Adam Kościsz, EKSPERT-Doradztwo i Wyceny, 32-540 MŁOSZOWA, UL. DO KRZYŻA 11,
telefon +48 795 048 400, email: ak.wyceny@gmail.com

Biegły Sądowy Adam Kościsz

Sygn. akt KR1S/GU/1378/2024, KR1S/GUp-s/82/2025

O P E R A T S Z A C U N K O W Y

określający wartość rynkową udziału 3/32 części

w nieruchomości złożonej

z działki nr 124/13 o powierzchni 1140 m^2

zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 32a,

działki nr 124/1 o powierzchni 2054 m^2 o funkcji rolnej

oraz działki drogowej nr 124/11 o pow. 435 m^2

objętej KW Nr KR1S/00009170/2, położonej w Widomej,

gmina Iwanowice, powiat krakowski,

województwo małopolskie

PODPIS ZAUFANY
ADAM
KOŚCISZ
07.07.2025 13:22:32 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym

Autorzy operatu szacunkowego:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ADAM KOŚCISZ 32-540 MŁOSZOWA UL. DO KRZYŻA 11 TEL. 795-048-400 (3978) UPRAWNIENIA NR 4417

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SZYMON SIEKIERKA 32-500 CHRZANÓW UL. FABRYCZNA 19/16 TEL. +48 517-445-318 (6700) UPRAWNIENIA NR 8221

Nr rep. OS/38/AK-E/2025 Chrzanów - Iwanowice, 26 czerwca 2025 r.

Spis treści: str.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO **3**
INFORMACJE Z OPISU ZGODNIE Z ART. 311, 313, 315 I 345 PR. UP. **9**
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY **19**
1.1. PRZEDMIOT WYCENY 19
1.2. ZAKRES WYCENY 19
2. CEL WYCENY **19**
3. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY **19**
3.1. PODSTAWA FORMALNA 19
3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY 20
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 20
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI **21**
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI **21**
5.1. STAN PRAWNY 21
5.2. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW 22
5.3. OZNACZENIE GEODEZYJNE 23
5.4. OPIS STANU TECHNICZNO - UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI 23
5.4.1. Charakterystyka działki nr 124/13 ..... *23*
5.4.2. Charakterystyka budynku mieszkalnego nr 32a *25*
5.4.3. Charakterystyka działki nr 124/1 ..... *27*
5.4.4. Charakterystyka działki nr 124/11 ..... *29*
6. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI **29**
6.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI 29
6.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ – DZIAŁKI BUDOWLANE 33
6.3. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ROLNYCH I POD ZIELEŃ NIEURZĄDZONĄ 37
6.4. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI POD DROGI DOJAZDOWE I ZBIORCZE 40
7. PROCEDURA SZACOWANIA - PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY **45**
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI 45
7.2. WYBÓR SPOSOBU SZACOWANIA - PREZENTACJA PODEJŚCIA, METODY WYCENY 46
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI **48**
8.1. CHARAKTERYSTYKA CECH RYNKOWYCH DZIAŁKI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM JEDNORODZINNYM 48
8.2. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA DO WYCENY DZIAŁKI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM JEDNORODZINNYM 49
8.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI DZIAŁKI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM JEDNORODZINNYM 50
8.4. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU MIESZKANIOWEGO W CZĘŚCI ZABUDOWANEJ 51
8.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU O FUNKCJI ROLNEJ 52
8.6. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU DROGOWEGO 54
8.7. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGOWEJ 56
9. ZESTAWIENIE OBLICZONYCH WARTOŚCI **58**
10. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONEJ DO WYDZIELENIA NA POCZET LICYTACJI W TRYBIE ART. 948 KPC **59**
10. KOMENTARZ DO WYNIKU **60**
11. KLAUZULE **61**
12. NOTA INFORMACYJNA WS. OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH **62**
13. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW **63**
14. PODPIS, DATA, PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO **63**
15. ZAŁĄCZNIKI **64**
15.1. WYPIS Z KW NR KR1S/00009170/2 64
15.2. WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 65
15.3. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW 66
15.4. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA 67
15.5. KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO 71
15.6. KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Z NAKŁADKĄ EWIDENCYJNĄ 72

