

OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCA UDZIAŁ $\frac{1}{4}$ W WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR
3044/3 O POW. 1 722 M² POŁOŻONA W FILIPOWICACH, PRZY UL. SPORTOWEJ,
GMINA KRZESZOWICE

- KW Nr KR2K/00050267/1
- SYGN. AKT KM 1357/24, KM 1358/24

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE
POWOŁANA W SPRAWIE KM 1357/24, KM 1358/24

Kraków, 21 maja 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 niezabudowana składająca się z działki gruntu nr **3044/3** o powierzchni **1 722 m²** położona w **Filipowicach przy ul. Sportowej, Gmina Krzeszowice**. Dłużnik Bartosz Łądko posiada udział ¼ w w/w nieruchomości.

Działki gruntu posiadają dostęp do drogi publicznej, droga gruntowa nieurządzona. Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą o nr **KR2K/00050267/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Działka niezagospodarowana, nieużytkowana rolniczo, nieuzbrojona, nieogrodzona, porośnięta trawą i samosiejkami drzew.

Dla działek położonych w Nawojowej Górze, Gm. Krzeszowice obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtówce, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice wraz ze zmianami działka nr **3044/3** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **R2 – tereny rolne**. W narożniku działki przebiega strefa techniczna linii wysokiego napięcia. Działki położone są w Dolinkach Krakowskich.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka **stanowi nieruchomość rolną**.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w 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. Dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

Działka nr 3044/3 o pow. 1 722 m²



II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału ¼ należącego do Bartosza Łądka 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 ¼ należącego do Bartosza Łądka w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 1357/24, KM 1358/24.

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:

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

17 737 zł

siedemnaście tysięcy siedemset trzydzieści siedem zł

Oszacowana wartość udziału WGU:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Bartosz Łądka	1/4	4 434,15 zł	4 434 zł
			cztery tysiące czterysta trzydzieści cztery zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

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

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

VI. DATA OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości:

07.05.2026 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości:

21.05.2026 r.

VII. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana sprawie KM 1357/24, KM 1358/24**

Kraków, 21 maja 2026 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII	5
2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII	5
3 CEL OPINII	5
4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	5
4.1 Podstawa formalna	5
4.2 Podstawa prawna wyceny	6
4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	6
5 DATY ISTOTNE DLA OPINII	6
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	9
6.2 Lokalizacja	10
6.3 Opis przedmiotu wyceny	13
6.3.1 Opis działki gruntu	13
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	14
8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	16
8.1 Uwagi ogólne	16
8.2 Charakterystyka rynku lokalnego	16
8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości	17
8.4 Analiza rynku nieruchomości	18
8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych	19
8.6 Metodyka wyceny	19
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI WG 3044/3	21
10 WYNIK KOŃCOWY	25
11 KLAUZULE	26
12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	26

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działki gruntu nr **3044/3** o powierzchni **1 722 m²** położona w **Filipowicach przy ul. Sportowej, Gmina Krzeszowice**. Dłużnik Bartosz Łądek posiada udział ¼ w/w nieruchomości.

Działki gruntu posiadają dostęp do drogi publicznej, droga gruntowa nieurządzona. Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą o nr **KR2K/00050267/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Działka niezagospodarowana, nieużytkowana rolniczo, nieuzbrojona, nieogrodzona, porośnięta trawą i samosiejkami drzew.

Dla działek położonych w Nawojowej Górze, Gm. Krzeszowice obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice wraz ze zmianami działka nr **3044/3** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **R2 – tereny rolne**. W narożniku działki przebiega strefa techniczna linii wysokiego napięcia. Działki położone są w Dolinkach Krakowskich.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka **stanowi nieruchomość rolną**.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w 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. **Dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.**

Działka nr 3044/3 o pow. 1 722 m²



2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału ¼ należącego do Bartosza Łądka 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 ¼ należącego do Bartosza Łądka w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 1357/24, KM 1358/24.

