

OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU 1/36 NALEŻĄCEGO DO
GRZEGORZA PIETRZYK W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ
DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 39, 249, 535 O ŁĄCZNEJ POW. 13 200 M²,
POŁOŻONEJ W TROJANOWICE, GMINA ZIELONKI

- KW Nr KR1P/00211003/8
- SYGN. AKT KMP 11/17

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY W SPRAWIE KMP 11/17

Kraków, sierpień 2025r.

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest udział 1/36 należący do Grzegorza Pietrzyk w nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu:

- nr 39 o powierzchni 4 700 m², ulica Krakowskie Przedmieście,
- nr 249 o powierzchni 7 700 m², okolice ulicy Miechowskiej,
- nr 535 o powierzchni 800 m², ul. Garlicka

niezabudowanych położonych w **Trojanowicach, gmina Zielonki.**

W/w nieruchomość objęta jest księgą wieczystą **KW KR1P/00211003/8** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze. Działki nr 39 i 535 posiadają dostęp do drogi publicznej, natomiast działka nr 249 nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Dla działki obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr IV/21/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 18.01.2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 08 w granicach administracyjnych miejscowości Trojanowice oraz Uchwałą nr XV/61/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 27 lutego 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 08 w granicach administracyjnych miejscowości Trojanowice zatwierdzonego uchwałą IV/21/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 stycznia 2007 r. przedmiotowe działki położone są w terenie:

- działka nr 39 - MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R - Tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach oraz marginalnie od strony południowo zachodniej ZI - Tereny zieleni izolacyjnej i KDG - tereny dróg publicznych,
- działka nr 535 - MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz marginalnie KDW -
- działka nr 249 - R - Tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach.

Ponadto działki znajdują się w Dolinkach Krakowskich.

Działki nr 249 i 39 zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowią nieruchomość rolną.

Działka nr 535 nie stanowi nieruchomości rolnej bo jest przeznaczona na inne cele niż rolne.

Art. 2. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego:

Ilekoć w ustawie jest mowa o:

1) nieruchomości rolnej – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Działka nr 249 położona jest na terenie przeznaczonym na cele rolne, a działka nr 39 przeznaczona jest w części min. na cele rolne.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego Art. 2a ust. 3 pkt 9 przepisy ust. 1 i 2 (kto może być nabywcą nieruchomości rolnej) nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego.

Brak informacji dot. ubezpieczenia i służebności, najmu/dzierżawy/użytkowania.

Działka nr 535



Działka nr 249



Działka nr 39



II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 1/36 należącego do Grzegorza Pietrzyk 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 1/36 należącego do Grzegorza Pietrzyk w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KMP 11/17.

IV. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej i porównywania parami.

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:

Oszacowana wartość udziału 1/36 w działce nr 535, po zaokrągleniu wynosi:

3 704 zł

trzy tysiące siedemset cztery zł

Oszacowana wartość udziału 1/36 w działce nr 249, po zaokrągleniu wynosi:

8 395 zł

osiem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć zł

Oszacowana wartość udziału 1/36 w działce nr 39, po zaokrągleniu wynosi:

8 033 zł

osiem tysięcy trzydzieści trzy zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- przynależności: brak
- pożytki: brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy - przyjęto, że nie była.

VI. DATY OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości:

31.07.2025 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości:

26.08.2025 r.

VII. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy
w sprawie KMP 11/17**

Kraków, sierpień 2025 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	14
6.2 Lokalizacja	15
6.3 Opis przedmiotu wyceny	19
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	26
8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	32
8.1 Uwagi ogólne	32
8.2 Charakterystyka rynku lokalnego	32
8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości	33
8.4 Analiza rynku nieruchomości	34
8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych	36
8.6 Metodyka wyceny	36
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/36 W DZIAŁCE NR 535	38
10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/36 W DZIAŁCE NR 249	43
11 OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/36 W DZIAŁCE NR 39	47
12 WYNIK KOŃCOWY	52
13 KLAUZULE	53
14 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	53

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii jest udział 1/36 należący do Grzegorza Pietrzyk w nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu:

- nr 39 o powierzchni 4 700 m², ulica Krakowskie Przedmieście,
- nr 249 o powierzchni 7 700 m², okolice ulicy Miechowskiej,
- nr 535 o powierzchni 800 m², ul. Garlicka

niezabudowanych położonych w **Trojanowicach, gmina Zielonki.**

W/w nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW KR1P/00211003/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze. Działki nr 39 i 535 posiadają dostęp do drogi publicznej, natomiast działka nr 249 nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Dla działki obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr IV/21/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 18.01.2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 08 w granicach administracyjnych miejscowości Trojanowice oraz Uchwałą nr XV/61/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 27 lutego 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 08 w granicach administracyjnych miejscowości Trojanowice zatwierdzonego uchwałą IV/21/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 stycznia 2007 r. przedmiotowe działki położone są w terenie:

- działka nr 39 - MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R - Tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach oraz marginalnie od strony południowo zachodniej ZI - Tereny zieleni izolacyjnej i KDG - tereny dróg publicznych,
- działka nr 535 - MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz marginalnie KDW -
- działka nr 249 - R - Tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach.

Ponadto działki znajdują się w Dolinkach Krakowskich.

Działki nr 249 i 39 zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowią nieruchomość rolną.

Działka nr 535 nie stanowi nieruchomości rolnej bo jest przeznaczona na inne cele niż rolne.

Art. 2. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego:

Ileokroć w ustawie jest mowa o:

1) nieruchomości rolnej – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Działka nr 249 położona jest na terenie przeznaczonym na cele rolne, a działka nr 39 przeznaczona jest w części min. na cele rolne.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego Art. 2a ust. 3 pkt 9 przepisy ust. 1 i 2 (kto może być nabywcą nieruchomości rolnej) nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego.

Brak informacji dot. ubezpieczenia i służebności, najmu/dzierżawy/użytkowania.

Działka nr 535



Działka nr 249



Działka nr 39



2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 1/36 należącego do Grzegorza Pietrzyk 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 1/36 należącego do Grzegorza Pietrzyk w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KMP 11/17.

4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

4.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy
Marcin Leśniak
Kancelaria Komornicza nr XI w Krakowie,
ul. Żabiniec 66/LU5, 31-215 Kraków
Sygn. akt KMP 11/17

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 (Dz.U. 2016 poz. 1263),
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 (t.j. 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 (Dz.U. 2024 poz. 423),
4. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130),
5. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych,

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	26.08.2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	31.07.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	31.07.2025 r.
Data sporządzenia wyceny	26.08.2025 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/00211003/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych			
Typ księgi		NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Numer bieżący nieruchomości		1	
Położenie			
1. Numer porządkowy		1	
2. Województwo		MAŁOPOLSKIE	
3. Powiat		KRAKOWSKI	
4. Gmina		ZIELONKI	
5. Miejscowość		TROJANOWICE	
6. Dzielnica		---	
Działka ewidencyjna			
1. Identyfikator działki		---	
2. Numer działki		535	
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	
4. Położenie		1	

5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		---
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	0,0800 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
	B: numer księgi zniszczonej	---
	C: numer księgi dawnej	LWH 273 TROJANOWICE
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	---
1. Identyfikator działki		---
2. Numer działki		249
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		---
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	0,7700 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
	B: numer księgi zniszczonej	---
	C: numer księgi dawnej	LWH 52 TROJANOWICE
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	---
1. Identyfikator działki		---
2. Numer działki		39
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		---
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	0,4700 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
	B: numer księgi zniszczonej	---
	C: numer księgi dawnej	LWH 79 TROJANOWICE
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	---
Obszar		
1. Obszar		1,3200 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Spis praw związanych z własnością		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
1.	1. Numer udziału w prawie	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3/24
	3. Rodzaj wspólności	---
2.	1. Numer udziału w prawie	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3/24
	3. Rodzaj wspólności	---
3.	1. Numer udziału w prawie	4
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2/24

	3. Rodzaj wspólności	---
4.	1. Numer udziału w prawie	5
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2/24
	3. Rodzaj wspólności	---
5.	1. Numer udziału w prawie	6
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2/24
	3. Rodzaj wspólności	---
6.	1. Numer udziału w prawie	7
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3/24
	3. Rodzaj wspólności	---
7.	1. Numer udziału w prawie	8
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	3/24
	3. Rodzaj wspólności	---
8.	1. Numer udziału w prawie	9
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/16
	3. Rodzaj wspólności	---
9.	1. Numer udziału w prawie	11
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/96
	3. Rodzaj wspólności	---
10.	1. Numer udziału w prawie	12
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1 / 96
	3. Rodzaj wspólności	---
11.	1. Numer udziału w prawie	13
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/12
	3. Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
12.	1. Numer udziału w prawie	14
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1 / 36
	3. Rodzaj wspólności	---
13.	1. Numer udziału w prawie	15
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1 / 36
	3. Rodzaj wspólności	---
14.	1. Numer udziału w prawie	16
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1 / 36
	3. Rodzaj wspólności	---
Osoba fizyczna		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	2
	2. Imię pierwsze	FRANCISZEK
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PIETRZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	WOJCIECH
	7. Imię matki	ANNA
	8. PESEL	34080209013
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3
	2. Imię pierwsze	MARIA
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ZĘBALA

	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	WOJCIECH
	7. Imię matki	ANNA
	8. PESEL	49011312548
3.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	4
	2. Imię pierwsze	MIECZYSLAW
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PIETRZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	FRANCISZEK
	7. Imię matki	APOLONIA
	8. PESEL	51072909139
4.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	5
	2. Imię pierwsze	WŁADYSŁAW
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PIETRZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	FRANCISZEK
	7. Imię matki	APOLONIA
	8. PESEL	58062601992
5.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	6
	2. Imię pierwsze	KRYSTYNA
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KUSEK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	FRANCISZEK
	7. Imię matki	APOLONIA
	8. PESEL	---
6.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	7
	2. Imię pierwsze	STANISŁAW
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PIETRZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	JAN
	7. Imię matki	ANNA
	8. PESEL	---
7.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	8
	2. Imię pierwsze	JÓZEFA
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	MIRON
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	JAN
	7. Imię matki	ANNA
	8. PESEL	35060809089
8.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	9
	2. Imię pierwsze	JÓZEF
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PIETRZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---

	6. Imię ojca	ANDRZEJ
	7. Imię matki	LUDWIKA
	8. PESEL	---
9.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	11
	2. Imię pierwsze	JANUSZ
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PIETRZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	JÓZEF
	7. Imię matki	ZOFIA
	8. PESEL	69081611499
10.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	12
	2. Imię pierwsze	BOŻENA
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	MĘDREK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	JÓZEF
	7. Imię matki	ZOFIA
	8. PESEL	62072812349
11.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	13
	2. Imię pierwsze	SYLWIA
	3. Imię drugie	KATARZYNA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KAROLCZAK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	PTAK
	6. Imię ojca	JERZY
	7. Imię matki	TERESA
	8. PESEL	77102914003
12.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	13
	2. Imię pierwsze	TOMASZ
	3. Imię drugie	JAN
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PTAK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	WŁADYSŁAW
	7. Imię matki	HALINA
	8. PESEL	75072512973
13.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	14
	2. Imię pierwsze	KRYSTYNA
	3. Imię drugie	ZOFIA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PIETRZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	STANISŁAW
	7. Imię matki	WŁADYSŁAWA
	8. PESEL	50012317746
14.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	15
	2. Imię pierwsze	BARBARA
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	WÓJCIK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	ZDZISŁAW

15.	7. Imię matki	KRYSTYNA
	8. PESEL	73122810860
	1. Lista wskazań udziałów w prawie	16
	2. Imię pierwsze	GRZEGORZ
	3. Imię drugie	PIOTR
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PIETRZYK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	ZDZISŁAW
7. Imię matki	KRYSTYNA	
8. PESEL	71052014253	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 11/17 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI GRZEGORZOWI PIETRZYK Z WNIOSKU WIERZycIELA:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 16 W WYSOKOŚCI 1/36 CZĘŚCI
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)		
1. Nazwa		URZĄD MIASTA KRAKOWA
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		350508747
4. Nazwa uprawnionego		---
5. Siedziba uprawnionego		---
6. REGON uprawnionego		---
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Brak wpisu		

Uwaga! Współwłaściciele z dz. II KW nie są tożsami ze współwłaścicielami z wypisu w ewidencji gruntów. Zgadza się udział dłużnika i jako taki zostanie przyjęty do obliczeń 1/36.

