# OPINIA BIEGŁEGO

**W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO**

**OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU 26/32 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 262/5 O POW. 1 489 M$^2$ , POŁOŻONEJ W CZAJOWICACH, GMINA WIELKA WIEŚ**

- ***KW Nr KR1P/00216082/0***
- ***SYGN. AKT KM 2930/25***

**PRZYGOTOWANA PRZEZ**

**COMES CONSULTING GROUP**
**www.comescon.pl**

**AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA**
**BIEGŁY SĄDOWY SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE**
**POWOŁANA W SPRAWIE KM 2930/25**

***Kraków, 20 marca 2026r.***

Oddział Bytom, ul. Drzymały 2, 41-902 Bytom, tel.604 722 080
Oddział Kraków, ul. Bydgoska 6, 30-056 Kraków, tel. 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl
NIP 626 219 65 56 / REGON 240252684
nr rachunku : 86 1050 1230 1000 0091 3050 0771

# WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

## I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki gruntu nr **262/5** o powierzchni **1 489 m²** niezabudowana, położona w **Czajowicach przy ul. Łokietka, gmina Wielka - Wieś.** Działka gruntu posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej poprzez służebność drogi pasem szerokości 4 metry po działce 262/6 na rzecz każdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki nr 262/5.
Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **KR1P/00216082/0,** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórza, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.
Działka nieużytkowana rolniczo, położona w drugiej linii zabudowy, częściowo ogrodzona, porośnięta trawą i drzewami owocowymi, uzbrojenie przebiega w drodze do budynku mieszkalnego: wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe.
Dla działki obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr XXXVIII/178/2005 z dnia 11.03.2005r. - z późniejszymi zmianami i zmienionego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr VI/69/2015 z dnia 28.05.2015r. ogłoszoną obwieszczeniem Rady Gminy Wielka Wieś w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego i rysunku jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś (t. jedn. Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3607 z dnia 12.06.2015 r.); z uwzględnieniem zmian wynikających z poniższych uchwał Uchwała: MPZP Nr: XXXVIII/178/2005 (dokument zmieniający: MPZP Nr: VI/69/2015, XII//133/2016, XXI/231/2016, XXIV/249/2017, XXXVIII/398/2018, X/121/2019, XXIX/328/2021, XXX/338/2021, XXXIX/442/2021, LI/608/2022 działka nr **262/5** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **4.R - teren rolniczy (2, e, w, u), „e" - korytarze ekologiczne, „w" - ciągów i punktów widokowych, „u" – terenów ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy oraz terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Giebułtów, „2" - granice otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego.** Ponadto działka znajduje się otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego.
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka **stanowi nieruchomość rolną**.
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się strefie przeznaczenia rolnego.
**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** - szczegóły w pkt. 7.
Brak ujawnionych w KW służebności, brak informacji dot. ubezpieczenia.

**Działka nr 262/5 o pow. 1 489 m²**

## II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 26/32 należącego do Grzegorza Bosak w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

## III. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziału 26/32 należącego do Grzegorza Bosak w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 2930/25.

## IV. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą 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:

**48 661 zł**

czterdzieści osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden zł

**Oszacowana wartość udziału WGU:**

| współwłaściciel | udział | wartość udziału | wartość udziału (w zaokrągleniu) |
|---|---|---|---|
| Grzegorz Bosak | 26/32 | 39 536,67 zł | **39 537 zł**<br>trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści siedem zł |

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:
- przynależności: brak
- pożytki: szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy.

## VI. DATA OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości: **09.03.2026 r.**
Data, na którą określono wartość nieruchomości: **20.03.2026 r.**

## VII. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217**
**biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie**
**powołana w sprawie KM 2930/25**

Kraków, 20 marzec 2026 r.



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

# SPIS TREŚCI


WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII 5
2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII 5
3 CEL OPINII 6
4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE 6
4.1 Podstawa formalna 6
4.2 Podstawa prawna wyceny 6
4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe 6
5 DATY ISTOTNE DLA OPINII 7
6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII 7
6.1 Stan prawny nieruchomości 7
6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą 7
6.1.2. Stan według ewidencji gruntów 10
6.2 Lokalizacja 10
6.3 Opis przedmiotu wyceny 13
6.3.1 Opis działki gruntu 13
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 17
8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 19
8.1 Uwagi ogólne 19
8.2 Charakterystyka rynku lokalnego 19
8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości 20
8.4 Analiza rynku nieruchomości 20
8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych 21
8.6 Metodyka wyceny 22
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI WG 23
10 WYNIK KOŃCOWY 28
11 KLAUZULE 28
12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW 29




**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

## 1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki gruntu nr **262/5** o powierzchni **1 489 m²** niezabudowana, położona w **Czajowicach przy ul. Łokietka, gmina Wielka - Wieś.** Działka gruntu posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej poprzez służebność drogi pasem szerokości 4 metry po działce 262/6 na rzecz każdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki nr 262/5.
Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **KR1P/00216082/0,** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórza, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.
Działka nieużytkowana rolniczo, położona w drugiej linii zabudowy, częściowo ogrodzona, porośnięta trawą i drzewami owocowymi, uzbrojenie przebiega w drodze do budynku mieszkalnego: wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe.
Dla działki obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr XXXVIII/178/2005 z dnia 11.03.2005r. - z późniejszymi zmianami i zmienionego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr VI/69/2015 z dnia 28.05.2015r. ogłoszoną obwieszczeniem Rady Gminy Wielka Wieś w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego i rysunku jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś (t. jedn. Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3607 z dnia 12.06.2015 r.); z uwzględnieniem zmian wynikających z poniższych uchwał Uchwała: MPZP Nr: XXXVIII/178/2005 (dokument zmieniający: MPZP Nr: VI/69/2015, XII//133/2016, XXI/231/2016, XXIV/249/2017, XXXVIII/398/2018, X/121/2019, XXIX/328/2021, XXX/338/2021, XXXIX/442/2021, LI/608/2022 działka nr **262/5** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **4.R - teren rolniczy (2, e, w, u), „e" - korytarze ekologiczne, „w" - ciągów i punktów widokowych, „u" – terenów ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy oraz terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Giebułtów, „2" - granice otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego.** Ponadto działka znajduje się otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego.
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka **stanowi nieruchomość rolną**.
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się strefie przeznaczenia rolnego.
**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** - szczegóły w pkt. 7.
Brak ujawnionych w KW służebności, brak informacji dot. ubezpieczenia.

**Działka nr 262/5 o pow. 1 489 m²**

## 2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału 26/32 należącego do Grzegorza Bosak w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

# 3 CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziału 26/32 należącego do Grzegorza Bosak w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 2930/25.

