



Paweł Muskała
Rzeczoznawca Majątkowy



OPERAT SZACUNKOWY

URZĄD SKARBOWY W BRZESKU
ZIENNIK PODAWCZY
⑥

17. 06. 2025

1000/103-25-027783

nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 253/1
obr 0013 położoną w m. Wola Dębińska, gm. Dębno, pow. brzeski,
woj. małopolskie.

SEE

Zlecający:

Naczelnik Urzędu Skarbowego w Brzesku
ul. Królowej Jadwigi 16,
32-800 Brzesko

Data i miejsce opracowania:

Bochnia, dn. 17 czerwca 2025 r.

Autor opracowania:

mgr inż. Paweł Muskała
Rzeczoznawca Majątkowy, Nr upr. 7430



nr uprawnień 7430
ul. Rzeźnicka 16
32-700 Bochnia
T: 600 996 890
E: pawel.musk@gmail.com

NIP: 868-128-26-23
REGON: 852707613

fb.com/pmrzeczoznawca

Wyciąg z operatu szacunkowego

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha położoną w m. Wola Dębińska, gm. Dębno, pow. brzeski, woj. małopolskie.
Stan prawny	Działka gruntu nr 253/1 obr 0013 objęta jest KW Nr TR1B/00092799/7 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku.
Stan zagospodarowania	Działka gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha posiada regularny kształt granic zbliżony do prostokąta o korzystnych proporcjach boków oraz charakteryzuje się płaską powierzchnią. Jest niezabudowana, nieogrodzona i obecnie użytkowana jest rolniczo (łąka). W północno-wschodniej jej części na pow. ok. 0,20 ha porośnięta jest zielenią nieurządzoną. W zakresie użytków gruntowych na pow. 0,34 ha stanowi grunty orne klasy IVa (RIVa), na pow. 0,15 ha – grunty orne klasy IVb (RIVb), na pow. 0,62 ha – grunty orne klasy V (RV). Na działce gruntu brak naziemnych obiektów obcych utrudniających jej użytkowanie czy zagospodarowanie. Od strony południowej działka gruntu posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gminna o nawierzchni utwardzonej urządzona na działce gruntu nr 945 obr 0013. Uzbrojenie: energia elektryczna. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej w bezpośrednim zasięgu po wschodniej stronie (sieć gazowa – w odległości ok. 40 m, sieci wodna, kanalizacyjna i teletechniczne – w odległości ok. 90 m)
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej działki gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha położonej w m. Wola Dębińska, gm. Dębno dla celów prowadzonego postępowania egzekucyjnego – zgodnie z art. 110s. §1 ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r. poz. 479 z późn. zm.).
Metodyka opracowania	Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 253/1 obr 0013: Podejście porównawcze, – metoda korygowania ceny średniej
Wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha położonej w m. Wola Dębińska, gm. Dębno: $W_N = 612\,720,00\text{ zł}$ (słownie: sześćset dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia złotych 00/100) Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{4}$ części <u>Stanisława Boryczko s. Władysława i Julii</u> w prawie własności działki gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha wynosi: $W_{N1} = 153\,180,00\text{ zł}$ (słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące sto osiemdziesiąt złotych 00/100)
Data, na którą określono stan nieruchomości	20 maja 2025 r.
Data sporządzenia opracowania	17 czerwca 2025 r.
Opracował	mgr inż. Paweł Muskała Rzecznik Majątkowy Nr uprawnień 7430 Upr. do wycen bankowych Nr 1246/2019



SPIS TREŚCI

1.0 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.	3
1.1 Przedmiot wyceny.	3
1.2 Zakres wyceny.	3
2.0 CEL WYCENY.	3
3.0 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.	3
3.1 Podstawa formalna.	3
3.2 Podstawy materialno-prawne.	3
3.3 Podstawy metodologiczne.	3
3.4 Źródła danych merytorycznych.	4
4.0 DATY ISTOTNE DLA WYCENY.	4
5.0 STAN NIERUCHOMOŚCI.	4
5.1 Stan prawny.	4
5.2 Stan zagospodarowania.	6
5.3 Stan otoczenia.	6
6.0 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	9
7.0 ANALIZA MIEJSCOWEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.	11
8.0 SPOSÓB WYCENY.	16
8.1 Rodzaj określanej wartości.	16
8.2 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	16
8.3 Opis procedury wyceny przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.	17
9.0 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTU NR 253/1 OBR 0013.	18
9.1 Założenia przyjęte do wyceny.	18
9.2 Próbkę reprezentatywnych transakcji rynkowych.	19
9.3 Określenie współczynników korygujących.	20
9.4 Zestawienie cech rynkowych wraz z ich oceną i opisem.	21
9.5 Zestawienie współczynników charakterystyki nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.	22
9.6 Porównanie ocen cech rynkowych nieruchomości szacowanej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej.	23
9.7 Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.	24
10.0 UWAGI KOŃCOWE.	25
11.0 ZAŁĄCZNIKI.	25

1.0 Przedmiot i zakres wyceny.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha.

Ww. działka gruntu położona jest w m. Wola Dębińska, gm. Dębno, pow. brzeski, woj. małopolskie.

1.2 Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej działki gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha.

2.0 Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha położonej w m. Wola Dębińska, gm. Dębno dla celów prowadzonego postępowania egzekucyjnego – zgodnie z art. 110s. §1 ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r. poz. 479 z późn. zm.).

3.0 Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1 Podstawa formalna.

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi Zlecenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Bochni z dnia 25.04.2025 r. (Znak sprawy: 1203-SEE.7112.1.2023.10).

3.2 Podstawy materialno-prawne.

- 3.2.1 Ustawa z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022 r. poz. 479 z późn. zm.).
- 3.2.2 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 poz. 1145).
- 3.2.3 Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami).
- 3.2.4 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832).

3.3 Podstawy metodologiczne.

- 3.3.1 „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Podstawowe, Specjalistyczne i Noty Interpretacyjne”, wyd. PFSRM.
- 3.3.2 Analizy i opracowania dotyczące rynku nieruchomości publikowane w prasie fachowej oraz dostępne na stronach internetowych.
- 3.3.3 „System i procedury wyceny nieruchomości” R. Cymerman, A. Hopfer – Zielona Góra 2002 r.

- 3.3.4 „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” M. Prystupa PFSRM – Warszawa 2003 r.
- 3.3.5 „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki – Wolters Kluwer S.A. – Warszawa 2015 r.
- 3.3.6 „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – Warszawa 2004 r.

3.4 Źródła danych merytorycznych.

- 3.4.1 Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 20.05.2025 r.
- 3.4.2 Kopia mapy zasadniczej (załącznik do opracowania).
- 3.4.3 Wypis z ewidencji gruntów dla działki gruntu nr 253/1 obr 0013 (załącznik do opracowania).
- 3.4.4 Wydruk Kw Nr TR1B/00092799/7 z centralnego rejestru ksiąg wieczystych (załącznik do opracowania).
- 3.4.5 Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębno (Uchwała nr II/337/2014 Rady Gminy Dębno z dnia 18.03.2014 r.).
- 3.4.6 Dane otrzymane od Zlecającego.
- 3.4.7 Badanie i analiza aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Bochni.
- 3.4.8 Informacje pozyskane drogą samodzielnego gromadzenia i analizy.

4.0 Daty istotne dla wyceny.

- 4.1 Data sporządzenia wyceny: 17 czerwca 2025 r.
- 4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 17 czerwca 2025 r.
- 4.3 Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 20 maja 2025 r.
- 4.4 Data dokonania oględzin nieruchomości: 20 maja 2025 r.

5.0 Stan nieruchomości.

5.1 Stan prawny.

5.1.1 Stan prawny nieruchomości na podstawie Księgi Wieczystej.

Działka gruntu nr 253/1 obr 0013 objęta jest KW Nr TR1B/00092799/7 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku.

W dziale I-O Księgi Wieczystej – oznaczenie nieruchomości wpisano:

Położenie: m. Wola Dębińska, gm. Dębno, pow. brzeski, woj. małopolskie
Działki: 253/1
Obszar: 1,11 ha

W dziale I-SP Księgi Wieczystej – spis praw wpisano:

- wolny od wpisów.

