

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI
OZNACZONEJ NR 301 O POWIERZCHNI 3200 M², DLA KTÓREJ
PROWADZONA JEST KSIĘGA WIECZYSTA NUMER KR1P/00030465/1**

Sygn. akt Km 2112/25



Adres nieruchomości: Działka położona jest w Giebułtowie
w sąsiedztwie ul. Generała Jana Karcza

Jawiszowice 19.01.2026 r.



Marlena Duda
Rzecznik Majątkowy

ul. Osiedle Paderewskiego 15/9
32-626 Jawiszowice małopolskie

tel.: +48 600 450 783
e-mail: biuro@rzeczoznawca-md.pl

www.rzeczoznawca-md.pl

REGISTRY SĄDOWY przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
W ZAKRESIE SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Marlena Duda
NIP: 5492232063
Regon: 382859060

Nr konta:
09 1050 1230 1000 0097 1224 4137

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ OGÓLNA	3
PRZEDMIOT WYCENY	3
ZAKRES WYCENY	3
OKREŚLENIE CELU Wyceny	3
OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
PODSTAWA FORMALNA	3
PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	3
ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY	4
DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY	4
OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOSCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	4
OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	4
STAN GEODEZYJNY NIERUCHOMOŚCI	5
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
OPIS I OKREŚLENIE STANU UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI	7
LOKALIZACJA	7
Działka	9
ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH	13
OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG	16
OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ	17
PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY	18
WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	18
METODOLOGIA	19
PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA	20
OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA	21
WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z WNIOSKAMI I ICH UZASADNIENIEM	22
KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	23
ZAŁĄCZNIKI	23

ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W zakresie określania przedmiotu wyceny oraz cech (atrybutów) szacowanego prawa własności nieruchomości gruntowej korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- ewidencji gruntów;
- księgi wieczystej KR1P/00030465/1;
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Uchwały Nr XXXVIII/178/2005 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 11.03.2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś - z późniejszymi zmianami, zmienionego Uchwałą Nr VI/69/2015 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 28.05.2015r. ogłoszoną obwieszczeniem Rady Gminy Wielka Wieś w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego i rysunku jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś (t. jedn. Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3607 z dnia 12.06.2015 r.);
- protokołu z wywiadu terenowego i oględzin nieruchomości.

W zakresie informacji o rynku praw własności nieruchomości gruntowych podobnych do wycenianego korzystano:

- z aktów notarialnych;
- rejestru cen i wartości rynkowych.

PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY

Standardy Zawodowe opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałami Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

DANE DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY

1. Dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora niniejszego opracowania,
2. Inne dokumenty przekazane przez zamawiającego,
3. Dane z aktów notarialnych z ostatnich 2 lat zgromadzonych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Starostwie Powiatowym w Krakowie,
4. Dane z ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Krakowie.

OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

DATA SPORZĄDZENIA WYCENY	19.01.2026r.
DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19.01.2026r.
DATA OKREŚLENIA STANU PRZEDMIOTU WYCENY	08.01.2026r.
DATA DOKONANIA OGLĘDZIN	08.01.2026r.

OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy dokonał analizy treści księgi wieczystej w oparciu o elektroniczny system ksiąg wieczystych https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk 12 stycznia 2026 roku.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działki oznaczonej nr 301 objęta jest księgą wieczystą numer KR1P/00030465/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zgodnie z Działem I-0 nieruchomości położona jest w miejscowości Giebułtów, w obrębie ewidencyjnym 0005 Giebułtów, w gminie Wielka Wieś, w powiecie krakowskim, w województwie małopolskim. Nieruchomość składa się z działki oznaczonej nr 301 o powierzchni 0,3200 ha. Id działki 120615_2.0005.301. Sposób korzystania z działek został oznaczony jako R – grunty orne.

Dział I-Sp wolny od wpisów.

Zgodnie z Działem II prawo własności nieruchomości przysługuje w udziale oznaczonym nr 3 Oskarowi Rafałowi Ledźwoń, synowi Rafała i Wiolety, pesel 99071807331.

Dział III zawiera wpis:

- Wpis nr 3 Ostrzeżenie

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego o sygn. akt Km 2112/25 prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy w Krakowie Marcina Leśniaka przeciwko dłużnikowi Oskarowi Ledźwoń z wniosku Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna, z/s w Warszawie, regon 006239498.

Dział IV zawiera wpisy:

Wpis nr 1 – ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 11709,52 zł na zabezpieczenie należności głównej z tytułu zaległych składek na: FUS za okres 09/2024-11/2024; FUZ za okres 11/2024-12/2024; FP, FS i FGŚP za okres 09/2024-11/2024 oraz odsetki za zwłokę, na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie, siedziba w Warszawie, regon 00001775600395;

Wpis nr 2 – ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 6317,80 zł na zabezpieczenie należności głównej z tytułu zaległych składek na: FUS za okres 10/2023-12/2023; 08/2024; FP, FS i FGŚP za okres 11/2023; 04/2024-08/2024 oraz odsetki za zwłokę, na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie, siedziba w Warszawie, regon 00001775600395.

STAN GEODEZYJNY NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Uproszczonym wypisem z rejestru gruntów wydanym przez Starostwo Powiatowe w Krakowie Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru, sporządzonym w dniu 08-01-2026r., przedmiot wyceny położony jest w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w jednostce ewidencyjnej 120615_2, Wielka Wieś, w obrębie ewidencyjnym 0005 Giebułtów.

Prawo własności nieruchomości przysługuje Oskarowi Rafałowi Ledźwoń, synowi Rafała i Wiolety, pesel 99071807331, zam. pod adresem ul. Józefa i Agaty Gwizdałów 22, 32-087 Zielonki.

Nieruchomość składa się z działki 301 o powierzchni 0,32 ha. Została oznaczona jako użytek RIIIa – grunty orne. Identyfikator działki 120615_2.0005.301.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KR1P/00030465/1. Numer jednostki rejestrowej G1147.

PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

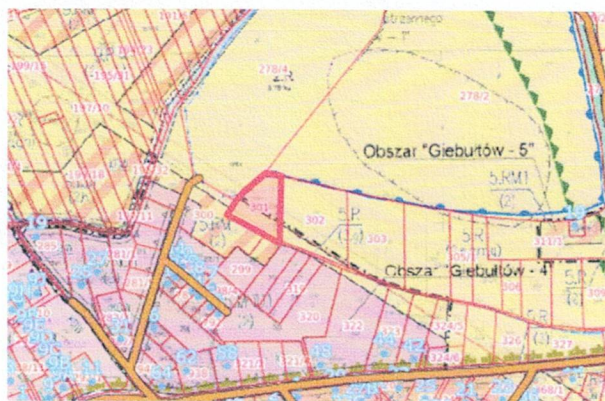
Zgodnie z art. 154 § 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Przedmiot wyceny położony jest na terenie objętym ustaleniami Uchwały Nr XXXVIII/178/2005 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 11.03.2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś - z późniejszymi zmianami i zmienionego Uchwałą Nr VI/69/2015 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 28.05.2015r. ogłoszoną obwieszczeniem Rady Gminy Wielka Wieś w sprawie ogłoszenia tekstu

jednolitego i rysunku jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś (t. jedn. Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3607 z dnia 12.06.2015 r.); z uwzględnieniem zmian wynikających z poniższych uchwał:

- Uchwały nr XII/133/2016 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 4 lutego 2016 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, w zakresie dotyczącym obszaru „Modlnica-9”;
- Uchwały nr XXI/231/2016 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29 grudnia 2016 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, w zakresie dotyczącym obszaru „Będkowice-2”;
- Uchwały nr XXIV/249/2017 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 23 marca 2017 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś w zakresie dotyczącym obszaru „Wielka Wieś - 10”;
- Uchwały nr XXXVIII/398/2018 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29 maja 2018 roku w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, w zakresie obszarów "Modlniczka-5", "Modlniczka-9", "Tomaszowice-2”;
- Uchwały nr X/121/2019 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 29 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, w zakresie obszaru „Modlniczka-8”;
- Uchwały nr XXIX/328/2021 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, w zakresie obszarów „Modlnica-10” i „Modlnica-11”;
- Uchwały nr XXX/338/2021 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, w zakresie obszaru „Prądnik Korzkiewski-2”;
- Uchwały nr XXXIX/442/2021 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, w zakresie niektórych ustaleń tekstowych planu;
- Uchwały Nr LI/608/2022 Rady Gminy Wielka Wieś z dnia 30 listopada 2022 r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś, w zakresie ustaleń dotyczących ograniczeń wysokości obiektów budowlanych w rejonie lotniska Kraków-Balice oraz uszczegółowienia ustaleń w zakresie układu hydrograficznego.

Zgodnie z w/w uchwałami przedmiot wyceny położony jest na terenie rolniczym oznaczonym symbolem 5.R w granicy otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego – „2”. Przez teren działki przebiega istniejący gazociąg wysokoprężny f 500 z odgałęzieniem f 100 wraz z orientacyjnym zasięgiem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w rejonie ww. gazociągu (przebieg udokumentowany / nieudokumentowany)- „g” (powierzchnia ograniczeń wynosi ok 2300 m²). Pomiarów powierzchni dokonano za pomocą [System Informacji Przestrzennej Wielka Wieś](#)



Rysunek 1 Źródło [System Informacji Przestrzennej Wielka Wieś](#)

OPIS I OKREŚLENIE STANU UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA

Wielka Wieś to gmina wiejska w powiecie krakowskim w województwie małopolskim. Siedziba gminy to Wielka Wieś. Gmina stanowi 3,91% powierzchni powiatu. Na koniec 2025 roku gminę zamieszkiwało 15 085 osób.

Miejscowości na terenie gminy: Bębło, Będkowice, Biały Kościół, Czajowice, Giebułtów, Modlnica, Modlniczka, Prądnik Korzkiewski, Szyce, Tomaszowice, Wielka Wieś, Wierzchowie.

Sąsiednie gminy: Jerzmanowice-Przegonia, Kraków, Skała, Zabierzów, Zielonki.

Zabytki

Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa małopolskiego:

- Biały Kościół – kościół parafialny pw. św. Mikołaja;
- Giebułtów – kościół parafialny pw. św. Idziego;
- Giebułtów – spichrz dworski, drewniany;
- Modlnica – kościół parafialny pw. św. Wojciecha oraz dzwonnica;
- Modlnica – kaplica pw. św. Wojciecha;
- Modlnica – zespół dworski, lamus, mur z wieżyczką oraz park;
- Modlnica – komora celna austriacka;
- Prądnik Korzkiewski – dawny browar, spichrz oraz stajnia;
- Prądnik Korzkiewski – dawna kuźnica, obecnie dom mieszkalny;
- Tomaszowice – zespół dworski wraz z parkiem;
- Wielka Wieś – ruiny zamku na tzw. Zamkowej Skale.

Atrakcje turystyczne

Tereny gminy położone są na Wyżynie Krakowsko-Częstochowskiej (częściowo na Wyżynie Olkuskiej, a częściowo w Rowie Krzeszowickim) i wchodzi w skład pięknego krajobrazowo i wartościowego przyrodniczo i geologicznie obszaru Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie oraz Ojcowskiego Parku Narodowego. Liczne ostańce i inne skały, głębokie wąwozy, krasowe źródła, jaskinie i odkryte punkty widokowe na wzniesieniach stanowią o dużych walorach krajobrazowych gminy. Znajduje się tu wiele skał udostępnionych do wspinaczki skałkowej. Na terenie gminy znajdują się takie atrakcje turystyczne, jak:

- Dolina Prądnika;
- Dolina Klucz wody ze Skałą Zamczysko z resztkami dawnego zamku;
- Dolina Będkowska;
- Jaskinia Wierzchowska Górna;
- rezerwat przyrody Dolina Klucz wody;
- 26 pomników przyrody.

Przez gminę przebiegają liczne szlaki turystyki pieszej i rowerowej umożliwiające zwiedzenie atrakcyjnych turystycznie miejsc.

Sport w gminie

Kulturę fizyczną na terenie Gminy Wielka Wieś propagują cztery Ludowe Kluby Sportowe: Błękitni Modlnica, Sportowiec Modlniczka, Orzeł Bębło, Jutrzenka Giebułtów.

Komunikacja

Przez gminę przebiega droga krajowa nr 94, która łączy Kraków z Katowicami. Istnieją także połączenia autobusowe obsługiwane przez MPK Kraków:

- Linia 310 – Os. Podwawelskie – Będkowice Pętla;
- Linia 220 – Krowodrza Górka – Giebułtów Morgi;
- Linia 230 – Bronowice Małe – Ujazd Pętla;
- Linia 910 (nocna) – Bronowice Małe – Będkowice Pętla.

