

OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

- UDZIAŁU 1/5 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DROGĘ DOJAZDOWĄ - DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 849 O POW. 300 M² POŁOŻONĄ W PRZEGINII NARODOWEJ, PRZY UL. ŚW. WERONIKI, GM. CZERNICHÓW O ZAŁOŻONEJ KW KR1K/00009691/3,

- UDZIAŁU 1/6 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DROGĘ DOJAZDOWĄ - DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 851/1 O POW. 541 M² POŁOŻONĄ W PRZEGINII NARODOWEJ, PRZY UL. ŚW. WERONIKI, GM. CZERNICHÓW O ZAŁOŻONEJ KR1K/00029022/9 ORAZ

- UDZIAŁU 7/24 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 851/4 O POW. 3 333 M² POŁOŻONĄ W PRZEGINII NARODOWEJ, PRZY UL. ŚW. WERONIKI, GM. CZERNICHÓW O ZAŁOŻONEJ KR1K/00029025/0.

- KW Nr KR1K/00009691/3, KR1K/00029022/9, KR1K/00029025/0
- SYGN. AKT KMP 18/25

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE
POWOŁANA W SPRAWIE KMP 18/25

Kraków, 25 sierpnia 2026r.

Oddział Bytom, ul. Drzymaly 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 są nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w **Przeginie Narodowej przy ul. Św. Weroniki, Gm. Czernichów** składające się z:

- działki gruntu nr **849** o powierzchni **300 m²** o nr KW KR1K/00009691/3 (udział 1/5),
- działki nr **851/1** o pow. **541 m²** o nr KW KR1K/00029022/9 (udział 1/6) oraz
- działki nr **851/4** o pow. **3 333 m²** o nr KW KR1K/00029025/0 (udział 7/24).

Udziały w w/w nieruchomościach należą do Michała Krawackiego. Działki nr 851/1 i 849 stanowią drogę dojazdową do działki nr 851/4. Działka nr 849 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Działki stanowią funkcjonalną całość.

Szacowane nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.

Działki niezagospodarowane, nieużytkowane rolniczo, uzbrojenie w drodze wewnętrznej (wodne, elektryczne, w drodze gminnej gazowe), ogrodzone częściowo działki dojazdowe – ogrodzenia wykonane przez właścicieli domów jednorodzinnych sąsiadujące z drogą dojazdową, droga częściowo wysypana tłuczniem, reszta porośnięta trawą.

Dla działek jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LXIV.641.2023 Rady Gminy Czernichów z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Przegina Narodowa działka:

- nr **851/4** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- nr **851/1** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- nr **849** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **36KDW – tereny dróg wewnętrznych oraz marginalnie 288-KDW – tereny dróg wewnętrznych**.

Działki znajdują się w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działki **nie stanowią nieruchomości rolnej**.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się w innej strefie przeznaczenia niż w rolnej - szczegóły w pkt. 7. Brak ujawnionych w KW służebności, brak informacji dot. ubezpieczenia.

Działka nr 849 o pow. 300 m² – droga dojazdowa



Działka nr 851/1 o pow. 541 m² - droga dojazdowa



Działka nr 851/4 o pow. 3 333 m²



II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziałów należących do Michała Krawackiego w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.

III. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziałów należących do Michała Krawackiego w prawie własności przedmiotowych nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KMP 18/25.

IV. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

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 udziału 7/24 należącego do Michała Krawackiego w niezabudowanej nieruchomości gruntowej – działka nr 851/4 – działka pod zabudowę jednorodzinną po zaokrągleniu, wynosi:

92 682 zł

dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt dwa zł

Wartość rynkowa udziału 1/5 należącego do Michała Krawackiego w niezabudowanej nieruchomości gruntowej – działka nr 849 – stanowiącej drogę dojazdową, po zaokrągleniu, wynosi:

4 087 zł

cztery tysiące osiemdziesiąt siedem zł

Wartość rynkowa udziału 1/6 należącego do Michała Krawackiego w niezabudowanej nieruchomości gruntowej – działka nr 851/1 – stanowiącej drogę dojazdową, po zaokrągleniu, wynosi:

5 386 zł

pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć 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:

03.08.2026 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości:

25.08.2026 r.

VII. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana sprawie KMP 18/25**

Kraków, 25 sierpnia 2026r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII	6
2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII	7
3 CEL OPINII	7
4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	7
4.1 Podstawa formalna	7
4.2 Podstawa prawna wyceny	7
4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	7
5 DATY ISTOTNE DLA OPINII	8
6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII	8
6.1 Stan prawny nieruchomości	8
6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą	8
6.1.2. Stan według ewidencji gruntów	13
6.2 Lokalizacja	15
6.3 Opis przedmiotu wyceny	18
6.3.1 Opis działki gruntu	18
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	23
8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	24
8.1 Uwagi ogólne	24
8.2 Charakterystyka rynku lokalnego	24
8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości	25
8.4 Analiza rynku nieruchomości	26
8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych	28
8.6 Metodyka wyceny	28
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI PRZEZNACZONEJ POD ZABUDOWĘ WG 851/4 – UDZIAŁ 7/24	30
10 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEYCH DZIAŁEK STANOWIĄCYCH DROGĘ DOJADOWĄ DO NIERUCHOMOŚCI PRZENACZONEJ POD ZABUDOWĘ WG 849 – UDZIAŁ 1/5 I 851/1 – UDZIAŁ 1/6	34
10.1 Obliczenie wartości działki nr 849– WG 849 o pow. 300 m ²	37
10.2 Obliczenie wartości działki nr 851/1– WG 851/1 o pow. 541 m ²	38
11 WYNIK KOŃCOWY	41
12 KLAUZULE	42
13 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	42

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii są nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w **Przeginie Narodowej przy ul. Św. Weroniki, Gm. Czernichów** składające się z:

- działki gruntu nr **849** o powierzchni **300 m²** o nr KW KR1K/00009691/3 (udział 1/5),
- działki nr **851/1** o pow. **541 m²** o nr KW KR1K/00029022/9 (udział 1/6) oraz
- działki nr **851/4** o pow. **3 333 m²** o nr KW KR1K/00029025/0 (udział 7/24).

Udziały w w/w nieruchomościach należą do Michała Krawackiego. Działki nr 851/1 i 849 stanowią drogę dojazdową do działki nr 851/4. Działka nr 849 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Działki stanowią funkcjonalną całość.

Szacowane nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.

Działki niezagospodarowane, nieużytkowane rolniczo, uzbrojenie w drodze wewnętrznej (wodne, elektryczne, w drodze gminnej gazowe), ogrodzone częściowo działki dojazdowe – ogrodzenia wykonane przez właścicieli domów jednorodzinnych sąsiadujące z drogą dojazdową, droga częściowo wysypana tłuczniem, reszta porośnięta trawą.

Dla działek jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LXIV.641.2023 Rady Gminy Czernichów z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Przeginia Narodowa działka:

- nr **851/4** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- nr **851/1** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- nr **849** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **36KDW – tereny dróg wewnętrznych oraz marginalnie 288-KDW – tereny dróg wewnętrznych**.

Działki znajdują się w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działki **nie stanowią nieruchomości rolnej**.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się w innej strefie przeznaczenia niż w rolnej - szczegóły w pkt. 7. Brak ujawnionych w KW służebności, brak informacji dot. ubezpieczenia.

Działka nr 849 o pow. 300 m² – droga dojazdowa



Działka nr 851/1 o pow. 541 m² - droga dojazdowa



Działka nr 851/4 o pow. 3 333 m²



2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziałów należących do Michała Krawackiego w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.

3 CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziałów należących do Michała Krawackiego w prawie własności przedmiotowych nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KMP 18/25.

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 KMP 18/25.

