

**Arkusz kalkulacyjny - określenie wartości rynkowej 1 m² prawa własności gruntu
- działki nr 16**

Rodzaj cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku wraz z określeniem wag i przedziałów cech rynkowych.

Tabela 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Przedział cechy
1	2	3	4
1.	Lokalizacja:	35%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
2.	Warunki dojazdu:	25%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	15%	Dobre Zadawalające Złe
4.	Wielkość działki	15%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
5.	Kształt działki:	10%	Korzystny Średnio korzystny Niekorzystny
Suma		100%	

Zakresy współczynników korygujących:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 60,63 \text{ zł} / 90,18 \text{ zł} = 0,6722$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 123,52 \text{ zł} / 90,18 \text{ zł} = 1,3698$$

Charakterystyka przedmiotu wyceny, w aspekcie cech rynkowych, określenie zakresu i wartości współczynników korygujących.

Tabela 2

Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	2	3	4	5		6
1.	Lokalizacja:	Niekorzystna	35%	0,2353	0,4794	0,2353
2.	Warunki dojazdu:	Korzystne	25%	0,1681	0,3424	0,3424
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	Zadawalające	15%	0,1008	0,2055	0,1532
4.	Wielkość działki	Korzystna	15%	0,1008	0,2055	0,2055
5.	Kształt działki:	Średnio korzystny	10%	0,0672	0,1370	0,1021
Suma:			100%	0,6722	1,3698	1,0385

Wartość rynkowa prawa do 1,0 m² wycenianego gruntu:

$$W_{R1m2} = C_{\text{śr}} S u_i * K$$

gdzie:

W_{R1m2} - oznacza wartość rynkową prawa do 1,0 m² wycenianego gruntu.

$C_{\text{śr}}$ - oznacza cenę średnią ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości, w aspekcie cech rynkowych.

K - oznacza dodatkowy współczynnik korekcyjny, z przedziału [0,90-1,10].

$$W_{R1m2} = 90,18 \text{ zł} * 1,0385 * 1 = 93,65 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki nr: 16

106 199,10 zł

Wartość rynkowa prawa UW działki nr: 16

95 579,19 zł

BAZA TRANSAKCJI NIREUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Lp.	Data transakcji	Nr Rep. A	Gmina	Działka	Obręb	Przezn. działki w MPZP	Cena transakcji [zł]	Powierzchnia działki [m2]	Cena jedn. za 1,0 m2 [zł/m2]
1	2022-01-31	187/2022	Cieszyn m.	20	79	MN	56 000,00	696	80,46
2	2021-12-30	2918/2021	Cieszyn m.	3/14, 3/32	26	MN/U, P/U	422 700,00	4935	85,65
3	2021-10-20	4461/2021	Cieszyn m.	46	20	MN	85 000,00	1 402,00	60,63
4	2021-09-03	6423/2021	Cieszyn m.	16/10	73	MN	125 000,00	1 334,00	93,70
5	2021-09-02	1874/2021	Cieszyn m.	88/6	66	MN	139 000,00	2134	65,14
6	24.08.2021	1814/2021	Cieszyn m.	29/3	69	MN	96 000,00	941,00	102,02
7	28.06.2021	4052/2021	Cieszyn m.	79/3	69	MN	89 000,00	1 404,00	63,39
8	22.04.2021	1722/2021	Cieszyn m.	51	71	MNU, KD	230 000,00	2 039,00	112,80
9	27.05.2021	3623/2021	Cieszyn m.	54	21	MN	125 000,00	1 134,00	110,23
10	12.04.2021	1499/2021	Cieszyn m.	99/4	79	MN	67 000,00	959,00	69,86
11	29.03.2021	693/2021	Cieszyn m.	7/2	73	MN	95 000,00	820,00	115,85
12	29.12.2020	4318/2020	Cieszyn m.	20/63	68	MN	60 000,00	794,00	75,57
13	26.11.2020	2386/2020	Cieszyn m.	21/5	37	MN	88 000,00	800,00	110,00
14	25.11.2020	2360/2020	Cieszyn m.	21/2, 21/4, 21/5	2	MN	272 250,00	3 389,00	80,33
15	02.11.2020	7898/2020	Cieszyn m.	14/13	13	MN	110 000,00	1 101,00	99,91
16	08.10.2020	3399/2020	Cieszyn m.	203/4, 3/51	69	MN	115 000,00	931,00	123,52
17	08.10.2020	2030/2020	Cieszyn m.	13/12, 13/20	6	MN	62 500,00	975,00	64,10
18	03.08.2020	1169/2020	Cieszyn m.	18/3, 18/5	30	MN	120 000,00	1 027,00	116,85
19	29.06.2020	909/2020	Cieszyn m.	6/14	4	MN	82 000,00	1 337,00	61,33
20	25.06.2020	1233/2020	Cieszyn m.	13/2	6	MN	110 000,00	1 148,00	95,82
21	03.06.2020	429/2020	Cieszyn m.	31/12	69	MN	67 120,00	839,00	80,00
22	2020-05-12	1421/2020	Cieszyn m.	19/1	26	MN	134 143,00	1148	116,85
							Cena min	Cena min	60,63
							Cena max	Cena max	123,52
							Cena średnia	Cena średnia	90,18
							Delta C	Delta C	62,90
							Mediana	Mediana	89,68