Edukacja

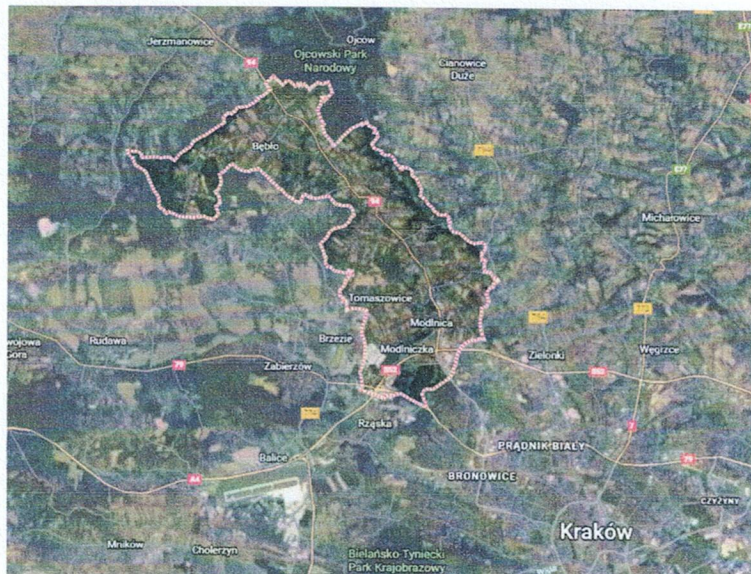
Na terenie gminy znajdują się:

- Szkoły podstawowe – 8 (w tym jedna niepubliczna);
- Szkoły zawodowe i techniczne – 1.

Historia

Teren dzisiejszej gminy Wielka Wieś to obszar zasiedlony już od najdawniejszych czasów. Odnotowano tu liczne ślady osadnictwa wielokulturowego zaczynające się od epoki paleolitu. Stanowiska archeologiczne znajdują się w Bębło (znaleziska w schronisku skalnym w Żytniej Skale i na stanowisku otwartym), w Będkowicach (wczesnośredniowieczne grodzisko na skałce Sokolica nad Doliną Będkowską; kopiec prehistoryczny) i w Wierzchowie (znaleziska w Jaskini Wierzchowskiej Górnej). Najstarsze wzmianki pisane o terenach gminy pochodzą z XIII wieku. Wsiami wymienianymi w materiałach z tamtego okresu były: Będkowice – wieś wzmiankowana w 1329 roku, Biały Kościół – wieś wzmiankowana w 1325, Modlniczka – wieś wzmiankowana w 1388, Modlnica – wieś wzmiankowana w 1254, a także Wierzchowie – wieś wzmiankowana w 1470 roku.

W okresie rozbiorów teren obecnej gminy był podzielony pomiędzy dwa zabory – austriacki i rosyjski, a linia graniczna przebiegała częściowo z biegiem potoku Kluczwoda. Odtworzone słupy graniczne z herbami i drzewami genealogicznymi domów panujących (Habsburgów i Romanowów) obejrzeć można na prywatnej posiadłości w Dolinie Kluczwody. Pamiątkami po tych czasach, m.in. z okresu powstania styczniowego 1863, są: pomnik-mogiła powstańców w Szycach i grób ich dowódcy na cmentarzu w Modlnicy. W czasie II wojny światowej na terenie dzisiejszej gminy toczyły się działania partyzanckie, w których brał udział oddział AK „Skała”. Przypomina o tym tablica pamiątkowa umieszczona na skale we wsi Prądnik Korzkiewski.



Giebułtów to wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w gminie Wielka Wieś.

Historia

Pierwsze ślady osadnictwa na terenie obecnego Giebułtowa pochodzą z neolitu, 4500-1650 lat przed naszą erą. Inne liczne wykopaliska na terenie dzisiejszego Giebułtowa pochodzą z przełomu I i II w. n.e, a także z IV i XI wieku. Z 1337 roku pochodzi pierwsza wzmianka o Piotrze z Giebułtowa. Na przestrzeni wieków właścicielami Giebułtowa byli cystersi z Mogiły, klaryski z Krakowa, a w XVI i XVII w. – ród Giebułtowskich.

W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa krakowskiego.

Geografia

Giebułtów położony jest w odległości około 2 km na północny zachód od Krakowa. Zajmuje obszar 448,1 ha, liczy 1132 mieszkańców.

Integralne części miejscowości: Morgi Trojadyńskie, Podwikle, Trojadyn.

Sport

W miejscowości znajduje się stadion klubu LKS Jutrzenka Giebułtów. W 2019 roku drużyna awansowała do III ligi.

Komunikacja

Do Giebułtowa kursuje linia autobusowa aglomeracyjna dzienna nr 220 należąca do MPK Kraków oraz linia W6 organizowana przez Gminę Zielonki.

Zabytki

Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa małopolskiego.

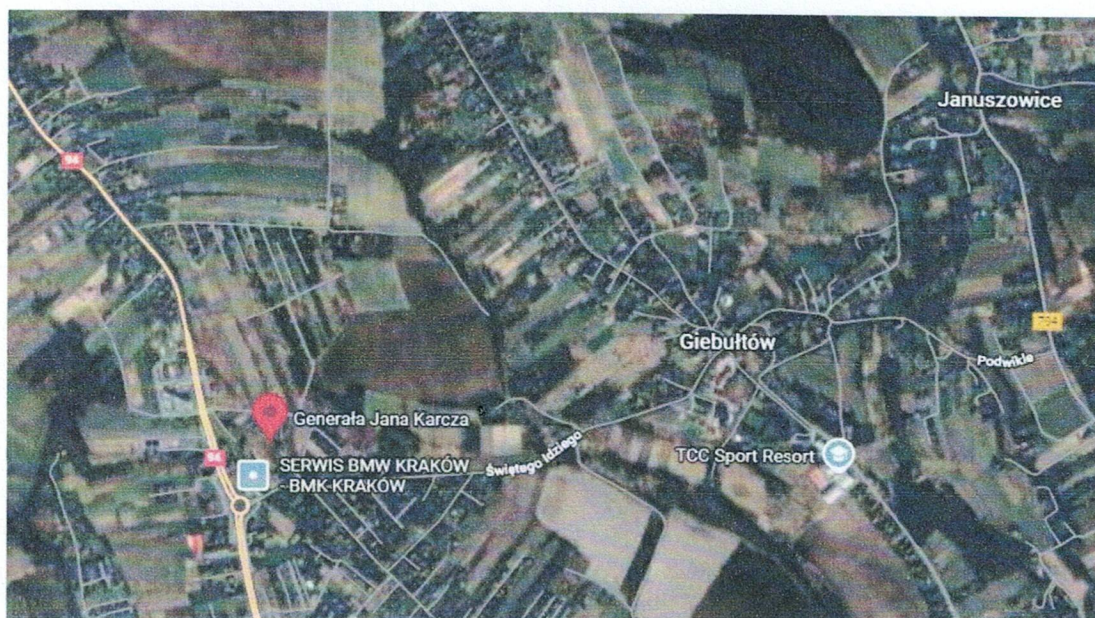
- Kościół parafialny pw. św. Idziego, dzwonnica, otoczenie. Kościół murowany, późnorenansowy, nawiązujący do gotyku, ufundowany przez Kaspra Giebułtowskiego w latach 1600–1604.
- Spichlerz dworski, został przeniesiony Nadwiślańskiego Parku Etnograficznego.