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 (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. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 941),
4. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538),
5. 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),
6. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych”, PFSRM, Warszawa 2004r.,
7. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
8. R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
9. NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
10. Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
11. 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	25.08.2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	03.08.2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	03.08.2026 r.
Data sporządzenia wyceny	25.08.2026 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 KR1K/00029025/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie		
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		CZERNICHÓW
5. Miejscowość		PRZEGINIA NARODOWA
6. Dzielnic		---
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki		120601_2.0008.851/4
2. Numer działki		851/4
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0008
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	PRZEGINIA NARODOWA
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	KR1K / 00009835 / 5
	Obszar	0,3333 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		0,3333 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Brak wpisu		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
1.	1. Numer udziału w prawie	1
	2. Wielkość udziału	10/24

	(licznik/mianownik)	
	3. Rodzaj wspólności	---
2.	1. Numer udziału w prawie	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	7/24
	3. Rodzaj wspólności	---
3.	1. Numer udziału w prawie	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	7/24
	3. Rodzaj wspólności	---
Osoba fizyczna		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1
	2. Imię pierwsze	ADAM
	3. Imię drugie	ANDRZEJ
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KRAWACKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	STANISŁAW
	7. Imię matki	MARIA
	8. PESEL	90112814075
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	2
	2. Imię pierwsze	MICHAŁ
	3. Imię drugie	ROBERT
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KRAWACKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	STANISŁAW
	7. Imię matki	MARIA
	8. PESEL	81090415738
3.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3
	2. Imię pierwsze	EDYTA
	3. Imię drugie	MAGDALENA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KRAWACKA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	STANISŁAW
	7. Imię matki	MARIA
	8. PESEL	83091515707
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 18/25 Z WNIOSKU WIERZyciela KRAWACKA MARIA PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI KRAWACKI MICHAŁ, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE WYDZIAŁ XI CYWILNY-RODZINNY Z DNIA 11.12.2024, SYGN. AKT XI C 1507/24 NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ KRAWACKIEGO MICHAŁA WYNOŚĄCY 7/24 CZĘŚCI
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współlobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Osoba fizyczna		
1.	1. Imię pierwsze	MARIA
	2. Imię drugie	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska	KRAWACKA

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/5 w działce nr 849 o pow. 300 m² o nr KW KR1K/00009691/3, udział 1/6 w działce nr 851/1 o pow. 541 m² o nr KW KR1K/00029022/9 oraz udział 7/24 działce nr 851/4 o pow. 3 333 m² o nr KW KR1K/00029025/0 należące do Michała Krawackiego położone w Przeginie Narodowej przy ul. Św. Weroniki, Gm. Czernichów

	złożonego	
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	5. Imię ojca	---
	6. Imię matki	---
	7. PESEL	12211801808
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Brak wpisu		

Pomięto z poniższym KW wpisy własności z działu II KW, które dotyczą innych osób

Treść księgi wieczystej nr KR1K/00009691/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy, VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie		
Typ księgi		NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Numer bieżący nieruchomości		1
Położenie		
1. Numer porządkowy		1
2. Województwo		---
3. Powiat		---
4. Gmina		CZERNICHÓW
5. Miejscowość		PRZEGINIA NARODOWA
6. Dzielnica		---
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki		---
2. Numer działki		849
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		0,0300 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Brak wpisu		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
.....		
2.	1. Numer udziału w prawie	7
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/5
	3. Rodzaj wspólności	---
Osoba fizyczna		
.....		
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	7
	2. Imię pierwsze	MICHAŁ
	3. Imię drugie	ROBERT
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KRAWACKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	STANISŁAW

7. Imię matki		MARIA
8. PESEL		81090415738
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 18/25 Z WNIOSKU WIERZycIELA MARII KRAWACKIEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI KRAWACKIEMU, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE WYDZIAŁ XI CYWILNY-RODZINNY Z DNIA 11.12.2024, SYGN. AKT XI C 1507/24, NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ MICHAŁA KRAWACKIEGO WYNOSZĄCY 1/5 CZĘŚĆ
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych		A: numer księgi wieczystej
		//
7. Rodzaj zmiany		B: numer wpisu

Osoba fizyczna		
1.	1. Imię pierwsze	MARIA
	2. Imię drugie	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KRAWACKA
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	5. Imię ojca	---
	6. Imię matki	---
	7. PESEL	12211801808
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		1
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		8 927,95
3. Suma słownie		OSIEM TYSIĘCY DZIEWIĘCSET DWADZIEŚCIA SIEDEM 95/100
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		7
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE ZA OKRES 2011-04 DO 2012-03 ORAZ UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES 2011-03 DO 2012-03.
	C: stosunek prawny	DECYZJA NR 180071DZPDZ15/000513 Z DNIA 08-04-2015 ROKU.
9. Termin zapłaty		---
10. Pierwszeństwo		---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		UDZIAŁ 1/5 CZĘŚCI MICHAŁA KRAWACKIEGO
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---
15. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE
2. Siedziba		WARSZAWA
3. REGON		00001775600395
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---

Treść księgi wieczystej nr KR1K/00029022/9, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie		
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		CZERNICHÓW
5. Miejscowość		PRZEGINIA NARODOWA
6. Dzielnica		---
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki		120601_2.0008.851/1
2. Numer działki		851/1
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0008
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	PRZEGINIA NARODOWA
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	KR1K / 00009835 / 5
	Obszar	0,0541 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		0,0541 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Brak wpisu		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
.....		
2.	1. Numer udziału w prawie	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/6
	3. Rodzaj wspólności	---
Osoba fizyczna		
.....		
2.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	2
	2. Imię pierwsze	MICHAŁ
	3. Imię drugie	ROBERT
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KRAWACKI
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	STANISŁAW
	7. Imię matki	MARIA
	8. PESEL	81090415738
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KMP 18/25 Z WNIOSKU WIERZYCIELA: MARII KRAWACKIEJ PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI MICHAŁOWI KRAWACKIEMU, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SADU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE WYDZIAŁ XI CYWILNY-RODZINNY Z

Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/5 w działce nr 849 o pow. 300 m² o nr KW KR1K/00009691/3, udział 1/6 w działce nr 851/1 o pow. 541 m² o nr KW KR1K/00029022/9 oraz udział 7/24 działce nr 851/4 o pow. 3 333 m² o nr KW KR1K/00029025/0 należącego do Michała Krawackiego położone w Przeginie Narodowej przy ul. Św. Weroniki, Gm. Czernichów

3. Przedmiot wykonywania		DNIA 11.12.2024, SYGN. AKT XI C 1507/24, NA RZECZ:
4. Pierwszeństwo		UDZIAŁ MICHAŁA KRAWACKIEGO WYNOSZĄCY 1/6 CZĘŚĆ
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współwłasności	A: numer księgi wieczystej	/ /
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Osoba fizyczna		
1.	1. Imię pierwsze	MARIA
	2. Imię drugie	---
	3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	KRAWACKA
	4. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	5. Imię ojca	---
	6. Imię matki	---
	7. PESEL	12211801808
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Brak wpisu		

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

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: 120601_2, Czernichów
Obręb ewidencyjny: 0008, Przeginia Narodowa

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-06-2026 07:21:59

Nr jednostki rejestrowej: G67

Osoby: 6

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/5 współwłasność	Krawacka-Loumakos Edyta Magdalena (Stanisław, Maria) PESEL: 83091515707 adres: ul. Jana Matejki 38, 32-070 Przeginia Narodowa
1/5 współwłasność	Krawacki Adam Andrzej (Stanisław, Maria) PESEL: 90112814075 adres: ul. Jana Matejki 38, 32-070 Przeginia Narodowa
1/5 współwłasność	Krawacki Michał Robert (Stanisław, Maria) PESEL: 81090415738 adres: ul. Różana 16, 32-061 Rybna
1/10 współwłasność	Ryś Piotr Tadeusz (Stanisław, Maria) PESEL: 87040615210 adres: Przeginia Narodowa 164, 32-070 Przeginia Narodowa
1/10 współwłasność	Ryś-Kowalska Magdalena Łucja (Stanisław, Maria) PESEL: 89060912269 adres: ul. Jana Matejki 36, 32-070 Przeginia Narodowa
1/5 współwłasność	Sokołowska Anna (Franciszek, Maria) PESEL: 67051314722 adres: ul. Jana Matejki 37, 32-070 Przeginia Narodowa

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
849 120601_2.0008.849		0.03	dr	0.03	KR 1K/00009691/3 AN1729/2019,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.03	ha		
Słownie:		trzy ary			
Oznaczenia użytków i klas					
dr - Drogi					