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta KW Nr **KR1S/00009170/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Słomnikach, złożona:

a) z działki nr 124/13 o pow. 1140 m^2 zabudowanej budynkiem jednorodzinnym nr 32a,

b) z działki nr 124/1 o pow. 2054 m^2 – niezabudowanej o funkcji rolnej czynnie użytkowanej rolniczo przez Dzierżawcę,

c) z działki dojazdowej nr 124/11 o pow. 435 m^2 – zagospodarowanej pod drogę dojazdową prowadzącą do pobliskich działek jednorodzinnych i działek rolnych.

Nieruchomość położona w Widomej, gmina Iwanowice, powiat krakowski, województwo małopolskie. Wszystkie ww. działki różnią się optymalnym sposobem użytkowania, pomimo iż są położone wzajemnie obok siebie i objęte jedną księgą wieczystą gruntową.

ZAKRES I – działka nr 124/13 zabudowana budynkiem nr 32a

Lokalizacja i położenie **niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).

Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.

Dojazd **bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy Iwanowice. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej od strony południowej przez bramę dwuskrzydłową z prętów stalowych obitą sztachetami drewnianymi i otwieraną elektrycznie, utwardzony częściowo skorodowaną wylewką betonową i wysypany przy budynku kamieniem w słabym stanie technicznym.

Uzbrojenie **niepełne**. Nieruchomość posiada częściowy dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – dostępne przyłącza sieci elektrycznej, gazowej i wodociągowej, ale brak

dostępu do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (na działce jest instalacja przydomowej oczyszczalni ścieków).
Stan zagospodarowania **bardzo dobry.** Działka ma kształt foremny, zbliżony do prostokąta. Ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Działka w części środkowej zabudowana budynkiem jednorodzinnym nr 32a. Ogrodzenie południowe ze sztachet drewnianych między murowanymi słupkami z cegły, ogrodzenie wschodnie z siatki stalowej między słupkami – własność właścicieli nieruchomości w średnim stanie technicznym, ogrodzenie zachodnie z siatki stalowej między słupkami stalowymi – własność właścicieli działki sąsiedniej w słabym stanie technicznym, ogrodzenie północne z siatki powlekanej wyposażone w dwie furtki z prętów i rurek stalowych. Na północ od budynku wzdłuż ogrodzenia porastają tuje. Przed ogrodzeniem północnym znajduje się w części wschodniej garaż-blaszak nietrwale związany z gruntem, o ścianach z blachy trapezowej przymocowanych śrubami do płyt betonowych, z zadaszeniem z blachy trapezowej, o długości 6,33 m i szerokości 3,94 m, wysokość 2,91 m, pow. użytkowa garażu 24,94 m^2, kubatura netto 72,58 m^3. Obok garażu znajduje się altana drewniana przeznaczona do celów rekreacyjnych, również nietrwale związana z gruntem. Między altaną i tujami przy północnymi ogrodzeniu porasta nisko koszona trawa i pojedyncze krzewy ozdobne.

