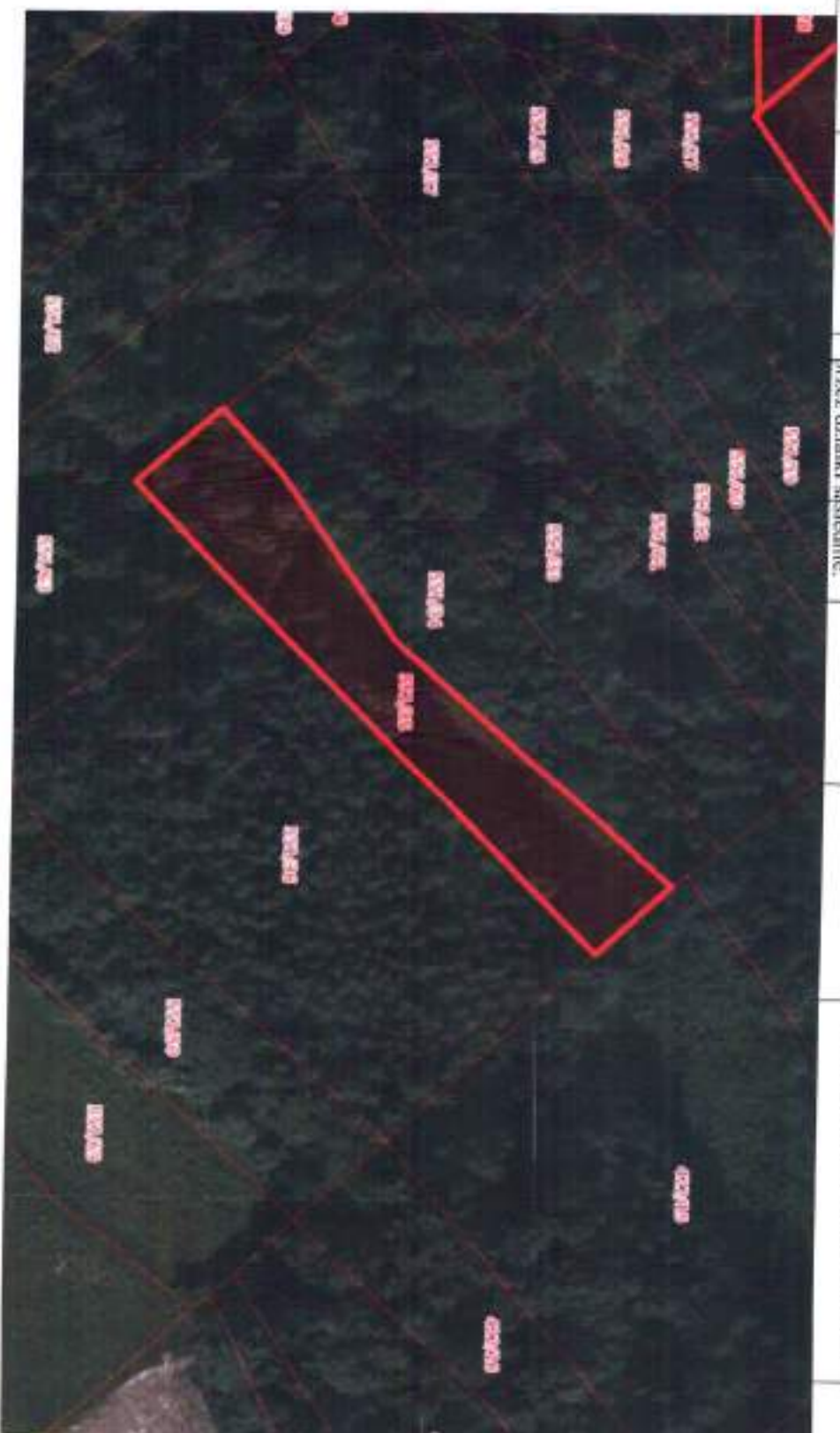
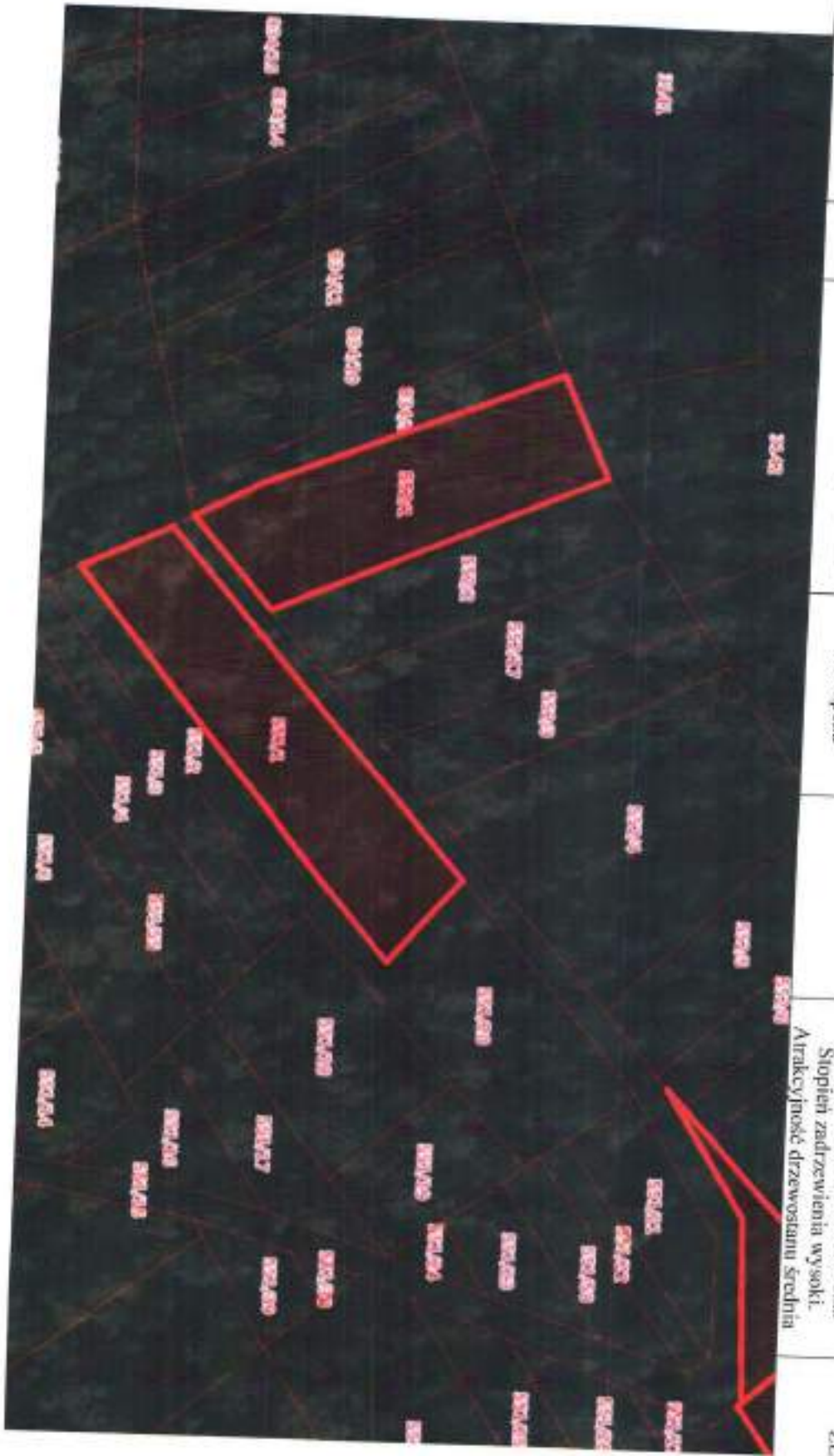


551/35	0,1351 ha	Ls VI – 0,0252 ha N – 0,0090 ha R V – 0,1009 ha	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka w całości zadrzewiona. Słupień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL ZLx
--------	-----------	---	--	-------------------------------	--------------------	---	-----------



551/64	0,0332 ha	Łs IV	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zblizony do ronbu	Tereny leśne	Działka w całości zakrzewiona. Stopień zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
--------	-----------	-------	---	-----------------------------	--------------	--	----

552/1	0,0927 ha	LS IV	Droga leśna wytyczona, nieużytkowana, nieprzejezdna	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadrewniona. Stopień zadrewnienia wysoki. Attrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
							

553/25	0,1552 ha	R VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, zastrzeżenia	Działka niezabudowana	R
							

553/41	0,1345 ha	R VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zblizony do trapezu	Działki niezabudowane, zakrzewienia	Działka niezabudowana	R
							

554/5	0,0342 ha	1.s IV	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Słupień zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZLz
							

554/13	0,0235 ha	LS IV	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
							

555/3	0,1153 ha	R VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZLz
							

555/19	0,0810 ha	Łs IV	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny leśne, działki niezabudowane	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
--------	-----------	-------	---	-------------------------------	-------------------------------------	--	----



556/1	0,0499 ha	R VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Tereny leśne, działki niezabudowane	Działka częściowo zadrzewiona	ZLz
							

