



Paweł Muskała
Rzecznik Majątkowy

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 1507 obr 0003
wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym oraz
gospodarczym położonej w m. Jasień przy ul. Floriańskiej 75,
gm. Brzesko.

Zlecający:

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

Data i miejsce opracowania:

Bochnia, dn. 26 maja 2025 r.

Autor opracowania:

mgr inż. Paweł Muskała
Rzecznik 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/pmrzecznikmajatkowy

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 1507 obr 0003 wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym, m. Jasień, ul. Floriańska 75, gm. Brzesko.

Wyciąg z operatu szacunkowego	
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę gruntu nr 1507 obr Jasień 0003 o pow. 0,13 ha położona w m. Jasień, gm. Brzesko, pow. brzeski, woj. małopolskie.
Stan prawny	Działka gruntu nr 1507 obr Jasień 0003 objęta jest KW Nr TR1B/00092689/3 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku.
Stan zagospodarowania	Działka gruntu nr 1507 obr 0003 o pow. 0,13 ha zlokalizowana jest w m. Jasień, gm. Brzesko. Posiada kształt granic zbliżony do wydłużonego prostokąta, charakteryzuje się płaską powierzchnią i usytuowana jest na stoku z łagodnym spadkiem w kierunku wschodnim. Część wzdłuż zachodniej granicy posiada płaską powierzchnię i urządzona jest na niej droga o nawierzchni utwardzonej zapewniająca dostęp do działek gruntu nr 1508/1, 1505, 1509 z drogi publicznej urządzonej na działce gruntu nr 1415/1 obr 0003 (służebność drogi koniecznej). Częściami składowymi działki gruntu nr 1507 obr 0003 są budynki mieszkalny i gospodarczy, które posadowione są w jej północnej części. Południowa część działki jest niezabudowana. Na całej powierzchni działka gruntu jest nieurządzona i niezagospodarowana – porośnięta jest zielenią nieurządzoną. Nieruchomość częściowo jest ogrodzona ogrodzeniem trwałym. Uzbrojenie terenu: działka gruntu nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (dojazd do niej odbywa się od strony północnej drogą utwardzoną urządzonej na działce gruntu nr 1506/1 obr 0003 – służebność drogi koniecznej), energia elektryczna, sieci wodna i kanalizacyjna (sieć gazowa w bezpośrednim zasięgu).
Stan techniczno-użytkowy	Budynek mieszkalny – wolnostojący, podpiwniczony, parterowy, o konstrukcji drewnianej. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi: 50,4 m ² . Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym oraz charakteryzuje się niskim standardem wykończenia wnętrz. Budynek gospodarczy – wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy, wykonany częściowo w konstrukcji tradycyjnej murowanej, częściowo w konstrukcji drewnianej. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi: 36,0 m ² . Budynek znajduje się w złym stanie technicznym.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 1507 obr 0003 o pow. 0,13 ha wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 1507 obr 0003 wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym położonej w m. Jasień przy ul. Floriańskiej 75, gm. Brzesko 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 nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 1507 obr 0003 o pow. 0,13 ha wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym: Podejście porównawcze, – metoda korygowania ceny średniej;
Określona wartość nieruchomości	Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr 1507 obr 0003 o pow. 0,13 ha wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym położonej w m. Jasień przy ul. Floriańskiej 75, gm. Brzesko: W_N = 127 056,00 zł (słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych 00/100)
Data, na którą określono stan nieruchomości	29 kwietnia 2025 r.
Data sporządzenia opracowania	26 maja 2025 r.
Opracował	mgr inż. Paweł Muskała Rzeczoznawca Majątkowy Nr uprawnień 7430 Upr. do wycen bankowych Nr 1246/2019

SPIS TREŚCI

1.0	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.	4
1.1	Przedmiot wyceny.	4
1.2	Zakres wyceny.	4
2.0	CEL WYCENY.	4
3.0	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.	4
3.1	Podstawa formalna.	4
3.2	Podstawy materialno-prawne.	4
3.3	Podstawy metodologiczne.	5
3.4	Źródła danych merytorycznych.	5
4.0	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.	5
5.0	STAN NIERUCHOMOŚCI.	6
5.1	Stan prawny.	6
5.2	Stan zagospodarowania.	8
5.3	Stan techniczno-użytkowy.	8
5.4	Stan otoczenia.	10
6.0	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.	13
7.0	SPOSÓB WYCENY.	14
7.1	Rodzaj określonej wartości.	14
7.2	Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.	14
7.3	Opis procedury wyceny przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.	15
8.0	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH.	16
8.1	Informacje gospodarcze.	16
8.2	Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych.	16
9.0	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.	22
9.1	Założenia przyjęte do wyceny.	22
9.2	Próbka reprezentatywnych transakcji rynkowych.	23
9.3	Określenie współczynników korygujących.	24
9.4	Zestawienie cech rynkowych wraz z ich oceną i opisem.	25
9.5	Zestawienie współczynników charakterystyki nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej.	27
9.6	Porównanie ocen cech rynkowych nieruchomości szacowanej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej.	28
9.7	Określenie wartości rynkowej nieruchomości wraz z uzasadnieniem.	29
10.0	UWAGI KOŃCOWE.	30
11.0	ZAŁĄCZNIKI.	30

1.0 Przedmiot i zakres wyceny.

1.1 Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę gruntu nr 1507 obr Jasień 0003 o pow. 0,13 ha.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr TR1B/00092689/3 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dąbrowie Tarnowskiej.

Przedmiotowa nieruchomości położona jest w m. Jasień przy ul. Floriańskiej 75, gm. Brzesko, pow. brzeski, woj. małopolskie.

1.2 Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 1507 obr 0003 o pow. 0,13 ha wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym.

2.0 Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 1507 obr 0003 wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym położonej w m. Jasień przy ul. Floriańskiej 75, gm. Brzesko 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 Brzesku z dnia 08.04.2025 r. (Znak sprawy: 1203-SEE.7112.5.2025.7, 1203-SEE.7112.51.2024).

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 Rzecznawców 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 i oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29.04.2025 r. – dokumentacja fotograficzna (załącznik do operatu).
- 3.4.2 Ewidencja gruntów – wypis z ewidencji gruntów dla działki gruntu nr 1507 obr 0003 (załącznik do wyceny).
- 3.4.3 Kopia mapy zasadniczej (załącznik do wyceny).
- 3.4.4 Wydruk Kw Nr TR1B/00092689/3 z centralnego rejestru ksiąg wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości (załącznik do operatu).
- 3.4.5 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzesko (Uchwała Nr XLIV/349/2022 Rady Miejskiej w Brzesku z dnia 26.01.2022 r. z późn. zm).
- 3.4.6 Dane otrzymane od Zlecającego.
- 3.4.7 Badanie i analiza aktów notarialnych kupna-sprzedaży nieruchomości zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Brzesku.
- 3.4.8 Informacje pozyskane drogą samodzielnego gromadzenia i analizy.

4.0 Daty istotne dla wyceny.

- 4.1 Data sporządzenia wyceny: **26 maja 2025 r.**
- 4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **26 maja 2025 r.**
- 4.3 Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **29 kwietnia 2025 r.**
- 4.4 Data dokonania oględzin nieruchomości: **29 kwietnia 2025 r.**

5.0 Stan nieruchomości.

5.1 Stan prawny.

5.1.1 Stan prawny nieruchomości na podstawie Księgi Wieczystej.

Działka gruntu nr 1507 obr Jasień 0003 objęta jest KW Nr TR1B/00092689/3 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzesku.

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

Położenie: **m. Jasień, gm. Brzesko, pow. brzeski, woj. małopolskie**
 Działki: **1507**
 Obszar: **0,13 ha**
 Sposób korzystania: **B – grunty rolne zabudowane**

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

Z własnością dz. ew. 1507 związana jest nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu przez dz. ew. 1506/1 istniejącym szlakiem drożnym o szerokości 3 (trzech) metrów, zaznaczonym na kopii mapy ewidencyjnej k.67) linią przerywaną koloru czerwonego oraz kolorem żółtym - przepisano z Kw TR1B/00083363/6.

W dziale II Księgi Wieczystej – własność wpisano:

➤ **Stanisław Zachara s. Stanisława i Ireny**

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

Nieodpłatna służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez działkę nr 1507 istniejącym szlakiem szerokości 3 metrów na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 1502 - przepisano z Kw TR1B/00083363/6.

