

OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁ ½ W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 45/1 I 46/1 O ŁĄCZNEJ POW. 1 052 M², ZABUDOWANĄ BUDYNKIEM MIESZKALNYMI I GOSPODRCZYM POŁOŻONYM W PRZYBYSŁAWICACH PRZY UL. KLONOWEJ NR 33, GMINA ZIELONKI

- KW Nr KR1P/00131273/6
- SYGN. AKT KM 3325/24

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP

www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY SO W KRAKOWIE
POWOŁANY W SPRAWIE KM 3325/24

Kraków, 08 luty 2026

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu nr **45/1 i 46/1** o łącznej powierzchni **1 052 m²**, działki stanowią jednorodną całość. **Działka nr 46/1 o pow. 725 m²** zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, z garażem w bryle budynku o pow. użytkowej **170,26 m²** (pow. użytkowa parteru 79,01 m²+ 20,12 m² garaż + pow. użytkowa poddasza 71,13 m²), położony w **Przybysławicach przy ul. Klonowej nr 33, Gmina Zielonki**. Poddasze budynku jest niewykończony. Na działce znajduje się murowany budynek gospodarczy w złym stanie technicznym oraz piwnica ziemna. Od strony północnej do budynku dobudowana jest wiata, która częściowo zachodzi na działkę nr 45/1. **Działka nr 45/1 o pow. 327 m²** jest niezabudowana, znajduje się na niej częściowo wiata dobudowana do budynku mieszkalnego na działce nr 46/1 oraz kojec dla psów. Działki posiadają dostęp do drogi gminnej wewnętrznej – zjazd jest zlokalizowany na działce nr 46/1. Od strony zachodniej działki bezpośrednio graniczą z drogą wojewódzką nr 794. Działki objęte są księgą wieczystą nr **KR1P/00131273/6**. Księga wieczysta dla ww. nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

Dla działek położonych w Przybysławicach przy ul. Klonowej obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XL/ 42 /2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 03 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice wraz z uchwałą zmieniającą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. i nr XIV/34/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice zatwierdzonego uchwałą XL/42/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 3 sierpnia 2006 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. działki są położone w strefie:

- działka 46/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: 14.MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 14.ZI.12 – tereny zieleni izolacyjnej i w niewielkiej części od strony zachodniej KDG – drogi wojewódzkie oraz KDW – tereny dróg wewnętrznych,

- działka 45/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: 14.ZI.12 – tereny zieleni izolacyjnej oraz w niewielkiej części od strony południowej 14.MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w niewielkiej części od strony zachodniej KDG – drogi wojewódzkie oraz KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Ponadto działki znajdują się na terenie otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego- szczegóły w pkt. 7.

Nieruchomość nie jest ubezpieczona. W dziale III KW zostało ujawnione ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność przejazdu, przechodu i przegonu pasem 3 metry szerokim przez dz. gr. nr 71/19 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 71/18 obj. KW 128756 i dz. gr. nr 71/17 obj. niniejszą księgą wieczystą szlakiem drożnym biegnącym od drogi publicznej do granicy dz. gr. 71/19 z dz. gr. nr 71/18 wzdłuż północno wschodniej granicy dz. gr. 71/19 z dz. gr. nr 71/13. - przeniesiono do KW KR1P/00516951/6 wobec odłączenia do niej działki nr 25/4.

Niniejsza służebność jest nieaktualna dla niniejszej księgi wieczystej w związku z tym, iż w/w działki są położone w innym miejscu niż przedmiotowe działki, zostały sprzedane osobie trzeciej i objęte są inną księgą wieczystą.

Inwestycja jest zrealizowana na podstawie decyzji nr AB.III-W-1-1045/08 Starosty Powiatowego w Krakowie znak sprawy AB.III-W.PC.73510/1/567/08 z dnia 26.08.2008r. Niniejszą decyzją zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę zamierzenia budowlanego pn.: „Przebudowa, nadbudowa i częściowa rozbudowa istniejącego budynku mieszkalno-gospodarczego z instalacjami wewnętrznymi: wody, kanalizacji, gazu, c.o. i energii elektrycznej wraz ze zmianą sposobu użytkowania części gospodarczej na mieszkalną zlokalizowanego nadziałce nr budowlanej składającej się z dwóch działek ewidencyjnych nr 45/1 i 46/1 w miejscowości Przybysławice, gm. Zielonki.

W Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Krakowie nie odnotowano zawiadomienia o zakończeniu budowy/wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie na w/w działkach. Inwestor Pani Emilia Zadęcka matka dłużnika zmarła. Brak bliższych informacji dot. dokumentacji budowlanej.

Pozwolenie na budowę prawdopodobnie wygasło. Zgodnie z art. 37 ust 1 prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Pozwolenie na budowę wydano w 2008r., na terenie nieruchomości nie stwierdzono prowadzonych prac budowlanych ani tablicy informacyjnej o inwestycji. Dłużnik nie okazał bieglej dziennika budowy.

Działka nr 46/1



Działka nr 45/1



II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 1/2 należącego do Mariusza Zadęckiego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.

III. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 należącego do Mariusza Zadęckiego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 3325/24.

IV. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową, techniką wskaźnikową.

V. OSZACOWANA WARTOŚĆ

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny, określono wartość nieruchomości w wysokości:

Wartość rynkowa WN zabudowanej nieruchomości gruntowej, po zaokrągleniu, wynosi:

819 465 zł

osiemset dziewiętnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć zł

Oszacowana wartość udziału WNu:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Mariusz Zadęcki	1/2	409 732,31 zł	409 732 zł
			czterysta dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści dwa zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- przynależności: brak
- pożytki: szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie była przedmiotem najmu.

Zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oszacowana niniejsza wartość nie zawiera podatku VAT.

VI. DATA OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości: **12.01.2026 r.**
Data, na którą określono wartość nieruchomości: **08.02.2026 r.**

VII. AUTOR OPINII

**Ewa Tolwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy SO w Krakowie
powołana w sprawie KM 3325/24**

Kraków, 08 luty 2026 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII	6
2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII	7
3 CEL OPINII	7
4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	7
4.1 Podstawa formalna	7
4.2 Podstawa prawna wyceny	7
4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	8
5 DATY ISTOTNE DLA OPINII	8
6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII	8
6.1 Stan prawny nieruchomości	8
6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą	8
6.1.2. Stan według ewidencji gruntów i kartoteki budynków	11
6.2 Lokalizacja	12
6.3 Opis przedmiotu wyceny	14
6.3.1 Opis i charakterystyka budynków	19
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	29
8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	31
8.1 Uwagi ogólne	31
8.2 Charakterystyka rynku lokalnego	31
8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości	32
8.4 Analiza rynku nieruchomości	32
8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych	34
8.6 Metodyka wyceny	34
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WN (WNA-AKTUALNA WARTOŚĆ)	38
9.1 Obliczanie wartości rynkowej WNP – wartość nieruchomości po zakończeniu inwestycji	38
9.2 Określenie wartości nieruchomości WNA	41
10 WYNIK KOŃCOWY	45
11 KLAUZULE	45
12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	46

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii jest udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu nr 45/1 i 46/1 o łącznej powierzchni 1 052 m², działki stanowią jednorodną całość. **Działka nr 46/1 o pow. 725 m²** zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, z garażem w bryle budynku o pow. użytkowej 170,26 m² (pow. użytkowa parteru 79,01 m²+ 20,12 m² garaż + pow. użytkowa poddasza 71,13 m²), położony w **Przybysławicach przy ul. Klonowej nr 33, Gmina Zielonki**. Poddasze budynku jest niewykończone. Na działce znajduje się murowany budynek gospodarczy w złym stanie technicznym oraz piwnica ziemna. Od strony północnej do budynku dobudowana jest wiata, która częściowo zachodzi na działkę nr 45/1. **Działka nr 45/1 o pow. 327 m²** jest niezabudowana, znajduje się na niej częściowo wiata dobudowana do budynku mieszkalnego na działce nr 46/1 oraz kojec dla psów. Działki posiadają dostęp do drogi gminnej wewnętrznej – zjazd jest zlokalizowany na działce nr 46/1. Od strony zachodniej działki bezpośrednio graniczą z drogą wojewódzką nr 794. Działki objęte są księgą wieczystą nr **KR1P/00131273/6**. Księga wieczysta dla ww. nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

Dla działek położonych w Przybysławicach przy ul. Klonowej obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XL/ 42 /2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 03 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice wraz z uchwałą zmieniającą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. i nr XIV/34/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice zatwierdzonego uchwałą XL/42/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 3 sierpnia 2006 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. działki są położone w strefie:

- działka 46/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: 14.MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 14.ZI.12 – tereny zieleni izolacyjnej i w niewielkiej części od strony zachodniej KDG – drogi wojewódzkie oraz KDW – tereny dróg wewnętrznych,

- działka 45/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: 14.ZI.12 – tereny zieleni izolacyjnej oraz w niewielkiej części od strony południowej 14.MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w niewielkiej części od strony zachodniej KDG – drogi wojewódzkie oraz KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Ponadto działki znajdują się na terenie otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego- szczegóły w pkt. 7.

Nieruchomość nie jest ubezpieczona. W dziale III KW zostało ujawnione ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność przejazdu, przechodu i przegonu pasem 3 metry szerokim przez dz. gr. nr 71/19 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 71/18 obj. KW 128756 i dz. gr. nr 71/17 obj. niniejszą księgą wieczystą szlakiem drożnym biegnącym od drogi publicznej do granicy dz. gr. 71/19 z dz. gr. nr 71/18 wzdłuż północno wschodniej granicy dz. gr. 71/19 z dz. gr. nr 71/13. - przeniesiono do KW KR1P/00516951/6 wobec odłączenia do niej działki nr 25/4.

Niniejsza służebność jest nieaktualna dla niniejszej księgi wieczystej w związku z tym, iż w/w działki są położone w innym miejscu niż przedmiotowe działki, zostały sprzedane osobie trzeciej i objęte są inną księgą wieczystą.

Inwestycja jest zrealizowana na podstawie decyzji nr AB.III-W-1-1045/08 Starosty Powiatowego w Krakowie znak sprawy AB.III-W.PC.73510/1/567/08 z dnia 26.08.2008r. Niniejszą decyzją zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę zamierzenia budowlanego pn.: „Przebudowa, nadbudowa i częściowa rozbudowa istniejącego budynku mieszkalno-gospodarczego z instalacjami wewnętrznymi: wody, kanalizacji, gazu, c.o. i energii elektrycznej wraz ze zmianą sposobu użytkowania części gospodarczej na mieszkalną zlokalizowanego nad działką nr budowlanej składającej się z dwóch działek ewidencyjnych nr 45/1 i 46/1 w miejscowości Przybysławice, gm. Zielonki.

W Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Krakowie nie odnotowano zawiadomienia o zakończeniu budowy/wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie na w/w działkach. Inwestor Pani Emilia Zadęcka matka dłużnika zmarła. Brak bliższych informacji dot. dokumentacji budowlanej.

Pozwolenie na budowę prawdopodobnie wygasło. Zgodnie z art. 37 ust 1 prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Pozwolenie na budowę wydano w 2008r., na terenie nieruchomości nie stwierdzono prowadzonych prac budowlanych ani tablicy informacyjnej o inwestycji. Dłużnik nie okazał bieżącej dziennika budowy.

Działka nr 46/1



Działka nr 45/1



2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału ½ należącego do Mariusza Zadęckiego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.

3 CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziału ½ należącego do Mariusza Zadęckiego w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 3325/24.

4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

4.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy Marcina Leśniak
Kancelaria Komornicza nr XI
ul. Żabiniec 66/LU5, 31-215 Kraków
Sygn. akt KM 3325/24.

