OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 844 I 856 O ŁĄCZNEJ POW. 2 300 M^2 , POŁOŻONEJ W KAMIENIU PRZY UL. ŁĄKOWEJ, GMINA CZERNICHÓW

- ***KW Nr KR1K/00020820/0***
- ***SYGN. AKT KM 615/26***

PRZYGOTOWANA PRZEZ

COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE
POWOŁANA W SPRAWIE KM 615/26

Kraków, 17 lipca 2026r.

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

WYCIĄG Z OPINII
W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych gruntu nr **844** o powierzchni **1 900 m^2** i gruntu nr **856** o powierzchni **400 m^2**, łącznie o pow. **2 300 m^2**, niezabudowanych porośniętych drzewami, położona w **Kamieniu przy ul. Łąkowej, gmina Czernichów.** Działka gruntu nr 856 posiada dostęp do drogi publicznej – droga Skarbu Państwa (droga gruntowa, częściowo zarośnięta), działka nr 844 nie posiada dostępu do drogi.
Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **KR1K/00020820/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.
Działki nieużytkowane rolniczo, porośnięta drzewami, do działki nr 844 brak możliwości dojścia (środek gęstego lasu). W drodze obok działki nr 856 przebiega instalacja wodna, elektryczna i telekomunikacyjna, przez działkę przebiega napowietrzny kabel telekomunikacyjny, działka jest częściowo ogrodzona od strony sąsiada (południe), reszta działki nieogrodzona. Działka nr 844 jest nieogrodzona i nieuzbrojona (ustalono na podstawie mapy zasadniczej). **Działki nie są położone obok siebie.**
Dla działek obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z uchwałą nr XXXIX.336.2017 Rady Gminy Czernichów z dnia 28 sierpnia 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień wraz z uchwałą zmieniającą Nr XL.380.2021 Rady Gminy Czernichów z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień działki nr **856 i 844** znajdują się w strefie o przeznaczeniu: **10RZ - teren trwałych użytków zielonych.**
Ponadto działki znajdują się w Rudniańskim Parku Krajobrazowym.
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działki **nie stanowią nieruchomości rolnej**.
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się w strefie przeznaczonej na cele inne niż rolne - szczegóły w pkt. 7.
Brak ujawnionych w KW służebności, brak informacji dot. ubezpieczenia. **Dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.**

Działka nr 856 o pow. 400 m^2



Działka nr 844 o pow. 1 900 m^2



II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa 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 prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 615/26.

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

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 całej nieruchomości WN wynosi:

12 451 zł

dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden zł

Na powyższą wartość składają się poszczególne składniki:

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WG 856, po zaokrągleniu, wynosi:

2 248 zł

dwa tysiące dwieście czterdzieści osiem zł

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WG 844, po zaokrągleniu, wynosi:

10 203 zł

dziesięć tysięcy dwieście trzy zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:
- przynależności: brak
- pożytki: brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie 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: **06.07.2026 r.**
Data, na którą określono wartość nieruchomości: **17.07.2026 r.**

VII. AUTOR OPINII

Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana sprawie KM 615/26

Kraków, 17 lipca 2026 r.

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

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO 2
1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII 5
2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII 5
3 CEL OPINII 5
4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE 6
4.1 Podstawa formalna 6
4.2 Podstawa prawna wyceny 6
4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe 6
5 DATY ISTOTNE DLA OPINII 7
6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII 7
6.1 Stan prawny nieruchomości 7
6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą 7
6.1.2. Stan według ewidencji gruntów 7
6.2 Lokalizacja 8
6.3 Opis przedmiotu wyceny 11
6.3.1 Opis działek gruntu 11
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 15
8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 16
8.1 Uwagi ogólne 16
8.2 Charakterystyka rynku lokalnego 17
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 NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK WG 856 I WG 844 21
9.1 Obliczanie wartości rynkowej WG 856 - nr 856 o pow. 400 m^2 23
9.2 Obliczanie wartości rynkowej WG 844 - nr 844 o pow. 1 900 m^2 24
10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI WN 26
11 WYNIK KOŃCOWY 27
12 KLAUZULE 27
13 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW 28

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

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych gruntu nr **844** o powierzchni **1 900 m^2** i gruntu nr **856** o powierzchni **400 m^2**, łącznie o pow. **2 300 m^2**, niezabudowanych porośniętych drzewami, położona w **Kamieniu przy ul. Łąkowej, gmina Czernichów.** Działka gruntu nr 856 posiada dostęp do drogi publicznej – droga Skarbu Państwa (droga gruntowa, częściowo zarośnięta), działka nr 844 nie posiada dostępu do drogi.
Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **KR1K/00020820/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.
Działki nieużytkowane rolniczo, porośnięta drzewami, do działki nr 844 brak możliwości dojścia (środek gęstego lasu). W drodze obok działki nr 856 przebiega instalacja wodna, elektryczna i telekomunikacyjna, przez działkę przebiega napowietrzny kabel telekomunikacyjny, działka jest częściowo ogrodzona od strony sąsiada (południe) reszta działki nieogrodzona. Działka nr 844 jest nieogrodzona i nieuzbrojona (ustalono na podstawie mapy zasadniczej). **Działki nie są położone obok siebie.**
Dla działek obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z uchwałą nr XXXIX.336.2017 Rady Gminy Czernichów z dnia 28 sierpnia 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień wraz z uchwałą zmieniającą Nr XL.380.2021 Rady Gminy Czernichów z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień działki nr **856 i 844** znajdują się w strefie o przeznaczeniu: **10RZ - teren trwałych użytków zielonych.**
Ponadto działki znajdują się w Rudniańskim Parku Krajobrazowym.
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działki **nie stanowią nieruchomości rolnej**.
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się w strefie przeznaczonej na cele inne niż rolne - szczegóły w pkt. 7.
Brak ujawnionych w KW służebności, brak informacji dot. ubezpieczenia. **Dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.**

Działka nr 856 o pow. 400 m^2



Działka nr 844 o pow. 1 900 m^2



2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa 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 prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 615/26.

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

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 615/26.

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. 2026 poz. 795),
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 wraz ze zmianami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 726),
6. Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - 2001r.,
7. E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.,
8. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
9. R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
10. A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Źróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,
11. NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
12. Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
13. Nieruchomości, C.H. Beck.