4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

4.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy
Marcina Leśniak

Kancelaria Komornicza nr XI
ul. Żabiniec 66/LU5, 31-215 Kraków
Sygn. akt. KM 1357/24, KM 1358/24

4.2 Podstawa prawna wyceny

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

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości wraz ze zmianami (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1465),
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 468),
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2026 poz. 399),
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. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1071),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225),
4. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1653),
5. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538),
6. 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. 2024 poz. 726),
7. Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - 2001r.,
8. E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.,
9. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
10. R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
11. A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Żróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,
12. NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
13. Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
14. 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	21.05.2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	07.05.2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	07.05.2026 r.
Data sporządzenia wyceny	21.05.2026 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 KR2K/00050267/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach		
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		KRZESZOWICE
5. Miejscowość		FILIPOWICE
6. Dzielnica		---
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki		---
2. Numer działki		3044/3
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	---
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		0,1722 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Brak wpisu		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
1.	1. Numer udziału w prawie	5
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/4
	3. Rodzaj wspólności	---
2.	1. Numer udziału w prawie	6
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/4
	3. Rodzaj wspólności	---
3.	1. Numer udziału w prawie	7
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/4
	3. Rodzaj wspólności	---
4.	1. Numer udziału w prawie	8
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/4
	3. Rodzaj wspólności	---
Osoba fizyczna		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	5
	2. Imię pierwsze	SYLWIA
	3. Imię drugie	---

	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ŁĄDKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	TADEUSZ
	7. Imię matki	DANUTA
	8. PESEL	70032207203
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	6
	2. Imię pierwsze	DAMIAN
	3. Imię drugie	MAKSYMILIAN
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ŁĄDKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	ROBERT
	7. Imię matki	SYLWIA
	8. PESEL	4280708979
3.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	7
	2. Imię pierwsze	KAMIL
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ŁĄDKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	ROBERT
	7. Imię matki	SYLWIA
	8. PESEL	88011605050
4.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	8
	2. Imię pierwsze	BARTOSZ
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	ŁĄDKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	ROBERT
	7. Imię matki	SYLWIA
	8. PESEL	92061212351
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU 1/4 CZĘŚCI W W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1357/24 Z WNIOSKU WIERZYTELA: HORYZONT NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY W WARSZAWIE PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: BARTOSZOWI ŁĄDCE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 21.03.2024, SYGN. AKT NC-E 256924/24
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 8 WYNOŚĄCY 1/4 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO BARTOSZA ŁĄDKI
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współwłasnych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1.	1. Nazwa	HORYZONT NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
	2. Siedziba	WARSZAWA
	3. REGON	361357372
	4. Stan przejściowy	---

	5. KRS		---
Numer wpisu			
1. Numer wpisu		4	
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
1. Rodzaj wpisu		OGROANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
2. Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1358/24 Z WNIOSKU WIERZycIELA HORYZONT NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI BARTOSZOWI ŁADCE, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 20.03.2024, SYGN. AKT NC-E 257280/24	
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 8 WYNOŚĄCY 1/4 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO BARTOSZA ŁADKI	
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.	1. Nazwa		HORYZONT NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY
	2. Siedziba		WARSZAWA
	3. REGON		361357372
	4. Stan przejściowy		---
	5. KRS		---
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Brak wpisu			

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

6.1.2.Stan według ewidencji gruntów

Ewidencja gruntów

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 26-02-2026 11:46:18

Nr jednostki rejestrowej: G323

Osoby: 4

Udział Forma wladania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/4 współwłasność	Ładka Bartosz Gabriel (Robert, Sylwia) PESEL: 92081212351 adres: ul. Krakowska 80, 32-065 Ostreżnica
1/4 współwłasność	Ładka Damian Maksymilian (Robert, Sylwia) PESEL: 04280708979 adres: ul. Krakowska 80, 32-065 Ostreżnica
1/4 współwłasność	Ładka Kamil Sebastian (Robert, Sylwia) PESEL: 88011605050 adres: ul. Krakowska 80, 32-065 Ostreżnica
1/4 współwłasność	Ładka Sylwia Katarzyna (Tadeusz, Danuta) PESEL: 70032207203 adres: ul. Krakowska 80, 32-065 Ostreżnica