DZIAŁKA

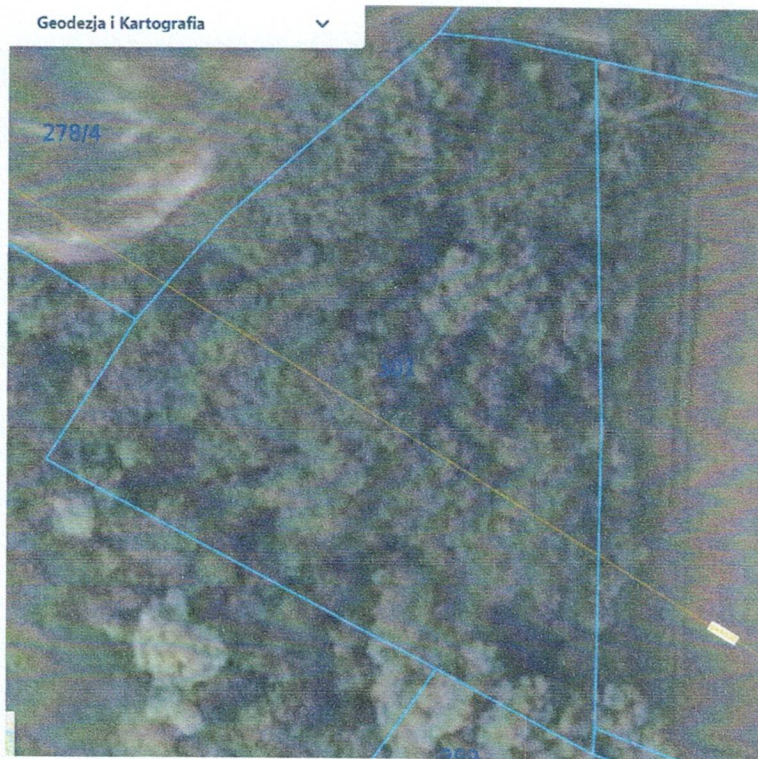
Ogłędziny nieruchomości przeprowadzono przy udziale Komornika Sądowego. Dłużnik nie stawiał się na miejscu czynności.

Przedmiotem wyceny jest działka ewidencyjna nr 301, położona w miejscowości Giebułtów, w jej południowo-zachodniej części, w rejonie ul. gen. Jana Karcza, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane oraz działki rolne/użytkowane rolniczo: od strony wschodniej – teren wykorzystywany rolniczo, od strony południowej i południowo-zachodniej – kompleksy zieleni i zadrzewień oraz mozaika mniejszych działek, natomiast w kierunku zachodnim i południowo-zachodnim – zabudowa jednorodzinna w układzie ulicznym (ul. Pogodna i okolice ul. gen. Jana Karcza). Układ przestrzenny wskazuje, że działka zlokalizowana jest w strefie przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami rolnymi i zielenią.

Działka ma kształt nieregularny, zbliżony do wieloboku o zwężającej się części (zbliżony do trapezu). Zgodnie z informacją uzyskaną telefonicznie od pracownika Urzędu Gminy Wielka Wieś, nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z działki gminnej nr 316. Przez teren działki przebiega sieć gazowa (gazociąg), która ogranicza możliwość zagospodarowania części nieruchomości o powierzchni ok. 2 300 m². W dniu oględzin działka była porośnięta drzewami liściastymi oraz samosiewami.







Rysunek 2 Źródło System Informacji Przestrzennej Wielka Wieś, [Mapy Google](#), [Geoportal.gov.pl](#) – Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej





ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH

Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych jako grunty rolne i pokrewne. Rynek nieruchomości przeznaczonych jako grunty rolne w okresie ostatnich 24 miesięcy jest słabo rozwinięty na terenie gminy Wielka Wieś, a liczba transakcji niska, dlatego w bazie nieruchomości zgromadzono również nieruchomości rolno – leśne oraz nieruchomości o przeważającej funkcji rolnej z możliwością zabudowy fragmentu nieruchomości.

Transakcje przeanalizowano pod względem ich wiarygodności. Dotyczą nieruchomości, dla których istnieje możliwość dokonania wizji terenowej. Uzasadnieniem takiego wyboru jest znalezienie jak najwłaściwszych nieruchomości celem porównania ich z nieruchomością wycenianą.

Wybrane nieruchomości przedstawiono w bazie danych poniżej. Bazy obejmują nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę. Przedstawiona baza danych uwzględnia zasadę poufności i ochrony danych osobowych.

Obszar analizy: gmina Wielka Wieś

Okres monitorowania rynku: od stycznia 2024 r. (do dnia wyceny);

Rodzaj rynku: praw własności gruntów

Tabela 1 Baza nieruchomości przeznaczonych jako tereny rolne

Nr aktu	Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr działki	Obręb	Przeznaczenie	Użytki	Dojazd	Obciążenia
rep. A 2015/2025	95000,00	3000	24.07.2025	31,67 zł	713	Giebułtów	5.R - tereny rolnicze	ŁIII	posiada	
rep. A 5870/2025	800000,00	19200	23.05.2025	41,67 zł	246, 252/1	Giebułtów	5.R - tereny rolnicze	RIIIIa,	posiada	
rep. A 3860/2024	140000,00	30000	28.10.2024	4,67 zł	426/2	Giebułtów	5.R - tereny rolnicze, 5.ZN - tereny zieleni	RII i RIIIIa	brak dostępu do drogi	
rep. A 11400/2025	30000,00	10000	10.10.2025	3,00 zł	95	Tomaszowice	10.R - tereny rolnicze	RIIIa i RIIIIb	służebność przejazdu	
rep. A 127/2025	25000,00	700	14.01.2025	35,71 zł	278	Tomaszowice	10.R - tereny rolnicze	RIIIb	brak dostępu do drogi	
rep. A 15350/2024	100000,00	2700	23.12.2024	37,04 zł	605	Tomaszowice	10.R - tereny rolnicze	RIIIb	brak dostępu do drogi	
rep. A 11738/2025	210000,00	5144	20.10.2025	40,82 zł	15/6	Szyce	9.R - tereny rolnicze	RIIIb	jest	obciążona s/ przejazdu i przesyłu
rep. A 1488/2024	400000,00	16922	05.02.2024	23,64 zł	184/1, 184/8, 184/10, 178/23	Wielka Wieś	11.R - tereny rolnicze i 11. ZL - tereny lasów, 11.MNR - teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej	RIVa, RIIIIb	posiada	
rep. A 693/2024	55000,00	2821	30.01.2024	19,50 zł	652/5	Biały Kościół	3.R - tereny rolne	RII, RIIIIb, ŁIII	posiada poprzez służebność	obciążona s/ przejazdu i przesyłu

Analiza obejmuje lokalny rynek gruntów niezabudowanych (dominująco rolnych) w rejonie miejscowości/obrubów: Giebułtów, Tomaszowice, Szyce, Wielka Wieś, Biały Kościół. Zestaw obejmuje nieruchomości o przeznaczeniach w MPZP głównie R – tereny rolnicze, a także transakcje z udziałem funkcji uzupełniających (m.in. ZN, ZL, MNR).

