

Rzecznawca Majątkowy

Marta Sobczak - Mędrala nr upr. 3308

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

Tel/Fax (33) 877-52-31

Tel kom. (601) 87-09-08

Wycena@data.pl

**OPINIA NA OKOLICZNOŚĆ OSZACOWANIA WARTOŚCI
RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W PORĘBIE
DZIERŻNEJ, GMINA WOLBROM, POWIAT OLKUSKI,
WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE**

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

Opracowała:

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

Zawoja, 23 czerwiec 2023 r

WYCIĄG Z OPINII**Zleceniodawca.**

Opinię wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot opinii.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Porębie Dzierżnej, gmina Wolbrom, powiat olkuski, województwo małopolskie.

• Działka nr ew. 55	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,2462	ha
• Działka nr ew. 357	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	1,9510	ha
• Działka nr ew. 498	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,0290	ha
• Działka nr ew. 499	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1835	ha
• Działka nr ew. 763/1	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,2252	ha
• Działka nr ew. 763/2	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1954	ha
• Działka nr ew. 763/3	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	1,9231	ha
• Działka nr ew. 764	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1265	ha

Wraz z zabudową zlokalizowaną na działce nr ew. 55.

KW brak

Cel wyceny.

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

ZESTAWIENIE WARTOŚCI:

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość
55	0,2462	230 538,00 zł
		W tym wartość gruntu: 140 851,00 zł
357	1,9510	141 919,00 zł
498	0,0290	1 916,00 zł
499	0,1835	11 394,00 zł
763/1	0,2252	15 018,00 zł
763/2	0,1954	13 819,00 zł
763/3	1,9231	124 495,00 zł
764	0,1265	7 934,00 zł
Łącznie:		547 033,00 zł

słownie: pięćset czterdzieści siedem tysięcy trzydzieści trzy złote.

Marta Anna Szopczak-Mędrała
Rzecznik Majątkowy
nr upr. 3308
Biuro Sądu Okręgowego
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl

Zawoja, 23 czerwiec 2023 r

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPINII	2
ZESTAWIENIE WARTOŚCI:	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.....	10
6. Źródła informacji	11
7. Metoda wyceny	11
8. Daty istotne dla wyceny.	13
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI	13
1. Dane ogólne.....	13
2. Opis działek.....	15
3. Opis zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew.55.....	24
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 55 WRAZ Z ZABUDOWĄ.....	24
1. Analiza rynku.	24
2. Opis obiektów przyjętych do porównania.....	25
3. Określenie wartości cech różnicujących.	26
4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.	27
5. Określenie wartości 1 m ²	28
6. Określenie wartości rynkowej działki nr ew. 55 wraz z zabudową.	28
7. Analiza wyników i wnioski.....	28
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 55 (BEZ ZABUDOWY).	31
1. Analiza rynku nieruchomości.....	31
2. Określenie zakresu współczynników korygujących.	32
3. Opis wycenianej działki w aspekcie cech rynkowych; wycena wartości rynkowej 1 m ²	33
4. Określenie wartości rynkowej działki.	34
5. Analiza wyników i wnioski.....	34
V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 357, 498, 499, 763/1, 763/2, 763/3, 764.....	34
1. Analiza rynku.	34
2. Opis cech rynkowych nieruchomości.	35
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.....	36
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.....	37
5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:	37
6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha działek.	38
7. Wyliczenie wartości rynkowej działek.	40
8. Analiza wyników i wnioski.....	40
VI. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.....	41
VII. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.....	41

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.**1. Zleceniodawca.**

Opinię wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot opinii

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Porębie Dzierżnej, gmina Wolbrom, powiat olkuski, województwo małopolskie.

• Działka nr ew.	55	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,2462	ha
• Działka nr ew.	357	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	1,9510	ha
• Działka nr ew.	498	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,0290	ha
• Działka nr ew.	499	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1835	ha
• Działka nr ew.	763/1	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,2252	ha
• Działka nr ew.	763/2	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1954	ha
• Działka nr ew.	763/3	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	1,9231	ha
• Działka nr ew.	764	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1265	ha

Wraz z zabudową zlokalizowaną na działce nr ew. 55.

KW brak

3. Cel wyceny.

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

4. Stan prawny.

Nieruchomość nabyta w drodze uwłaszczenia.

I Ns 413/08.

Właścicielem nieruchomości jest Cupał Wiesława

EWIDENCJĘ GRUNTÓW BADANO 23.06.2023 R.

Województwo małopolskie

Powiat olkuski

gmina Wolbrom

Obręb 0018 Poręba Dzierżna

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki i klasa bonitacyjna	
		Użytki	Pow. w ha
55	0,2462	Ps IV	0,1041
		B-Ps IV	0,1421
357	1,9510	R III a	0,0690
		R III b	0,2773
		R IV a	1,0706
		R IV b	0,1381
		R V	0,3430
		Ł IV	0,0530
498	0,0290	R IV b	0,0195
		Ls II	0,0095
499	0,1835	Ls II	0,1835

763/1	0,2252	R IV b Ls II	0,2200 0,0052
763/2	0,1954	R IV b R V Ls II	0,1059 0,0310 0,0585
763/3	1,9231	R IV b R V Ls II	0,3650 1,3517 0,2064
764	0,1265	Ls IV	0,1265

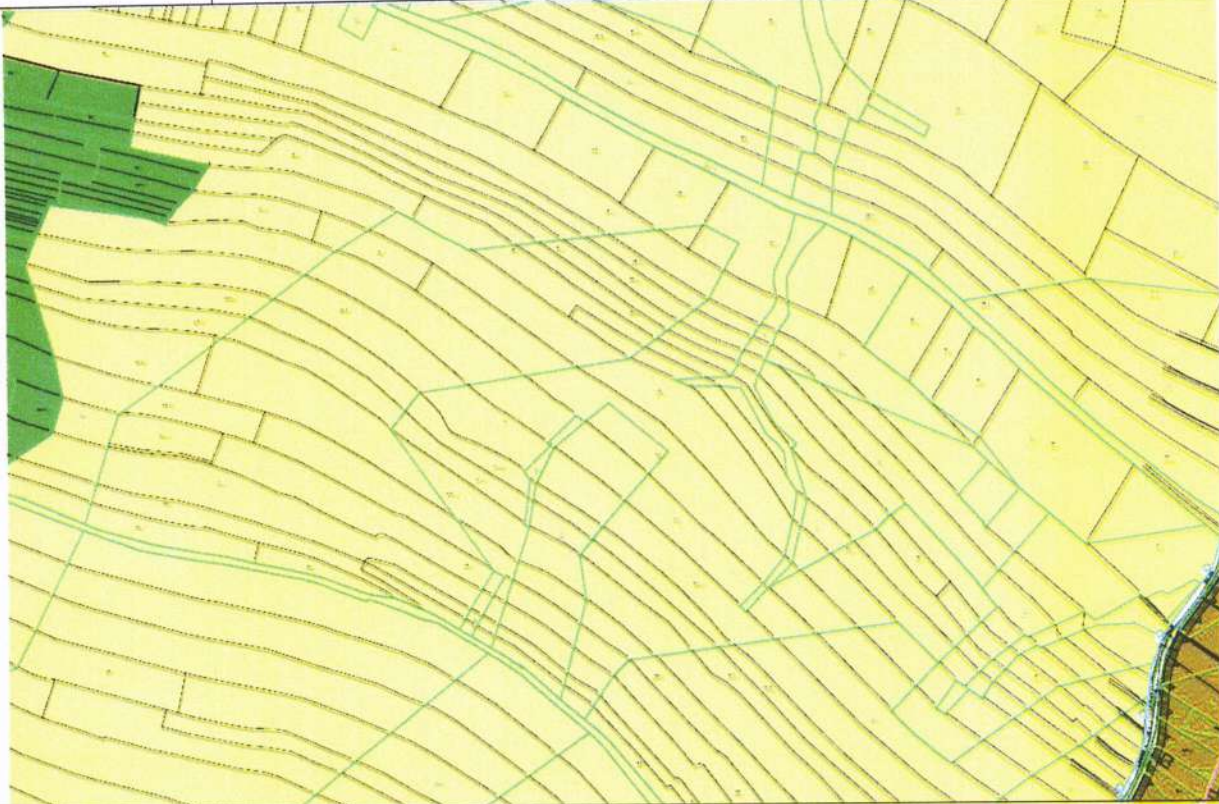
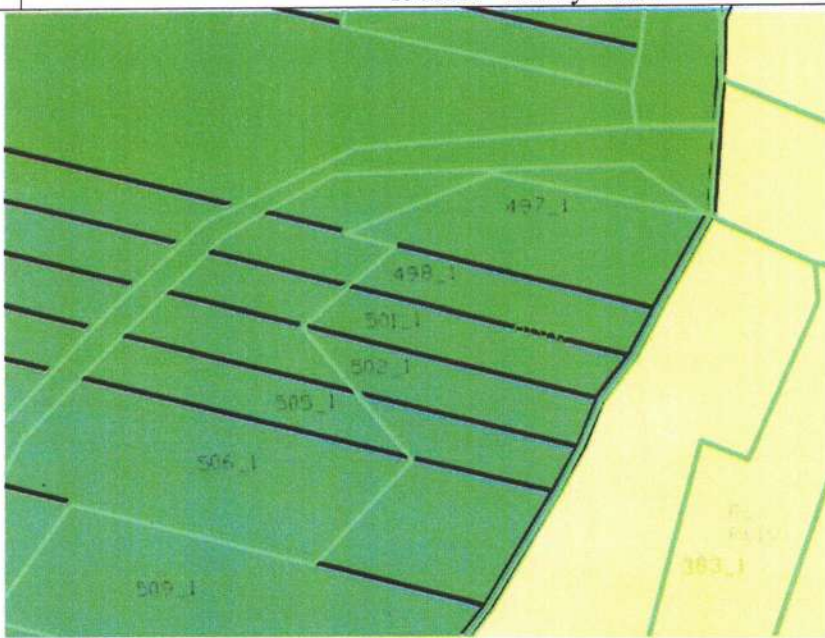
Zgodnie z zapisami ewidencji gruntów właścicielem nieruchomości jest Wiesława Cupała.
G.537