Budynek mieszkalny nr 32a
Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony, zbudowany w latach 70. jako parterowy, rozbudowany o poddasze użytkowe w 2005 roku. Fundamenty murowane z kamienia, ściany piwnic murowane z kamienia, ściany parteru murowane z cegły, ściany poddasza murowane z pustaka zwykłego. Cała elewacja pokryta tynkiem akrylowym i ocieplona styropianem w 2005 roku. Stropy międzykondygnacyjne betonowe. Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty blachodachówką, ocieplony styropianem. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z PCV.
Program użytkowy budynku:
PIWNICE: Ściany murowane z kamienia nieotynkowane, w większości pomieszczeń posadzka cementowa, w niektórych pomieszczeniach podłoże typu klepisko, przyłącze wodno-kanalizacyjne, bojler c.w.u. z zasobnikiem. Średnia wysokość piwnic ok. 2,1 m.
PARTER: Ganek: ściany wyłożone panelami MDF, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, sufit podwieszany malowany farbą emulsyjną, drzwi wejściowe płycinowe obite blachą, grzejnik konwektorowy, okienko PCV uchylne. Przedpokój: ściany wyłożone tapetą papierową, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, sufit podwieszany malowany farbą emulsyjną z 5 punktami świetlnymi, drzwi do ganku fornirowane laminowane, drzwi do łazienki drewniane malowane. Schody na poddasze: schody drewniane bez poręczy, ściany malowane farbą emulsyjną. Łazienka: ściany do sufitu i podłoga wyłożone płytkami ceramicznymi (2015), muszla compact ceramiczna, umywalka na szafce, kabina natryskowa szklana na brodziku akrylowym, grzejnik ręcznikowiec, armatura niklowana. Korytarz: podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, ściany wyłożone tapetą samoprzylepną (2015). Pokój mamy: ściany z dwóch stron wyłożone tapetą papierową i z dwóch stron malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, drzwi i okno balkonowe PCV, wyjście na oszklony taras wyłożony panelami drewnopodobnymi, od zewnątrz ściany wyłożone tynkiem akrylowym. Salon: ściany wyłożone tapetą raufazą na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, kominek z wkładem żeliwnym obity płytkami gipsowymi dekoracyjnymi na stelażu z płyt gipsowo-kartonowych. Jadalnia - pokój gościnny: ściany wyłożone tapetą raufazą na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi (2005), sufit wyłożony kasetonami styropianowymi, grzejnik konwektorowy, okno PCV. Kuchnia: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany

wyłożone płytkami ceramicznymi między szafkami oraz wyłożone panelami PCV na jednej ze ścian i przy oknie oraz malowane farbą emulsyjną w pozostałej części, okno PCV, zabudowa kuchenna w formie wysepki ze zlewem i kuchenką elektryczną, nad wysepką lampa halogenowa.
PODDASZE: Hol: ściany malowane farbą emulsyjną z trzech stron i wyłożone tapetą papierową z jednej strony, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi (2005), drzwi do pomieszczeń drewniane przeszklone. Schody na parter: ściany malowane farbą emulsyjną, schody drewniane z poręczą drewnianą. Pokój brata Marcina: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, okno dachowe drewniane FAKRO, dwa okna ścienne PCV, grzejnik konwektorowy. Pokój siostry: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, dwa okna ścienne PCV, grzejnik konwektorowy. Pokój brata Wiktora: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, okno dachowe drewniane FAKRO, przewody kominowe prowadzące do kominka na parterze. Łazienka: podłoga wyłożona płytkami lastrykowymi, ściany wyłożone do wysokości 1,50 m płytkami ceramicznymi z lat 80. i powyżej malowane farbą olejną, drzwi płycinowe okleinowane wentylowane, okienko małe drewniane, muszla ceramiczna z zaworem na rurze, wanna obudowana płytkami ceramicznymi.
Podstawowe dane techniczne*:* Powierzchnia zabudowy **P_z** = 93 m^2, użytkowa bez schodów **P_u= 175,02 m^2**, Kubatura netto: **V= 423,02 m^3.**
Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną (instalacja 400/240V, przewody miedziane, dodatkowe zasilanie za pomocą 5 dużych paneli fotowoltaicznych o mocy 5kW z funkcją magazynowania energii), wodociągową, kanalizacyjną (w postaci biologicznej oczyszczalni ścieków), gazową, centralnego ogrzewania (piec gazowy w piwnicy, przewody grzewcze stalowe), światłowodową, internetową.
Stan techniczny: budynek zbudowany w połowie lat 70., rozbudowany o poddasze użytkowe w 2005 roku. W wyniku oględzin ustalono stan techniczny jako **średni,** Szt = 29 [%], ze względu na wiek konstrukcji piwnic, parteru i poddasza. Budynek okresowo remontowany (ostatni kapitalny remont w 2015 roku), jednakże pomieszczenia piwnic wymagają odświeżenia. W trakcie oględzin nie stwierdzono widocznych uszkodzeń budynku, pęknięć.
Standard wykończenia: **przeciętny** – budynek wykończony elementami przeważnie umiarkowanej jakości, na wysokości parteru i poddasza wykazują one umiarkowane lub niskie zużycie fizyczne, zaś na wysokości piwnic wysokie zużycie fizyczne.
Sposób użytkowania: na dzień sporządzenia wyceny budynek przeznaczony na cele mieszkaniowe, użytkowany przez rodzinę Upadłego Dominika Ulmana – jego matkę Aleksandrę, oraz jego rodzeństwo: braci Wiktora (22 lata) i Marcina (32 lata) oraz siostrę Katarzynę (30 lat).