W dziale II Księgi Wieczystej – własność wpisano:

- **Ewa Boryczko** **c. Zygmunta i Marii** udział $\frac{3}{4}$ części
- **Stanisław Boryczko** **s. Władysława i Julii** udział $\frac{1}{4}$ części

W dziale III Księgi Wieczystej – prawa, roszczenia i ograniczenia wpisano:

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału $\frac{1}{4}$ części Stanisława Boryczko na rzecz Michała Ilińskiego.

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji administracyjnej z ułamkowej części tj. $\frac{1}{4}$ udziału Stanisława Boryczko na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Brzesku jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

W dziale IV Księgi Wieczystej – hipoteka wpisano:

Hipoteka umowna łączna w wysokości 205 462,74 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski w Warszawie Oddział 7 w Krakowie jako zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu ze zmiennym oprocentowaniem wynoszącym 6,77% w stosunku rocznym i terminem spłaty ustalonym na dzień 06.09.2032 r. Niniejsza hipoteka jako łączna współobciąża nieruchomość objętą Kw nr TR1B/00052133/9.

Hipoteka umowna łączna kaucyjna do wysokości 102 730,00 zł na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski w Warszawie Oddział 7 w Krakowie jako zabezpieczenie spłaty odsetek, prowizji i kosztów od udzielonego kredytu. Niniejsza hipoteka jako łączna współobciąża nieruchomość objętą Kw nr TR1B/00052133/9.

Hipoteka przymusowa w wysokości 291 421,42 zł na rzecz Michała Ilińskiego s. Andrzeja i Lesławy jako zabezpieczenie roszczenia o zapłatę wraz z ustawowymi odsetkami, postanowienie o zapłatę Sygn. akt I C 1309/14 z dnia 20.06.2018 r.

Hipoteka przymusowa w wysokości 19 352,43 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie Inspektorat w Bochni jako zabezpieczenie zaległości z tytułu składek na: ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne - wraz z odsetkami, decyzja określająca wysokość należności z tytułu składek z dnia 14.05.2019 r. nr wg RWA: 570171DZPDZ19/000089.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2 963,14 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie Inspektorat w Bochni jako zabezpieczenie zaległości z tytułu składek na: ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne - wraz z odsetkami, decyzja określająca wysokość należności z tytułu składek z dnia 17.05.2019 r. nr wg RWA: 570171DZPDZ19/000091.

Hipoteka przymusowa w wysokości 281 415,40 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie jako zabezpieczenie zaległości z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z odsetkami, kosztami upomnienia i kosztami egzekucji, decyzja określająca wysokość należności z tytułu składek z dnia 25.01.2023 r.

5.1.2 Stan prawny wg ewidencji gruntów.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka gruntu nr 253/1 jednostka ewidencyjna: 120204_2, Dębno, obręb Wola Dębińska 0013, zajmuje powierzchnię 1,11 ha, objęta jest KW nr TR1B/00092799/7, a jako jej współwłaściciele figurują:

- **Ewa Boryczko c. Zygmunta i Marii** udział $\frac{3}{4}$ części
zam. Wola Dębińska 422, 32-852 gm. Dębno
- **Stanisław Boryczko s. Władysława i Julii** udział $\frac{1}{4}$ części
zam. Maszkienice 164, 32-828 gm. Dębno

Uwaga:

Zapisy ewidencji gruntów i księgi wieczystej w zakresie prawa własności, oznaczenia nieruchomości i wielkości jej powierzchni są spójne i odzwierciedlają rzeczywisty stan prawny nieruchomości na dzień wyceny.

5.2 Stan zagospodarowania.

Działka gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha posiada regularny kształt granic zbliżony do prostokąta o korzystnych proporcjach boków oraz charakteryzuje się płaską powierzchnią. Jest niezabudowana, nieogrodzona i obecnie użytkowana jest rolniczo (łąka). W północno-wschodniej jej części na pow. ok. 0,20 ha porośnięta jest zielenią nieurządzoną. W zakresie użytków gruntowych na pow. 0,34 ha stanowi grunty orne klasy IVa (RIVa), na pow. 0,15 ha – grunty orne klasy IVb (RIVb), na pow. 0,62 ha – grunty orne klasy V (RV). Na działce gruntu brak naziemnych obiektów obcych utrudniających jej użytkowanie czy zagospodarowanie.

Od strony południowej działka gruntu posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – droga gminna o nawierzchni utwardzonej urządzona na działce gruntu nr 945 obr 0013. Uzbrojenie: energia elektryczna. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej w bezpośrednim zasięgu po wschodniej stronie (sieć gazowa – w odległości ok. 40 m, sieci wodna, kanalizacyjna i teletechniczne – w odległości ok. 90 m).

5.3 Stan otoczenia.

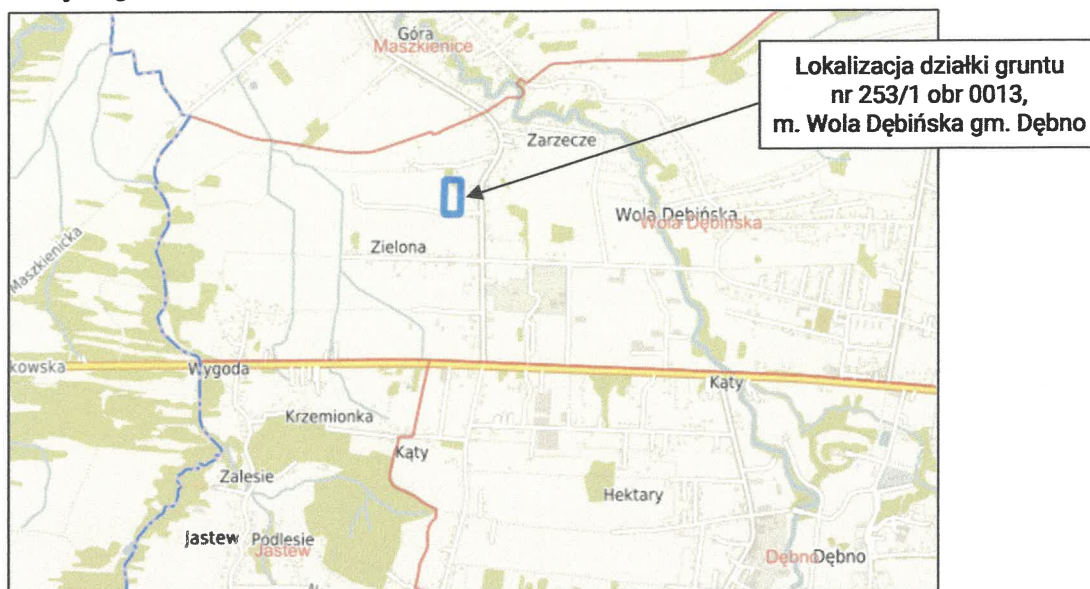
5.3.1 Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w m. Wola Dębińska, gm. Dębno – w odległości ok. 2,0 km w kierunku zachodnim od centrum gminy oraz ok. 7,0 km w kierunku wschodnim od centrum miasta Brzesko (siedziby gminy i powiatu), od drogi krajowej nr DK 94 – ok. 0,7 km, od węzła Brzesko na autostradzie A4 – ok. 10,0 km.

Działka gruntu usytuowana jest w obrębie niezabudowanych gruntów o podobnym przeznaczeniu tj. terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. W dalszej odległości zlokalizowane są nieruchomości mieszkaniowe jednorodzinne (zabudowa rozproszona), oraz niezabudowane działki gruntu użytkowane rolniczo. W bezpośrednim sąsiedztwie brak obiektów uciążliwych.

Lokalizacja nieruchomości na terenie gm. Dębno.

Lokalizacja ogólna nieruchomości



(źródło: <https://www.polska.e-mapa.pl>)

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



(źródło: <https://www.polska.e-mapa.pl>)

5.3.2 Ogólna charakterystyka powiatu brzeskiego.

Powiat brzeski położony jest w północno-wschodniej części województwa małopolskiego. Obejmuje obszar 591,0 km², zajmując 3,9% powierzchni woj. małopolskiego, na którym zamieszkuje blisko 91,5 tys. mieszkańców (gęstość zaludnienia wynosi 155 osób/km²), z czego 49,5% stanowią mężczyźni, a 50,5% kobiety.