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
3044/3 120606_5.0006.3044/3		0.1722	R11a R11b	0.1199 0.0523	KR2K/00050267/1 AN1073/2013,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1722	ha		
Słownie:		jeden tysiąc siedemset dwadzieścia dwa metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
R11a - Grunty orne
R11b - Grunty orne

Droga dojazdowa

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 26-02-2026 11:46:18

Nr jednostki rejestrowej: G9

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 władający	URZĄD MIEJSKI W KRZESZOWICACH DROGI WEWNĘTRZNE siedziba: ul. Ogrodowa 4, Krzeszowice

Działki ewidencyjne: 1

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 115

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
3043 120608_5.0006.3043		0.5621	dr	0.5621	
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.5621	ha		

Słownie: pięć tysięcy sześćset dwadzieścia jeden metrów kwadratowych

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 10.1272 (dziesięć hektarów jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt dwa metry kwadratowe)

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów w załączeniu.

6.2 Lokalizacja

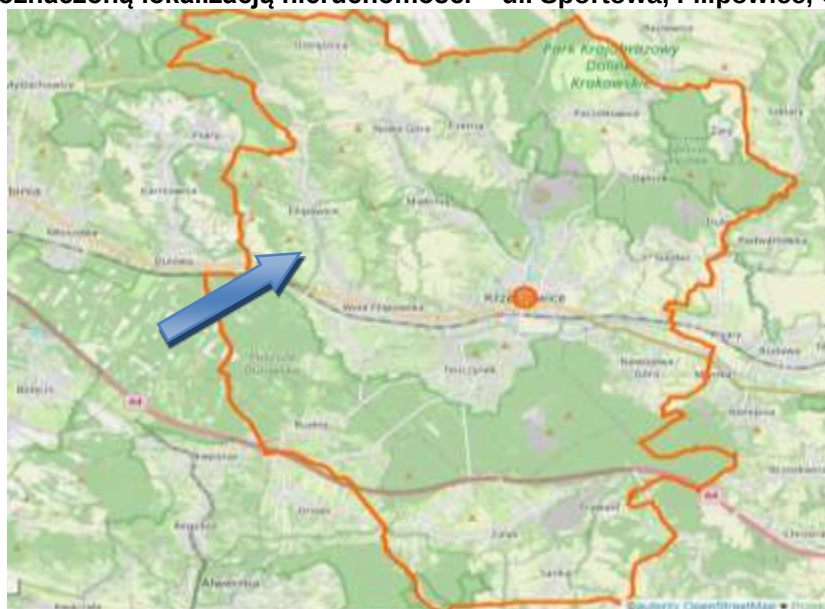
Nieruchomość położona w Filipowicach przy ul. Sportowej, Gm. Krzeszowice, w strefie wiejskiej. Miejscowość oddalona jest od ok. 36 km od centrum Krakowa i ok. 7 km od centrum Krzeszowic.