**Arkusz kalkulacyjny - określenie wartości rynkowej 1 m² prawa własności gruntu
- działki nr 17/1**

Rodzaj cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku wraz z określeniem wag i przedziałów cech rynkowych.

Tabela 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Przedział cechy
1	2	3	4
1.	Lokalizacja:	35%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
2.	Warunki dojazdu:	25%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	15%	Dobre Zadawalające Złe
4.	Wielkość działki	15%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
5.	Kształt działki:	10%	Korzystny Średnio korzystny Niekorzystny
Suma		100%	

Zakresy współczynników korygujących:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 60,63 \text{ zł} / 90,18 \text{ zł} = 0,6722$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 123,52 \text{ zł} / 90,18 \text{ zł} = 1,3698$$

Charakterystyka przedmiotu wyceny, w aspekcie cech rynkowych, określenie zakresu i wartości współczynników korygujących.

Tabela 2

Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	2	3	4	5		6
1.	Lokalizacja:	Niekorzystna	35%	0,2353	0,4794	0,2353
2.	Warunki dojazdu:	Korzystne	25%	0,1681	0,3424	0,3424
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	Zadawalające	15%	0,1008	0,2055	0,1532
4.	Wielkość działki	Korzystna	15%	0,1008	0,2055	0,2055
5.	Kształt działki:	Średnio korzystny	10%	0,0672	0,1370	0,1021
Suma:			100%	0,6722	1,3698	1,0385

Wartość rynkowa prawa do 1,0 m² wycenianego gruntu:

$$W_{R1m2} = C_{\text{śr}} S u_i * K$$

gdzie:

W_{R1m2} - oznacza wartość rynkową prawa do 1,0 m² wycenianego gruntu.

$C_{\text{śr}}$ - oznacza cenę średnią ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości, w aspekcie cech rynkowych.

K - oznacza dodatkowy współczynnik korekcyjny, z przedziału [0,90-1,10].

$$W_{R1m2} = 90,18 \text{ zł} * 1,0385 * 1 = 93,65 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki nr: 17/1