# 4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

## 4.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy
Marcina Leśniak
Kancelaria Komornicza nr XI
ul. Żabiniec 66/LU5, 31-215 Kraków
Sygn. akt KM 2930/25.

## 4.2 Podstawa prawna wyceny

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

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

Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:
1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2025 poz. 418) ,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1071),
3. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1653),
4. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2025 poz. 567),
5. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130),
6. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz ze zmianami (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225),
8. Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego" - 2001r.,
9. E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość", Poltext, Warszawa 2004 r.,
10. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
11. R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
12. A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Źróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,
13. NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
14. Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
15. 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** | **20.03.2026 r.** |
| **Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)** | **09.03.2026 r.** |
| **Data dokonania oględzin nieruchomości** | **09.03.2026 r.** |
| **Data sporządzenia wyceny** | **20.03.2026 r.** |

# 6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII

## 6.1 Stan prawny nieruchomości

### 6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą

| | | | |
|---|---|---|---|
| Treść księgi wieczystej nr **KR1P/00216082/0**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórza, IV Wydział Ksiąg Wieczystych | | | |
| **DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI** | | | |
| Numer bieżący nieruchomości | | | 1 |
| **Położenie** | | | |
| 1. Numer porządkowy | | | 1 |
| 2. Województwo | | | MAŁOPOLSKIE |
| 3. Powiat | | | KRAKOWSKI |
| 4. Gmina | | | WIELKA WIEŚ |
| 5. Miejscowość | | | CZAJOWICE |
| 6. Dzielnica | | | --- |
| Działka ewidencyjna | | | |
| 1. Identyfikator działki | | | --- |
| 2. Numer działki | | | 262/5 |
| 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 | | 0,1489 HA |
| 9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów | A: numer księgi zaginionej | | --- |
| | B: numer księgi zniszczonej | | --- |
| | C: numer księgi dawnej | | --- |
| | D: oznaczenie zbioru dokumentów | | --- |
| **Obszar** | | | |
| 1. Obszar | | | 0,1489 HA |
| **DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ** | | | |
| Spis praw związanych z własnością | | | |
| 1. | 1. Numer prawa | | 1 |
| | 2. Napis | | --- |
| | 3. Rodzaj prawa | | UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ |
| | 4. Treść prawa | | SŁUŻEBNOŚĆ DROGI PASEM SZEROKOŚCI 4 METRY PO DZIAŁCE 262/6 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 262/5; |
| | 5. Księga powiązana | A: numer księgi wieczystej | / / |
| | | B: kolejny numer wpisu | --- |
| | 6. Udział związany | | --- |
| | 7. Rodzaj zmiany | | --- |
| **DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ** | | | |
| **Właściciel** | | | |
| **Udział** | | | |
| 1. Numer udziału w prawie | | | 1 |



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

| | | |
|---|---|---|
| 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik) | | 6/32 |
| 3. Rodzaj wspólności | | --- |
| 1. Numer udziału w prawie | | 2 |
| 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik) | | 26/32 |
| 3. Rodzaj wspólności | | --- |
| **Osoba fizyczna** | | |
| 1 | 1. Lista wskazań udziałów w prawie | 1 |
| | 2. Imię pierwsze | STEFAN |
| | 3. Imię drugie | --- |
| | 4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego | BOSAK |
| | 5. Drugi człon nazwiska złożonego | --- |
| | 6. Imię ojca | JÓZEF |
| | 7. Imię matki | WIKTORIA |
| | 8. PESEL | --- |
| 2 | 1. Lista wskazań udziałów w prawie | 2 |
| | 2. Imię pierwsze | GRZEGORZ |
| | 3. Imię drugie | PAWEŁ |
| | 4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego | BOSAK |
| | 5. Drugi człon nazwiska złożonego | --- |
| | 6. Imię ojca | STEFAN |
| | 7. Imię matki | ALICJA |
| | 8. PESEL | 80072707812 |
| **DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA** | | |
| **Numer wpisu** | | |
| 1. Numer wpisu | | 1 |
| **Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia** | | |
| 1. Rodzaj wpisu | | OSTRZEŻENIE |
| 2. Treść wpisu | | OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI STEFANA BOSAKA NA RZECZ |
| 3. Przedmiot wykonywania | | --- |
| 4. Pierwszeństwo | | --- |
| 5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa | | --- |
| 6. Lista nieruchomości współobciążonych | A: numer księgi wieczystej | / / |
| | B: numer wpisu | --- |
| 7. Rodzaj zmiany | | --- |
| **Osoba fizyczna** | | |
| 1. | 1. Imię pierwsze | EWA |
| | 2. Imię drugie | BOGUSŁAWA |
| | 3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego | WÓJCIK |
| | 4. Drugi człon nazwiska złożonego | --- |
| | 5. Imię ojca | STEFAN |
| | 6. Imię matki | ALICJA |
| | 7. PESEL | 62062701644 |
| 2 | 1. Imię pierwsze | ROBERT |
| | 2. Imię drugie | STEFAN |
| | 3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego | BOSAK |
| | 4. Drugi człon nazwiska złożonego | --- |
| | 5. Imię ojca | STEFAN |
| | 6. Imię matki | ALICJA |
| | 7. PESEL | 67081110857 |
| **Numer wpisu** | | |
| 1. Numer wpisu | | 2 |
| **Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia** | | |
| 1. Rodzaj wpisu | | INNY WPIS |
| 2. Treść wpisu | | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 873/19 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI BOSAK GRZEGORZ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 06.04.2016, SYGN. AKT VI NC-E 432805/16 NA |



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

| | | |
|---|---|---|
| | | RZECZ : |
| 3. Przedmiot wykonywania | | UDZIAŁ NR 2 |
| 4. Pierwszeństwo | | --- |
| 5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa | | --- |
| 6. Lista nieruchomości współobciążonych | A: numer księgi wieczystej | / / |
| | B: numer wpisu | --- |
| 7. Rodzaj zmiany | | --- |
| **Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną** | | |
| 1. Nazwa | | UNIVERSE 2 NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY |
| 2. Siedziba | | WARSZAWA |
| 3. REGON | | --- |
| 4. Stan przejściowy | | --- |
| 5. KRS | | 0000290831 |
| **Numer wpisu** | | |
| 1. Numer wpisu | | 3 |
| **Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia** | | |
| 1. Rodzaj wpisu | | INNY WPIS |
| 2. Treść wpisu | | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2930/25, Z WNIOSKU WIERZYCIELA: |
| 3. Przedmiot wykonywania | | UDZIAŁ NR 2 |
| 4. Pierwszeństwo | | --- |
| 5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa | | --- |
| 6. Lista nieruchomości współobciążonych | A: numer księgi wieczystej | / / |
| | B: numer wpisu | --- |
| 7. Rodzaj zmiany | | --- |
| **Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną** | | |
| 1. Nazwa | | JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI |
| 2. Siedziba | | WARSZAWA |
| 3. REGON | | 521375337 |
| 4. Stan przejściowy | | --- |
| 5. KRS | | --- |
| **DZIAŁ IV - HIPOTEKA** | | |
| **Brak wpisu** | | |