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-06-2026 07:21:59

Nr jednostki rejestrowej: G619

Osoby: 6

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/6 współwłasność	Krawacka-Loumakos Edyta Magdalena (Stanisław, Maria) PESEL: 83091515707 adres: ul. Jana Matejki 38, 32-070 Przeginia Narodowa
1/6 współwłasność	Krawacki Adam Andrzej (Stanisław, Maria) PESEL: 90112814075 adres: ul. Jana Matejki 38, 32-070 Przeginia Narodowa
1/6 współwłasność	Krawacki Michał Robert (Stanisław, Maria) PESEL: 81090415738 adres: ul. Różana 16, 32-061 Rybna
1/6 współwłasność	Ryś Piotr Tadeusz (Stanisław, Maria) PESEL: 87040615210 adres: Przeginia Narodowa 164, 32-070 Przeginia Narodowa
1/6 współwłasność	Ryś-Kowalska Magdalena Łucja (Stanisław, Maria) PESEL: 89060912269 adres: ul. Jana Matejki 38, 32-070 Przeginia Narodowa
1/6 współwłasność	Sokołowska Anna (Franciszek, Maria) PESEL: 67051314722 adres: ul. Jana Matejki 37, 32-070 Przeginia Narodowa

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
851/1 120601_2.0008.851/1		0.0541	R111b Ł.111	0.0373 0.0168	KR1K/00029022/9 AN602/2020,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0541	ha		
Słownie:		pięćset czterdzieści jeden metrów kwadratowych			
Oznaczenia użytków i klas					
Ł.111 - Łąki trwałe					
R111b - Grunty orne					

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-06-2026 07:21:59

Nr jednostki rejestrowej: G218

Osoby: 3

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
7/24 współwłasność	Krawacka-Loumakos Edyta Magdalena (Stanisław, Maria) PESEL: 83091515707 adres: ul. Jana Matejki 38, 32-070 Przeginia Narodowa
10/24 współwłasność	Krawacki Adam Andrzej (Stanisław, Maria) PESEL: 90112814075 adres: ul. Jana Matejki 38, 32-070 Przeginia Narodowa
7/24 współwłasność	Krawacki Michał Robert (Stanisław, Maria) PESEL: 81090415738 adres: ul. Różana 16, 32-061 Rybna

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
851/4 120601_2.0008.851/4		0.3333	R111b	0.3333	KR1K/00029025/0 AN602/2020,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.3333	ha		
Słownie: trzy tysiące trzysta trzydzieści trzy metry kwadratowe					
Oznaczenia użytków i klas					
R111b - Grunty orne					

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów w załączeniu.

6.2 Lokalizacja

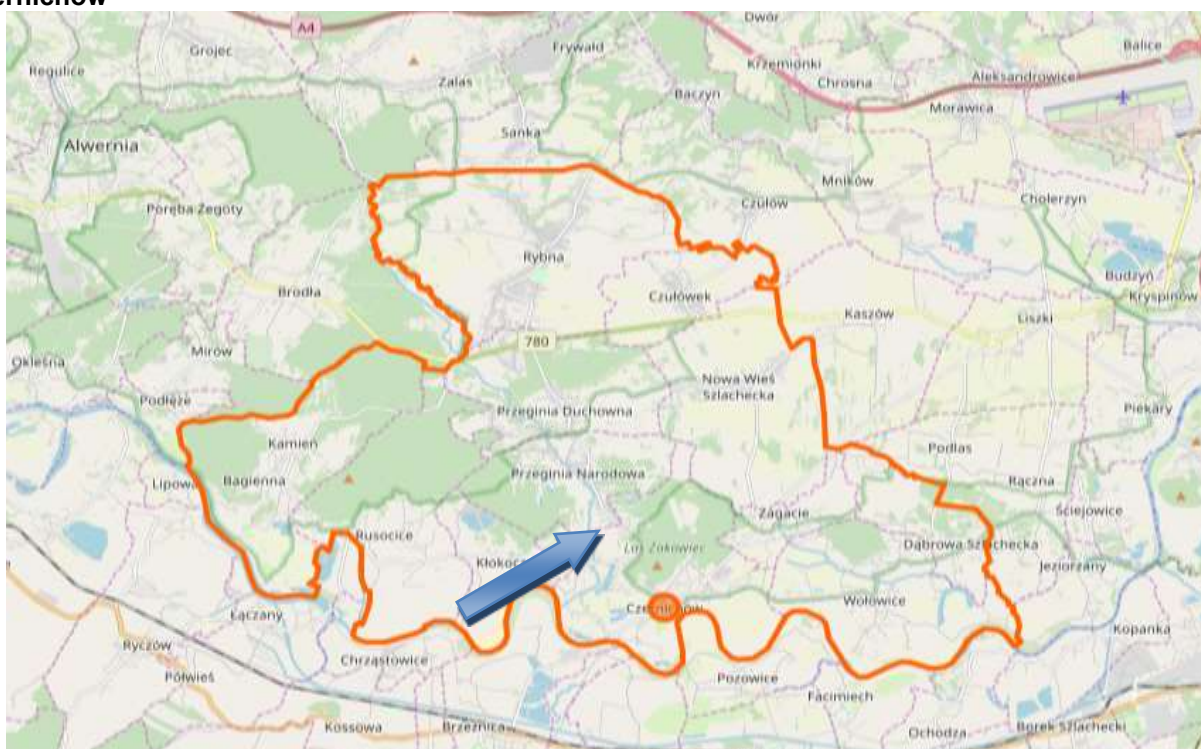
Nieruchomość położona w Przegini Narodowej w drugiej linii zabudowy przy ul. Św. Weroniki. Miejscowość oddalona jest ok. 30 km od centrum Krakowa, a ok. 3 km od drogi wojewódzkiej nr 780. Ze względu na natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej, w „godzinach szczytu”, dojazd do Krakowa jest utrudniony.

Dojazd do nieruchomości drogą publiczną gminną, a potem drogą wewnętrzną – współwłasność w udziałach. Otoczenie budynku stanowi zabudowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane. Od strony zachodniej, za polami uprawnymi, przepływa potok Rudno będący lewobrzeżnym dopływem Wisły. Od strony wschodniej, za zabudowaniami, również przepływa ciek wodny.

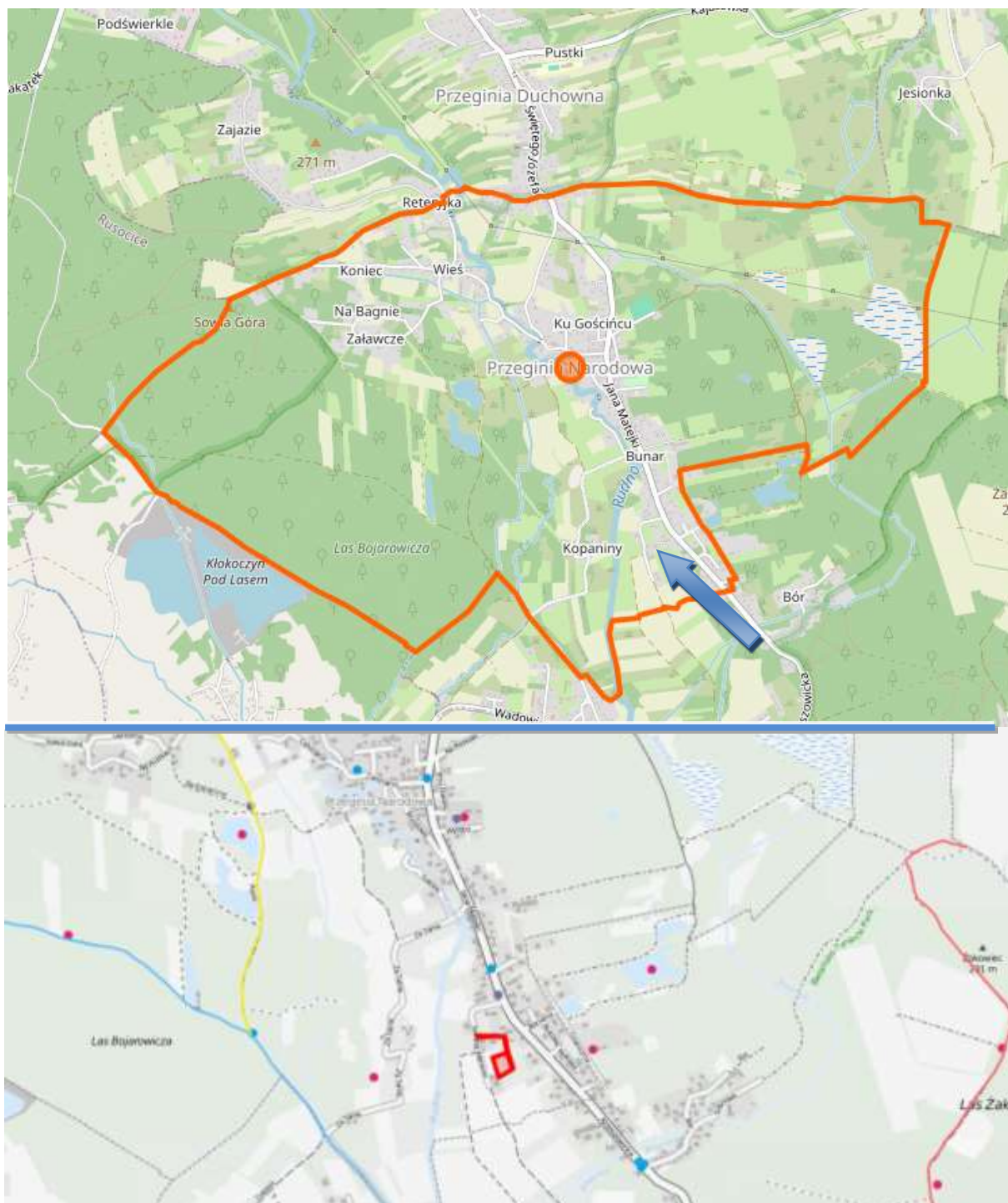
Dobra lokalizacja ze względu na peryferyjny charakter gminy w stosunku do Krakowa, oddalona od ośrodków administracji, punktów zaopatrzenia, ośrodków zdrowia, brak uciążliwości bytowania. Otoczenie należy uznać za dobre – tereny mieszkaniowe oraz rolne.