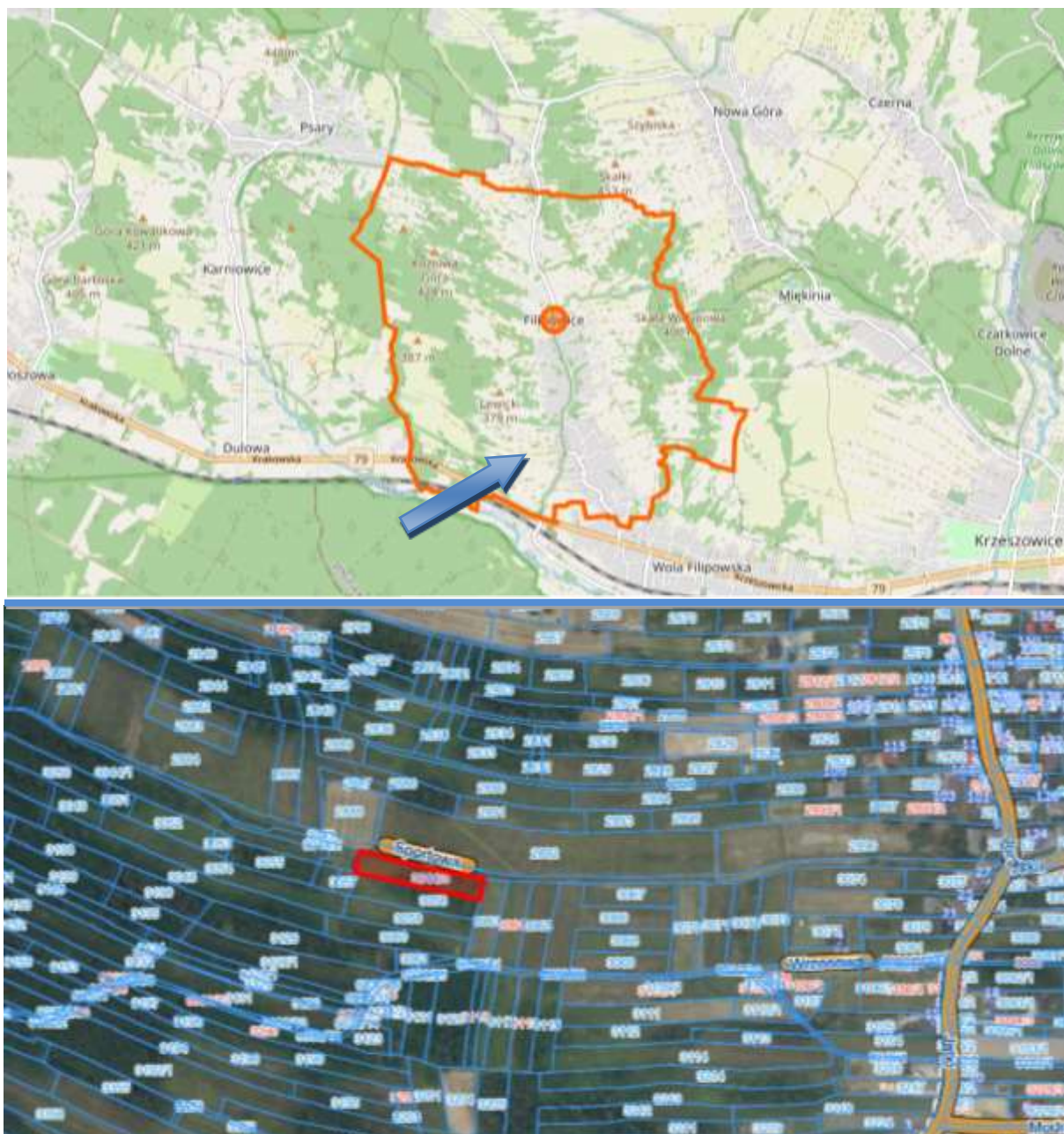
Do drogi krajowej nr 749 relacji Kraków – Trzebinia jest ok. 650 km. Ulica Sportowa stanowi boczny drogę prowadzącą do głównej ulicy Filipowic – ul. Jurajskiej.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią nieruchomości niezabudowane, tereny rolne i zalesione, tereny zabudowane w znajdują się w dalszej odległości.

Infrastruktura społeczna i funkcjonalna w okolicy średnio rozwinięta. Działka niezagospodarowana, zaniedbana. Obok działki przebiega linia wysokiego napięcia.

Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – ul. Sportowa, Filipowice, Gmina Krzeszowice







Źródło: <https://www.sjp.gison.pl/krzeszowice>, <https://www.openstreetmap.org/>.

Okolica





6.3 Opis przedmiotu wyceny

6.3.1 Opis działki gruntu

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działki gruntu nr **3044/3** o powierzchni **1 722 m²** położona w **Filipowicach przy ul. Sportowej, Gmina Krzeszowice**. Dłużnik Bartosz Łądko posiada udział ¼ w w/w nieruchomości.