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

UWAGA! Istnieje rozbieżność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczyste, a widniejącym w ewidencji gruntów.
W księdze wieczystej widnieją jako właściciele w częściach ułamkowych Stefan Bosak – udział 6/32 i Grzegorz Bosak – udział 26/32. W dziale III księgi wieczystej widnieje ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu współwłasności Stefana Bosaka na rzecz: Ewy Wójcik c. Stefana i Alicji oraz Roberta Bosak s. Stefana i Alicji.
W ewidencji gruntów widnieje stan prawny zgodny z treścią ostrzeżenia. Właścicielami są: Grzegorz Bosak w udziale 26/32, Robert Bosak w udziale 3/32 i Ewa Wójcik w udziale 3/32.
**Aktualne dane znajdują się w wypisie z rejestru gruntów. Właściciele nie właściwego udziału w nieruchomości w księdze wieczystej – zmiany w dziale własności zawsze dokonuje właściciel na wniosek.**



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

### 6.1.2. Stan według ewidencji gruntów

**Ewidencja gruntów**

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120615_2, Wielka Wieś**
Obręb ewidencyjny: **0004, Czajowice**

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

sporządzono dnia: 20-03-2026 14:13:23

*Nr jednostki rejestrowej:* **G291**

**Osoby: 3**

| *Udział*<br>*Forma władania* | *Dane osoby fizycznej / instytucji* |
|---|---|
| 26/32<br>współwłasność | Bosak Grzegorz (Stefan, Alicja)<br>adres: ul. Wincentego Witosa 35/7, Kraków |
| Uwagi: Ps ins1475/13/P z4.12.2013,AN1215/2014(23/32); | |
| 3/32<br>współwłasność | Bosak Robert Stefan (Stefan, Alicja)<br>adres: ul. Jana Brożka 24/17, 30-405 Kraków |
| Uwagi: Ps INs1475/13/P z 4.12.2013; | |
| 3/32<br>współwłasność | Wójcik Ewa Bogusława (Stefan, Alicja) PESEL: 62062701644<br>adres: ul. Modrzewiowa 6, 32-087 Zielonki |
| Uwagi: Ps INs1475/13/P z 4.12.2013; | |

**Działki ewidencyjne: 1**

| ***Numer działki***<br>*Identyfikator* | *Adres* | *Powierzchnia [ha]* | *Użytek i klasa bonitacyjna* | | *Nr KW lub inne dokumenty* |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | *Oznaczenie* | *Pow. [ha]* | |
| **262/5**<br>120615_2.0004.262/5 | | 0.1489 | RII<br>RIIIa | 0.1212<br>0.0277 | KR1P/00216082/0<br>AN3603/94, |

| | | |
|---|---|---|
| *Razem powierzchnia działek [ha]:* | 0.1489 | ha |
| *Słownie:* | jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych | |

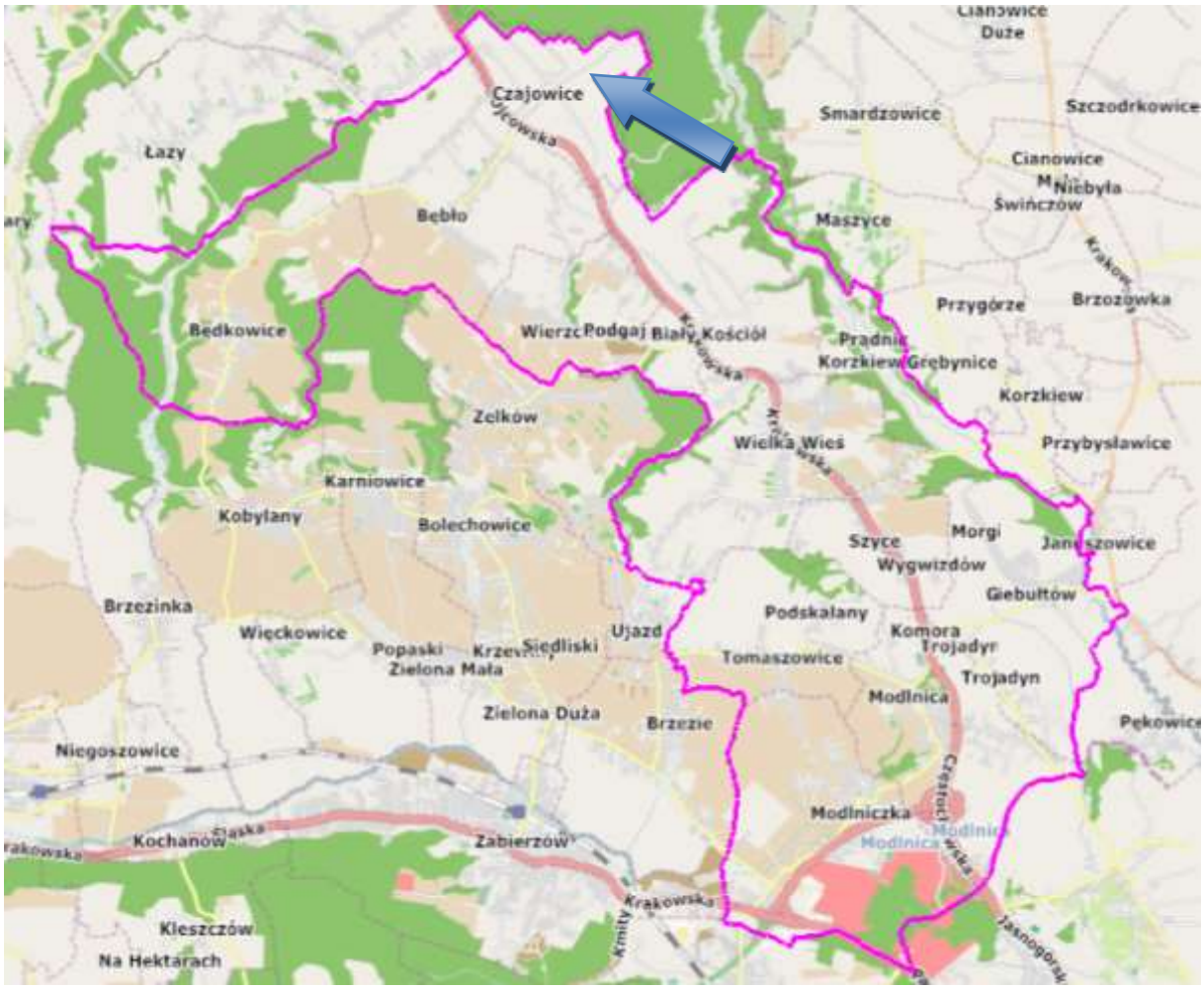
| *Oznaczenia użytków i klas* |
|---|
| RII - Grunty orne |
| RIIIa - Grunty orne |

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów w załączeniu.