461 788,15 zł

Wartość rynkowa prawa UW działki nr: 17/1

415 609,34 zł

BAZA TRANSAKCI NIREUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

Lp.	Data transakcji	Nr Rep. A	Gmina	Działka	Obręb	Przezn. działki w MPZP	Cena transakcji [zł]	Cena jedn. za 1,0 m2 [zł/m2]
1	2022-01-31	187/2022	Cieszyn m.	20	79	MN	56 000,00	80,46
2	2021-12-30	2918/2021	Cieszyn m.	3/14, 3/32	26	MN/U, P/U	422 700,00	85,65
3	2021-10-20	4461/2021	Cieszyn m.	46	20	MN	85 000,00	60,63
4	2021-09-03	6423/2021	Cieszyn m.	16/10	73	MN	125 000,00	93,70
5	2021-09-02	1874/2021	Cieszyn m.	88/6	66	MN	139 000,00	65,14
6	24.08.2021	1814/2021	Cieszyn m.	29/3	69	MN	96 000,00	102,02
7	28.06.2021	4052/2021	Cieszyn m.	79/3	69	MN	89 000,00	63,39
8	22.04.2021	1722/2021	Cieszyn m.	51	71	MNU, KD	230 000,00	112,80
9	27.05.2021	3623/2021	Cieszyn m.	54	21	MN	125 000,00	110,23
10	12.04.2021	1499/2021	Cieszyn m.	99/4	79	MN	67 000,00	69,86
11	29.03.2021	693/2021	Cieszyn m.	7/2	73	MN	95 000,00	115,85
12	29.12.2020	4318/2020	Cieszyn m.	20/63	68	MN	60 000,00	75,57
13	26.11.2020	2386/2020	Cieszyn m.	21/5	37	MN	88 000,00	110,00
14	25.11.2020	2360/2020	Cieszyn m.	21/2, 21/4, 21/5	2	MN	272 250,00	80,33
15	02.11.2020	7898/2020	Cieszyn m.	14/13	13	MN	110 000,00	99,91
16	08.10.2020	3399/2020	Cieszyn m.	203/4, 3/51	69	MN	115 000,00	123,52
17	08.10.2020	2030/2020	Cieszyn m.	13/12, 13/20	6	MN	62 500,00	64,10
18	03.08.2020	1169/2020	Cieszyn m.	18/3, 18/5	30	MN	120 000,00	116,85
19	29.06.2020	909/2020	Cieszyn m.	6/14	4	MN	82 000,00	61,33
20	25.06.2020	1233/2020	Cieszyn m.	13/2	6	MN	110 000,00	95,82
21	03.06.2020	429/2020	Cieszyn m.	31/12	69	MN	67 120,00	80,00
22	2020-05-12	1421/2020	Cieszyn m.	19/1	26	MN	134 143,00	116,85
							Cena min	60,63
							Cena max	123,52
							Cena średnia	90,18
							Delta C	62,90
							Mediana	89,68

**Arkusz kalkulacyjny - określenie wartości rynkowej 1 m² prawa własności gruntu
- działki nr 17/2**

Rodzaj cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku wraz z określeniem wag i przedziałów cech rynkowych.

Tabela 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Przedział cechy
1	2	3	4
1.	Lokalizacja:	35%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
2.	Warunki dojazdu:	25%	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	15%	Dobre Zadawalające Złe
4.	Wielkość działki	15%	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
5.	Kształt działki:	10%	Korzystny Średnio korzystny Niekorzystny
Suma		100%	

Zakresy współczynników korygujących:

$$C_{\min} / C_{\text{śr}} = 60,63 \text{ zł} / 90,18 \text{ zł} = 0,6722$$

$$C_{\max} / C_{\text{śr}} = 123,52 \text{ zł} / 90,18 \text{ zł} = 1,3698$$

Charakterystyka przedmiotu wyceny, w aspekcie cech rynkowych, określenie zakresu i wartości współczynników korygujących.

Tabela 2

Lp.	Cechy rynkowe	Przedmiot wyceny	Udział cechy w DC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartości współczynników korygujących u_i
1	2	3	4	5		6
1.	Lokalizacja:	Niekorzystna	35%	0,2353	0,4794	0,2353
2.	Warunki dojazdu:	Korzystne	25%	0,1681	0,3424	0,3424
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	Zadawalające	15%	0,1008	0,2055	0,1532
4.	Wielkość działki	Korzystna	15%	0,1008	0,2055	0,2055
5.	Kształt działki:	Korzystny	10%	0,0672	0,1370	0,1370
Suma:			100%	0,6722	1,3698	1,0734

Wartość rynkowa prawa do 1,0 m² wycenianego gruntu:

$$W_{R1m2} = C_{\text{śr}} S u_i * K$$

gdzie:

W_{R1m2} - oznacza wartość rynkową prawa do 1,0 m² wycenianego gruntu.