4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

a) dokumentacja ewidencji gruntów i budynków,
b) opracowania planistyczne,
c) wizja lokalna, w ramach której dokonano oględzin nieruchomości,
d) informacje z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, od zarządców nieruchomości,
e) dokumentacja stanu prawnego nieruchomości,
f) zbiór transakcji udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Krakowie,
g) internetowe źródła informacji.

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

5 DATY ISTOTNE DLA OPINII

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	**25.09.2025 r.**
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	**15.09.2025 r.**
Data dokonania oględzin nieruchomości	**15.09.2025 r.**
Data sporządzenia wyceny	**25.09.2025 r.**

6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII

6.1 Stan prawny nieruchomości

6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą

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: **0004, Kamień**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 16-07-2026 07:12:00

Nr jednostki rejestrowej: **G797**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	Tarnowski Bartosz Jan (Edward, Janina) PESEL: 83082304417 adres: ul. Mirowska 157A/6, 30-244 Kraków

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
844 120601_2.0004.844		0.19	RV	0.19	KR1K/00020820/0 AN1880/2011,
856 120601_2.0004.856		0.04	RIVb RV	0.01 0.03	KR1K/00020820/0 AN1880/2011,

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.23	ha
Słownie:	dwadzieścia trzy ary	

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów w załączeniu.