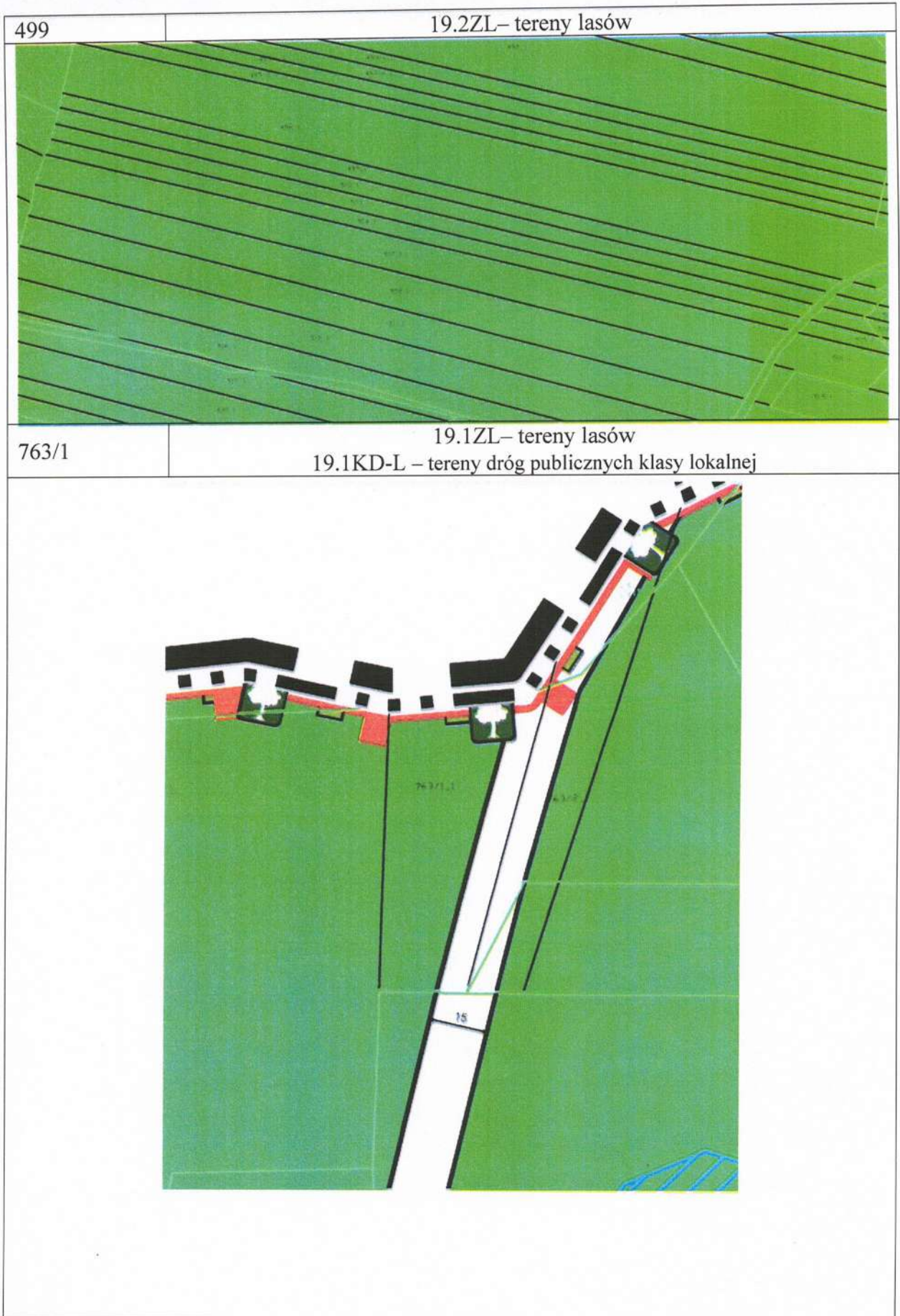
PRZEZNACZENIE TERENU BADANO 05.06.2023 R.

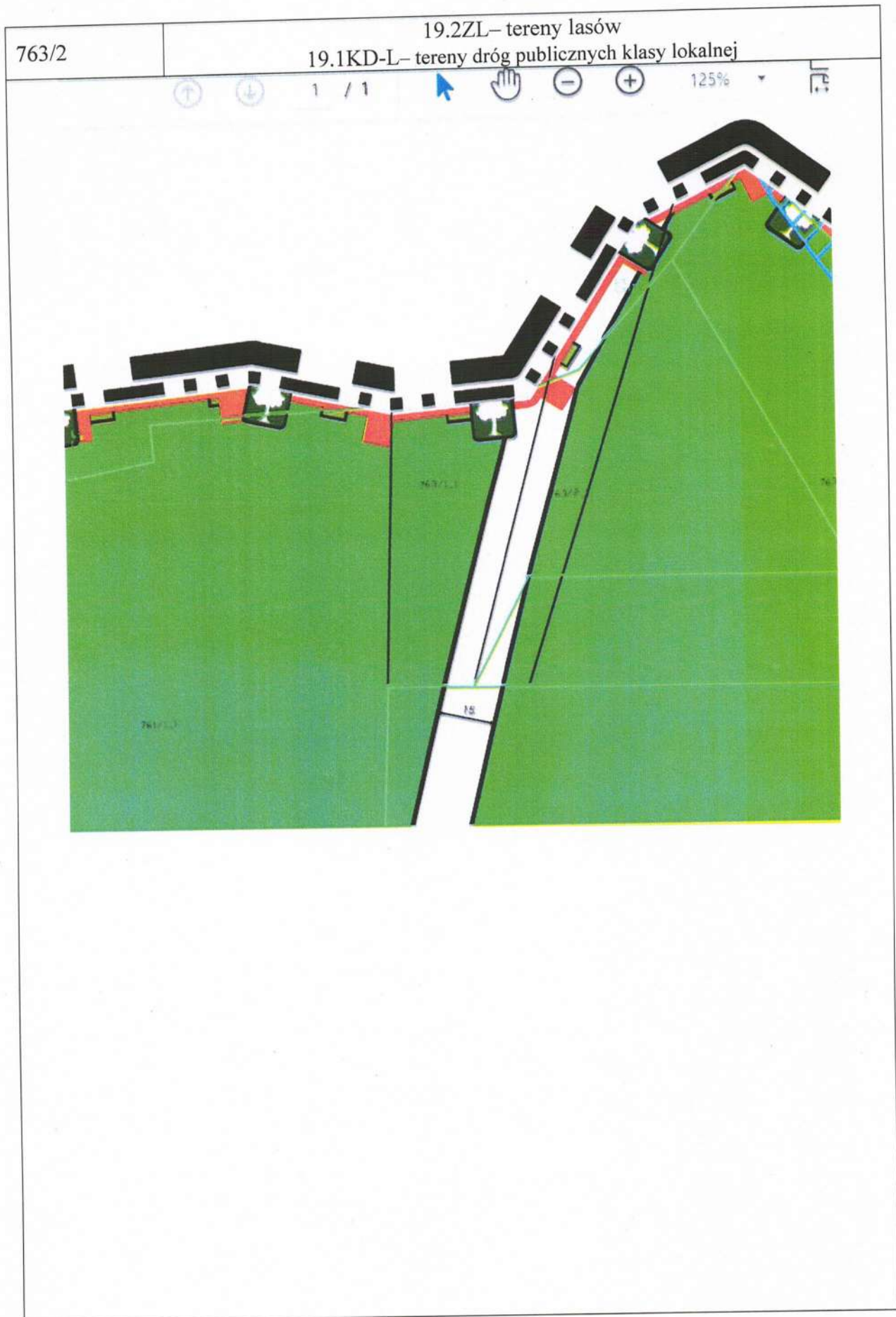
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr XXI/209/2020 Rady Miejskiej w Wolbromiu z dnia 28 maja 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wolbrom przeznaczenie wycenianych działek kształtuje się następująco:

Nr ew. działki	Przeznaczenie terenu
55	19.9 MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach wiejskich 19.2KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej



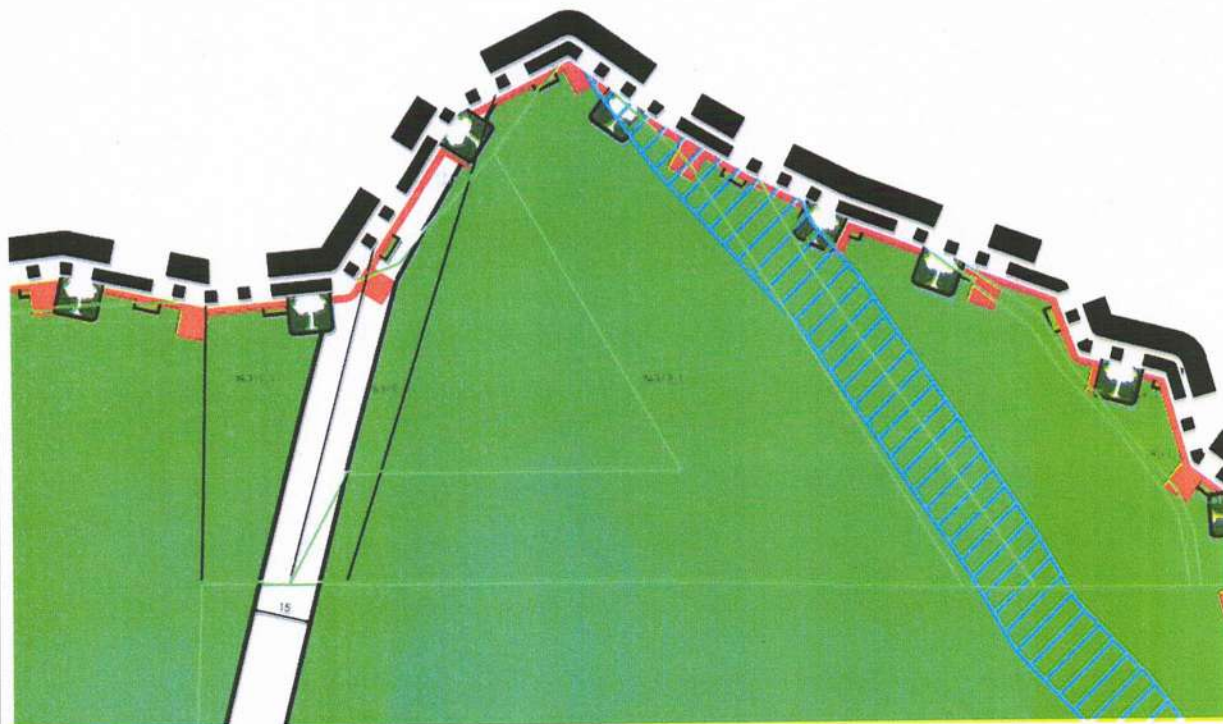
357	19.2KD-L- tereny dróg publicznych klasy lokalnej 19.4.R – tereny rolnicze 19.2ZL- tereny lasów
	
498	19.2ZL- tereny lasów
	

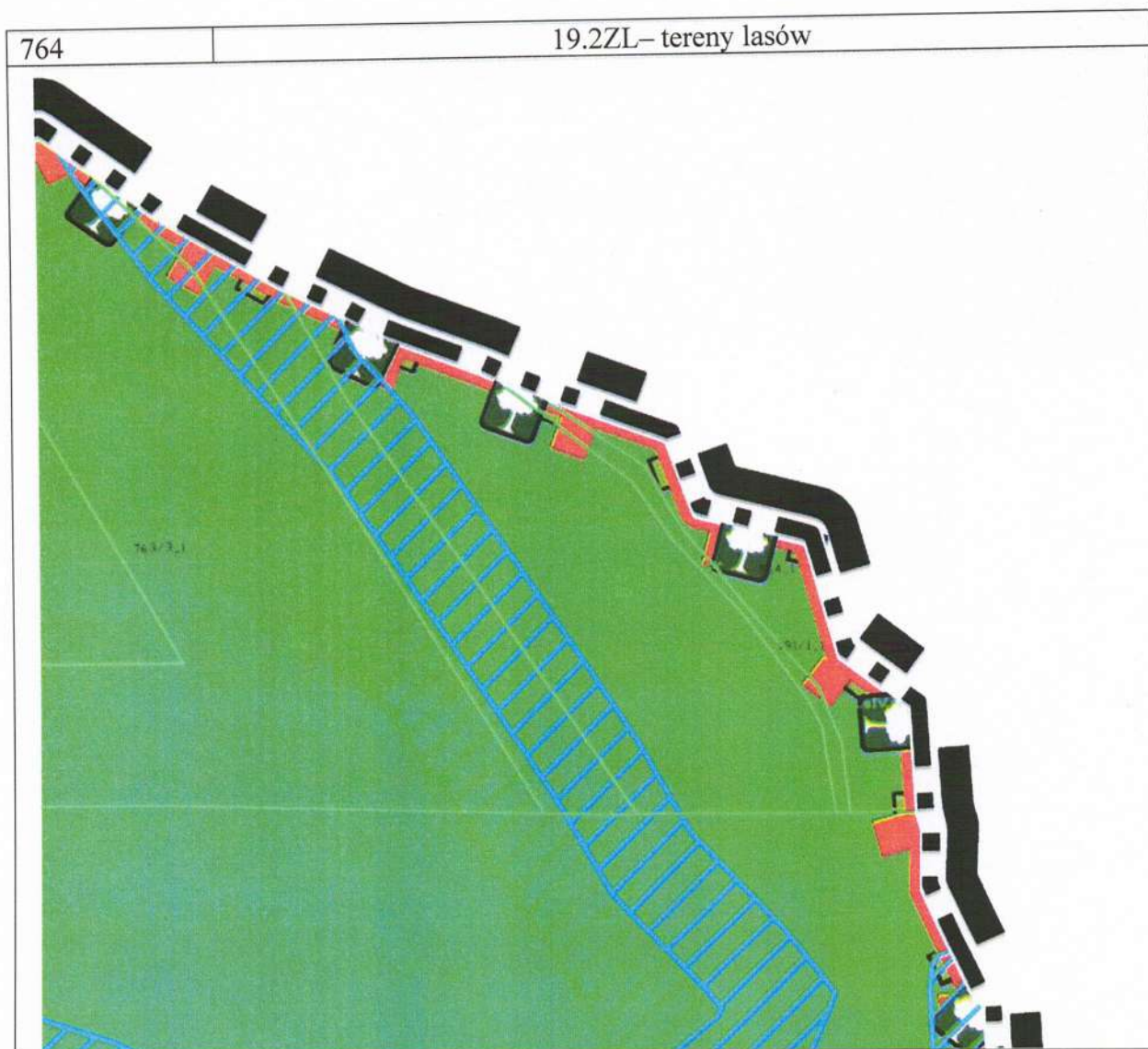




763/3

19.2ZL – tereny lasów





5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2021; poz. 555).
- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 03.03.2023 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapy ewidencyjne terenu.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 23.06.2023,
- Badanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 05.06.2023.

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_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy ($C_{min}/C_{\bar{r}}$) i górnej granicy ($C_{max}/C_{\bar{r}}$) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale (C_{min} , C_{max}).
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\bar{r}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

Gdzie :

$C_{\bar{r}}$ – cena średnia

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

Wartość zabudowanej działki nr ew. 55 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 różnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie 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:	23.06.2023 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	03.03.2023 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień	03.03.2023 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień	23.06.2023 r.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI**1. Dane ogólne**

Lokalizacja ogólna.