$C_{\text{śr}}$ - oznacza cenę średnią ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.

u_i - oznacza wartości współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości, w aspekcie cech rynkowych.

K - oznacza dodatkowy współczynnik korekcyjny, z przedziału [0,90-1,10].

$$W_{R1m2} = 90,18 \text{ zł} * 1,0734 * 1 = 96,80 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki nr: 17/2

114 708,00 zł

Wartość rynkowa prawa UW działki nr: 17/2

103 237,20 zł

Baza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych - własność

Lp.	Data transakcji	Nr Rep. A	Gmina	Ulica	Działka	Obręb	Przezn. działki w MPZP	Cena transakcji [zł]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena jedn. za 1,0 m ² [zł/m ²]
1	2021-10-18	2290/2021	Cieszyn m.	Gospodarska	15/3	75	ZR	40 000,00	2 900,00	13,79
2	2021-06-10	2363/2021	Cieszyn m.	Goździków	24/1	69	MN, ZI	25 000,00	1 560,00	16,03
3	2020-09-15	4580/2020	Cieszyn m.	Frysztacka	117/1, 118/1	64	ZI	506 782,00	14 227,00	35,62
4	2020-07-28	2324/2020	Cieszyn m.	Gajowa	12/3	65	ZR	30 000,00	1 704,00	17,61
Minimalna									1 560,00	13,79 zł
Maksymalna									14 227,00	35,62 zł
Średnia									5 097,75	20,76 zł
Delta C									12 667,00	21,83 zł
Mediana									2 302,00	16,82 zł

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej.

Lokalizacja:	Cieszyn, ul. Rzeźnicza / Poprzeczna
Numer działki/części działek:	45/2
Przeznaczenie w SUIKZP:	Tereny zieleni nieurządzonej i nieużytków
Powierzchnia działki gruntu [m ²]:	1 934,00

Wybór atrybutów cech rynkowych nieruchomości gruntowej.

Tabela nr 1

Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)	Przedział cech
1.	Lokalizacja:	35,00 %	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
2.	Warunki dojazdu:	25,00 %	Dobre Zadawalające Złe
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	15,00 %	Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne
4.	Wielkość działki	15,00 %	Korzystna Średnio korzystna Niekorzystna
5.	Kształt działki:	10,00 %	Korzystny Średnio korzystny Niekorzystny
Razem:		100,00 %	

Opis cech wycenianej nieruchomości gruntowej.

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą
1.	Data oszacowania:	20-04-2022 r.
2.	Powierzchnia [m ²]:	1 934,00
3.	Lokalizacja:	Średnio korzystna
4.	Warunki dojazdu:	Dobre
5.	Otoczenie i sąsiedztwo:	Średnio korzystne
6.	Wielkość działki	Korzystna
7.	Kształt działki:	Średnio korzystny

Opis cech nieruchomości gruntowych przyjętych do porównania.

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość		
		A	B	C
1.	Lokalizacja szczegółowa:	Cieszyn, ul. Gospodarska	Cieszyn, ul. Goździków	Cieszyn, ul. Gajowa
2.	Forma władania:	własność	własność	własność
3.	Uzyskana cena w PLN (transakcyjna):	13,79	16,03	17,61
4.	Data transakcji:	2021.10.18	2021.06.10	2020.07.28
5.	Lokalizacja:	Średnio korzystna	Średnio korzystna	Korzystna
6.	Warunki dojazdu:	Dobre	Dobre	Zadawalające
7.	Otoczenie i sąsiedztwo:	Korzystne	Średnio korzystne	Korzystne
8.	Wielkość działki	Korzystna	Korzystna	Korzystna
9.	Kształt działki:	Niekorzystny	Niekorzystny	Średnio korzystny

Określenie przedziału cenowego.

Tabela nr 4

Cena Min (C _{MIN}) [PLN/m ²]:	Cena Max (C _{MAX}) [PLN/m ²]:	Różnica (ΔC) [PLN/m ²]:
13,79	35,62	21,83

Określenie / wyodrębnienie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej.