560/1	0,0985 ha	R VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do rombu	Działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana	R
-------	-----------	------	---	-----------------------------	---	-----------------------	---

573	0,0304 ha	Is IV	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	nierozplanowany zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
576	0,1262 ha	R V	Droga gruntowa słabej jakości	Regulowany zbliżony do wydłużonego rombu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka niezabudowana	R



580	0,0528 ha	R VI	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Tereny leśne, działki niezabudowane	Działka niezabudowana	R
581	0,0507 ha	R VI	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Tereny leśne, działki niezabudowane	Działka niezabudowana	R



601	0,0097 ha	Lz VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
602	0,0615 ha	R V – 0,0525 ha R VI – 0,0090 ha	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Tereny zadrzewione, działki niezabudowane	Działka niezabudowana	R



626/1	0,0281 ha	R IV b	Droga gruntowa	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Działki niezabudowane, zabudowa wsi Biełcówka	Działka niezabudowana	R
							

632	0,0111 ha	Lz VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Nieregularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
633	0,1126 ha	R V	Droga gruntowa słabej jakości	Nieregularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana	R

648	0,0140 ha	Lz VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do rombu	Działki niezabudowane, zadrzewienia, zabudowa wsi Bieńkówka	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
649	0,0687 ha	R IV b	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Działki niezabudowane, zadrzewienia, zabudowa wsi Bieńkówka	Działka niezabudowana	R



687/1	0,0262 ha	Br-L.IV	Droga asfaltowa	Nieregularny zbiżony do trapeza	Zabudowa wsi Bielkowska	Działki zabudowane starymi zabudowaniami mieszkalno – gospolaczymi. Zabudowania w stanie ruiny, grozą zawaleniem, do rozbiórki. Zabudowania nie przedstawiają żadnej wartości.	14 MNR KDD
8964	0,0169 ha	Br - L.IV					14 MNR KDD



692/1	0,0162 ha	Lz VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trójkąta	Tereny zadrzewione, zabudowa wsi Bieńkówka	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL
693	0,0162 ha	Lz VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione, zabudowa wsi Bieńkówka	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL, zz



424/13	0,0200 ha	1.s IV	Droga gruntowa słabej jakości	Regulacyjny zbliżony do trapezu	Tereny leśne	Działka w całości zadzewniona. Stopień zadzewnienia wysoki. Atrakcyjność drzewostanu średnia.	ZL
							

699/13	0,0126 ha	1.s III	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny zbliżony do wydłużonego trójkąta	Zadrzewienia, potok Jachówka, zabudowa wsi Bienkówka	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia.	Zl. zz
--------	-----------	---------	---	--	--	---	--------



695/2	0,0281 ha	Lz VI – 0,0040 ha L. IV – 0,0241 ha	Droga gruntowa słabej jakości, nieprzejezdna	Regularny zbliżony do wydłużonego trapezu	Tereny zadrzewione, zabudowa wsi Bienkówka	Działka niezabudowana, częściowo zadrzewiona	14 MINR ZL
696/2	0,0079 ha	Lz VI	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Nieregularny	Tereny zadrzewione, zabudowa wsi Bienkówka	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska	14 MINR ZL, zz



697/3	0,0048 ha	P ₃ IV	Droga asfaltowa	Regularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, zabudowa wsi Bieńkówka	Działka niezabudowana	KDD ZN
697/4	0,0083 ha	P ₃ IV	Droga asfaltowa	Regularny zbliżony do trapezu	Działki niezabudowane, zabudowa wsi Bieńkówka	Działka niezabudowana	KDD ZN
697/10	0,0822 ha	Is III	Droga asfaltowa	nieregularny	Tereny zadrzewione, poleśń Jachówka	Działka w całości zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia	ZL, zz KDD



699/18	0,0042 ha	R IV b	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	Regularny, zbliżony do wydłużonego trójkąta	Zadrzewienia, potok Jachówka, zabudowa wsi Bieńkówka	Działka niezabudowana.	ZL, zz
699/19	0,0415 ha	Łs III - 0,0407 ha R IV b - 0,0008 ha	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie.	nieregularny, zbliżony do trapezu	Zadrzewienia, potok Jachówka, zabudowa wsi Bieńkówka	Działka w większości zadrzewiona.	ZL, zz



9053	0,0829 ha	Br – L.IV – 0,0418 ha L.IV – 0,0411 ha	Droga asfaltowa	nieregularny	Zabudowa wsi Bielkówka	Działka zabudowana budynkami mieszkalnymi. Teren nieogrodzony, słabo zagospodarowany.	13 MNR KDD
							

3. Opis zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 9053.

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący trzykondygnacyjny.

Powierzchnia użytkowa: 130,45 m² (pomiar z natury)

	p.o.		p.u.	
Piwnica				
Korytarz	2,90	m ²		
Pomieszczenie gospodarcze	6,02	m ²		
Pomieszczenie gospodarcze	36,19	m ²		
Pomieszczenie gospodarcze	10,67	m ²		
Pomieszczenie gospodarcze	11,94	m ²		
Parter				
pokój	10,83	m ²	10,83	m ²
przedpokój	6,09	m ²	6,09	m ²
łazienka	3,88	m ²	3,88	m ²
Kuchnia	12,82	m ²	12,82	m ²
Pokój	16,72	m ²	16,72	m ²
Pokój	16,00	m ²	16,00	m ²
Wiatrołap	3,31	m ²	1,66	m ²
Piętro				
przedpokój	5,59	m ²	5,59	m ²
łazienka	4,25	m ²	3,63	m ²
Kuchnia	12,16	m ²	10,79	m ²
Pokój	16,93	m ²	16,93	m ²
Pokój	15,73	m ²	15,73	m ²
Pokój	11,29	m ²	9,78	m ²

Ilość kondygnacji	3
Technologia wykonania	Murowana tradycyjna
Rok budowy	Koniec lat 80-tych XX wieku
Fundamenty	Betonowe zbrojone
Ściany	Ściany zewnętrzne murowane z pustaków na zaprawie cementowo – wapiennej. Ściany wewnętrzne murowane. Ścianki działowe murowane.
Stropy	Żelbetowe
Schody	Betonowe, częściowo wyłożone terakotą
Konstrukcja dachu	Drewniana dwuspadowa
Pokrycie dachu	Eternit
Elewacja	Tynki tradycyjne cementowo - wapienne, na poziomie przyziemia cegła klinkierowa.
Balkony	Żelbetowe
Balustrady	Stalowe, drewniane
Komin	Murowany
Tynki wewnętrzne	Tradycyjne cementowo – wapienne, częściowo gładź, w piwnicy w większości brak tynków

Stan techniczny	Zadowalający
Standard wykończenia i funkcjonalność.	
Standard wykończenia	Niski
Okna	PCV i drewniane zespolone
Drzwi wewnętrzne	Płytowe, wrota drewniane
Drzwi zewnętrzne	Drewniane
Ściany	Malowanie, glazura, panele
Sufity	Malowanie, panele
Posadzki	Posadzka betonowa, terakota, drewno, panele

Wyposażenie w instalacje.

Instalacja elektryczna	wiejska
Instalacja wodna	Studnia
Instalacja kanalizacyjna	Zbiornik bezodpływowy
Ogrzewanie i ciepła woda	elektryczne

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 687/1, 8964, 9053 (bez zabudowy).

1. Analiza rynku.

Analizując rynek gminy Budzów 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 m ² w zł	Pow. w m ²	Obręb	Cena za 1 m ² sprowadzona na datę wyceny
05-06-2023	10000	27,55 zł	363	Palcza	29,21 zł
27-11-2023	18000	29,27 zł	615	Budzów	29,56 zł
18-01-2024	17000	29,98 zł	567	Palcza	29,98 zł
12-01-2023	31500	27,93 zł	1128	Palcza	31,00 zł
01-09-2023	5000	30,86 zł	162	Budzów	31,79 zł
18-07-2024	50000	32,49 zł	1539	Bieńkówka	32,49 zł
06-05-2024	22000	35,54 zł	619	Bieńkówka	35,54 zł
18-05-2023	45000	33,36 zł	1349	Palcza	35,69 zł
14-08-2023	44000	34,62 zł	1271	Budzów	36,00 zł