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

Droga dojazdowa

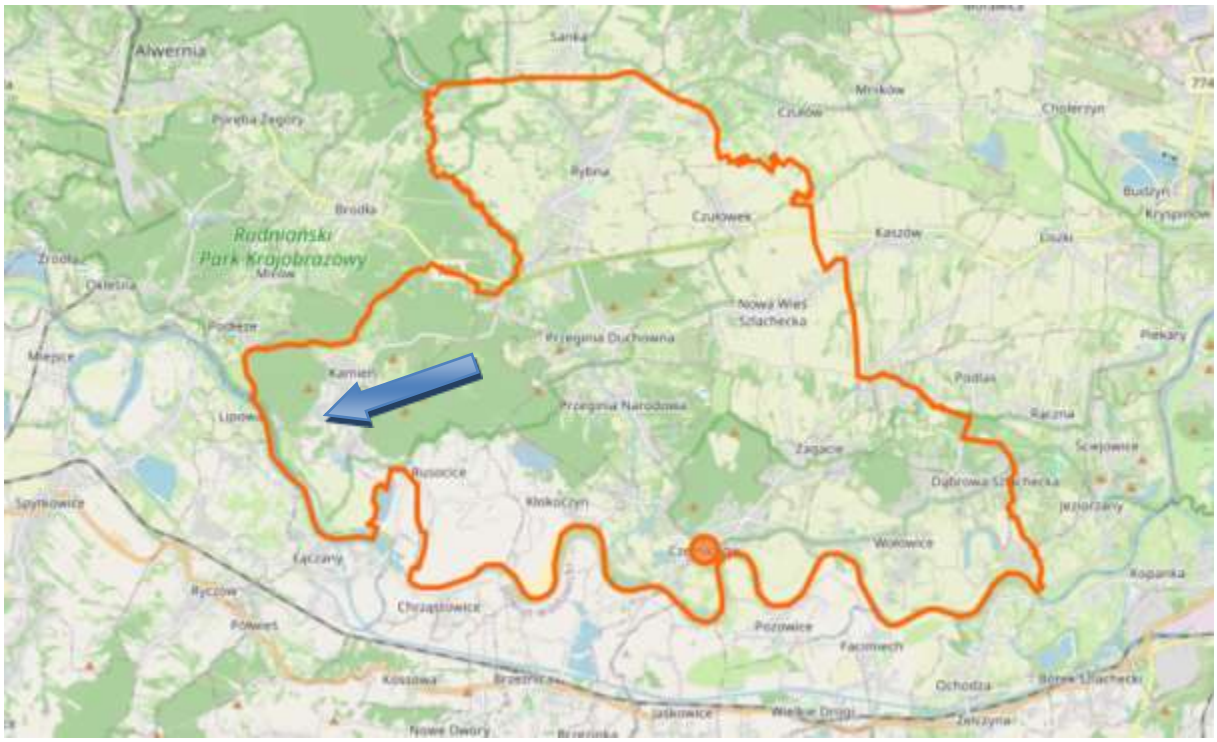


Źródło: https://webewid.powiat.krakow.pl/e-uslugi/portal-mapowy

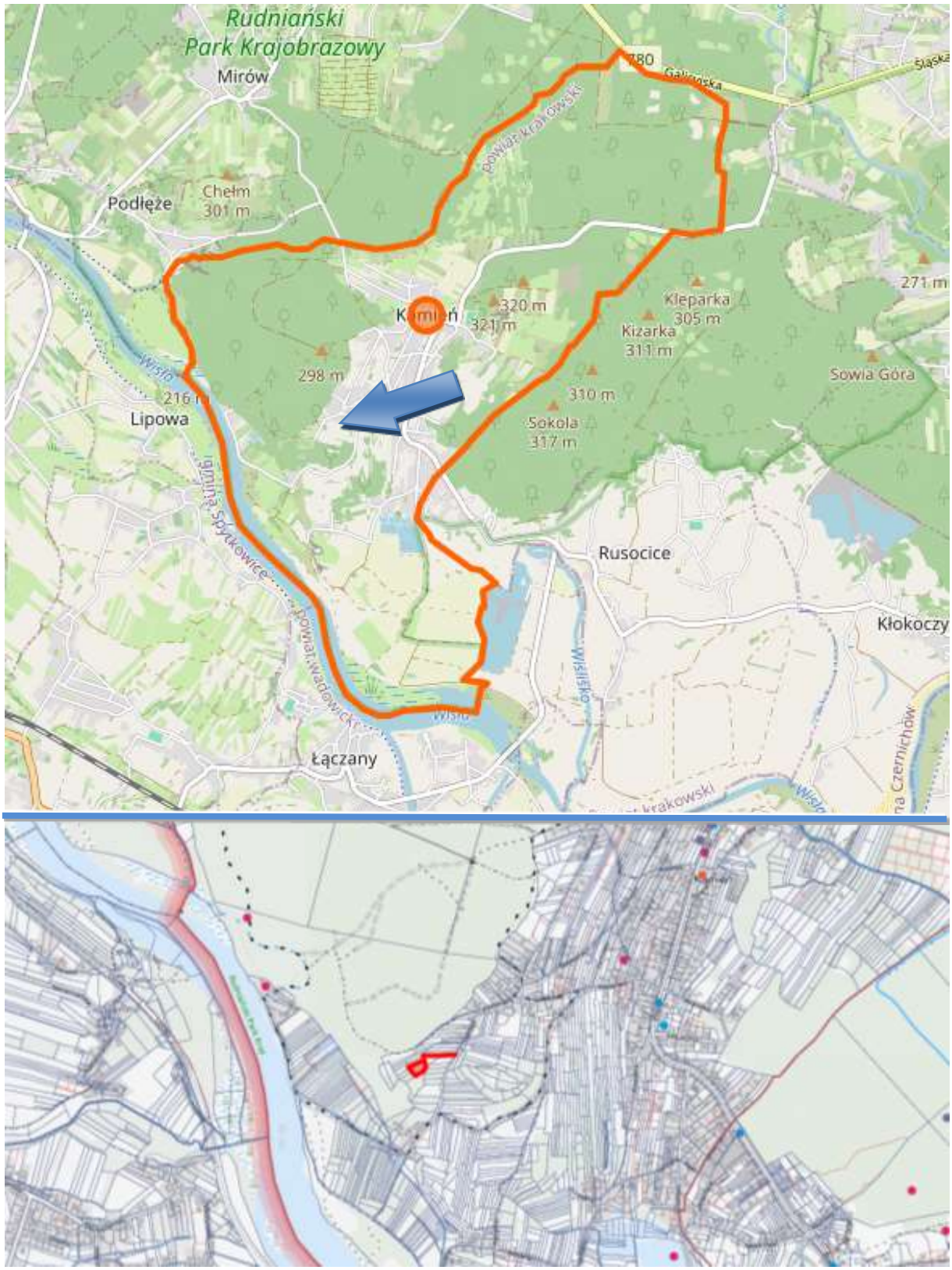
6.2 Lokalizacja

Nieruchomość położona w Kamieniu, Gm. Czernichów. Miejscowość oddalona jest ok. 30 km od centrum Krakowa i ok. 10 km od Czernichowa. Szacowana nieruchomość znajduje się poza centrum Kamienia, w peryferyjnej części miejscowości.
Działka nr 856 posiada dostęp do drogi publicznej ulicy Łąkowej, działka nr 844 nie posiada dostępu do drogi.
Otoczenie stanowią tereny niezabudowane – rolne porośnięte drzewami.
W pobliżu znajdują się zabudowania jednorodzinne.

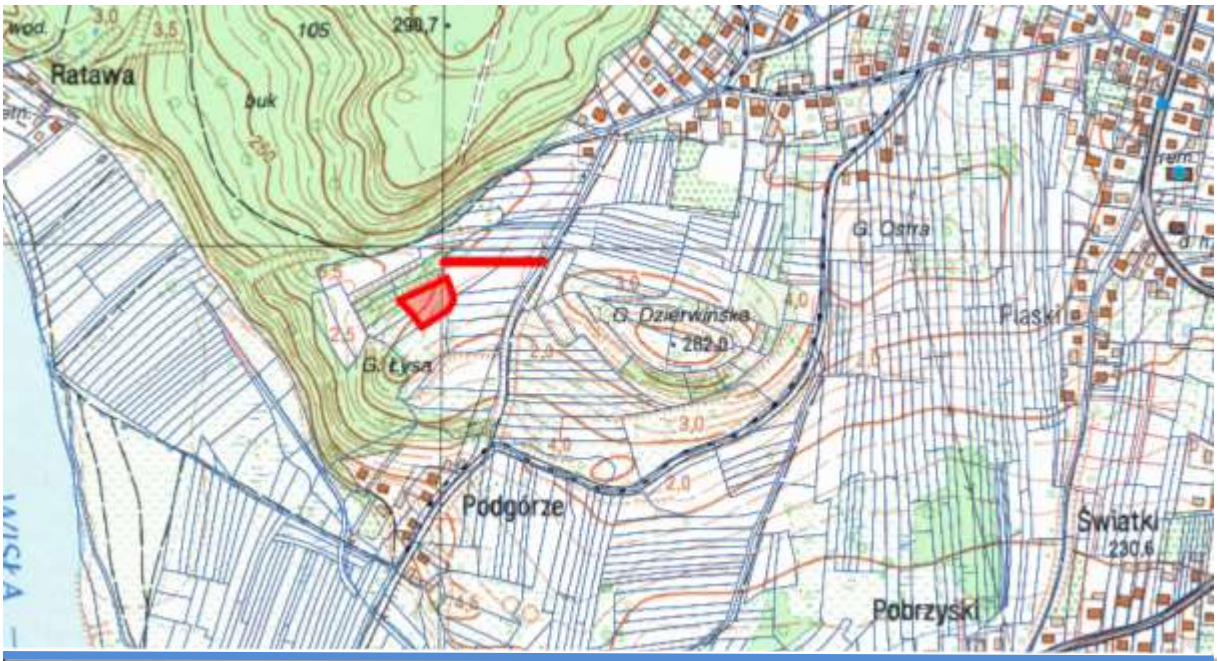
Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Kamień, ul. Łąkowa, Gmina Czernichów



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



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





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

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

Okolica








6.3 Opis przedmiotu wyceny

6.3.1 Opis działek gruntu

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych gruntu nr **844** o powierzchni **1 900 m^2** i gruntu nr **856** o powierzchni **400 m^2**, łącznie o pow. **2 300 m^2**, niezabudowanych porośniętych drzewami, położona w **Kamieniu przy ul. Łąkowej, gmina Czernichów.** Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **KR1K/00020820/0** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.
Działki nie są położone obok siebie.