## 6.2 Lokalizacja

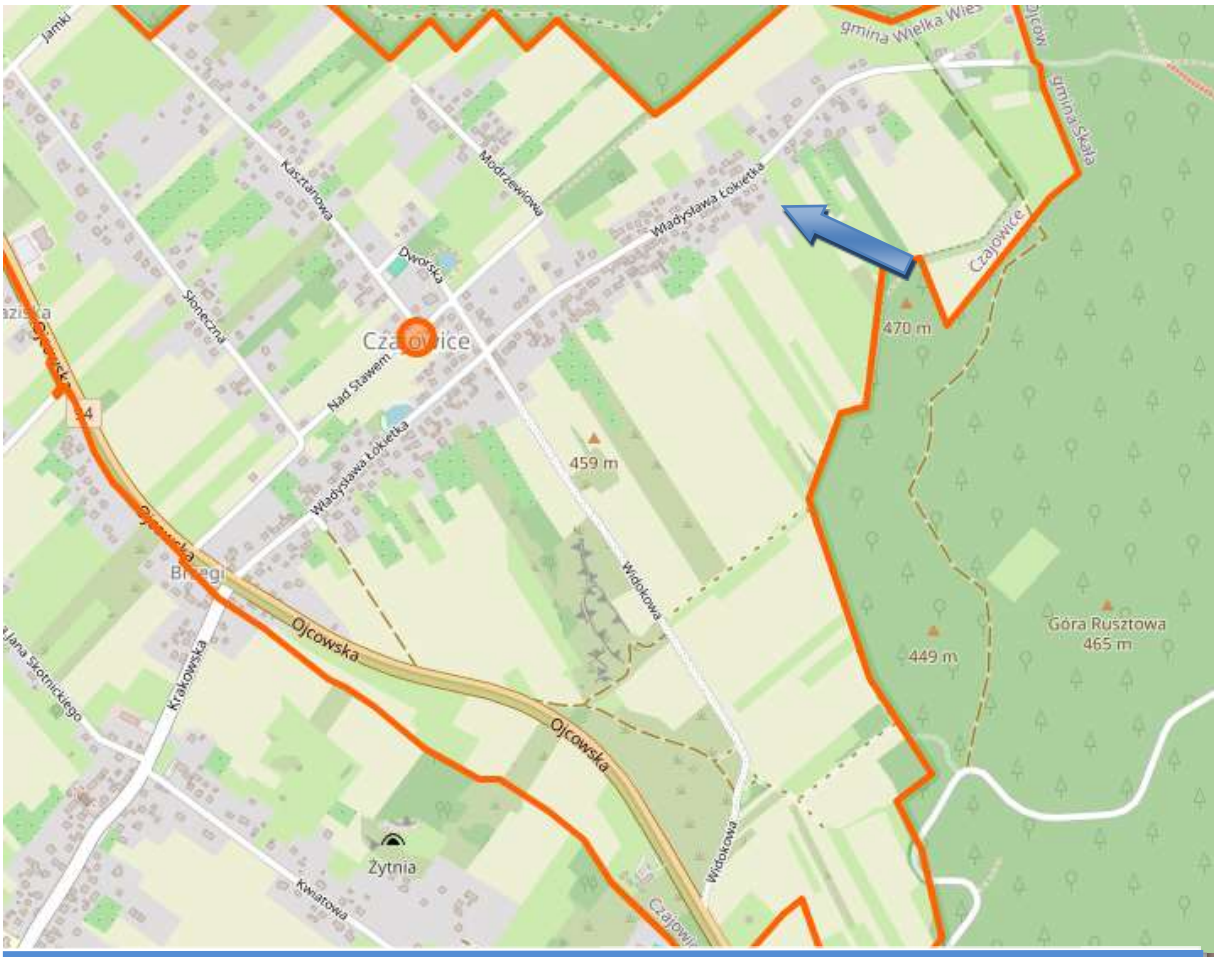
Nieruchomość położona w Czajowicach, Gmina Wielka Wieś przy ul. Łokietka. Miejscowość oddalona jest ok. 20 km od centrum Krakowa i Olkusza, przy drodze krajowej nr 94. Ze względu na natężenie ruchu na drodze krajowej nr 94, w „godzinach szczytu" dojazd do Krakowa jest utrudniony.
Ulica Łokietka prowadzi do Parkingu Czajowice wejścia do Ojcowskiego Parku Narodowego.
Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa jednorodzinna oraz tereny zielone i rolne.
Średnio korzystna lokalizacja ze względu na położenie przy głównej drodze, za zabudowaniami, dojazd drogą służebną obok nieruchomości zabudowanej.

**Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Czajowice, ul. Łokietka**






**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

*Źródło: https://sip.gison.pl/wielkawies, https://www.openstreetmap.org/*

**Okolica**

## 6.3 Opis przedmiotu wyceny

### 6.3.1 Opis działki gruntu

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki gruntu nr **262/5** o powierzchni **1 489 m²** niezabudowana, położona w **Czajowicach przy ul. Łokietka, gmina Wielka - Wieś.** Działka gruntu posiada dostęp do drogi publicznej – droga gminna poprzez służebność drogi pasem szerokości 4 metry po działce 262/6 na rzecz każdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki nr 262/5.
Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **KR1P/00216082/0,** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórza, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

Charakterystyka niezabudowanej działki gruntu nr 262/5:

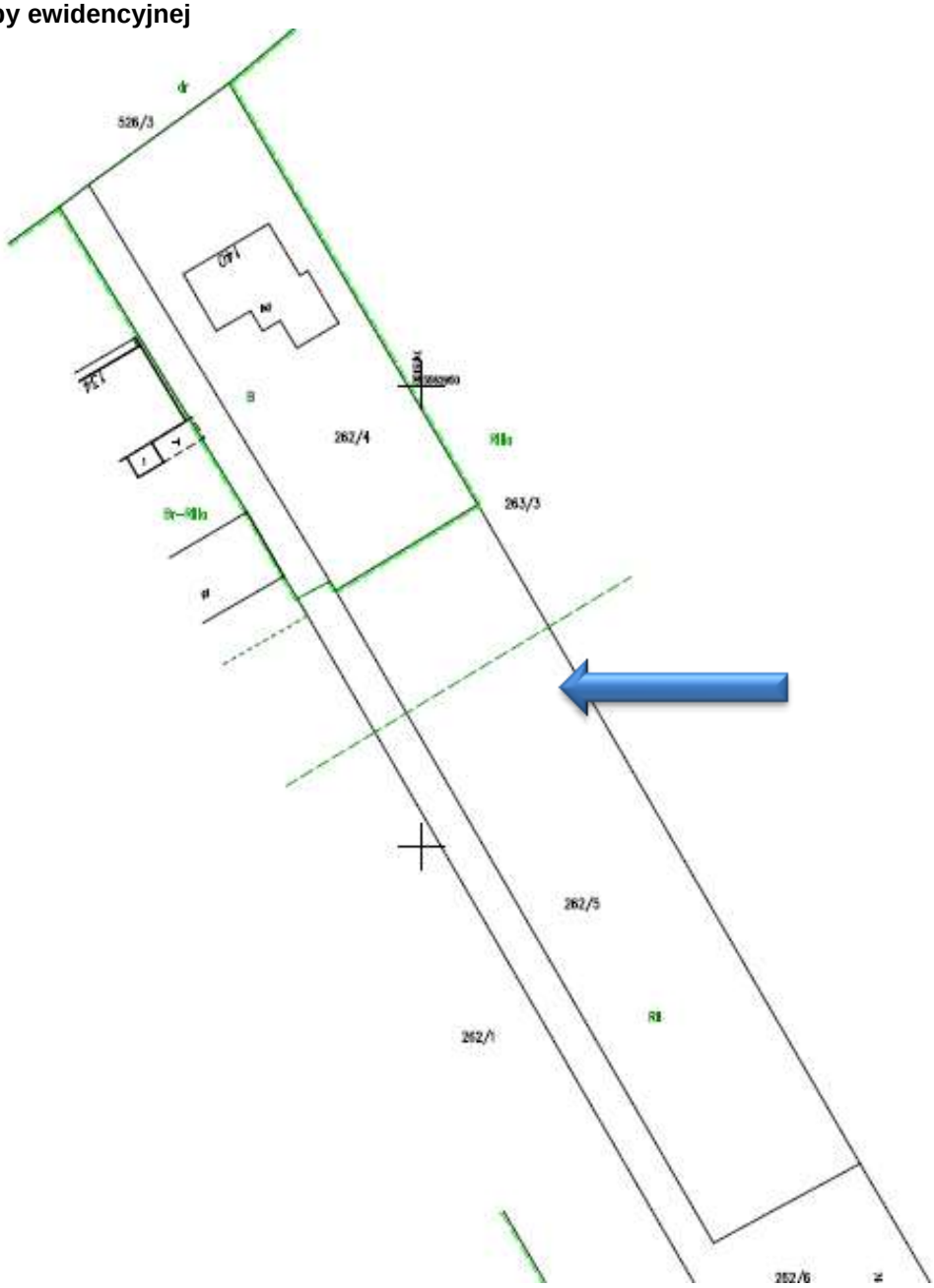
- działka posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta,
- działka w drugiej linii zabudowy, za budynkiem mieszkalnym,
- działka niezabudowana, niezagospodarowana – porośnięta drzewami owocowymi, częściowo ogrodzona,
- działka płaska,



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

- brak uzbrojenia, uzbrojenie przebiega w drodze do budynku mieszkalnego: wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne i gazowe,
- działka gruntu posiada dostęp do drogi publicznej – droga gminna poprzez służebność drogi pasem szerokości 4 metry po działce 262/6 na rzecz każdoczesnych właścicieli i posiadaczy działki nr 262/5,
- dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