Poręba Dzierżna jest to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie olkuskim, w gminie Wolbrom.

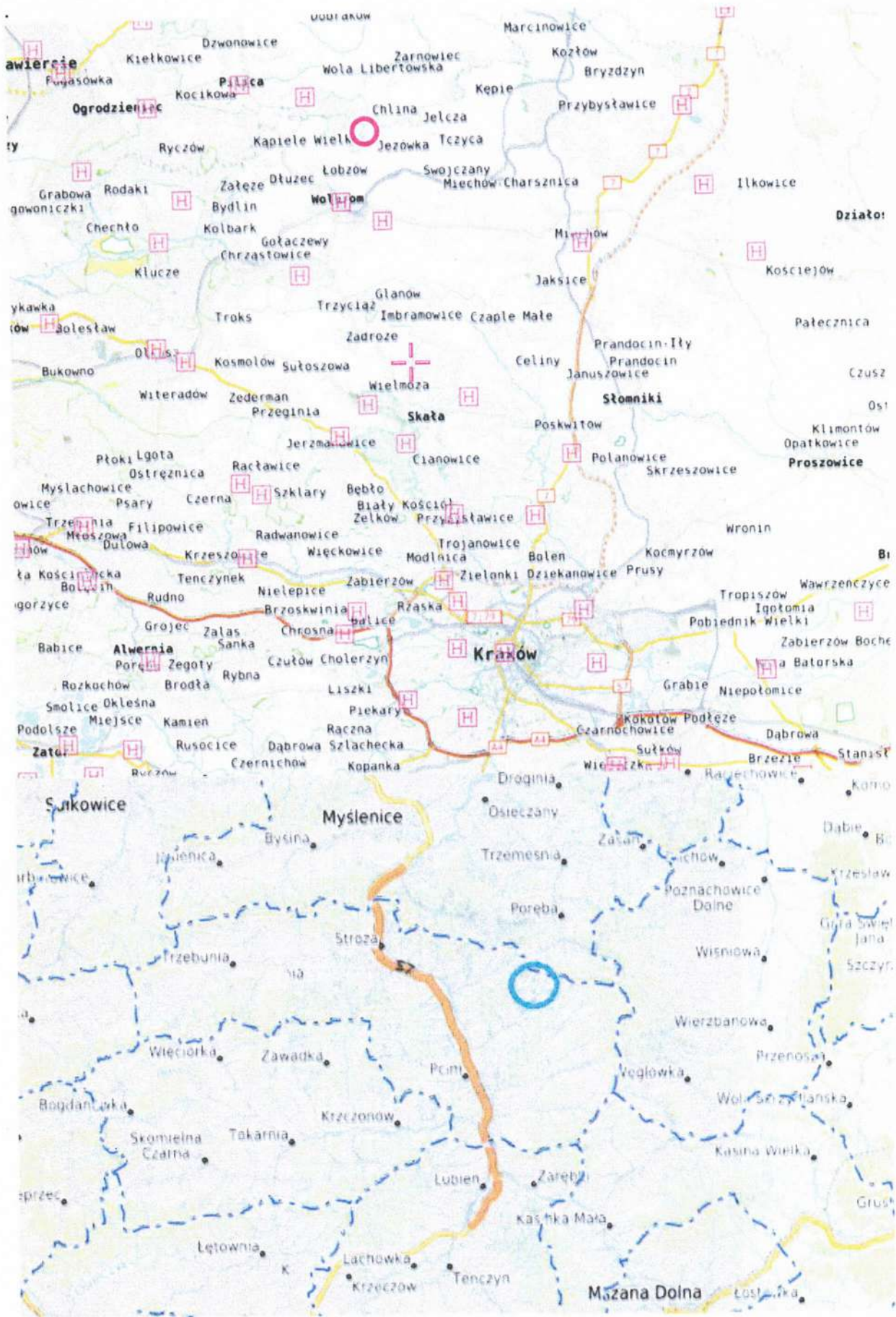
W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa katowickiego.

Części wsi: Brzezina, Druga Kolonia, Dworskie, Kąty, Pierwsza Kolonia, Sadržiska, Studniska, Szpital, Warszawa, Zielona, Żabiniec.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa małopolskiego zlokalizowane we wsi:

- Kościół pw. św. Marcina, dzwonnica, otoczenie oraz drzewostan.
- Dwór wraz z otaczającym parkiem oraz warzywnik, sad, stawy rybne i część łąna.

W okolicach wsi bierze początek Porębianka, dopływ Udorki.



Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Porębie Dzierżnej, gmina Wolbrom, powiat olkuski, województwo małopolskie.

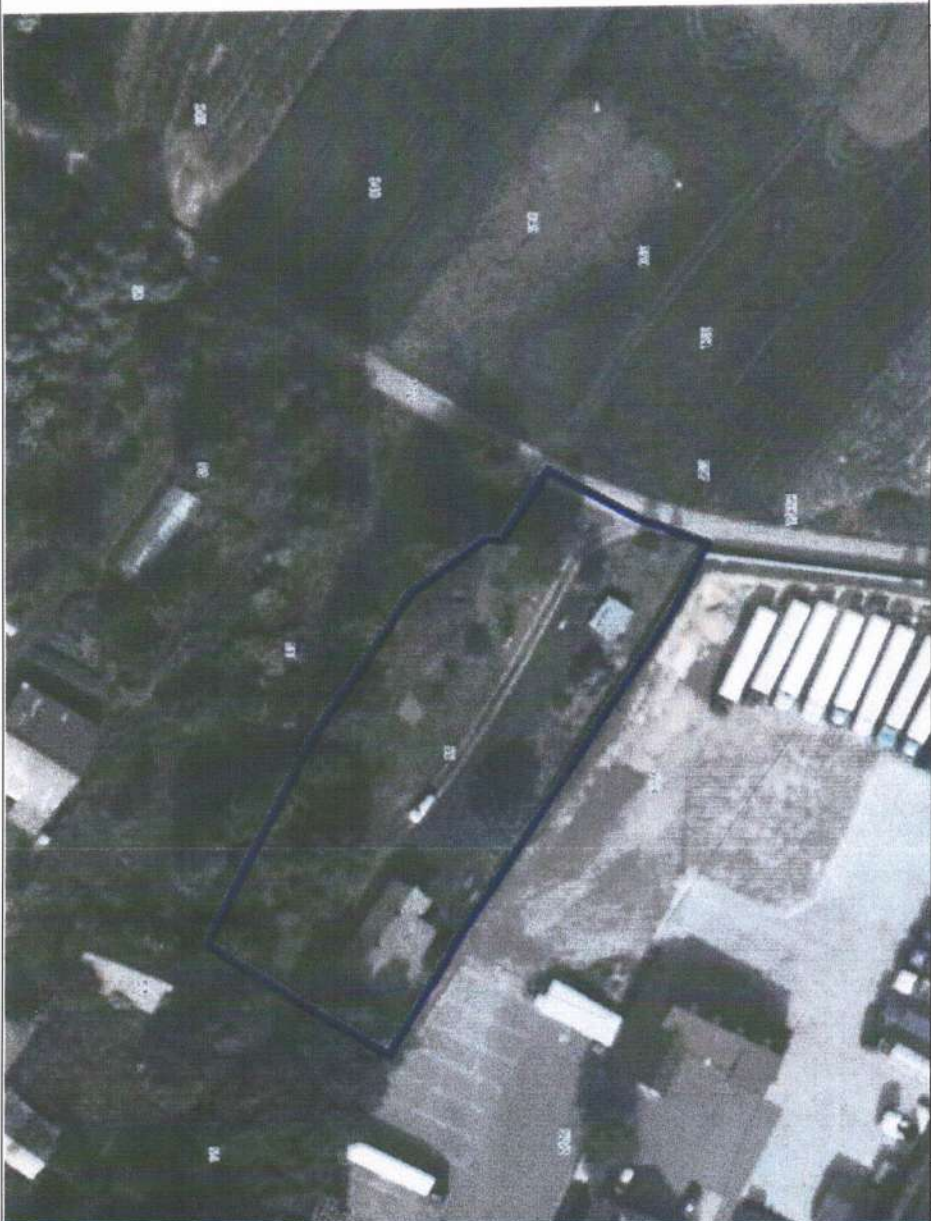
• Działka nr ew.	55	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,2462	ha
• Działka nr ew.	357	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	1,9510	ha
• Działka nr ew.	498	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,0290	ha
• Działka nr ew.	499	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1835	ha
• Działka nr ew.	763/1	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,2252	ha
• Działka nr ew.	763/2	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1954	ha
• Działka nr ew.	763/3	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	1,9231	ha
• Działka nr ew.	764	Obręb 0018 Poręba Dzierżna	o powierzchni	0,1265	ha

Wraz z zabudową zlokalizowaną na działce nr ew. 55.