Ludność pow. brzeskiego stanowią 2,75% ludności woj. małopolskiego. Średni wiek mieszkańców wynosi 41,1 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa małopolskiego (41,5 lat) oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski (42,7 lat). Zdecydowana większość osób to mieszkańcy gmin wiejskich, którzy stanowią 69,4 % ludności powiatu.

W skład jego wchodzi 7 gmin, które rozlokowane są wzdłuż ważnych szlaków komunikacyjnych: drogi nr 4 Zgorzelec-Medyka, nr 768 Brzesko-Szczurowa i dalej na Kielce oraz nr 75 Brzesko-Nowy Sącz-Krynica.

Powiat brzeski tworzą: miasto i gmina Brzesko, miasto i gmina Czehów oraz gminy: Borzęcin, Dębno, Gnojnik, Iwkowa i Szczurowa.

59,8% mieszkańców powiatu brzeskiego jest w wieku produkcyjnym, 20,0% w wieku przedprodukcyjnym, a 20,1% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

W powiecie brzeskim na 1000 mieszkańców pracuje 160 osób (jest to nieznacznie mniej od wartości dla województwa małopolskiego – 254 osoby oraz wartość porównywalna do wartości dla całego kraju – 259 osób). 50,7% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 49,3% mężczyźni.

W 2023 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wynosi 5 894 PLN (dla woj. małopolskiego kształtuje się na poziomie 7 737 PLN), co odpowiada 77,6% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce (7 595 PLN).

Położenie powiatu brzeskiego na terenie woj. małopolskiego oraz jego podział na gminy.

Położenie powiatu na terenie województwa małopolskiego



Gminy leżące na terenie powiatu



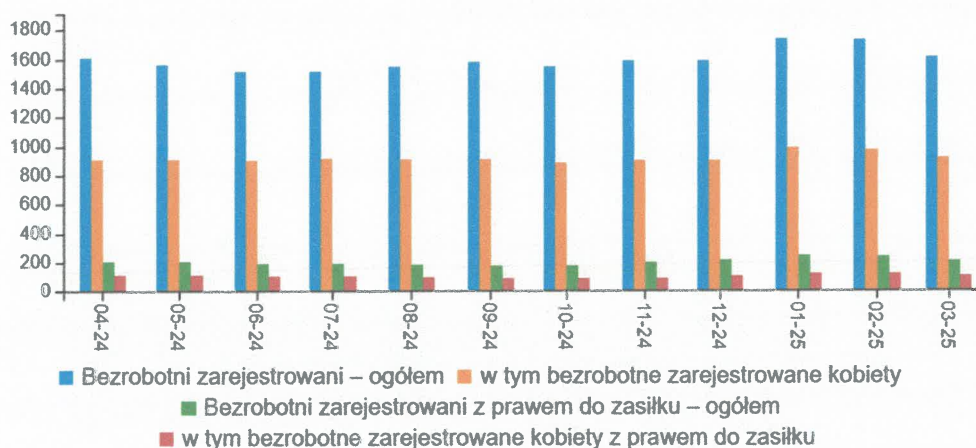
(źródło: <https://www.wupkrakow.praca.gov.pl/>)

5.3.3 Sytuacja na rynku pracy w powiecie brzeskim.

Stopa bezrobocia w powiecie brzeskim na koniec I kw. 2025 r. wyniosła 5,0%, co oznacza, że w stosunku do kwartału poprzedniego kształtowała się na tym samym poziomie, natomiast w stosunku do tego samego okresu roku poprzedniego spadła o 0,2 p. proc. Wartość wskaźnika była niższa od wartości dla kraju o 0,3 p. proc., natomiast w stosunku do województwa małopolskiego wyższa 0,6 p. proc.

Na koniec marca 2025 r. w ewidencji PUP w Brzesku znajdowało się 1607 osób bezrobotne. W odniesieniu do danych z miesiąca poprzedniego liczba ta spadła o 119 osób, tj. 6,9%, w zestawieniu z danymi z początku roku spadła o 126 osób, tj. 7,3%. W okresie ostatnich dwunastu miesięcy najwyższą liczbę bezrobotnych odnotowano w styczniu 2025 r. (1733 osoby), najniższą w lipcu 2024 r. (1513 osób). W porównaniu z danymi z I kw. 2024 r. spadek zarówno w ujęciu ilościowym jak i procentowym odnotowano w każdej gminie i mieście powiatu.

Stopa bezrobocia w powiecie brzeskim w poszczególnych miesiącach od 04.2024 r. do 03.2025 r.



(źródło: <https://www.brzesko.praca.gov.pl>)

5.3.4 Charakterystyka gminy Dębno.

Gmina Dębno położona jest w środkowej Małopolsce na granicy dwóch krain geograficznych: Kotliny Sandomierskiej (część północna gminy) oraz Przedgórze Karpackiego (część południowa). Gmina usytuowana jest wzdłuż drogi krajowej nr 94, w odległości ok. 50 km na wschód od Krakowa oraz ok. 20 km na zachód od Tarnowa. Jest gminą wiejską z siedzibą w Dębnie i tworzy ją 13 sołectw: Dębno, Wola Dębińska, Biadoliny Szlacheckie, Doły, Jastew, Jaworsko, Łoniowa, Łysa Góra, Maszkienice, Niedźwiedza, Perła, Porąbka Uszewska i Sufczyn.

Gmina Dębno zajmuje powierzchnię 81,6 km², (stanowi to ok. 13,8% powierzchni powiatu brzeskiego) i zamieszkuje ją 14,5 tys. osób (gęstość zaludnienia wynosi 178 osób/km²), z czego 49,6% stanowią mężczyźni, a 50,4% kobiety. Średni wiek mieszkańców miasta wynosi 40,2 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa małopolskiego i całej Polski.

Struktura demograficzna ludności gminy jest niekorzystna. Procentowy udział ludności w wieku produkcyjnym w ludności ogółem wynosi 60,0%, ludności w wieku przedprodukcyjnym – 20,4%, a ludności w wieku poprodukcyjnym – 19,5%.

W mieście Brzesko na 1000 mieszkańców pracuje 90 osób (jest to znacznie mniej od wartości dla województwa małopolskiego – 254 osoby oraz całej Polski – 259 osób). 48,7% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 51,3% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Dębno na koniec 2024 r. wynosiło 5,0%.

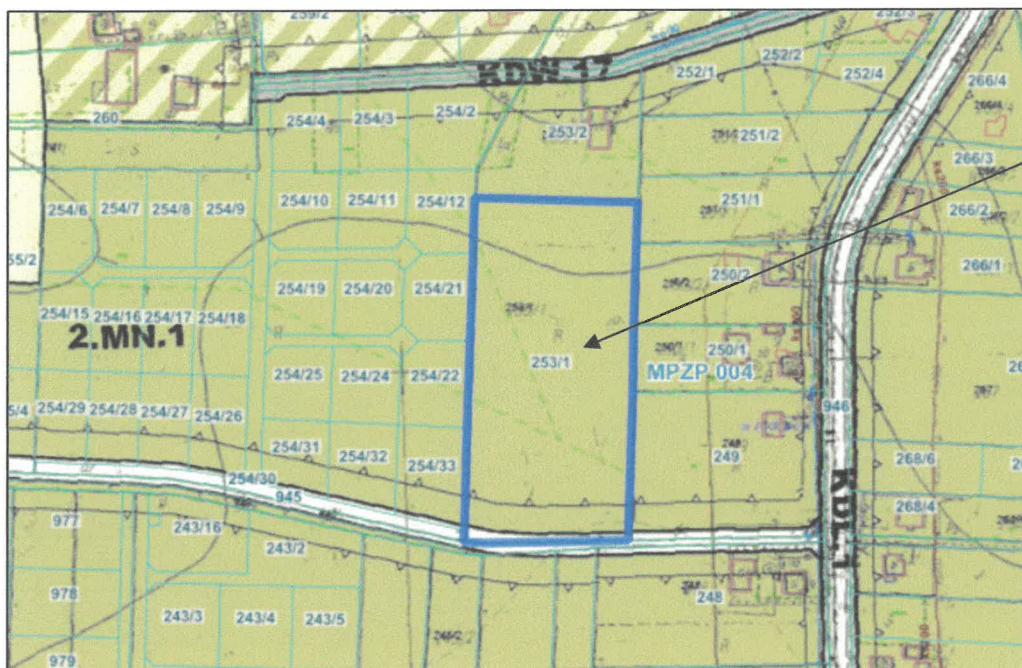
6.0 Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie Zaświadczenia z dnia 02.06.2025 r. Urzędu Gminy w Dębnie ustalono, że teren, na którym położona jest działka gruntu nr 253/1 obr 0013 objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr II/337/2014 Rady Gminy w Dębnie z dnia 18.03.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dębno dla obrębu Wola Dębińska (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2014 r. poz. 2388) przedmiotowa działka położona jest w terenach oznaczonych jako:

- 2.MN.1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KDD.6 – teren drogi publicznej.