W okolicy średnio rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa, sklep, poczta, szkoła, przedszkole czy ośrodek zdrowia.

Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Przeginia Narodowa, ul. Św. Weroniki, gm. Czernichów



Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/5 w działce nr 849 o pow. 300 m² o nr KW KR1K/00009691/3, udział 1/6 w działce nr 851/1 o pow. 541 m² o nr KW KR1K/00029022/9 oraz udział 7/24 działce nr 851/4 o pow. 3 333 m² o nr KW KR1K/00029025/0 należącego do Michała Krawackiego położone w Przeginie Narodowej przy ul. Św. Weroniki, Gm. Czernichów



Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/5 w działce nr 849 o pow. 300 m² o nr KW KR1K/00009691/3, udział 1/6 w działce nr 851/1 o pow. 541 m² o nr KW KR1K/00029022/9 oraz udział 7/24 działki nr 851/4 o pow. 3 333 m² o nr KW KR1K/00029025/0 należącego do Michała Krawackiego położone w Przeginie Narodowej przy ul. Św. Weroniki, Gm. Czernichów



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

Okolica





6.3 Opis przedmiotu wyceny

6.3.1 Opis działki gruntu

Przedmiotem opinii są nieruchomości gruntowe niezabudowane położone w **Przeginie Narodowej przy ul. Św. Weroniki, Gm. Czernichów** składające się z:

- działki gruntu nr **849** o powierzchni **300 m²** o nr KW KR1K/00009691/3 (udział 1/5),
- działki nr **851/1** o pow. **541 m²** o nr KW KR1K/00029022/9 (udział 1/6) oraz
- działki nr **851/4** o pow. **3 333 m²** o nr KW KR1K/00029025/0 (udział 7/24).

Udziały w w/w nieruchomościach należą do Michała Krawackiego. Działki nr 851/1 i 849 stanowią drogę dojazdową do działki nr 851/4. Działka nr 849 posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Działki stanowią funkcjonalną całość.

Szacowane nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.

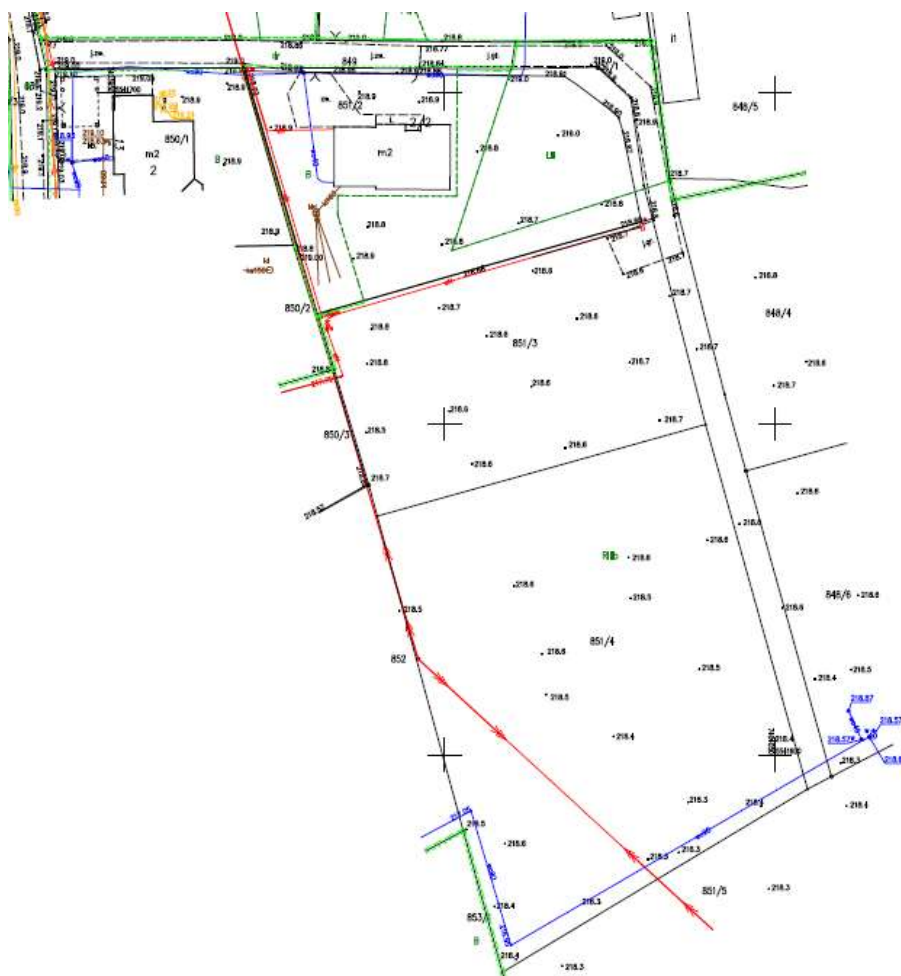
Charakterystyka niezabudowanych działek gruntu nr 849 o powierzchni 300 m² oraz nr 851/1 o pow. 541 m² stanowiących drogi dojazdowe:

- działki stanowiące drogę dojazdową do działek budowlanych położonych w drugiej linii zabudowy,
- działka nr 849 graniczy bezpośrednio z drogą gminną, działka nr 851/1 stanowi dalszą część drogi dojazdowej łącząc się z działką nr 849,
- działki niezabudowane, ogrodzone częściowo działki dojazdowe – ogrodzenia wykonane przez właścicieli domów jednorodzinnych sąsiadujące z drogą dojazdową, droga częściowo wysypana tłuczniem, reszta porośnięta trawą,
- działki płaskie,
- uzbrojenie przebiega w drodze gminnej - elektryka, wodociąg, gaz – instalacje doprowadzane do poszczególnych budynków, przez działkę nr 849 przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia,
- na działki były wydawane pozwolenia budowlane dot. min. budowy sieci wodociągowej do działek budowlanych,
- brak ujawnionych służebności,
- w okolicy znajdują się zabudowania mieszkalne,
- dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

Charakterystyka niezabudowanej działki gruntu nr 851/4 o pow. 3 333 m²:

- działka posiada regularny kształt zbliżony do trapezu,
- działka niezabudowana, niezagospodarowana – porośnięta trawą, krzakami samosiejkami, nieogrodzona, częściowo na działce znajduje się pagórek porośnięty trawą (prawdopodobnie część ziemi odgarnięta z terenu sąsiedniej budowy),
- działka jest płaska (oprócz sztucznego usypanego pagórka) i znajduje się w drugiej linii zabudowy,

Fragment mapy zasadniczej



4 - Drogi i granice międzygminne
 7 - Obszary rolne
 11 - Powiaty i powiaty powiatow

N
 Granice dzialek

20

Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 849



Działka nr 851/1



Opinia w formie operatu szacunkowego: udział 1/5 w działce nr 849 o pow. 300 m² o nr KW KR1K/00009691/3, udział 1/6 w działce nr 851/1 o pow. 541 m² o nr KW KR1K/00029022/9 oraz udział 7/24 działce nr 851/4 o pow. 3 333 m² o nr KW KR1K/00029025/0 należącego do Michała Krawackiego położone w Przeginie Narodowej przy ul. Św. Weroniki, Gm. Czernichów



Działka nr 851/4





7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działek jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LXIV.641.2023 Rady Gminy Czernichów z dnia 24 kwietnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Przeginia Narodowa działka:

- nr 851/4 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- nr 851/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **14MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
- nr 849 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **36KDW – tereny dróg wewnętrznych oraz marginalnie 288-KDW – tereny dróg wewnętrznych**.