25-10-2022	80000	32,65 zł	2450	Budzów	37,23 zł
07-12-2022	6000	34,09 zł	176	Budzów	38,18 zł
21-11-2022	15000	33,94 zł	442	Budzów	38,35 zł
14-06-2024	24000	38,71 zł	620	Budzów	38,71 zł
03-03-2023	6000	37,04 zł	162	Budzów	40,37 zł
26-05-2023	80000	38,65 zł	2070	Budzów	41,36 zł
21-06-2023	90000	39,20 zł	2296	Palcza	41,55 zł
29-03-2023	25000	39,06 zł	640	Jachówka	42,58 zł
09-05-2023	35880	40,00 zł	897	Budzów	42,80 zł
26-07-2023	70000	40,89 zł	1712	Budzów	42,93 zł
17-02-2023	54000	39,50 zł	1367	Budzów	43,46 zł
12-09-2023	60000	42,64 zł	1407	Baczyn	43,92 zł
18-04-2024	42000	44,03 zł	954	Budzów	44,03 zł
20-11-2023	47000	45,06 zł	1043	Budzów	45,51 zł
05-09-2022	6960	40,00 zł	174	Baczyn	46,00 zł
07-03-2024	40000	46,95 zł	852	Palcza	46,95 zł
30-08-2023	72000	46,12 zł	1561	Budzów	47,97 zł
22-03-2023	36000	44,89 zł	802	Palcza	48,93 zł
30-06-2023	172000	49,64 zł	3465	Budzów	52,62 zł
07-04-2023	46000	50,00 zł	920	Budzów	54,00 zł
20-03-2023	95000	49,66 zł	1913	Budzów	54,13 zł
29-04-2024	145000	56,55 zł	2564	Budzów	56,55 zł
03-04-2024	60000	57,69 zł	1040	Bieńkówka	57,69 zł
28-04-2023	36780	60,00 zł	613	Budzów	64,80 zł
23-07-2024	55000	65,40 zł	841	Budzów	65,40 zł
26-10-2023	100000	66,71 zł	1499	Budzów	68,05 zł
03-04-2024	172000	74,85 zł	2298	Budzów	74,85 zł
09-04-2024	75000	81,61 zł	919	Budzów	81,61 zł
06-03-2023	3000	75,00 zł	40	Bieńkówka	81,75 zł
04-08-2023	97000	79,31 zł	1223	Budzów	82,49 zł
18-08-2023	14000	80,92 zł	173	Bieńkówka	84,16 zł
10-11-2022	192000	80,00 zł	2400	Baczyn	90,40 zł
26-05-2023	555000	96,37 zł	5759	Zachelmna	103,11 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/m² do 103,11 zł/m²

$$C_{\max} = 103,11 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 29,21 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 50,80 \text{ zł/m}^2$$

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/zwirowa słabej jakości
		Zły	Przez działki sąsiednie (ustanowiona służebność gruntowa)
		Brak dojazdu	Brak dojazdu
Uzbrojenie	15 %	Niepełne	Niepełne uzbrojenie
		E	E
		brak	Brak
Powierzchnia	15 %	Mała	do 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 terenu	10 %	Dobre	Teren płaski, lekko pochyły
		Średnie	Teren nachylony

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Położenie	25 %	0,144	0,507
Dojazd	15 %	0,086	0,305
Uzbrojenie	15 %	0,086	0,305
Powierzchnia	15 %	0,086	0,304
Kształt terenu	20 %	0,115	0,406
Ukształtowanie terenu	10 %	0,058	0,203
SUMA	100 %	0,575	2,030

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

Nieruchomość o cenie minimalnej

Obręb	Parcela
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	Mała
Kształt	Średni
Ukształtowanie terenu	Dobre

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Obręb	Zachemna
Data transakcji	2023-05-26
Pow. w m ²	5759
Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Ocena cechy
Położenie	Korzystne
Dojazd	Średni
Uzbrojenie	Niepełne
Powierzchnia	Bardzo duża
Kształt	średni
Ukształtowanie terenu	średnie

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

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Ocena cechy	Wartość współczynników
687/1, 8964	Położenie	Mało korzystne	0,144
	Dojazd	Dobry	0,305
	Uzbrojenie	Niepełne	0,305
	Powierzchnia	Mała	0,304
	Kształt	Średni	0,260
	Ukształtowanie terenu	Średnie	0,058
	<i>SUMA</i>		1,376
	Cena średnia		50,80
	Oszacowana wartość		69,90 zł

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Ocena cechy	Wartość współczynników
9053	Położenie	Mało korzystne	0,144
	Dojazd	Dobry	0,305
	Uzbrojenie	Niepełne	0,305
	Powierzchnia	Mała	0,304
	Kształt	Średni	0,260
	Ukształtowanie terenu	Średnie	0,058
	<i>SUMA</i>		1,376
	Cena średnia		50,80
	Oszacowana wartość		69,90 zł

5. Określenie wartości rynkowej działek.

Nr ew.	Pow. w m ²	Wartość w zł/m ²	Wartość
687/1	262	69,90 zł	18 314,00 zł
8964	169	69,90 zł	11 813,00 zł
9053	829	69,90 zł	57 947,00 zł

6. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Pow. w m ²	Obręb	Cena za 1 m ² sprowadzona na datę wyceny
05-06-2023	363	Palcza	29,21 zł
27-11-2023	615	Budzów	29,56 zł
18-01-2024	567	Palcza	29,98 zł
12-01-2023	1128	Palcza	31,00 zł
01-09-2023	162	Budzów	31,79 zł
18-07-2024	1539	Bieńkówka	32,49 zł
06-05-2024	619	Bieńkówka	35,54 zł
18-05-2023	1349	Palcza	35,69 zł

14-08-2023	1271	Budzów	36,00 zł
25-10-2022	2450	Budzów	37,23 zł
07-12-2022	176	Budzów	38,18 zł
21-11-2022	442	Budzów	38,35 zł
14-06-2024	620	Budzów	38,71 zł
03-03-2023	162	Budzów	40,37 zł
26-05-2023	2070	Budzów	41,36 zł
21-06-2023	2296	Palcza	41,55 zł
29-03-2023	640	Jachówka	42,58 zł
09-05-2023	897	Budzów	42,80 zł
26-07-2023	1712	Budzów	42,93 zł
17-02-2023	1367	Budzów	43,46 zł
12-09-2023	1407	Baczyn	43,92 zł
18-04-2024	954	Budzów	44,03 zł
20-11-2023	1043	Budzów	45,51 zł
05-09-2022	174	Baczyn	46,00 zł
07-03-2024	852	Palcza	46,95 zł
30-08-2023	1561	Budzów	47,97 zł
22-03-2023	802	Palcza	48,93 zł
30-06-2023	3465	Budzów	52,62 zł
07-04-2023	920	Budzów	54,00 zł
20-03-2023	1913	Budzów	54,13 zł
29-04-2024	2564	Budzów	56,55 zł
03-04-2024	1040	Bieńkówka	57,69 zł
28-04-2023	613	Budzów	64,80 zł
23-07-2024	841	Budzów	65,40 zł
26-10-2023	1499	Budzów	68,05 zł
03-04-2024	2298	Budzów	74,85 zł
09-04-2024	919	Budzów	81,61 zł
06-03-2023	40	Bieńkówka	81,75 zł
04-08-2023	1223	Budzów	82,49 zł
18-08-2023	173	Bieńkówka	84,16 zł
10-11-2022	2400	Baczyn	90,40 zł
26-05-2023	5759	Zachelmna	103,11 zł
20-08-2024	262	Bieńkówka	69,90 zł
20-08-2024	169	Bieńkówka	69,90 zł
20-08-2024	829	Bieńkówka	69,90 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. 553/25, 553/41, 555/11, 560/1, 564, 570, 576, 580, 581, 602, 626/1, 633, 649, 697/3, 697/4, 699/18.

1. Analiza rynku nieruchomości.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na terenie gminy Budzów 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 za 1 ha	
				Cena w zł/ha	sprawdzona na datę wyceny
02-08-2024	Jachówka	0,1683	7000	41 592,39 zł	41 592,39 zł
12-04-2024	Budzów	0,1884	9000	47 770,70 zł	47 770,70 zł
03-04-2023	Budzów	0,3184	15000	47 110,55 zł	50 879,40 zł
20-12-2022	Zachelmna	0,2812	14000	49 786,63 zł	55 761,03 zł
15-02-2023	Zachelmna	0,2966	15000	50 573,16 zł	55 630,48 zł
26-06-2024	Bieńkówka	0,1952	10000	51 229,51 zł	51 229,51 zł
04-06-2024	Bieńkówka	0,1934	10000	51 706,31 zł	51 706,31 zł
05-07-2023	Jachówka	0,5068	30000	59 194,95 zł	62 154,70 zł
13-01-2023	Jachówka	0,2533	15000	59 218,32 zł	65 732,33 zł
20-10-2022	Budzów	0,0824	5000	60 679,61 zł	69 174,76 zł
26-10-2022	Bieńkówka	0,0786	5000	63 613,23 zł	72 519,08 zł
15-03-2024	Baczyn	0,2064	15000	72 674,42 zł	72 674,42 zł
27-11-2023	Palcza	0,0398	3000	75 376,88 zł	76 130,65 zł
01-09-2023	Zachelmna	0,1274	10000	78 492,94 zł	80 847,72 zł
10-08-2022	Jachówka	0,1140	8000	70 175,44 zł	81 403,51 zł
02-08-2023	Bieńkówka	0,0566	4500	79 505,30 zł	82 685,51 zł
25-04-2023	Palcza	0,1827	14616	80 000,00 zł	86 400,00 zł
18-03-2024	Budzów	0,1724	14000	81 206,50 zł	81 206,50 zł
30-04-2024	Bieńkówka	0,1468	12000	81 743,87 zł	81 743,87 zł
25-03-2023	Baczyn	0,1112	10000	89 928,06 zł	98 021,58 zł
16-09-2022	Baczyn	0,2521	23000	91 233,64 zł	104 918,69 zł

21-09-2023	Palcza	0,1592	15000	94 221,11 zł	97 047,74 zł
21-06-2024	Bieńkówka	0,0401	4000	99 750,62 zł	99 750,62 zł
22-02-2024	Palcza	0,2801	28000	99 964,30 zł	99 964,30 zł
24-05-2023	Jachówka	0,1169	12000	102 651,84 zł	109 837,47 zł
21-09-2023	Budzów	0,1446	15000	103 734,44 zł	106 846,47 zł
09-11-2023	Bieńkówka	0,1333	14000	105 026,26 zł	106 076,52 zł
11-06-2024	Bieńkówka	0,1039	11000	105 871,03 zł	105 871,03 zł
17-01-2024	Palcza	0,1357	15000	110 537,95 zł	110 537,95 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 - 0,5 ha)

Duża (powyżej 0,5 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.