Oznaczenie działki gruntu w MPZP gminy Dębno.



(źródło: <https://www.debnobrzeshire.e-mapa.net>)

Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - zabudowę zagrodową;
 - obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony;
 - wolnostojące obiekty usług podstawowych z ograniczeniem do 100 m² powierzchni użytkowej, z tym, że powierzchnia użytkowa usług podstawowych nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - przeznaczenie do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni użytkowej budynków na jednej działce budowlanej pod usługi podstawowe;
 - obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia, kapliczki itp.);
 - ciągi piesze;
 - dojazdy i dojścia.

Dla terenów oznaczonych symbolem KDD ustala się:

- przeznaczenie podstawowe:
 - pod drogi publiczne klasy D (dojazdowe) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia.
- przeznaczenie dopuszczalne:
 - obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi.

7.0 Analiza miejscowego rynku nieruchomości.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest niezabudowana działka gruntu o pow. 1,11 ha położona w m. Wola Dębińska, gm. Dębno, która według zapisów planu miejscowego usytuowana jest w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo w terenach dróg publicznych dojazdowych.

Przedmiotowa działka gruntu charakteryzuje się ponadnormatywną wielkością w stosunku do typowych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występujące na rozpatrywanym rynku (0,10 ha – 0,15 ha). Tego typu niezabudowane działki gruntu dużo rzadziej stanowią przedmiot umowy kupna-sprzedaży. Są to działki, które wymagają dodatkowych nakładów w celu przystosowania ich na cele budowlane (podział geodezyjny, w tym wytyczenie i urządzenie dojazdów, doprowadzenie poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, itp.).

Lokalny rynek obrotu prawem własności do nieruchomości gruntowych o ponadnormatywnej wielkości, tj. powyżej 0,5 ha jest niewystarczająco rozwinięty dla potrzeb przedmiotowego opracowania. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat na terenie gminy Dębno odnotowano tylko 3 transakcje tego typu nieruchomościami. Dlatego, dla potrzeb przedmiotowego opracowania obszar analizy rozszerzono na teren gmin całego powiatu brzeskiego i oraz wschodnich gmin powiatu bocheńskiego (gminy Bochnia, Rzeszawa i Nowy Wiśnicz).

Uwzględniając zapisy planu miejscowego, cel wyceny, a także uwarunkowania prawne do analizy przyjęto lokalny rynek niezabudowanych działek gruntu, tj. o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, charakteryzujących się podobną wielkością, możliwością zagospodarowania, uzbrojeniem oraz dostępnością komunikacyjną. Analizie poddano transakcje nieruchomościami z terenu gminy Dębno zawierane w okresie od 10.2023 r. do 05.2025 r.

Na tak zdefiniowanym regionalnym rynku nieruchomości odnotowano 14 transakcji działkami gruntu podobnymi do wycenianej, które mogą stanowić podstawę do przeprowadzenia badania zmiany cen w związku z upływem czasu i wyznaczenia wag cech rynkowych oraz mogą być wykorzystane do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Ceny podobnych gruntów na rozpatrywanym rynku kształtowały się w przedziale od 22 zł/m² do 60 zł/m². Rozpiętość cenowa jest duża, jednak są to rzeczywiste transakcje nieruchomościami podobnymi, które w sposób wiarygodny odzwierciedlają tendencje panujące na lokalnym rynku.

Potencjalni inwestorzy zainteresowani tego typu gruntami w największym stopniu kierują się lokalizacją nieruchomości, w dalszej kolejności możliwością zagospodarowania (oznaczeniem w MPZP, powierzchnią, kształtem i konfiguracją terenu), uzbrojeniem, bezpośrednim otoczeniem i sąsiedztwem, dostępnością komunikacyjną oraz ewentualnymi ograniczeniami (służebnościami lub obiektami obcymi wpływającymi na możliwość swobodnego jej użytkowania i zagospodarowania).

Poniżej tabela obrazująca zróżnicowanie cen transakcyjnych odnotowanych na analizowanym rynku niezabudowanych działek gruntu.

Lp.	Data transakcji	Rep.A.	Położenie	Oznaczenie wg MPZP/ SUIKZP	Powierzchnia [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m ²]
1	16.05.2025	5646/2025	Łysa Góra, gm. Dębno	MPZP: MN, R	6 300	170 000	26,98
2	24.02.2025	837/2025	Mokrzyska-Bucze, gm. Brzesko	WZ – 4 bud. mieszkalne jednorodzinne	5 042	300 000	59,50
3	08.01.2025	194/2025	Gierczyce, gm. Bochnia	MPZP: MN, R	9 000	349 500	38,83
4	24.10.2024	1432/2024	Jasień, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	5 130	150 000	29,24
5	02.08.2024	5597/2024	Chronów, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, R	6 661	210 000	31,53
6	18.07.2024	3979/2024	Perła, gm. Dębno	MPZP: MU, RM	5 800	130 000	22,41
7	28.06.2024	1516/2024	Leksandrowa, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, R	4 685	230 000	49,09
8	14.06.2024	2662/2024	Mały Wiśnicz, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, ZR	5 000	180 000	36,00
9	13.05.2024	1647/2024	Krzeczów, gm. Rzezawa	MPZP: MN	5 900	187 000	31,69
10	04.03.2024	1151/2024	Jasień, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	8 000	400 000	50,00
11	13.12.2023	6707/2023	Okocim, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	4 800	150 000	31,25
12	29.11.2023	4855/2023	Dębno, gm. Dębno	MPZP: RM	5 800	250 000	43,10
13	19.10.2023	12244/2023	Krzeczów, gm. Rzezawa	MPZP: MN	5 115	200 000	39,10
14	10.10.2023	5339/2023	Mokrzyska-Bucze, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	6 300	150 000	23,81

Ceny najniższe to ceny działek gruntu położonych w dużej odległości od centrum gminy oraz od centrum miejscowości, z ograniczoną możliwością ich zagospodarowania (o mieszanym przeznaczeniu, nieregularnym kształcie granic i zróżnicowanym ukształtowaniu terenu), charakteryzujące się niekorzystnym sąsiedztwem (tereny rolne, leśne oraz zadrzewione i zakrzewnione), niewyposażone w urządzenia infrastruktury technicznej, z utrudnionym dostępem komunikacyjnym oraz obciążone służebnościami i innymi ograniczeniami.

Ceny najwyższe to ceny działek gruntu o korzystnej lokalizacji (usytuowane w bliskiej odległości od centrum gminy i miejscowości), z dużą możliwością ich optymalnego zagospodarowania (o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, o regularnym kształcie granic i płaskiej powierzchni), charakteryzujące się dobrym sąsiedztwem (nieruchomości mieszkaniowe jednorodzinne oraz podobne tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej), uzbrojone w urządzenia infrastruktury technicznej, usytuowane bezpośrednio przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej oraz bez obciążeń i ograniczeń.

W oparciu o odnotowane transakcje dokonano analizy miejscowego rynku pod kątem cen rynkowych i trendu ich zmian w związku z upływem czasu. Badania zmiany cen przeprowadzono przy zastosowaniu metody najmniejszych kwadratów (MNK). Metoda ta ma na celu wyznaczenie linii regresji (linii trendu) dla zebranych danych (cen transakcyjnych i dat dokonywanych transakcji). Dla uproszczenia obliczeń i przejrzystości analizy dokonano oszacowania zależności liniowej.

MNK wyprowadza taką linię prostą, dla której suma kwadratów błędów będzie najmniejsza, tj. odległości między linią regresji a rzeczywistą ceną. Dopasowuje ona taką linię do zebranych danych, aby błąd ogólny oszacowania (dla wszystkich danych) był jak najmniejszy.