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

Charakterystyka niezabudowanej działki gruntu nr 856:

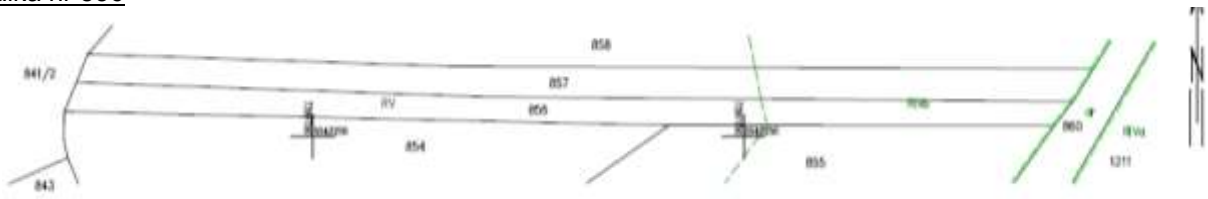
- działka posiada regularny kształt zbliżony do wąskiego prostokąta,
- działka niezabudowana, niezagospodarowana – porośnięta drzewami,
- działka płaska,
- w drodze obok działki nr 856 przebiega instalacja wodna, elektryczna i telekomunikacyjna, przez działkę przebiega napowietrzny kabel telekomunikacyjny,
- działka jest częściowo ogrodzona od strony sąsiada (południe), reszta działki nieogrodzona,
- działka posiada dostęp do drogi publicznej – droga Skarbu Państwa (droga gruntowa, częściowo zarośnięta),
- dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

Charakterystyka niezabudowanej działki gruntu nr 844:

- działka posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta,
- działka niezabudowana, niezagospodarowana – porośnięta drzewami,
- brak możliwości dojścia (środek gęstego lasu), działka nie posiada dostępu do drogi publicznej, brak ujawnionych służebności,
- działka jest nieogrodzona i nieuzbrojona (ustalono na podstawie mapy zasadniczej),
- dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

Fragment mapy ewidencyjnej

Działka nr 856

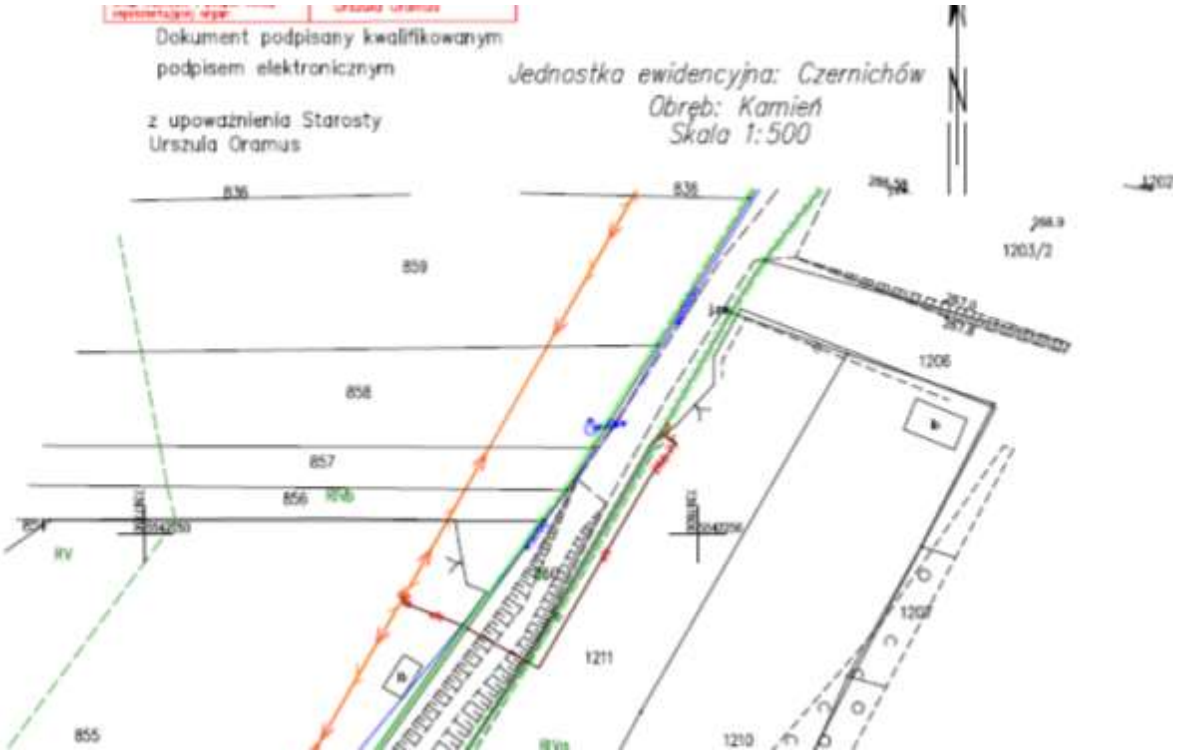


Działka nr 844

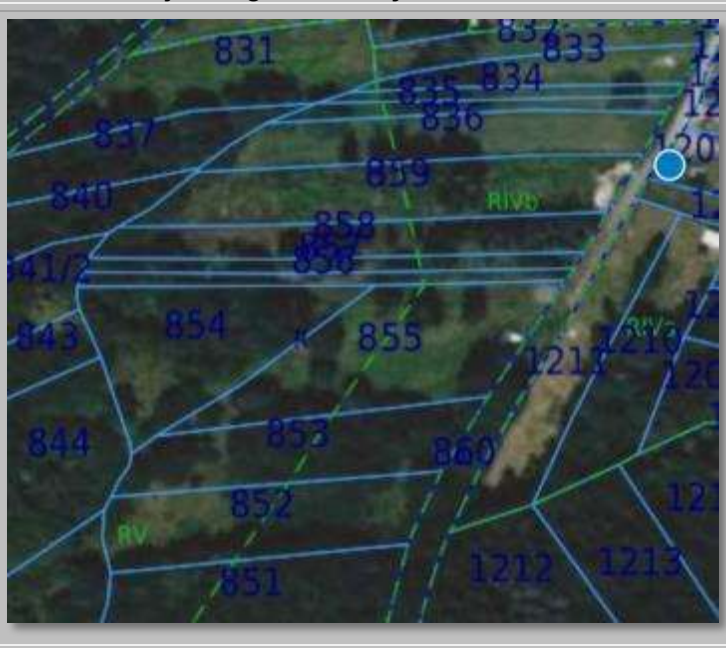


COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Fragment mapy zasadniczej



Dokumentacja fotograficzna

Dokumentacja fotograficzna wykonana w dn. 06.07.2026r.