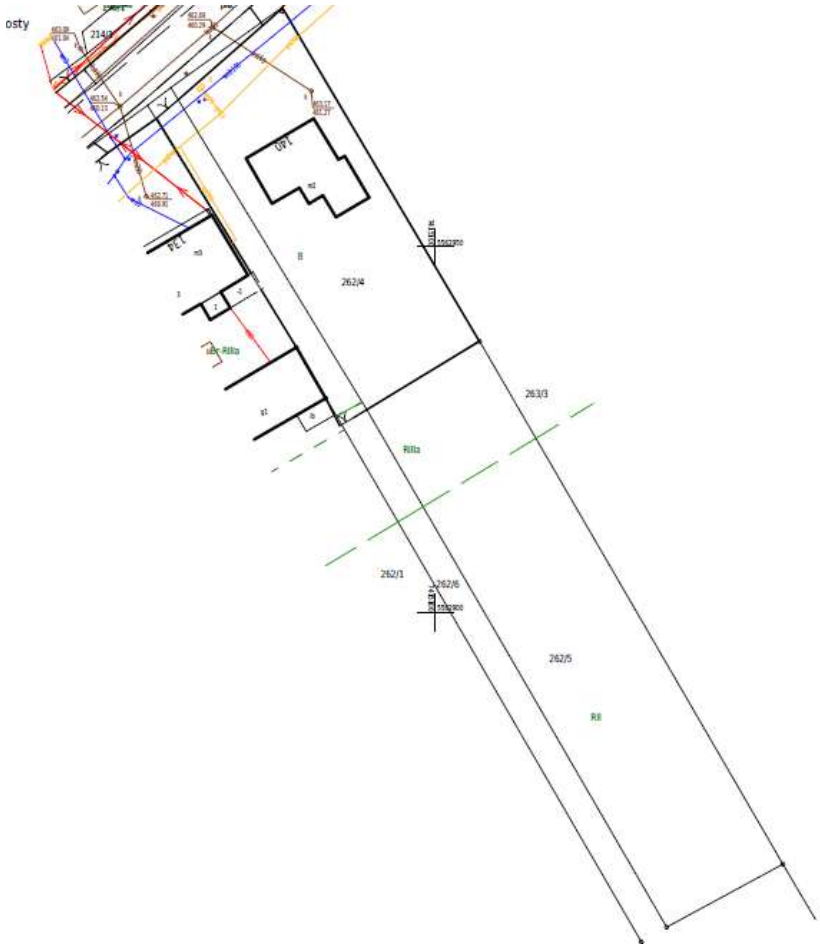
**Fragment mapy ewidencyjnej**






**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

**Fragment mapy zasadniczej**



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

## Dokumentacja fotograficzna

**Działka nr 262/5 o pow. 1 489 m²**

**Droga dojazdowa**

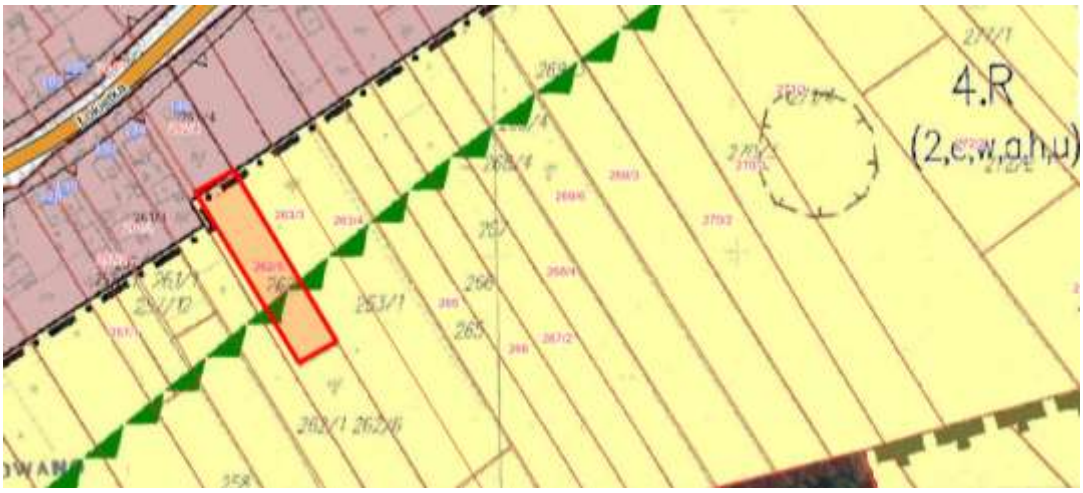
**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

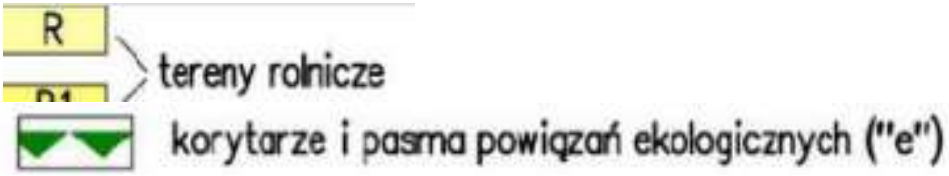
## 7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działki obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr XXXVIII/178/2005 z dnia 11.03.2005r. - z późniejszymi zmianami i zmienionego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr VI/69/2015 z dnia 28.05.2015r. ogłoszoną obwieszczeniem Rady Gminy Wielka Wieś w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego i rysunku jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś (t. jedn. Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3607 z dnia 12.06.2015 r.); z uwzględnieniem zmian wynikających z poniższych uchwał
Uchwała: MPZP Nr: XXXVIII/178/2005 (dokument zmieniający: MPZP Nr: VI/69/2015, XII//133/2016, XXI/231/2016, XXIV/249/2017, XXXVIII/398/2018, X/121/2019, XXIX/328/2021, XXX/338/2021, XXXIX/442/2021, LI/608/2022 działka nr **262/5** znajduje się w strefie o przeznaczeniu:
**4.R - teren rolniczy (2, e, w, u), „e" - korytarze ekologiczne, „w" - ciągów i punktów widokowych, „u" – terenów ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy oraz terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Giebułtów, „2" - granice otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego**
Ponadto działka znajduje się otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego.



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**



Źródło: https://sip.gison.pl/

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

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka **stanowi nieruchomość rolną**.
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w strefie przeznaczonej 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.**



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

# 8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

## 8.1 Uwagi ogólne

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

## 8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

### Charakterystyka rynku lokalnego - Gmina Wielka Wieś

**Gmina Wielka Wieś** położona jest w województwie małopolskim, w odległości około 15 km od centrum Krakowa, na terenie Jury Krakowsko-Częstochowskiej. Jest jedną z 17 gmin powiatu krakowskiego ziemskiego graniczącą od południa z gminą Kraków, od północy z gminami Jerzmanowice-Przeginia i Skała, od zachodu z gminą Zabierzów natomiast od wschodu z gminą Zielonki.
Gmina Wielka Wieś to gmina o charakterze podmiejskim, skupionych w 12 sołectwach: Bębło, Będkowice, Biały Kościół, Czajowice, Giebułtów, Modlnica, Modlniczka, Prądnik Korzkiewski, Szyce, Tomaszowice, Wielka Wieś, Wierzchowie.
Obszar gminy jest jednym z najbardziej ciekawych i urokliwych terenów w tak bliskim otoczeniu Krakowa. Położenie w rejonie Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, piękne dolinki jurajskie, liczne wapienne formy skalne o oryginalnych kształtach (m.in.: Maczuga Herkulesa, Iglica, Sokola Skała), jaskinie oraz bujna roślinność decydują o jej atrakcyjności krajoznawczej i turystycznej.
Znacząca część gminy leży na Płaskowyżu Ojcowskim, o falistej powierzchni, obniżającej się w kierunku południowo-wschodnim, urozmaiconej ostańcami skalnymi, z występującymi u ich podstaw jaskiniami. Skłon płaskowyżu łagodnie opada w stronę doliny Wisły w rejonie Krakowa, tworząc płaskie garby, przedzielone nieckowatymi dolinkami.
Najdalej na południe wysunięta część gminy (Modlniczka) znajduje się w obrębie Rowu Krzeszowickiego, który od Płaskowyżu Ojcowskiego oddzielony jest stromym progiem, rozciętym krótkim skalnym wąwozem w rejonie przysiółka Podskalany. Dodatkowym urozmaiceniem rzeźby gminy są głębokie doliny potoków, rozcinające południową część Płaskowyżu Ojcowskiego. Najbardziej atrakcyjne krajobrazowo elementy rzeźby obszaru gminy wiążą się z występowaniem zjawisk krasowych: głębokich jarów i dolin o zboczach zwieńczonych skałkami, ostańców skalnych na wierzchowinie, źródeł krasowych i jaskiń.

### Sołectwo : Czajowice

Położone jest w północnej części gminy. Sołectwo graniczy bezpośrednio z Ojcowskim Parkiem Narodowym, co jest jego ogromnym atutem. Niedaleko stąd znajduje słynna Grota Łokietka. Na terenie sołectwa znajduje się też drugie pod względem wysokości wzniesienie na Wyżynie Krakowskiej (502 m.n.p.m.).
Wieś Czajowice wchodzi w skład strefy ochronnej zwanej otuliną Ojcowskiego Parku Narodowego. Współczesna rzeźba obszaru Czajowic jest wynikiem długiego, wieloetapowego rozwoju, którego początki sięgają schyłku kredy. Rzeźba ta jest bardzo urozmaicona. Charakterystycznym i dość powszechnie występującym elementem krajobrazu Czajowic i okolic są skałki wapieni górnej jury. Występują one licznie na zboczach dolin lub na powierzchni wierzchowiny — gdzie nazywane są ostańcami, a potocznie "Skałkami". Grunty orne otaczające skałki w Czajowicach charakteryzują się obecnością dużej ilości krzemienia. Ze względu na małą wydajność często nie są uprawiane. Mieszkańcy wsi tereny te nazywają "Krzemionką".