Nieodpłatna służebność gruntowa przechodu, przejazdu i przegonu przez działkę ewid.nr 1507 istniejącym szlakiem drożnym szerokości 3 (trzech) metrów zaznaczonym na kopii mapy linią przerywaną koloru czerwonego i kolorem żółtym na rzecz każdorazowych właścicieli dz. ew. 1508/1 - przepisano z Kw TR1B/00083363/6.

Służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu po działce nr 1507 istniejącym w terenie szlakiem o szerokości 3 metrów oznaczonym na szkicu sytuacyjnym linią przerywaną oraz literami a-b-c - na rzecz działki nr 1505.

Służebność gruntowa przejazdu, przechodu i przegonu po działce nr 1507 istniejącym w terenie szlakiem o szerokości 3 metrów oznaczonym na szkicu sytuacyjnym linią przerywaną oraz literami a-b-c-2 - na rzecz działki nr 1509.

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Brzesku – jako organ reprezentujący Skarb Państwa.

Wszczęcie egzekucji administracyjnej na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Tarnowie Oddział w Brzesku.

W dziale IV Księgi Wieczystej – hipoteka wpisano:

Hipoteka przymusowa w wysokości 15 120,61 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności – zadłużenia wraz z należnymi odsetkami z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz solidarnościowy, decyzja RWA: 570171DZPDZ21/000374 z dnia 02.11.2021 r.

Hipoteka przymusowa w wysokości 15 592,48 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności – zadłużenia wraz z należnymi odsetkami z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz solidarnościowy, decyzja RWA: 570171DZPDZ21/000504 z dnia 30.12.2021 r.

Hipoteka przymusowa w wysokości 22 270,90 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie Inspektorat w Bochni jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności – zaległości z tytułu składek na: ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych - wraz z odsetkami, decyzja określająca wysokość należności z tytułu składek z dnia 05.07.2022 r. - nr wg RWA:570171DZPDZ22/000272.

Hipoteka przymusowa w wysokości 11 840,82 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności – zadłużenia wraz z należnymi odsetkami za zwłokę z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne za okres 09/2023 - 12/2023, decyzja RWA:570171DZPDZ24/000152 z dnia 27.02.2024 r.

Hipoteka przymusowa w wysokości 2 395,60 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności – zadłużenia wraz z należnymi odsetkami za zwłokę z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne za okres 08/2022, decyzja RWA:570171DZPDZ22/000416 z dnia 22.11.2022 r.

Hipoteka przymusowa w wysokości 16 702,79 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności – zadłużenia wraz z należnymi odsetkami za zwłokę z tytułu składek na FUS, FUZ, FP, FS i FGŚP za okres 03/2022 - 07/2022, decyzja RWA:570171DZPDZ22/000415 z dnia 22.11.2022 r.

Hipoteka przymusowa w wysokości 52 440,32 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Tarnowie jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności – zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne wraz z odsetkami, kosztami upomnienia i kosztami egzekucji, decyzja stwierdzająca zaległość w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne z dnia 06.08.2024 r.

5.1.2 Stan prawny wg ewidencji gruntów.

Zgodnie z ewidencją gruntów działka gruntu nr 1507 jednostka ewidencyjna: 120202_5, Brzesko – obszar wiejski, obręb Jasień 0003, zajmuje powierzchnię 0,13 ha, w zakresie użytków gruntowych stanowi: na pow. 0,06 ha – grunty mieszkaniowe (B), na pow. 0,07 ha – pastwiska trwałe (PsIII), objęta jest księgą wieczystą nr TR1B/00092689/3, a jako jej właściciel figuruje:

- **Stanisław Zachara s. Stanisława i Ireny**
zam. ul. Floriańska 75, 32-800 Brzesko

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 1507 obr 0003 o powierzchni 0,13 ha zlokalizowana jest w m. Jasień, gm. Brzesko. Posiada kształt granic zbliżony do wydłużonego prostokąta o wym. ok. 70,0 x 18,5 m, charakteryzuje się płaską powierzchnią i usytuowana jest na stoku z łagodnym spadkiem w kierunku wschodnim. Jej część wzdłuż zachodniej granicy posiada płaską powierzchnię i urządzona jest na niej droga o nawierzchni utwardzonej zapewniająca dostęp do działek gruntu nr 1508/1, 1505, 1509 z drogi publicznej urządzonej na działce gruntu nr 1415/1 obr 0003 (służebność drogi koniecznej).

Częściami składowymi działki gruntu nr 1507 obr 0003 są budynki mieszkalny i gospodarczy, które posadowione są w jej północnej części. Południowa część działki jest niezabudowana. Na całej powierzchni działki gruntu jest nieurządzona i niezagospodarowana – porośnięta jest zielenią nieurządzoną (wysoką trawą, krzewami i drzewami). Nieruchomość częściowo jest ogrodzona ogrodzeniem trwałym: częściowo ze sztachet drewnianych, częściowo z siatki stalowej na słupkach stalowych.

Uzbrojenie terenu: działka gruntu nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (dojazd do niej odbywa się od strony północnej drogą utwardzoną urządzoną na działce gruntu nr 1506/1 obr 0003 – służebność drogi koniecznej), energia elektryczna, sieć wodna i kanalizacyjna (sieć gazowa w bezpośrednim zasięgu).

5.3 Stan techniczno-użytkowy.

Budynek mieszkalny – wolnostojący, podpiwniczony, parterowy, o konstrukcji drewnianej. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi: 50,4 m².

Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym oraz charakteryzuje się niskim standardem wykończenia wewnątrz.



Widok elewacji północnej.

Konstrukcja i elementy wykończeniowe budynku.

<u>Element budynku:</u>	<u>Opis:</u>
➤ Fundamenty	betonowe.
➤ Konstrukcja	drewniana.
➤ Ściany	drewniane.
➤ Strop	drewniany.
➤ Dach	dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, pokrycie stanowi dachówka cementowa.
➤ Podłogi	drewniane.
➤ Tynki	wewnętrzne – cementowo-wapienne gładkie, zewnętrzne – ściany ocieplone styropianem gr. 5 cm + wyprawa.
➤ Okna i drzwi	drewniane.
➤ Instalacje	energia elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, ogrzewanie piecowe.

Uwaga:

Powierzchnia zabudowy budynku została ustalona na podstawie pomiarów dokonanych podczas oględzin nieruchomości. Ze względu na brak dostępu do wnętrza budynku nie dokonano pomiarów jego powierzchni użytkowej. Zatem jako jednostkę porównawczą do analizy i określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości przyjęto powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego.

Budynek gospodarczy – wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy, wykonany częściowo w konstrukcji tradycyjnej murowanej, częściowo w konstrukcji drewnianej. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi: 36,0 m². Budynek znajduje się w złym stanie technicznym.



Widok elewacji północno-wschodniej.

Konstrukcja i elementy wykończeniowe budynku.

<u>Element budynku:</u>	<u>Opis:</u>
➤ Fundamenty	betonowe.
➤ Konstrukcja	mieszana (tradycyjna murowana i drewniana).
➤ Ściany	murowane z pustaków betonowych i drewniane.
➤ Strop	drewniany.
➤ Dach	dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, pokrycie stanowi dachówka cementowa.
➤ Podłogi	drewniane.
➤ Drzwi i wrota	drewniane.
➤ Instalacje	brak.

5.4 Stan otoczenia.

5.4.1 Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości.

Nieruchomość położona jest w m. Jasień, przy ul. Floriańskiej 75, w zachodniej części gm. Brzesko. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią: nieruchomości mieszkaniowe jednorodzinne – zabudowa zwarta, tereny niezabudowane z możliwością zabudowy mieszkaniowej, grunty użytkowane rolniczo oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

Odległość nieruchomości od centrum Brzeska (siedziby gminy i powiatu) – ok. 2,5 km, od drogi krajowej nr DK 94 – ok. 2,0 km, od węzła Brzesko na autostradzie A4 – ok. 4,5 km.