Działka nr 844 o pow. 1 900 m^2

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





Działka nr 856 o pow. 400 m²





Droga dojazdowa do działki nr 856



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



7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działek obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z uchwałą nr XXXIX.336.2017 Rady Gminy Czernichów z dnia 28 sierpnia 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień wraz z uchwałą zmieniającą Nr XL.380.2021 Rady Gminy Czernichów z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kamień działki nr **856 i 844** znajdują się w strefie o przeznaczeniu: **10RZ - teren trwałych użytków zielonych.**
Ponadto działki znajdują się w Rudniańskim Parku Krajobrazowym.



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

01RZ -20RZ	Tereny trwałych użytków zielonych



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

Szczegóły przeznaczenia szacowanej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dostępne są w Urzędzie Gminy Czernichów, poniżej wycinek z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

11. Wyznacza się **tereny trwałych użytków zielonych**, oznaczone na rysunku planu symbolami identyfikacyjnymi **01RZ-20RZ**, dla których:
1) ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze z zadrzewieniami i zakrzewieniami;
2) ustala się zakaz zabudowy;
3) dopuszcza się:
a) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę,
b) przebudowę (w tym wymianę istniejącej substancji), nadbudowę, odbudowę i jednorazową rozbudowę istniejącej zabudowy zwiększającą maksymalnie o 50% powierzchnię zabudowy budynku, z zastrzeżeniem § 9 ust. 1. Dla realizacji ww. inwestycji obowiązują parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów jak dla terenów RM.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działki **nie stanowią nieruchomości rolnej**.
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się w strefie przeznaczonej na cele inne niż rolne.

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.

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

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Charakterystyka rynku lokalnego – Rybna, Gm. Czernichów

Dwadzieścia kilometrów na zachód od Krakowa, na lewym brzegu Wisły leży gmina Czernichów. W jej skład wchodzi 12 wsi: Czernichów, Czułówek, Dąbrowa Szlachecka, Kamień, Kłokoczyn, Nowa Wieś Szlachecka, Przeginia Duchowna, Przeginia Narodowa, Rybna, Rusocice, Wołowice i Zagacie. Bogactwo przyrody, obszarów chronionych i cennych krajobrazowo stwarza naturalne warunki do rozwoju rekreacji i turystyki pieszej, rowerowej i konnej. Na terenie gminy leżą dwa parki krajobrazowe: Rudniański i Bielańsko - Tyniecki oraz rezerwat przyrody nieożywionej Kajasówka.
Czernichów jest gminą która rozwija się z roku na rok. Rozwój ten jest możliwy dzięki korzystnemu położeniu blisko Krakowa, dobrym połączeniom komunikacyjnym, uporządkowanej strukturze własności oraz intensywnej rozbudowie infrastruktury komunalnej. Dzięki rozbudowanej sieci komunikacji aglomeracyjnej mieszkańcy szybko mogą dojechać do Krakowa. Dodatkowym atutem jest położenie gminy. Od zachodu sąsiaduje z gminą Alwernia, od północy z gminą Krzeszowice, od wschodu z gminą Liszki, a od południa z gminami Skawina i Brzeźnica. Łatwo dojechać stąd nie tylko do Krakowa, ale i na Śląsk.
Dogodne położenie, świetne warunki do inwestycji oraz przyjazna polityka wobec przedsiębiorców sprawiają, że w gminie powstają nowe zakłady pracy. Obecnie działa tu 830 firm. Są wśród nich niewielkie, o charakterze rodzinnym, są też zakłady pracy znane ze swej marki i jakości nie tylko w Polsce.
Któż z nas nie słyszał o kiełbasie lisieckiej, która powstaje w gminie Czernichów i którą zajadają się smakosze w całej Europie. Na ich stoły trafia właśnie stąd, tu bowiem swe miejsce znalazło 9 firm, w których wytwarzana jest według starych receptur kiełbasa lisiecka, zarejestrowana w UE jako „produkt regionalny".

Kamień leży na skraju Wyżyny Krakowskiej oraz Bramy Krakowskiej, w obrębie gminy Czernichów w powiecie krakowskim. Wieś otaczają wzgórza, a na południe od niej płynie Wisła. Malownicze okolice Kamienia pełne wzniesień, dolin, form skalnych, lasów i zarośli są objęte terenem Rudniańskiego Parku Krajobrazowego. Na obszarze obecnie nieczynnych kamieniołomów występują liczne skamieliny takich gatunków jak amonity, gąbki, małże a nawet korale. Przez Kamień przebiega kilka tras turystycznych w tym ornitologiczna i botaniczna ścieżka edukacyjna.
Kamień został lokowany na prawie niemieckim przez Adama syna Piotra herbu Jastrzębiec 3 czerwca 1319. Źródłem utrzymania mieszkańców obok uprawy roli były gospodarka leśna, wydobycie kamienia wapiennego, rybołówstwo i spław towarów Wisłą. W latach 1408-1429 w drodze darowizn i zakupów wieś stała się własnością klasztoru kanoników regularnych laterańskich w Kazimierzu pod Krakowem. Za rządów prepozyta Stanisława Manieckiego, między 1582 a 1611 rokiem doszło do wielkiej powodzi, która zmieniła koryto Wisły i oddzieliła Lipową od Kamienia. W 1784 roku władze austriackie skonfiskowały galicyjski majątek klasztorny, a Kamień stał się jedyną podstawą utrzymania zakonników. W 1794 roku doszło do buntu chłopskiego przeciw ograniczeniu prawa do użytkowania lasu i niepłaceniu wynagrodzeń za spław Wisłą. Począwszy od lat dwudziestych XIX wieku włościanie gremialnie odmawiali odrabiania pańszczyzny, a po uwłaszczeniu w 1848 roku nie mieli już takiego obowiązku. Utrata darmowej siły roboczej doprowadziła do znacznego upadku majątku klasztornego. Wielkie zasługi dla wsi miał opat Stanisław Dominik Słotwiński rządzący w latach 1857-1893, który m.in. wznowił działalność kamieniołomu, przeprowadził prace melioracyjne i założył szkołę powszechną. Pod koniec XIX i na początku XX wieku rozdrobnienie ziemi zmusiło wielu mieszkańców do emigracji zarobkowej za granicę. W czasie pierwszej wojny światowej wieś nie ucierpiała, natomiast w czasie drugiej wojny światowej nalot bombowy aliantów w 1944 roku spowodował znaczne zniszczenia. W okresie PRL mieszkańcy Kamienia znaleźli pracę w okolicznych kopalniach i w Nowej Hucie, zaprzestali upraw, a wieś nabrała charakteru podmiejskiego.