Działki gruntu posiadają dostęp do drogi publicznej, droga gruntowa nieurządzona. Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą o nr **KR2K/00050267/1** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowdrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Charakterystyka niezabudowanej działki gruntu nr 3044/3 o powierzchni 1 722 m²:

- działka posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta,
- działka niezabudowana, niezagospodarowana – porośnięta trawą, oraz drzewami, krzakami samosiejkami, nieogrodzona, nieużytkowana rolniczo,
- działka płaska,
- obok działki przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia,
- brak uzbrojenia, zabudowania w dalszej odległości ,
- brak ujawnionych służebności,
- działka posiada dostęp do drogi publicznej ul. Sportowej, droga gruntowa nieurządzona, należąca do Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach,
- dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

Fragment mapy ewidencyjnej



Dokumentacja fotograficzna



7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działki położonej w Filipowicach, Gm. Krzeszowice obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice wraz ze zmianami Uchwała NR LXXI/775/2024 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowości: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice – etap A oraz Uchwała Nr XXI/206/2025 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 30 października 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowości: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice – etap B działka: **nr 3044/3** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **R2 – tereny rolne**. W narożniku działki przebiega strefa techniczna linii wysokiego napięcia. Działki położone są w Dolinkach Krakowskich.



Szczegóły przeznaczenia szacowanej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dostępne są w Urzędzie Miasta i Gminy Krzeszowice.

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.

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 Krzeszowice schodząc do poziomu lokalnego.

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Charakterystyka rynku lokalnego - Gmina Krzeszowice

Gmina Krzeszowice to największa gmina powiatu krakowskiego o powierzchni 139 km kw., licząca 31,5 tys. mieszkańców, znajdująca się 25 kilometrów od Krakowa, 50 kilometrów od Katowic. Blisko z Krzeszowic jest także do dwu najważniejszych w Polsce regionalnych portów lotniczych – krakowskiego i śląskiego. Kraków Airport w Balicach jest w zasięgu kilkunastu minut jazdy samochodem, śląskie Pyrzowice to odległość niespełna 80 km od Krzeszowic.

Gmina Krzeszowice, położona pomiędzy aglomeracjami: krakowską i śląską, wyróżnia się nawet w urozmaiconym polskim krajobrazie. Jej walory krajobrazowe – jurajskie dolinki, malownicze grupy skał wapiennych i rozległe lasy kwalifikują większość terenu do obszarów o krajobrazie chronionym

Znaczna część gminy leży na terenie Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych - znajdują się tu trzy parki krajobrazowe i trzy rezerваты przyrody. Wśród powulkanicznych pagórków kryjących w swych wnętrzach agaty, porfiry, diabazy, dolomity, tuf oraz czarny marmur; w barwnych (szczególnie jesienią) lasach, nad pięknymi strumieniami, znaleźć można rzadkie, chronione rośliny i zwierzęta. Dla ich ochrony utworzone zostały m.in. trzy obszary należące do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Ziemia Krzeszowicka szczyci się wieloma atrakcyjnymi turystycznie obszarami i jest utkana siatką szlaków turystycznych – pieszych, rowerowych i dydaktycznych. Jest także bogata w kilkadziesiąt zabytków historycznych, spośród których najczęściej odwiedzane są: uzdrowska zabudowa Krzeszowic, Sanktuarium Matki Boskiej Szkaplerznej w Czernej, drewniany kościół w Paczółtowicach i ruiny zamku „Tenczyn” w Rudnie.