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

*Źródło: http:// www.wielka-wies.pl*

### 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 na terenie Gminy. 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 km$^2$), 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.
Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki nieruchomości gruntowych 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.

### 8.4 Analiza rynku nieruchomości

Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianej nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływają na wartość szacowanej



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.
Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) lub statystyczne z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości.

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych o funkcji rolnej na terenie Wielkiej Wsi. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto okresie kwiecień 2024r. – marzec 2026r. W bazie danych znalazło się kilkanaście transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod mieszkaniową. Należy ponadto zauważyć, iż nie wszystkie transakcje są na bieżąco rejestrowane w Starostwie w Krakowie.
Jeśli chodzi o ceny działek położone na gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 40 zł/m$^2$**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **6,99 zł/m$^2$** zapłacono za wąską działkę o pow. 9870m$^2$ położoną w Będkowicach przy drodze gruntowej. Najwyższą cenę – **69 zł/m$^2$** odnotowano w przypadku foremnej działki o powierzchni 4686 m$^2$, położonej wśród terenów zabudowanych w Czajowicach, przy asfaltowej drodze.
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 – najlepiej postrzegane są działki powyżej 1 ha.
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 mieszanym przeznaczeniu rolnym):

- lokalizacja
- warunki dojazdu
- wielkość działki
- zagospodarowanie działki
- kształt działki

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

Jednostką porównawczą jest 1 m$^2$ powierzchni użytkowej działki.

### 8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie analizowanej bazy danych. Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analityczne wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

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 niezabudowane były raczej stabilne.

### 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 zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego (na podstawie art. 948 § 1 kpc, w związku z art. 813 § 1 kpc), wobec czego uzasadnione jest określenie wartości rynkowej. Ustalenie wartości rynkowej zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczyć należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakikolwiek inny udział prawny w nieruchomości.

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

Prawna definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami:
**Art. 151**. ugn 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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.

**WG = P x Wg x K**

WG - wartość szacowanej działki
P - powierzchnia szacowanej nieruchomości
Wg - wartość 1 m² szacowanej działki (zł/m²)
K - współczynnik eksperta

## 9 OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI WG

**Nieruchomości gruntowe niezabudowane**

| L.p. | Data transakcji | Miejscowość | Pow. działki [m²] | Cena transakcji | Cena jednostkowa m² | dostęp do drogi publicznej |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | maj 24 | Modlniczka | 4 600 | 250 000 zł | 54,35 zł | bezp |
| 2 | gru 24 | Tomaszowice | 2 700 | 100 000 zł | 37,04 zł | nie posiada |
| 3 | maj 25 | Szyce | 22 260 | 640 000 zł | 28,75 zł | służ |
| 4 | lip 25 | Giebułtów | 3 000 | 95 000 zł | 31,67 zł | posiada |
| 5 | paź 25 | Tomaszowice | 1 000 | 30 000 zł | 30,00 zł | służ |
| 6 | paź 25 | Szyce | 5 144 | 210 000 zł | 40,82 zł | bezp |

| | |
|---|---|
| C max | 54,35 zł |
| C min | 28,75 zł |
| D | 25,60 zł |

**Opis nieruchomości o najwyższej cenie [zł/m²]:**

Nieruchomość położona w Modlniczce, działka o pow. 4 600 m². Lokalizacja korzystna. Warunki dojazdu dobre. Wielkość działki średnia. Zagospodarowanie działki dobre. Kształt działki korzystny.
Cena za 1 m² działki – 54,35 zł/ m².



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

**Opis nieruchomości o najniższej cenie [zł/m²]:**

Nieruchomość położona w Szycach, działka o pow. 22 260 m². Lokalizacja średnio korzystna. Warunki dojazdu zadowalające. Wielkość działki dobra. Zagospodarowanie działki średnio korzystne. Kształt działki średnio korzystny.
Cena za 1 m² działki – 28,75 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 |
|---|---|---|
| 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** | dość bliska lokalizacja do punktów handlowo-usługowych, siedzib administracji, ośrodków zaopatrzenia w materiały agrotechniczne, punktów ośrodków maszynowych, punktów zbytu produktów rolnych, |
| | | **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 1 h, |
| | | **średnia** | powierzchnia od 5000 m² do 1 ha, |
| | | **zła** | poniżej 5000 m² |
| 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. |



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

**Zakres kwotowy**

| lp. | cecha | waga cechy | zakres kwotowy |
|---|---|---|---|
| 1 | lokalizacja | **30%** | **7,68 zł** |
| 2 | warunki dojazdu | **20%** | **5,12 zł** |
| 3 | wielkość działki | **20%** | **5,12 zł** |
| 4 | zagospodarowanie działki | **15%** | **3,84 zł** |
| 5 | kształt działki | **15%** | **3,84 zł** |
| | **RAZEM** | **100%** | **25,60 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, 6.

**Nieruchomość 1**

| | |
|---|---|
| Położenie: | Modlniczka |
| Działka o pow. | 4 600 m² |
| lokalizacja | korzystna |
| warunki dojazdu | dobre |
| wielkość działki | średnia |
| zagospodarowanie działki | korzystne |
| kształt działki | korzystny |
| Cena za 1 m² działki: | 54,35 zł/ m². |

**Nieruchomość 4**

| | |
|---|---|
| Położenie: | Giebułtów |
| Działka o pow. | 3 000 m² |
| lokalizacja | średnio korzystna |
| warunki dojazdu | dobre |
| wielkość działki | średnia |
| zagospodarowanie działki | korzystne |
| kształt działki | korzystny |
| Cena za 1 m² działki: | 31,67 zł/ m². |

**Nieruchomość 6**

| | |
|---|---|
| Położenie: | Szyce |
| Działka o pow. | 5 144 m² |
| lokalizacja | średnio korzystna |
| warunki dojazdu | dobre |
| wielkość działki | średnia |
| zagospodarowanie działki | korzystne |
| kształt działki | korzystny |
| Cena za 1 m² działki: | 40,82 zł/ m². |