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

6.1.2. Stan według ewidencji gruntów

Ewidencja gruntów

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 28-07-2025 15:21:26

Nr jednostki rejestrowej: G189

Osoby: 17

Udział/ Forma władania	Dane osoby fizycznej / Instytucji
2/24 współwłasność	Kuszek Krystyna (Franciszek, Apolonia) adres: ul. Serbska 2/41, Kraków
1850865/402510/36 współwłasność	Mędrek Bożena (Józef, Zofia) PESEL: 62072812349 adres: ul. Słoneczna 102, 32-087 Trojanowice
Uwagi: Pz I/ha 889/01/K z 21.05.2001, Pz I/ha 372/93/K z 06.08.1993,	
3/24 współwłasność	Miron Józefa (Jan, Anna) PESEL: 35060809089 adres: Trojanowice 19
1/32 współwłasność	Pietrzyk Elżbieta (-, -)
Uwagi: Pz I/ha 2154/04/K z 30.12.2004,	
3/24 współwłasność	Pietrzyk Franciszek (Wojciech, Anna) PESEL: 34080209013 adres: Trojanowice 137, 32-087 Trojanowice
1/36 współwłasność	Pietrzyk Grzegorz Piotr (Zdzisław, Krystyna) PESEL: 71052014253 adres: Trojanowice 69, 32-087 Trojanowice
Uwagi: PS I/ha 2888/08/K z 23.01.2009,	
1541837/402510/36 współwłasność	Pietrzyk Janusz Krzysztof (Józef, Zofia) PESEL: 69081611499 adres: ul. Krakowska 112, 32-087 Trojanowice
Uwagi: Pz I/ha 889/01/K z 21.05.2001, Pz I/ha 372/93/K z 06.08.1993,	
1/36 współwłasność	Pietrzyk Krystyna Zofia (Stanisław, Władysława) PESEL: 50012317746 adres: ul. Krakowska 79, 32-087 Trojanowice
Uwagi: Pz I/ha 2888/08/K z 23.01.2009,	
1/32 współwłasność	Pietrzyk Marek Mieczysław (Stanisław, Elżbieta) PESEL: 73101010696 adres: ul. Ogrodowa 8, 32-087 Trojanowice
Uwagi: Pz I/ha 2154/04/K z 30.12.2004,	
2/24 współwłasność	Pietrzyk Mieczysław (Franciszek, Apolonia) PESEL: 51072909139 adres: ul. Długa 63, 32-091 Masłomłaca
1/32 współwłasność	Pietrzyk Rafał Jakub (Stanisław, Elżbieta) PESEL: 72031212572 adres: ul. Prywatna 3, 32-087 Trojanowice
Uwagi: Pz I/ha 2154/04/K z 30.12.2004,	
2/24 współwłasność	Pietrzyk Władysław (Franciszek, Apolonia) PESEL: 58062601992 adres: Trojanowice 11, 32-087 Trojanowice
75083/4104328 współwłasność	Pietrzyk Zofia (Jan, Magdalena) PESEL: 38050510143 adres: ul. Krakowska 112, 32-087 Trojanowice
Uwagi: Pz I/ha 372/93/K z 06.08.1993,	
współność ustawowa 1/12 współwłasność	Ptak Tomasz Jan (Władysław, Halina) PESEL: 75072512973 adres: ul. Graniczna 109, 32-085 Glebów Karolczak-Ptak Sylwia Katarzyna (Jerzy, Teresa) PESEL: 77102914003 adres: ul. Graniczna 109, 32-085 Glebów
Uwagi: AN2170/2015 z 12.10.2015,	
1/32 współwłasność	Sowicka Jolanta (Stanisław, Elżbieta) PESEL: 70110110649 adres: ul. Ogrodowa 1, 32-087 Trojanowice
Uwagi: Pz I/ha 2154/04/K z 30.12.2004,	
1/36 współwłasność	Wójcik Barbara (Zdzisław, Krystyna) PESEL: 73122810860 adres: ul. Krakowska 79, 32-087 Trojanowice
Uwagi: PS I/ha 2888/08/K z 23.01.2009,	
3/24 współwłasność	Zybala Maria Weronika (Wojciech, Anna) PESEL: 49011312548 adres: ul. Słoneczna 10, 32-087 Trojanowice

Działki ewidencyjne: 3

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
39 120617_2.0015.39		0.47	R111a R111b	0.15 0.32	KR1P/00211003/8
249 120617_2.0015.249		0.77	R111b R111a	0.11 0.66	KR1P/00211003/8
535 120617_2.0015.535		0.08	R111b	0.08	KR1P/00211003/8
Razem powierzchnia działek [ha]:		1.32	ha		
Słownie: jeden hektar trzydzieści dwa ary					
Oznaczenia użytków i klas					
R111a - Grunty orne					
R111b - Grunty orne					
R111a - Grunty orne					

Wypis z rejestru gruntów dla drogi dojazdowej do dz. 535

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: 120617_2, Zielonki
Obręb ewidencyjny: 0015, Trojanowice

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 28-07-2025 15:21:26

Nr jednostki rejestrowej: G4

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA siedziba: al. Aleja Juliusza Słowackiego 20, 30-037 Kraków
1/1 władający	GMINA ZIELONKI - DROGI siedziba: ul. Krakowskie Przedmieście 116, 32-087 Zielonki

Działki ewidencyjne: 1

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 5

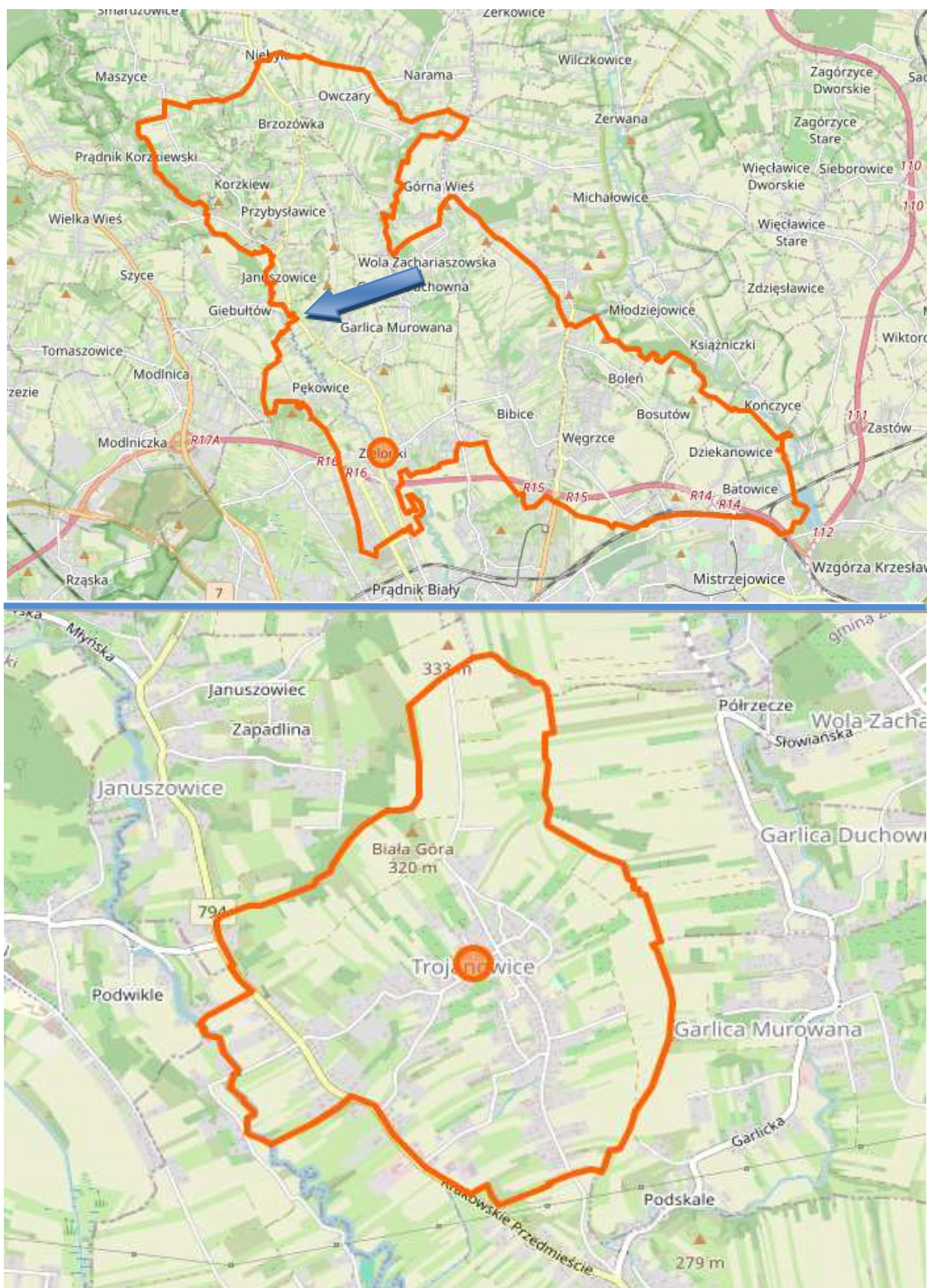
Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
633 120617_2.0015.633		0.18	dr	0.18	
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.18	ha		
Słownie:		osiemnaście arów			
Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 1.0000 (jeden hektar metrów kwadratowych)					
Oznaczenia użytków i klas					
dr - Drogi					

Wypis z rejestru gruntów w załączeniu.

6.2 Lokalizacja

Działki położone jest w Trojanowicach, Gmina Zielonki. Miejscowość oddalona jest ok. 3 km od centrum Zielonek i 10 km od centrum Krakowa. Trojanowice stanowią jedną z typowych niewielkich wiejskich miejscowości – sypialni Krakowa. Nieruchomości położone są w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 794 o dużym natężeniu ruchu, szczególnie w godzinach „szczytu”. Droga ta stanowi alternatywę dojazdu do Krakowa dla drogi wojewódzkiej nr 94 oraz autostrady A4. Przez Zielonki przebiega również północna obwodnica Krakowa. Zabudowa składa się w przeważającej części z budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zabudowaniami towarzyszącymi, np. stodołami, z których większość wzniesiono w dawnym okresie; obecnie coraz więcej powstaje nowych zabudowań i inwestycji teren gminy Zielonki jest rozwojowy. Sieć punktów handlowo-usługowych, administracyjnych oraz pożytku publicznego jest w okolicy średnio rozwinięta. W skład sąsiedztwa szacowanej nieruchomości wchodzi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o niskiej intensywności. Poza linią zabudowy znajdują się tereny o przeznaczeniu rolnym.

Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Zielonki, Trojanowice







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

Okolica





6.3 Opis przedmiotu wyceny

Przedmiotem opinii jest udział 1/36 należący do Grzegorza Pietrzyk w nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu:

- nr 39 o powierzchni 4 700 m², ulica Krakowskie Przedmieście,
- nr 249 o powierzchni 7 700 m², okolice ulicy Miechowskiej,
- nr 535 o powierzchni 800 m², ul. Garlicka

niezabudowanych położonych w **Trojanowicach, gmina Zielonki**.

W/w nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KW KR1P/00211003/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze.

Charakterystyka działki gruntu nr 39 o pow. 4 700 m²:

- działka posiada nieregularny kształt złożony z wąskiego prostokąta jako droga dojazdowa od ul. Krakowskie Przedmieście i kwadratu z dostępem od ul. Słonecznej,
- działka nieogrodzona, porośnięta drzewami, samosiejkami, niezagospodarowana,
- działka w pełni uzbrojona (wod-kan, gaz, energetyka), wzdłuż ul. Krakowskie Przedmieście przez działkę przebiega uzbrojenie gazowe, wodociągowe
- teren wznosi się w kierunku północno-zachodnim ku szerszej części,
- dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 794 ul. Krakowskiej Przedmieście i w małej części do ul. Słonecznej drogi gminnej

Charakterystyka działki gruntu nr 249 o pow. 7 700 m²:

- działka posiada nieregularny kształt zbliżony do prostokąta,
- działka nieogrodzona, porośnięta drzewami, niezagospodarowana,
- działka nieuzbrojona,
- działka graniczy z terenem Garlicki,
- teren opada się w kierunku wschodnim,

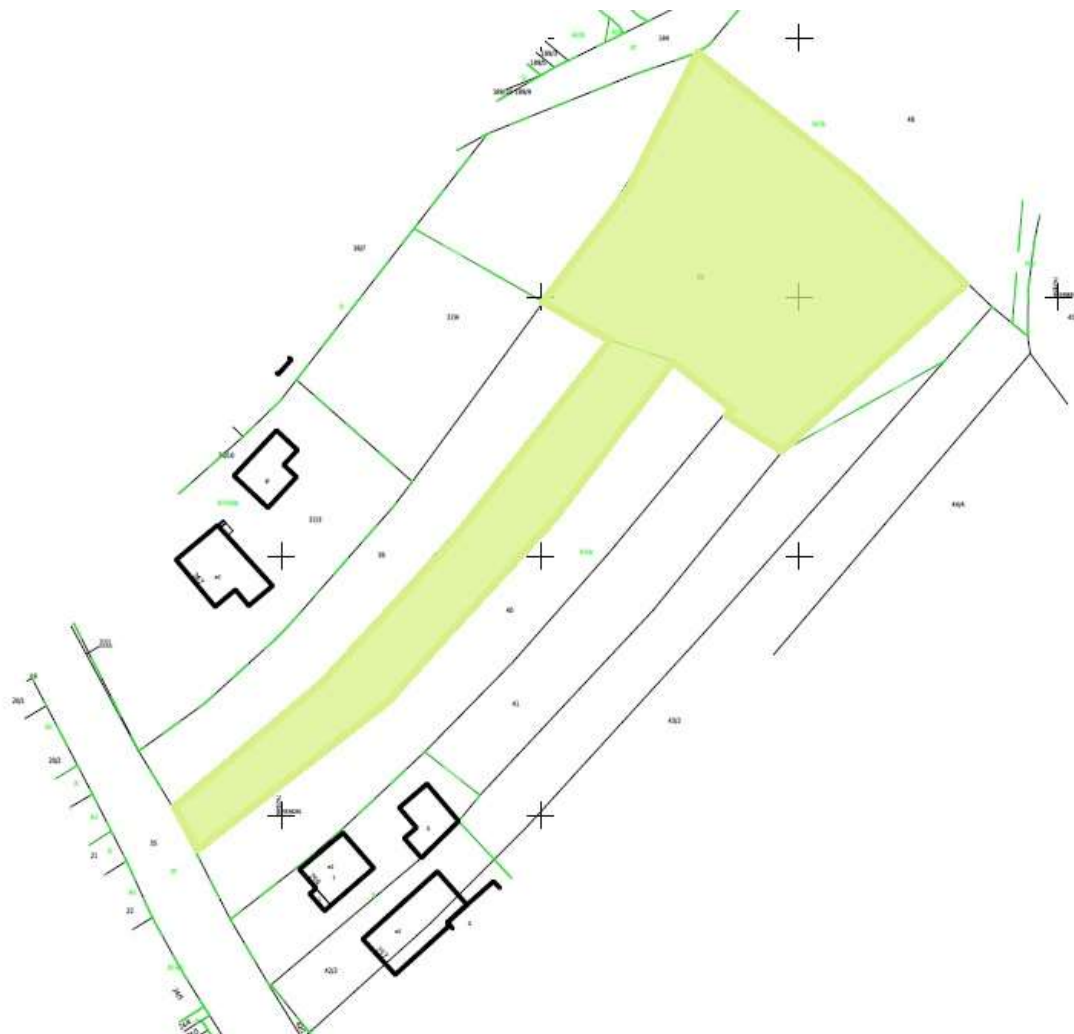
- brak dostępu do drogi publicznej, w pobliżu przebiega droga gminna ul. Miechowska

Charakterystyka działki gruntu nr 535 o pow. 800 m²:

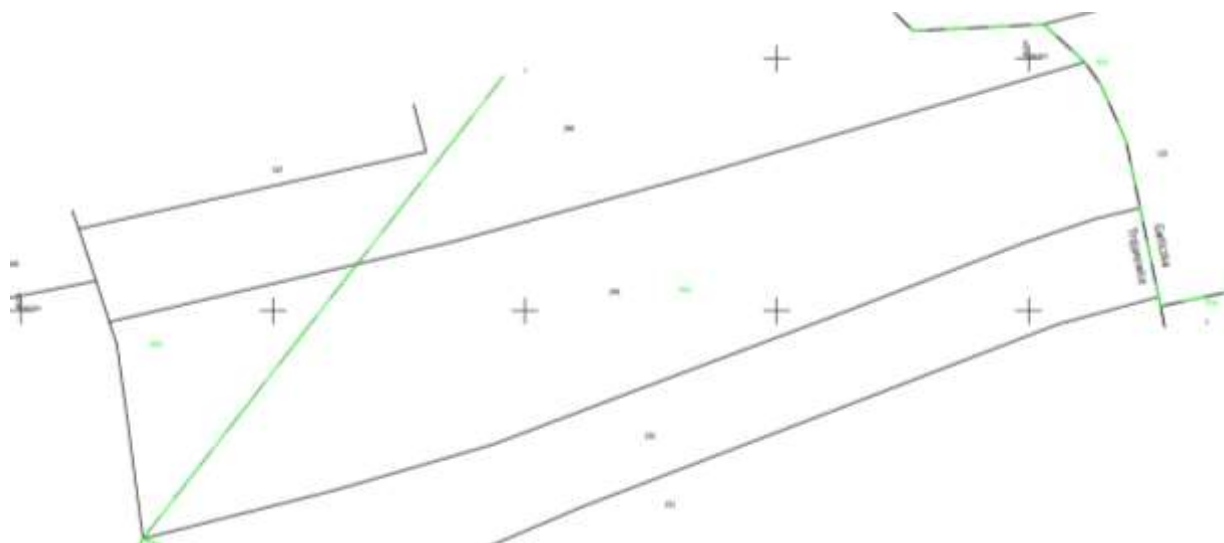
- działka posiada nieregularny kształt zbliżony do wąskiego prostokąta,
- działka nieogrodzona, porośnięta trawą i nielicznymi samosiejkami krzewów, niezagospodarowana, zabudowania mieszkalne w dalszej odległości,
- działka nieuzbrojona, przez działkę przebiega linia średniego napięcia,
- działka płaska,
- dostęp do drogi publicznej gminnej gruntowej – ulicy Garlickiej