Działki znajdują się w otulinie Bielańsko-Tynieckiego Parku Krajobrazowego.



Przeznaczenia terenów:

01MN-35MN 01MN-I - 17MN-I	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
01KDW -39KDW	Tereny dróg wewnętrznych
---	Linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV



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

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

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

8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1 Uwagi ogólne

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

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Charakterystyka rynku lokalnego – Gmina Czernichów

Gmina Czernichów to gmina wiejska położona w południowej Polsce w województwie małopolskim, w południowo-zachodniej części powiatu krakowskiego. Obecnie Czernichów składa się z 12 sołectw, do których należą: Czernichów, Czułówek, Dąbrowa Szlachecka, Kamień, Kłokoczyn, Nowa Wieś Szlachecka, Przegina Duchowna, Przegina Narodowa, Rybna, Rusocice, Wołowice i Zagacie.

Zdecydowanie największą część gminy stanowią użytki rolne - 69%, leśne - 18%. Pozostała część jest zagospodarowana przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności, domy jednorodzinne i zabudowę siedliskową. Opisywana gmina jest bardzo atrakcyjna pod względem przyrodniczym, dzięki czemu rozwijają się turystyka piesza, rowerowa i konna. Na terenie gminy leżą dwa parki krajobrazowe: Rudniański i Bieliańsko - Tyniecki oraz rezerwat przyrody nieożywionej Kajasówka. Atrakcyjne położenie opisywanej gminy sprzyja również inwestycjom - na terenie gminy działa bowiem aż 890 firm.



Źródło: <https://gmina.czernichow.pl/>

Przegina Narodowa

Wieś w powiecie krakowskim i w gminie Czernichów. Położona jest na Wyżynie Krakowskiej Południowej, w jej regionie zwanym Bramą Krakowską oraz na osi rowu tektonicznego - Zapadliska Cholerzyn-Półwieś. Wieś wypełnia całą szerokość Jurajskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu między Rudniańskim Parkiem Krajobrazowym (od pn.) a Bielańsko-Tynieckim Parkiem Krajobrazowym (od pd.). Przegina Narodowa posiada na ogół zwartą zabudowę w postaci ulicówki, ciągnącej się wzdłuż drogi z Czernichowa do Krzeszowic. Południowy odcinek tej ulicówki tworzy jedyny większy przysiółek Bonar, który powstał na miejscu dawnego folwarku, początkowo (w XV w.) rycerskiego, a od 1513 r. - królewskiego. Folwark ten dostarczał na dwór zamku w Krakowie przede wszystkim drewna z licznych okolicznych lasów oraz ryb z kilku stawów. Poza Bonarem na terenie wsi istnieje kilka drobnych osad, składających się z nielicznych gospodarstw. Na wschodnim skraju rozciągają się trzy obszerne stawy, powstałe na miejscu wybranego piasku, wskutek zalania ich wodą gruntową w latach dziewięćdziesiątych XX w.

Źródło: <http://www.soltysprzeginianarodowa.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 przeznaczonych pod budownictwo i działek sprzedawanych w udziałach, a stanowiących drogi dojazdowe do nieruchomości na terenie gminy Czernichów. 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 mieszkalnym Gmina Czernichów

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

Jeśli chodzi o ceny działek pod budownictwo położonym na terenie w/w gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 144 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **ok. 42 zł/m²** zapłacono za wąską działkę położoną w miejscowości Wołowice o pow. 700 m² z dostępem do drogi. Najwyższą cenę – **ok. 260 zł/m²** odnotowano w przypadku działek o łącznej powierzchni 998 m², położonych w Wołowicach, wśród zabudowy jednorodzinnej, działki zagospodarowane.

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. Jednak zazwyczaj nie w centrum miasta odnotowano transakcje w najwyższych cenach jednostkowych. Jest to spowodowane tym, że w tej części miejscowości wyróżnia się mało budynków jednorodzinnych, które były przedmiotem obrotu, poza tym to w dalszych częściach miasta, gdzie znajduje się więcej terenów przeznaczonych pod tego typu zabudowę doszło do transakcji droższych – nowsze budynki, w dobrym stanie technicznym. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych lub leśnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym nie ma w okolicy żadnych uciążliwych zjawisk i obiektów

przemysłowych. Stosunkowo wysoką wartość osiągają również nieruchomości położone w strefie pośredniej pomiędzy centrum miejscowości i obrzeżami.

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

Najdroższe nieruchomości charakteryzowały się pełnym uzbrojeniem i bardzo dobrym stanie zagospodarowania - teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona, bardzo dobre warunki ekspozycji.

Największym zainteresowaniem cieszą się działki do 2000 m² – dogodne zagospodarowania działki.

Najdroższe były nieruchomości z bezpośrednim dostępem do drogi.

Na podstawie analizy rynku lokalnego wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji :

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

Dla potrzeb szacowania przedmiotowej nieruchomości przy wycenie wykorzystano transakcje rynkowe z okresu październik 2024 – sierpień 2026 r.

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni użytkowej działki.

Rynek nieruchomości niezabudowanych Gmina Czernichów - drogi

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych stanowiących drogi dojazdowe na terenie gm. Czernichów. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto w okresie wrzesień 2024r. – sierpień 2026 r. W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi dojazdowe.

Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczonych pod drogi dojazdowe położone na w/w Gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą w przeliczeniu na cenę udziału jednostkowego 1 m² w działce średnio **ok. 74 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo różnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **9,49 zł ceny udziału jednostkowego 1 mkw. działki** zapłacono za działkę położoną w Wołowicach. Najwyższą cenę – **160 zł ceny udziału jednostkowego 1 mkw. działki** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 250 m², położonej w Czernichowie.

Ogólne kwoty za udziały w działkach dojazdowych były zróżnicowane i znajdowały się w przedziale od 400 zł do 20 000 zł za udział w działce dojazdowej, o różnych udziałach w działkach.

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 (służące jako drogi dojazdowe).

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 nieruchomości przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych, placówek ochrony zdrowia, siedzib administracji samorządowej.

Kolejnym ważnym atrybutem jest użyteczność działki, którą stanowią drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do wielu budynków (mniejszy udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi).

Ostatnią cechą dla dróg dojazdowych jest stan zagospodarowania działki - najlepsze to teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona.

Na podstawie analizy rynku lokalnego wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji (działki wykorzystywane jako drogi dojazdowe):

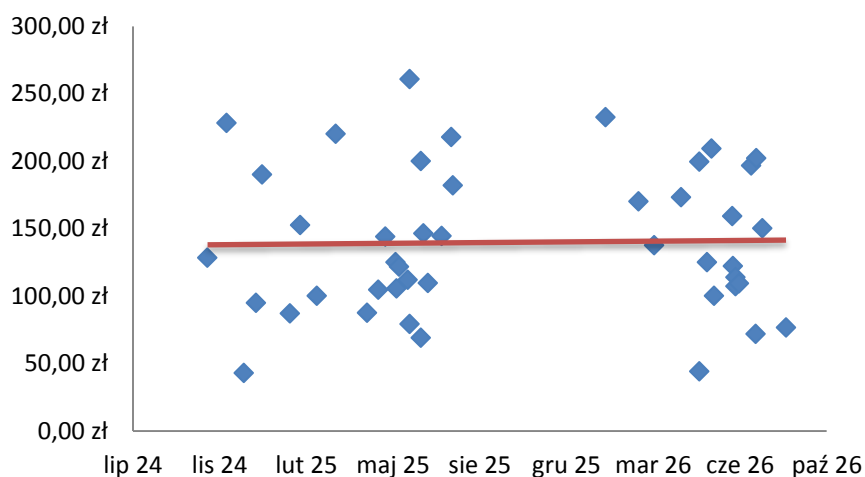
- lokalizacja działki
- użyteczność działki
- stan zagospodarowania działki

Dla potrzeb szacowania przedmiotowej nieruchomości przy wycenie wykorzystano transakcje rynkowe z okresu listopad 2024 – lipiec 2026 r.