4.2 Podstawa prawna wyceny

Wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności. Są to te źródła prawa, które w sposób bezpośredni wpływają na merytoryczną treść opracowania i warunkują jego poprawną formalną treść.

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości wraz ze zmianami (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1465),
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1568),
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145),
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2025 poz. 418) ,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1071),
3. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1653),
4. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130),

5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz ze zmianami (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225),
6. Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - 2001r.,
7. E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.,
8. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
9. R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
10. A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Żróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,
11. NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
12. Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
13. Nieruchomości, C.H. Beck.

4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

- a) dokumentacja ewidencji gruntów i budynków,
- b) opracowania planistyczne,
- c) wizja lokalna, w ramach której dokonano oględzin nieruchomości,
- d) informacje z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, od zarządców nieruchomości,
- e) dokumentacja stanu prawnego nieruchomości,
- f) zbiór transakcji udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Krakowie,
- g) internetowe źródła informacji.

5 DATY ISTOTNE DLA OPINII

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08.02.2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	12.01.2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	12.01.2026 r.
Data sporządzenia wyceny	08.02.2026 r.

6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII

6.1 Stan prawny nieruchomości

6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą

Treść księgi wieczystej nr KR1P/00131273/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, Wydział Ksiąg Wieczystych		
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Numer bieżący nieruchomości	5	
Położenie		
1. Numer porządkowy	1	
2. Województwo	MAŁOPOLSKIE	
3. Powiat	KRAKOWSKI	
4. Gmina	ZIELONKI	
5. Miejscowość	PRZYBYSŁAWICE	
6. Dzielnicą	---	
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki	---	
2. Numer działki	45/1	
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
4. Położenie	1	
5. Ulica	---	
6. Sposób korzystania	ZABUDOWANA	
7. Odłączenie	Numer księgi	//

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6

	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	0,0327 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
	B: numer księgi zniszczonej	---
	C: numer księgi dawnej	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	---
1. Identyfikator działki		---
2. Numer działki		46/1
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		ZABUDOWANA
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	0,0725 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
	B: numer księgi zniszczonej	---
	C: numer księgi dawnej	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	---
Obszar		
1. Obszar		0,1052 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Brak wpisu		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
1. Numer udziału w prawie		3
2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		1/2
3. Rodzaj wspólności		---
1. Numer udziału w prawie		4
2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		1/2
3. Rodzaj wspólności		---
Osoba fizyczna		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3
	2. Imię pierwsze	TERESA
	3. Imię drugie	EWA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ZAWALONKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	---
	7. Imię matki	---
	8. PESEL	56073107487
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	4
	2. Imię pierwsze	MARIUSZ
	3. Imię drugie	JACEK
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ZADĘCKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	EDWARD
	7. Imię matki	EMILIA
	8. PESEL	82052013012
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU, PRZECHODU I PRZEGONU PASEM 3 METRY SZEROKIM PRZEZ DZ. GR. NR 71/19 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH
2. Treść wpisu		

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6

		WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZ. NR 71/18 OBJ. KW 128756 I DZ. GR. NR 71/17 OBJ. NINIEJSZĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ SZLAKIEM DROŻNYM BIEGNĄCYM OD DROGI PUBLICZNEJ DO GRANICY DZ. GR. 71/19 Z DZ. GR. NR 71/18 WZDŁUŻ PÓŁNOCNO WSCHODNIEJ GRANICY DZ. GR. 71/19 Z DZ. GR. NR 71/13.
3. Przedmiot wykonywania		---
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		PRZENIESIONO DO KW KR1P/00516951/6 WOBEĆ ODŁĄCZENIA DO NIEJ DZIAŁKI NR 25/4
Wskazanie innej nieruchomości		
1. Numer księgi		/ 00128756 /
2. Inne informacje		DZIAŁKA 71/18
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		9
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI DŁUŻNIKA MARIUSZA ZADĘCKIEGO W SPRAWIE KM 3325/24 W CELU WYEGZEKOWANIA NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA - KROWODRZY W KRAKOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 22.07.2016R., SYGN. I NC 3640/26/K - ZGODNIE Z ZAWIADOMIENIEM KOMORNIKA SĄDOWEGO Z DNIA 25.09.2025R., NA RZECZ WIERZycIELA:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 4 W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		HORYZONT NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
2. Siedziba		WARSZAWA
3. REGON		361357372
4. Stan przejściowy		---
5. KRS		---
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Numer hipoteki (roszczenia)		
1		1
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA
2. Suma		25000,00
3. Suma słownie		DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		3
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM EGZEKUCYJNYM WRAZ Z KLAUZULĄ WYKONALNOŚCI STANOWIĄCYM AKT NOTARIALNY Z DNIA 8 LIPCA 2008 R. REP. A 7200/2008 SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM ANDRZEJEM CIBĄ W KRAKOWIE
	C: stosunek prawny	---
9. Termin zapłaty		---
10. Pierwszeństwo		---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		---
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---
15. Rodzaj zmiany		---

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6

Wierzyciel hipoteczny	
1. Imię pierwsze	STEPHEN
2. Imię drugie	RICHARD
3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	GRAHAM
4. Drugi człon nazwiska złożonego	---
5. Imię ojca	TOM
6. Imię matki	STEPHANIE
7. PESEL	---
8. Administrator hipoteki	---

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

W dziale III KW zostało ujawnione ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność przejazdu, przechodu i przegonu pasem 3 metry szerokim przez dz. gr. nr 71/19 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. nr 71/18 obj. KW 128756 i dz. gr. nr 71/17 obj. niniejszą księgą wieczystą szlakiem drożnym biegnącym od drogi publicznej do granicy dz. gr. 71/19 z dz. gr. nr 71/18 wzdłuż północno wschodniej granicy dz. gr. 71/19 z dz. gr. nr 71/13. - przeniesiono do KW KR1P/00516951/6 wobec odłączenia do niej działki nr 25/4.

Niniejsza służebność jest nieaktualna dla niniejszej księgi wieczystej w związku z tym, iż w/w działki są położone w innym miejscu niż przedmiotowe działki, zostały sprzedane osobie trzeciej i objęte są inną księgą wieczystą.

6.1.2. Stan według ewidencji gruntów i kartoteki budynków

Ewidencja gruntów

STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
tel / fax 12-656-09-81

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: małopolskie
Powiat: krakowski
Jednostka ewidencyjna: 120617_2, Zielonki
Obszar ewidencyjny: 0014, Przybysławice

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 14-01-2026 12:07:02

Nr jednostki rejestrowej: G162

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	Zadęcki Mariusz Jacek (Edward, Emilia) PESEL: 82052013012 adres: ul. Klonowa 33, 32-088 Przybysławice
Uwagi: AN2394/2021z 22.07.2021;	
1/2 współwłasność	Zawalonka Teresa Ewa (Jerzy, Kazimiera) PESEL: 56073107487 adres: ul. ks. Kazimierza Siemaszki 25/16, 31-207 Kraków

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
45/1 120617_2.0014.45/1		0.0327	B	0.0327	KR1P/00131273/6 PSINS1310/06/K,
46/1 120617_2.0014.46/1	Przybysławice, ul. Klonowa 33	0.0725	B	0.0725	KR1P/00131273/6 PSINS1310/06/K,

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 46/1,1, 46/1,2.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.1052	ha
Słownie:	jeden tysiąc pięćdziesiąt dwa metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 2

Identyfikator	120617_2.0014.46/1.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120617_2.0014.46/1	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 127 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Przybysławice, ul. Klonowa 33	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	
Uwagi: -		
Identyfikator	120617_2.0014.46/1.2_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120617_2.0014.46/1	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 38 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	
Uwagi: -		

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów w załączeniu.

6.2 Lokalizacja

Nieruchomość położona w Przybysławice, przy ul. Klonowej. Miejscowość oddalona jest ok. 5 km od centrum Zielonek. Zielonki stanowią obecnie dzielnicę „sypialnianą” Krakowa, na terenie głównych ulic Zielonek panuje wzmożony ruch ze względu na bliskość Krakowa.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, ulicy Klonowej. Szacowana nieruchomość znajduje się pomiędzy dwoma ulicami gminnymi Krakowskiej i Klonowej. Ulica Krakowska stanowi ruchliwą drogą gminną „Trojanowice-Przybysławice”.

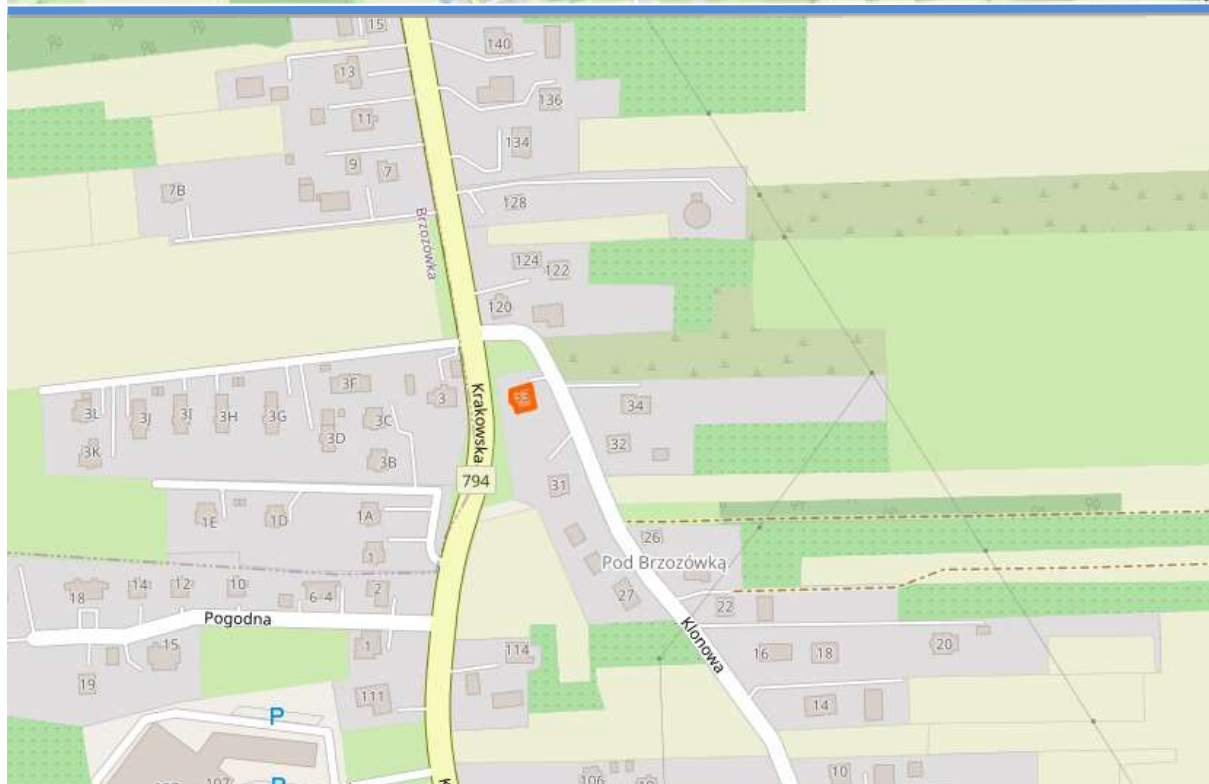
W pobliżu znajduje się luźna zabudowa jednorodzinna, szeregowa nowsza i starsza oraz tereny niezabudowane. Otoczenie średnio rozwinięte.

Lokalizację należy uznać za przeciętną – tereny położone w dalszej odległości od centrum gminy. Otoczenie na obecną złe – nieruchomość położona pomiędzy dwoma drogami z czego jedna o bardzo dużym natężeniu ruchu.