Horyzont czasowy danych: 30.01.2024 – 20.10.2025.

Liczba transakcji: 9.

Powierzchnie: 700 m² – 30 000 m².

Ceny jednostkowe (zł/m²): 3,00 – 41,67.

Dane zawierają ponadto cechy opisowe i porządkowe (skale 1–3) odnoszące się m.in. do: dojazdu, obciążeń, bonitacji, kamienistości, ukształtowania, lokalizacji, obciążeń siecią teletechniczną.

2. Charakterystyka segmentu rynku (na podstawie próby)

W próbie widoczne są co najmniej dwa segmenty:

Segment A – grunty rolne o typowych parametrach rynkowych

Nieruchomości o przeznaczeniu rolnym (R), z zapewnionym dojazdem (bezpośrednim lub o nieznacznym ograniczeniach), bez szczególnych komplikacji planistycznych. Dla tego segmentu w danych

ceny jednostkowe mieszczą się głównie w przedziale ok. 19,50–41,67 zł/m², przy koncentracji obserwacji w pasmie ~31–41 zł/m².

Segment B – grunty z istotnym czynnikiem dyskontującym (dostęp/plan/skalowanie)

Występują transakcje o skrajnie niskich cenach jednostkowych:

3,00 zł/m² (10 000 m², Tomaszowice) – dojazd w oparciu o służebność przejazdu,

4,67 zł/m² (30 000 m², Giebułtów) – brak dostępu do drogi, dodatkowo przeznaczenie mieszane R + ZN.

Wskazuje to, że w analizowanym rejonie utrudniony/brak dojazdu oraz/lub niejednorodne przeznaczenie i bardzo duża powierzchnia mogą powodować silne obniżenie ceny jednostkowej, a te przypadki funkcjonują rynkowo jako odrębny podsegment.

3. Poziom cen i statystyki rynkowe

Min: 3,00 zł/m²

Q1: 19,50 zł/m²

Mediana: 31,67 zł/m²

Q3: 37,04 zł/m²

Max: 41,67 zł/m²

Średnia arytmetyczna: 26,41 zł/m²

Średnia ważona powierzchnią: 20,50 zł/m²

Komentarz: średnia ważona jest istotnie niższa, ponieważ duże działki z bardzo niską ceną jednostkową silnie obciążają wynik.

4. Zmienność cen w czasie (sygnał trendu)

Porównanie lat (po odfiltrowaniu obserwacji skrajnie niskich) daje następujący obraz:

2024 (3 transakcje): średnio ok. 26,73 zł/m², mediana 23,64 zł/m²

2025 (4 transakcje): średnio ok. 37,47 zł/m², mediana 38,27 zł/m²

Interpretacja: próba jest mała i strukturalnie niejednorodna, jednak w przekazanych danych widoczny

Tabela 1 zawiera bazę danych na temat informacji rynkowych o sprzedanych nieruchomościach podobnych. W celu ustalenia ilościowego wpływu czasu na ceny transakcyjne wybrano te nieruchomości, które w wyróżnionych parach posiadają możliwie identyczne wartości atrybutów, a różnią się w sposób istotny datą transakcji.

Współczynnik zmiany ceny B wyznaczono ze wzoru:

$$W = \frac{C_p - C_w}{C_w * \Delta t} * 100\%$$

gdzie:

C_p – cena nieruchomości później sprzedanej

C_w – cena nieruchomości wcześniej sprzedanej

Δt – różnica jednostek czasu pomiędzy datami transakcji obu nieruchomości

Tabela 2 Baza przyjęta do obliczeń trendu czasowego

Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr działki	Obręb	Użytki	Dojazd
100000,00	2700	23.12.2024	37,04 zł	605	Tomaszowice	RIIIb	brak dostępu do drogi
95000,00	3000	24.07.2025	31,67 zł	713	Giebułtów	ŁIII	posiada
210000,00	5144	20.10.2025	40,82 zł	15/6	Szyce	RIIIb	jest

Do określenia zmienności cen nieruchomości w czasie, zastosowano sposób interwałowy, dla par nieruchomości z tabeli 2 o prawie identycznych cechach. Współczynnik zmiany cen obliczono według wzoru 1 dla par nieruchomości na zasadzie „każda z każdą”:

$$W_{1-2} = \frac{31,67 - 37,04}{37,04 \times 7} \times 100\% = -0,02\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

$$W_{2-3} = \frac{40,82 - 31,67}{31,67 \times 3} \times 100\% = 0,096\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

$$W_{1-3} = \frac{40,82 - 37,04}{37,04 \times 10} \times 100\% = 0,01\% \text{ [\% / miesiąc]}$$

Średnia wartość współczynnika zmiany cen w ciągu 1 miesiąca wynosi:

$$W = 0,03 \text{ [\% / miesiąc]} = 0,03 * 12 \text{ [\% / rok]} = 0,34 \text{ [\% / rok]}$$

Jak wynika z powyższego zestawienia, miesięczny wzrost cen wynosił średnio 0,03 % co w przeliczeniu na rok wynosi 0,34 % a to oznacza, że przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen rozważanych nieruchomości w bazie. Zatem ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne do porównania muszą być skorygowane z tytułu upływu czasu, według wzoru:

$$C_{\text{skorygowana}} = C_{\text{transakcyjna}} + B_{(t)} \times (t_w - t_i)$$

$$B_{1-2} = \frac{31,67 - 37,04}{7 - 0} = -0,767 \text{ zł}$$

$$B_{1-3} = \frac{40,82 - 31,67}{10 - 0} = 0,38 \text{ zł}$$

$$B_{2-3} = \frac{40,82 - 37,04}{10 - 7} = 3,05 \text{ zł}$$

Średnia wartość współczynnika $B_{\text{r}} = 0,89 \text{ [zł/m}^2\text{]} / \text{miesiąc} = 10,66 \text{ [zł/m}^2\text{]} / \text{rok}$

Na podstawie wartości zawartych w tabeli 2, można wnioskować, że w analizowanym zbiorze informacji rynkowych o nieruchomościach, stan rynku na przestrzeni jednego roku uległ zmianie średnio o 10,66 [zł/m²], co stanowiło około 0,34 %. Analiza ta dowodzi, że ceny transakcyjne muszą być skorygowane na datę wyceny nieruchomości. Korektę zawiera tabela nr 3.