$C_{\max} = 110537,95 \text{ zł/ha}$

$C_{\min} = 41592,39 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{śr}} = 79521,22 \text{ zł/ha}$

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 %	0,157	0,417
Kształt i ukształtowanie terenu	15 %	0,079	0,209
Dojazd	15 %	0,079	0,208
Powierzchnia	15 %	0,078	0,208
Poziom kultury rolnej	10 %	0,052	0,139
Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	10 %	0,052	0,139
inne trudności w zagospodarowaniu terenu	5 %	0,026	0,070
SUMA	100 %	0,523	1,390

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

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Obręb	Jachówka	Palcza
Cena zł/ha po poprawce czasowej	41 592,39 zł	110 537,95 zł
Data transakcji	02-08-2024	17-01-2024
Lokalizacja	Średnia	Dobra
Kształt i ukształtowanie terenu	Dobre	Średnie
Dojazd	Dobry	Średni
Powierzchnia	Mała	Mała
Poziom kultury rolnej	Słaby	Słaby
Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Korzystne	Korzystne
Inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Niskie	Średnie

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

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
553/25 553/41 555/11 560/1	Lokalizacja	Średnia	0,244
	Kształt i ukształtowanie terenu	Średnie	0,144
	Dojazd	Zły	0,079
	Powierzchnia	Mała	0,208
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,052
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Korzystne	0,139
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Średnie	0,048
Suma współczynników			0,914
Cena średnia w zł/ha			79521,22 zł
Wartość w zł/ha			72682,40 zł

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
649 699/18	Lokalizacja	Średnia	0,244
	Kształt i ukształtowanie terenu	Słabe	0,079
	Dojazd	Zły	0,079
	Powierzchnia	Mała	0,208
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,052
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Korzystne	0,139
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Średnie	0,048
Suma współczynników			0,849
Cena średnia w zł/ha			79521,22 zł
Wartość w zł/ha			67513,52 zł

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
564 570 576 580 581 602 633 626/1	Lokalizacja	Średnia	0,244
	Kształt i ukształtowanie terenu	Słabe	0,079
	Dojazd	Słaby	0,122
	Powierzchnia	Mała	0,208
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,052
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Korzystne	0,139
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Średnie	0,048
	Suma współczynników		0,892
Cena średnia w zł/ha			79521,22 zł
Wartość w zł/ha			70932,93 zł

Nr ew. działki	Cecha	Ocena cechy	Współczynnik korygujący
697/3 697/4	Lokalizacja	Średnia	0,244
	Kształt i ukształtowanie terenu	Średnie	0,144
	Dojazd	Dobry	0,208
	Powierzchnia	Mała	0,208
	Poziom kultury rolnej	Słaby	0,052
	Rodzaj użytków i klasa bonitacyjna	Korzystne	0,139
	inne trudności w zagospodarowaniu terenu	Średnie	0,048
	Suma współczynników		1,043
Cena średnia w zł/ha			79521,22 zł
Wartość w zł/ha			82940,63 zł

6. Wyliczenie wartości rynkowej działek.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Wartość
553/25	0,1552	72682,40	11 280,00 zł
553/41	0,1345	72682,40	9 776,00 zł
555/11	0,0836	72682,40	6 076,00 zł
560/1	0,0985	72682,40	7 159,00 zł
564	0,0903	70932,93	6 405,00 zł
570	0,1744	70932,93	12 371,00 zł
576	0,1262	70932,93	8 952,00 zł
580	0,0528	70932,93	3 745,00 zł
581	0,0507	70932,93	3 596,00 zł
602	0,0615	70932,93	4 362,00 zł
626/1	0,0281	70932,93	1 993,00 zł
633	0,1126	70932,93	7 987,00 zł

649	0,0687	67513,52	4 638,00 zł
697/3	0,0048	82940,63	398,00 zł
697/4	0,0083	82940,63	688,00 zł
699/18	0,0042	67513,52	284,00 zł

7. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena za 1 ha sprowadzona na datę wyceny
02-08-2024	Jachówka	0,1683	41 592,39 zł
12-04-2024	Budzów	0,1884	47 770,70 zł
03-04-2023	Budzów	0,3184	50 879,40 zł
20-12-2022	Zachelmna	0,2812	55 761,03 zł
15-02-2023	Zachelmna	0,2966	55 630,48 zł
26-06-2024	Bieńkówka	0,1952	51 229,51 zł
04-06-2024	Bieńkówka	0,1934	51 706,31 zł
05-07-2023	Jachówka	0,5068	62 154,70 zł
13-01-2023	Jachówka	0,2533	65 732,33 zł
20-10-2022	Budzów	0,0824	69 174,76 zł
26-10-2022	Bieńkówka	0,0786	72 519,08 zł
15-03-2024	Baczyn	0,2064	72 674,42 zł
27-11-2023	Palcza	0,0398	76 130,65 zł
01-09-2023	Zachelmna	0,1274	80 847,72 zł
10-08-2022	Jachówka	0,1140	81 403,51 zł
02-08-2023	Bieńkówka	0,0566	82 685,51 zł
25-04-2023	Palcza	0,1827	86 400,00 zł
18-03-2024	Budzów	0,1724	81 206,50 zł
30-04-2024	Bieńkówka	0,1468	81 743,87 zł
25-03-2023	Baczyn	0,1112	98 021,58 zł
16-09-2022	Baczyn	0,2521	104 918,69 zł
21-09-2023	Palcza	0,1592	97 047,74 zł
21-06-2024	Bieńkówka	0,0401	99 750,62 zł
22-02-2024	Palcza	0,2801	99 964,30 zł
24-05-2023	Jachówka	0,1169	109 837,47 zł
21-09-2023	Budzów	0,1446	106 846,47 zł
09-11-2023	Bieńkówka	0,1333	106 076,52 zł
11-06-2024	Bieńkówka	0,1039	105 871,03 zł
17-01-2024	Palcza	0,1357	110 537,95 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1552	72 682,40 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1345	72 682,40 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0836	72 682,40 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0985	72 682,40 zł

20-08-2024	Bieńkówka	0,0903	70 932,93 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1744	70 932,93 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1262	70 932,93 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0528	70 932,93 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0507	70 932,93 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0615	70 932,93 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0281	70 932,93 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1126	70 932,93 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0687	67 513,52 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0048	82 940,63 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0083	82 940,63 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0042	67 513,52 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. 421/8, 422/15, 424/14, 424/30, 424/40, 424/67, 424/50, 490/8, 492/1, 550/11, 551/1, 551/28, 551/29, 551/35, 551/64, 552/1, 552/12, 553/35, 554/5, 554/13, 555/3, 573, 601, 422/6, 632, 648, 692/1, 693, 424/13, 699/13, 695/2, 696/2, 697/10, 699/19, 424/66, 555/19, 556/1.