KW brak

2. Opis działek.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Rodzaj użytków W ha	Przeznaczenie terenu	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi	
55	0,2462	Ps IV B-Ps IV	0,1041 0,1421	19.9 MNI 19.2KD-L	Droga asfaltowa	nieregularny zbliżony do trapezu	Zabudowa wsi Poręba Dzierżna, działki niezabudowane	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym z częścią gospodarczą. Uzbrojenie terenu: E, W, K. Na działce dodatkowo blaszak nierwale związany z gruntem.



357	1,9510	R III a R III b R IV a R IV b R V E IV	0,0690 0,2773 1,0706 0,1381 0,3430 0,0530	19.2KD-L 19.4.R 19.2ZL	Droga asfaltowa	Nieregularny wydłużony	Działki niezabudowane, tereny leśne, zabudowa wsi Poręba Dzierżna	Działka w większości niezabudowana, w części północno – zachodniej zadrzewiona
-----	--------	---	--	------------------------------	--------------------	---------------------------	---	---




498	0,0290	R IV b Ls II	0,0195 0,0095	19,2ZL	Droga leśna słabej jakości	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	732	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu niska.
-----	--------	-----------------	------------------	--------	-------------------------------	--	-----	--------------	--

499	0,1835	Ls II	0,1835	19 2ZL	Droga leśna słabej jakości	Regularny zbliżony do mocno wydłużonego trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu niska.
-----	--------	-------	--------	--------	-------------------------------	--	-----------------	--



763/1	0,2252	R IV b Ls II	0,2200 0,0052	19.1ZL 19.1KD-L	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	nieregularny zbliżony do trapezu	Tereny leśne, działki niezabudowane	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
-------	--------	-----------------	------------------	--------------------	---	--	-------------------------------------	---

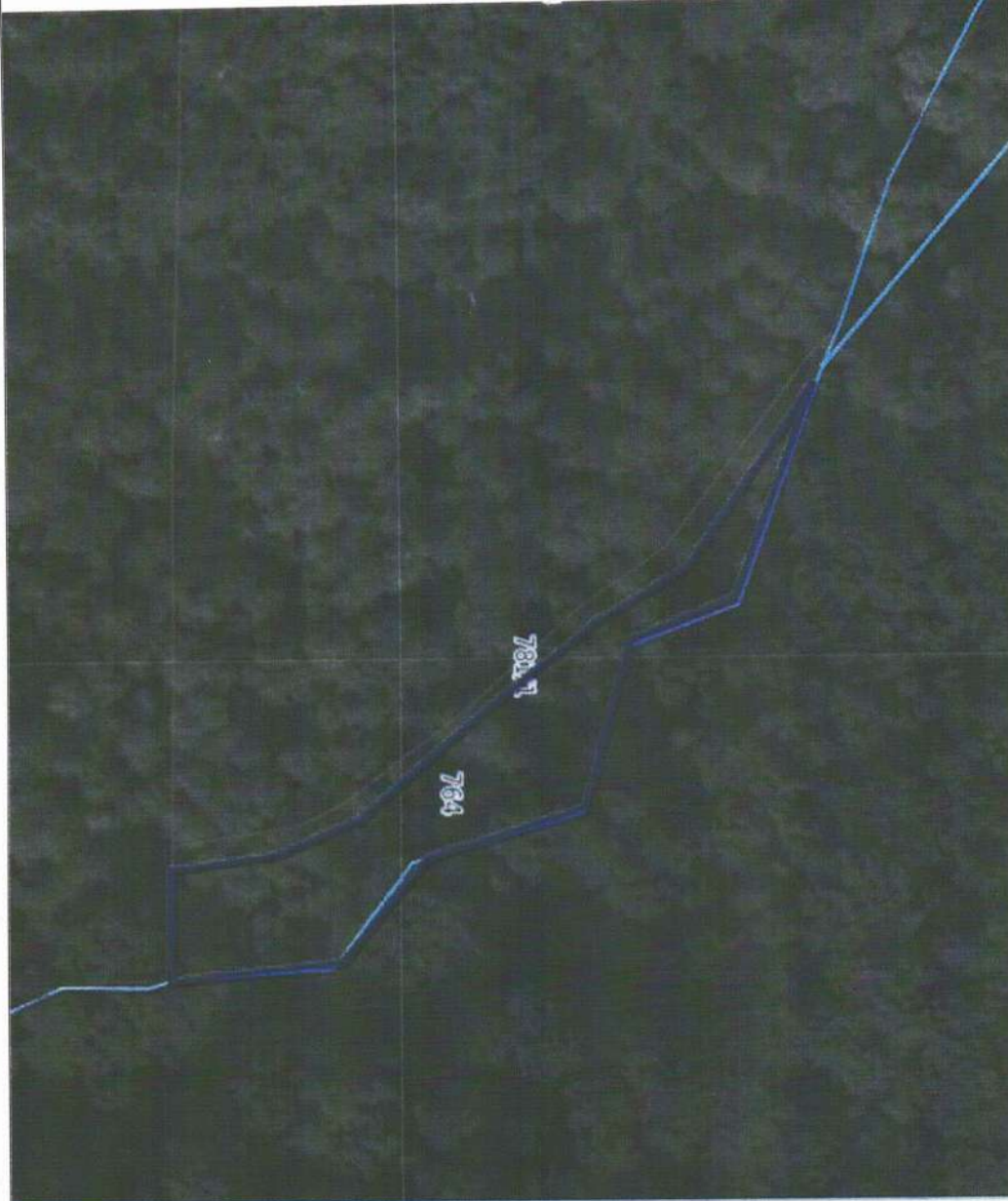


763/2	0,1954	R IV b R V Ls II	0,1059 0,0310 0,0585	19.2ZL 19.1KD-L	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
-------	--------	------------------------	----------------------------	--------------------	---	---	--------------	---



763/3	1,9231	R IV b R V Ls II	0,3650 1,3517 0,2064	19,2ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	nieregularny zblizony do trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
-------	--------	------------------------	----------------------------	--------	---	--	--------------	---

764	0,1265	Ls IV	0,1265	19.2ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	nierregularny	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.
-----	--------	-------	--------	--------	---	---------------	--------------	---



The image shows an aerial photograph of a forested area. A blue line outlines a specific plot. Two labels, '764' and '764.1', are placed on the plot. The plot is situated between other forested areas, with a road or path visible to the right. The overall appearance is that of a wooded area with some cleared sections.

3. Opis zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew.55.

Budynek mieszkalny z częścią gospodarczą.

Dane techniczne:

Powierzchnia użytkowa : 62,80 m² (pomiary z natury)
+ pomieszczenie gospodarczo - składowe

Wiek budynku	Budynek wybudowany około 1950 roku
Technologia wykonania	W większości drewniany, dobudowane pomieszczenie gospodarcze murowane z pustaków
Fundamenty	Kamienno – betonowe
Ściany	Drewno, pustak
Komin	Murowany z cegły na zaprawie cementowo – wapiennej
Strop	Drewniany
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	Eternit
Elewacja	Częściowe tradycyjne
Tynki wewnętrzne	Tradycyjne cementowo - wapienne
Stan techniczny	Średni

Standard wykończenia i funkcjonalność.

Standard wykończenia	Niski
Okna	Drewniane i PCV
Drzwi wewnętrzne	Drewniane
Posadzki	Gumoleum, panele, terakota
Ściany	Glazura, malowanie
Instalacje	E, W, K, ogrzewanie i ciepła woda – centralne opałowe

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 55 WRAZ Z ZABUDOWĄ.

1. Analiza rynku.

Rynek lokalny analizowano, co do:

- rodzaj wycenianego/porównywanego prawa: własność
- okres czasu analizy cen: 06.2021 – 06.2023 rok
- powiat olkuski

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 olkuskiego.

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 06.2021 – 06.2023 r.

Obszar analizy - tereny powiatu olkuskiego.

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

Jak wynika z analizy ceny na rynku nieruchomości od 2021 roku wykazują wyraźną tendencję wzrostową.

Wzrost cen wynosi 10-15 % w skali roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji.