ZAKRES II – działka rolna nr 124/1

Lokalizacja **niekorzystna** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma (jednej z mniejszych miejscowości gminy Iwanowice, ok. 350 mieszkańców wg stanu na 2024 rok) i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice.
Położenie w strefie miejscowości **średnio korzystne** – w odległości ok. 500 m na zachód od centrum wsi Widoma (skrzyżowanie drogi krajowej nr 7 i ul. Słomianej), w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 1 km na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od zachodu, północy i wschodu przeważają pola uprawne, zaś od południa przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Dojazd **średni** – właściciel działki nr 124/1 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej przez działkę nr 124/11, której jest również właścicielem. Działka drogowa wysypana tłuczniem od granicy pasa drogowego ul. Słomianej do północnej granicy działki nr 124/3, dalej w kierunku działek rolnych nr 124/2 i 124/1 działka porośnięta dzikimi chwastami, zakrzewieniami śródpolnymi i niekoszoną wysoką trawą.
Stan zagospodarowania działki – **bardzo dobry**: działka o regularnym zbliżonym do prostokąta kształcie, średnia szerokość działki ok. 22 m. Ukształtowanie terenu przeważnie równomierne i płaskie. Na całej powierzchni działki prowadzona jest przez Dzierżawcę czynna uprawa koniczyny, komosy i bylicy – uprawa nie stanowi własności właściciela nieruchomości, więc jest wyłączona z wyceny. Na zachód od działki, na obcej działce nr 32/4 porastają świerki i modrzewie.
Poziom kultury rolnej **dobry,** klasa bonitacyjna gruntu **wysoka** – klasoużytek RIIIa na całej powierzchni, działka czynnie użytkowana rolniczo przez Dzierżawcę (na mocy umowy ustnej zawartej z Właścicielem nieruchomości). Cała powierzchnia działki usytuowana na glebach brunatnych wyługowanych, wytworzonych z lessów ilastych (kompleks przydatności rolniczej 2Bw – kompleks pszenny dobry). Gleba o korzystnym poziomie próchnicznym, korzystny poziom bilansu wodnego gruntu w porównaniu z pozostałymi obszarami gminy Iwanowice (umiarkowana nadwyżka poziomu wód parujących w ramach ewapotranspiracji w odniesieniu do poziomu wód opadających na grunt), stabilny roczny poziom opadów (ok. 800 mm rocznie), umiarkowanie wysoka średnioroczna temperatura powietrza (ok. 9,0 ˚C), korzystna długość okresu wegetacyjnego (ok. 215 dni w roku).