Fragm. mapy ewidencyjnej

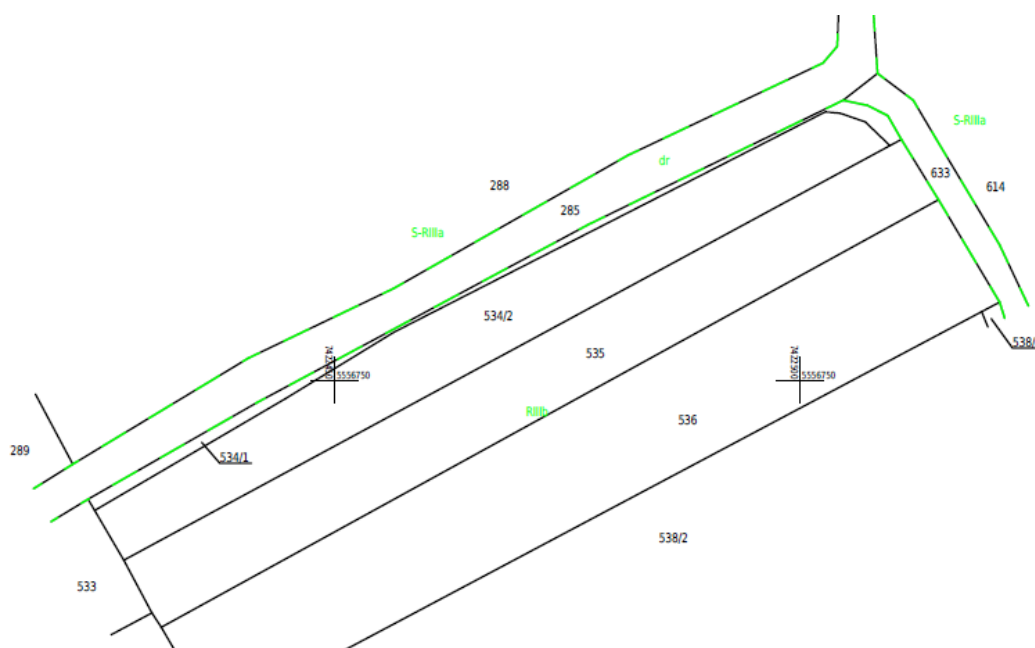
Działka nr 39



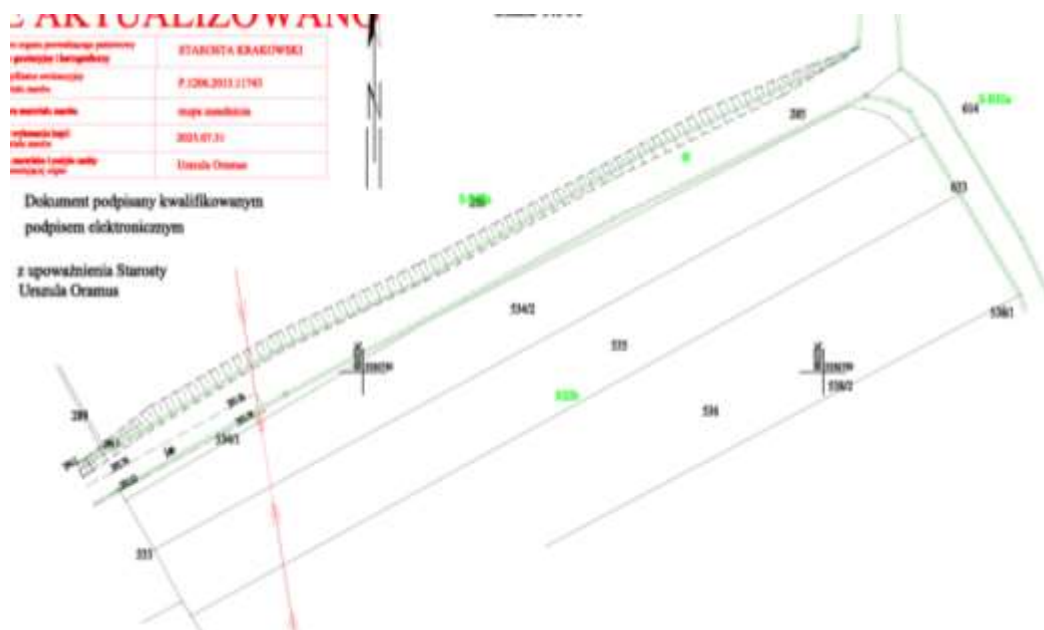
Działka nr 249



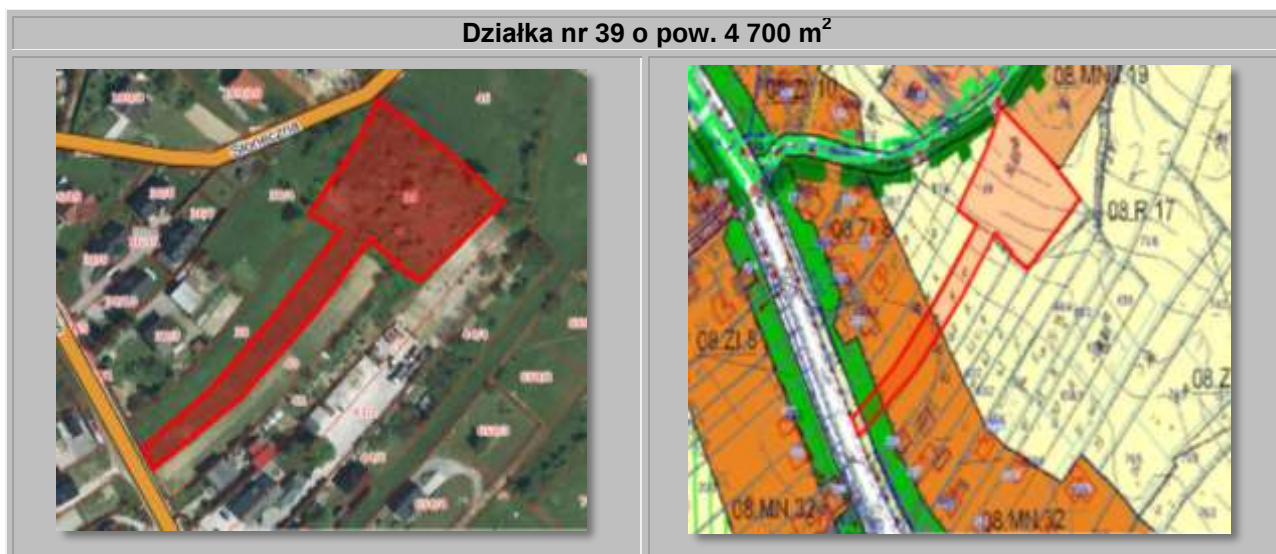
Działka nr 535



Działka nr 535



Dokumentacja fotograficzna





Działka nr 535 o pow. 800 m²





Działka nr 249 o pow. 7 700 m²





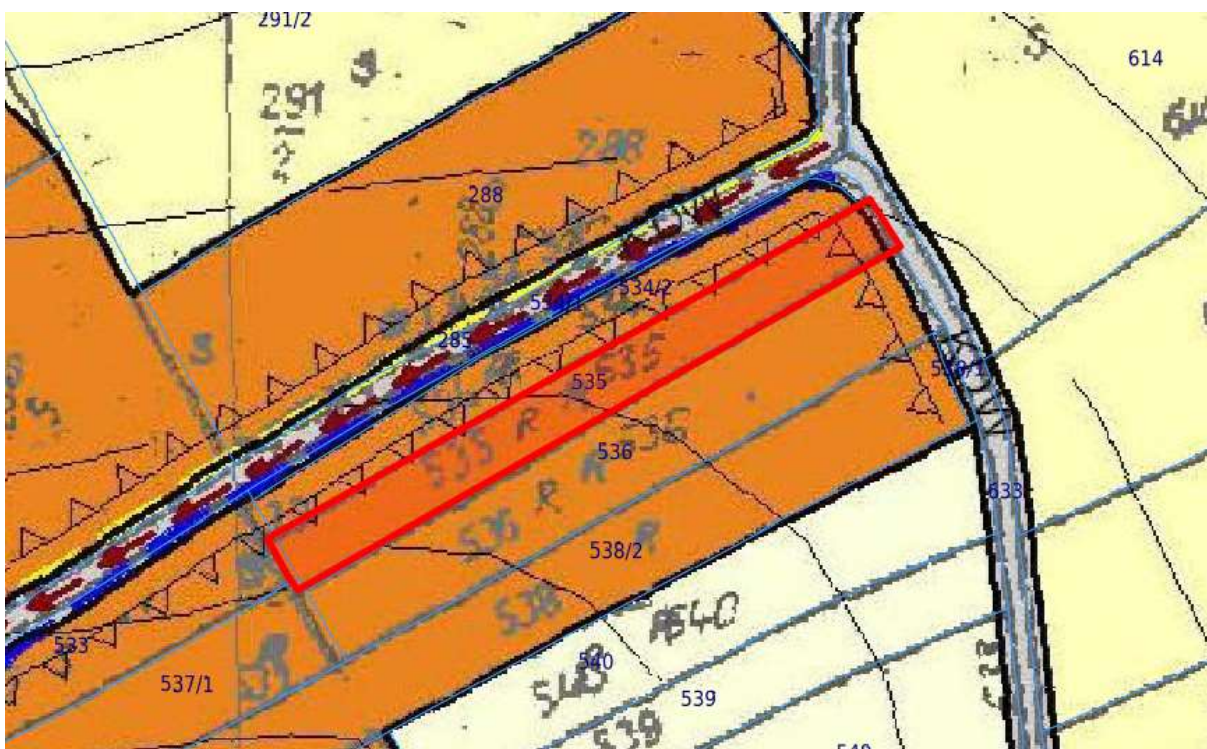
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działki obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr IV/21/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 18.01.2007 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 08 w granicach administracyjnych miejscowości Trojanowice oraz Uchwałą nr XV/61/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 27 lutego 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 08 w granicach administracyjnych miejscowości Trojanowice zatwierdzonego uchwałą IV/21/2007 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 stycznia 2007 r. przedmiotowe działki położone są w terenie:

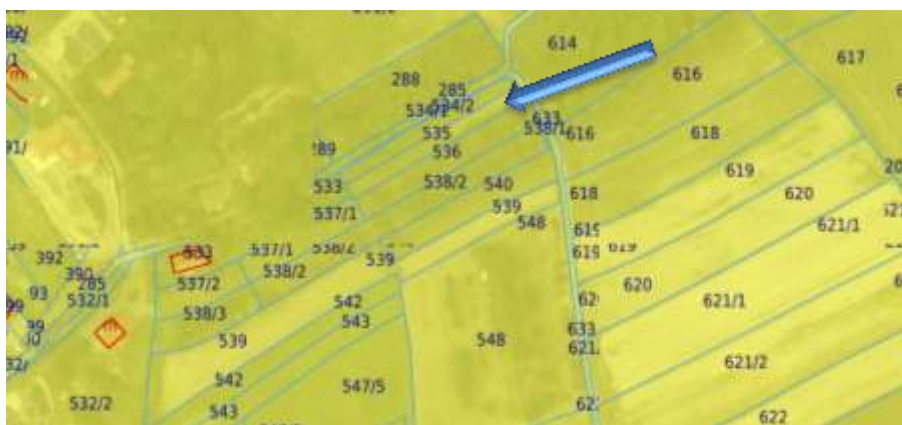
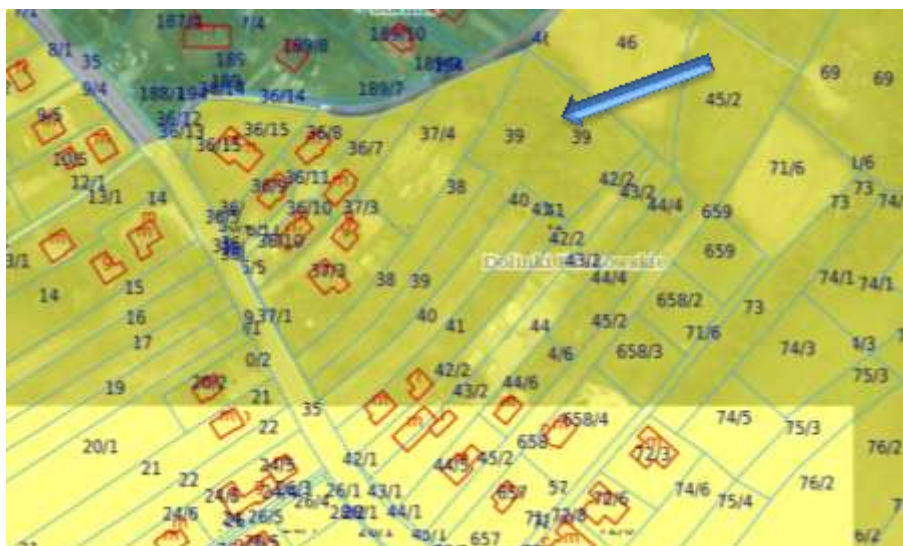
- działka nr 39 – **08.MN.32 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 08.R.17 - Tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach** oraz marginalnie od strony południowo zachodniej **08.ZI.8 - Tereny zieleni izolacyjnej i KDG - tereny dróg publicznych,**
- działka nr 535 – **08.MN.52 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz marginalnie KDW -**
- działka nr 249 – **08.R.18 - Tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach.**

Ponadto działki znajdują się w Dolinkach Krakowskich.