Przyjęto trend czasowy 1 %.miesiąc.

2. Opis obiektów przyjętych do porównania.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. uż	Cena w przeliczeniu na 1 m ² p.u.	Powierzchnia działki (ek)	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/m ²
2023-01-23	Klucze	118000	55,00	2 145,45 zł	590	2 252,72 zł
2022-02-18	Bolesław	141000	70,00	2 014,29 zł	1627	2 336,58 zł
2022-04-19	Starczynów	145000	70,00	2 071,43 zł	1171	2 361,43 zł
2021-06-18	Klucze	150000	70,00	2 142,86 zł	630	2 657,15 zł
2023-04-27	Wolbrom	350000	120,00	2 916,67 zł	200	2 975,00 zł
2023-01-11	Wolbrom	200000	70,00	2 857,14 zł	280	3 000,00 zł
2022-12-20	Ryczówek	170000	60,00	2 833,33 zł	2490	3 003,33 zł
2021-10-05	Olkusz	190000	75,00	2 533,33 zł	2649	3 040,00 zł
2023-01-02	Pomorzany	160000	55,00	2 909,09 zł	192	3 054,54 zł
2023-01-04	Klucze	370000	120,00	3 083,33 zł	4300	3 237,50 zł
2022-06-30	Pomorzany	160000	55,00	2 909,09 zł	192	3 258,18 zł
2023-01-13	Starczynów	250000	80,00	3 125,00 zł	2173	3 281,25 zł
2022-06-01	Olkusz	300000	100,00	3 000,00 zł	721	3 360,00 zł
2022-05-25	Olkusz	300000	100,00	3 000,00 zł	721	3 390,00 zł
2022-07-20	Jeżówka	250000	80,00	3 125,00 zł	3240	3 468,75 zł
2022-01-07	Polis Podpolis	170000	55,00	3 090,91 zł	925	3 616,36 zł
2021-11-25	Wodąca	220000	70,00	3 142,86 zł	997	3 740,00 zł
2022-01-19	Golczowice	396500	118,72	3 339,79 zł	702	3 907,55 zł
2021-06-29	Podlipie	190000	60,00	3 166,67 zł	877	3 926,67 zł
2023-02-28	Krzykawka	340000	88,00	3 863,64 zł	749	4 018,19 zł
2022-11-15	Żurada	449000	119,00	3 773,11 zł	620	4 037,23 zł
2022-04-04	Bukowno Miasto	400000	110,00	3 636,36 zł	647	4 145,45 zł
2022-10-31	Starczynów	330000	85,00	3 882,35 zł	1948	4 192,94 zł
2023-02-10	Golczowice	480000	118,72	4 043,13 zł	702	4 204,86 zł
2022-01-13	Bukowno Miasto	400000	104,09	3 842,83 zł	571	4 496,11 zł
2022-11-08	Kwaśniów Dolny	450000	105,00	4 285,71 zł	3237	4 585,71 zł
2023-02-27	Pomorzany	440000	98,00	4 489,80 zł	1225	4 669,39 zł
2022-09-26	Rodaki	480000	110,00	4 363,64 zł	1980	4 756,37 zł
2023-01-18	Wolbrom	490000	102,00	4 803,92 zł	950	5 044,12 zł
2022-03-15	Podlipie	305000	67,61	4 511,17 zł	880	5 187,85 zł
2021-12-23	Olkusz	409000	90,00	4 544,44 zł	970	5 362,44 zł

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/powierzchnie dodatkowe

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/powierzchnie dodatkowe – 10 %

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości po poprawce czasowej kształtują się w granicach 2252,72 zł/m² do 5362,44 zł/m²

Zakres cenowy wynosi:

$$C \text{ max} - C \text{ min} = 3109,72 \text{ zł}$$

3. Określenie wartości cech różnicujących.

Tabela 2.

	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Powierzchnia użytkowa budynków	15 %	Bardzo mała (do 70 m ²) Mała (70-100 m ²) Średnia (powyżej 100 m ²)	3109,72	466,46
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)	3109,72	621,94
3.	Lokalizacja ogólna	15 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna	3109,72	466,46

4.	Stan techniczny budynków	20 %	Dobry Zadawalający Średni	3109,72	621,94
5.	Standard nieruchomości	20 %	Dobry Średni Niski	3109,72	621,95
6.	Zabudowa/ powierzchnie dodatkowe	10 %	Zabudowa gospodarcza/ powierzchnie gospodarcze brak	3109,72	310,97
					3109,72

4. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.

ANALIZA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE CECH RÓŻNICUJĄCYCH	
Cechy różnicujące	Ocena
Powierzchnia użytkowa budynków	Bardzo mała
Powierzchnia gruntu	Duża
Lokalizacja ogólna	Średnio korzystna
Stan techniczny budynków	Średni
Standard nieruchomości	Niski
Zabudowa/ powierzchnie dodatkowe	Powierzchnia 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)	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/m ²
2022-04-19	Starczynów	145000	70,00	2 071,43 zł	1171	2 361,43 zł
2022-10-31	Starczynów	330000	85,00	3 882,35 zł	1948	4 192,94 zł
2023-01-13	Starczynów	250000	80,00	3 125,00 zł	2173	3 281,25 zł
2022-12-20	Ryczówek	170000	60,00	2 833,33 zł	2490	3 003,33 zł
2022-07-20	Jeżówka	250000	80,00	3 125,00 zł	3240	3 468,75 zł

5. Określenie wartości 1 m².

Określenie wartości rynkowej 1 m² zawarte jest w tabeli 4.

6. Określenie wartości rynkowej działki nr ew. 55 wraz z zabudową.

Wartość rynkową 1 m² oszacowano na kwotę 3 670,98 zł/m² p.u. budynku mieszkalnego. Zatem wartość rynkowa działki nr ew. 55 wraz z zabudową wynosi :

$$62,80 \text{ m}^2 * 3 670,98 \text{ zł/m}^2 = 230.537,54$$

Przyjęto: **230.538,00 zł**

słownie: dwieście trzydzieści tysięcy pięćset trzydzieści osiem złotych.

7. Analiza wyników i wnioski.

Tabela 5.

Data transakcji	Obręb	Pow. uż	Powierzchnia działki (ek)	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/m ²
2023-01-23	Klucze	55,00	590	2 252,72 zł
2022-02-18	Bolesław	70,00	1627	2 336,58 zł
2022-04-19	Starczynów	70,00	1171	2 361,43 zł
2021-06-18	Klucze	70,00	630	2 657,15 zł
2023-04-27	Wolbrom	120,00	200	2 975,00 zł
2023-01-11	Wolbrom	70,00	280	3 000,00 zł
2022-12-20	Ryczówek	60,00	2490	3 003,33 zł
2021-10-05	Olkusz	75,00	2649	3 040,00 zł
2023-01-02	Pomorzany	55,00	192	3 054,54 zł
2023-01-04	Klucze	120,00	4300	3 237,50 zł
2022-06-30	Pomorzany	55,00	192	3 258,18 zł
2023-01-13	Starczynów	80,00	2173	3 281,25 zł
2022-06-01	Olkusz	100,00	721	3 360,00 zł
2022-05-25	Olkusz	100,00	721	3 390,00 zł
2022-07-20	Jeżówka	80,00	3240	3 468,75 zł
2022-01-07	Polis Podpolis	55,00	925	3 616,36 zł
2021-11-25	Wodąca	70,00	997	3 740,00 zł
2022-01-19	Golczowice	118,72	702	3 907,55 zł
2021-06-29	Podlipie	60,00	877	3 926,67 zł
2023-02-28	Krzykawka	88,00	749	4 018,19 zł
2022-11-15	Żurada	119,00	620	4 037,23 zł
2022-04-04	Bukowno Miasto	110,00	647	4 145,45 zł
2022-10-31	Starczynów	85,00	1948	4 192,94 zł
2023-02-10	Golczowice	118,72	702	4 204,86 zł
2022-01-13	Bukowno Miasto	104,09	571	4 496,11 zł
2022-11-08	Kwaśniów Dolny	105,00	3237	4 585,71 zł
2023-02-27	Pomorzany	98,00	1225	4 669,39 zł
2022-09-26	Rodaki	110,00	1980	4 756,37 zł

2023-01-18	Wolbrom	102,00	950	5 044,12 zł
2022-03-15	Podlipie	67,61	880	5 187,85 zł
2021-12-23	Olkusz	90,00	970	5 362,44 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	62,80	2462	3 670,98 zł

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	Cena
1	2 361,43 zł	Bardzo mała	Średnia	Średnio korzystna	Średni	Niski	Brak	
2	4 192,94 zł	Mała	Średnia	Średnio korzystna	Średni	Niski	Zabudowa gospodarcza	
3	3 281,25 zł	Mała	Duża	Średnio korzystna	Średni	Niski	Brak	
4	3 003,33 zł	Bardzo mała	Duża	Średnio korzystna	Średni	Niski	Zabudowa gospodarcza	
5	3 468,75 zł	Mała	Duża	Średnio korzystna	Średni	Niski	Powierzchnia gospodarcza	
X	X	Bardzo mała	Duża	Średnio korzystna	Średni	Niski	Powierzchnia gospodarcza	

Tabela 4.