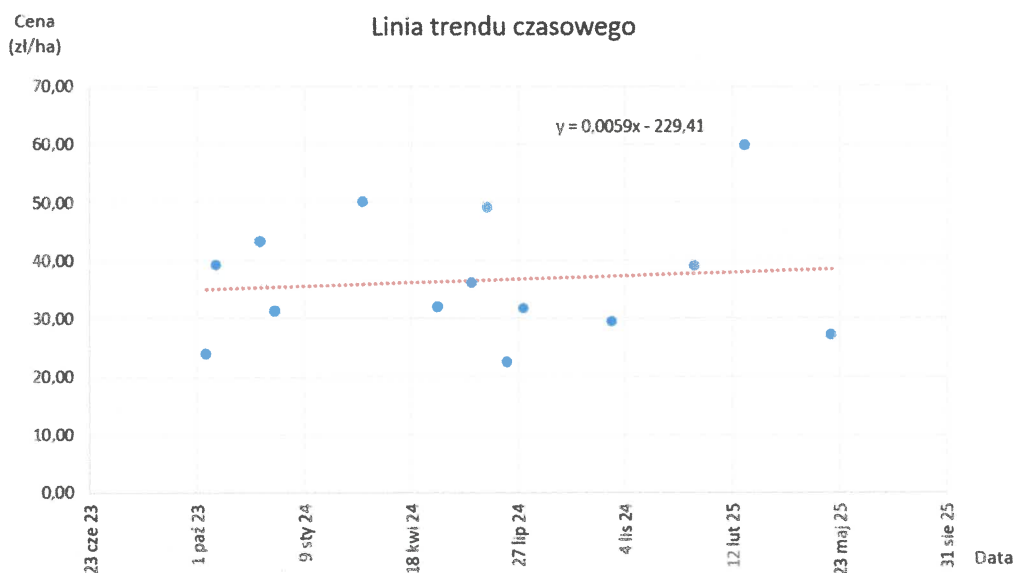
Równanie linii trendu określone jest wzorem prostej w postaci kierunkowej:

$$y = ax + b$$

gdzie:

- a – współczynnik kierunkowy równania prostej
- b – wartość funkcji w punkcie przecięcia z osią y
- x – zmienna niezależna (data transakcji)
- y – zmienna zależna (jednostkowa cena transakcyjna)

Badania zmiany cen przeprowadzono również w arkuszu kalkulacyjnym Excel przy zastosowaniu metody najmniejszych kwadratów (MNK), a wykres przedstawiający transakcje odnotowane podczas analizy rynku wraz z naniesioną linią trendu przedstawia się następująco:



Równanie linii trendu ma postać:

$$y = 0,0059 x - 229,41$$

Z przeprowadzonej analizy i na podstawie wyznaczonego trendu zmiany cen transakcyjnych ustalono, że w okresie od 10.2023 r. do 05.2025 r. ceny nieruchomości podobnych wzrastały w tempie 6,07% w skali roku (przyjęto w zaokrągleniu 6,0%). Określając wartość nieruchomości należy opierać się na cenach transakcyjnych zaktualizowanych na dzień wyceny. Dlatego też, dla potrzeb przedmiotowego opracowania dokonano aktualizacji cen transakcyjnych proporcjonalnie do czasu jaki upłynął między datą zawarcia aktualizowanej transakcji a datą, na którą określono wartość nieruchomości, tj. 17.06.2025 r.

Baza odnotowanych transakcji nieruchomościami podobnymi wraz z zaktualizowanymi cenami transakcyjnymi przedstawia się następująco:

Lp.	Data transakcji	Rep.A.	Położenie	Oznaczenie wg MPZP/ SUIKZP	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ²]	Cena jednostkowa zaktualizowana [zł/m ²]
1	16.05.2025	5646/2025	Łysa Góra, gm. Dębno	MPZP: MN, R	6 300	26,98	27,13
2	24.02.2025	837/2025	Mokrzyska-Bucze, gm. Brzesko	WZ – 4 bud. mieszkalne jednorodzinne	5 042	59,50	60,62
3	08.01.2025	194/2025	Gierczyce, gm. Bochnia	MPZP: MN, R	9 000	38,83	39,86
4	24.10.2024	1432/2024	Jasień, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	5 130	29,24	30,38
5	02.08.2024	5597/2024	Chronów, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, R	6 661	31,53	33,19
6	18.07.2024	3979/2024	Perła, gm. Dębno	MPZP: MU, RM	5 800	22,41	23,64
7	28.06.2024	1516/2024	Leksandrowa, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, R	4 685	49,09	51,95
8	14.06.2024	2662/2024	Mały Wiśnicz, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, ZR	5 000	36,00	38,18
9	13.05.2024	1647/2024	Krzeczów, gm. Rzezawa	MPZP: MN	5 900	31,69	33,78
10	04.03.2024	1151/2024	Jasień, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	8 000	50,00	53,87
11	13.12.2023	6707/2023	Okocim, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	4 800	31,25	34,09
12	29.11.2023	4855/2023	Dębno, gm. Dębno	MPZP: RM	5 800	43,10	47,12
13	19.10.2023	12244/2023	Krzeczów, gm. Rzezawa	MPZP: MN	5 115	39,10	43,01
14	10.10.2023	5339/2023	Mokrzyska-Bucze, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	6 300	23,81	26,22

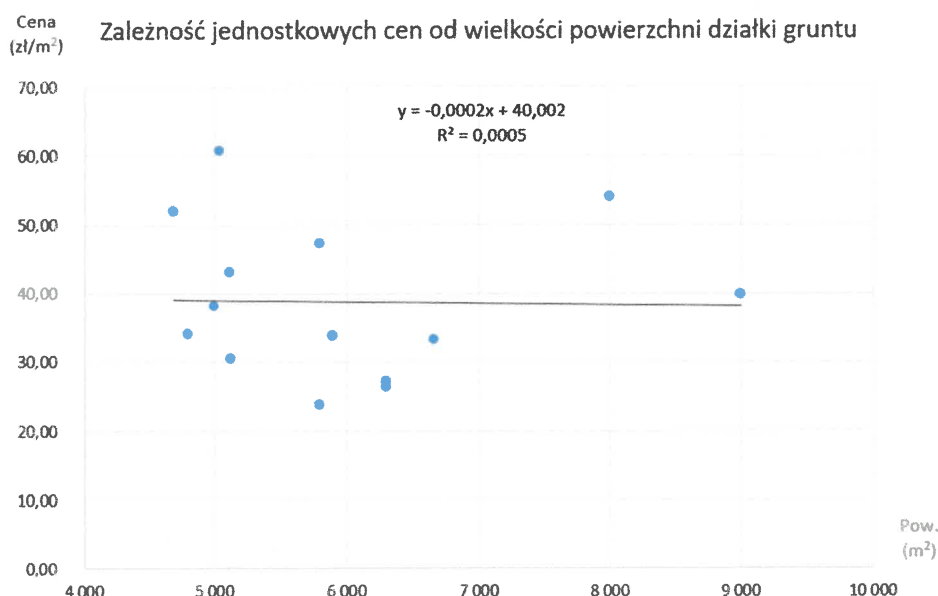
Dla nieruchomości porównywalnych obliczono podstawowe wskaźniki statystyczne. Wyniki zaprezentowano w formie tabeli.

Lp.	Wielkość	Zaktualizowana cena transakcyjna (zł/m ²)	Wielkość działki gruntu (m ²)
1	$C_{\text{śr}}$	38,79	5 967
2	C_{max}	60,62	9 000
3	C_{min}	23,64	4 685
4	$\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}}$	36,98	4 315
5	Odchylenie standardowe	10,82	1 205
6	Współczynnik zmienności	27,9%	20,2%

Średnia cena transakcyjna nieruchomości porównywanych na miejscowym rynku kształtowała się na poziomie 38,8 zł/m². Odchylenie standardowe w analizowanym zbiorze wyniosło 10,8 zł, co oznacza, że średnio o tą wartość ceny jednostkowe były wyższe lub niższe od ceny średniej. Współczynnik zmienności na poziomie 27,9% wskazuje na umiarkowane zróżnicowanie cen jednostkowych nieruchomości w wybranej grupie.