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: 08.2022 – 08.2024 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	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/ha
20-04-2023	Skawica	12000	0,3191	37 605,77 zł	40 614,23 zł
04-03-2024	Jordanów	8000	0,2082	38 424,59 zł	38 424,59 zł
23-03-2023	Zawoja	20000	0,5578	35 855,15 zł	39 082,11 zł
20-04-2023	Skawica	12000	0,3191	37 605,77 zł	40 614,23 zł
18-08-2022	Stryżawa	30000	0,8566	35 022,18 zł	40 625,73 zł
02-11-2022	Jordanów	10000	0,2509	39 856,52 zł	45 037,87 zł

¹ Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

20-09-2022	Lachowice	28000	0,6958	40 241,45 zł	46 277,67 zł
13-12-2022	Sucha Beskidzka	42500	0,9453	44 959,27 zł	50 354,38 zł
18-11-2022	Naprawa	10000	0,2241	44 622,94 zł	50 423,92 zł
27-05-2024	Łętownia, Naprawa	65000	1,2678	51 269,92 zł	51 269,92 zł
30-06-2023	Wysoka	60000	1,2139	49 427,47 zł	52 393,12 zł
08-01-2024	Łętownia	15000	0,2784	53 879,31 zł	53 879,31 zł
01-08-2022	Baczyn	15000	0,3151	47 603,94 zł	55 220,57 zł
04-04-2024	Zawoja	25000	0,4467	55 965,97 zł	55 965,97 zł
28-10-2022	Bystra Podhalańska	8000	0,1593	50 219,71 zł	57 250,47 zł
18-08-2022	Toporzysko	21500	0,4308	49 907,15 zł	57 892,29 zł
31-10-2023	Osielec	25000	0,4300	57 977,74 zł	59 137,29 zł
01-02-2023	Sidzina	6000	0,1105	54 298,64 zł	59 728,50 zł
23-10-2023	Juszczyn	150000	2,4191	62 006,53 zł	63 246,66 zł
03-11-2022	Skawica	2668	0,0453	58 896,25 zł	66 552,76 zł
12-10-2022	Sucha Beskidzka	4476	0,0746	60 000,00 zł	68 400,00 zł
13-12-2022	Bystra Podhalańska	6000	0,0981	61 162,08 zł	68 501,53 zł
18-08-2023	Żarnówka	112014	1,6970	66 007,07 zł	68 647,35 zł
30-08-2023	Śleszowice	77911	1,1716	66 499,66 zł	69 159,65 zł
12-09-2022	Lachowice	53100	0,8777	60 499,03 zł	69 573,88 zł
30-09-2022	Tarnawa Dolna	32000	0,5262	60 813,38 zł	69 935,39 zł
22-09-2022	Skawica	46656	0,7636	61 100,05 zł	70 265,06 zł
19-01-2024	Zawoja	35000	0,4969	70 436,71 zł	70 436,71 zł
29-11-2022	Zembrzyce	15506	0,2485	62 398,39 zł	70 510,18 zł
03-11-2022	Stryżawa	25000	0,3888	64 300,41 zł	72 659,46 zł
11-10-2023	Żarnówka	153920	2,1085	72 999,76 zł	74 459,76 zł
29-01-2024	Zawoja	34000	0,4541	74 873,38 zł	74 873,38 zł
25-03-2024	Skawica	10000	0,1317	75 930,14 zł	75 930,14 zł
07-10-2022	Lachowice	45526	0,6598	68 999,70 zł	78 659,66 zł
30-11-2022	Skawica	43267	0,6181	70 000,00 zł	79 100,00 zł
20-01-2023	Jordanów	15000	0,2070	72 463,77 zł	80 434,78 zł
22-09-2023	Maków Podhalański	90000	1,1348	79 309,13 zł	81 688,40 zł
19-08-2022	Kuków	40000	0,5565	71 877,81 zł	83 378,26 zł
01-09-2023	Skawica	31189	0,3713	83 999,46 zł	86 519,44 zł
26-09-2022	Zembrzyce	67112	0,8889	75 500,06 zł	86 825,07 zł
16-01-2024	Budzów	7500	0,0849	88 339,22 zł	88 339,22 zł
15-04-2024	Zawoja	24000	0,2716	88 365,24 zł	88 365,24 zł
03-07-2023	Maków Podhalański	70000	0,8294	84 398,36 zł	88 618,28 zł
24-10-2023	Białka	10000	0,1148	87 108,01 zł	88 850,17 zł
07-10-2022	Skawica	29996	0,3614	82 999,45 zł	94 619,37 zł

13-10-2022	Zembrzyce	14000	0,1655	84 592,15 zł	96 435,05 zł
18-11-2022	Tarnawa Dolna	10000	0,1171	85 397,10 zł	96 498,72 zł
15-12-2022	Bystra Podhalańska	9999	0,1116	89 596,77 zł	100 348,38 zł
03-11-2023	Grzechynia	4090	0,0409	100 000,00 zł	101 000,00 zł
17-03-2023	Osielec	7000	0,0728	96 153,85 zł	104 807,70 zł
15-06-2023	Toporzysko	52000	0,5189	100 211,99 zł	106 224,71 zł
22-05-2023	Tarnawa Dolna	32780	0,3278	100 000,00 zł	107 000,00 zł
26-10-2023	Jordanów	40000	0,3777	105 904,16 zł	108 022,24 zł
29-12-2022	Tarnawa Dolna	20470	0,2047	100 000,00 zł	112 000,00 zł
06-10-2023	Zawoja	17000	0,1541	110 317,98 zł	112 524,34 zł
18-11-2022	Tarnawa Dolna	16060	0,1606	100 000,00 zł	113 000,00 zł
13-04-2023	Bieńkówka	16000	0,1504	106 382,98 zł	114 893,62 zł
30-11-2022	Jordanów	30000	0,2838	105 708,25 zł	119 450,32 zł
12-10-2023	Zawoja	73000	0,5637	129 501,51 zł	132 091,54 zł
20-10-2023	Zembrzyce	19000	0,1460	130 136,99 zł	132 739,73 zł
24-08-2022	Toporzysko	29000	0,2502	115 907,27 zł	134 452,43 zł
28-08-2023	Baczyn	7000	0,0540	129 629,63 zł	134 814,82 zł
18-08-2022	Stryżawa	70000	0,5856	119 535,52 zł	138 661,20 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.

$C_{\max} = 138661,21 \text{ zł/ha}$

$C_{\min} = 38424,59 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{śr}} = 79963,60 \text{ zł/ha}$

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna
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	Jordanów	Stryszawa
Data transakcji	2024-03-04	2022-08-18
Pow. w ha	0,2082	0,5856
Cena zł/ha sprowadzona na datę wyceny	38 424,59 zł	138 661,21 zł
Lokalizacja	Korzystna	Korzystna
Dojazd	Zły	Dobry
Kształt działki i ukształtowanie terenu	Słabe	Średnie
Powierzchnia	Bardzo mała	Średnia
Stopień zadrzewienia	Średni	Wysoki
Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	Średnia

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$C_{\max} = 138661,21 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min} = 38424,59 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 79963,60 \text{ zł/ha}$$

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

$$38424,59 / 79963,60 - 138661,21 / 79963,60$$

$$0,481 - 1,734$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,145	0,521
Dojazd	10 %	0,048	0,173
Kształt działki i ukształtowanie terenu	10 %	0,048	0,173
Powierzchnia	15 %	0,072	0,260
Stopień zadrzewienia	20 %	0,096	0,347
Atrakcyjność drzewostanu	15 %	0,072	0,260
SUMA	100 %	0,481	1,734

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

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
421/8	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
550/11	Dojazd	Zły	0,048
551/29	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
551/64	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
552/12	Stopień zadrzewienia	Wysoki	0,347
554/5	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
554/13	SUMA		1,264
555/3	Cena średnia		79963,60 zł
422/6	Wartość 1 ha		101073,99 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
553/35	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
556/1	Dojazd	Zły	0,048
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,096
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,072
	SUMA		0,919
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		73486,55 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
573 551/35 632	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
	Dojazd	Zły	0,048
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,096
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
	SUMA		1,013
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		81003,13 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
601 555/19 490/8 492/1	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
	Dojazd	Zły	0,048
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,222
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
	SUMA		1,139
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		91078,54 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
692/1 693 699/13 648	Lokalizacja	Korzystna	0,521
	Dojazd	Zły	0,048
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,222
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
	SUMA		1,327
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		106111,70 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
699/19	Lokalizacja	Korzystna	0,521
	Dojazd	Zły	0,048
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,096
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,072
	<i>SUMA</i>		1,107
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		88519,71 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
424/13 424/66 552/1 551/1 551/28	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
	Dojazd	Słaby	0,090
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Wysoki	0,347
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
	<i>SUMA</i>		1,306
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		104432,46 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
697/10	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
	Dojazd	Dobry	0,173
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Słabe	0,048
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,222
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
	<i>SUMA</i>		1,202
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		96116,25 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
424/14	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
	Dojazd	Słaby	0,090
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Słabe	0,048
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,222
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
	<i>SUMA</i>		1,119
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		89479,27 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
424/30	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
	Dojazd	Słaby	0,090
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,222
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
	<i>SUMA</i>		1,181
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		94437,01 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
424/50	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
424/40	Dojazd	Słaby	0,090
424/67	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
	Stopień zadrzewienia	Wysoki	0,347
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,166
	<i>SUMA</i>		1,306
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		104432,46 zł

Nr ew.	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
422/15	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,333
	Dojazd	Zły	0,048
	Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
	Powierzchnia	Mała	0,197
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,096
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,072
	<i>SUMA</i>		0,856
	Cena średnia		79963,60 zł
	Wartość 1 ha		68448,84 zł