**Stan nieruchomości na dzień wyceny**

| lp. | cecha | szacowana nieruchomość |
|---|---|---|
| 1 | lokalizacja | **średnio korzystna** |
| 2 | warunki dojazdu | **zadowalające** |
| 3 | wielkość działki | **zła** |
| 4 | zagospodarowanie działki | **średnio korzystne** |
| 5 | kształt działki | **korzystny** |



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

## Tabela porównawcza cech rynkowych nieruchomości szacowanej i wytypowanych do porównania

| Lp. | Cecha rynkowa | Waga cechy | Zakres kwotowy | Nieruchomość wyceniana | 1 | 4 | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | lokalizacja | 30% | 7,68 zł | **średnio korzystna** | **korzystna** | **średnio korzystna** | **średnio korzystna** |
| 2 | warunki dojazdu | 20% | 5,12 zł | **zadowalające** | **dobre** | **dobre** | **dobre** |
| 3 | wielkość działki | 20% | 5,12 zł | **zła** | **średnia** | **średnia** | **średnia** |
| 4 | zagospodarowanie działki | 15% | 3,84 zł | **średnio korzystne** | **korzystne** | **korzystne** | **korzystne** |
| 5 | kształt działki | 15% | 3,84 zł | **korzystny** | **korzystny** | **korzystny** | **korzystny** |
| | **Ogółem:** | 100% | **25,60 zł** | | | | |

## Tabelaryczne zestawienie par porównawczych

Para 1 – nier. nr 1

| lp. | cecha | waga cechy | zakres kwotowy | wyceniana nieruchomość | 1 | korekta |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | lokalizacja | 30% | 7,68 zł | średnio korzystna | korzystna | **-7,68 zł** |
| 2 | warunki dojazdu | 20% | 5,12 zł | zadowalające | dobre | **-2,56 zł** |
| 3 | wielkość działki | 20% | 5,12 zł | zła | średnia | **-2,56 zł** |
| 4 | zagospodarowanie działki | 15% | 3,84 zł | średnio korzystne | korzystne | **-1,92 zł** |
| 5 | kształt działki | 100% | 25,60 zł | korzystny | korzystny | **0,00 zł** |
| | **RAZEM** | 100% | 25,60 zł | | | **-14,72 zł** |

Para 2 – nier. nr 4

| lp. | cecha | waga cechy | zakres kwotowy | wyceniana nieruchomość | 4 | korekta |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | lokalizacja | 30% | 7,68 zł | średnio korzystna | średnio korzystna | **0,00 zł** |
| 2 | warunki dojazdu | 20% | 5,12 zł | zadowalające | dobre | **-2,56 zł** |
| 3 | wielkość działki | 20% | 5,12 zł | zła | średnia | **-2,56 zł** |
| 4 | zagospodarowanie działki | 15% | 3,84 zł | średnio korzystne | korzystne | **-1,92 zł** |
| 5 | kształt działki | 100% | 3,84 zł | korzystny | korzystny | **0,00 zł** |
| | **RAZEM** | 100% | 25,60 zł | | | **-7,04 zł** |

Para 3 – nier. nr 6

| lp. | cecha | waga cechy | zakres kwotowy | wyceniana nieruchomość | 6 | korekta |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | lokalizacja | 30% | 7,68 zł | średnio korzystna | średnio korzystna | **0,00 zł** |
| 2 | warunki dojazdu | 20% | 5,12 zł | zadowalające | dobre | **-2,56 zł** |
| 3 | wielkość działki | 20% | 5,12 zł | zła | średnia | **-2,56 zł** |
| 4 | zagospodarowanie działki | 15% | 3,84 zł | średnio korzystne | korzystne | **-1,92 zł** |
| 5 | kształt działki | 100% | 3,84 zł | korzystny | korzystny | **0,00 zł** |
| | **RAZEM** | 100% | 25,60 zł | | | **-7,04 zł** |

Zestawienie korekt:

| nieruchomość | 1 | 4 | 6 |
|---|---|---|---|
| **cena 1 m²** | 54,35 zł | 31,67 zł | 40,82 zł |
| **korekty** | **-14,72 zł** | **-7,04 zł** | **-7,04 zł** |
| **cena po korekcie** | **39,63 zł** | **24,63 zł** | **33,78 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 | 6 | średnia |
|---|---|---|---|---|
| **cena po korekcie** | 39,63 zł | 24,63 zł | 33,78 zł | **32,68 zł** |



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

**WG = P x Wg x K**

| | |
|---|---|
| P [m²] = | 1 489 |
| W 1m2 = | 32,68 zł |
| K = | 1,00 |
| **WG =** | **48 660,52 zł** |

**Po zaokrągleniu wartość rynkowa WG wynosi:**

**48 661 zł**

czterdzieści osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden zł

**Obliczanie wartości udziału WGu**

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

**WGU = WG x U**

WGU – wartość udziału w nieruchomości
U – udział: 26/32 cz. Grzegorza Bosak

**Oszacowana wartość udziału WGU:**

| współwłaściciel | udział | wartość udziału | wartość udziału (w zaokrągleniu) |
|---|---|---|---|
| Grzegorz Bosak | 26/32 | 39 536,67 zł | **39 537 zł**<br>trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści siedem 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 płody 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.



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

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

## 10 WYNIK KOŃCOWY

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

**Wartość rynkowa działki niezabudowanej WG, po zaokrągleniu, wynosi:**

**48 661 zł**
czterdzieści osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden zł

**Oszacowana wartość udziału WGU:**

| współwłaściciel | udział | wartość udziału | wartość udziału (w zaokrągleniu) |
|---|---|---|---|
| Grzegorz Bosak | 26/32 | 39 536,67 zł | **39 537 zł**<br>trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści siedem zł |

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:
- przynależności: brak
- pożytki: szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy.

**Kraków, 20.03.2026r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217**
**biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie**
**powołana w sprawie KM 2930/25**

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 opinii wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego stanu nieruchomości.
Oszacowana wartość jest wartością rynkową, uwzględnia atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja, wielkość działki, itp.

## 11 KLAUZULE

a) niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
b) opinię można wykorzystać wyłącznie do celu, w jakim został sporządzona, nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
c) powierzchnia użytkowa budynku określona została na podstawie pomiarów własnych, określono ją na potrzeby wyceny i nie stanowi ona inwentaryzacji budynku,
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,



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**

f) **oszacowana wartość została ustalona w oparciu o ceny transakcyjne netto – zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.**

## 12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1) wydruk księgi wieczystej z EKW,
2) wypisy z ewidencji gruntów i budynków,
3) mapa ewidencyjna,
4) mapa zasadnicza

Kraków, 20 marca 2026 r.



**COMES CONSULTING GROUP**
**Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095**
**www.comescon.pl / biuro@comescon.pl**