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



Źródło: <http://geoservis.gdos.gov.pl/mapy/>

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

Wycinek z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

§ 20

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **/„MN”/**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe terenów wymienionych w ust.1 ustala się funkcję mieszkaniową jednorodziną obejmującą istniejącą i nową zabudowę.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) budynków gospodarczych związanych z działalnością rolniczą;
 - 2) garaży wolnostojących;
 - 3) pojedynczych obiektów i urządzeń usług wbudowanych lub wolnostojących na wydzielonych działkach, przy zachowaniu zasady braku uciążliwości wprowadzonego programu;
 - 4) wyodrębnionych terenów zieleni urządzonej oraz urządzeń sportu i rekreacji;
 - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
 - 5) dojeżdż, dojazdów nie wydzielonych i zatok postojowych, oraz parkingów;
 - 6) komponowanej zieleni ogrodów przydomowych;
 - 7) obiektów małej architektury i urządzeń bezpośrednio związanych z urządzeniem ogrodów przydomowych;
4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
 - 1) wskaźnik zabudowy terenu do 40%;
 - 2) łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowi więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej, lub terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym z wyłączeniem ust. 3 pkt 4 i pkt 6;
 - 3) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych według paragrafu 13 ust.6pkt.6;
 - 4) szczególny obowiązek utrzymania minimum 60% powierzchni terenu inwestycji, jako biologicznie czynnej;
 - 5) ochrona i uzupełnienie istniejącego drzewostanu,
 - 6) minimalna powierzchnia terenu inwestycji dla lokalizacji nowego budynku w zabudowie mieszkaniowej nie może być mniejsza niż 800m²,
 - 7) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze planu oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref,
 - 8) spełnienie warunków wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 26

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **/”ZI”/**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się zieleni urządzonej obejmującą zadrzewienia i zakrzewienia / w tym przywodne i przydrożne /, pasów zieleni ochronnej oraz urządzeń służących ochronie akustycznej.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) nie kubaturowych ogólnodostępnych urządzeń turystycznych tj. ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych, elementów towarzyszących wraz z elementami małej architektury;
 - 2) ogrodzeń ażurowych wykonanych z materiałów związanych z tradycją budowlaną regionu /kamień, drewno, ceramika/ ze szczególnym uwzględnieniem ogrodzeń zielonych np. żywopłotów;
 - 3) dojeżdż pieszych i podjazdów nie ujętych w planie;
 - 4) budynków gospodarczych, magazynowych, lub innych, o funkcji niemieszkalnej,
4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:
 - 1) ochronę istniejącego drzewostanu i uzupełnienie o gatunki odporne na oddziaływanie emisji spalin takie jak /np. jesiony, wiązy, lipy/;
 - 2) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze planu oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref;
 - 3) spełnienie warunków wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 27

1. Wyznacza się tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach sadach, oznaczonych na rysunku planu **/ „R”/**
2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się, uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady, a w obszarach zainwestowania kubaturowego – tylko uprawy ogrodnicze i sady.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

1) ogólnodostępnych, nie kubaturowych urządzeń turystyki i rekreacji takich jak ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne z towarzyszącymi elementami małej architektury / wiaty, platformy widokowe /, w porozumieniu z Dyrektorem OPN.

2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) dojazd pieszych, dojazdów niewydzielonych w planie / wyłącznie po drogach polnych i leśnych /,

4) zachowanie niewydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych z bezpośrednią ich otuliną biologiczną o szerokości 15 m po obu stronach cieku.

5) dopuszcza się lokalizację budowli związanej wyłącznie z produkcją rolną.

4. Jako zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się:

1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;

2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego danego obszaru ustalenia;

3) wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych w obszarze tego przeznaczenia, z wyjątkiem ust.3 pkt.5;

4) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy przy zwiększeniu powierzchni zabudowy nie więcej niż do 25% oraz dodatkowo możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne, realizację uzupełniającą zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego;

5) spełnienie warunków zapisanych w rozdziale II i IV podstawowych wymogów wynikających z zasad ogólnych zagospodarowania terenu i warunków zabudowy obowiązujących w całym obszarze planu oraz warunków obowiązujących dla stref w ramach zasięgu terenowego tych stref;

6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenu określonych w rozdziale V.

§ 30

1. Ustala się zasady zagospodarowania terenów tras i urządzeń komunikacyjnych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi, ulice, parkingi i linie kolejowe, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) drogi publiczne, oznaczone symbolem **"/KD"/** oraz symbolem ich klasy funkcjonalnej:

a. KDG – droga i ulica główna (wojewódzka)

b. KDD -droga i ulica dojazdowa (gminna)

2) drogi i ulice wewnętrzne, oznaczone symbolem **KDW**

Droga klasy G realizują powiązania zewnętrzne i wewnętrzne obszaru planu oraz przemieszczenia tranzytowe w stosunku do obszaru planu, odcinki odcinki dróg i ulic klas D oraz drogi i ulice wewnętrzne – jego powiązania wewnętrzne.

2. Ustala się jako obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg, na podstawie przepisów odrębnych:

1) droga i ulica klasy G 25 m

2) ulice klasy D 10 m

3) drogi klasy D 15 m

4) drogi i ulice wewnętrzne 6m

3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:

1) w formie wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających dróg (ulic) publicznych klasy D oraz dróg wewnętrznych (chyba, że zarządca drogi stanowi inaczej),

2) w formie dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klasy D i dróg (ulic) wewnętrznych (chyba, że zarządca drogi stanowi inaczej),

4. Urządzeniami towarzyszącymi przeznaczeniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów tras komunikacyjnych mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):

1) ciągi piesze i rowerowe;

2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym;

3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi;

4) zielen o charakterze izolacyjnym;

5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej;

6) elementy małej architektury;

5. Przebiegi ciągów rowerowych oznaczono na rysunku planu; przewiduje się możliwości prowadzenia ich jako:

1) wydzielone drogi rowerowe;

- 2) pasy dla ruchu rowerowego wydzielone z chodników lub jezdni;
- 3) ciągi pieszo-rowerowe bez segregacji ruchu pieszego i rowerowego oznakowane trasy rowerowe prowadzone ulicami i drogami o małym natężeniu ruchu.
6. Dojazdy bez przelotu winny być zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 12,5m x 12,5m.

§ 31

1. W celu ochrony mieszkańców obszaru planu przed uciążliwością komunikacyjną oraz spełnienia wymogów zapisanych w przepisach szczególnych tworzy się w pasach terenu przylegających do terenów tras komunikacyjnych strefy, w których wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Granice tych stref wyznaczają pokazane na rysunku planu linie w/w zabudowy, które przebiegają w wymienionych poniżej odległościach od linii rozgraniczających / lub gdzie podano od krawędzi jezdni / dróg (ulic):

- 1) 15 m od linii rozgraniczających drogi i ulice KDG,
- 2) 5 m od linii rozgraniczających ulic KDD,
- 3) 4 m od linii rozgraniczających ulic KDW.

2. W strefie tej przylegającej do ulic klas G zlokalizowany jest pas zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych, przeciwnieżnych i przeciwwietrznych oraz obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej określony w planie symbolem „ZI” zgodnie z § 26.

3. Zakazuje się wprowadzania wszelkich barier ekologicznych bez rozwiązań umożliwiających ich przekraczanie.

Działki nr 249 i 39 zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, stanowią nieruchomość rolną.

Działka nr 535 nie stanowi nieruchomości rolnej bo jest przeznaczona na inne cele niż rolne.

Art. 2. ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego:

Ilekcioć w ustawie jest mowa o:

- 1) nieruchomości rolnej – należy przez to rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne.

Działka nr 249 położona jest na terenie przeznaczonym na cele rolne, a działka nr 39 przeznaczona jest w części min. na cele rolne.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego Art. 2a ust. 3 pkt 9 przepisy ust. 1 i 2 (kto może być nabywcą nieruchomości rolnej) nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego.

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 sąsiednich gmin, schodząc do poziomu lokalnego.

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Charakterystyka rynku lokalnego - Gmina Zielonki

Gmina Zielonki leży w powiecie krakowskim, jest położona na północ od Krakowa, z którym bezpośrednio sąsiaduje. W skład gminy Zielonki wchodzi 19 miejscowości.

Gmina Zielonki ma korzystne położenie i dobrą dostępność komunikacyjną: prowadzi tędy droga krajowa E7 Kraków – Warszawa oraz droga wojewódzka 794 Kraków – Skala – Wolbrom, a budowana właśnie Północna Obwodnica Krakowa (S52) w ponad połowie przebiega przez teren gminy. Do gminy Zielonki dojeżdża 19 aglomeracyjnych linii autobusowych krakowskiego MPK i działa komunikacja wewnętrzna.

Gmina Zielonki charakteryzuje się bardzo wysokim wskaźnikiem przedsiębiorczości. W gminie przeważają małe i średnie przedsiębiorstwa; funkcjonują firmy wielu branż, głównie usługowe. Na terenie gminy ulokowane są też Centralny Ośrodek Badania Odmian Roślin Uprawnych, Stacja Doświadczalna Oceny Odmian w Węgrzcach oraz Stacja Doświadczalna krakowskiego Uniwersytetu Rolniczego w Garlicy Murowanej wraz z winnicą „Garlicki Lamus”; coraz rzadziej prowadzona jest przez małe gospodarstwa rodzinne produkcja warzywno-sadownicza oraz roślin ozdobnych. Pomimo, iż Zielonki są gminą wiejską, głównym źródłem utrzymania mieszkańców jest praca zawodowa w sąsiednim Krakowie lub w samej gminie, poza gospodarstwem rolnym.

Gmina Zielonki kładzie duży nacisk na ekologię – jest skanalizowana w ponad 90 proc., sieć kanalizacyjna gminy liczy blisko 260 km. Zielonki są jedną z gmin Małopolski, które przeznaczają największe środki na poprawę jakości powietrza: wymianę nieekologicznych pieców i dofinansowanie instalacji odnawialnych źródeł energii swoim mieszkańcom.

Większość terenu gminy Zielonki znajduje się w strefie chronionego krajobrazu, są to: Park Dolinki Krakowskie, Dłubniański Park Krajobrazowy oraz otulina Ojcowskiego Parku Narodowego. Po terenie gminy wytyczono 90 km szlaków rowerowych wiodących przez malowniczy, jurajski krajobraz, obok takich atrakcji jak: pierwsze od strony Krakowa Orle Gniazdo, czyli zamek w Korzkwi, pięć fortów Twierdzy Kraków czy zabytkowe kościoły. Mieszkańcom służą liczne tereny rekreacyjne, w każdej miejscowości gminy jest m.in. ogólnodostępny plac zabaw, w gminie są też dwie hale sportowe: w Zielonkach i Węgrzcach.

Trojanowice

Trojanowice – wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w gminie Zielonki.

Trojanowice położone są w dolinie przepływającej wzdłuż zachodniej granicy miejscowości rzeki Prądnik (Białucha), lewego dopływu Wisły, częściowo w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego, a po części na terenie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie. Obszar ten według regionalizacji fizycznogeograficznej znajduje się w południowo-wschodniej części Wyżyny Olkuskiej, należącej do makroregionu Wyżyna Krakowsko-Częstochowska, w podprovincji Wyżyna Śląsko-Krakowska.

Po zachodniej stronie wsi przebiega droga wojewódzka nr 794 (Kraków – Skala).

Pod względem administracyjnym Trojanowice zlokalizowane są w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w zachodniej części gminy Zielonki, około 9 km w linii prostej na północ od centrum Krakowa.

Graniczą z następującymi miejscowościami:

- Garliczka (gmina Zielonki) od północnego wschodu,
- Garlica Duchowna (gmina Zielonki) od wschodu,
- Garlica Murowana (gmina Zielonki) od wschodu i południowego wschodu,
- Zielonki (gmina Zielonki) od południa,
- Pękowice (gmina Zielonki) i Giebułtów (gmina Wielka Wieś) od zachodu,
- Januszowice (gmina Zielonki) od północnego zachodu.

Źródło: <https://zielonki.pl/>, <https://pl.wikipedia.org/>

8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Charakteryzowany rynek lokalny jest typowym przykładem rynku nieruchomości. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz określono okres jego analizy. Zostanie przeanalizowany rynek nieruchomości niezabudowanych podobnymi do wycenianego na terenie Gminy Zielonki. Określając takie zakresy rynku lokalnego kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości niezabudowane o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

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

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego 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.

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 przełożyło się na zwiększenie ilości projektów w najbliższym okresie.