Fragmety map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Przybysławice, ul. Klonowa 33



Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6





Źródło: <https://sip.gison.pl/zielonki>, <https://www.openstreetmap.org/>, <https://www.google.pl/>



6.3 Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem opinii jest udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu nr 45/1 i 46/1 o łącznej powierzchni 1 052 m², działki stanowią jednorodną całość. **Działka nr 46/1 o pow. 725 m²** zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, z garażem w bryle budynku o pow. użytkowej 170,26 m² (pow. użytkowa parteru 79,01 m²+ 20,12 m² garaż + pow. użytkowa poddasza 71,13 m²), położony w **Przybysławicach przy ul. Klonowej nr 33, Gmina Zielonki**. Poddasze budynku jest niewykończone. Na działce znajduje się murowany budynek gospodarczy w złym stanie technicznym oraz piwnica ziemna. Od strony północnej do budynku dobudowana jest wiata, która częściowo wchodzi na działkę nr 45/1. **Działka nr 45/1 o pow. 327 m²** jest niezabudowana, znajduje się na niej częściowo wiata dobudowana do budynku mieszkalnego na działce nr 46/1 oraz kojec dla psów. Działki posiadają dostęp do drogi gminnej wewnętrznej – zjazd jest zlokalizowany na działce nr 46/1. Od strony zachodniej działki bezpośrednio graniczą z ruchliwą drogą wojewódzką nr 794. Działki objęte są księgą wieczystą nr **KR1P/00131273/6**. Księga wieczysta dla ww. nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

Charakterystyka zabudowanej działki gruntu nr 46/1 o pow. 725 m²:

- działka posiada nieregularny kształt zbliżony do prostokąta,

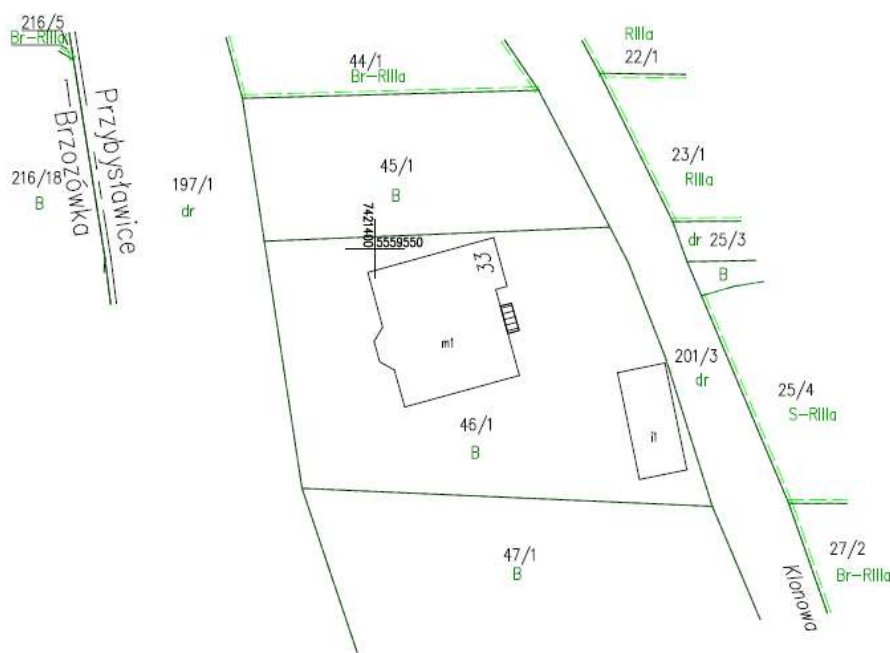
Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6

- działka nr 46/1 stanowi jednorodną całość z działką nr 45/1, działka nr 46/1 znajduje się poniżej terenu działki nr 45/1,
- działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony o pow. użytkowej 170,26 m² (pow. użytkowa parteru 79,01 m² + 20,12 m² garaż + pow. użytkowa poddasza 71,13 m²), poddasze budynku jest niewykończone,
- na działce znajduje się murowany budynek gospodarczy w złym stanie technicznym od strony drogi gminnej oraz piwnica ziemna,
- od strony północnej do budynku dobudowana jest wiata, która częściowo wchodzi na działkę nr 45/1,
- wjazd na działkę od strony wschodniej, działka znajduje się powyżej poziomu drogi,
- działka płaska, oprócz części wjazdowej,
- działka jest częściowo ogrodzona (siatka), brak ogrodzenia od strony wjazdowej,
- od strony zachodniej działki bezpośrednio graniczą z drogą wojewódzką nr 794,
- działka bez utwardzeń, porośnięta trawą, drzewami oraz krzewami,
- na działce zlokalizowana jest studnia oraz słup energetyczny (brak służebności),
- działka uzbrojona jest w sieci: elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną i gazową,
- dostęp do drogi publicznej ul. Klonowej – bezpośredni.

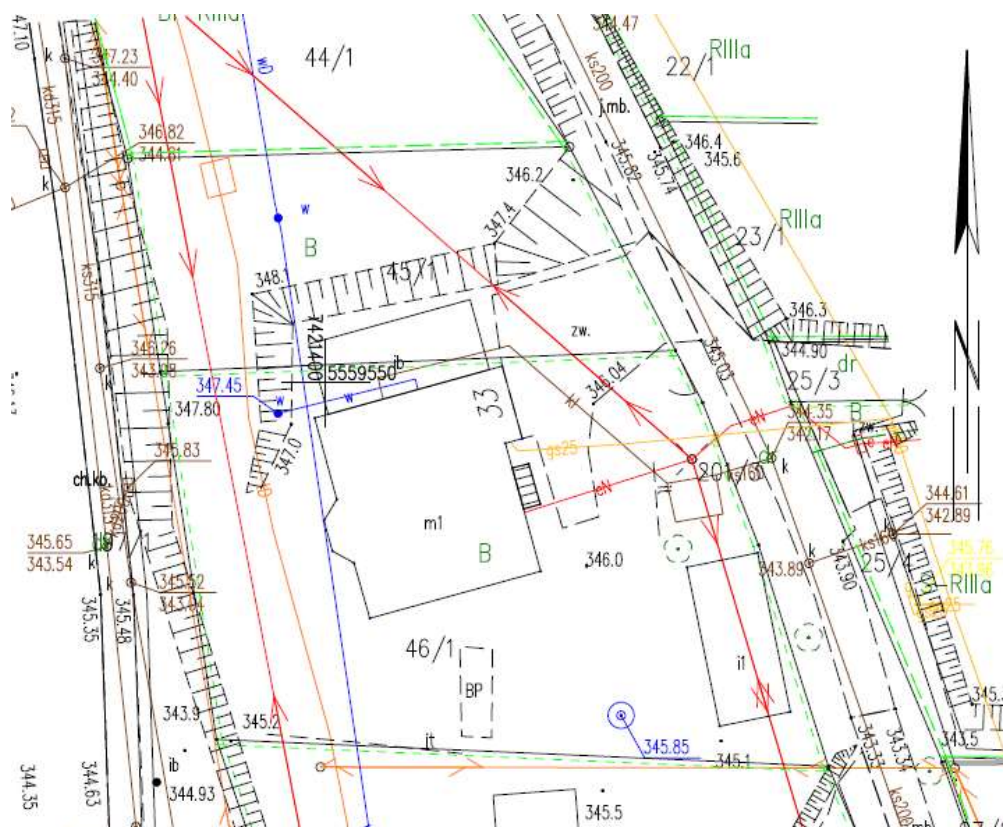
Charakterystyka zabudowanej działki gruntu nr 45/1 o pow. 327 m²:

- działka posiada regularny kształt zbliżony prostokąta,
- działka nr 45/1 stanowi jednorodną całość z działką nr 46/1, działka nr 46/1 znajduje się poniżej terenu działki nr 45/1,
- działka niezabudowana, znajduje się na niej częściowo wiata dobudowana do budynku mieszkalnego na działce nr 46/1 oraz kojec dla psów,
- działka posiadają dostęp do drogi gminnej wewnętrznej – zjazd jest zlokalizowany na działce nr 46/1,
- od strony zachodniej działki bezpośrednio graniczą z drogą wojewódzką nr 794,
- działka jest częściowo ogrodzona (siatka)
- działka bez utwardzeń, porośnięta trawą, drzewami oraz krzewami,
- przez działkę przebiega sieć energetyczna i wodna, pozostałe uzbrojenie znajduje się w działce sąsiadującej nr 1691/3.

Fragment mapy ewidencyjnej



Mapa zasadnicza



Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 46/1 o pow. 725 m²





Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6



Działka nr 45/1 o pow. 327 m²





6.3.1 Opis i charakterystyka budynków

Działka nr 46/1 zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, z garażem w bryle budynku o pow. użytkowej **170,26 m²** (pow. użytkowa parteru 79,01 m²+ 20,12 m² garaż + pow. użytkowa poddasza 71,13 m²), położony w **Przybysławicach przy ul. Klonowej nr 33, Gmina Zielonki**. Poddasze budynku jest niewykończony. Na działce znajduje się murowany budynek gospodarczy w złym stanie technicznym oraz piwnica ziemna. Od strony północnej do budynku dobudowana jest wiata, która częściowo wchodzi na działkę nr 45/1. **Działka nr 45/1** jest niezabudowana, znajduje się na niej częściowo wiata dobudowana do budynku mieszkalnego na działce nr 46/1 oraz kojec dla psów.

Wejście do budynku od strony wschodniej, wyjście na ogród (brak tarasu) znajduje się od strony zachodniej budynku. Nieruchomość nieubezpieczona.

Ogólna charakterystyka budynku mieszkalnego (z projektu budowlanego):

- budynek jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, z użytkowym poddaszem, podpiwniczony, z garażem w bryle budynku o pow. użytkowej **170,26 m²** (pow. użytkowa parteru 79,01 m²+ 20,12 m² garaż + pow. użytkowa poddasza 71,13 m²), poddasze niewykończony – brak schodów,
- technologia budowy (z projektu budowlanego):
 - tradycyjna murowana ze stropem gęstożebrowym oraz w części żelbetowym monolitycznym,
 - konstrukcja dachu drewniana,
 - dach dwuspadowy, pokrycie dachu - blacha,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z dwufunkcyjnego pieca gazowego,
- brak kominka, w salonie znajduje się komin z możliwością instalacji,
- elewacja ocieplona i otykowana,

- budynek posiada użytkowe poddasze, niewykończone, brak schodów i możliwości wykonania dokumentacji fotograficznej, na obecną chwilę układ funkcjonalny parteru różni się od projektowanego,
- na parterze projektowano: wiatrołap, hall, kuchnię, spiżarkę, salon z jadalnią, łazienka, gabinet, pom. gospodarcze i garaż, w rzeczywistości są dwa pokoje, salon z aneksem, łazienka, hall, pomieszczenie gospodarcze (kotłownia) i garaż,
- na poddaszu użytkowym przewidywane były: hall, 3 pokoje, garderoba, łazienka, pralnia – na obecną chwilę poddasze niewykończone, bez możliwości oględzin – brak schodów,
- balkon na poddaszu użytkowym bez barierek,
- wyposażenie w instalacje: elektryczną, wodną, kanalizacyjną i gazową,
- wykończenie budynku zgodnie z zamieszczoną dokumentacją fotograficzną.

Inwestycja jest zrealizowana na podstawie decyzji nr AB.III-W-1-1045/08 Starosty Powiatowego w Krakowie znak sprawy AB.III-W.PC.73510/1/567/08 z dnia 26.08.2008r. Niniejszą decyzją zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę zamierzenia budowlanego pn.: „Przebudowa, nadbudowa i częściowa rozbudowa istniejącego budynku mieszkalno-gospodarczego z instalacjami wewnętrznymi: wody, kanalizacji, gazu, c.o. i energii elektrycznej wraz ze zmianą sposobu użytkowania części gospodarczej na mieszkalną zlokalizowanego nadziałce nr budowlanej składającej się z dwóch działek ewidencyjnych nr 45/1 i 46/1 w miejscowości Przybysławice, gm. Zielonki.

W Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w Krakowie nie odnotowano zawiadomienia o zakończeniu budowy/wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie na w/w działkach. Inwestor Pani Emilia Zadęcka matka dłużnika zmarła. Brak bliższych informacji dot. dokumentacji budowlanej.

Pozwolenie na budowę prawdopodobnie wygasło. Zgodnie z art. 37 ust 1 prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Pozwolenie na budowę wydano w 2008r., na terenie nieruchomości nie stwierdzono prowadzonych prac budowlanych ani tablicy informacyjnej o inwestycji. Dłużnik nie okazał bieżącej dziennika budowy.

Elewacja i dobudowana wiata do bryły głównej budynku



Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6



Elewacja z projektu



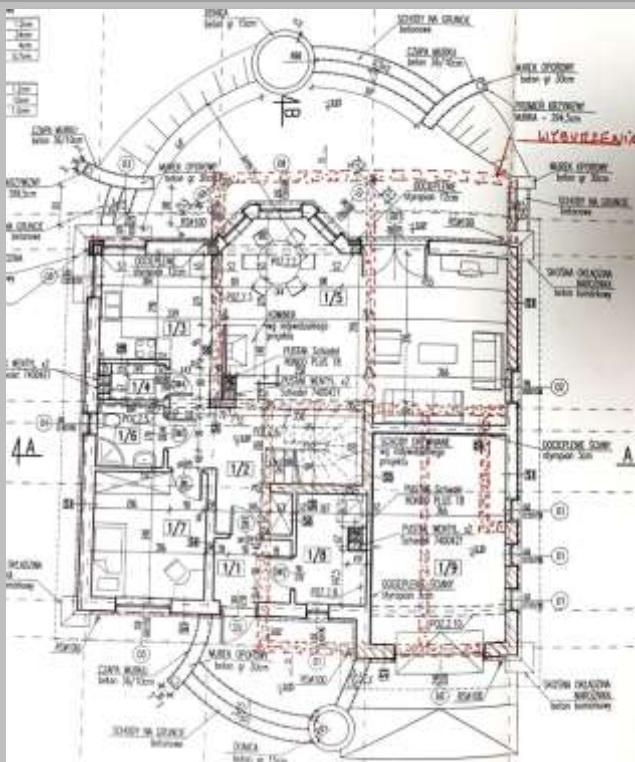
Powierzchnię budynku przyjęto na podstawie projektu budowlanego potwierdzonego własnymi pomiarami z natury wewnątrz budynku – ściany niewykończone w części poddasza użytkowego – brak możliwości oględzin ze względu na brak schodów.

- Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzono własny pomiar z natury wewnątrz budynku w celu określenia jego powierzchni użytkowej – powierzchnia zgodna z powierzchnią wynikającą z projektu budowlanego,
- Dokumentację projektową uzyskano ze Starostwa Powiatowego w Krakowie,
- Powierzchnia użytkowa budynku lub jego części – powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe,
- Właściciel nie przedstawił dokumentacji projektowej,
- Powierzchnia użytkowa ustalona na podstawie własnych pomiarów służy wyłącznie do celów niniejszego operatu szacunkowego i nie może być wykorzystywana w żadnym innym celu niż egzekucyjny.

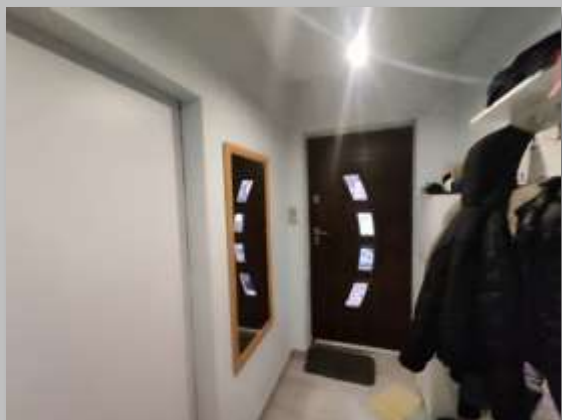
Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 170,26 m² (pow. użytkowa parteru 79,01 m²+ 20,12 m² garaż + pow. użytkowa poddasza 71,13 m²),

Dokumentacja fotograficzna została wykonana w dn. 12.01.2026r.

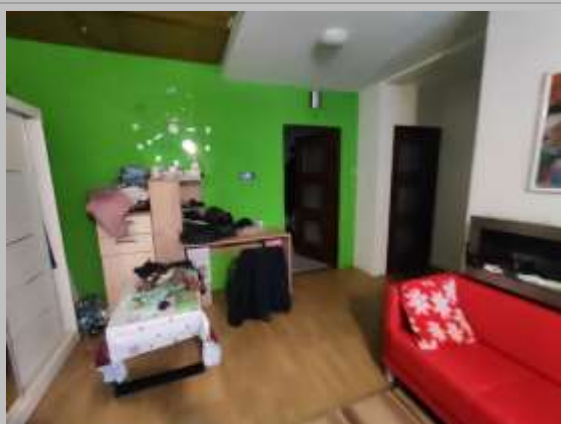
PARTER



Korytarz – na podłodze płytki ceramiczne



Salon z aneksem kuchennym - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowane, na podłogę panele – pokój przechodni, w aneksie kuchennym na podłogę płytki ceramiczne



Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6

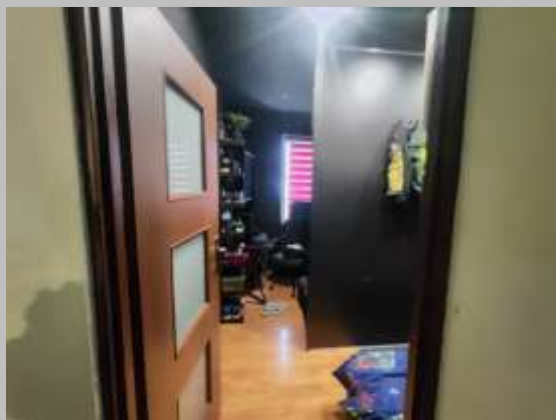


Pokój 2 - stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa MDF, ściany i sufit malowane, na podłodze panele, pokój posiada wyjście na ogród (brak tarasu)



Pokój 3 - stolarka okienna PCV, ściany i sufit malowane, na podłodze panele

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6

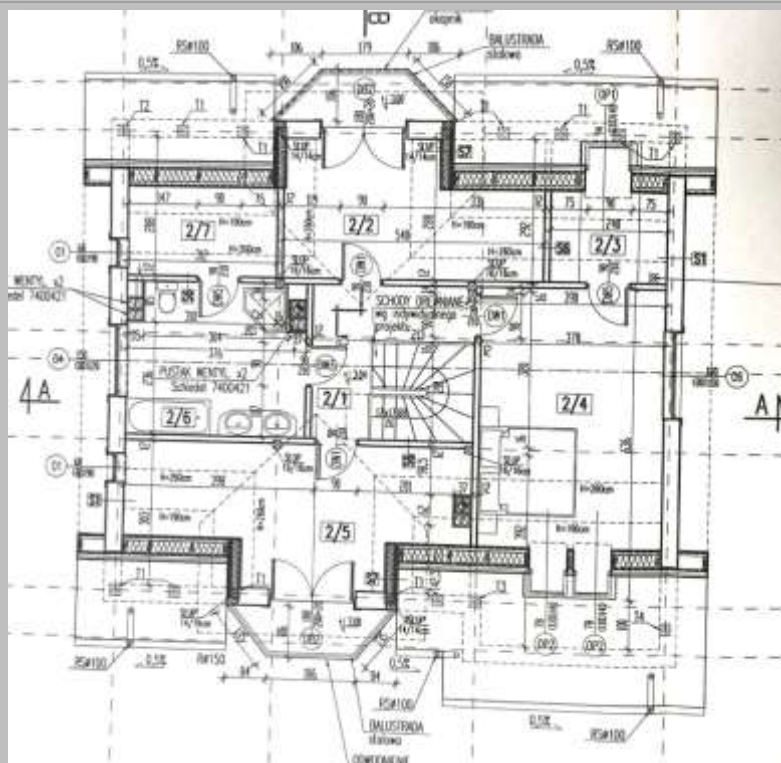


Łazienka – widna, stolarka okienna drewniana, stolarka drzwiowa MDF, na podłodze płytki ceramiczne, na ścianach płytki ceramiczne, reszta ścian malowana i wytapetowana



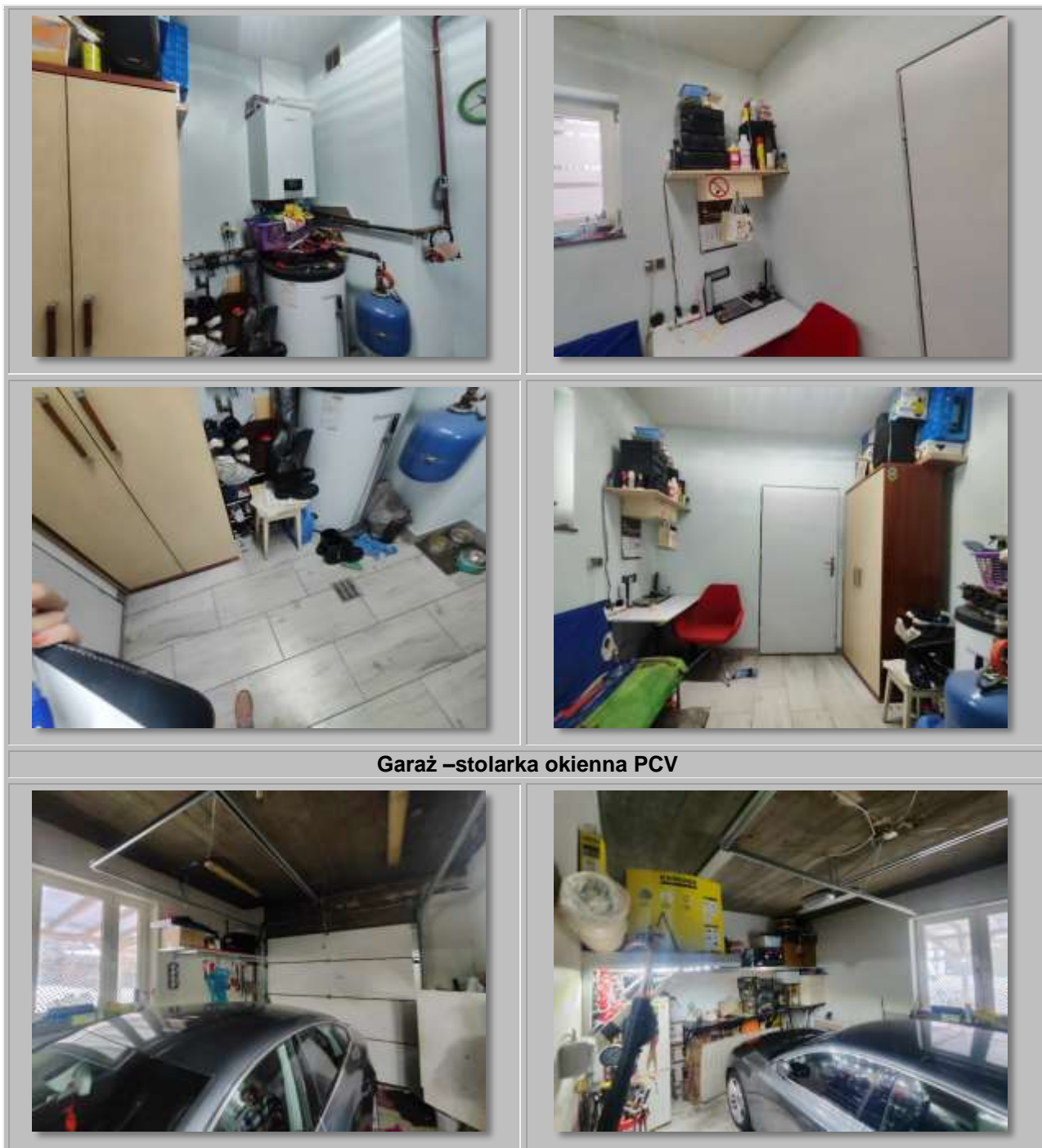
WEJŚCIE NA PODDASZE UŻYTKOWE – OBECNIE BRAK SCHODÓW, BRAK WYKOŃCZENIA

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybyśławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6



CZĘŚĆ GOSPODARCZA

Kotłownia – stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa MDF, ściany i sufit malowane, na podłodze płytki ceramiczne



Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiącej, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach.

Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

Klasyfikacja stanu technicznego w % zużycia	Kryteria oceny
Bardzo dobry 0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry 16-30	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
Średni 31-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zły 61-80	W elementach budynku występują widoczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny powyżej 80	Budynek nadaje się do likwidacji.

W wyniku przeprowadzonej oceny, a także na podstawie oględzin zewnętrznych stwierdzono:

- Ściany – stan bardzo dobry,
- Stropy, sklepienia – stan bardzo dobry,
- Dach – stan bardzo dobry,
- Stolarka drzwiowa – stan dobry,
- Stolarka okienna – stan dobry,
- Wykończenie – stan średni.

Stan techniczny budynku (dominujący) dla celu wyceny określono jako **dobry**. Poddasze użytkowe niewykończone.

Murowano-drewniany budynek gospodarczy



Piwnica ziemna



7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

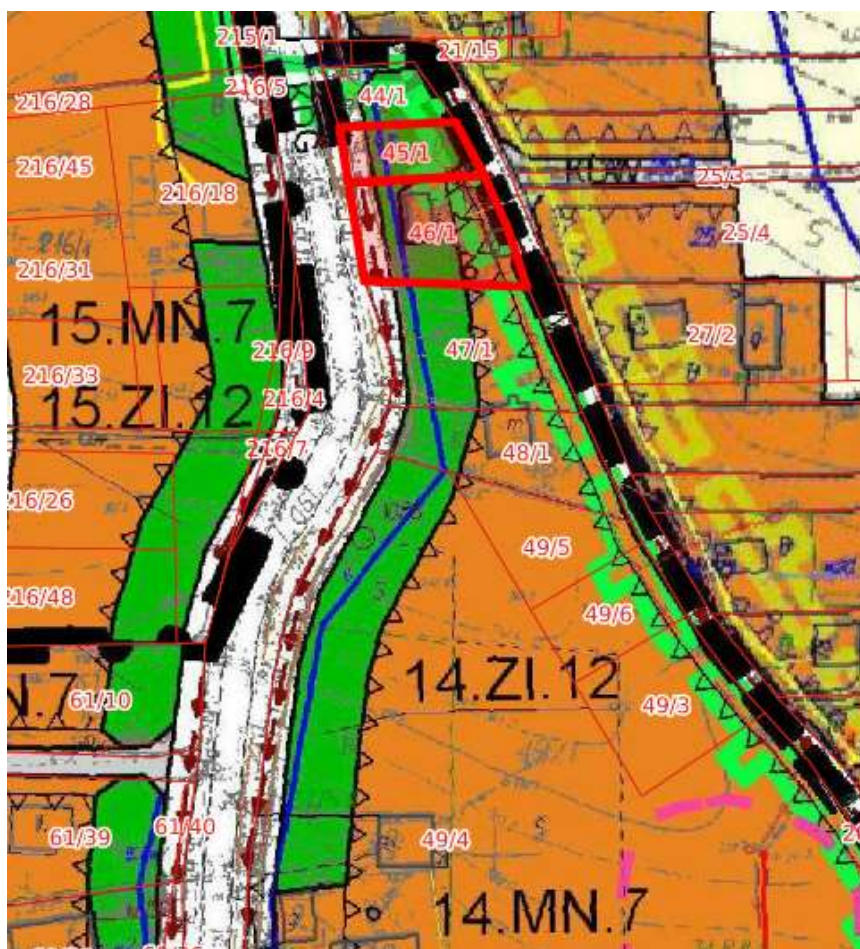
Dla działek położonych w Przybysławicach przy ul. Klonowej obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XL/ 42 /2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 03 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice wraz z uchwałą zmieniającą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. i nr XIV/34/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice zatwierdzonego uchwałą XL/42/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 3 sierpnia 2006 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. działki są położone w strefie:

- działka 46/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **14.MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 14.ZI.12 – tereny zieleni izolacyjnej i w niewielkiej części od strony zachodniej KDG – drogi wojewódzkie oraz KDW – tereny dróg wewnętrznych,**

- działka 45/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **14.ZI.12 – tereny zieleni izolacyjnej oraz w niewielkiej części od strony południowej 14.MN.7 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i w niewielkiej części od strony zachodniej KDG – drogi wojewódzkie oraz KDW – tereny dróg wewnętrznych.**

Ponadto działki znajdują się na terenie otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego.



Tereny zabudowy mieszkaniowej

MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorod.

ZI Zieleń izolacyjna

Tereny komunikacyjne

	Drogi wojewódzkie KDG
	Drogi gminne lokalne KDL
	Drogi gminne dojazdowe KDD
	Drogi wewnętrzne KDW

Źródło: <https://sip.gison.pl/zielonki>



Źródło: Źródło: <https://sip.gison.pl/zielonki>

Szczegóły przeznaczenia szacowanej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dostępne są w Urzędzie Gminy w Zielonkach.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działki **nie stanowią nieruchomości rolnej**. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się w innej strefie przeznaczenia niż w rolnej.

8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1 Uwagi ogólne

Rodzaj i charakter szacowanej nieruchomości sprawia, iż przestrzenny zakres oddziaływania nieruchomości, biorąc pod uwagę zależności demograficzne, ekonomiczne, gospodarcze, strukturalne itp., wykracza poza przedmiotowy zasięg najbliższego, fizycznego sąsiedztwa. Tworząc charakterystykę deskryptywną rynku nieruchomości zastosowano metodologię dedukcyjną jako najbardziej adekwatną i uwiarygodniającą konkluzje, wychodząc od wskaźników opisujących rynek na poziomie Gminy Zielonki, schodząc do poziomu lokalnego.

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Charakterystyka rynku lokalnego - Gmina Zielonki

Gmina Zielonki leży w dorzeczu rzek Prądnika i Białuchy oraz w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego pomiędzy malowniczymi pagórkami a Krakowem, z którym sąsiaduje bezpośrednio od południa. Jest najbliższą położoną od centrum Krakowa gminą województwa małopolskiego - zaledwie 5 km w linii prostej. Zajmuje powierzchnię 48,4 km², a liczba jej ludności w 2011 roku przekroczyła 18 tys. mieszkańców. W skład gminy Zielonki wchodzi 19 sołectw: Batowice, Bibice, Bosutów - Boleń, Brzozówka, Dziekanowice, Garlica Duchowna, Garlica Murowana, Garliczka, Grębyńce, Januszowice, Korzkiew, Owczary, Pękowice, Przybysławice, Trojanowice, Wola Zachariaszowska, Węgrzce, Zielonki i Osiedle Łokietka. Gmina Zielonki, posiada doskonałe warunki glebowe i klimatyczne dla rozwoju rolnictwa. Atrakcyjne położenie i struktura gminy przyciąga coraz więcej nowych mieszkańców dlatego mówi się o gminie, że jest "zieloną sypialnią wielkiego Krakowa". Jednym z głównych powodów tak wysokiej pozycji gminy Zielonki na rynku mieszkaniowym są inwestycje infrastrukturalne, na które co roku przeznaczają się tu około 40% budżetu gminy. Znaczna część tych środków wydawana jest na inwestycje z zakresu ochrony środowiska - budowę kanalizacji sanitarnej, rozbudowę sieci wodociągowej. Mają one szczególne znaczenie ze względu na położenie gminy na obszarach chronionych, w dorzeczu rzek Prądnika i Białuchy oraz Ojcowskiego Parku Narodowego, a także ze względu na szybki rozwój mieszkalnictwa i stały wzrost liczby podmiotów gospodarczych.

Oprócz dobrze rozwiniętej infrastruktury technicznej, duże znaczenie przykłada się tu do rozwoju infrastruktury społecznej. Aż 75 % szkół to niedawno wybudowane, nowoczesne, spełniające wysokie wymagania techniczne i estetyczne obiekty oświatowe.

Na terenie gminy Zielonki silnie rozwinięty jest sektor prywatnej przedsiębiorczości, działa tu ponad 1700 podmiotów gospodarczych, głównie z sektora usług. Nadal spora część mieszkańców utrzymuje się z rolnictwa - rozwija się tu głównie produkcja warzywno-sadownicza oraz roślin ozdobnych, prowadzona przez małe gospodarstwa rodzinne. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego (w/g ewidencji podatkowej) wynosi 1,24 ha. Coraz częściej jednak głównym źródłem utrzymania mieszkańców staje się praca poza gospodarstwem rolnym.

Źródło: <https://zielonki.pl/>

8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości

Szacowana nieruchomość położona jest w strefie terenów miejskich, będąc tym samym w strefie bezpośrednich oddziaływań cech rynkowych charakterystycznych dla tego rodzaju obszarów – obszary miejskie.

Dlatego też analizowany rynek, na poziomie lokalnym, obejmuje obszar gminy Zielonki. Określając taki zakres rynku kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

- urbanistyczne – funkcje dominujące w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (studium), dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych, działalność rolnicza itp.,
- ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywcza ludności itp.,
- społeczne – liczba mieszkańców (z reguły przyjmuje się wskaźnik liczby mieszkańców na 1 km²), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
- instytucjonalno - prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku jest obszarem, w którym jednakowe czynniki, zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty), w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku lokalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.

Zakres rodzajowy

Najczęściej wyodrębnia się rynki nieruchomości według rodzaju danych nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości określa podstawowe warunki użytkowania, co nie przesądza jeszcze, czy zostaną spełnione bardziej sprecyzowane oczekiwania i preferencje, z którymi nabywcy wkraczą na dany rynek nieruchomości. Do porównania przyjęto nieruchomości z gminy Zielonki – nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Zakres temporalny

Analizą objęto okres od stycznia 2024r. do lutego 2026r.

8.4 Analiza rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości w Polsce jest bipolarny - z jednej strony obserwuje się rynki dużych miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto), które rozwijają się dość dynamicznie, szczególnie w wypadku budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego oraz niewielkie rynki lokalne, na których inwestycje w tym zakresie są rzadkością lub prowadzone na niewielką skalę. Kryzys, który rozpoczął się w 2007 r. na rynkach finansowych w USA również miał swoje przełożenie na rynek nieruchomości w Polsce – jednak widoczne one były głównie w większych miastach kraju, lokalne rynki odczuły jego konsekwencje w mniejszym stopniu. Warto jednak zaznaczyć, że w Polsce z tego powodu również widoczne były negatywne zmiany, które

przejawiały się spowolnieniem gospodarczym, wzrostem bezrobocia czy znacznym spadkiem inwestycji. Co prawda, negatywne następstwa tej sytuacji były mniej drastyczne niż w wypadku innych krajów, jednak wyraźnie odczuwalne.