Źródło: https://www.czernichow.pl/, https://sdm.upjp2.edu.pl/miejscowosci/kamien

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

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

nieruchomości zabudowanych obiektami podobnymi do wycenianego oraz nieruchomości niezabudowanych na terenie powiatu krakowskiego. 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 km^2), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
4. instytucjonalno-prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty), w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.
Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki nieruchomości lokalowych sprzedanych na rynku lokalnym. W próbce tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe. Dane uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Krakowie. Na poziom cen na rynku nieruchomości, oprócz czynników zewnętrznych, mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości.

8.4 Analiza rynku nieruchomości

Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianej nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływają na wartość szacowanej nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.
Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) lub statystyczne z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości rolnych Gmina Czernichów

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych o funkcji rolnej, zielonej na terenie w/w Gminy. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto okresie sierpień 2024r. – lipiec 2026r. W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zauważyć, iż nie wszystkie transakcje są na bieżąco rejestrowane w Starostwie Powiatowym w Krakowie.

Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczeniu mieszkalno-rolnym, mieszanym położone na terenie gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 7,7 zł/m^2**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **4 zł/m^2** zapłacono za działkę położoną w miejscowości Rusocice o pow. 5000 m^2. Najwyższą cenę – **10 zł/m^2** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 7 300 m^2, położonej w Wołowicach.

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

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

zaopatrzenia w materiały agrotechniczne, punktów ośrodków maszynowych, punktów zbytu produktów rolnych.
Kolejnym ważnym atrybutem są warunki dojazdu. Dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, widoczne oznakowanie dróg, bezpośredni dostęp do drogi publicznej cieszą się największym zainteresowaniem.

W przypadku nieruchomości niezabudowanych istotnym czynnikiem wpływającym na ich wartość jest również powierzchnia działki – najlepiej postrzegane są działki powyżej 1 ha.
Ostatnim ważnym atrybutem jest zagospodarowanie działki. Nieruchomości w całości przeznaczona na cele rolne – brak drzew i krzewów, działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną.

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

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

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

Jednostką porównawczą jest 1 m^2 powierzchni użytkowej działki.

8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych

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

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

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

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

Po uwzględnieniu celu 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

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

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 m^2 szacowanej działki oblicza się na podstawie wzoru:

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

W_g - wartość 1 m^2 szacowanej działki (zł/m^2)
$C_{śr}$ - średnia cena z bazy danych nieruchomości
u_i - współczynniki korygujące
K - współczynnik eksperta

WG = P x Wg

WG - wartość szacowanej działki
P - powierzchnia szacowanej nieruchomości
Wg - wartość 1 m^2 szacowanej działki (zł/m^2)

Jednostką porównawczą jest 1 m^2 powierzchni gruntu.

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

Wartość całej nieruchomości (2 działki) będzie stanowiła suma poszczególnych nieruchomości: działka nr 856 i 844

WN = WG 856 + WG 844

WN – wartość całej nieruchomości
WG 856 – wartość rynkowa działki nr 856 o pow. 400 m^2
WG 844 – wartość rynkowa działki nr 844 o pow. 1 900 m^2

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

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK WG 856 I WG 844

Nieruchomości gruntowe niezabudowane Gm. Czernichów

Data transakcji	Miejscowość	Pow. działek [m2]	Cena działek	Cena z 1m²
paź 24	Kłokoczyn	11200	78 400 zł	7,00 zł
gru 24	Rusocice	5000	23 100 zł	4,62 zł
lip 25	Kłokoczyn	7514	52 500 zł	6,99 zł
sie 25	Nowa Wieś Szlachecka	1500	7 500 zł	5,00 zł
wrz 25	Kłokoczyn	3700	26 400 zł	7,14 zł
paź 25	Przeginia Duchowna	6000	50 000 zł	8,33 zł
sty 26	Rybna	5951	30 000 zł	5,04 zł
lut 26	Rybna	3700	22 000 zł	5,95 zł
mar 26	Nowa Wieś Szlachecka	1000	7 000 zł	7,00 zł
mar 26	Rusocice	2600	25 000 zł	9,62 zł
maj 26	Rusocice	4800	35 000 zł	7,29 zł

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

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy
1	lokalizacja	**30%**
2	warunki dojazdu	**20%**
3	wielkość działki	**20%**
4	zagospodarowanie działki	**30%**
	∑	**100%**

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

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

Stany cech rynkowych

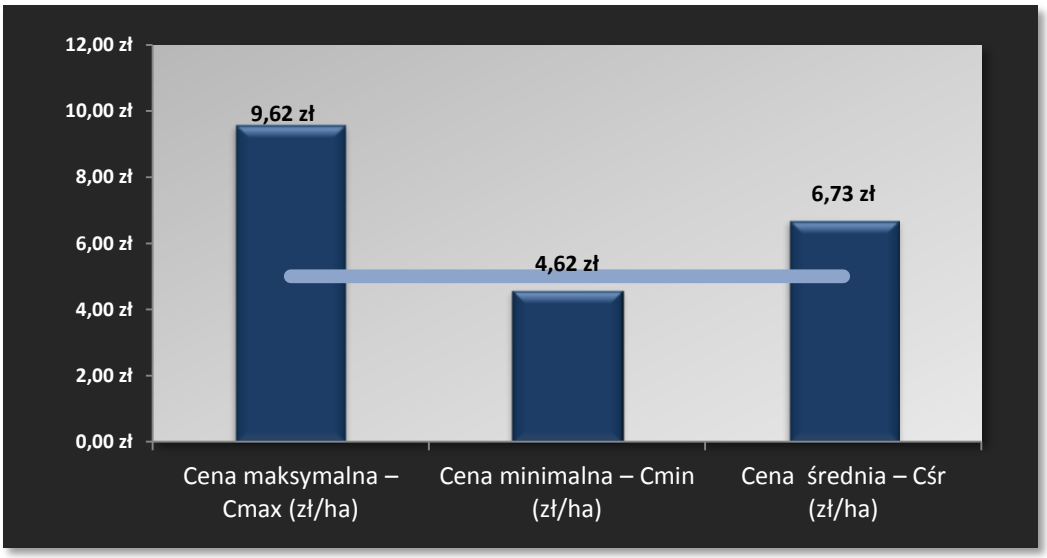
cechy rynkowe		ocena	
1	lokalizacja	**korzystna**	dość bliska lokalizacja do punktów handlowo-usługowych, siedzib administracji, ośrodków zaopatrzenia w materiały agrotechniczne, punktów ośrodków maszynowych, punktów zbytu produktów rolnych,
		średnio korzystna	w dużej odległości od centrum miejscowości, w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych lub punktów j.w.,
2	warunki dojazdu	**dobre**	dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, widoczne oznakowanie dróg, bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
		zadowalające	warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrego, np. z powodu gorszej nawierzchni dróg dojazdowych,