Średnia wielkość powierzchni działki gruntu wyniosła ok. 5 967 m², przy odchyleniu standardowym na poziomie 1 205 m² i współczynniku zmienności 20,2%.

Dodatkowo zbadano jak kształtowały się ceny nieruchomości w zależności od wielkości działki gruntu. Wykres przedstawiający ceny jednostkowe w stosunku do powierzchni działki gruntu wraz z naniesioną linią trendu przedstawia się następująco:



Na podstawie powyższego wykresu zaobserwować można, że wielkość działki gruntu nie ma większego wpływu na osiągnięte za nie ceny. Współczynnik determinacji R^2 , wynoszący 0,0005 wskazuje, że wpływ ten kształtuje się na poziomie ok. 0,5% zmienności cen transakcyjnych.

Zauważyć należy również, że najlepiej sprzedają się działki gruntu o powierzchni z zakresu od 4 800 m² do 5 300 m². Działki o powierzchni powyżej 8 000 m² najrzadziej są przedmiotem obrotu, jednak uzyskiwane za nie ceny nie odbiegają od średnich cen kształtujących się na rynku, a nawet kształtują się powyżej średniej.

8.0 Sposób wyceny.

8.1 Rodzaj określanej wartości.

Z uwagi na cel wyceny w opracowaniu określona zostanie wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (WR), tj. działki gruntu nr 253/1 obr 0013 o pow. 1,11 ha.

Wg art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wg art. 150 i 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Art. 150.

- 1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się: 1) określenia wartości rynkowej; 2) określenia wartości odtworzeniowej; 3) ustalenia wartości katastralnej; 4) (uchylony); 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*
- 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.*
- 3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.*

Art. 151.

- 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*
- 2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.*

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Na podstawie art. 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stan jej zagospodarowania, przeznaczenie w planie miejscowym oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową prawa własności działki gruntu nr 253/1 obr 0013 określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832):

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

8.3 Opis procedury wyceny przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Określenia wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej przeprowadza się według następującej procedury (na podstawie Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI 1) – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości):

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- 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,
- obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

- W_R – wartość rynkowa nieruchomości,
- $C_{\text{śr}}$ – cena średnia ze zbioru cen transakcyjnych,
- u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
- n – liczba współczynników korygujących.

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9.0 Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 253/1 obr 0013.

9.1 Założenia przyjęte do wyceny.

9.1.1 Rodzaj rozpatrywanego rynku – rozpatrywano rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych o powierzchniach w zakresie od 0,4 ha do 1,1 ha przy średniej pow. ok. 0,6 ha stanowiących przedmiot prawa własności.

9.1.2 Obszar rynku – badaniem objęto teren powiatu brzeskiego i wschodniej części powiatu bocheńskiego.

9.1.3 Okres badania cen – oparto się na zebranych informacjach dotyczących cen transakcyjnych z okresu od 10.2023 do 05.2025 r.

9.1.4 Ustalenia miejscowego PZP – do porównań przyjęto nieruchomości położone w terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz o mieszanym przeznaczeniu, tj. mieszkaniowym jednorodzinym wraz częścią o charakterze rolniczym lub zieleni nieurządzonej.

9.1.5 Relacje pomiędzy popytem a podażą – na miejscowym rynku podaż równoważy popyt.

9.1.6 Ceny transakcyjne – w okresie prowadzonej obserwacji miejscowego rynku nieruchomości zanotowano kilkanaście transakcji niezabudowanymi działkami gruntu o podobnym przeznaczeniu. Zaobserwowano ponadto, że uzyskiwane za nie ceny w całym okresie monitorowania utrzymywały się na podobnym poziomie wykazując trend wzrostowy na poziomie 6,0% w skali roku. Ceny te obecnie kształtują się w przedziale: 23 zł/m² – 61 zł/m².

9.1.7 Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w aktach notarialnych z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny. Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, zaniżone lub zawyżone ceny).

9.1.8 Atrybuty wpływające na poziom cen – na podstawie własnej analizy transakcji ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na poziom cen. Wagi tych atrybutów ustalono na podstawie własnych obliczeń (Załącznik nr 11.7) i przedstawiają się następująco:

1. Położenie, lokalizacja	35,0%
2. Możliwość zagospodarowania	30,0%
3. Uzbrojenie	15,0%
4. Dostępność komunikacyjna	10,0%
5. Ograniczenia	10,0%

9.1.9 Jednostka porównawcza – jako jednostkę porównawczą do analizy cen transakcyjnych przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu.

9.2 Próbką reprezentatywnych transakcji rynkowych.

W oparciu o badanie aktów notarialnych wybrano 14 najbardziej wiarygodnych transakcji, na podstawie których dokonano określenia wartości rynkowej prawa własności wycenianej nieruchomości.

Zestawienie odnotowanych transakcji wraz z danymi z aktów notarialnych przedstawiają się następująco:

Lp.	Data transakcji	Rep.A.	Położenie	Oznaczenie wg MPZP/ SUiKZP	Powierzchnia [m ²]	Cena jednostkowa zaktualizowana [zł/m ²]
1	16.05.2025	5646/2025	Łysa Góra, gm. Dębno	MPZP: MN, R	6 300	27,13
2	24.02.2025	837/2025	Mokrzyska-Bucze, gm. Brzesko	WZ – 4 bud. mieszkalne jednorodzinne	5 042	60,62
3	08.01.2025	194/2025	Gierczyce, gm. Bochnia	MPZP: MN, R	9 000	39,86
4	24.10.2024	1432/2024	Jasień, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	5 130	30,38
5	02.08.2024	5597/2024	Chronów, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, R	6 661	33,19
6	18.07.2024	3979/2024	Perła, gm. Dębno	MPZP: MU, RM	5 800	23,64
7	28.06.2024	1516/2024	Leksandrowa, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, R	4 685	51,95
8	14.06.2024	2662/2024	Mały Wiśnicz, gm. Nowy Wiśnicz	MPZP: MN, ZR	5 000	38,18
9	13.05.2024	1647/2024	Krzeczów, gm. Rzezawa	MPZP: MN	5 900	33,78
10	04.03.2024	1151/2024	Jasień, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	8 000	53,87
11	13.12.2023	6707/2023	Okocim, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	4 800	34,09
12	29.11.2023	4855/2023	Dębno, gm. Dębno	MPZP: RM	5 800	47,12
13	19.10.2023	12244/2023	Krzeczów, gm. Rzezawa	MPZP: MN	5 115	43,01
14	10.10.2023	5339/2023	Mokrzyska-Bucze, gm. Brzesko	Studium: zabud. mieszk. jednorod.	6 300	26,22

Zacieniowano transakcje, w których odnotowano najwyższą i najniższą jednostkową cenę transakcyjną.

Na podstawie powyższego zbioru określono wielkości charakterystyczne dla badanego rynku nieruchomości:

- cena średnia $C_{\text{śr}} = 38,79 \text{ zł/m}^2$
- cena minimalna $C_{\text{min}} = 23,64 \text{ zł/m}^2$
- cena maksymalna $C_{\text{max}} = 60,62 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}} = 69,05 - 25,01 = 36,98 \text{ zł/m}^2$

Następnie obliczono zakres współczynników korygujących wskaźników zmienności cen (maksymalnej i minimalnej).

$$u_{max} = \frac{c_{max}}{c_{\text{śr}}} = \frac{60,62 \text{ zł}}{38,79 \text{ zł}} = 1,563$$

$$u_{min} = \frac{c_{min}}{c_{\text{śr}}} = \frac{23,64 \text{ zł}}{38,79 \text{ zł}} = 0,609$$

9.3 Określenie współczynników korygujących.

Określenia współczynników korygujących dokonano zgodnie z 5.2.10 noty interpretacyjnej nr 1 (NI 1) – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, który mówi:

Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale $[C_{min}, C_{max}]$. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.

Wielkość współczynników korygujących określono z uwzględnieniem położenia ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) w przedziale ΔC .

W przedmiotowym przypadku dla cech rynkowych: „Położenie, lokalizacja”, „Możliwość zagospodarowania”, „Uzbrojenie” oraz „Dostępność komunikacyjna” przyjęto 3 stany ocen:

- dla oceny 1 – u_{max} ,
- dla oceny 2 – stan pośredni $u_{poś.}$,
- dla oceny 3 – u_{min} ,

natomiast dla cechy rynkowej „Ograniczenia” przyjęto 2 stany ocen:

- dla oceny 1 – u_{max} ,
- dla oceny 2 – u_{min} .