Korekta cech nieruchomości gruntowych z tytułu podobieństwa do wycenianej.

Tabela nr 5 - porównanie: X - A

Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) A-X [PLN/m ²]
1.	Lokalizacja:	35,00 %	Średnio korzystna	Średnio korzystna	21,83	7,64	0,00
2.	Warunki dojazdu:	25,00 %	Dobre	Dobre	21,83	5,46	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	15,00 %	Średnio korzystne	Korzystne	21,83	3,27	-1,64
4.	Wielkość działki	15,00 %	Korzystna	Korzystna	21,83	3,27	0,00
5.	Kształt działki:	10,00 %	Średnio korzystny	Niekorzystny	21,83	2,18	1,09
Razem		100,00 %					-0,55
Cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "A" [PLN/m ²]:							13,79
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:							-0,55
Skorygowana cena transakcyjna 1,0 m² nieruchomości gruntowej "A" [PLN/m²]:							13,24

Tabela nr 6 - porównanie: X - B

Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) B-X [PLN/m ²]
1.	Lokalizacja:	35,00 %	Średnio korzystna	Średnio korzystna	21,83	7,64	0,00
2.	Warunki dojazdu:	25,00 %	Dobre	Dobre	21,83	5,46	0,00
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	15,00 %	Średnio korzystne	Średnio korzystne	21,83	3,27	0,00
4.	Wielkość działki	15,00 %	Korzystna	Korzystna	21,83	3,27	0,00
5.	Kształt działki:	10,00 %	Średnio korzystny	Niekorzystny	21,83	2,18	1,09
Razem		100,00 %					1,09
Cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "B" [PLN/m ²]:							16,03
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:							1,09
Skorygowana cena transakcyjna 1,0 m² nieruchomości gruntowej "B" [PLN/m²]:							17,12

Tabela nr 7 - porównanie: X - C

Lp.	Wyszczególnienie cech różnicujących	Waga cechy	Porównanie cech nieruchomości wycenianej do podobnej		Przedział cenowy Różnica (ΔC) [PLN/m ²]	Udział kwotowy [PLN/m ²]	Różnica kwotowa (poprawka) C-X [PLN/m ²]
1.	Lokalizacja:	35,00 %	Średnio korzystna	Korzystna	21,83	7,64	-3,82
2.	Warunki dojazdu:	25,00 %	Dobre	Zadowalające	21,83	5,46	2,73
3.	Otoczenie i sąsiedztwo:	15,00 %	Średnio korzystne	Korzystne	21,83	3,27	-1,64
4.	Wielkość działki	15,00 %	Korzystna	Korzystna	21,83	3,27	0,00
5.	Kształt działki:	10,00 %	Średnio korzystny	Średnio korzystny	21,83	2,18	0,00
Razem		100,00 %					-2,73
Cena transakcyjna 1,0 m ² nieruchomości gruntowej "C" [PLN/m ²]:							17,61
Wartość poprawki kwotowej [PLN/m ²]:							-2,73
Skorygowana cena transakcyjna 1,0 m² nieruchomości gruntowej "C" [PLN/m²]:							14,88

Określenie wartości rynkowej prawa własności do 1,0 m² nieruchomości gruntowej.

Tabela nr 8

Skorygowana wartość prawa do 1,0 m ² nieruchomości gruntowych, porównywanych [PLN/m ²]				
Lp.	A	B	C	X
	C ₁	C ₂	C ₃	C _x
1.	13,24	17,12	14,88	15,08

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej.

Tabela nr 9

Lp.	Przedmiot wyceny	Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość rynkowa jednostkowa [zł/m ²]	Wartość rynkowa [zł]
1.	Wartość rynkowa prawa własności gruntu (jako gruntu niezabudowanego).	1 934,00	15,08 zł	29 164,72 zł
2.	Wartość rynkowa prawa UW (jako gruntu niezabudowanego) - Wk = 0,9	1 934,00	13,57 zł	26 248,25 zł