Tabela 3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr działki	Obręb	Wyskalowana data transakcji	Przesunięcie transakcji w czasie	Cena jednostkowa skorygowana na styczeń 2026r.
210000,00	5144	20.10.2025	40,82 zł	15/6	Szyce	21	3	43,49 zł
30000,00	10000	10.10.2025	3,00 zł	95	Tomaszowice	21	3	5,66 zł
95000,00	3000	24.07.2025	31,67 zł	713	Giebułtów	18	6	36,99 zł
800000,00	19200	23.05.2025	41,67 zł	246, 252/1	Giebułtów	16	8	48,77 zł
25000,00	700	14.01.2025	35,71 zł	278	Tomaszowice	12	12	46,37 zł
100000,00	2700	23.12.2024	37,04 zł	605	Tomaszowice	11	13	48,58 zł
140000,00	30000	28.10.2024	4,67 zł	426/2	Giebułtów	9	15	17,99 zł
400000,00	16922	05.02.2024	23,64 zł	184/1, 184/8, 184/10, 178/23	Wielka Wieś	1	23	44,06 zł
55000,00	2821	30.01.2024	19,50 zł	652/5	Biały Kościół	0	24	40,81 zł

OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości

§ 5. 2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji potencjalnych nabywców działek rolnych w konsultacji z pośrednikami w obrocie nieruchomościami oszacowano cechy rynkowe wpływające na kształtowanie się cen transakcyjnych na analizowanym rynku.

Mając na uwadze charakter wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości, analiza cech nieruchomości (atrybutów), wskazała na następujące cechy różnicujące nieruchomości przyjęte w bazie danych z nieruchomością wycenianą:

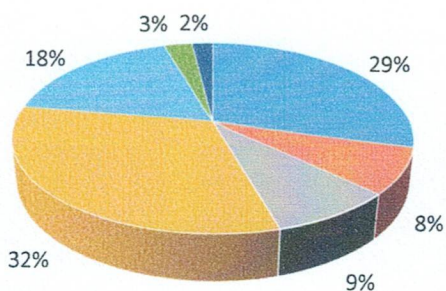
- Klasa bonitacyjna
- Kamienistość
- Kształt i rzeźna terenu
- Powierzchnia
- Lokalizacja
- Dojazd
- Obciążenia sieciami teletechnicznymi

Kolejnym krokiem jest obliczenie wpływu cech na kształtowanie się wysokości wartości nieruchomości. Obliczenia zawarte zostały w wykresie poniżej.

Tabela 4 Obliczenie udziałów wagowych cech

Cena trans. [zł]	Pow. [m ²]	Data trans.	Cena na datę trans. [zł/m ²]	nr działki	Obręb	Przeznaczenie	Użytki	Dojazd	Obciążenia	Klasa bonitacyjna	Kamienistość	Kształt i rzeźba terenu	Powierzchnia	Lokalizacja	Dojazd	Obciążenia sieciami infrastruktury
95000,00	3000	14.07.2025	31,67 zł	713	Giebułtów	S.R - tereny rolnicze	LIII	posiada		1	3	3	2	3	3	3
800000,00	19200	23.05.2025	41,67 zł	246, 252/1	Giebułtów	S.R - tereny rolnicze	RIIIa	posiada		2	2	3	1	3	3	3
140000,00	30000	28.10.2024	4,67 zł	426/2	Giebułtów	S.R - tereny rolnicze, 5.ZN - tereny zielone	RIII i RIIIa	brak dostępu do drogi		3	3	3	1	3	1	3
30000,00	10000	10.10.2025	3,00 zł	95	Tomaszowice	10.R - tereny rolnicze	RIIIa i RIIIb	skutek niepełnej przejazdu		2	1	2	1	3	2	3
25000,00	700	14.01.2025	35,71 zł	278	Tomaszowice	10.R - tereny rolnicze	RIIIb	brak dostępu do drogi		2	3	3	1	3	1	3
100000,00	2700	28.12.2024	37,04 zł	605	Tomaszowice	10.R - tereny rolnicze	RIIIb	brak dostępu do drogi		2	3	3	2	3	1	3
210000,00	5144	20.10.2025	40,82 zł	15/6	Szyce	9.R - tereny rolnicze	RIIIb	jest	obciążona ul. przejazdu i szczytu	2	2	3	3	3	3	2
400000,00	16922	05.02.2024	23,64 zł	194/1, 184/9, 184/10, 178/23	Wielka Wieś	11.R - tereny rolnicze T 11. 2L - tereny lasów, 11.MNR - teren zabudowy mieszkaniowej i zarobkowej	RIIa, RIIIb	posiada		2	2	3	1	2	3	3
55000,00	2821	30.01.2024	19,50 zł	652/5	Biały Kościół	3.R - tereny rolne	RII, RIIIb, LIII	posiada poprzez skutek niepełności	obciążona ul. przejazdu i szczytu	2	2	2	2	2	2	2
WSPÓŁCZYNNIKI KORELACJI ZUPEŁNEJ [r]										-0,5447	0,2959	0,5724	0,4248	0,1653	0,2832	-0,1439
KWADRAT WSP. KORELACJI ZUPEŁNEJ [r ²]										0,2967	0,0875	0,3276	0,18043	0,02731	0,08021	0,02072
WAGI CECH RYNKOWYCH										TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
										29%	9%	32%	18%	3%	8%	2%
SUMA ISTOTNY CH																1,0206

Udziały wagowe cech



- Klasa bonitacyjna
 - Kamienistość
 - Powierzchnia
 - Obciążenia siecią infrastruktury
- Dojazd
 - Kształt i rzeźba terenu
 - Lokalizacja

Rysunek 2 Udziały wagowe cech na wykresie

OKREŚLENIE CECH NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNAŃ I NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Do porównania przyjęto nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne przeznaczone do zalesienia. Cechy nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości porównawczych zostały przedstawione w tabeli nr 5.