Centrum gminy – miasto Krzeszowice – znane jest z leczniczych wód mineralnych siarczanowo-wapniowo-magnezowo-siarkowych, które są wykorzystywane od XVII w. do leczenia schorzeń reumatycznych, pourazowych i narządu ruchu. Pierwszego zapisu mówiącego o wykorzystaniu wód siarczanych do leczenia bydła dokonał miejscowy proboszcz, ks. Bernard Bocheński, w kronice parafialnej z 1625 r. Jednak rozwój uzdrowiska rozpoczyna się w II połowie XVIII w., kiedy dr Jan Gotfryd Leonhardi, na zlecenie księcia Augusta Czartoryskiego, dokonał badań właściwości wody siarczanej oraz odkrył i zastosował do celów leczniczych źródło wody żelazistej. Około 1778 r. ocembrowano jedyne wówczas źródło wody siarczanej ("Zdrój Główny"). Prawdopodobnie w tym samym roku wybudowano pierwsze łazienki, a w roku następnym zarejestrowano pierwszych pacjentów. Dzisiaj tradycje uzdrowskie kontynuuje Ośrodek Rehabilitacji Narządu Ruchu „Krzeszowice”, odnowiony i rozbudowany w ostatnich latach.

W gminie położony jest największy w Polsce południowej kompleks pól golfowych w Paczółtowicach, Na160 ha jest tam 18 dołkowe pole golfowe klasy mistrzowskiej, pole 6 dołkowe oraz Akademia Golfa. Poza zawodami i treningami na polu golfowym w Paczółtowicach organizowane są imprezy integracyjne, można tu skorzystać ze sportowej strzelnicy i stadniny koni.

Znajduje się też blisko 200 km szlaków rowerowych, pieszych i dydaktycznych. Władze gminy rozbudowują bazę sportową i rekreacyjną - hale sportowe, nowe boiska, w tym kompleks boisk ze sztuczną nawierzchnią zbudowanych w ramach programu ORLIK i place zabaw dla dzieci.

Wędrując szlakami turystycznymi można podziwiać ciekawe stanowiska przyrodnicze, uczyć się historii polskiego górnictwa węglowego, poznać dawne dzieje odcisnięte w kamieniach poszukiwanych przez amatorskich zbieraczy minerałów i profesjonalnych mineralogów, dla których jest to najatrakcyjniejszy geologicznie obszar w kraju.

Miejsko-wiejska gmina Krzeszowice leży na terenie województwa małopolskiego, w powiecie krakowskim. Zajmuje południową część Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, w obrębie Rowu Krzeszowickiego i Garbu Tenczyńskiego.



Filipowice położone są w malowniczym wąwozie pochodzenia jurajskiego – w Dolinie Filipówki, w zachodniej części gminy Krzeszowice. Urozmaicona rzeźba terenu stwarza szczególne walory krajobrazowe. W słoneczne, pogodne dni roztaczają się stąd niezapomniane dla oka widoki Tatr i Beskidów. Filipowice obdarzone są także szczególnymi walorami geologicznymi. Do najcenniejszych tego typu atrakcji należą jedyne w Polsce i nieliczne w Europie pokłady złoża „Tufów Filipowickich”, skał pochodzenia powulkanicznego. W miejscowości znajduje się kościół pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny wybudowany w latach 1949 – 1953.

Źródło: <http://www.gminakrzeszowice.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 Krzeszowice i Liszki. 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 zabudowane 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.

Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki nieruchomości gruntowych niezabudowanych sprzedanych na rynku lokalnym. W próbie 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 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 niniejszej opinii 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.

Rynek nieruchomości o przeznaczeniu rolnym Gmina Krzeszowice

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu mieszkaniowo-rolnym na terenie Gminy Krzeszowice. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto okresie sierpień 2024. – maj 2026r. W bazie danych znalazło się kilkanaście transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczeniu rolnym położonym na terenie w/w gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić średnio 12zł/ m². Najwyższą cenę – **31,19 zł/m²** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 4232,0 m², położonej w Miękinin, a najmniej 3,66 zł/ m² za działkę o powierzchni 2 700,00 m² położoną również w Miękinin.

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 5 000 m².

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 kwiecień 2025 – marzec 2026 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 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 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 stanowią 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 wyższą jej wartość 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 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 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 rozsądny 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 rozsądnie 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.