Jednostką porównawczą będzie cena udziału jednostkowego 1 mkw. w działce.

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.



Źródło: opracowanie własne

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 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 spisu inwentarza (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 wyrażnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej”.

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

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

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samej wycenianej nieruchomości, zastosowano do wyceny – **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

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

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

§ 8 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

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

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

Wartość 1 m² szacowanej działki oblicza się na podstawie wzoru:

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

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

C_{sr} - średnia cena z bazy danych nieruchomości

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

Wartość szacowanej nieruchomości oblicza się wg. wzoru

$$WG = P \times Wg$$

WG - wartość szacowanej działki

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

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

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni gruntu.

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

W przypadku wyceny udziału w drodze do obliczeń przyjęto działki, które stanowiły drogi dojazdowe do działek przeznaczonych pod zabudowę. Jednostką porównawczą będzie cena udziału jednostkowego 1 mkw. w działce. Przedmiotowe udziały były zbywane wraz z działkami przeznaczonymi pod zabudowę – działkami budowlanymi lub z budynkami jednorodzinnymi.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI PRZEZNACZONEJ POD ZABUDOWĘ WG 851/4 – UDZIAŁ 7/24

Nieruchomości gruntowe niezabudowane

Data transakcji	Miejscowość	Pow. działek [m2]	Cena działek	Cena 1 m2
paź 24	Przeginia Narodowa	718,00	92 000,00 zł	128,13 zł
gru 24	Czernichów	1 001,00	95 000,00 zł	94,91 zł
lut 25	Przeginia Narodowa	1 500,00	150 000,00 zł	100,00 zł
maj 25	Przeginia Narodowa	1 474,00	154 000,00 zł	104,48 zł
maj 25	Czułówek	1 600,00	200 000,00 zł	125,00 zł
maj 25	Przeginia Narodowa	1 800,00	190 000,00 zł	105,56 zł
lip 25	Przeginia Duchowna	1 451,00	159 000,00 zł	109,58 zł
maj 26	Czułówek	2 000,00	250 000,00 zł	125,00 zł
cze 26	Dąbrowa Szlachecka	1 399,00	150 000,00 zł	107,22 zł
cze 26	Dąbrowa Szlachecka	1 318,00	150 000,00 zł	113,81 zł
cze 26	Zagacie	1 191,00	130 000,00 zł	109,15 zł
lip 26	Kłokoczyn	3 200,00	229 500,00 zł	71,72 zł
sie 26	Rusocice	3 100,00	237 000,00 zł	76,45 zł

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

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja	30%
2	uzbrojenie	20%
3	stan zagospodarowania działki	20%

4	wielkość działki	20%
5	dostęp do działki	10%
RAZEM		100%

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

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

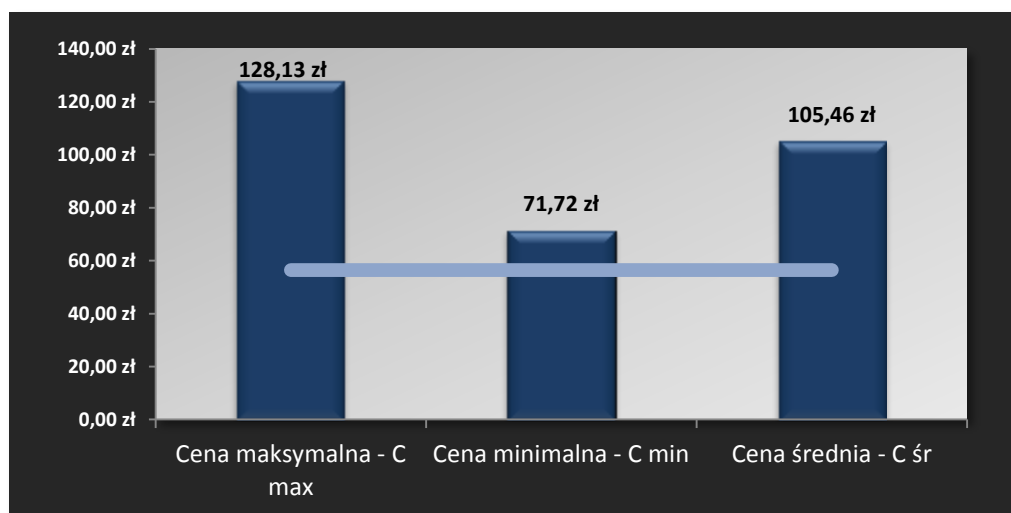
Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena
1	lokalizacja działki	bardzo dobra przy głównych ulicach, z dobrym dostępem do obiektów handlowo – usługowych, siedzib administracji samorządowej, otoczenie nieruchomości charakteryzuje się estetyką, pobliżem terenów rekreacyjnych, niezbyt wysoką intensywnością zabudowy, prawidłowym zagospodarowaniem nieruchomości sąsiednich.
		dobra w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych, siedzib administracji, pośrednie z peryferyjnym położenie nieruchomości względem centrum dzielnicy, miasta
		przeciętna w dużej odległości od centrum miejscowości, w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych lub punktów, peryferyjne położenie nieruchomości względem centrum dzielnicy, miasta.
2	uzbrojenie	pełne w zależności od funkcji są to wszystkie niezbędne media podnoszące standard działalności, produkcji, bytowania: (W, CW, ZW, E, K, G, urządzenia teletechniczne),
		częściowe dostępne tylko częściowo elementy uzbrojenia, niezbędne do prowadzenia działalności, bytowania (np. W, E, K),
		podstawowe/brak konieczność doprowadzenia podstawowych elementów uzbrojenia, dostępna jedynie np. elektryczność (E), lub nieuzbrojona, brak dostępu do instalacji,
3	stan zagospodarowania działki	bardzo dobry teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona, bardzo dobre warunki ekspozycji,
		dobry dogodny dojazd i dostęp, możliwość dogodnego i ergonomicznego zagospodarowania działki, dobre warunki ekspozycji,
		przeciętny np. brak elementów infrastruktury otoczenia lub teren pofałdowany, droga dojazdowa gruntowa lub brak dostępu do drogi publicznej, średnie warunki ekspozycji,
4	wielkość działki	korzystna powierzchnia gruntu do 2000 m ² , korzystne warunki do zagospodarowania,
		średnio korzystna powierzchnia gruntu powyżej 2000 m ² ,
5	dostęp do działki	bardzo dobry bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
		dobry współwłasność, służebność,

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbce	13
2	Okres monitorowania [mies.]	24 miesiące
3	Cena maksymalna - C max	128,13 zł

4	Cena minimalna - C min	71,72 zł
5	Cena średnia - C śr	105,46 zł
6	Delta	56,41 zł
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,2149
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,6801



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

Ip.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min 71,72 zł	C max 128,13 zł
1	lokalizacja	przeciętna	przeciętna
2	uzbrojenie	brak	częściowe
3	stan zagospodarowania działki	przeciętny	bardzo dobry
4	wielkość działki	średnio korzystna	korzystna
5	dostęp do działki	bardzo dobry	dobry

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

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

Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

Ip.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja	dobra
3	uzbrojenie	częściowe
4	stan zagospodarowania działki	dobry
5	wielkość działki	średnio korzystna
6	dostęp do działki	dobry

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnik a	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik u _i	średnia
				MAX	MIN		
1	lokalizacja	30%	dobra	0,3644	0,2041	0,3000	0,3000
2	uzbrojenie	20%	częściowe	0,2430	0,1360	0,2000	0,2000
3	stan zagospodarowania działki	20%	dobry	0,2430	0,1360	0,2000	0,2000
4	wielkość działki	20%	średnio korzystna	0,2430	0,1360	0,1360	0,2000
5	dostęp do działki	10%	dobry	0,1215	0,0680	0,0680	0,1000
		Σ	100%	1,2149	0,6801	0,9040	1,0000