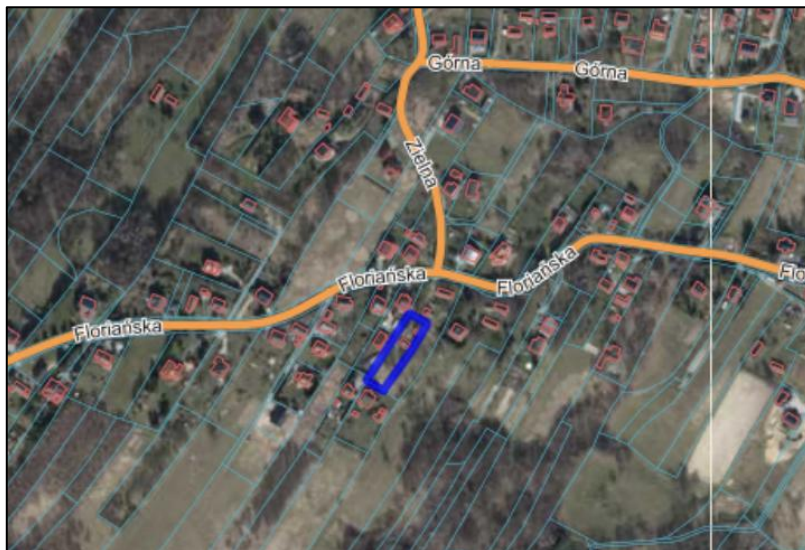
Lokalizacja nieruchomości na terenie gm. Brzesko.

Lokalizacja ogólna nieruchomości



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

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości



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

5.4.2 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 Czerwony Bór oraz gminy: Borzęcin, Dębno, Gnojnik, Iwkuwa i Szczyrowa.

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.



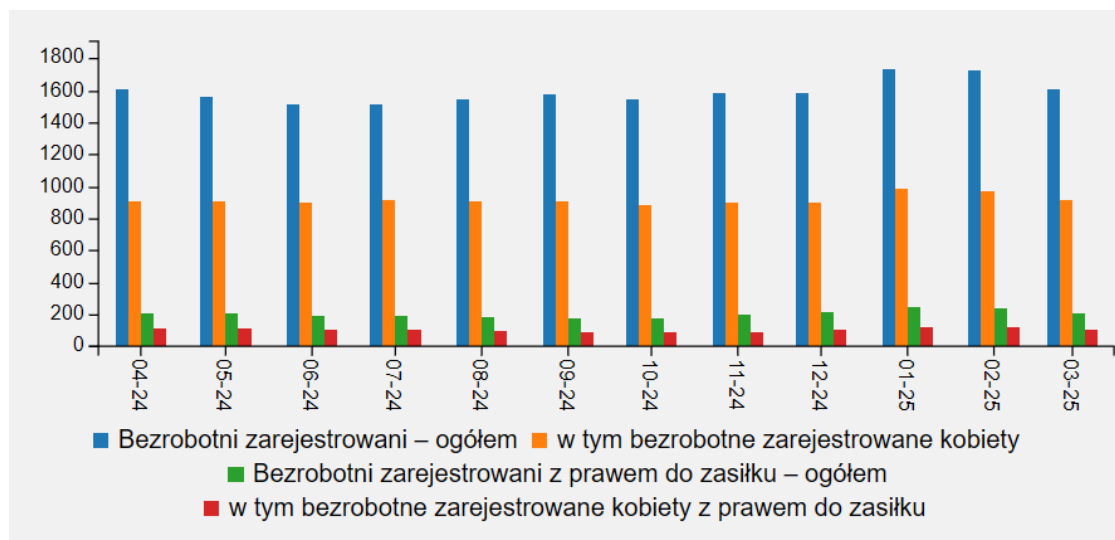
(źródło: <https://www.wupkrakow.praca.gov.pl>)

5.4.3 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 07.2022 r. do 06.2023 r.



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

5.4.4 Charakterystyka gminy Brzesko.

Gmina Brzesko położone jest w środkowej Małopolsce na granicy dwóch krain geograficznych: Kotliny Sandomierskiej (część północna gminy) oraz Pogórza Wielickiego (część południowa). Administracyjnie należy do Powiatu Brzeskiego, jest gminą miejsko-wiejską z siedzibą w Brzesku.

Gmina Brzesko zajmuje powierzchnię 102,7 km², (stanowi to ok. 17,4% powierzchni powiatu brzeskiego) i zamieszkuje ją 35,4 tys. osób (gęstość zaludnienia wynosi 347 osób/km²), z czego 48,8% stanowią mężczyźni, a 51,2% kobiety. Średni wiek mieszkańców miasta wynosi 41,6 lat i porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa małopolskiego i całej Polski.

Struktura demograficzna ludności gminy jest niekorzystna. Procentowy udział ludności w wieku produkcyjnym w ludności ogółem wynosi 59,7%, ludności w wieku przedprodukcyjnym – 18,7%, a ludności w wieku poprodukcyjnym – 21,6%.

W mieście Brzesko na 1000 mieszkańców pracuje 258 osób (jest porównywalne do wartości dla województwa małopolskiego oraz całej Polski. 48,1% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 51,9% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w mieście Brzesko na koniec 2024 r. wynosiło 5,0%.

6.0 Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie Zaświadczenia Burmistrza Brzeska z dnia 09.05.2025 r. ustalono, że działka gruntu nr 1507 obr Jasień 0003 nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Brzesko (Uchwała Nr XL/286/98 Rady Miejskiej w Brzesku z dnia 15.06.1998 r. z późn. zm.) przedmiotowa działka gruntu znajduje się w strefie wieloprzestrzennej centralnej urbanizacji typu miejskiego i podmiejskiego.

Ponadto teren działki znajduje się w obszarze rewitalizacji określonym uchwałą rady Miejskiej w Brzesku nr XLIV/349/2022 z dnia 26.01.2022 r.

7.0 Sposób wyceny.

7.1 Rodzaj określanej wartości.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest działka gruntu nr 1507 obr Jasień 0003 wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym. Z uwagi na cel wyceny w opracowaniu określona zostanie **wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (W_R)** przy założeniu aktualnego sposobu jej użytkowania.

Wg art. 150 i 151.1 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.*

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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

7.2 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 przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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*

7.3 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).

8.0 Analiza rynku nieruchomości podobnych.

8.1 Informacje gospodarcze.

- Przeciętne zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw w lutym 2025 r. kształtowało się na poziomie 6451,5 tys. i było o 0,9% mniejsze niż przed rokiem (wobec spadku o 0,2% w lutym 2024 r.).
- Liczba bezrobotnych na koniec lutego 2025 r. zarejestrowanych w urzędach pracy wynosiła 846,6 tys. i wzrosła w porównaniu do lutego 2024 r. o 1,1%. Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,4% i była na tym samym poziomie co rok wcześniej.
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw na koniec lutego 2025 r. wyniosło 8 613 zł i było o 7,9% wyższe niż przed rokiem (wobec wzrostu o 12,9% w lutym 2024 r.). Siła nabywcza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia wzrosła w skali roku 3,1% (w lutym 2024 r. wzrosła o 9,6%).
- Ceny towarów i usług konsumpcyjnych w lutym 2025 r. były wyższe o 4,9% niż przed rokiem (wówczas wzrosły o 2,8%).
- Podstawowe stopy procentowe Narodowego Banku Polskiego od 05.10.2023 r. wynoszą: stopa lombardowa – 6,25%, stopa redyskonta weksli – 5,80%, stopa referencyjna – 5,75%, stopa depozytowa – 5,25%.
- Produkt krajowy brutto (PKB) w IV kw. 2024 r. był o 3,2% wyższy niż przed rokiem (przed rokiem zanotowano wzrost o 1,0%).
- W lutym 2025 r. produkcja budowlano-montażowa kształtowała się na podobnym poziomie jak przed rokiem (wobec spadku o 4,8% w lutym 2024 r.), natomiast po wyeliminowaniu wpływu czynników sezonowych była wyższa o 0,8% niż przed rokiem.
- W lutym 2025 r. sprzedaż detaliczna była o 0,5% niższa niż przed rokiem (wobec wzrostu o 6,1% w lutym 2024 r.), a sprzedaży hurtowej w przedsiębiorstwach handlowych o 3,1% (wobec spadku o 2,5% przed rokiem).
- W styczniu 2025 r. eksport liczony w złotych zmniejszył się w porównaniu z poprzednim rokiem o 4,4% do 120,5 mld zł, a import wzrósł o 4,3% do 124,5 mld zł (w styczniu ub. roku notowano spadek eksportu o 9,6% i importu o 12,1%). Wymiana zamknęła się ujemnym saldem w kwocie 4,1 mld zł (wobec dodatniego w wysokości 6,5 mld zł przed rokiem).
- W okresie styczeń-luty 2025 r. oddano do użytkowania 30,3 tys. mieszkań, tj. o 2,1% mniej niż przed rokiem (kiedy odnotowano spadek o 11,2%). Obniżyła się liczba mieszkań oddanych w budownictwie indywidualnym (o 7,1%), natomiast o 0,4% wzrosła w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem.

8.2 Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych jednorodzinnych.