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

Rynek nieruchomości niezabudowanych Gmina Zielonki

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych o funkcji rolnej, mieszkaniowej i mieszanej mieszkaniowe, rolnej i zieleni na terenie Gminy Zielonki. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto okresie styczeń 2024r. – sierpień 2025r. W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zauważyć, iż nie wszystkie transakcje są na bieżąco rejestrowane w Starostwie Powiatowym w Krakowie.

Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczonych do budownictwa mieszkaniowego położone na terenie gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 405 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **166,67 zł/m²** zapłacono za wąskie działki położone w miejscowości Batowice o pow. 900 m². Najwyższą cenę – **869,13 zł/m²** odnotowano w przypadku foremnej działki o powierzchni 1001 m², położonej w miejscowości Bibice.

Najbardziej poszukiwanymi są działki foremne, z dobrym dostępem do drogi nie wymagające nakładów finansowych na zagospodarowania, płaskie.

Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczonych do rolno/zielono-mieszkaniowego, mieszanym położone na terenie gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 122 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **18,45 zł/m²** zapłacono za działki położone w miejscowości Bosutów o pow. 20 600

m², z małym udziałem części przeznaczonej pod mieszkaniówkę. Najwyższą cenę – **244 zł/m²** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 1488 m², położonej w Zielonkach pozwalającej na zabudowę. Najbardziej poszukiwane są działki, w których udział przeznaczenia pod zabudowę jest na tyle duży, że można na niej budować, im mniejszy udział tym działka jest tańsza.

Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczonych rolnym, rolno/zielonym położone na terenie gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 34 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **6,98 zł/m²** zapłacono za działki położone w miejscowości Bibice o pow. 8 600 m². Najwyższą cenę – **50,27 zł/m²** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 10 841 m², położonej w miejscowości Dziekanowice. Najbardziej poszukiwane są działki sprzyjające gospodarce rolnej, bez nasadzeń, płaskie, foremne.

Podsumowując powyższe, ze względu na różnorodność transakcji rynkowych, do określenia wartości przedmiotu wyceny do porównań przyjęto tylko wybrane transakcje dotyczące nieruchomości typowych na rynku, które były przedmiotem obrotu i które są podobne do przedmiotu wyceny.

W ten sposób zminimalizowano ryzyko zawyżenia lub zaniżenia cen transakcyjnych ze względu na występowanie transakcji nierynkowych, a tym samym zmaksymalizowano prawdopodobieństwo tego, że oszacowana jednostkowa wartość gruntu znajdzie się w przedziale cen typowych na opisywanym obszarze.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość nieruchomości. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się przy głównych ulicach, z dobrym dostępem do obiektów handlowo – usługowych, siedzib administracji samorządowej, w sąsiedztwie ośrodków zaopatrzenia w materiały agrotechniczne, punktów ośrodków maszynowych, punktów zbytu produktów rolnych.

Kolejnym ważnym atrybutem są warunki dojazdu. Dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, widoczne oznakowanie dróg, bezpośredni dostęp do drogi publicznej cieszą się największym zainteresowaniem.

W przypadku nieruchomości niezabudowanych istotnym czynnikiem wpływającym na ich wartość jest również powierzchnia działki.

Ostatnim ważnym atrybutem jest zagospodarowanie działki. Nieruchomości w całości przeznaczona na cele rolne – brak drzew i krzewów, działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną.

Na podstawie analizy rynku lokalnego wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji (działki o mieszkaniowym):

- lokalizacja
- możliwości zagospodarowania
- uzbrojenie
- stan zagospodarowania działki
- wielkość działki
- dostęp do działki

Na podstawie analizy rynku lokalnego wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji (działki o mieszanym przeznaczeniu mieszkaniowo-rolnym):

- lokalizacja
- możliwości zagospodarowania
- uzbrojenie
- stan zagospodarowania działki
- wielkość działki
- dostęp do działki

Na podstawie analizy rynku lokalnego wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji (działki o rolnym):

- lokalizacja
- warunki dojazdu

- wielkość działki
- zagospodarowanie działki
- kształt działki

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

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni użytkowej działki.

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.

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analitycznego 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 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 ruchomości, 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, 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 jakiegokolwiek 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 wyrażnie 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.

Wycena nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod mieszkaniówkę i rolę - WG

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 samej wycenianej nieruchomości, zastosowano do wyceny – **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 1 m² szacowanej nieruchomości oblicza się na podstawie wzoru:

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

W_w - wartość 1 m² szacowanej nieruchomości (zł/m²)

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena z bazy danych nieruchomości

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

$$WG = P \times W_w$$

WG - wartość szacowanej nieruchomości

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

W_w - wartość 1 m² szacowanej nieruchomości (zł/m²)

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni gruntu.

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

Wycena nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu mieszanym mieszkaniówka/i rolę, zieleń - WG

Po uwzględnieniu celu operatu, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samej nieruchomości wycenianej, zastosowano do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości **podejście porównawcze, metodę porównywania parami**.

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 porównywania parami, 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).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

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

Przy wykorzystaniu w/w metody szacowania zrealizowano następującą procedurę:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się 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 arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni użytkowej działki.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/36 W DZIAŁCE NR 535

Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej WG 535

Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. działek [m ²]	Cena działek	Cena 1 m ²	Droga dojazdowa
sie 24	Bibice	Graniczna	900,00	245 000,00 zł	272,22 zł	bezp
sie 24	Bibice		747,00	220 000,00 zł	294,51 zł	poprzez udział w drodze
sie 24	Owczary		1394,00	270 000,00 zł	193,69 zł	posiada
sie 24	Batowice	Ogrodowa	900,00	150 000,00 zł	166,67 zł	bezp
wrz 24	Brzozówka	Krzemionki	1005,00	290 000,00 zł	288,56 zł	posiada
lis 24	Bibice		1500,00	450 000,00 zł	300,00 zł	bezp

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/36 należący do Grzegorza Pietrzyk w nieruchomości gruntowej, położona w Trojanowicach, Gmina Zielonki, działki nr 39, 249, 535 o pow. 13 200 m² - KW KR1P/00211003/8

sty 25	Pękowice	1049,00	340 000,00 zł	324,12 zł	służ
sty 25	Owczary	1100,00	240 000,00 zł	218,18 zł	posiada
sty 25	Brzozówka	796,00	139 000,00 zł	174,62 zł	poprzez udział w drodze
cze 25	Pękowice	864,00	260 000,00 zł	300,93 zł	bezp
lip 25	Bosutów	1500,00	315 000,00 zł	210,00 zł	bezp
lip 25	Grębyńnice	800,00	250 000,00 zł	312,50 zł	bezp
lip 25	Januszowice	Spacerowa	1000,00	330 000,00 zł	330,00 zł bezp

Na podstawie analizy transakcji zawartych w analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem transakcji:

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja	30%
2	możliwości zagospodarowania	15%
3	uzbrojenie	15%
4	stan zagospodarowania działki	15%
5	wielkość działki	15%
6	dostęp do działki	10%
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.

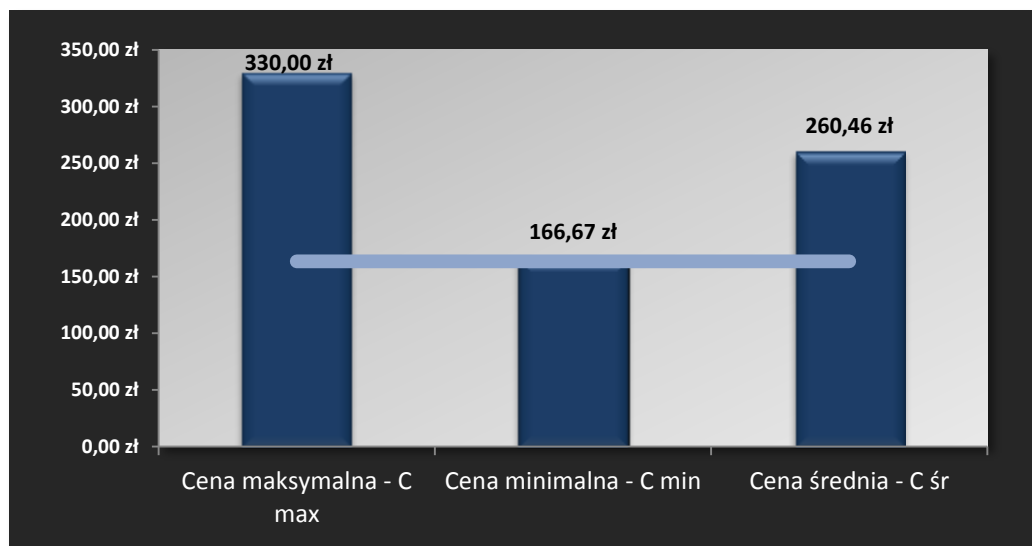
Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena
1	lokalizacja działki	bardzo dobra przy głównych ulicach, z dobrym dostępem do obiektów handlowo – usługowych, siedzib administracji samorządowej, otoczenie nieruchomości charakteryzuje się estetyką, pobliżem terenów rekreacyjnych, niezbyt wysoką intensywnością zabudowy, prawidłowym zagospodarowaniem nieruchomości sąsiednich.
		dobra w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych, siedzib administracji, pośrednie z peryferyjnym położenie nieruchomości względem centrum dzielnicy, miasta
		przeciętna w dużej odległości od centrum miejscowości, w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych lub punktów, peryferyjne położenie nieruchomości względem centrum dzielnicy, miasta.
2	możliwości zagospodarowania	bardzo dobre działka płaska, wymiarowa foremna, pozwala na zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
		dobre działka pochyła, działka wąska, ograniczone możliwości wykorzystania działki.
3	uzbrojenie	pełne w zależności od funkcji są to wszystkie niezbędne media podnoszące standard działalności, produkcji, bytowania: (W, CW, ZW, E, K, G, urządzenia

			teletechniczne),
		częściowe	dostępne tylko częściowo elementy uzbrojenia, niezbędne do prowadzenia działalności, bytowania (np. W, E, K),
		podstawowe/brak	konieczność doprowadzenia podstawowych elementów uzbrojenia, dostępna jedynie np. elektryczność (E), lub nieuzbrojona, brak dostępu do instalacji,
4	stan zagospodarowania działki	bardzo dobry	teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona, bardzo dobre warunki ekspozycji,
		dobry	dogodny dojazd i dostęp, możliwość dogodnego i ergonomicznego zagospodarowania działki, dobre warunki ekspozycji,
		przeciętny	np. brak elementów infrastruktury otoczenia lub teren pofałdowany, droga dojazdowa gruntowa lub brak dostępu do drogi publicznej, średnie warunki ekspozycji,
5	wielkość działki	korzystna	powierzchnia gruntu od 1000 m ² ,
		średnio korzystna	powierzchnia gruntu do 1000 m ² ,
6	dostęp do działki	bardzo dobry	bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
		dobry	współwłasność, służebność, utrudniony dostęp

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbce	13
2	Okres monitorowania [mies.]	24 miesiące
3	Cena maksymalna - C max	330,00 zł
4	Cena minimalna - C min	166,67 zł
5	Cena średnia - C śr	260,46 zł
6	Delta	163,33 zł
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,267
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,6399



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min 166,67 zł	C max 330,00 zł
1	lokalizacja	przeciętna	dobra
2	możliwości zagospodarowania	dobre	dobre

3	uzbrojenie	pełne	pełne
4	stan zagospodarowania działki	bardzo dobry	bardzo dobry
5	wielkość działki	średnio korzystna	korzystna
6	dostęp do działki	bardzo dobry	bardzo dobry

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.