7. Wyliczenie wartości rynkowej działek.

Nr ew. działki	Pow. w ha	Wartość w zł/ha	Wartość
421/8	0,0317	101073,99 zł	3 204,00 zł
422/15	0,3882	68448,84 zł	26 572,00 zł
424/14	0,0121	89479,27 zł	1 083,00 zł
424/30	0,1183	94437,01 zł	11 172,00 zł
424/40	0,0551	104432,46 zł	5 754,00 zł
424/67	0,0180	104432,46 zł	1 880,00 zł
424/50	0,0222	104432,46 zł	2 318,00 zł
490/8	0,0206	91078,54 zł	1 876,00 zł
492/1	0,0075	91078,54 zł	683,00 zł
550/11	0,0778	101073,99 zł	7 864,00 zł
551/1	0,1078	104432,46 zł	11 258,00 zł
551/28	0,0310	104432,46 zł	3 237,00 zł
551/29	0,1127	101073,99 zł	11 391,00 zł
551/35	0,1351	81003,13 zł	10 944,00 zł
551/64	0,0332	101073,99 zł	3 356,00 zł
552/1	0,0927	104432,46 zł	9 681,00 zł
552/12	0,0332	101073,99 zł	3 356,00 zł
553/35	0,1056	73486,55 zł	7 760,00 zł
554/5	0,0342	101073,99 zł	3 457,00 zł
554/13	0,0235	101073,99 zł	2 375,00 zł
555/3	0,1153	101073,99 zł	11 654,00 zł
573	0,0504	81003,13 zł	4 083,00 zł
601	0,0097	91078,54 zł	883,00 zł
422/6	0,1980	101073,99 zł	20 013,00 zł
632	0,0111	81003,13 zł	899,00 zł
648	0,0140	106111,70 zł	1 486,00 zł
692/1	0,0162	106111,70 zł	1 719,00 zł
693	0,0162	106111,70 zł	1 719,00 zł
424/13	0,0200	104432,46 zł	2 089,00 zł
699/13	0,0126	106111,70 zł	1 337,00 zł
697/10	0,0822	96116,25 zł	7 901,00 zł

699/19	0,0415	88519,71 zł	3 674,00 zł
424/66	0,0212	104432,46 zł	2 214,00 zł
555/19	0,0810	91078,54 zł	7 377,00 zł
556/1	0,0499	73486,55 zł	3 667,00 zł

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena sprowadzona na datę wyceny w zł/ha
20-04-2023	Skawica	0,3191	40 614,23 zł
04-03-2024	Jordanów	0,2082	38 424,59 zł
23-03-2023	Zawoja	0,5578	39 082,11 zł
20-04-2023	Skawica	0,3191	40 614,23 zł
18-08-2022	Stryżawa	0,8566	40 625,73 zł
02-11-2022	Jordanów	0,2509	45 037,87 zł
20-09-2022	Lachowice	0,6958	46 277,67 zł
13-12-2022	Sucha Beskidzka	0,9453	50 354,38 zł
18-11-2022	Naprawa	0,2241	50 423,92 zł
27-05-2024	Lętownia, Naprawa	1,2678	51 269,92 zł
30-06-2023	Wysoka	1,2139	52 393,12 zł
08-01-2024	Lętownia	0,2784	53 879,31 zł
01-08-2022	Baczyn	0,3151	55 220,57 zł
04-04-2024	Zawoja	0,4467	55 965,97 zł
28-10-2022	Bystra Podhalańska	0,1593	57 250,47 zł
18-08-2022	Toporzysko	0,4308	57 892,29 zł
31-10-2023	Osielec	0,4300	59 137,29 zł
01-02-2023	Sidzina	0,1105	59 728,50 zł
23-10-2023	Juszczyn	2,4191	63 246,66 zł
03-11-2022	Skawica	0,0453	66 552,76 zł
12-10-2022	Sucha Beskidzka	0,0746	68 400,00 zł
13-12-2022	Bystra Podhalańska	0,0981	68 501,53 zł
18-08-2023	Żarnówka	1,6970	68 647,35 zł
30-08-2023	Śleszowice	1,1716	69 159,65 zł
12-09-2022	Lachowice	0,8777	69 573,88 zł
30-09-2022	Tarnawa Dolna	0,5262	69 935,39 zł
22-09-2022	Skawica	0,7636	70 265,06 zł
19-01-2024	Zawoja	0,4969	70 436,71 zł
29-11-2022	Zembrzyce	0,2485	70 510,18 zł
03-11-2022	Stryżawa	0,3888	72 659,46 zł
11-10-2023	Żarnówka	2,1085	74 459,76 zł
29-01-2024	Zawoja	0,4541	74 873,38 zł
25-03-2024	Skawica	0,1317	75 930,14 zł
07-10-2022	Lachowice	0,6598	78 659,66 zł
30-11-2022	Skawica	0,6181	79 100,00 zł
20-01-2023	Jordanów	0,2070	80 434,78 zł
22-09-2023	Maków Podhalański	1,1348	81 688,40 zł
19-08-2022	Kuków	0,5565	83 378,26 zł

01-09-2023	Skawica	0,3713	86 519,44 zł
26-09-2022	Zembrzyce	0,8889	86 825,07 zł
16-01-2024	Budzów	0,0849	88 339,22 zł
15-04-2024	Zawoja	0,2716	88 365,24 zł
03-07-2023	Maków Podhalański	0,8294	88 618,28 zł
24-10-2023	Bialka	0,1148	88 850,17 zł
07-10-2022	Skawica	0,3614	94 619,37 zł
13-10-2022	Zembrzyce	0,1655	96 435,05 zł
18-11-2022	Tarnawa Dolna	0,1171	96 498,72 zł
15-12-2022	Bystra Podhalańska	0,1116	100 348,38 zł
03-11-2023	Grzechynia	0,0409	101 000,00 zł
17-03-2023	Osielec	0,0728	104 807,70 zł
15-06-2023	Toporzysko	0,5189	106 224,71 zł
22-05-2023	Tarnawa Dolna	0,3278	107 000,00 zł
26-10-2023	Jordanów	0,3777	108 022,24 zł
29-12-2022	Tarnawa Dolna	0,2047	112 000,00 zł
06-10-2023	Zawoja	0,1541	112 524,34 zł
18-11-2022	Tarnawa Dolna	0,1606	113 000,00 zł
13-04-2023	Bieńkówka	0,1504	114 893,62 zł
30-11-2022	Jordanów	0,2838	119 450,32 zł
12-10-2023	Zawoja	0,5637	132 091,54 zł
20-10-2023	Zembrzyce	0,1460	132 739,73 zł
24-08-2022	Toporzysko	0,2502	134 452,43 zł
28-08-2023	Baczyn	0,0540	134 814,82 zł
18-08-2022	Stryszawa	0,5856	138 661,20 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0317	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,3882	68 448,84 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0121	89 479,27 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1183	94 437,01 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0551	104 432,46 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0180	104 432,46 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0222	104 432,46 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0206	91 078,54 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0075	91 078,54 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0778	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1078	104 432,46 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0310	104 432,46 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1127	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1351	81 003,13 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0332	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0927	104 432,46 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0332	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1056	73 486,55 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0342	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0235	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1153	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0504	81 003,13 zł

20-08-2024	Bieńkówka	0,0097	91 078,54 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,1980	101 073,99 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0111	81 003,13 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0140	106 111,70 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0162	106 111,70 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0162	106 111,70 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0200	104 432,46 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0126	106 111,70 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0822	96 116,25 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0415	88 519,71 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0212	104 432,46 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0810	91 078,54 zł
20-08-2024	Bieńkówka	0,0499	73 486,55 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. 695/2, 696/2.

1. Wycena działki nr ew. 695/2.

Część działki o przeznaczeniu MNR

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Ocena cechy	Wartość współczynników
Położenie	Mało korzystne	0,144
Dojazd	Słaby	0,196
Uzbrojenie	Brak	0,086
Powierzchnia	Mała	0,304
Kształt	Dobry	0,406
Ukształtowanie terenu	Średnie	0,058
SUMA		1,194
Cena średnia		50,80
Oszacowana wartość		60,66 zł

Część działki o przeznaczeniu ZL

Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
Lokalizacja	Korzystna	0,521
Dojazd	Słaby	0,090
Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
Stopień zadrzewienia	Niski	0,096
Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,072
SUMA		1,149
Cena średnia		79963,60 zł
Wartość 1 ha		91878,18 zł

$$0,0281 \text{ ha} * 91878,18 \text{ zł/ha} * 15 \% + 281 \text{ m}^2 * 60,66 \text{ zł/m}^2 * 85 \% = 14.876,00 \text{ zł}$$

2. Wycena działki nr ew. 696/2.

Część działki o przeznaczeniu MNR

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Ocena cechy	Wartość współczynników
Położenie	Mało korzystne	0,144
Dojazd	Brak dojazdu	0,086
Uzbrojenie	Brak	0,086
Powierzchnia	Mała	0,304
Kształt	Średni	0,260
Ukształtowanie terenu	Średnie	0,058
SUMA		0,938
Cena średnia		50,80
Oszacowana wartość		47,65 zł

Część działki o przeznaczeniu ZL

Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
Lokalizacja	Korzystna	0,521
Dojazd	Zły	0,048
Kształt działki i ukształtowanie terenu	Średnie	0,110
Powierzchnia	Bardzo mała	0,260
Stopień zadrzewienia	Niski	0,096
Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,072
SUMA		1,107
Cena średnia		79963,60 zł
Wartość 1 ha		88519,71 zł

$$0,0079 \text{ ha} * 88519,71 \text{ zł/ha} * 90 \% + 79 \text{ m}^2 * 47,65 \text{ zł/m}^2 * 10 \% = 1\,006,00 \text{ zł}$$

VII. WYCENA DZIAŁKI NR EW. 9053 WRAZ Z ZABUDOWĄ.

1. Analiza rynku.

Rynek lokalny analizowano, co do:

- rodzaj wycenianego prawa: własność
- okres czasu: 08.2022 - 08.2024 rok
- powiat suski

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 suskiego.