Dla potrzeb niniejszego opracowania poddano obserwacji rynek domów mieszkalnych jednorodzinnych o konstrukcji drewnianej z terenu gminy Brzesko. Miejscowy rynek tego typu nieruchomości charakteryzuje się umiarkowaną liczbą ofert, a liczba zawieranych transakcji nie jest wystarczająca dla potrzeb dokonania analizy i określenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi na ograniczony zakres uzyskanych informacji obszar analizy rozszerzono na tereny innych gmin pow. brzeskiego, tj. gmin Dębno, Gnojnik, Szczurowa, Borzęcin. Analizą objęto transakcje z okresu ostatnich dwóch lat, tj. od 05.2023 r. do 04.2025 r.

Na tak zdefiniowanym miejscowym rynku nieruchomości odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej, które mogą stanowić podstawę do przeprowadzenia badania zmiany cen w związku z upływem czasu, określenia wag cech rynkowych oraz mogą być wykorzystane do określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

W badanym segmencie rynku mieszkaniowego występują w sprzedaży przede wszystkim domy starsze, budowane w okresie międzywojennych oraz w latach 40-tych i 50-tych XX w., rzadziej są to budynki wznoszone w latach 70-tych. Są to głównie budynki charakteryzujące się podobną konstrukcją (parterowe, niepodpiwniczone) i o zbliżonej wielkości (ich powierzchnie zabudowy wahały się między 60 m² a 100 m²).

Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości zlokalizowane na terenie gminy Brzesko, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, budowane w końcówce lat 60-tych i 70-tych XX w. Nieruchomości te są często remontowane i modernizowane a później sprzedawane za znacznie wyższe ceny. Nieruchomości zabudowane domami starszymi, ok. 100-letnimi i starszymi, znajdującymi się w złym stanie technicznym często kupowane z zamiarem ich wyburzenia i pozyskania terenu dla celów inwestycyjnych pod inną zabudowę (zdarzają się również obiekty z już wydanymi decyzjami o rozbiórkowymi). Nieruchomości starsze położone na terenach gmin zlokalizowanych w większej odległości od Brzeska, często są dużo słabiej skomunikowane, nie cieszą się już aż takim uznaniem, rzadziej stanowią przedmiot transakcji i uzyskują niższe ceny.

Ceny transakcyjne za podobne nieruchomości na rozpatrywanym rynku kształtowały się w zakresie od 1 000 zł/m² do 3 500 zł/m² pow. zabudowy budynku mieszkalnego (wliczając w tę cenę wartość przynależnej działki gruntu). Popyt na przedmiotowe nieruchomości utrzymuje się na stałym poziomie, wykazując niewielką tendencję wzrostową. Taka stosunkowo duża rozpiętość cenowa związana jest z dużym zróżnicowaniem tego typu nieruchomości, jednak analiza aktów notarialnych pozwoliła na wniosek, że są to rzeczywiste transakcje, które odzwierciedlają tendencje panujące na analizowanym rynku nieruchomości. Ceny uzależnione były przede wszystkim od lokalizacji nieruchomości, stanu technicznego budynku i standardu wykończenia wewnątrz, dodatkowego zagospodarowania działki gruntu (liczby budynków gospodarczych i ich stanu technicznego), powierzchni budynku mieszkalnego, ograniczeń (służebności, obiektów obcych itp.) oraz wielkości i wartościowości działki gruntu. Podobne wyniki uzyskane na podstawie obserwacji podają również miejscowe biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Największym zainteresowaniem mimo najwyższych cen cieszą się nieruchomości zlokalizowane w rejonach charakteryzujących się spokojnym sąsiedztwem (z dala od ruchliwych ciągów komunikacyjnych), a jednocześnie zlokalizowanych w terenach z korzystnym dostępem do centrum gminy, do obiektów usługowo-handlowych, użyteczności publicznej i infrastruktury społecznej oraz do głównych ciągów komunikacyjnych, tj. dróg powiatowych i wojewódzkich oraz węzłów autostradowych.

Drugim czynnikiem w istotny sposób różnicującym poziom cen jest stan techniczny zabudowy. Nieruchomości nowsze, znajdujące się w dobrym stanie technicznym, o atrakcyjnej architekturze i z wysokim standardem wykończenia, osiągały najwyższe na rynku całkowite ceny transakcyjne i jednostkowe. Nieruchomości charakteryzujące się średnim i złym stanem technicznym obiektów budowlanych oraz niskim standardem wykończenia wewnątrz nie cieszą się już aż takim zainteresowaniem i osiągają dużo niższe ceny (w przypadku budynków w złym stanie technicznym często ich ceny kształtowały się na poziomie niezabudowanych działek gruntu).

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 1507 obr 0003 wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym, m. Jasień, ul. Floriańska 75, gm. Brzesko.

Uwzględniając zróżnicowanie cen i cech nieruchomości, dokonano wyboru transakcji dotyczących nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej. Do porównań przyjęto 14 transakcji, w których przedmiotem obrotu było prawo własności do nieruchomości stanowiących działki gruntu wraz z posadowionymi na nich drewnianymi domami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego.

Poniżej tabela obrazująca zróżnicowanie cen transakcyjnych na rynku drewnianych domów mieszkalnych.

Lp.	Data transakcji/ Rep.A.	Adres	Pow. działki gruntu (ha)	Powierzchnia zabudowy budynku (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena jednostkowa (zł/m ² pu)
1	23.04.2025 974/2025	Jasień, ul. Mazurkiewicza, gm. Brzesko	0,1500 ha	60,00	185 000	3 083,33
2	18.12.2024 5535/2024	Mokrzyska, ul. Wiśłana, gm. Brzesko	0,0708 ha	74,00	253 000	3 418,92
3	08.11.2024 17864/2024	Wola Dębińska, gm. Dębno	0,1074 ha	95,00	102 500	1 078,95
4	05.11.2024 17613/2024	Mokrzyska, ul. Wiśłana, gm. Brzesko	0,1500 ha	58,00	195 000	3 362,07
5	14.10.2024 4589/2024	Borzęcin, gm. Borzęcin	0,0967 ha	101,00	130 000	1 287,13
6	21.08.2024 2658/2024	Bucze, ul. Podkowa, gm. Brzesko	0,2100 ha	63,00	220 000	3 492,06
7	19.08.2024 23266/2024	Rudy-Rysie, gm. Szczurowa	0,1000 ha	92,00	109 000	1 184,78
8	14.08.2024 53/2024	Porąbka Uszewska, gm. Dębno	0,2071 ha	60,00	80 000	1 333,33
9	13.05.2024 1329/2024	Bucze, ul. Lipowa, gm. Brzesko	0,1100 ha	70,00	200 000	2 857,14
10	25.04.2024 7007/2024	Borzęcin, gm. Borzęcin	0,1200 ha	66,00	210 000	3 181,82
11	11.04.2024 1967/2024	Przyborów, gm. Borzęcin	0,0700 ha	62,00	64 600	1 041,94
12	22.02.2024 764/2024	Gospzydowa, gm. Gnojnik	0,1300 ha	105,00	197 000	1 876,19
13	03.11.2023 5842/2023	Sterkowiec, ul. Tarnowska, gm. Brzesko	0,4725 ha	61,00	137 500	2 254,10
14	19.05.2023 1266/2023	Łęki, gm. Borzęcin	0,1534 ha	94,00	290 000	3 085,11

W analizowanym segmencie rynku lokalnego, całkowite ceny transakcyjne nieruchomości zawierały się w przedziale cen od ok. 60 000 zł do 290 000 zł. Nieruchomości te zabudowane były budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej mieszczącej się w zakresie od 58 m² do 105 m² i posiadały przynależne działki o wielkości mieszczącej się w przedziale wielkości od ok. 700 m² do 4700 m².

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.