	Cena	Powierz. użytkowa budynków	Powierz. gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości	Zabudowa dodatkowa	Cena poprawiona
1	2361,43	0	207,31	0	0	0	310,97	2 879,71 zł
2	4192,94	233,23	207,31	0	0	0	0	4 633,48 zł
3	3281,25	233,23	0	0	0	0	310,97	3 825,45 zł
4	3003,33	0	0	0	0	0	310,97	3 314,30 zł
5	3468,75	233,23	0	0	0	0	0	3 701,98 zł
X	X	Bardzo mała	Duża	Średnio korzystna	Średni	Niski	Powierzchnia gospodarcza	3 670,98 zł

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 55 (BEZ ZABUDOWY).

1. Analiza rynku nieruchomości.

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

Jednostką porównawczą jest 1 m².

Jak wynika z analizy ceny na rynku nieruchomości od 2021 roku wykazują wyraźną tendencję wzrostową.

Wzrost cen wynosi 10-15 % w skali roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji.

Przyjęto trend czasowy 1 %.miesiąc.

Obszar analizy: gmina Wolbrom.

Okres analizy cen: 06.2021 – 06.2023.

Rodzaj wycenianego/porównywanego prawa: własność.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/m ²
2022-06-22	Poręba Dzierżna	30000	1068	28,09 zł	31,46 zł
2022-05-09	Domaniewice	22000	741	29,69 zł	33,55 zł
2021-09-15	Wolbrom	150000	5840	25,68 zł	31,07 zł
2022-09-22	Poręba Dzierżna	135000	3318	40,69 zł	44,35 zł
2022-04-29	Załęże	96000	1988	48,29 zł	55,05 zł
2022-08-25	Brzozówka	50000	846	59,10 zł	65,01 zł
2022-03-02	Załęże	115000	1719	66,90 zł	76,94 zł
2022-01-18	Zarzecze	100000	1349	74,13 zł	86,73 zł
2023-03-22	Łobzów	130000	1500	86,67 zł	89,27 zł
2022-03-29	Wolbrom	20000	240	83,33 zł	95,83 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów po poprawce czasowej wahają się w przedziale 31,46 zł/m² do 95,83 zł/m²

C min = 31,46 zł

C max = 95,83 zł

C śr = 60,93 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, istniejącej zabudowy oraz innych utrudnień w zagospodarowaniu działki)

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

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

2. Określenie zakresu współczynników korygujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech
1.	lokalizacja	25 %	Bardzo dobra Dobra Średnia
2.	wielkość	20 %	Bardzo mała (do 500 m ²) Mała (500-1000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Duża (powyżej 2000 m ²)
3.	dojazd	15 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (inna droga) Zły (przez działki sąsiednie)
4.	uzbrojenie terenu	15 %	Pełne Niepełne Brak
5.	kształt	10 %	Dobry Średni Słaby

6.	utrudnienia w zabudowie	15 %	Brak Wysokie
----	-------------------------	------	-----------------

Tabela 3.

Cechy rynkowe - atrybuty	Waga cechy	Współczynnik korygujący dolny C _{min} /C _{śr}	Współczynnik korygujący górny C _{max} /C _{śr}
lokalizacja	25 %	0,129	0,393
wielkość	20 %	0,103	0,315
dojazd	15 %	0,077	0,236
uzbrojenie terenu	15 %	0,077	0,236
kształt	10 %	0,052	0,157
utrudnienia w zabudowie	15 %	0,078	0,236
S U M A	100%	0,516	1,573

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Poręba Dzierżna	Wolbrom
Data transakcji	2022-06-22	2022-03-29
lokalizacja	Średnia	Bardzo dobra
wielkość	Średnia	Bardzo mała
dojazd	Zły	Dobry
uzbrojenie terenu	Brak	Pełne
kształt	Średni	Średni
utrudnienia w zabudowie	Brak	Wysokie

3. Opis wycenianej działki w aspekcie cech rynkowych; wycena wartości rynkowej 1 m².

Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
lokalizacja	Średnia	0,129
wielkość	Duża	0,103
dojazd	Dobry	0,236
uzbrojenie terenu	Pełne	0,236
kształt	Dobry	0,157
utrudnienia w zabudowie	wysokie	0,078
Suma współczynników		0,939
C _{śr}		60,93 zł
Wartość 1 m²		57,21 zł

4. Określenie wartości rynkowej działki.

Nr ew.	Pow. w m ²	Wartość zł/m ²	Wartość
55	2462	57,21 zł	140.851,02 zł

Przyjęto: 140.851,00 zł

Słownie: sto czterdzieści tysięcy osiemset pięćdziesiąt jeden złotych.

5. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/m ²
2022-06-22	Poręba Dzierżna	1068	31,46 zł
2022-05-09	Domaniewice	741	33,55 zł
2021-09-15	Wolbrom	5840	31,07 zł
2022-09-22	Poręba Dzierżna	3318	44,35 zł
2022-04-29	Załęże	1988	55,05 zł
2022-08-25	Brzozówka	846	65,01 zł
2022-03-02	Załęże	1719	76,94 zł
2022-01-18	Zarzecze	1349	86,73 zł
2023-03-22	Łobzów	1500	89,27 zł
2022-03-29	Wolbrom	240	95,83 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	2462	57,21 zł

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

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 357, 498, 499, 763/1, 763/2, 763/3, 764.**1. Analiza rynku.**

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na terenie gminy Wolbrom i gmin sąsiednich powiatu olkuskiego zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości częściowo lub w całości zadrzewionych o podobnej atrakcyjności położenia jak działki będące przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 ha.

Jak wynika z analizy ceny na rynku nieruchomości od 2021 roku wykazują wyraźną tendencję wzrostową.

Wzrost cen wynosi 10-15 % w skali roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji.

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Obszar analizy: gmina Wolbrom i gminy sąsiednie powiatu olkuskiego

Okres analizy cen: 06.2021 – 06.2023.

Rodzaj wycenianego/porównywanego prawa: własność.

Tabela 1. Transakcje przyjęte do analizy rynku.

Data transakcji	Obręb	Cena	Powierzchnia w ha	Cena za 1 ha ¹	Cena za 1 ha sprowadzona na datę wyceny
2023-04-03	Pomorzany	27500	0,9070	30 319,74 zł	30 926,13 zł
2022-10-25	Trzyciąż	9500	0,2579	36 835,98 zł	39 782,86 zł
2021-12-15	Chechło	32000	0,9100	35 164,84 zł	41 494,51 zł
2022-07-18	Ryczówek	44000	1,1722	37 536,26 zł	41 665,24 zł
2022-03-07	Chełm	14000	0,3850	36 363,64 zł	41 818,18 zł
2022-09-07	Załęże	48000	1,2400	38 709,68 zł	42 193,55 zł
2021-08-04	Glanów	19500	0,5511	35 383,78 zł	43 168,21 zł
2021-08-05	Żurada	7650	0,1720	44 476,74 zł	54 261,63 zł
2023-03-23	Jangrot	53000	0,9910	53 481,33 zł	55 085,77 zł
2022-09-14	Glanów	104000	1,9354	53 735,66 zł	58 571,87 zł
2022-11-04	Jeżówka	54000	0,9165	58 919,80 zł	63 044,19 zł
2022-09-29	Kwaśniów Dolny	262792	4,2810	61 385,66 zł	66 910,37 zł
2022-11-17	Laski	6000	0,0913	65 717,42 zł	70 317,63 zł
2022-12-16	Laski	82467	1,2092	68 199,64 zł	72 291,61 zł
2022-12-07	Rabsztyn	534415	7,8360	68 199,97 zł	72 291,97 zł
2022-12-16	Laski	42093	0,6074	69 300,30 zł	73 458,31 zł
2022-11-15	Niesułowice	45000	0,6380	70 532,92 zł	75 470,22 zł
2021-08-23	Laski	20000	0,3188	62 735,26 zł	76 537,01 zł
2022-10-12	Laski	15780	0,2052	76 900,58 zł	83 052,63 zł
2021-09-22	Zimnodół	35000	0,4970	70 422,54 zł	85 211,27 zł
2022-04-05	Kwaśniów Górny	28000	0,3720	75 268,82 zł	86 559,14 zł
2021-08-09	Chechło	50000	0,6980	71 633,24 zł	87 392,55 zł
2022-02-07	Rodaki	20000	0,2430	82 304,53 zł	95 473,25 zł
2022-11-16	Bolesław	7695	0,0855	90 000,00 zł	96 300,00 zł
2022-01-31	Sieniczno	20000	0,2190	91 324,20 zł	106 849,32 zł
2022-09-02	Chełm	22000	0,2204	99 818,51 zł	108 802,18 zł
2023-01-03	Załęże	20000	0,1900	105 263,16 zł	110 526,32 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
- powierzchnia

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

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

¹ Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

- atrakcyjność drzewostanu – 15 %
- powierzchnia 10 %

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.