Dla poszczególnych cech rynkowych wielkości współczynników u_{min} i u_{max} wynikają ze wzorów:

$$u_{min} = w \times U_{min}$$

$$u_{max} = w \times U_{max}$$

gdzie:

w – waga poszczególnych cech rynkowych.

Wielkość współczynnika u dla stanu pośredniego ($u_{poś.}$) określa się na podstawie formuły:

$$u_{poś.} = u_{min} + p \times (u_{max} - u_{min})$$

gdzie:

p to współczynnik uwzględniający położenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) w przedziale $\Delta C = C_{max} - C_{min}$ obliczany jako:

$$p = \frac{C_{\text{śr}} - C_{min}}{\Delta C} = \frac{38,79 - 23,64}{36,98} = 0,4097$$

Wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych przedstawiają się następująco.

Lp.	Cecha	Waga cechy	Współczynniki korygujące		
			u_{min}	$u_{poś.}$	u_{max}
1	Położenie, lokalizacja nieruchomości	35%	0,213	0,350	0,547
2	Możliwość zagospodarowania	30%	0,183	0,300	0,469
3	Uzbrojenie	15%	0,091	0,150	0,234
4	Dostępność komunikacyjna	10%	0,061	0,100	0,156
5	Ograniczenia	10%	0,061	0,100	0,156
6	SUMA	100%	0,609	1,000	1,563

9.4 Zestawienie cech rynkowych wraz z ich oceną i opisem.

W ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cechy rynkowe	Ocena cech rynkowych		Opis
1	Położenie, lokalizacja	korzystne	1	lokalizacja w bliskiej odległości od centrum gminy, sąsiedztwo korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego
		pośrednie	2	lokalizacja w większej odległości od centrum gminy, sąsiedztwo umiarkowanie korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego
		niekorzystne	3	położenie w dużej odległości od centrum gminy, sąsiedztwo niekorzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego
2	Możliwość zagospodarowania	duża	1	działka o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, powierzchnia, kształt oraz ukształtowanie terenu – korzystne, umożliwiające jej optymalne zagospodarowanie
		pośrednia	2	działka o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, częściowo rolne z możliwością zabudowy, powierzchnia, kształt granic lub ukształtowanie terenu wpływają niekorzystnie na sposób jej zagospodarowania
		mała	3	działka o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, częściowo rolne bez możliwości zabudowy, powierzchnia, kształt granic lub ukształtowanie terenu uniemożliwiają jej korzystne zagospodarowanie
3	Uzbrojenie	bardzo dobre	1	pełne (energia elektryczna, sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, teletechniczne)
		dobre	2	niepełne (energia elektryczna), pozostałe elementy infrastruktury technicznej w bezpośrednim jej zasięgu
		przeciętne	3	brak (media na sąsiednich działkach bez gwarancji wykonania przyłączy)

4	Dostępność komunikacyjna	korzystna	1	nieruchomość charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną (usytuowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej – droga powiatowa lub gminna)
		pośrednia	2	nieruchomość charakteryzuje się umiarkowanie korzystną dostępnością komunikacyjną (usytuowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni utwardzonej – droga wąska)
		niekorzystna	3	nieruchomość charakteryzuje się niekorzystną dostępnością komunikacyjną (brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej)
5	Ograniczenia	brak	1	brak służebności i innych ograniczeń związanych z ewentualnym zagospodarowaniem terenu (linie energetyczne, podstacje, sieci gazowe i kanalizacyjne)
		małe	2	służebności nieuciążliwe lub małe ograniczenia związane z zagospodarowaniem jak wyżej
		duże	3	służebności uciążliwe lub duże ograniczenia związane z zagospodarowaniem jak wyżej

9.5 Zestawienie współczynników charakterystyki nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.

Lp.	Cecha rynkowa	Charakterystyka	Ocena
Cechy nieruchomości wycenianych.			
1	Położenie, lokalizacja	nieruchomość zlokalizowana w m. Wola Dębińska, gm. Dębno (w bliskiej odległości od centrum gminy), sąsiedztwo korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	korzystne 1
2	Możliwość zagospodarowania	MPZP: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powierzchnia, kształt oraz ukształtowanie terenu – korzystne, umożliwiające jej optymalne zagospodarowanie	duża 1
3	Uzbrojenie	częściowe energia elektryczna, pozostałe elementy infrastruktury technicznej (sieci wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, teletechniczne) w bezpośrednim zasięgu	dobrze 2
4	Dostępność komunikacyjna	nieruchomość charakteryzuje się umiarkowanie korzystną dostępnością komunikacyjną (dojazd drogą gminną o nawierzchni utwardzonej – droga wąska)	pośrednia 2
5	Ograniczenia	brak	brak 1
Cechy nieruchomości o cenie minimalnej ($C_{\min} = 23,64 \text{ zł/m}^2$).			
1	Położenie, lokalizacja	nieruchomość zlokalizowana w m. Perła, gm. Dębno, lokalizacja w dużej odległości od centrum gminy, sąsiedztwo umiarkowanie korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	niekorzystne 3
2	Możliwość zagospodarowania	MPZP: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, RM – teren rolno-osadnicze, powierzchnia i ukształtowanie terenu – korzystna, kształt granic – niekorzystny (zbliżony do wydłużonego prostokąta) w sposób znaczący ogranicza możliwość korzystnego jej zagospodarowanie	mała 3
3	Uzbrojenie	brak (media na sąsiednich działkach bez gwarancji wykonania przyłączy)	przeciętne 3
4	Dostępność komunikacyjna	nieruchomość charakteryzuje się umiarkowanie korzystną dostępnością komunikacyjną (usytuowana przy drodze publicznej o nawierzchni nieutwardzonej – droga wąska)	pośrednia 2
5	Ograniczenia	duże	duże 3

Cechy nieruchomości o cenie maksymalnej ($C_{\max} = 60,62 \text{ zł/m}^2$).			
1	Położenie, lokalizacja	nieruchomość zlokalizowana w m. Mokrzyńska-Bucze, gm. Brzesko, lokalizacja w bliskiej odległości od centrum gminy, sąsiedztwo korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	korzystne 1
2	Możliwość zagospodarowania	MPZP: brak, decyzja WZ na budowę 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, powierzchnia, kształt oraz ukształtowanie terenu – korzystne, umożliwiające jej optymalne zagospodarowanie	duża 1
3	Uzbrojenie	pełne	bardzo dobre 1
4	Dostępność komunikacyjna	nieruchomość charakteryzuje się korzystną dostępnością komunikacyjną (usytuowana bezpośrednio przy drodze gminnej o nawierzchni asfaltowej)	korzystna 1
5	Ograniczenia	brak	brak 1

9.6 Porównanie ocen cech rynkowych nieruchomości szacowanej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej.

Nieruchomości porównywalne, które osiągnęły na rynku cenę minimalną i maksymalną oraz nieruchomość wyceniana scharakteryzowane zostały poniżej za pomocą atrybutów oraz odpowiadającymi im współczynnikami.