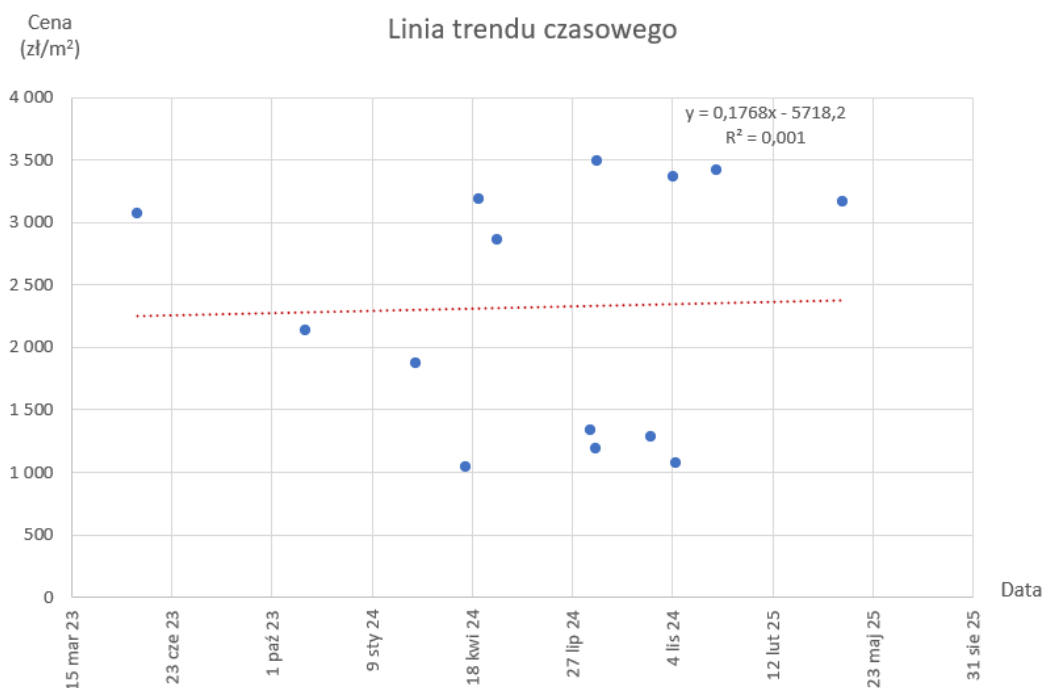
Równanie linii trendu określone jest wzorem prostej w postaci kierunkowej:

$$y = ax + b$$

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 przy zastosowaniu metody najmniejszych kwadratów przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Excel. Wykres przedstawiający transakcje odnotowane podczas analizy rynku wraz z naniesioną linią trendu przedstawia się następująco:



Równanie linii trendu ma postać:

$$y = 0,1768x - 5718,2$$

Z przeprowadzonej analizy i na podstawie wyznaczonego trendu zmiany cen transakcyjnych ustalono, że w okresie od 05.2023 r. do 04.2025 r. ceny nieruchomości podobnych wzrastały w tempie 2,87% w skali roku (przyjęto w zaokrągleniu 3,0%). 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. 26.05.2025 r.

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

Lp.	Data transakcji/ Rep.A.	Adres	Pow. działki gruntu (ha)	Powierzchnia zabudowy budynku (m ²)	Cena jednostkowa (zł/m ² pu)	Cena jednostkowa zaktualizowana (zł/m ² pu)
1	23.04.2025 974/2025	Jasień, ul. Mazurkiewicza, gm. Brzesko	0,1500 ha	60,00	3 083,33	3 092,20
2	18.12.2024 5535/2024	Mokrzyska, ul. Wiślana, gm. Brzesko	0,0708 ha	74,00	3 418,92	3 464,16
3	08.11.2024 17864/2024	Wola Dębińska, gm. Dębno	0,1074 ha	95,00	1 078,95	1 096,77
4	05.11.2024 17613/2024	Mokrzyska, ul. Wiślana, gm. Brzesko	0,1500 ha	58,00	3 362,07	3 418,44
5	14.10.2024 4589/2024	Borzęcin, gm. Borzęcin	0,0967 ha	101,00	1 287,13	1 311,04
6	21.08.2024 2658/2024	Bucze, ul. Podkowa, gm. Brzesko	0,2100 ha	63,00	3 492,06	3 572,43
7	19.08.2024 23266/2024	Rudy-Rysie, gm. Szczurowa	0,1000 ha	92,00	1 184,78	1 212,24
8	14.08.2024 53/2024	Porąbka Uszewska, gm. Dębno	0,2071 ha	60,00	1 333,33	1 364,78
9	13.05.2024 1329/2024	Bucze, ul. Lipowa, gm. Brzesko	0,1100 ha	70,00	2 857,14	2 946,38
10	25.04.2024 7007/2024	Borzęcin, gm. Borzęcin	0,1200 ha	66,00	3 181,82	3 285,90
11	11.04.2024 1967/2024	Przyborów, gm. Borzęcin	0,0700 ha	62,00	1 041,94	1 077,22
12	22.02.2024 764/2024	Gosprzydowa, gm. Gnojnik	0,1300 ha	105,00	1 876,19	1 947,28
13	03.11.2023 5842/2023	Sterkowiec, ul. Tarnowska, gm. Brzesko	0,4725 ha	61,00	2 254,10	2 360,07
14	19.05.2023 1266/2023	Łęki, gm. Borzęcin	0,1534 ha	94,00	3 085,11	3 272,75

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

Lp.	Wielkość	Zaktualizowana cena transakcyjna (zł/m ² pu)	Wielkość pow. zabudowy budynku mieszkalnego (m ²)	Wielkość pow. przynależnej działki gruntu (m ²)
1	$C_{\text{śr}}$	2 387,26	75,79	1 534,21
2	$C_{\text{max.}}$	3 572,43	105,00	4 725,00
3	C_{min}	1 077,22	58,00	700,00
4	$\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}}$	2 495,21	47,00	4 025,00
5	Odchylenie standardowe	970,61	16,84	976,30

Średnia cena transakcyjna nieruchomości porównywanych na miejscowym rynku kształtowała się na poziomie 2 387,3 zł/m². Odchylenie standardowe w analizowanym zbiorze wyniosło 970,6 zł, co oznacza, że średnio o tą wartość ceny jednostkowe były wyższe lub niższe od ceny średniej.

Średnia wielkość powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego wynosiła ok. 75,8 m², przy odchyleniu standardowym na poziomie 16,8 m², natomiast średnia wielkość przynależnej działki gruntu wynosiła ok. 1 534 m², przy odchyleniu standardowym na poziomie ok. 976 m².

9.0 Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości.

9.1 Założenia przyjęte do wyceny.

- 9.1.1 Rodzaj rozpatrywanego rynku** – rozpatrywano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych drewnianymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi stanowiącymi przedmiot prawa własności.
- 9.1.2 Obszar rynku** – badaniem objęto tereny gmin powiatu brzeskiego, w szczególności gminy: Brzesko, Gnojnik, Dębno, Szczurowa, Borzęcin.
- 9.1.3 Okres badania cen** – oparto się na zebranych informacjach dotyczących cen transakcyjnych z okresu ostatnich 2 lat, tj.: 05.2023 – 04.2025 r.
- 9.1.4 Ustalenia miejscowego PZP** – do porównań wzięto transakcje obiektami położonymi na terenach o przeznaczeniu lub możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 9.1.5 Relacje pomiędzy popytem a podażą** – na miejscowym rynku podaż równoważy popyt, a średni czas ekspozycji nieruchomości na rynku wynosi od 6 do 8 miesięcy.
- 9.1.6 Ceny transakcyjne** – w okresie prowadzonej obserwacji lokalnego rynku zanotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami zabudowanymi podobnymi do wycenianej. Zaobserwowano, że ceny w całym okresie monitorowania utrzymywały się na podobnym poziomie wykazując niewielką tendencję wzrostową na poziomie 3,0% w skali roku. Ceny te kształtują się obecnie w przedziale: 1 000 zł/m² – 3 600 zł/m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego. Źródłem informacji o transakcjach były akty notarialne udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Brzesku.
- 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 ceny).
- 9.1.8 Atrybuty wpływające na poziom cen** – na podstawie własnej analizy transakcji oraz uwzględniając informacje uzyskane w agencjach obrotu nieruchomościami ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na poziom cen. Wagi tych atrybutów określono na podstawie własnych obliczeń (Załącznik nr 11.7) i przedstawiają się następująco:
- | | |
|--|--------------|
| 1. Położenie, lokalizacja nieruchomości | 30,0% |
| 2. Stan techniczny, funkcjonalność, standard wykończenia | 25,0% |
| 4. Dodatkowe zagospodarowanie działki gruntu | 15,0% |
| 5. Powierzchnia i wartościowość działki gruntu | 20,0% |
| 6. Ograniczenia | 10,0% |
- 9.1.9 Jednostka porównawcza** – jako jednostkę porównawczą do analizy cen transakcyjnych przyjęto 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