Tabela 5 Określenie cech i ocena nieruchomości przyjętych do porównania oraz nieruchomości wycenianej

Cechy działek	Powierzchnia mkw	Lokalizacja	Obiekt wyceniany		Obiekty porównawcze			
			3200	3000	2821	10000		
		Działka nr	Giebułtów	Giebułtów	Biały Kościół	Tomaszowice		
		Cena transakcyjna [zł/mkw]	301	713	652/5	40,81 zł	95	5,66 zł
1 Klasa bonitacyjna								
	Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy					
RII i RIIIa	bardzo dobre	3						
RIIIa i RIIIb	dobrze	2	2	1	2	2		
pozostałe	średnie	1	RIIIa	ŁIII	RII, RIIIb, ŁIII	RIIIa i RIIIb		
2 Dojazd								
	Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy					
Droga asfaltowa	bardzo dobre	3						
Droga polna utwardzona	średnie	2	1	3	2	2		
Brak dojazdu	niekorzystne	1						
3 Kamienistość								
	Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy					
Brak widocznych oznak	bardzo dobre	3	2	3	2	1		
Lekkie zabielenie drobnym kamieniem	średnie	2	Lekkie zabielenie drobnym kamieniem	brak widocznych oznak	Lekkie zabielenie drobnym kamieniem	Lekkie zabielenie grubym kamieniem		
Lekkie zabielenie grubym kamieniem	niekorzystne	1						
4 Kształt i rzeźba terenu								
Spadek terenu	Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy					
	do 6%	bardzo dobre	3					
od 6% do 10%	średni	2	2	3	2	2		
od 10%	niekorzystne	1						
5 Powierzchnia								
	Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy					
Działki o powierzchni od 40 do 60 arów								
Działki o powierzchni od 15 do 40 arów			2	2	2	1		
Działki o powierzchni do 15 i powyżej 60 arów								

6 Lokalizacja

Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy			
Działki zlokalizowane w otoczeniu nieruchomości rolnych					
Działki w umiarkowanej odległości od dróg i zabudowy					
Działki położone przy drogach głównych, w strefie oddziaływania spalin oraz w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowanych		2	3	2	3

7 Obciążenia siecią infrastruktury

Warunki	Skala	Przyjęto następujące parametry cechy			
Działki nieobciążone przebiegiem sieci infrastruktury					
Działki obciążone przebiegiem sieci infrastruktury napowietrznej praktycznie nie ograniczające możliwości upraw					
Działki obciążone przebiegiem sieci infrastruktury w gruncie ograniczające możliwość uprawiania gruntu		1	3	2	3

PRZEDSTAWIENIE ZASTOSOWANEGO SPOSOBU WYCENY

Rodzaj określanej wartości wynika z celu opinii i przepisów prawa. Zgodnie z Art. 150 ust. 2 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z Art. 151 ust. 1 *ustawy o gospodarce nieruchomościami* *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153. 1. *Podejście porównawcze 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 od 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.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

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

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

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Zgodnie z art. 154 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,

przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Na potrzeby egzekucji z nieruchomości rzeczoznawca wycenia aktualny stan i użytkowanie nieruchomości. Zgodnie z art. 947 § 1 p. 6 kpc w protokole opisu i oszacowania wymienia się sposób korzystania z nieruchomości przez dłużnika. Zatem przyjmuje się stan nieruchomości i jej przeznaczenie jaki biegły sądowy zastał podczas oględzin nieruchomości.

Zgodnie z art. 152 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

Podejście dochodowe stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód lub mogących przynosić dochód. Do takich nieruchomości można zaliczyć nieruchomości komercyjne w tym m. in. przedsiębiorstwa, hale magazynowe, biurowce a nie lokale mieszkalne. Przedmiot wyceny jest działka gruntową niezabudowaną. W Polsce nie istnieje żaden oficjalny rejestr dotyczący zawieranych umów najmu, pośrednicy w obrocie nieruchomościami nie udostępniają danych rzeczoznawcom majątkowym zasłaniając się tajemnicą handlową. Rzeczoznawca skonsultował się z kilkoma pośrednikami w obrocie nieruchomościami, którzy odmówili udostępnienia cen najmu lokali usługowych na terenie miasta Krakowa. Z tego powodu brak jest możliwości zastosowania podejścia dochodowego.

Podejście kosztowe można zastosować w sytuacji gdy nieruchomość jest w trakcie procesu inwestycyjnego – budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy obiektu lub w sytuacji, gdy ze względu na bardzo zły stan techniczny nieruchomości szacuje się koszt jego rozbiorczy oraz wartość gruntu.

Żadne z powyżej wskazanych podejść nie uzasadniałoby jego wyboru z uwagi na brak spełnienia podstawowych wymogów.

Wobec powyższego jedynym podejściem możliwym do zastosowania jest podejście porównawcze. Analizując rynek nieruchomości odnotowano kilkanaście nieruchomości o zbliżonej powierzchni użytkowej oraz identycznym układzie funkcjonalnym – lokale dwupokojowe z terenu osiedla Budowlanych, dlatego zastosowano metodę porównywania parami.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości do wyceny zastosowano:

- podejście porównawcze,
- metodę porównywania parami.

METODOLOGIA

Podstawowym założeniem porównywania nieruchomości parami jest określenie wartości jednostkowej poprzez porównywanie nieruchomości parami, tzn. porównanie przedmiotowej nieruchomości, dla której znane są cechy, ale nie znana jej wartość, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji rynkowych, a więc znane są zarówno ich cechy jak i ceny transakcyjne. Korekty dokonuje się za pomocą poprawek kwotowych (procentowych) dotyczących poszczególnych cech. W konsekwencji, z porównywania w każdej parze, otrzymuje się kilka wartości jednostkowych przedmiotowej nieruchomości. Ostateczną wartość jednostkową oblicza się jako średnią ważoną, przyjmując, że zaufanie do poszczególnych wyników uzyskanych z porównań w każdej parze nie może być jednakowe z uwagi na różny stopień porównywalności. Wartość całkowitą nieruchomości otrzymuje się mnożąc określoną wartość jednostkową przez pole powierzchni.

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości

wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomości podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności: a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp); b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina); c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok); d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając: a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości; b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych; c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości; d) inny wiarygodny sposób.

PROCEDURA OBLICZEŃ I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA.

Zastosowana metoda wyceny w znacznej mierze określa rodzaj i kolejność czynności składających się na procedurę dokonanej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Czynności te obejmowały przeprowadzenie wizji lokalnej wycenianej nieruchomości, zapoznanie się z dostępną dokumentacją.

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,

- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej ważonej za pomocą wag uwzględniających wielkość poprawek, z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

A, B, C.– jednostkowe ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych

[1] - $\Delta c = c_{\max} - c_{\min}$ - zmienność cen na lokalnym rynku nieruchomości,

[2] - $s(i)$ [%] – procentowy wpływ cech na wartość,

[3] - $c(i) = \Delta c \times s(i)$ – kwotowy zakres cech,

[4] - $k(i) X$ – parametry charakterystyki nieruchomości przedmiotowej

[5] - $k(i) A, B, C$ - parametry charakterystyki nieruchomości porównawczych A, B, C.