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

		złe	zły stan nawierzchni dróg dojazdowych; brak bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej, brak oznakowania dróg.
3	wielkość działki	**dobra**	powyżej 1 h,
		średnia	powierzchnia od 5000 m^2 do 1 ha,
		zła	poniżej 5000 m^2
4	zagospodarowanie działki	**korzystne**	działka w całości przeznaczona na cele rolne – brak drzew i krzewów, działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną,
		średnio korzystne	działka w części przeznaczona na cele rolne (np. występują drzewa i krzewy),
		niekorzystne	np. na działce znajdują się drzewa i krzewy,
5	kształt działki	**korzystny**	działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną,
		średnio korzystny	działka nieforemna o kształcie utrudniającym dobrą gospodarkę rolną.

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbce reprezentacyjnej	**11**
2	Termin monitorowania transakcji	**24 miesiące**
3	Cena maksymalna – Cmax (zł/ha)	**9,62 zł**
4	Cena minimalna – Cmin (zł/ha)	**4,62 zł**
5	Cena średnia – Cśr (zł/ha)	**6,73 zł**
6	Delta	**5,00 zł**
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	**1,4304**
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	**0,6869**



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka C min 4,62 zł	charakterystyka C max 9,62 zł
1	lokalizacja	średnio korzystna	korzystna
2	warunki dojazdu	zadowalające	zadowalające
3	wielkość działki	średnia	zła
4	zagospodarowanie działki	korzystne	korzystne
5	kształt działki	korzystna	korzystna

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

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

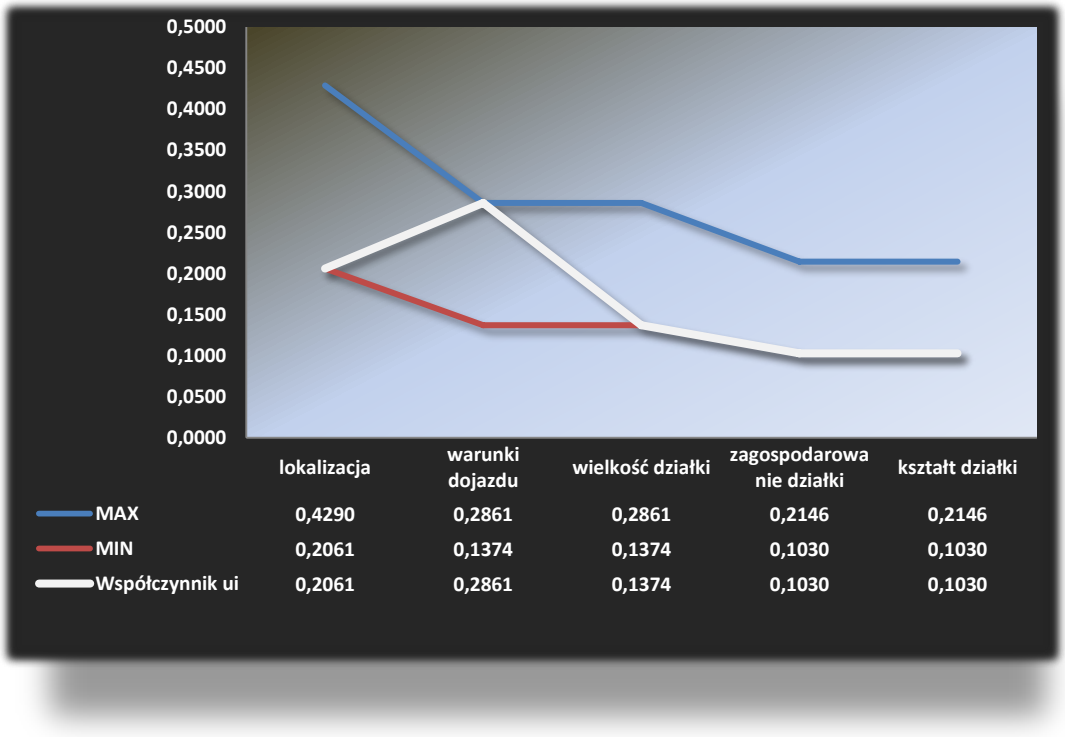
9.1 Obliczanie wartości rynkowej WG 856 - nr 856 o pow. 400 m²

Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

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

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników MAX	Zakres współczynników MIN	Współczynnik ui
1	lokalizacja	30%	średnio korzystna	0,4290	0,2061	**0,2061**
2	warunki dojazdu	20%	dobre	0,2861	0,1374	**0,2861**
3	wielkość działki	20%	zła	0,2861	0,1374	**0,1374**
4	zagospodarowanie działki	15%	niekorzystne	0,2146	0,1030	**0,1030**
5	kształt działki	15%	średnio korzystna	0,2146	0,1030	**0,1030**
	∑	**100%**		**1,4304**	**0,6869**	**0,8356**



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

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

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

Wartość 1 m² wynosi:

C średnia =	6,73 zł
suma ui =	0,8356
K =	1,00
Wg [zł/ha] =	**5,62 zł**

Wartość szacowanej działki WG 856 wynosi:

P [m²] =	400
Wg =	5,62 zł
WG 856 =	**2 248,00 zł**

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WG 856, po zaokrągleniu, wynosi:

2 248 zł

dwa tysiące dwieście czterdzieści osiem zł

9.2 Obliczanie wartości rynkowej WG 844 - nr 844 o pow. 1 900 m²

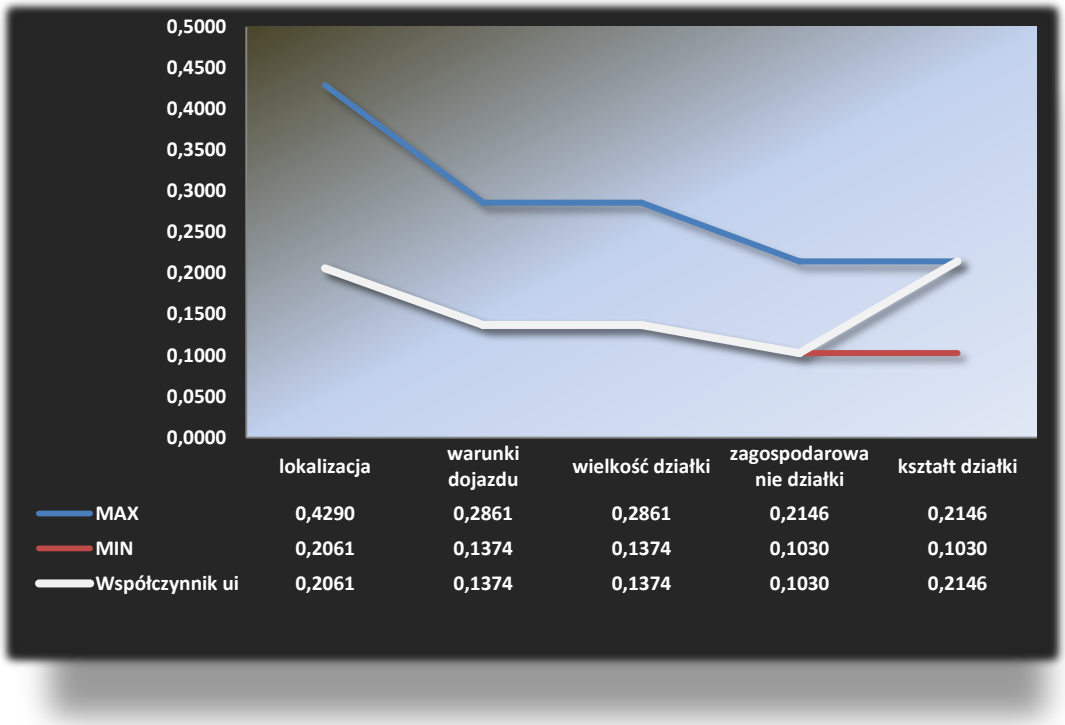
Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

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

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników MAX	Zakres współczynników MIN	Współczynnik ui
1	lokalizacja	30%	średnio korzystna	0,4290	0,2061	**0,2061**
2	warunki dojazdu	20%	złe	0,2861	0,1374	**0,1374**
3	wielkość działki	20%	zła	0,2861	0,1374	**0,1374**
4	zagospodarowanie działki	15%	niekorzystne	0,2146	0,1030	**0,1030**
5	kształt działki	15%	korzystna	0,2146	0,1030	**0,2146**
	∑	**100%**		**1,4304**	**0,6869**	**0,7985**

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



	lokalizacja	warunki dojazdu	wielkość działki	zagospodarowanie działki	kształt działki
MAX	0,4290	0,2861	0,2861	0,2146	0,2146
MIN	0,2061	0,1374	0,1374	0,1030	0,1030
Współczynnik ui	0,2061	0,1374	0,1374	0,1030	0,2146

Wartość rynkowa 1 m^2 szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

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 m^2 wynosi:

C średnia =	6,73 zł
suma ui =	0,7985
K =	1,00
Wg [zł/ha] =	**5,37 zł**

Wartość szacowanej działki WG 856 wynosi:

P [m^2] =	1 900
Wg =	5,37 zł
WG 844 =	**10 203,00 zł**

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WG 844, po zaokrągleniu, wynosi:

10 203 zł

dziesięć tysięcy dwieście trzy zł

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

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI WN

Wartość całej nieruchomości (2 działki) będzie stanowiła suma poszczególnych nieruchomości: działka nr 856 i 844

WN = WG 856 + WG 844

WN – wartość całej nieruchomości
WG 856 – wartość rynkowa działki nr 856 o pow. 400 m^2
WG 844 – wartość rynkowa działki nr 844 o pow. 1 900 m^2

WG 856 =	2 248 zł
WG 844 =	10 203 zł
WN =	**12 451 zł**

Wartość całej nieruchomości WN wynosi:

12 451 zł

dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden zł

Przynależności, pożytki

1. Przynależności
Zgodnie z definicją ustawową zawartą w Kodeksie Cywilnym, **Art. 51.** § 1. przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, niebędące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru. Przynależnością nie może być rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych. Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności).
Czynność prawna, której przedmiotem jest rzecz główna, odnosi skutki także względem przynależności (chyba, że inaczej stanowi przepis szczególny lub treść czynności prawnej). Oznacza to tyle, że rzeczy główne uczestniczą w obrocie prawnym razem ze swymi przynależnościami.

Wnioski:
Przedmiotowa nieruchomość nie posiada przynależności.

2. Pożytki
Zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, pożytki mogą być naturalne lub cywilne. Pożytkami naturalnymi z rzeczy są jej płody lub inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. jabłka są pożytkami z sadu). Pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz jest pożytkiem cywilnym dla właściciela mieszkania z tytułu jego wynajmu. Pożytki w postaci dochodów przynosić może również prawo wykorzystywane zgodnie ze swoim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Mogą to być wszelkie prawa podmiotowe, które nie dotyczą rzeczy lub innych przedmiotów materialnych.
Art. 54. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

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.

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

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 całej nieruchomości WN wynosi:

12 451 zł

dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt jeden zł

Na powyższą wartość składają się poszczególne składniki:

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WG 856, po zaokrągleniu, wynosi:

2 248 zł

dwa tysiące dwieście czterdzieści osiem zł

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WG 844, po zaokrągleniu, wynosi:

10 203 zł

dziesięć tysięcy dwieście trzy zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:
- przynależności: brak
- pożytki: brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie 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, 17.07.2026r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawie KM 615/26

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,

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

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) wypisy z ewidencji gruntów i budynków,
3) mapa ewidencyjna,
4) mapa zasadnicza

Kraków, 17 lipca 2026 r.

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