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.	Adres	Pow. działki gruntu (ha)	Powierzchnia zabudowy budynku (m ²)	Cena jednostkowa zaktualizowana (zł/m ² pu)	Opis
1	23.04.2025 974/2025	Jasień, ul. Mazurkiewicza, gm. Brzesko	0,1500 ha	60,00	3 092,20	Budynek z lat 40-tych XX w., w złym stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: murowany budynek gospodarczy, nieruchomość ogrodzona.
2	18.12.2024 5535/2024	Mokrzyska, ul. Wiśłana, gm. Brzesko	0,0708 ha	74,00	3 464,16	Budynek z lat 70-tych XX w., w dobrym stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: murowany budynek gospodarczy, nieruchomość ogrodzona.
3	08.11.2024 17864/2024	Wola Dębińska, gm. Dębno	0,1074 ha	95,00	1 096,77	Budynek z lat 40-tych XX w., w złym stanie technicznym, brak dodatkowej zabudowy, nieruchomość ogrodzona.
4	05.11.2024 17613/2024	Mokrzyska, ul. Wiśłana, gm. Brzesko	0,1500 ha	58,00	3 418,44	Budynek w średnim stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: 3 murowane budynki gospodarcze, nieruchomość ogrodzona.
5	14.10.2024 4589/2024	Borzęcin, gm. Borzęcin	0,0967 ha	101,00	1 311,04	Budynek z 1910 r., w złym stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: 2 murowane budynki gospodarcze, nieruchomość ogrodzona.
6	21.08.2024 2658/2024	Bucze, ul. Podkowa, gm. Brzesko	0,2100 ha	63,00	3 572,43	Budynek w dobrym stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: 2 murowane budynki gospodarcze, nieruchomość ogrodzona.
7	19.08.2024 23266/2024	Rudy-Rysie, gm. Szczurowa	0,1000 ha	92,00	1 212,24	Budynek w średnim stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: 2 budynki gospodarcze: murowany i drewniany, nieruchomość ogrodzona.
8	14.08.2024 53/2024	Porąbka Uszewska, gm. Dębno	0,2071 ha	60,00	1 364,78	Budynek z 1920 r., w złym stanie technicznym, bark dodatkowej zabudowy, nieruchomość nieogrodzona.
9	13.05.2024 1329/2024	Bucze, ul. Lipowa, gm. Brzesko	0,1100 ha	70,00	2 946,38	Budynek w dobrym stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: murowany budynek gospodarczy, nieruchomość ogrodzona.
10	25.04.2024 7007/2024	Borzęcin, gm. Borzęcin	0,1200 ha	66,00	3 285,90	Budynek w dobrym stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: 2 murowane budynki gospodarcze, nieruchomość nieogrodzona.
11	11.04.2024 1967/2024	Przyborów, gm. Borzęcin	0,0700 ha	62,00	1 077,22	Budynek w złym stanie technicznym, brak dodatkowej zabudowy, nieruchomość nieogrodzona.
12	22.02.2024 764/2024	Gosprzydowa, gm. Gnojnik	0,1300 ha	105,00	1 947,28	Budynek w średnim stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: 2 murowane budynki gospodarcze, nieruchomość nieogrodzona.
13	03.11.2023 5842/2023	Sterkowiec, ul. Tarnowska, gm. Brzesko	0,4725 ha	61,00	2 360,07	Budynek w średnim stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: murowany budynek gospodarczy, nieruchomość ogrodzona.
14	19.05.2023 1266/2023	Łęki, gm. Borzęcin	0,1534 ha	94,00	3 272,75	Budynek w dobrym stanie technicznym, dodatkowa zabudowa: murowany budynek gospodarczy, nieruchomość ogrodzona.

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

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

➤ cena średnia	$C_{\text{śr}} = 2\,387,26 \text{ zł/m}^2$
➤ cena minimalna	$C_{\text{min}} = 1\,077,22 \text{ zł/m}^2$
➤ cena maksymalna	$C_{\text{max}} = 3\,572,43 \text{ zł/m}^2$
➤ $\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}}$	$\Delta C = 2\,495,21 \text{ zł/m}^2$

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

$$u_{\text{max}} = \frac{c_{\text{max}}}{c_{\text{śr}}} = \frac{3\,572,43 \text{ zł}}{2\,387,26 \text{ zł}} = 1,496$$

$$u_{\text{min}} = \frac{c_{\text{min}}}{c_{\text{śr}}} = \frac{1\,077,22 \text{ zł}}{2\,387,26 \text{ zł}} = 0,451$$

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 $[C_{\text{min}}, C_{\text{max}}]$. 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 wszystkich cech rynkowych przyjęto 3 stany ocen:

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

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

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

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

gdzie:

w – waga poszczególnych cech rynkowych.

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

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

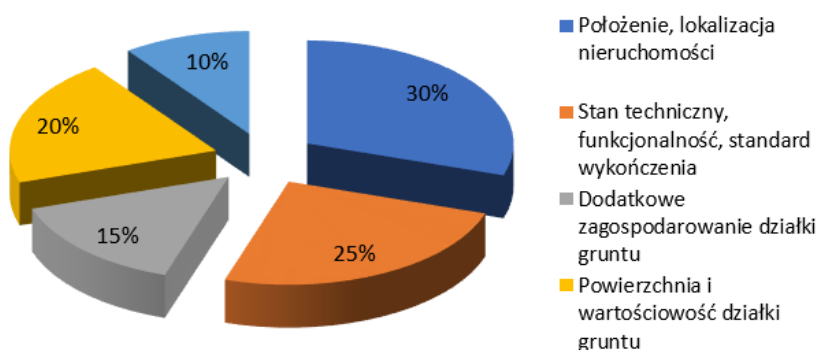
gdzie:

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

$$p = \frac{C_{\text{śr}} - C_{\text{min}}}{\Delta C} = \frac{2\,387,26 - 1\,077,22}{2\,495,21} = 0,5250$$

Wartości współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych przedstawiają się następująco.

Lp.	Cecha	Waga cechy	Współczynniki korygujące		
			$u_{\min}$	$u_{\text{poś.}}$	$u_{\max}$
1	Położenie, lokalizacja nieruchomości	30%	0,135	0,300	0,449
2	Stan techniczny, funkcjonalność, standard wykończenia	25%	0,113	0,250	0,374
3	Dodatkowe zagospodarowanie działki gruntu	15%	0,068	0,150	0,224
4	Powierzchnia i wartościowość działki gruntu	20%	0,090	0,200	0,299
5	Ograniczenia	10%	0,045	0,100	0,150
6	SUMA	100%	0,451	1,000	1,496



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 cech rynkowych
1.	Położenie, lokalizacja	korzystne	1	położenie w bliskiej odległości od centrum gminy i powiatu oraz głównych ciągów komunikacyjnych, sąsiedztwo nieuciążliwe, korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne
		pośrednie	2	położenie w dalszej odległości od centrum gminy i powiatu oraz głównych ciągów komunikacyjnych, sąsiedztwo stanowią podobne nieruchomości mieszkaniowe oraz tereny niezabudowane
		niekorzystne	3	położenie na obrzeżu gminy, w dużej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych, sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa rozproszona i tereny niezabudowane użytkowane rolniczo

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 1507 obr 0003 wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym, m. Jasień, ul. Floriańska 75, gm. Brzesko.

2.	Stan techniczny, funkcjonalność, standard wykończenia	dobry	1	budynek mieszkalny w dobrym stanie technicznym (na bieżąco remontowany) oraz charakteryzuje się średnią funkcjonalnością i średnim standardem wykończenia
		średni	2	budynek mieszkalny w średnim lub zadowalającym stanie technicznym (wymaga generalnego remontu) oraz charakteryzuje się niską funkcjonalnością i niskim standardem wykończenia
		zły	3	budynek mieszkalny w złym stanie technicznym (przeznaczony do rozbioru), charakteryzuje się niską funkcjonalnością i bardzo niskim standardem wykończenia
3.	Dodatkowe zagospodarowanie działek gruntu	korzystne	1	teren wokół budynku zagospodarowany jako przydomowy ogród z zielenią ozdobną, dodatkowa zabudowa: murowane budynki gospodarcze w dobrym stanie technicznym, nieruchomość ogrodzona
		pośrednie	2	teren wokół budynku zagospodarowany jako przydomowy ogród z zielenią ozdobną, dodatkowa zabudowa: murowany lub drewniany budynek gospodarczy w średnim stanie technicznym, nieruchomość ogrodzona
		niekorzystne	3	teren wokół budynku niezagospodarowany, brak dodatkowej zabudowy lub istniejące budynki gospodarcze w złym stanie technicznym, nieruchomość nieogrodzona
4.	Powierzchnia i wartościowość działki gruntu	korzystna	1	działka gruntu o powierzchni powyżej 0,12 ha, o regularnym kształcie granic i korzystnych proporcjach boków, położona w terenach atrakcyjnych rynkowo
		pośrednia	2	działka gruntu o powierzchni powyżej 0,07 ha, o regularnym kształcie granic i korzystnych proporcjach boków, położona w terenach umiarkowanie atrakcyjnych rynkowo
		niekorzystna	3	działka gruntu o powierzchni poniżej 0,15 ha, o nieregularnym kształcie granic i niekorzystnych proporcjach boków, położona w terenach nieatrakcyjnych rynkowo
5.	Ograniczenia	brak	1	brak służebności i innych ograniczeń związanych z ewentualnym zagospodarowaniem terenu (linie energetyczne, podstacje, sieci gazowe i kanalizacyjne) i użytkowaniem budynku
		małe	2	nieuciążliwe służebności lub małe ograniczenia związane z zagospodarowaniem terenu i użytkowaniem budynku
		duże	3	służebności uciążliwe lub duże ograniczenia związane z zagospodarowaniem terenu i użytkowaniem budynku