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 08.2022 – 08.2024.

Obszar analizy - tereny powiatu suskiego.

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

Jak wynika z analizy rynku ceny na rynku nieruchomości w 2020 roku były stabilne.

W 2021 roku nastąpił wyraźny wzrost cen nieruchomości w granicach 10-15 roku w zależności od atrakcyjności lokalizacji.

Wzrost cen utrzymał się w latach 2022-2023

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc za lata 2022, 2023.

W 2024 ceny ustabilizowały się.

Za 2024 rok zrezygnowano z poprawki czasowej.

2. Opis obiektów przyjętych do porównania.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. uż	Cena w przel. na 1 m ² p.u.	Pow. działki (ek)	Cena sprowadzona na datę wyceny
12/08/2022	Zawoja	650000	230,00	2 826,09 zł	1265	3 306,52 zł
04/08/2022	Naprawa	200000	80,00	2 500,00 zł	677	2 925,00 zł
09/08/2022	Zawoja	279000	100,00	2 790,00 zł	871	3 264,30 zł
25/08/2022	Maków Podhalański	370000	90,00	4 111,11 zł	2077	4 809,99 zł
15/09/2022	Jordanów	480000	190,00	2 526,32 zł	1377	2 930,53 zł
02/11/2022	Stryszawa	468000	108,40	4 317,34 zł	797	4 921,77 zł
31/12/2022	Osielec	440000	89,00	4 943,82 zł	293	5 586,53 zł
04/01/2023	Sucha Beskidzka	800000	171,96	4 652,25 zł	746	5 210,52 zł
03/02/2023	Budzów	695000	150,00	4 633,33 zł	3045	5 142,99 zł
23/08/2022	Stryszawa	375000	75,00	5 000,00 zł	2511	5 850,00 zł
25/08/2022	Maków Podhalański	480000	90,00	5 333,33 zł	2077	6 239,99 zł
18/01/2023	Juszczyn	400000	113,00	3 539,82 zł	781	3 964,60 zł
17/02/2023	Stryszawa	750000	115,26	6 507,03 zł	1901	7 222,80 zł
30/03/2023	Tarnawa Dolna	255000	90,00	2 833,33 zł	1079	3 116,66 zł
04/04/2023	Kuków	350000	121,00	2 892,56 zł	1374	3 152,89 zł
06/04/2023	Marcówka	386031	91,70	4 209,72 zł	808	4 588,59 zł
14/04/2023	Sucha Beskidzka	250000	80,00	3 125,00 zł	1220	3 406,25 zł
19/04/2023	Baczyn	500000	144,00	3 472,22 zł	821	3 784,71 zł
24/04/2023	Zawoja	575000	80,90	7 107,54 zł	2039	7 747,22 zł
28/04/2023	Zawoja	657407	110,00	5 976,43 zł	957	6 514,31 zł
18/05/2023	Bialka	650000	168,00	3 869,05 zł	1402	4 178,57 zł
29/05/2023	Zawoja	740000	200,00	3 700,00 zł	1047	3 996,00 zł
30/05/2023	Wieprzec	420000	108,10	3 885,29 zł	914	4 196,11 zł
31/05/2023	Osielec	565000	170,00	3 323,53 zł	1266	3 589,42 zł
02/06/2023	Sucha Beskidzka	406000	160,00	2 537,50 zł	1657	2 715,13 zł
06/06/2023	Jordanów	500000	84,00	5 952,38 zł	1000	6 369,05 zł
13/06/2023	Skawica	520000	144,00	3 611,11 zł	1657	3 863,88 zł
	Bialka	350000	125,00	2 800,00 zł	1406	2 996,00 zł

22/06/2023	Maków Podhalański	525000	106,00	4 952,83 zł	1091	5 299,53 zł
05/09/2023	Białka	375000	140,00	2 678,57 zł	3504	2 785,71 zł
25/01/2024	Sucha Beskidzka	285000	79,00	3 607,59 zł	1007	3 607,59 zł
11/12/2023	Łętowia	300000	83,00	3 614,46 zł	3135	3 650,60 zł
09/11/2023	Budzów	595000	164,16	3 624,51 zł	2633	3 697,00 zł
22/08/2023	Jordanów	350000	86,77	4 033,65 zł	538	4 235,33 zł
19/12/2023	Grzechynia	430000	100,00	4 300,00 zł	1016	4 343,00 zł
27/10/2023	Łętowia	405000	90,00	4 500,00 zł	2669	4 635,00 zł
14/12/2023	Zawoja	809000	173,54	4 661,75 zł	2485	4 708,37 zł
03/08/2023	Zawoja	975000	197,40	4 939,21 zł	2349	5 186,17 zł
14/12/2023	Śleszowice	580000	90,00	6 444,44 zł	847	6 508,89 zł
17/08/2023	Budzów	720000	110,20	6 533,58 zł	3477	6 860,25 zł
06/09/2023	Grzechynia	540000	75,00	7 200,00 zł	4487	7 488,00 zł
15/06/2024	Jordanów	1000000	212,56	4 704,55 zł	3901	4 704,55 zł
26/07/2024	Maków Podhalański	435000	106,30	4 092,19 zł	1091	4 092,19 zł

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analizy preferencji nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych. Na podstawie analizy rynku wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

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

Analityczne wyliczenie cech rynkowych jest niemożliwe. Potwierdziły to wielokrotne próby stworzenia modelu analitycznego wyliczenia wpływu cech rynkowych podejmowane przez wydziały nieruchomości uczelni wyższych na terenie Polski. Układ wagowy cech różnicujących przyjęto na podstawie wieloletniej analizy rynku, doświadczenia oraz analizy preferencji nabywców nieruchomości.

- Powierzchnia użytkowa budynków – 20 %
- Powierzchnia gruntu – 25 %
- Lokalizacja ogólna – 20 %
- Stan techniczny budynków – 15 %
- Standard nieruchomości – 20 %

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości po poprawce czasowej kształtują się w granicach 2715,13 zł/m² do 7747,22 zł/m²

Zakres cenowy wynosi:

$$C_{\max} - C_{\min} = 5032,09 \text{ zł}$$

Tabela 2

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Układ stopniowy		Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cech
1.	Powierzchnia użytkowa budynków	20 %	Miała Średnia	Do 100 m ² 100 - 180 m ² p.u.	5032,09	1006,42
2.	Powierzchnia gruntu	25 %	Duża Średnia	Powyżej 180 m ² p.u. Powyżej 2000 m ² 1000-2000 m ²	5032,09	1258,02
3.	Lokalizacja ogólna	20 %	Miała Korzystna	Do 1000 m ² Tereny miejskie, tereny o wysokich walorach turystyczno - krajoobrazowych	5032,09	1006,42
			Średnio korzystna	Pozostałe lokalizacje, nieuciążliwe sąsiedztwo		
			Nie korzystna	Pozostałe lokalizacje, uciążliwe lub zaniecane sąsiedztwo		

4.	Stan techniczny budynków	15 %	Dobry	Stopień zużycia technicznego budynku do 15 %	5032,09	754,81
			Zadawalający	Stopień zużycia technicznego 15-30 %		
			Średni	Stopień zużycia technicznego powyżej 30 %		
5.	Standard nieruchomości	20 %	Wysoki	Elementy wykończeniowe wysokiej jakości, nowoczesne	5032,09	1006,42
			Średni	Elementy wykończeniowe średniej jakości		
			Niski	Budynek do wykończenia lub remontu		
						5032,09

3. Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego.

Analiza obiektów porównawczych i obiektu wycenianego zawarta jest w tabeli 4.
Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi:

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Cena	Pow. uż	Cena w przel. na 1 m ² p.u.	Pow. działki (ek)	Cena sprowadzona na datę wyceny
02/11/2022	Stryżawa	468000	108,40	4 317,34 zł	797	4 921,77 zł
18/01/2023	Juszczyn	400000	113,00	3 539,82 zł	781	3 964,60 zł
04/04/2023	Kuków	350000	121,00	2 892,56 zł	1374	3 152,89 zł
19/04/2023	Bączyn	500000	144,00	3 472,22 zł	821	3 784,71 zł
30/05/2023	Wieprzec	420000	108,10	3 885,29 zł	914	4 196,11 zł
06/06/2023	Skawica	520000	144,00	3 611,11 zł	1657	3 863,88 zł
19/12/2023	Grzechynia	430000	100,00	4 300,00 zł	1016	4 343,00 zł

4. Ustalenie wartości rynkowej 1 m².

Ustalenie wartości rynkowej 1 m² p.u. zawarte jest w tabeli 5.

5. Określenie wartości rynkowej.

Wartość rynkową 1 m² nieruchomości oszacowano na kwotę 3 349,50 zł/m² p.u. budynku mieszkalnego.