Lp.	Nieruchomości	Nieruchomość o cenie minimalnej $C_{\min}$	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość o cenie maksymalnej $C_{\max}$
Nr nieruchomości w bazie		6	-----	2
Data transakcji		18.07.2024	-----	24.02.2025
Cena transakcyjna nieruchomości [zł]		130 000	-----	300 000
Położenie		Perła, gm. Dębno	Wola Dębińska, gm. Dębno	Mokrzyńska-Bucze, gm. Brzesko
Powierzchnia działki gruntu		5 800 m ²	11 100 m ²	5 042 m ²
Cena jedn. [zł/m ²]		22,41	-----	59,50
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ²]		23,64	-----	60,62
1	Położenie, lokalizacja	3 niekorzystne	1 korzystne	1 korzystne
2	Możliwość zagospodarowania	3 mała	1 duża	1 duża
3	Uzbrojenie	3 przeciętne	2 dobre	1 bardzo dobre
4	Dostępność komunikacyjna	2 pośrednia	2 pośrednia	1 korzystna
5	Ograniczenia	3 duże	1 brak	1 brak

9.7 Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

		Nieruchomość o cenie:		C _{min.}	C _{max.}	Nieruchomość szacowana
		Cena nieruchomości: [zł/m ²]		23,64	60,62	-----
Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakresy kwotowe [zł/m ²]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących
				dolny	górný	
1	Położenie, lokalizacja	35,00%	12,94	0,213	0,548	0,548
2	Możliwość zagospodarowania	30,00%	11,09	0,183	0,469	0,469
3	Uzbrojenie	15,00%	5,55	0,091	0,234	0,150
4	Dostępność komunikacyjna	10,00%	3,70	0,061	0,156	0,100
5	Ograniczenia	10,00%	3,70	0,061	0,156	0,156
Sumy:		100,0%	35,98	0,609	1,563	1,423
Suma współczynników korygujących Σ u _i				1,423		
Średnia arytmetyczna jedn. cen aktualizowanych C _{śr} [zł/m ²]				38,79		
Wynik szacowania = C _{śr} * Σ u _i [zł/m ²]				55,20		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				11 100		
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]				612 720,00		
Wartość rynkowa nieruchomości po zaokrągleniu [zł]				612 720,00		

**Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu
nr 253/1 obr Wola Dębińska 0013 o pow. 1,11 ha wynosi:**

$$W_N = 612\,720,00 \text{ zł}$$

(słownie: sześćset dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia złotych 00/100)

Ustalenie wartości rynkowej udziału ¼ części:

Współwłasność:

➤ Stanisław Boryczko s. Władysława i Julii udział ¼ części

$$W_N' = 0,25 \times W_N$$

$$W_N' = 0,25 \times 612\,720,00 \text{ zł} = 153\,180,00 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa udziału ¼ części w prawie własności działki gruntu nr 253/1 obr 0013
o pow. 1,11 ha wynosi:**

$$W_N' = 153\,180,00 \text{ zł}$$

(słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące sto osiemdziesiąt złotych 00/100)



10.0 Uwagi końcowe.

- 10.1 Wartość nieruchomości określono na podstawie dostępnych materiałów, przy założeniu, iż strony je udostępniające nie zataiły istotnych a mających wpływ na wycenę faktów i danych.
- 10.2 Opracowanie może służyć tylko do celów w nim określonych, wykorzystanie do innych celów oraz przez osoby trzecie jest nieuprawnione.
- 10.3 Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia pod warunkiem, że nie wystąpiły zmiany, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie ww. okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 10.4 Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte nieruchomości.
- 10.5 Zabrania się powielania i publikacji opracowania w całości lub w częściach.
- 10.6 Przedmiotowy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- 10.7 Wartość określona w opracowaniu jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.
- 10.8 Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane w celu realizacji zlecenia na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

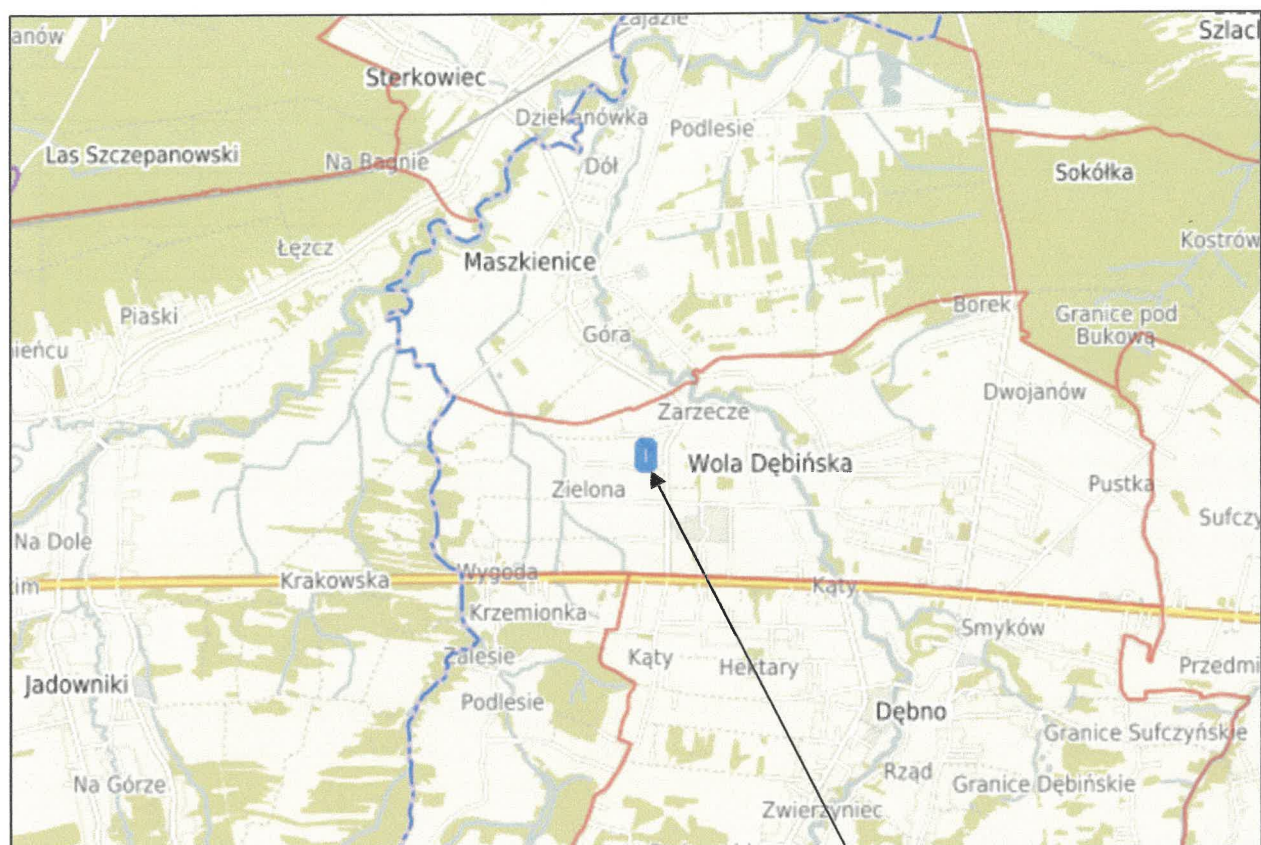
Bochnia, dnia 17.06.2025 r.



11.0 Załączniki.

- 11.1 Lokalizacja nieruchomości.
- 11.2 Dokumentacja fotograficzna.
- 11.3 Kopia mapy zasadniczej.
- 11.4 Wypis z rejestru gruntów dla działki gruntu nr 253/1 obr 0013.
- 11.5 Wydruk KW Nr TR1B/00092799/7 z centralnego rejestru ksiąg wieczystych.
- 11.6 Zaświadczenie Urzędu Gminy w Dębno z dnia 02.06.2025 r. o oznaczeniu działki gruntu nr 253/1 obr 0013 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębno.
- 11.7 Obliczenie wag cech rynkowych.
- 11.8 Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

Lokalizacja nieruchomości



Lokalizacja działki gruntu
nr 253/1 obr 0013,
m. Wola Dębińska, gm. Dębno

Dokumentacja fotograficzna

Nr 1.
Działka gruntu nr 253/1 obr 0013,
m. Wola Dębińska, gm. Dębno
– widok w kierunku północno-zachodnim.



Nr 2.
Działka gruntu nr 253/1 obr 0013,
m. Wola Dębińska, gm. Dębno
– widok w kierunku północnym.



Nr 3.
Działka gruntu nr 253/1 obr 0013,
m. Wola Dębińska, gm. Dębno
– widok w kierunku północnym.



Dokumentacja fotograficzna

Nr 4.
Działka gruntu nr 253/1 obr 0013,
m. Wola Dębińska, gm. Dębno
– widok w kierunku zachodnim.



Nr 5.
Działka gruntu nr 338/2 obr 0005
oraz droga dojazdowa do nieruchomości
urządzona na działce gruntu nr 945 obr 0013,
m. Leksandrowa, gm. Nowy Wiśnicz
– widok w kierunku zachodnim.



Nr 6.
Droga dojazdowa do nieruchomości
urządzona na działce gruntu nr 945 obr 0013
– widok w kierunku wschodnim.