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 nieruchomości	nieruchomość zlokalizowana w m. Jasień, gm. Brzesko (lokalizacja w bliskiej odległości od centrum gminy i powiatu), sąsiedztwo nieuciążliwe, korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	korzystne 1
2	Stan techniczny, funkcjonalność, standard wykończenia	budynek mieszkalny w złym stanie technicznym, charakteryzuje się niską funkcjonalnością i bardzo niskim standardem wykończenia	zły 3
3	Dodatkowe zagospodarowanie działki gruntu	teren wokół budynku niezagospodarowany, dodatkowa zabudowa: murowano-drewniany budynek gospodarczy w złym stanie technicznym, nieruchomość częściowo ogrodzona	pośrednie 2
4	Powierzchnia i wartościowość działki gruntu	działka gruntu o powierzchni 0,13 ha, o regularnym kształcie granic i umiarkowanie korzystnych proporcjach boków, położona w terenach atrakcyjnych rynkowo	korzystna 1
5	Ograniczenia	duże ograniczenia związane z zagospodarowaniem nieruchomości (służebność przejazdu drogą urządzoną na działce wzdłuż jej zachodniej granicy)	duże 3
Cechy nieruchomości o cenie minimalnej ($C_{\min} = 1\,077,22 \text{ zł/m}^2$).			
1	Położenie, lokalizacja nieruchomości	nieruchomość zlokalizowana w m. Przyborów, gm. Borzęcin (lokalizacja w dużej odległości od centrum gminy i powiatu), sąsiedztwo nieuciążliwe, korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	niekorzystne 3
2	Stan techniczny, funkcjonalność, standard wykończenia	budynek mieszkalny w złym stanie technicznym, charakteryzuje się niską funkcjonalnością i bardzo niskim standardem wykończenia	zły 3
3	Dodatkowe zagospodarowanie działki gruntu	teren wokół budynku niezagospodarowany, brak dodatkowej zabudowy, nieruchomość nieogrodzona	niekorzystne 3
4	Powierzchnia i wartościowość działki gruntu	działka gruntu o powierzchni 0,07 ha, o regularnym kształcie granic i umiarkowanie korzystnych proporcjach boków, położona w terenach nieatrakcyjnych rynkowo	niekorzystna 3
5	Ograniczenia	duże	duże 3

Cechy nieruchomości o cenie maksymalnej ($C_{\max} = 3\,572,43 \text{ zł/m}^2$).			
1	Położenie, lokalizacja nieruchomości	nieruchomość zlokalizowana w m. Bucze, gm. Brzesko (lokalizacja w bliskiej odległości od centrum gminy i powiatu), sąsiedztwo nieuciążliwe, korzystne dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	korzystne 1
2	Stan techniczny, funkcjonalność, standard wykończenia	budynek mieszkalny w dobrym stanie technicznym (po generalnym remoncie), charakteryzuje się średnią funkcjonalnością i średnim standardem wykończenia	dobry 1
3	Dodatkowe zagospodarowanie działki gruntu	teren wokół budynku zagospodarowany jako przydomowy ogród z zielenią ozdobną, dodatkowa zabudowa: 2 murowane budynki gospodarcze w dobrym stanie technicznym, nieruchomość ogrodzona	korzystne 1
4	Powierzchnia i wartościowość działki gruntu	działka gruntu o powierzchni 0,21 ha, o regularnym kształcie granic i korzystnych proporcjach boków, położona w terenach atrakcyjnych rynkowo	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		11	-----	6
Data transakcji		11.04.2024	-----	21.08.2024
Cena transakcyjna nieruchomości [zł]		64 600	-----	220 000
Położenie		Przyborów, gm. Borzęcin	Jasień, ul. Floriańska, gm. Brzesko	Bucze, ul. Podkowa, gm. Brzesko
Powierzchnia działki gruntu		0,07 ha	0,13 ha	0,21 ha
Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego		62,0 m ²	50,4 m ²	63,0 m ²
Cena jedn. [zł/m ² pz.]		3 492,06	-----	1 041,94
Cena jedn. aktualizowana [zł/m ² pz.]		3 572,43	-----	1 077,22
1	Położenie, lokalizacja nieruchomości	3 niekorzystne	1 korzystne	1 korzystne
2	Stan techniczny, funkcjonalność, standard wykończenia	3 zły	3 zły	1 dobry
3	Dodatkowe zagospodarowanie działki gruntu	3 niekorzystne	2 pośrednie	1 korzystne
4	Powierzchnia i wartościowość działki gruntu	3 niekorzystna	1 korzystna	1 korzystna
5	Ograniczenia	3 duże	3 duże	1 brak

9.7 Określenie wartości rynkowej nieruchomości wraz z uzasadnieniem.

		Nieruchomość o cenie:		$C_{min.}$	$C_{max.}$	Nieruchomość szacowana
		Cena nieruchomości: [zł/m ²]		1 077,22	3 572,43	-----
Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakresy kwotowe [zł/m ²]	Zakresy współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących
				dolny	górny	
1	Położenie, lokalizacja nieruchomości	30,0%	748,57	0,135	0,449	0,449
2	Stan techniczny, funkcjonalność, standard wykończenia	25,0%	623,80	0,113	0,374	0,113
3	Dodatkowe zagospodarowanie działki gruntu	15,0%	374,28	0,068	0,224	0,150
3	Powierzchnia i wartościowość działki gruntu	20,0%	499,04	0,090	0,299	0,299
5	Ograniczenia	10,0%	249,52	0,045	0,150	0,045
Sumy:		100,0%	2 495,21	0,451	1,496	1,056
Suma współczynników korygujących Σu_i				1,056		
Średnia arytmetyczna jedn. cen aktualizowanych $C_{\text{śr}}$ [zł/m ²]				2 387,26		
Wynik szacowania = $C_{\text{śr}} * \Sigma u_i$ [zł/m ²]				2 520,95		
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m ²]				50,4		
Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]				127 055,88		
Wartość nieruchomości zaokrąglona [zł]				127 056,00		

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 1507 obr 0003 o pow. 0,1300 ha wraz z posadowionymi na niej budynkami mieszkalnym i gospodarczym położonej w m. Jasień przy ul. Floriańskiej 75, gm. Brzesko wynosi:

$$W_N = 127\,056,00 \text{ zł}$$

(słownie: sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćdziesiąt sześć złotych 00/100)