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

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

Wartość 1 m² wynosi (Wg):

C średnia =	105,46 zł
suma u _i =	0,9040
K =	1,00
Wg [zł/m²] =	95,34 zł

Wartość rynkowa szacowanej działki

$$WG = P \times Wg$$

WG - wartość szacowanej działki

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

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

Wartość szacowanego gruntu WG 851/4 wynosi:

$$\begin{array}{rcl} P [m^2] & = & 3333 \\ Wg & = & 95,34 \text{ zł} \\ \hline WG 851/4 & = & 317\,768,22 \text{ zł} \end{array}$$

Wartość rynkowa działki niezabudowanej – WG 851/4, po zaokrągleniu, wynosi:

317 768 zł

trzysta siedemnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem zł

Obliczanie wartości udziału w działce niezabudowanej WG 851/4u

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WG 851/4u = WG 851/4 \times U$$

WG 851/4u – wartość udziału w działce

U – udział: 7/24 Michała Krawackiego

Oszacowana wartość udziału WG 851/4 u:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Michał Krawacki	7/24	92 682,40 zł	92 682 zł
dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt dwa zł			

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANEYCH DZIAŁEK STANOWIĄCYCH DROGĘ DOJADOWĄ DO NIERUCHOMOŚCI PRZENACZONEJ POD ZABUDOWĘ WG 849 – UDZIAŁ 1/5 I 851/1 – UDZIAŁ 1/6

Do obliczeń przyjęto działki, które stanowiły drogi dojazdowe do działek przeznaczonych pod zabudowę.

Jednostką porównawczą będzie cena udziału jednostkowego 1 mkw. w działce.

Przedmiotowe udziały były zbywane wraz z działkami przeznaczonymi pod zabudowę – działkami budowlanymi lub z budynkami jednorodinnymi.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane - drogi

Data transakcji	Miejscowość	Pow. działek [m ²]	Cena działek	Udział w działce/kach	Cena udziału jednostkowego 1 m ² w działce
lis 24	Rybna	366	5 000 zł	2/8	54,64 zł
maj 25	Czernichów	311	5 000 zł	2/8	64,31 zł
maj 25	Czułówek	292	10 000 zł	1/2	68,49 zł
maj 25	Wołowice	365	5 000 zł	1/4	54,79 zł
cze 25	Wołowice	1 065	5 000 zł	100/1000	46,95 zł
cze 25	Dąbrowa Szlachecka	307	10 000 zł	1/3	97,72 zł
lip 26	Rybna	345	5 000 zł	1/10	144,93 zł

lip 26	Czernichów	902	10 000 zł	1/12	133,04 zł
cze 26	Zagacie	999	5 000 zł	1/9	45,05 zł
maj 26	Czernichów	902	10 000 zł	1/12	133,04 zł
kwi 26	Przegina Duchowna	396	8 000 zł	1/4	80,81 zł
lip 26	Zagacie	533	8 000 zł	1/8	120,08 zł

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

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja działki	45%
2	użyteczność działki	35%
3	stan zagospodarowania działki	20%
RAZEM		100%

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

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

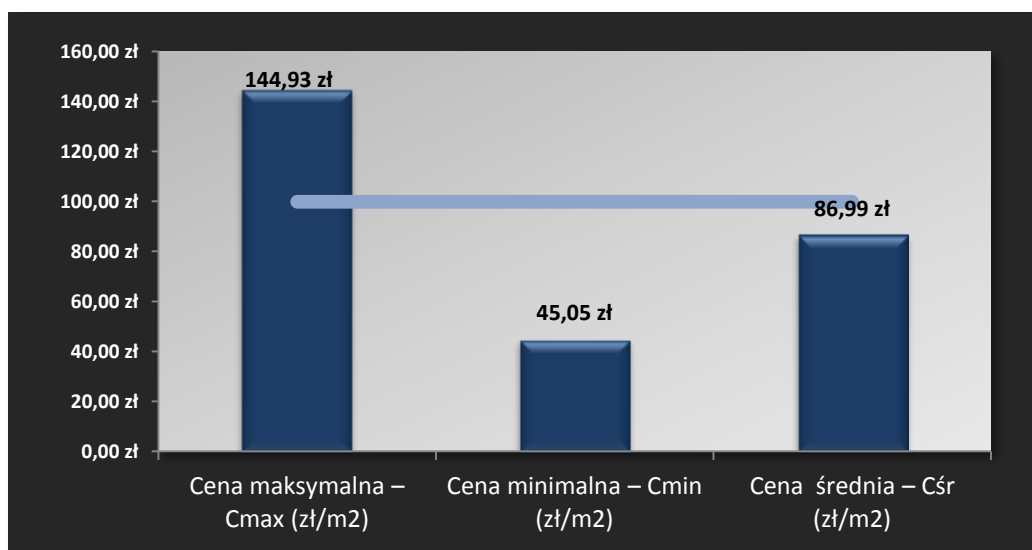
Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena
1	lokalizacja działki	bardzo dobra przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych, placówek ochrony zdrowia, siedzib administracji samorządowej,
		dobra w odległości ok. 1000 - 2000 m od centrum miasta, 300 m od głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji, w większym oddaleniu od punktów usługowych, siedzib administracji, placówek oświatowych,
		przeciętna przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od centrum miasta, przystanków komunikacji i większych skupisk ludzkich.
2	użyteczność działki	- odzwierciedla możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium, jeśli brak obowiązującego planu
		bardzo dobra drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do wielu budynków (mniejszy udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi),
		dobra drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do kilku budynków (większy niż powyżej udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi),
		dostateczna drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do jednego budynku (jedyny udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi).

3	stan zagospodarowania działki	bardzo dobry	teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona.
		dobry	teren lekko nachylony, dogodny dojazd i dostęp, możliwość dogodnego i ergonomicznego zagospodarowania działki, działka utwardzona.
		zadowalający	np. brak elementów infrastruktury otoczenia, teren pofalowany lub droga dojazdowa gruntowa.

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbie reprezentacyjnej	12
2	Termin monitorowania transakcji	24 miesiące
3	Cena maksymalna – Cmax (zł/m ²)	144,93 zł
4	Cena minimalna – Cmin (zł/m ²)	45,05 zł
5	Cena średnia – Cśr (zł/m ²)	86,99 zł
6	Delta	99,88 zł
7	Granica górna – Gg	1,6661
8	Granica dolna – Gd	0,5178



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min 45,05 zł	C max 144,93 zł
1	lokalizacja działki	dobra	dobra
2	użyteczność działki	bardzo dobra	bardzo dobra
3	stan zagospodarowania działki	dobry	zadowalający

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

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

wykorzystana w podobny sposób, co się sprawdza w przedmiotowym przypadku : potencjalny nabywca za nieruchomość podobną nie zapłaci więcej niż wskazana cena maksymalna, a potencjalny sprzedawca nie sprzeda nieruchomości poniżej ceny minimalnej.