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

WG - wartość szacowanej działki

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

Wg - wartość 1 m² szacowanej działki (zł/m²)

K - współczynnik eksperta

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.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI WG 3044/3

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

L.p.	Data transakcji	Miejscowość	Nr działki	Pow. działki [m ²]	Cena transakcji	Cena jednostkowa m ²
1	kwi 25	Nowa Góra	2220	3 300	40 000 zł	12,12 zł
2	maj 25	Nawojowa Góra	1614	5 300	32 500 zł	6,13 zł
3	lip 25	Nowa Góra	1426,1424	3 500	22 000 zł	6,29 zł
4	wrz 25	Nowa Góra	72	3 100	31 000 zł	10,00 zł
5	mar 26	Siedlec	372/18,372/20	2 224	22 240 zł	10,00 zł
6	mar 26	Nowa Góra	322	1 500	7 500 zł	5,00 zł

C max	12,12 zł
C min	5,00 zł
D	7,12 zł

Opis nieruchomości o najwyższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w Nowej Górze, działka o pow. 3 300 m². Lokalizacja korzystna. Warunki dojazdu złe. Wielkość działki średnia. Zagospodarowanie działki korzystne. Kształt działki średnio korzystny. Cena za 1 m² działki – 12,12 zł/ m².

Opis nieruchomości o najniższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w Nowej Górze, działka o pow. 1 500 m². Lokalizacja średnio korzystna. Warunki dojazdu dobre. Wielkość działki zła. Zagospodarowanie działki korzystne. Kształt działki korzystny. Cena za 1 m² działki – 5,00 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,
	zadowolające	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 5 000 m ² ,
	średnia	powierzchnia od 3000 m ² do 5 000 m ² ,
	zła	poniżej 3000 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.

Zakres kwotowy

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy
1	lokalizacja	30%	2,14 zł
2	warunki dojazdu	20%	1,42 zł
3	wielkość działki	20%	1,42 zł
4	zagospodarowanie działki	15%	1,07 zł
5	kształt działki	15%	1,07 zł
RAZEM		100%	7,12 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: 3, 4, 6.

Nieruchomość 3

Położenie:	Nowa Góra
Działka o pow.	3 500 m ²
lokalizacja	średnio korzystna
warunki dojazdu	zadowolające
wielkość działki	średnia
zagospodarowanie działki	średnio korzystne
kształt działki	średnio korzystny
Cena za 1 m ² działki:	6,29 zł/ m ² .

Nieruchomość 4

Położenie:	Nowa Góra
Działka o pow.	3 100 m ²
lokalizacja	średnio korzystna
warunki dojazdu	dobre
wielkość działki	średnia
zagospodarowanie działki	średnio korzystne
kształt działki	średnio korzystny
Cena za 1 m ² działki:	10,00 zł/ m ² .

Nieruchomość 6

Położenie:	Nowa Góra
Działka o pow.	1 500 m ²
lokalizacja	średnio korzystna
warunki dojazdu	dobrze
wielkość działki	zła
zagospodarowanie działki	korzystne
kształt działki	korzystny
Cena za 1 m ² działki:	5,00 zł/ m ² .

Stan nieruchomości na dzień wyceny

lp.	cecha	szacowana nieruchomość
1	lokalizacja	korzystna
2	warunki dojazdu	zadowolające
3	wielkość działki	zła
4	zagospodarowanie działki	niekorzystne
5	kształt działki	korzystny

Tabela porównawcza cech rynkowych nieruchomości szacowanej i wytypowanych do porównania

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość wyceniana	3	4	6
1	lokalizacja	30%	2,14 zł	korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
2	warunki dojazdu	20%	1,42 zł	zadowolające	zadowolające	dobrze	dobrze
3	wielkość działki	20%	1,42 zł	zła	średnia	średnia	zła
4	zagospodarowanie działki	15%	1,07 zł	niekorzystne	średnio korzystne	średnio korzystne	korzystne
5	kształt działki	15%	1,07 zł	korzystny	średnio korzystny	średnio korzystny	korzystny
Ogółem:		100%	7,12 zł				