10.0 Uwagi końcowe.

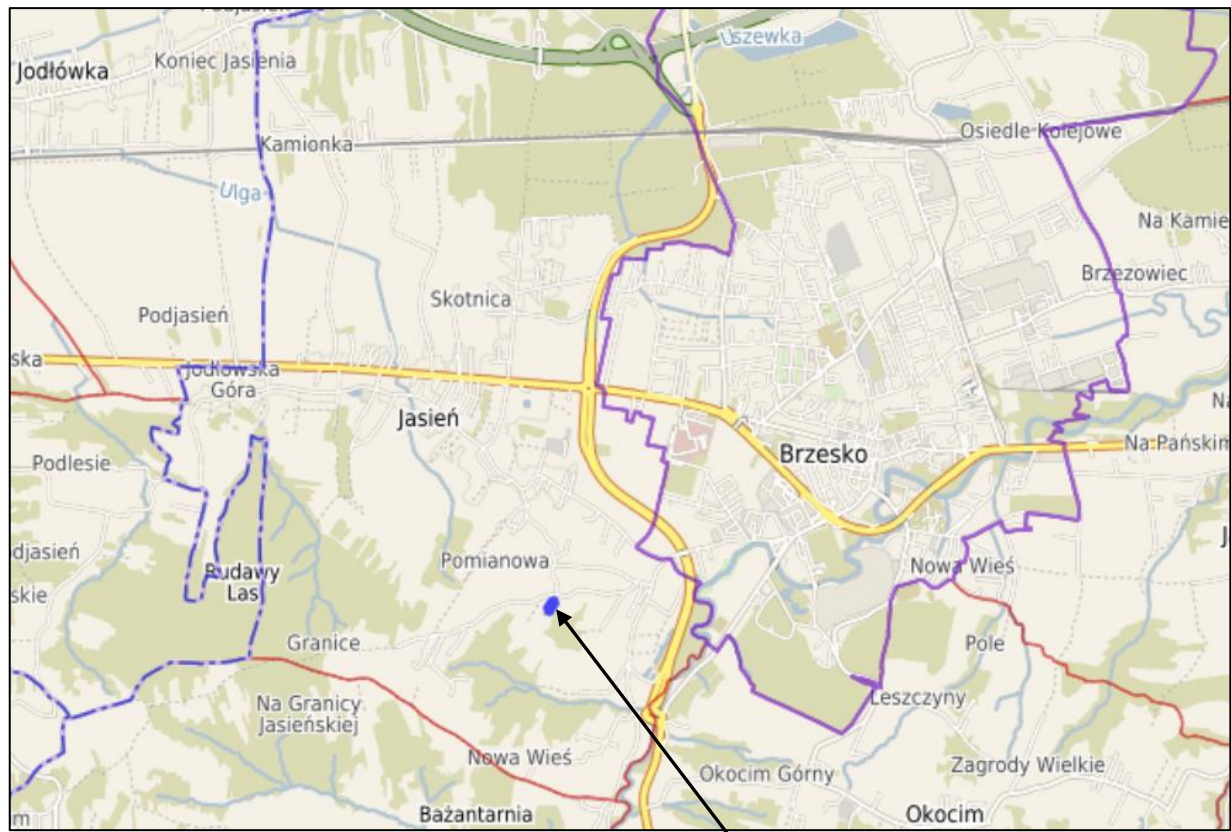
- 10.1 Wartość nieruchomości określono na podstawie dostępnych materiałów, przy założeniu, iż strony je udostępniające nie zataiły istotnych a mających wpływ na wycenę faktów i danych.
- 10.2 Stan techniczny budynków określono na podstawie oględzin zewnętrznych bez badania miejsc zakrytych i niedostępnych.
- 10.3 Opracowanie może służyć tylko do celów w nim określonych, wykorzystanie do innych celów oraz przez osoby trzecie jest nieuprawnione.
- 10.4 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.
- 10.5 Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte nieruchomości.
- 10.6 Zabrania się powielania i publikacji opracowania w całości lub w częściach.
- 10.7 Przedmiotowy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- 10.8 Wartość określona w opracowaniu jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.
- 10.9 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 26.05.2025 r.

11.0 Załączniki.

- 11.1 Lokalizacja nieruchomości.
- 11.2 Dokumentacja fotograficzna.
- 11.3 Kopia mapy zasadniczej.
- 11.4 Wypis z ewidencji gruntów dla działki gruntu nr 1507 obr 0003.
- 11.5 Zaświadczenie z dnia 09.05.2025 r. Burmistrza Brzeska o oznaczeniu działki gruntu nr 1507 obr 0003 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Brzesko.
- 11.6 Wydruk z elektronicznej bazy księgi wieczystej KW Nr TR1B/00092689/3.
- 11.7 Określenie wag cech rynkowych.
- 11.8 Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.

Lokalizacja nieruchomości



Lokalizacja działki gruntu
nr 1507 obr 0003, m. Brzesko,
ul. Floriańska 75, gm. Brzesko

Opis dokumentacji fotograficznej:

1. Działka gruntu nr 1507 obr 0003 wraz z budynkami mieszkalnym i gospodarczym, m. Jasień, ul. Floriańska 75, gm. Brzesko – widok elewacji południowo-zachodniej budynku mieszkalnego.
2. Działka gruntu nr 1507 obr 0003 wraz z budynkami mieszkalnym i gospodarczym, m. Jasień, ul. Floriańska 75, gm. Brzesko – widok elewacji północnej budynku mieszkalnego.
3. Budynek mieszkalny – widok elewacji południowej.
4. Budynek mieszkalny – widok wejścia do budynku.
5. Widok wnętrza budynku mieszkalnego.
6. Widok wnętrza budynku mieszkalnego.
7. Budynek gospodarczy – widok od strony południowo-zachodniej.
8. Budynek gospodarczy – widok od strony północno-zachodniej.
9. Widok niezabudowanej części działki gruntu nr 1507 obr 0003 po południowej stronie zabudowań.
10. Widok niezabudowanej części działki gruntu nr 1507 obr 0003 po południowej stronie zabudowań.
11. Droga dojazdowa urządzona wzdłuż na działce gruntu nr 1507 obr 0003 – widok w kierunku południowym.
12. Droga dojazdowa urządzona wzdłuż na działce gruntu nr 1507 obr 0003 – widok w kierunku północnym.

Dokumentacja fotograficzna



01



02



03



04



05



06

Dokumentacja fotograficzna



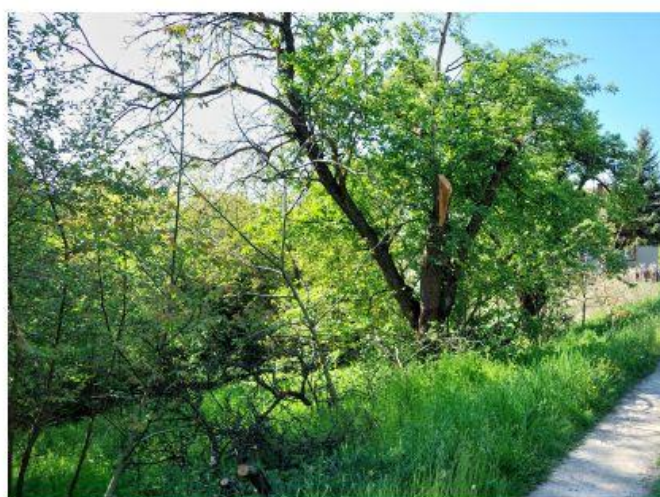
07



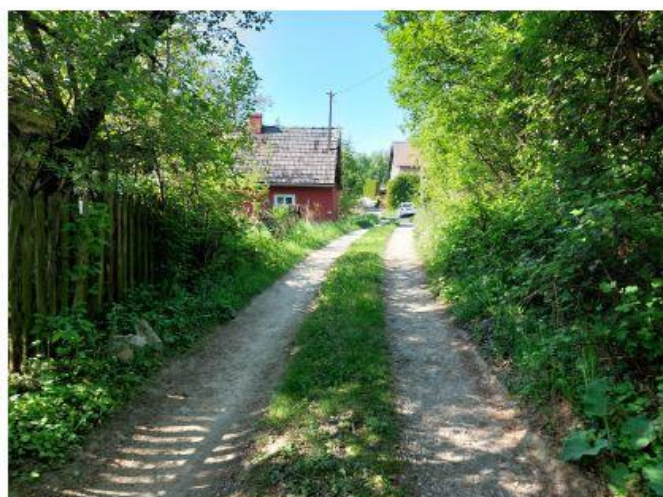
08



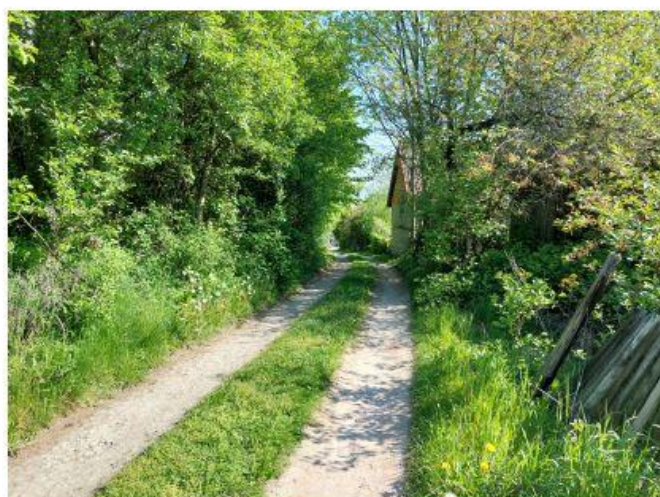
09



10



11



12