Zatem wartość rynkowa działki nr ew. 9053 wraz z zabudową wynosi:

$$130,45 \text{ m}^2 \times 3\,349,50 \text{ zł/m}^2 = 436.942,28$$

Przyjęto: 436.942,00 zł

Słownie: czterysta trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa złote.

6. Analiza wyników i wnioski.

Tabela 5.

Data transakcji	Obręb	Pow. uż	Pow. działki (ek)	Cena sprowadzona na datę wyceny
12/08/2022	Zawoja	230,00	1265	3 306,52 zł
04/08/2022	Naprawa	80,00	677	2 925,00 zł
09/08/2022	Zawoja	100,00	871	3 264,30 zł
25/08/2022	Maków Podhalański	90,00	2077	4 809,99 zł
15/09/2022	Jordanów	190,00	1377	2 930,53 zł
02/11/2022	Stryżawa	108,40	797	4 921,77 zł
31/12/2022	Osielec	89,00	293	5 586,53 zł
04/01/2023	Sucha Beskidzka	171,96	746	5 210,52 zł
03/02/2023	Budzów	150,00	3045	5 142,99 zł

23/08/2022	Stryśzawa	75,00	2511	5 850,00 zł
25/08/2022	Maków Podhalański	90,00	2077	6 239,99 zł
18/01/2023	Juszczyń	113,00	781	3 964,60 zł
17/02/2023	Stryśzawa	115,26	1901	7 222,80 zł
30/03/2023	Tarnawa Dolna	90,00	1079	3 116,66 zł
04/04/2023	Kuków	121,00	1374	3 152,89 zł
06/04/2023	Marcówka	91,70	808	4 588,59 zł
14/04/2023	Sucha Beskidzka	80,00	1220	3 406,25 zł
19/04/2023	Baczyn	144,00	821	3 784,71 zł
24/04/2023	Zawoja	80,90	2039	7 747,22 zł
28/04/2023	Zawoja	110,00	957	6 514,31 zł
18/05/2023	Białka	168,00	1402	4 178,57 zł
29/05/2023	Zawoja	200,00	1047	3 996,00 zł
30/05/2023	Wieprzec	108,10	914	4 196,11 zł
31/05/2023	Osielec	170,00	1266	3 589,42 zł
02/06/2023	Sucha Beskidzka	160,00	1657	2 715,13 zł
02/06/2023	Jordanów	84,00	1000	6 369,05 zł
06/06/2023	Skawica	144,00	1657	3 863,88 zł
13/06/2023	Białka	125,00	1406	2 996,00 zł
22/06/2023	Maków Podhalański	106,00	1091	5 299,53 zł
05/09/2023	Białka	140,00	3504	2 785,71 zł
25/01/2024	Sucha Beskidzka	79,00	1007	3 607,59 zł
11/12/2023	Lętowńia	83,00	3135	3 650,60 zł
09/11/2023	Budzów	164,16	2633	3 697,00 zł
22/08/2023	Jordanów	86,77	538	4 235,33 zł
19/12/2023	Grzechynia	100,00	1016	4 343,00 zł
27/10/2023	Lętowńia	90,00	2669	4 635,00 zł
14/12/2023	Zawoja	173,54	2485	4 708,37 zł
03/08/2023	Zawoja	197,40	2349	5 186,17 zł
14/12/2023	Śleszowice	90,00	847	6 508,89 zł
17/08/2023	Budzów	110,20	3477	6 860,25 zł
06/09/2023	Grzechynia	75,00	4487	7 488,00 zł
15/06/2024	Jordanów	212,56	3901	4 704,55 zł
26/07/2024	Maków Podhalański	106,30	1091	4 092,19 zł
20/08/2024	Bieńkówka	130,45	829	3 349,50 zł

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

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 3.

	Cena I m ²	Powierzchnia użytkowa budynków	Powierzchnia gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości
1	4921,77	średnia	mała	średnio korzystna	Zadawalający	średni
2	3964,60	średnia	mała	średnio korzystna	Zadawalający	średni
3	3152,89	średnia	średnia	średnio korzystna	Zadawalający	niski
4	3784,71	średnia	mała	średnio korzystna	Dobry	średni
5	4196,11	średnia	mała	średnio korzystna	Zadawalający	średni
6	3863,88	średnia	średnia	średnio korzystna	Zadawalający	średni
7	4343,00	średnia	średnia	średnio korzystna	Zadawalający	niski
X	X	średnia	mała	średnio korzystna	Zadawalający	niski

Tabela 4.

	Cena	Powierzchnia użytkowa budynków	Powierzchnia gruntu	Lokalizacja ogólna	Stan techniczny budynków	Standard nieruchomości	Cena poprawiona w zł/m ²
1	4921,77	0	0	0	0	- 503,21	4 418,56 zł
2	3964,60	0	0	0	0	- 503,21	3 461,39 zł
3	3152,89	0	- 629,01	0	0	0	2 523,88 zł
4	3784,71	0	0	0	- 377,40	- 503,21	2 904,10 zł
5	4196,11	0	0	0	0	- 503,21	3 692,90 zł
6	3863,88	0	- 629,01	0	0	- 503,21	2 731,66 zł
7	4343,00	0	- 629,01	0	0	0	3 713,99 zł
X	X	średnia	mała	średnio korzystna	Zadawalający	niski	3 349,50 zł

VIII. ZESTAWIENIE WARTOŚCI

Nr ew. działki	Obszar w ha	Wartość	Wartość udziału 1/4
421/8	0,0317	3 204,00 zł	801,00 zł
422/15	0,3882	26 572,00 zł	6 643,00 zł
424/14	0,0121	1 083,00 zł	271,00 zł
424/30	0,1183	11 172,00 zł	2 793,00 zł
424/40	0,0551	5 754,00 zł	1 438,00 zł
424/67	0,0180	1 880,00 zł	470,00 zł
424/50	0,0222	2 318,00 zł	580,00 zł
490/8	0,0206	1 876,00 zł	469,00 zł
492/1	0,0075	683,00 zł	171,00 zł
550/11	0,0778	7 864,00 zł	1 966,00 zł
551/1	0,1078	11 258,00 zł	2 814,00 zł
551/28	0,0310	3 237,00 zł	809,00 zł
551/29	0,1127	11 391,00 zł	2 848,00 zł
551/35	0,1351	10 944,00 zł	2 736,00 zł
551/64	0,0332	3 356,00 zł	839,00 zł
552/1	0,0927	9 681,00 zł	2 420,00 zł
552/12	0,0332	3 356,00 zł	839,00 zł
553/25	0,1552	11 280,00 zł	2 820,00 zł
553/35	0,1056	7 760,00 zł	1 940,00 zł
553/41	0,1345	9 776,00 zł	2 444,00 zł
554/5	0,0342	3 457,00 zł	864,00 zł
554/13	0,0235	2 375,00 zł	594,00 zł
555/3	0,1153	11 654,00 zł	2 914,00 zł
555/11	0,0836	6 076,00 zł	1 519,00 zł
424/66	0,0212	2 214,00 zł	553,00 zł
555/19	0,0810	7 377,00 zł	1 844,00 zł
556/1	0,0499	3 667,00 zł	917,00 zł
560/1	0,0985	7 159,00 zł	1 790,00 zł
564	0,0903	6 405,00 zł	1 601,00 zł
570	0,1744	12 371,00 zł	3 093,00 zł
573	0,0504	4 083,00 zł	1 021,00 zł
576	0,1262	8 952,00 zł	2 238,00 zł
580	0,0528	3 745,00 zł	936,00 zł
581	0,0507	3 596,00 zł	899,00 zł
601	0,0097	883,00 zł	221,00 zł
602	0,0615	4 362,00 zł	1 091,00 zł
422/6	0,1980	20 013,00 zł	5 003,00 zł
626/1	0,0281	1 993,00 zł	498,00 zł
632	0,0111	899,00 zł	225,00 zł
633	0,1126	7 987,00 zł	1 997,00 zł
648	0,0140	1 486,00 zł	371,00 zł
649	0,0687	4 638,00 zł	1 160,00 zł

687/1	0,0262	18 314,00 zł	4 578,00 zł
692/1	0,0162	1 719,00 zł	430,00 zł
693	0,0162	1 719,00 zł	430,00 zł
424/13	0,0200	2 089,00 zł	522,00 zł
699/13	0,0126	1 337,00 zł	334,00 zł
695/2	0,0281	14 876,00 zł	3 719,00 zł
696/2	0,0079	1 006,00 zł	252,00 zł
697/3	0,0048	398,00 zł	100,00 zł
697/4	0,0083	688,00 zł	172,00 zł
697/10	0,0822	7 901,00 zł	1 975,00 zł
8964	0,0169	11 813,00 zł	2 953,00 zł
699/18	0,0042	284,00 zł	71,00 zł
699/19	0,0415	3 674,00 zł	918,00 zł
9053	0,0829	436 942,00 zł W tym grunt: 57 947,00 zł	109 235,00 zł W tym grunt: 13 387,00 zł
Łącznie:		772 597,00 zł	193 149,00 zł

Słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto czterdzieści dziewięć złotych.

IX. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

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

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