Od drugiej połowy 2014 r. obserwuje się poprawę na rynku nieruchomości w Polsce, deweloperzy rozpoczynają nowe projekty inwestycyjne lub kontynuują kolejne etapy poprzednich, ponieważ ceny zaczęły nieznacznie rosnąć. Powyższa zmiana jest tym bardziej pozytywna, jeśli weźmiemy pod uwagę chociażby nadal stosunkową dużą podaż nowych mieszkań na rynkach dużych miast. Ożywienie sytuacji na rynku rozpoczęło się od rynków komercyjnych i inwestycji z sektora biurowego i magazynowego. W czasie kryzysu większe przedsiębiorstwa w miarę możliwości poszerzały bank ziemi pod przyszłe inwestycje, co przełoży się na zwiększenie ilości projektów w najbliższym okresie.

W porównaniu z innymi krajami Polska jest postrzegana jako stabilna gospodarczo, dlatego nadal zagraniczni inwestorzy chętnie przenoszą lub rozszerzają swoją działalność na naszym rynku.

Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych sprzedanych na rynku lokalnym. W próbkę tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe. Dane uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym. Na poziomie cen na rynku nieruchomości, oprócz czynników zewnętrznych, mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości.

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie Gminy Zielonki

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej na terenie Gminy Zielonki. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto okresie od października 2024r. do lutego 2026r. W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży takich nieruchomości.

Jeśli chodzi o ceny za całą nieruchomość, w skład której wchodziła zabudowana działka wraz z zagospodarowanym terenem, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 780 000 zł**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej - **80 000 zł** zapłacono za stary, wolnostojący drewniany budynek, na działce gruntu o powierzchni 358 m², który był w awaryjnym stanie technicznym. Działka niezagospodarowana.

Najwyższą cenę – **1 390 000,00 zł** odnotowano w przypadku nowopowstałego, wolnostojącego budynku o dobrej lokalizacji, w bardzo dobrym otoczeniu, na foremnej działce o powierzchni 600 m². Zagospodarowana działka.

Teren Zielonek jest terenem inwestycyjnym, bardzo dużo jest transakcji nowymi budynkami w stanie deweloperskim lub kilku letnimi w bardzo dobrym stanie technicznym.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość nieruchomości. Jednak zazwyczaj nie w centrum miasta odnotowano transakcje w najwyższych cenach jednostkowych. Jest to spowodowane tym, że w tej części miejscowości wyróżnia się mało budynków jednorodzinnych, które były przedmiotem obrotu, poza tym to w dalszych częściach miasta, gdzie znajduje się więcej terenów przeznaczonych pod tego typu zabudowę doszło do transakcji droższych – nowsze budynki, w dobrym stanie technicznym. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych lub leśnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym nie ma w okolicy żadnych uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych. Stosunkowo wysoką wartość osiągają również nieruchomości położone w strefie pośredniej pomiędzy centrum miejscowości i obrzeżami.

Mniejsze zainteresowanie można było zauważyć nieruchomościami charakteryzującymi się trudnościami komunikacyjnymi, szczególnie w wypadku transportu publicznego łączącego peryferia z centrum miejscowości, a także ze średnio rozwiniętą siecią placówek handlowo-usługowych i nielicznymi obiektami rekreacyjnymi. Z kolei najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości położone na obrzeżach, mające zły dostęp do komunikacji miejskiej, infrastruktury handlowo-usługowej oraz edukacyjnej.

Kolejnym ważnym atrybutem jest otoczenie nieruchomości. Nieruchomości położone w zabudowie osiedlowej, z dostępem do pełnej infrastruktury cieszyły się największym zainteresowaniem kupujących. Dobre otoczenie charakteryzują nieruchomości położone w strefie mieszanej. Natomiast nieruchomości położone w pobliżu uciążliwych zakładów przemysłowych lub zabudowy przemysłowej osiągały niższe ceny transakcyjne i przez potencjalnych klientów oceniane były jako mniej atrakcyjne. Najbardziej pożądane były nieruchomości zabudowane na działkach powyżej 1000 m².

Najdroższe nieruchomości charakteryzowały się wysokim standardem wykończenia: nowymi tynkami, brakiem pęknięć i zarysowań, stolarką okienną i drzwiową bez śladów zużycia, brakiem uszkodzeń podłóg, pełnym wyposażeniem w instalacje, telefon, domofon, budynek nie wymagał kosztownych i czasochłonnych adaptacji. Brak jednej lub więcej z powyższych cech wpływał na cenę nieruchomości.

Najbardziej poszukiwane były nieruchomości funkcjonalne charakteryzujące się dogodnymi proporcjami działki, teren płaski, na terenie działki, oprócz garażu, jest do dyspozycji budynek gospodarczy, ogród itp., budynek parterowy lub parterowy z użytkowym poddaszem – funkcjonalny. Najlepszy rodzaj zabudowy to budynki wolnostojące.

Na podstawie analizy transakcji zawartych na opisywanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji:

- lokalizacja
- otoczenie budynku
- stan techniczny budynku
- powierzchnia działki gruntu
- funkcjonalność nieruchomości

Dla potrzeb szacowania przedmiotowej nieruchomości przy wycenie wykorzystano transakcje rynkowe z okresu marzec 2024r. – lipiec 2025 r.

Jednostką porównawczą jest cena całej nieruchomości.

8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów – uczestników rynku nieruchomości oraz ośrodków naukowych zajmujących się rynkiem nieruchomości. Analiza kształtowania się cen nieruchomości w gminach podkrakowskich w opisywanym okresie wykazywała stabilizację, a w ostatnich miesiącach widoczne jest pewne ożywienie na rynku nieruchomości.

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analityczne wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym. W związku z jakością zgromadzonych danych, jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za nieruchomości gruntowe zabudowane podobne do wycenianej na analizowanym rynku były raczej stabilne, w związku z czym ceny transakcyjne nieruchomości uwzględnionych do porównań przyjęto wprost z aktów notarialnych.

8.6 Metodyka wyceny

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP wartość rynkowa – zgodnie z pkt. 2.2.4. przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne nieruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartością nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego (na podstawie art. 948 § 1 kpc, w związku z art. 813 § 1 kpc), wobec czego uzasadnione jest określenie wartości

rynkowej. Ustalenie wartości rynkowej zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczyć należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakikolwiek inny udział prawny w nieruchomości.

Wartość rynkowa to: „najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób – jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej”.

Prawna definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. ugn 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art. 152. ugn 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, **wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym**. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Zgodnie z § 16 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

§ 17. 1. Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu, remoncie obiektu budowlanego lub inne działania wpływające na jej stan techniczno-użytkowy.

2. Wartość, o której mowa w ust. 1, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót lub działań wymienionych w ust. 1 oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót lub działań, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

§ 18. 1. Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

1) istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego;
2) znany jest rodzaj i zakres robót, a także innych działań, o których mowa w § 17 ust. 1;
3) w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

2. Zastosowanie metody pozostałościowej do określenia wartości rynkowej nieruchomości wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Szacowana nieruchomość jest nieruchomością nietypową dla tego terenu. Na analizowanym rynku nie wystąpiła żadna transakcja nieruchomością o podobnej charakterystyce – budynek jednorodzinny bez odbioru budynku, częściowo zamieszkały. Nie było również takich nieruchomości pod wynajem –przynoszących dochód.

Na rynku nie występują nieruchomości podobne aby móc zastosowywać podejście porównawcze lub dochodowe. Budynek jest trakcie budowy. Wartość rynkowa nieruchomości przy dokończeniu budynku, pracach na zewnątrz budynku (przyjmując, że inwestor ponownie uzyska odpowiednie decyzje administracyjne, działając zgodnie z przepisami prawa budowlanego) została oszacowana w **podejściu mieszanym, metodą pozostałościową**.

Metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Metodę pozostałościową można zastosować, jeżeli łącznie zostaną spełnione warunki:

- istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego
- znany jest rodzaj i zakres robót do wykonania
- w przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejść uwzględnia się dane odwzorowujące stan rynku.

Wartość szacowanej nieruchomości oblicza się na podstawie wzoru:

- WNA – aktualna wartość rynkowa
- KR – koszty całkowite rozwoju
- WNP – przyszła wartość rynkowa dla optymalnego sposobu użytkowania, po zakończeniu prac rozwojowych, określona w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej
- Z – zysk inwestora

$$WNA = WNP - (KR + Zi)$$

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o szacowanej nieruchomości, zastosowano do określenia przyszłej wartości rynkowej (WNP):

- podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej, polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). – art. 153 ust 1 ugn.

§ 8 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości 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.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z założonego zbioru (załączona tabela), współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość szacowanej nieruchomości oblicza się na podstawie wzoru:

$$WN = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

WN - wartość nieruchomości

C_{sr} - średnia cena z bazy danych nieruchomości

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik korekcyjny

Dla potrzeb analizy rynku dobierano nieruchomości charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, rodzajem, funkcją, przeznaczeniem w planie miejscowym itp.

Nieruchomość jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, a pozwolenie na budowę nie przechodzi na nabywcę nieruchomości w trakcie sprzedaży licytacyjnej u komornika. Pozwolenie na budowę prawdopodobnie wygasło.

Ustalenie jednostki porównawczej

Należy wyjaśnić, że ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą, taką jak np. 1 m² powierzchni gruntu czy budynku lub roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości, jednak rzeczoznawca majątkowy powinien mieć na uwadze konieczność stosowania identycznych jednostek odniesienia. Wynika to głównie ze stosowania Standardów Rzeczoznawców Majątkowych Standard III.7. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać **zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych**.

Z analizy aktów notarialnych wynika, że wskazywane powierzchnie budynków, na podstawie których możliwe byłoby zastosowanie jednostki porównawczej, podawane były bez adnotacji o jaki rodzaj powierzchni chodzi – np. powierzchnię użytkową, powierzchnię ogólną, powierzchnię netto itp. oraz na podstawie jakich norm dokonano obmiarów tych powierzchni. Ma to szczególne znaczenie, zwłaszcza w przypadku, gdy nie jest również możliwe ustalenie powierzchni szacowanych budynków w oparciu o jakąkolwiek normę ISO lub PN – wszak obligatoryjnym jest założenie, że jednostki porównawcze muszą być jednorodne, a w przypadku nieruchomości szacowanej, jak i nieruchomości przyjętych do porównań takich założeń, po przebadaniu aktów notarialnych i analizie dostępnych informacji o szacowanej nieruchomości, nie da się spełnić.

Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny dokonano analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego. Do porównania przyjęto nieruchomości zabudowane tworzące kompleksy mieszkalne w postaci budynków, budowli charakterystycznych dla tego rodzaju zabudowy.

Powyższe wnioski stały się podstawą do zastosowania w procedurze wyceny przedmiotowej nieruchomości jednostki porównawczej, która odzwierciedla w sposób pełny i obiektywny walory rynkowe nieruchomości w kontekście określonego segmentu rynku.

Źródłem informacji o nieruchomościach będących w obrocie wolnorynkowym były akty notarialne. W oparciu o dane w nich zawarte nie było możliwe ustalenie wiarygodnych powierzchni budynków i innych składników nieruchomości, czy wyodrębnienie takich cech nieruchomości, które porównywalne byłyby z szacowaną nieruchomością, stąd konieczne stało się wyodrębnienie takiej jednostki porównawczej, w oparciu o którą będzie możliwe wyodrębnienie cech rynkowych, które będzie można porównać z nieruchomościami przyjętymi do porównania. **Stąd dla potrzeb wyceny przyjęto jednostkę porównawczą – całą nieruchomość.**

Oznacza to, że w cenie jednostki porównawczej - cała nieruchomość - zawarta jest cena gruntu, budynku, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej nieruchomości.