[6] - $k(i) X - k(i) A$ – współczynnik poprawki dla i-tej cechy w parze (X,A)

i analogicznie (X,B), (X,C),

[7] - $p(i) = [k(i) X - k(i) A] \times c(i)$ – poprawka kwotowa dla i-tej cechy w parze (X,A) i analogicznie (X,B), (X,C),

[8] - $w_{XA} = C_A + \sum p(i)$ – wartość jednostkowa [zł/m²] nieruchomości z pary (X,A) i analogicznie dla w_{XB}, w_{XC} ,

[9] - ostateczna wartość jednostkowa [zł/m²] przedmiotowej nieruchomości otrzymana jako średnia ważona lub średnia arytmetyczna z wartości w_{XA}, w_{XB}, w_{XC}

przy czym: $waga_{XA} = 100 / \sum p_i^2$

średnia ważona = $(\sum waga_{XA} * w_{XA} + waga_{XB} * w_{XB} + waga_{XC} * w_{XC}) /$

$(\sum waga_{XA} + waga_{XB} + waga_{XC})$, lub średnia arytmetyczna

[10] - $W = w \times p. \text{ uż}$

Gdzie:

W – wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości [zł]

w – wartość jednostkowa [zł/m²]

p. uż. – powierzchnia [m²]

OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI – OBLICZENIA

Obliczenia wykonano na arkuszu kalkulacyjnym Microsoft EXEL i przedstawiono w zestawieniach tabelarycznych jak niżej:

Tabela 6 Parametryzacja cech działki

CECHY NIERUCHOMOŚCI	k(i)	A		B		C	
	X	A	X - A	B	X - B	C	X - C
1 Klasa bonitacyjna	2	1	1	2	0	2	0
2 Dojazd	1	3	-2	2	-1	2	-1
3 Kamienistość	2	3	-1	2	0	1	1
4 Kształt i rzeźba terenu	2	3	-1	2	0	2	0
5 Powierzchnia	2	2	0	2	0	1	1
6 Lokalizacja	2	3	-1	2	0	3	-1
7 Obciążenia siecią infrastruktury	1	3	-2	2	-1	3	-2
Suma poprawek		-6		-2		-2	
Ceny działek porównywanych		36,99 zł		40,81 zł		5,66 zł	
C min		5,66 zł					
C max		40,81 zł					
ΔC		35,15 zł					

Tabela 7 Obliczenia wartości działki

NIERUCHOMOŚCI			s(i)[%]	c(i){zł}	p(i) [zł]	p(i) [zł]	p(i) [zł]
1	Klasa bonitacyjna		29%	10,22 zł	10,22 zł	0,00 zł	0,00 zł
2	Dojazd		8%	2,76 zł	-5,52 zł	-2,76 zł	5,52 zł
3	Kamienistość		9%	3,01 zł	-3,01 zł	0,00 zł	-3,01 zł
4	Kształt i rzeźba terenu		32%	11,28 zł	-11,28 zł	0,00 zł	0,00 zł
5	Powierzchnia		18%	6,21 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
6	Lokalizacja		3%	0,94 zł	-0,94 zł	0,00 zł	0,94 zł
7	Obciążenia siecią infrastruktury		2%	0,71 zł	-1,43 zł	-0,71 zł	2,85 zł
SUMA			100%	35,15 zł	Suma pi -11,97 zł	Suma pi -3,48 zł	Suma pi 6,30 zł

Cena transakcyjna [zł/mkw]	ca	36,99 zł	cb	40,81 zł	cc	5,66 zł
Suma poprawek [zł]		-11,97 zł		-3,48 zł		6,30 zł
Suma poprawek [%]		-32,36%		-8,52%		111,29%
Cena poprawiona [zł/mkw]	wxa	25,02 zł	wxb	37,33 zł	wxc	11,97 zł
Średnia arytmetyczna [zł/mkw]		24,78 zł				

Obliczenie wartości całkowitej

Wartość jednostkowa	24,78 zł
Powierzchnia gruntu [mkw]	3200
Wartość całkowita	79 281,55 zł

WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z WNIOSKAMI I ICH UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, składającej się z działki oznaczonej nr 301 o powierzchni 3200 m², położonej w Giebułtowie, w gminie Wielka Wieś, w powiecie krakowskim, w województwie małopolskim, dla której prowadzona jest księga wieczysta KRP/00030465/1, wynosi:

79 281,00 zł

Słownie: siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwie osiemdziesiąt jeden złotych

Określona wartość rynkowa mieści się w przedziale cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości i można ją uznać za najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w transakcji sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Określona wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalonej ceny transakcyjnej, w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążenia prawami nieujawnionymi w księdze wieczystej.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który ewentualnie należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług.

KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej ustalono na podstawie cech technicznych i funkcjonalnych przyjętych do analizy materiałów wyjściowych obowiązujących przepisów prawnych i wynikających ze Standardów Zawodowych uwarunkowań prawnych analizy rynku lokalnego.
- Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu jak w opracowaniu.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady wycenianych obiektów, których występowania rzeczoznawca nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej
- Operat zawiera 23 ponumerowanych stron i 3 załączniki.
- Operat szacunkowy sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 3 otrzymuje Zleceniodawca, a 1 Zleceniobiorca.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami .
- Przyjmuje odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność, oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.

Operat sporządziła i podpisała Marlena Duda



ZAŁĄCZNIKI

WYKAZ:

1. Kopia mapy ewidencyjnej;
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
3. Aktualna polisa rzeczoznawcy majątkowego Marleny Dudy.

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

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120615_2, Wielka Wieś**
Obręb ewidencyjny: **0005, Giebułtów**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08-01-2026 11:21:33

Nr jednostki rejestrowej: **G1147**

Osoby: 1

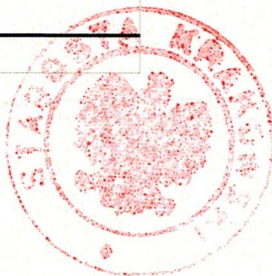
Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Ledźwoń Oskar Rafał (Rafał, Wioleta) PESEL: 99071807331 adres: ul. Józefa i Agaty Gwizdałów 22, 32-087 Zielonki

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
301 120615_2.0005.301		0.32	R1IIa	0.32	KR1P/00030465/1 AN416/2025,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.32	ha		
Słownie:		trzydzieści dwa ary			

Oznaczenia użytków i klas

R1IIa - Grunty orne



z up. STAROSTY

Aleksandra Zabrzaska
Referent
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Sporządził(a): Aleksandra Zabrzaska

08-01-2026

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