ZAKRES III – działka drogowa nr 124/11

Lokalizacja i położenie **niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.
Dojazd **bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy Iwanowice.
Stan zagospodarowania **słaby.** Działka o płaskim ukształtowaniu terenu, o kształcie zbliżonym do wąskiego i wydłużonego prostokąta o średniej szerokości 2,2 m. Działka nieobciążona służebnością drogi i przesyłu. Działka drogowa wysypana tłuczniem od granicy pasa drogowego ul. Słomianej do północnej granicy działki nr 124/3, dalej w kierunku działek rolnych nr 124/2 i 124/1 działka nieprzejezdna - porośnięta dzikimi chwastami, zakrzewieniami śródpolnymi i niekoszoną wysoką trawą. Utwardzenie z tłucznia jest wyłączone z wyceny, ponieważ wysypał je nie właściciel szacowanej nieruchomości, a właściciel działki nr 124/3.
W celu zagospodarowania działki pod pełnoprawną drogę dojazdową należy dokonać wycinki zakrzaczeń i zachwaszczeń na wysokości działek nr 124/2 i 124/1, a następnie każdocześni właściciele działek nr 124/3, 124/2 i 124/1 powinni wnioskować o ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11 na swoją rzecz.

2. Cel wyceny: Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej udziału 3/32 części w nieruchomości złożonej z działki zabudowanej budynkiem jednorodzinnym, działki niezabudowanej o funkcji rolnej i działki drogowej częściowo zabudowanej utwardzeniami niestanowiącymi własności Upadłego - z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania jako podstawy do ustalenia ceny wywołania przy postępowaniu upadłościowym, według stanu nieruchomości na dzień oględzin i poziomu cen określonego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

3. Zakres wyceny: Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości złożonej z działki zabudowanej budynkiem jednorodzinnym, działki niezabudowanej o funkcji rolnej i działki drogowej częściowo zabudowanej utwardzeniami niestanowiącymi własności Upadłego stanowiących odrębne zakresy funkcjonalne.

4. Zastosowane podejście wyceny: do określenia wartości gruntu i nieruchomości zabudowanej - podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej

5. Określona wartość rynkowa nieruchomości:

I) Wartość rynkowa części nieruchomości złożonej z działki nr 124/13, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 32a, wynosi: **1 195 981 zł** tj. **6 833** zł/m^2 Pu
Słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych
W tym:
1) Wartość rynkowa gruntu o funkcji mieszkaniowej – działki nr 124/13 o pow. 1140 m^2: **144 781 zł** tj. **127,00** zł/m^2
Słownie: sto czterdzieści cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt jeden złotych
2) Wartość rynkowa budynków i budowli wynosi: **1 051 200 zł**
Słownie: jeden milion pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

II) Wartość rynkowa **części nieruchomości o funkcji rolnej** –
działki nr 124/1 o powierzchni 2054 m^2: **12 953 zł (6,31 zł/m^2)**
Słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote
w tym: wartość służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11: **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych

III) Wartość rynkowa **części nieruchomości o funkcji drogowej**
– działki nr 124/11 o powierzchni 435 m^2: **16 957 zł (38,98 zł/m^2)**
Słownie: szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych

IV) Wartość rynkowa **całej nieruchomości**, objętej KW nr KR1S/00009170/2 (I + II + III): **1 225 891 zł**
Słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych

Wartość udziału 3/32 części w nieruchomości jw.: **114 927 zł**
Słownie: sto czternaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem złotych

V) **Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11 na rzecz każdoczesnych właścicieli działek sąsiednich** wg funkcji mieszkaniowej (par. 49 pkt. 4 i 6 Rozporządzenia ws. wyceny nieruchomości) i wg wartości rynkowej gruntu nieutwardzonego, wynosi:
- dla użytkownika działki nr 124/3 (współkorzystanie 891/10000 części): **1 511 zł**
Słownie: jeden tysiąc pięćset jedenaście złotych