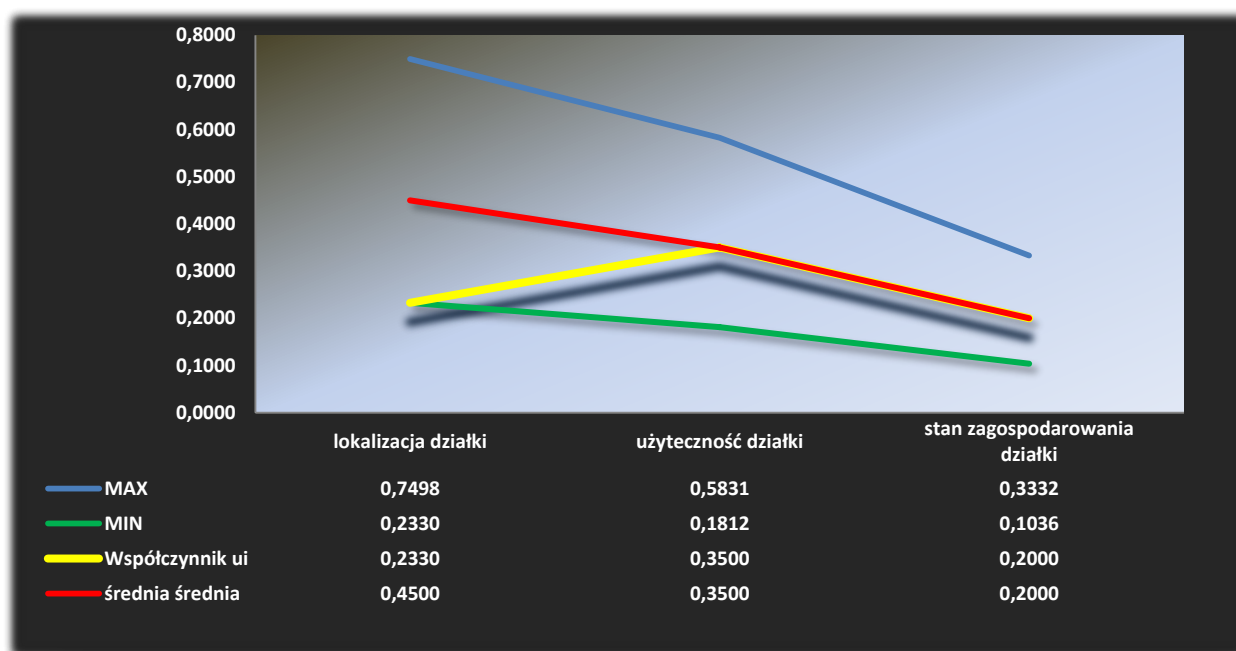
10.1 Obliczenie wartości działki nr 849– WG 849 o pow. 300 m²

Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

lp.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja działki	przeciętna
2	użyteczność działki	dobra
3	stan zagospodarowania działki	dobry

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik ui	średnia
				MAX	MIN		
1	lokalizacja działki	45%	przeciętna	0,7498	0,2330	0,2330	0,4500
2	użyteczność działki	35%	dobra	0,5831	0,1812	0,3500	0,3500
3	stan zagospodarowania działki	20%	dobry	0,3332	0,1036	0,2000	0,2000
		Σ	100%	1,6661	0,5178	0,7830	1,0000



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany

wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Przyjęto współczynnik K = 1,0.

Wartość 1 m² wynosi (Wg):

C średnia =	86,99 zł
suma ui =	0,7830
K =	1,00
Wg [zł/m²] =	68,11 zł

Wartość rynkowa szacowanej działki

$$WG = P \times Wg$$

WG - wartość szacowanej działki

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

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

Wartość szacowanej nieruchomości WG 849 wynosi:

P [m ²] =	300
Wg =	68,11 zł
WG 849 =	20 433,00 zł

Po zaokrągleniu wartość rynkowa WG 849 – działka drogowa nr 849 wynosi:

20 433 zł

dwadzieścia tysięcy czterysta trzydzieści trzy zł

Obliczanie wartości udziału

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WG\ 849u = WG\ 849 \times U$$

WG 849u – wartość udziału w działce

U – udział: 1/5 Michała Krawackiego

Oszacowana wartość udziału WG 849 u:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Michał Krawacki	1/5	4 086,60 zł	4 087 zł
			cztery tysiące osiemdziesiąt siedem zł

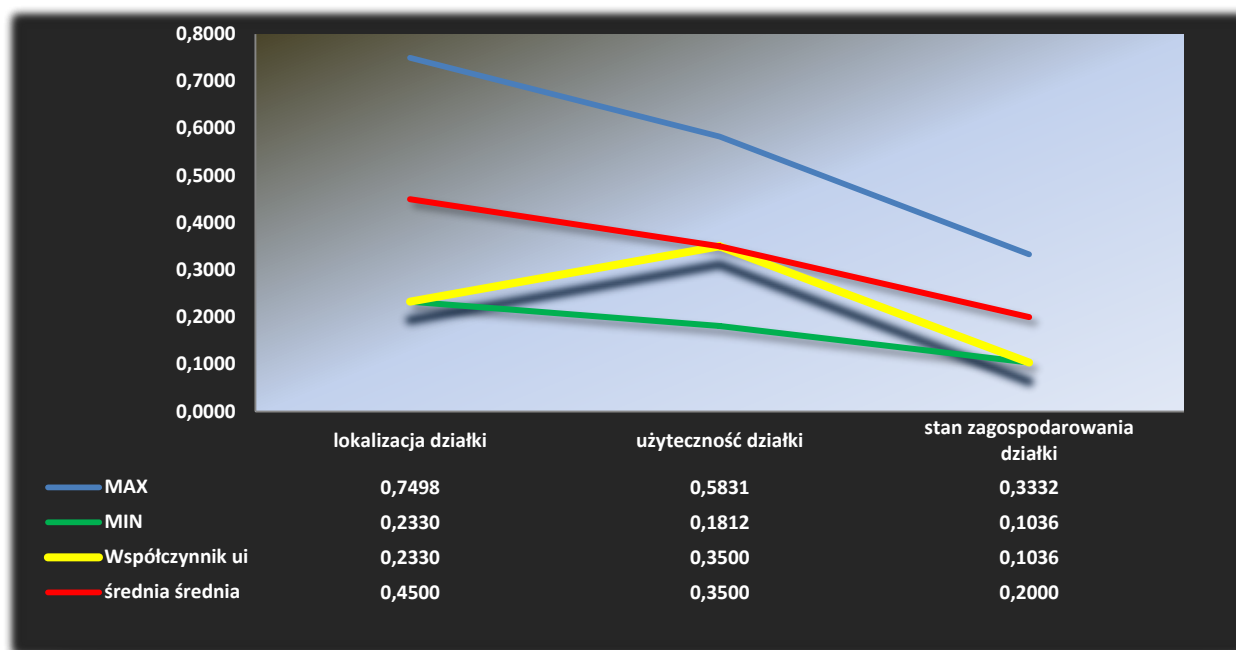
10.2 Obliczenie wartości działki nr 851/1 – WG 851/1 o pow. 541 m²

Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

lp.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja działki	przeciętna
2	użyteczność działki	dobra
3	stan zagospodarowania działki	dobry

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik ui	średnia
				MAX	MIN		
1	lokalizacja działki	45%	przeciętna	0,7498	0,2330	0,2330	0,4500
2	użyteczność działki	35%	dobra	0,5831	0,1812	0,3500	0,3500
3	stan zagospodarowania działki	20%	zadowalający	0,3332	0,1036	0,1036	0,2000
Σ		100%		1,6661	0,5178	0,6866	1,0000



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

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

Wartość 1 m² wynosi (Wg):

C średnia =	86,99 zł
suma ui =	0,6866
K =	1,00
Wg [zł/m²] =	59,73 zł

Wartość rynkowa szacowanej działki

$$WG = P \times Wg$$

WG - wartość szacowanej działki

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

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

Wartość szacowanej nieruchomości WG 851/1 wynosi:

P [m2] =	541
Wg =	59,73 zł
WG 851/1 =	32 313,93 zł

Po zaokrągleniu wartość rynkowa WG 851/1 – działka drogowa nr 851/1 wynosi:

32 314 zł

trzydzieści dwa tysiące trzysta czternaście zł

Obliczanie wartości udziału

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WG\ 851/1u = WG\ 851/1x\ U$$

WG 851/1u – wartość udziału w działce

U – udział: 1/6 Michała Krawackiego

Oszacowana wartość udziału WG 851/1 u:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Michał Krawacki	1/6	5 385,66 zł	5 386 zł
			pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć 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.

11 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 udziału 7/24 należącego do Michała Krawackiego w niezabudowanej nieruchomości gruntowej – działka nr 851/4 – działka pod zabudowę jednorodzinną po zaokrągleniu, wynosi:

92 682 zł

dziewięćdziesiąt dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt dwa zł

Wartość rynkowa udziału 1/5 należącego do Michała Krawackiego w niezabudowanej nieruchomości gruntowej – działka nr 849 – stanowiącej drogę dojazdową, po zaokrągleniu, wynosi:

4 087 zł

cztery tysiące osiemdziesiąt siedem zł

Wartość rynkowa udziału 1/6 należącego do Michała Krawackiego w niezabudowanej nieruchomości gruntowej – działka nr 851/1 – stanowiącej drogę dojazdową, po zaokrągleniu, wynosi:

5 386 zł

pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć 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, 25.08.2026r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawie KMP 18/25.

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.

12 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.**

13 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

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

Kraków, 25 sierpnia 2026 r.