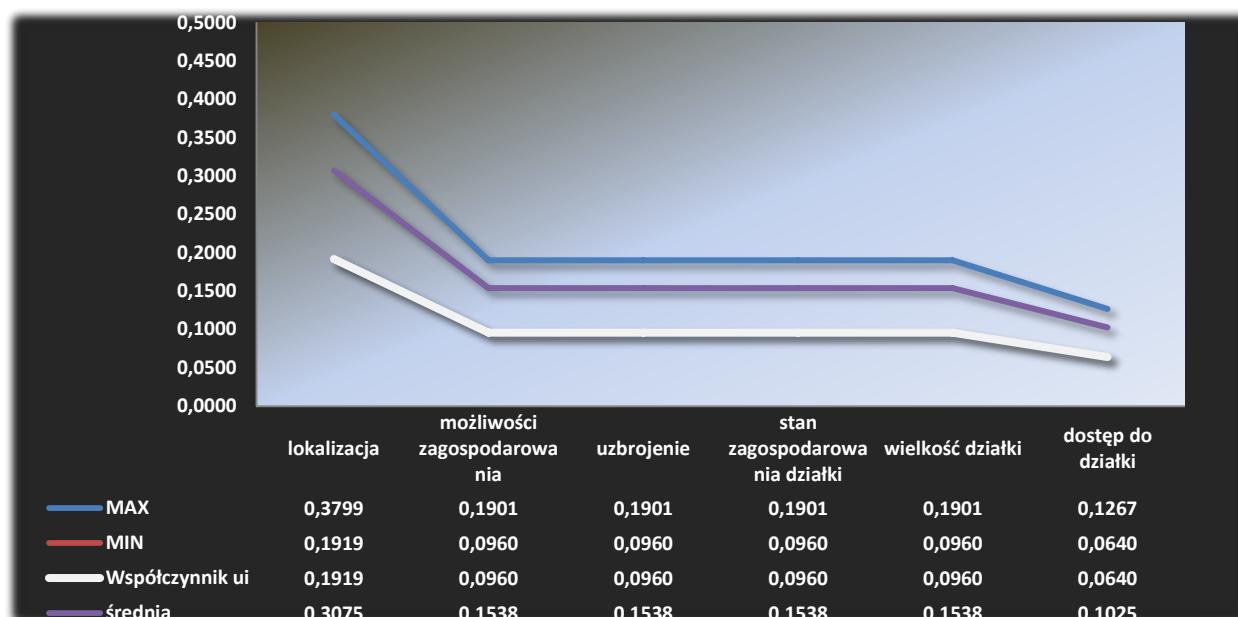
Zakres – cena minimalna - maksymalna w praktyce oznacza potencjał rynku nieruchomości, tzn. że hipotetyczny sprzedawca nie zaakceptuje niższej ceny za swoją nieruchomość, a hipotetyczny nabywca nie będzie chciał zapłacić więcej niż zapłaciłby za równorzędną nieruchomość, która mogłaby być przez niego 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:

lp.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja	przeciętna
2	możliwości zagospodarowania	dobre
3	uzbrojenie	podstawowe/brak
4	stan zagospodarowania działki	przeciętny
5	wielkość działki	średnio korzystna
6	dostęp do działki	dobry

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik ui
				MAX	MIN	
1	lokalizacja	30%	przeciętna	0,3799	0,1919	0,1919
2	możliwości zagospodarowania	15%	dobre	0,1901	0,0960	0,0960
3	uzbrojenie	15%	podstawowe/brak	0,1901	0,0960	0,0960
4	stan zagospodarowania działki	15%	przeciętny	0,1901	0,0960	0,0960
5	wielkość działki	15%	średnio korzystna	0,1901	0,0960	0,0960
6	dostęp do działki	10%	dobry	0,1267	0,0640	0,0640
		Σ 100%		1,2670	0,6399	0,6399



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

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. Przyjęto współczynnik K = 1,00.

Wartość 1 m² wynosi:

C średnia = 260,46 zł
 suma ui = 0,6399
 K = 1,00

Wg [zł/m2] = 166,67 zł

Wartość szacowanego gruntu WG 535 wynosi:

P [m2] = 800
 Wg = 166,67 zł
WG 535 = 133 336,00 zł

Wartość rynkowa składnika gruntowego – WG 535, po zaokrągleniu, wynosi:

133 336 zł

sto trzydzieści trzy tysiące trzysta trzydzieści sześć zł

Obliczanie wartości udziału WGu 535

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$\text{WGu 535} = \text{WG 535} \times \text{U}$$

WGu 535 – wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/36 cz. Pietrzyk Grzegorz

Oszacowana wartość udziału WGu 535:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Pietrzyk Grzegorz	1/36	3 703,78 zł	3 704 zł
			trzy tysiące siedemset cztery zł

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/36 W DZIAŁCE NR 249

Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej WG 249

Nieruchomości gruntowe niezabudowane rolne

Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. działek [m2]	Cena działek	Cena z 1m ²	Dojazd
lip 24	Zielonki	Zacisze	2 318	100 000 zł	43,14 zł	posiada
paź 24	Dziekanowice		10 841	545 000 zł	50,27 zł	służebność
lis 24	Korzkiew		6 244	135 000 zł	21,62 zł	służebność
lis 24	Grębynice		17 033	320 000 zł	18,79 zł	posiada
gru 24	Trojanowice	Wąwozowa	2 300	90 000 zł	39,13 zł	posiada
sty 25	Zielonki		6 500	300 000 zł	46,15 zł	posiada
sty 25	Bosutów		2 800	70 000 zł	25,00 zł	służ
lut 25	Trojanowice		1 721	85 000 zł	49,39 zł	służebność
maj 25	Zielonki		4 100	205 000 zł	50,00 zł	posiada
maj 25	Bibice		8 623	431 150 zł	50,00 zł	posiada
cze 25	Grębynice		2 640	92 400 zł	35,00 zł	posiada

Na podstawie analizy transakcji zawartych w analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem transakcji:

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja	30%
2	warunki dojazdu	20%
3	wielkość działki	20%
4	zagospodarowanie działki	15%
5	kształt działki	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.

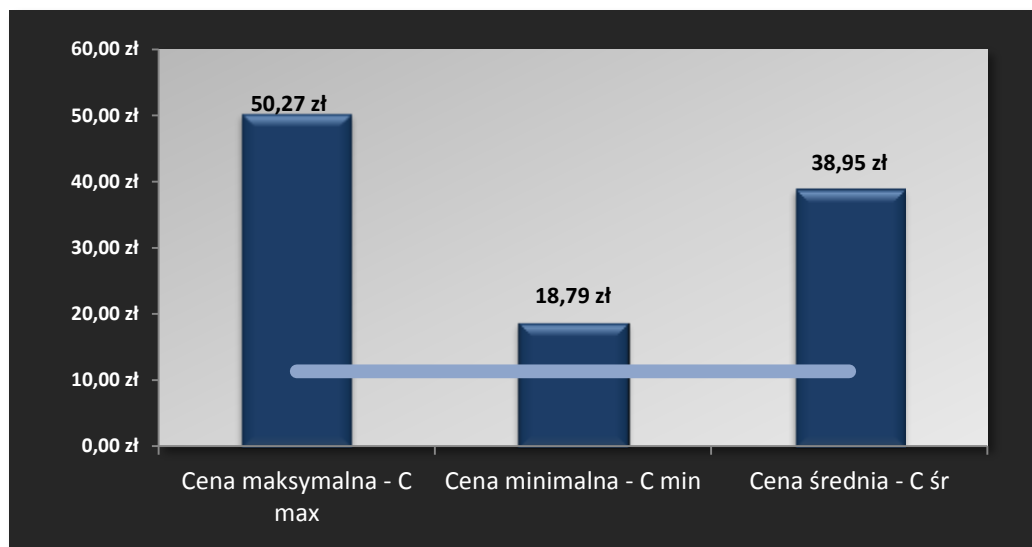
Każda z wyróżnionych powyżej cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena
1	lokalizacja	korzystna w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych, siedzib administracji, ośrodków zaopatrzenia w materiały agrotechniczne, punktów ośrodków maszynowych, punktów zbytu produktów rolnych, lub brak dwóch z punktów j.w.,
		średnio korzystna w dużej odległości od centrum miejscowości, w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych lub punktów j.w.,
2	warunki dojazdu	dobre dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, widoczne oznakowanie dróg, bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
		zadowalające warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrego, np. z powodu gorszej nawierzchni dróg dojazdowych,
		złe zły stan nawierzchni dróg dojazdowych; brak bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej, brak oznakowania dróg.
3	wielkość działki	dobra powyżej 5000 m ² ,
		średnia powierzchnia od 2000 m ² do 5000 m ² ,
		zła poniżej 2000 m ²
4	zagospodarowanie działki	korzystne działka w całości przeznaczona na cele rolne – brak drzew i krzewów, działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną,
		średnio korzystne działka w części przeznaczona na cele rolne (np. występują drzewa i krzewy),
		niekorzystne np. na działce znajdują się drzewa i krzewy,
5	kształt działki	korzystny działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną,
		średnio korzystny działka nieforemna o kształcie utrudniającym dobrą gospodarkę rolną.

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbce	11
2	Okres monitorowania [mies.]	24 miesiące
3	Cena maksymalna - C max	50,27 zł
4	Cena minimalna - C min	18,79 zł
5	Cena średnia - C śr	38,95 zł
6	Delta	11,32 zł
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,2905
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,4824



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min 18,79 zł	C max 50,27 zł
1	lokalizacja	średnio korzystna	korzystna
2	warunki dojazdu	dobrze	zadowalające
3	wielkość działki	dobra	dobra
4	zagospodarowanie działki	niekorzystne	korzystne
5	kształt działki	średnio korzystna	korzystna

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:

lp.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja	średnio korzystna
2	warunki dojazdu	złe
3	wielkość działki	dobra
4	zagospodarowanie działki	niekorzystne
5	kształt działki	korzystna

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik u _i
				MAX	MIN	
1	lokalizacja	30%	korzystna	0,3871	0,1446	0,3871
2	warunki dojazdu	20%	złe	0,2581	0,0965	0,0965
3	wielkość działki	20%	dobra	0,2581	0,0965	0,2581
4	zagospodarowanie działki	15%	niekorzystne	0,1936	0,0724	0,0724
5	kształt działki	15%	korzystna	0,1936	0,0724	0,1936
Σ		100%		1,2905	0,4824	1,0077



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

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. Przyjęto współczynnik K = 1,0.

Wartość 1 m² wynosi:

C średnia =	38,95 zł
suma u _i =	1,0077
K =	1,00
Wg [zł/ha] =	39,25 zł

Wartość szacowanej nieruchomości WG 249 wynosi:

P [m ²] =	7 700
Wg =	39,25 zł
WG 249 =	302 225,00 zł

Wartość rynkowa nieruchomości WG 249, po zaokrągleniu, wynosi:

302 225 zł

trzysta dwa tysiące dwieście dwadzieścia pięć zł

Obliczanie wartości udziału WGu 249

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WGu\ 249 = WG\ 249 \times U$$

WGu 249 – wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/36 cz. Pietrzyk Grzegorz

Oszacowana wartość udziału WGu 249:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Pietrzyk Grzegorz	1/36	8 395,14 zł	8 395 zł osiem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć zł

11 OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/36 W DZIAŁCE NR 39

Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod rolę/zielen i budownictwo

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Ulica	Pow. działki [m ²]	Cena transakcji	Cena jednostkowa m ²	dostęp do drogi publicznej
1	sty 24	Garliczka		3 843	170 000 zł	44,24 zł	bezp
2	sie 24	Węgrzce		1 339	144 000 zł	107,54 zł	poprzez udział w drodze
3	paź 24	Brzozówka		2 586	370 000 zł	143,08 zł	bezp
4	gru 24	Zielonki	Na Ogrody	3 300	445 000 zł	134,85 zł	posiada
5	cze 25	Zielonki	Widokowa	2 500	125 000 zł	50,00 zł	bezp

C max	143,08 zł
C min	44,24 zł
D	98,84 zł

Opis nieruchomości o najwyższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w Brzozówce, działka o pow. 2 586 m². Lokalizacja dobra, możliwości zagospodarowania dobre, uzbrojenie pełne, stan zagospodarowania bardzo dobry, wielkość działki korzystna i dostęp do działki bardzo dobry.