Tabelaryczne zestawienie par porównawczych

Para 1 – nier. nr 3

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	3	korekta
1	lokalizacja	30%	2,14 zł	korzystna	średnio korzystna	2,14 zł
2	warunki dojazdu	20%	1,42 zł	zadowolające	zadowolające	0,00 zł
3	wielkość działki	20%	1,42 zł	zła	średnia	-0,71 zł
4	zagospodarowanie działki	15%	1,07 zł	niekorzystne	średnio korzystne	-0,53 zł
5	kształt działki	100%	7,12 zł	korzystny	średnio korzystny	7,12 zł
RAZEM		100%	7,12 zł			8,01 zł

Para 2 – nier. nr 4

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	4	korekta
1	lokalizacja	30%	2,14 zł	korzystna	średnio korzystna	2,14 zł
2	warunki dojazdu	20%	1,42 zł	zadowolające	dobrze	-0,71 zł
3	wielkość działki	20%	1,42 zł	zła	średnia	-0,71 zł
4	zagospodarowanie działki	15%	1,07 zł	niekorzystne	średnio korzystne	-0,53 zł
5	kształt działki	100%	1,07 zł	korzystny	średnio korzystny	1,07 zł
RAZEM		100%	7,12 zł			1,25 zł

Para 3 – nier. nr 6

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	6	korekta
1	lokalizacja	30%	2,14 zł	korzystna	średnio korzystna	2,14 zł
2	warunki dojazdu	20%	1,42 zł	zadowalające	dobre	-0,71 zł
3	wielkość działki	20%	1,42 zł	zła	zła	0,00 zł
4	zagospodarowanie działki	15%	1,07 zł	niekorzystne	korzystne	-1,07 zł
5	kształt działki	100%	1,07 zł	korzystny	korzystny	0,00 zł
RAZEM		100%	7,12 zł			0,36 zł

Zestawienie korekt:

nieruchomość	3	4	6
cena 1 m²	6,29 zł	10,00 zł	5,00 zł
korekty	8,01 zł	1,25 zł	0,36 zł
cena po korekcie	14,30 zł	11,25 zł	5,36 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	3	4	6	średnia
cena po korekcie	14,30 zł	11,25 zł	5,36 zł	10,30 zł

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

$$\begin{array}{rcl} P [m^2] & = & 1\,722 \\ W \text{ 1m}^2 & = & 10,30 \text{ zł} \\ K & = & 1,00 \\ \hline WG & = & 17\,736,60 \text{ zł} \end{array}$$

Po zaokrągleniu wartość rynkowa WG wynosi:

17 737 zł

siedemnaście tysięcy siedemset trzydzieści siedem zł

Obliczanie wartości udziału WGu

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WGU = WG \times U$$

WGU – wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/4 cz. Bartosza Łądką

Oszacowana wartość udziału WGU:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Bartosz Łądką	1/4	4 434,15 zł	4 434 zł
			cztery tysiące czterysta trzydzieści cztery zł

Przynależności, pożytki

1. Przynależności

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

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

Wnioski:

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada przynależności.

2. Pożytki

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

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

Wnioski:

Biorąc pod uwagę powyższe, pożytkami z szacowanej nieruchomości mogą być pożytki prawa – dochód z czynszu za najem nieruchomości. Brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy. Dłużnik w trakcie czynności nieobecny.

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 całej nieruchomości wynosi:

17 737 zł

siedemnaście tysięcy siedemset trzydzieści siedem zł

Oszacowana wartość udziału WGU:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Bartosz Łądką	1/4	4 434,15 zł	4 434 zł
cztery tysiące czterysta trzydzieści cztery zł			

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- przynależności: brak

- pożytki: brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy.

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

Kraków, 21.05.2026r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawie km 1357/24, km 1358/24.

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

Określona w 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 została sporządzona, nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- c) 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,
- d) rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów prawnych,
- e) **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) uproszczony wypisy z ewidencji gruntów,
- 3) mapa ewidencyjna,

Kraków, 21 maja 2026 r.