Źródłem informacji o nieruchomościach będących w obrocie wolnorynkowym były akty notarialne. W oparciu o dane w nich zawarte nie było możliwości wyodrębnienia jednostki porównawczej, np. m² powierzchni budynku z uwagi na brak wystarczających informacji o sprzedawanych nieruchomościach, takich jak np. sposób ustalania powierzchni budynków, brak informacji o budowlach posadowionych na gruntach nieruchomości czy innych szczegółów związanych z obmiarami budynków mieszkalnych. W tej sytuacji przyjęcie jednostki porównawczej – cena 1 m² pow. budynku skutkowałaby dużym ryzykiem błędu wyceny związanym z rozbieżnością w sposobie ustalania obmiarów budynków.

Ustalając taką jednostkę porównawczą uwzględniono szereg czynników, a w szczególności:

- a) zasadę jednorodności jednostek porównawczych
- b) cechy rynkowe wycenianej nieruchomości, takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne (powierzchnia, kubatura, liczba kondygnacji), ekonomiczne - poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych,
- c) zużycie nieruchomości.

Oszacowana wartość odnosić się więc będzie do nieruchomości jako jednorodnej pod względem funkcjonalnym i użytkowanej jako całość, i poprzez powiązanie z tak przyjętą jednostką wydzielono cechy rynkowe, rozpoznano i opisano stany tych cech, następnie do porównań przyjęto z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilka nieruchomości podobnych, które były

przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WN (WNA-AKTUALNA WARTOŚĆ)

9.1 Obliczanie wartości rynkowej WNP – wartość nieruchomości po zakończeniu inwestycji

Poniżej przedstawiono tabelę zawierającą przyjęte do wyceny transakcje, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości:

Tabela transakcji - nieruchomości gruntowe zabudowane

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. działki (m ²)	Cena transakcji
mar 24	Januszowice	Spacerowa	2504,00	890 000 zł
kwi 24	Bibice	Leśna	241,00	800 000 zł
kwi 24	Bibice	Królewska	680,00	920 000 zł
maj 24	Brzozówka	Krakowska	1612,00	790 000 zł
cze 24	Zielonki	Michalika	1188,00	920 000 zł
lip 24	Trojanowice	Jurajska	860,00	975 000 zł
mar 25	Bibice	Spacerowa	2000,00	870 000 zł
cze 25	Zielonki	Wiarusa	401,00	1 300 000 zł
cze 25	Węgrzce	A8	600,00	1 330 000 zł
cze 25	Zielonki	Krakowskie Przedmieście	3220,00	1 390 000 zł
lip 25	Zielonki	Staropolska	791,00	1 050 000 zł

Na podstawie analizy rynku lokalnego wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem transakcji:

lp.	cecha	waga cechy
1	lokalizacja	25%
2	otoczenie budynku	20%
3	stan techniczny budynku	20%
4	powierzchnia działki gruntu	20%
5	rodzaj zabudowy	15%
	RAZEM	100%

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są wyodrębnione cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. W celu wyodrębnienia i określenia wpływu cech rynkowych na ceny oraz wartość rynkową zastosowano metody badań marketingowych, wywiady środowiskowe, preferencje zgłaszane przez potencjalnych nabywców w biurach obrotu nieruchomościami. Głównie jednak, ze względu na stan lokalnego rynku nieruchomości, małą ilość informacji pochodzących z aktów notarialnych wykorzystano dla celów niniejszego opracowania tzw. jakościowe badania marketingowe. Jakościowe badania marketingowe mają na celu wyjaśnienie motywów postępowania uczestników rynku nieruchomości, dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni przyczyn ich zachowania oraz zrozumienia i właściwego zinterpretowania jego przyczyn. Ta jakościowa metoda była punktem wyjścia dla zastosowania metody ilościowej – zasady regresji wielorakiej. Polega ona na zbadaniu wpływu zmiennych niezależnych (cechy – atrybuty, określone metodą jakościową) na zmienną zależną – poszukiwana wartość rynkowa nieruchomości. Do wyliczenia wartości nieruchomości przyjęto transakcje odbyte przy sprzedaży nieruchomości o zbliżonych cechach. Wyliczona w ten sposób wartość oddaje lokalne trendy na rynku nieruchomości.

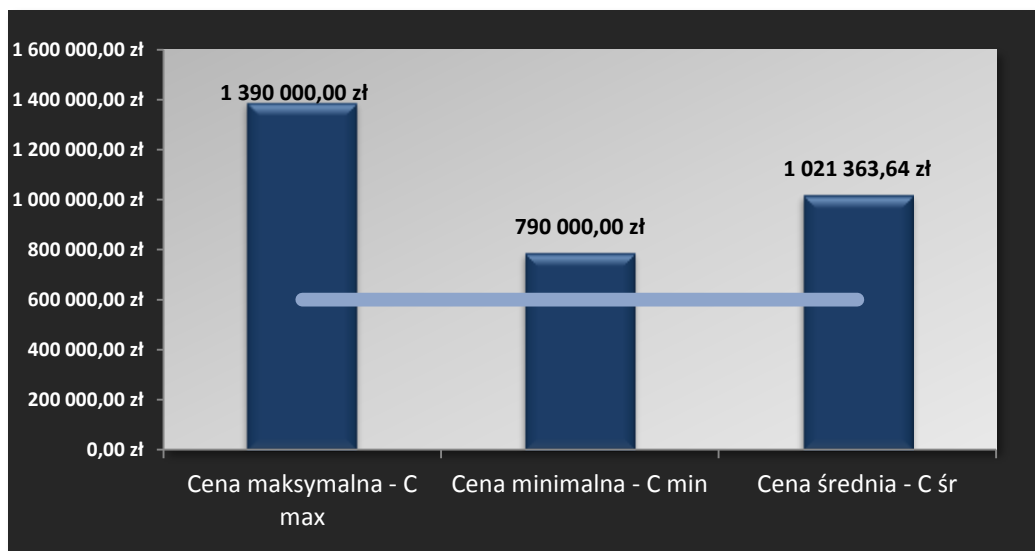
Każda z wyróżnionych powyżej cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

Stany cech rynkowych

Cechy rynkowe	Ocena
1 Lokalizacja	<p>Strefa bardzo dobra - oznacza najlepsze położenie. Budynek o najkorzystniejszej lokalizacji położony jest np. w sąsiedztwie ciągu spacerowego, centrów handlowych i siedzib głównych instytucji publicznych, w pobliżu placówek służby zdrowia, sklepów zaopatrzenia ludności, ciągów komunikacji itp., terenów podnoszących atrakcyjność bytowania ze względów środowiskowych, walorów krajobrazowych, umożliwiających zagospodarowanie otoczenia w ponadstandardowe elementy terenów zieleni,</p> <p>Strefa dobra - strefa nieco bardziej oddalona od centrum miasta, gminy i głównych ciągów handlowych, w pobliżu znajduje się np. park miejski, dogodny dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych, centrów handlowych i siedzib instytucji publicznych, placówek służby zdrowia czy sklepów zaopatrzenia ludności, walory bytowe nieco ograniczone w porównaniu z opisem j.w.,</p> <p>Strefa przeciętna - jest to lokalizacja znacznie oddalona od centrum miasta, gminy, lokalne ośrodki administracji publicznej, punkty zaopatrzenia itp. znajdują się w większej odległości,</p> <p>Strefa niekorzystna – lokalizacja na peryferiach miasta, gminy, oddalona od ośrodków administracji, punktów zaopatrzenia, ośrodków zdrowia lub odczuwalne są uciążliwości bytowania.</p>
2 Otoczenie budynku	<p>Wpływ na jakość otoczenia określany jest przede wszystkim poprzez stopień jednorodności cech określających otoczenie oraz środowisko wpływające na jakość bytowania, stąd wyróżniono:</p> <p>Bardzo dobre – dominująca jednorodność otoczenia: otoczenie tego samego rodzaju, podobny styl i typ budynków, porównywalny profil ekonomiczny mieszkańców i cechy populacji. W zakresie jakości bytowania: poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji, kontakty z innymi ludźmi na zasadach sąsiedzkich, bezpośredni kontakt ze środowiskiem przyrodniczym, estetyka i higiena otoczenia,</p> <p>Dobre – np. budownictwo mieszane: jednorodzinne w otoczeniu budynków wielomieszkaniowych lub różnorodny styl architektoniczny i typ funkcjonalny budynków, porównywalny profil ekonomiczny mieszkańców, cechy populacji, mniej estetyczne otoczenie w porównaniu z cechą j.w.,</p> <p>Przeciętne – mniej atrakcyjne otoczenie niż w przypadku cechy bardzo dobrej i dobrej,</p> <p>Złe – w otoczeniu budownictwa przemysłowego i uciążliwego dla otoczenia, w znacznym oddaleniu od innych siedzib, w pobliżu parkingi, duże powierzchnie handlowe, główne trasy komunikacyjne.</p>
3 Stan techniczny budynku	<p>Stan techniczny, uwzględniając stan fizyczny, zużycie funkcjonalne oraz środowiskowe, określono przyjmując następującą klasyfikację:</p> <p>Stan bardzo dobry - budynek wybudowany w ostatnich 10 latach, w którym prowadzi się bieżące naprawy i konserwacje lub budynek starszy po remoncie (w wymaganym zakresie lub kapitalnym), stan konstrukcji, elewacji bez zastrzeżeń, wszystkie instalacje w bardzo dobrym stanie, ocieplony,</p> <p>Stan dobry – budynek starszy niż 10 lat (lub starszy po częściowym remoncie), instalacje prawidłowo konserwowane, remonty prowadzone na bieżąco, stan elementów konstrukcyjnych dobry,</p> <p>Stan średni - budynek starszy niż 25 lat, instalacje doraźnie konserwowane, remonty prowadzone doraźnie, stan elementów konstrukcyjnych średni lub budynek wymagający remontu,</p>
4 Powierzchnia działki gruntu	<p>Korzystna – do 2 500 m² – korzystne parametry użytkowe, możliwość zabudowy obiektami małej architektury itp.,</p> <p>Średnio korzystna - powyżej 2500 m² - średnie możliwości zagospodarowania, działka bardzo duża zwiększone koszty utrzymania.</p>
5 Rodzaj zabudowy	<p>Korzystny – budynek wolnostojący,</p> <p>Średnio korzystny – bliźniak, szeregowy.</p>

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbce	11
2	Okres monitorowania [mies.]	24 miesiące
3	Cena maksymalna - C max	1 390 000,00 zł
4	Cena minimalna - C min	790 000,00 zł
5	Cena średnia - C śr	1 021 363,64 zł
6	Delta C	600 000,00 zł
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,3609
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,7735



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

Ip.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min	C max
		790 000,00 zł	1 390 000,00 zł
1	lokalizacja	przeciętna	dobra
2	otoczenie budynku	bardzo dobre	dobre
3	stan techniczny budynku	dobry	bardzo dobry
4	powierzchnia działki gruntu	korzystna	średnio korzystna
5	rodzaj zabudowy	korzystny	średnio korzystny

Uwaga: założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku. Wpływ na zakup nieruchomości jest często czynnikiem subiektywnym i indywidualnym nie mieszczącym się w ramach analizy rynku.

Zakres – cena minimalna - maksymalna w praktyce oznacza potencjał rynku nieruchomości, tzn. że hipotetyczny sprzedawca nie zaakceptuje niższej ceny za swoją nieruchomość, a hipotetyczny nabywca nie będzie chciał zapłacić więcej niż zapłaciłby za równorzędną nieruchomość, która mogłaby być przez niego wykorzystana w podobny sposób, co się sprawdza w przedmiotowym przypadku : potencjalny nabywca za nieruchomość podobną nie zapłaci więcej niż wskazana cena maksymalna, a potencjalny sprzedawca nie sprzeda nieruchomości poniżej ceny minimalnej.

Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

Ip.	cecha	szacowany nieruchomość
1	lokalizacja	przeciętna
2	otoczenie budynku	złe
3	stan techniczny budynku	bardzo dobry
4	powierzchnia działki gruntu	korzystna
5	rodzaj zabudowy	korzystny

Obliczanie wartości nieruchomości (WNP)

lp.	cecha	waga cechy	cechy szac. nier.	zakres		Ui	środek
				MAX	MIN		
1	lokalizacja	25%	przeciętna	0,3402	0,1934	0,2311	0,25
2	otoczenie budynku	20%	złe	0,2722	0,1547	0,1547	0,20
3	stan techniczny budynku	20%	bardzo dobry	0,2722	0,1547	0,2722	0,20
4	powierzchnia działki gruntu	20%	korzystna	0,2722	0,1547	0,2722	0,20
5	rodzaj zabudowy	15%	korzystny	0,2041	0,1160	0,2041	0,15
RAZEM		100%		1,3609	0,7735	1,1343	1,0000

$$WNP = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Nieruchomość o charakterze rezydencjonalnym. Przyjęto współczynnik K = 1,10.

Wartość szacowanej nieruchomości WNP wynosi:

$$\begin{aligned} \sum U_i &= 1,1343 \\ C_{\text{śr}} &= 1\,021\,363,64 \text{ zł} \\ K &= 1,00 \end{aligned}$$

$$WNP = 1\,158\,532,78 \text{ zł}$$

Przyszła wartość rynkowa WNP zabudowanej nieruchomości gruntowej, po zaokrągleniu, wynosi:

1 158 533 zł

jeden milion sto pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset trzydzieści trzy złote

9.2 Określenie wartości nieruchomości WNA

Ogólna formuła matematyczna będąca podstawą metody pozostałościowej:

$$WNA = WNP - (KR + Zi)$$

gdzie :

WNA – wartość rynkowa nieruchomości w dacie oględzin

WNP – wartość rynkowa nieruchomości po zakończeniu budowy określona w podejściu porównawczym

KR – niezbędny koszt dokończenia budowy ustalony jako całkowity koszt budowy [KR1] skorygowany o stan zaawansowania budowy ustalony w dacie oględzin [Sz] oraz stopień degradacji budynku, który trwa od daty powstania ok 20 lat

Zi – zysk inwestora

$$KR = KR1 \times (1 - Sz)$$

Całkowite koszty budowy KR określono w oparciu o dostępne katalogi, cenniki i informacje rynkowe pochodzące od wykonawców realizujących roboty remontowo – budowlane.

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział ½ należący do Mariusza Zadęckiego w nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr 45/1 i 46/1 o łącznej pow. 1 052 m², Przybysławice, ul. Klonowa nr 33, Gm. Zielonki, KW KR1P/00131273/6

element budowy	udział w robotach	stopień zaawansowania (wykonano)	stopień wykonania
roboty ziemne	0,03%	100%	0,03%
fundamenty	7,85%	100%	7,85%
ściany zewnętrzne	6,85%	100%	6,85%
stropy wewnętrzne	3,86%	100%	3,86%
konstrukcja dachowa	11,08%	100%	11,08%
pokrycie dachowe	5,27%	100%	5,27%
ściany wewnętrzne	1,88%	40%	0,75%
tynki wewnętrzne	7,37%	40%	2,95%
stolarka okienna	4,76%	100%	4,76%
stolarka drzwiowa	7,00%	50%	3,50%
podłogi	8,30%	40%	3,32%
elementy ślusarskie	0,70%	0%	0,00%
malowane wew	1,68%	30%	0,50%
elewacja wraz z malowaniem	4,78%	100%	4,78%
pozostałe	12,00%	0%	0,00%
inst wod kan	3,03%	40%	1,21%
inst elektryczna	2,43%	40%	0,97%
inst c.o.	8,13%	40%	3,25%
prace zewnętrzne	3,00%	0%	0,00%
	100,00%	Stan zaawansowania inwestycji:	60,94%

Opracowanie własne

Sz – stan zaawansowania określono w oparciu o oględziny nieruchomości – **60,94%**.

Na tej podstawie określono jednostkowy koszt robót budowlanych w odniesieniu do jednostki porównawczej, jaką jest 1 m² pow. budynku.

$$KR1 = CJq \times Q \times KD$$

gdzie:

KR1 – koszt budowy

CJq – cena jednostkowa w odniesieniu do jednostki porównawczej 1 m² pow. budynku ustalona na podstawie kalkulacji kosztów

Q – ilość jednostek porównawczych

KD – koszty dodatkowe – koszt dokumentacji, nadzorów, administracyjne.

Ustalenie CJq

Ze względu na specyfikę wyceny analizę rynku lokalnego cen wskaźnikowych robót budowlanych poprzedzono analizą dostępnych na rynku katalogów cenowych dla ustalenia cen wskaźnikowych robót budowlanych. Spośród dostępnych na rynku katalogów cenowych do ustalenia cen jednostkowych scalonych elementów robót dostępne są m.in. następujące katalogi:

Sekocenbud, Bistyp

Biuletyn cen robót budowlanych, inwestycyjnych.

Katalog cen PROMIKS:

Zawiera zbiór średnich cen jednostkowych robót budowlanych i instalacyjnych, ustalonych szczegółową metodą kosztorysową na jednostkę techniczną robót występujących w budownictwie ogólnym.

Cennik WACETOB:

Służy do określania kosztów budynków mieszkalnych budownictwa ogólnego, budynków inwentarskich, przemysłowych, przy zastosowaniu techniki szczegółowej i scalonych normatywów w stanie nowym.

Przy oszacowaniu wykorzystano dane z cen katalogowych oraz własne dane pochodzące z lokalnego rynku robót budowlanych. Uwzględniono koszty dodatkowe.

Koszty obejmują adaptację budynków do celów mieszkaniowych, przyjęto równie założenie dla wykończenia i dokończenia procesu budowlanego wraz z zagospodarowaniem terenu.

Na podstawie informacji i analizy kosztów budowy uzyskanych od firm budowlanych działających na lokalnym rynku, z uwagi na zróżnicowany charakter techniczno – budowlany i oparty na wysokiej jakości technologiach, ustalono na potrzeby wyceny cenę wskaźnikową kosztu budowy 1 m² powierzchni budynku – **4 500 zł. Koszty dodatkowe przyjęto na poziomie 3%.**

Określenie zysków inwestora Zi

W oparciu o wywiad środowiskowy oraz dane pochodzące od spółek zajmujących się działalnością developerską ustalono, że najbardziej obiektywnym kryterium określającym zysk inwestora w tego rodzaju przedsięwzięciach jest marża obliczona w odniesieniu do KB. Marżę określono na poziomie 0,10.

Aktualnie marże deweloperskie sięgają 5 – 20 proc. w największych polskich miastach. To duży spadek w porównaniu z wynikami z lat 2006 – 2007, kiedy zyski największych spółek giełdowych sięgały 30 i więcej proc. wartości inwestycji.

Analitycy rynku twierdzą, że w Polsce rentowność jest akceptowalna, jeśli uzyska się marżę powyżej 10 proc. Chyba że inwestycja została błędnie skalkulowana. Z wyliczeń analityków CEE Property Group wynika, że najwięcej zarabiają dziś deweloperzy budujący we Wrocławiu, osiągając średnio marżę rzędu 25 proc., a najmniej – w Łodzi (8 proc.).

$$\underline{\underline{Zi = 10\%}}$$

Obliczanie wartości nieruchomości WNA

1)	KB = CJq x Q x KD
CJq =	4 500,00 zł
Q =	170,26 zł
KD =	1,03
KB =	789 155,10 zł

2)	KB1 = KB x (1-Sz) uwzględniając stopień degradacji
KB =	789 155,10 zł
Sz =	60,94%
KB1 =	308 243,98 zł

3)	
KB1 =	308 243,98 zł
Zi =	10%
Zi =	30 824,40 zł

$$\underline{\underline{WNA = WNP - (KB1 + Zi)}}$$

WNP =	1 158 533 zł
KB1 =	308 243,98 zł
Zi =	30 824,40 zł

$$\underline{\underline{WNA = 819 464,62 zł}}$$

Po zaokrągleniu WNA wynosi:

819 465 zł

osiemset dziewiętnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć zł

Obliczanie wartości udziału w nieruchomości WNu

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WNu = WN \times U$$

WNu – wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/2 Mariusza Zadęckiego

Oszacowana wartość udziału WNu:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Mariusz Zadęcki	1/2	409 732,31 zł	409 732 zł
			czterysta dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści dwa zł

Przynależności, pożytki

1. Przynależności

Zgodnie z definicją ustawową zawartą w Kodeksie Cywilnym, **Art. 51. § 1.** przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, niebędące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru. Przynależnością nie może być rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych. Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności).

Czynność prawna, której przedmiotem jest rzecz główna, odnosi skutki także względem przynależności (chyba, że inaczej stanowi przepis szczególny lub treść czynności prawnej). Oznacza to tyle, że rzeczy główne uczestniczą w obrocie prawnym razem ze swymi przynależnościami.

Wnioski:

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada przynależności.

2. Pożytki

Zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, pożytki mogą być naturalne lub cywilne. Pożytkami naturalnymi z rzeczy są jej plody lub inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. jabłka są pożytkami z sadu). Pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz jest pożytkiem cywilnym dla właściciela mieszkania z tytułu jego wynajmu. Pożytki w postaci dochodów przynosić może również prawo wykorzystywane zgodnie ze swoim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Mogą to być wszelkie prawa podmiotowe, które nie dotyczą rzeczy lub innych przedmiotów materialnych.

Art. 54. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Wnioski:

Biorąc pod uwagę powyższe, pożytkami z szacowanej nieruchomości mogą być pożytki prawa – dochód z czynszu za najem nieruchomości. Szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie była przedmiotem umowy najmu.

10 WYNIK KOŃCOWY

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny, określono wartość nieruchomości w wysokości:

Wartość rynkowa WN zabudowanej nieruchomości gruntowej, po zaokrągleniu, wynosi:

819 465 zł

osiemset dziewiętnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt pięć zł

Oszacowana wartość udziału WNu:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Mariusz Zadęcki	1/2	409 732,31 zł	409 732 zł
			czterysta dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści dwa zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- przynależności: brak
- pożyczki: szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie była przedmiotem najmu.

Zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oszacowana niniejsza wartość nie zawiera podatku VAT.

**Kraków, 08.02.2026 r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy SO w Krakowie powołany w sprawie KM 3325/24**

Obliczona wartość nieruchomości jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości, a wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się w przedziale pomiędzy cenami - minimalną i maksymalną na rynku lokalnym. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności nieruchomości odnosi się do aktualnego stanu nieruchomości.

Oszacowana wartość jest wartością rynkową, uwzględnia atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja, otoczenie, stan techniczny budynku, powierzchnia gruntu itp.

11 KLAUZULE

- niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- opinię można wykorzystać wyłącznie do celu, w jakim została sporządzona, nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- powierzchnia użytkowa budynku określona została na podstawie pomiarów własnych, określono ją na potrzeby wyceny i nie stanowi ona inwentaryzacji budynku,
- niniejsza opinia nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,

- e) rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów prawnych,
- f) **oszacowana wartość została ustalona w oparciu o ceny transakcyjne netto – zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.**

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) wydruk księgi wieczystej z EKW
- 2) wypisy z ewidencji gruntów i budynków
- 3) mapa ewidencyjna
- 4) mapa zasadnicza
- 5) odpowiedź z PINB

Kraków, 08 luty 2026 r.