C max = 110526,32 zł/ha

C min = 30926,13 zł/ha

C śr = 69609,48 zł/ha

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna
Dojazd	20 %	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	15 %	Wysoki (wysoki stopień zadrzewienia) Średni (średni stopień zadrzewienia) Niski (niski stopień zadrzewienia)
Atrakcyjność drzewostanu	15 %	Wysoka (drzewostan atrakcyjny) Średnia (drzewostan przeciętny) Niska (drzewostan mało atrakcyjny)

Powierzchnia	10 %	Bardzo mała (do 0,3 ha)
		Mała (0,3 ha – 0,6 ha)
		Średnia (0,6 ha – 1 ha)
		Duża (1 ha – 3 ha)
		Bardzo duża (powyżej 3 ha)

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Pomorzany	Załęże
Data transakcji	2023-04-03	2023-01-03
Pow. w ha	0,9070	0,1900
Cena zł/ha sprowadzona na datę wyceny	30 926,13 zł	110 526,32 zł
Lokalizacja	Korzystna	Korzystna
Dojazd	Zły	Dobry
Kształt działki	Dobry	Średni
Stopień zadrzewienia	Średni	Średni
Atrakcyjność drzewostanu	Niska	Niska
Powierzchnia	Średnia	Bardzo mała

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$C_{\max} = 110526,32 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min} = 30926,13 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 69609,48 \text{ zł/ha}$$

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

$$30926,13 / 69609,48 - 110526,32 / 69609,48$$

$$0,444 - 1,588$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,133	0,476
Dojazd	20 %	0,089	0,318
Kształt działki	10 %	0,044	0,159
Stopień zadrzewienia	15 %	0,067	0,238
Atrakcyjność drzewostanu	15 %	0,067	0,238
Powierzchnia	10 %	0,044	0,159
<i>SUMA</i>	100 %	0,444	1,588

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

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
357	Lokalizacja	Korzystna	0,476
	Dojazd	Dobry	0,318
	Kształt działki	Słaby	0,044
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,067
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,067
	Powierzchnia	Duża	0,073
	<i>SUMA</i>		1,045
	Cena średnia		69609,48 zł
	Wartość 1 ha		72741,91 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
498	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,305
	Dojazd	Słaby	0,165
	Kształt działki	Średni	0,101
	Stopień zadrzewienia	Średnia	0,152
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,067
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,159
	<i>SUMA</i>		0,949
	Cena średnia		69609,48 zł
	Wartość 1 ha		66059,40 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
499	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,305
	Dojazd	Słaby	0,165
	Kształt działki	Słaby	0,044
	Stopień zadrzewienia	Średnia	0,152
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,067
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,159
	<i>SUMA</i>		0,892
	Cena średnia		69609,48 zł
	Wartość 1 ha		62091,66 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
763/1	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,305
	Dojazd	Zły	0,089
	Kształt działki	Średni	0,101
	Stopień zadrzewienia	Średnia	0,152
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,152
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,159
	<i>SUMA</i>		0,958
	Cena średnia		69609,48 zł
	Wartość 1 ha		66685,88 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
763/2	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,305
	Dojazd	Zły	0,089
	Kształt działki	Dobry	0,159
	Stopień zadrzewienia	Średnia	0,152
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,152
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,159
	<i>SUMA</i>		1,016
	Cena średnia		69609,48 zł
	Wartość 1 ha		70723,23 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
763/3	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,305
	Dojazd	Zły	0,089
	Kształt działki	Dobry	0,159
	Stopień zadrzewienia	Średnia	0,152
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,152
	Powierzchnia	Duża	0,073
	<i>SUMA</i>		0,930
	Cena średnia		69609,48 zł
	Wartość 1 ha		64736,82 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
764	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,305
	Dojazd	Zły	0,089
	Kształt działki	Słaby	0,044
	Stopień zadrzewienia	Średnia	0,152
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,152
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,159
	<i>SUMA</i>		0,901
	Cena średnia		69609,48 zł
	Wartość 1 ha		62718,14 zł

7. Wyliczenie wartości rynkowej działek.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Wartość
357	1,9510	72741,91 zł	141 919,00 zł
498	0,0290	66059,40 zł	1 916,00 zł
499	0,1835	62091,66 zł	11 394,00 zł
763/1	0,2252	66685,88 zł	15 018,00 zł
763/2	0,1954	70723,23 zł	13 819,00 zł
763/3	1,9231	64736,82 zł	124 495,00 zł
764	0,1265	62718,14 zł	7 934,00 zł

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w ha	Cena za 1 ha sprowadzona na datę wyceny
2023-04-03	Pomorzany	0,9070	30 926,13 zł
2022-10-25	Trzyciąż	0,2579	39 782,86 zł
2021-12-15	Chechło	0,9100	41 494,51 zł
2022-07-18	Ryczówek	1,1722	41 665,24 zł
2022-03-07	Chełm	0,3850	41 818,18 zł
2022-09-07	Załęże	1,2400	42 193,55 zł
2021-08-04	Glanów	0,5511	43 168,21 zł
2021-08-05	Żurada	0,1720	54 261,63 zł
2023-03-23	Jangrot	0,9910	55 085,77 zł
2022-09-14	Glanów	1,9354	58 571,87 zł
2022-11-04	Jeżówka	0,9165	63 044,19 zł
2022-09-29	Kwaśniów Dolny	4,2810	66 910,37 zł
2022-11-17	Laski	0,0913	70 317,63 zł
2022-12-16	Laski	1,2092	72 291,61 zł
2022-12-07	Rabsztyn	7,8360	72 291,97 zł
2022-12-16	Laski	0,6074	73 458,31 zł
2022-11-15	Niesułowice	0,6380	75 470,22 zł
2021-08-23	Laski	0,3188	76 537,01 zł
2022-10-12	Laski	0,2052	83 052,63 zł
2021-09-22	Zimnodół	0,4970	85 211,27 zł
2022-04-05	Kwaśniów Górny	0,3720	86 559,14 zł
2021-08-09	Chechło	0,6980	87 392,55 zł

2022-02-07	Rodaki	0,2430	95 473,25 zł
2022-11-16	Bolesław	0,0855	96 300,00 zł
2022-01-31	Sieniczno	0,2190	106 849,32 zł
2022-09-02	Chełm	0,2204	108 802,18 zł
2023-01-03	Załęże	0,1900	110 526,32 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	1,9510	72 741,91 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	0,0290	66 059,40 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	0,1835	62 091,66 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	0,2252	66 685,88 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	0,1954	70 723,23 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	1,9231	64 736,82 zł
2023-06-23	Poręba Dzierżna	0,1265	62 718,14 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	Pow. w ha	Wartość
55	0,2462	230 538,00 zł W tym wartość gruntu: 140 851,00 zł
357	1,9510	141 919,00 zł
498	0,0290	1 916,00 zł
499	0,1835	11 394,00 zł
763/1	0,2252	15 018,00 zł
763/2	0,1954	13 819,00 zł
763/3	1,9231	124 495,00 zł
764	0,1265	7 934,00 zł
Łącznie:		547 033,00 zł

słownie: pięset czterdzieści siedem tysięcy trzydzieści trzy 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 Babczak-Mędrala
Rzecznik Majątkowy
nr upr. 8308
Biegły Sądu Okręgowego
w Krakowie d/s szacowania
nieruchomości
kom. 0 601 870 908
e-mail: wycena@data.pl



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 SRM0013760

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: 15/01/2023 - 14/01/2024

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

stawnie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 133.00 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