Cena za 1 m² działki 143,08 zł/ m².

Opis nieruchomości o najniższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w Trojanowicach, działka o pow. 3 843 m². Lokalizacja przeciętna, możliwości zagospodarowania przeciętne, uzbrojenie pełne, stan zagospodarowania bardzo dobry, wielkość działki korzystna i dostęp do działki bardzo dobry.

Cena za 1 m² działki – 44,24 zł/ m².

Na podstawie analizy transakcji zawartych w analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości będącej przedmiotem transakcji:

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy
1	lokalizacja	30%	29,65 zł
2	możliwości zagospodarowania	15%	14,83 zł
3	uzbrojenie	15%	14,83 zł
4	stan zagospodarowania działki	15%	14,83 zł
5	wielkość działki	15%	14,83 zł
6	dostęp do działki	10%	9,88 zł
RAZEM		100%	98,84 zł

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 działki	bardzo dobra przy głównych ulicach, z dobrym dostępem do obiektów handlowo – usługowych, siedzib administracji samorządowej, otoczenie nieruchomości charakteryzuje się estetyką, pobliżem terenów rekreacyjnych, niezbyt wysoką intensywnością zabudowy, prawidłowym zagospodarowaniem nieruchomości sąsiednich.
		dobra w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych, siedzib administracji, pośrednie z peryferyjnym położenie nieruchomości względem centrum dzielnicy, miasta
		przeciętna w dużej odległości od centrum miejscowości, w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych lub punktów, peryferyjne położenie nieruchomości względem centrum dzielnicy, miasta.
2	możliwości zagospodarowania	bardzo dobre działka płaska, wymiarowa foremna, pozwala na zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem
		dobre działka pochyła, działka wąska, ograniczone możliwości wykorzystania działki.
3	uzbrojenie	pełne w zależności od funkcji są to wszystkie niezbędne media podnoszące standard działalności, produkcji, bytowania: (W, CW, ZW, E, K, G, urządzenia teletechniczne),
		częściowe dostępne tylko częściowo elementy uzbrojenia, niezbędne do prowadzenia działalności, bytowania (np. W, E, K),
		podstawowe/brak konieczność doprowadzenia podstawowych elementów uzbrojenia, dostępna jedynie np. elektryczność (E), lub nieuzbrojona, brak dostępu do instalacji,
4	stan zagospodarowania działki	bardzo dobry teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona, bardzo dobre warunki ekspozycji,
		dobry dogodny dojazd i dostęp, możliwość dogodnego i ergonomicznego zagospodarowania działki, dobre warunki ekspozycji,
		przeciętny np. brak elementów infrastruktury otoczenia lub teren pofałdowany, droga dojazdowa gruntowa lub brak dostępu do drogi publicznej, średnie warunki

			ekspozycji,
5	wielkość działki	korzystna	powierzchnia gruntu od 2 000 m ² ,
		średnio korzystna	powierzchnia gruntu do 2 000 m ² ,
6	dostęp do działki	bardzo dobry	bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
		dobry	współwłasność, służebność, utrudniony dostęp

Zakres kwotowy

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy
1	lokalizacja	30%	29,65 zł
2	możliwości zagospodarowania	15%	14,83 zł
3	uzbrojenie	15%	14,83 zł
4	stan zagospodarowania działki	15%	14,83 zł
5	wielkość działki	15%	14,83 zł
6	dostęp do działki	10%	9,88 zł
	RAZEM	100%	98,84 zł

Do porównania przyjęto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość. Poszczególne nieruchomości oznaczono odpowiednio: 1, 4, 5.

Nieruchomość 1

Położenie:	Garliczka
Działka o pow.	3 843 m ²
lokalizacja	przeciętna
możliwości zagospodarowania	przeciętne
uzbrojenie	pełne
stan zagospodarowania działki	bardzo dobry
wielkość działki	korzystna
dostęp do działki	bardzo dobry
Cena za 1 m ² działki:	44,24 zł/ m ² .

Nieruchomość 4

Położenie:	Zielonki
Działka o pow.	3 300 m ²
lokalizacja	bardzo dobra
możliwości zagospodarowania	przeciętne
uzbrojenie	pełne
stan zagospodarowania działki	bardzo dobry
wielkość działki	korzystna
dostęp do działki	bardzo dobry
Cena za 1 m ² działki:	134,85 zł/ m ² .

Nieruchomość 5

Położenie:	Zielonki
Działka o pow.	2 500 m ²
lokalizacja	dobra
możliwości zagospodarowania	przeciętne

uzbrojenie	pełne
stan zagospodarowania działki	bardzo dobry
wielkość działki	korzystna
dostęp do działki	bardzo dobry
Cena za 1 m ² działki:	50,00 zł m ² .

Obliczenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę nr 39

Stan nieruchomości na dzień wyceny

lp.	cecha	szacowana nieruchomość
1	lokalizacja	dobra
2	możliwości zagospodarowania	przeciętne
3	uzbrojenie	pełne
4	stan zagospodarowania działki	przeciętny
5	wielkość działki	korzystna
6	dostęp do działki	bardzo dobry

Tabela porównawcza cech rynkowych nieruchomości szacowanej i wytypowanych do porównania

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość wyceniana	1	4	5
1	lokalizacja	30%	29,65 zł	dobra	przeciętna	bardzo dobra	dobra
2	możliwości zagospodarowania	15%	14,83 zł	przeciętne	przeciętne	przeciętne	przeciętne
3	uzbrojenie	15%	14,83 zł	pełne	pełne	pełne	pełne
4	stan zagospodarowania działki	15%	14,83 zł	przeciętny	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
5	wielkość działki	15%	14,83 zł	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
6	dostęp do działki	10%	9,88 zł	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Ogółem:		100%	98,84 zł				

Tabelaryczne zestawienie par porównawczych

Para 1 – nier. nr 1

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	1	korekta
1	lokalizacja	30%	29,65 zł	dobra	przeciętna	14,83 zł
2	możliwości zagospodarowania	15%	14,83 zł	przeciętne	przeciętne	0,00 zł
3	uzbrojenie	15%	14,83 zł	pełne	pełne	0,00 zł
4	stan zagospodarowania działki	15%	14,83 zł	przeciętny	bardzo dobry	-14,83 zł
5	wielkość działki	15%	14,83 zł	korzystna	korzystna	0,00 zł
6	dostęp do działki	10%	9,88 zł	bardzo dobry	bardzo dobry	0,00 zł
RAZEM		100%	98,84 zł			-0,01 zł

Para 2 – nier. nr 4

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	4	korekta
1	lokalizacja	30%	29,65 zł	dobra	bardzo dobra	-14,83 zł
2	możliwości zagospodarowania	15%	14,83 zł	przeciętne	przeciętne	0,00 zł
3	uzbrojenie	15%	14,83 zł	pełne	pełne	0,00 zł
4	stan zagospodarowania działki	15%	14,83 zł	przeciętny	bardzo dobry	-14,83 zł

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/36 należący do Grzegorza Pietrzyk w nieruchomości gruntowej, położona w Trojanowicach, Gmina Zielonki, działki nr 39, 249, 535 o pow. 13 200 m² - KW KR1P/00211003/8

5	wielkość działki	15%	14,83 zł	korzystna	korzystna	0,00 zł
6	dostęp do działki	10%	9,88 zł	bardzo dobry	bardzo dobry	0,00 zł
RAZEM		100%	98,84 zł			-29,66 zł

Para 3 – nier. nr 5

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	5	korekta
1	lokalizacja	30%	29,65 zł	dobra	dobra	0,00 zł
2	możliwości zagospodarowania	15%	14,83 zł	przeciętne	przeciętne	0,00 zł
3	uzbrojenie	15%	14,83 zł	pełne	pełne	0,00 zł
4	stan zagospodarowania działki	15%	14,83 zł	przeciętny	bardzo dobry	-14,83 zł
5	wielkość działki	15%	14,83 zł	korzystna	korzystna	0,00 zł
6	dostęp do działki	10%	9,88 zł	bardzo dobry	bardzo dobry	0,00 zł
RAZEM		100%	98,84 zł			-14,83 zł

Zestawienie korekt:

nieruchomość	1	4	5
cena 1 m²	44,24 zł	134,85 zł	50,00 zł
korekty	-0,01 zł	-29,66 zł	-14,83 zł
cena po korekcie	44,24 zł	105,20 zł	35,17 zł

Zgodnie z pkt. 4.2.10. Noty Interpretacyjnej nr 1: Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości oblicza się jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

nieruchomość	1	4	5	średnia
cena po korekcie	44,24 zł	105,20 zł	35,17 zł	61,53 zł

$$WG = P \times Wg \times K$$

$$\begin{array}{rcl} P [m^2] & = & 4\,700 \\ W_{1m^2} & = & 61,53 \text{ zł} \\ K & = & 1,00 \\ \hline WG_{39} & = & 289\,191,00 \text{ zł} \end{array}$$

Po zaokrągleniu wartość rynkowa WG 39 wynosi:

289 191 zł

dwieście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt jeden zł

Obliczanie wartości udziału w drodze WG 39 u

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WGu_{39} = WG_{39} \times U$$

WGu 39– wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/36 cz. Pietrzyk Grzegorz

Oszacowana wartość udziału WGu 39:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Pietrzyk Grzegorz	1/36	8 033,08 zł	8 033 zł osiem tysięcy trzydzieści trzy 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 dzierżawę nieruchomości. Brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy - przyjęto, że nie była.

12 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:

Oszacowana wartość udziału 1/36 w działce nr 535, po zaokrągleniu wynosi:

3 704 zł

trzy tysiące siedemset cztery zł

Oszacowana wartość udziału 1/36 w działce nr 249, po zaokrągleniu wynosi:

8 395 zł

osiem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć zł

Oszacowana wartość udziału 1/36 w działce nr 39, po zaokrągleniu wynosi:

8 033 zł

osiem tysięcy trzydzieści trzy zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- przynależności: brak
- pożytki: brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy - przyjęto, że nie była.

**Kraków, 26.08.2025r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy w sprawie KMP 11/17**

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, powierzchnia gruntu itp.

13 KLAUZULE

- a) niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- b) dłużnik był nieobecny w trakcie oględzin,
- c) opinię można wykorzystać wyłącznie do celu, w jakim została sporządzona, nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- d) 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 nie zawiera podatku VAT.**

14 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) wydruk księgi wieczystej z EKW
- 2) wypis z ewidencji gruntów
- 3) mapa ewidencyjna
- 4) mapa zasadnicza

Kraków, sierpień 2025 r.