- dla użytkownika działki nr 124/2 (współkorzystanie 1316/10000 części): **2 231 zł**
Słownie: dwa tysiące dwieście trzydzieści jeden złotych
- dla użytkownika działki nr 124/1 (współkorzystanie 1715/10000 części): **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych
- dla użytkownika działki nr 34/26 (współkorzystanie 716/10000 części): **1 214 zł**
Słownie: jeden tysiąc dwieście czternaście złotych
- dla użytkownika działki nr 34/16 (współkorzystanie 966/10000 części): **1 638 zł**
Słownie: jeden tysiąc sześćset trzydzieści osiem złotych
- dla użytkownika działki nr 34/15 (współkorzystanie 1216/10000 części): **2 061 zł**
Słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt jeden złotych
- dla użytkownika działki nr 34/14 (współkorzystanie 1465/10000 części): **2 485 zł**
Słownie: dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt pięć złotych
- dla użytkownika działki nr 34/13 (współkorzystanie 1715/10000 części): **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych

6. Data opisu i określenia stanu nieruchomości: 4 czerwca 2025 r.

7. Data sporządzenia operatu: 26 czerwca 2025 r.

8. Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ADAM KOŚCISZ
32-540 MŁOSZOWA
UL. DO KRZYŻA 11
TEL. 795-048-400
(3978)
UPRAWNIENIA NR 4417

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SZYMON SIEKIERKA
32-500 CHRZANÓW
UL. FABRYCZNA 19/16
TEL. +48 517-445-318
(6700)
UPRAWNIENIA NR 8221

Informacje z opisu zgodnie z art. 311, 313, 315 i 345 Pr. up.

Zestawienie wyników wyceny:

I) Wartość rynkowa części nieruchomości złożonej z działki nr 124/13, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 32a, wynosi: **1 195 981 zł** tj. **6 833** zł/m^2 Pu
Słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych
W tym:
1) Wartość rynkowa gruntu o funkcji mieszkaniowej – działki nr 124/13 o pow. 1140 m^2: **144 781 zł** tj. **127,00** zł/m^2
Słownie: sto czterdzieści cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt jeden złotych
2) Wartość rynkowa budynków i budowli wynosi: **1 051 200 zł**
Słownie: jeden milion pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

II) Wartość rynkowa **części nieruchomości o funkcji rolnej** –
działki nr 124/1 o powierzchni 2054 m^2: **12 953 zł (6,31 zł/m^2)**
Słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote
w tym: wartość służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11: **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych

III) Wartość rynkowa **części nieruchomości o funkcji drogowej**
– działki nr 124/11 o powierzchni 435 m^2: **16 957 zł (38,98 zł/m^2)**
Słownie: szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych

IV) Wartość rynkowa **całej nieruchomości**, objętej KW nr KR1S/00009170/2 (I + II + III): **1 225 891 zł**
Słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych

Wartość udziału 3/32 części w nieruchomości jw.: **114 927 zł**
Słownie: sto czternaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem złotych

V) **Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11 na rzecz każdoczesnych właścicieli działek sąsiednich** wg funkcji mieszkaniowej (par. 49 pkt. 4 i 6 Rozporządzenia ws. wyceny nieruchomości) i wg wartości rynkowej gruntu nieutwardzonego, wynosi:
- dla użytkownika działki nr 124/3 (współkorzystanie 891/10000 części): **1 511 zł**
Słownie: jeden tysiąc pięćset jedenaście złotych
- dla użytkownika działki nr 124/2 (współkorzystanie 1316/10000 części): **2 231 zł**
Słownie: dwa tysiące dwieście trzydzieści jeden złotych
- dla użytkownika działki nr 124/1 (współkorzystanie 1715/10000 części): **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych
- dla użytkownika działki nr 34/26 (współkorzystanie 716/10000 części): **1 214 zł**
Słownie: jeden tysiąc dwieście czternaście złotych
- dla użytkownika działki nr 34/16 (współkorzystanie 966/10000 części): **1 638 zł**
Słownie: jeden tysiąc sześćset trzydzieści osiem złotych
- dla użytkownika działki nr 34/15 (współkorzystanie 1216/10000 części): **2 061 zł**
Słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt jeden złotych
- dla użytkownika działki nr 34/14 (współkorzystanie 1465/10000 części): **2 485 zł**
Słownie: dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt pięć złotych
- dla użytkownika działki nr 34/13 (współkorzystanie 1715/10000 części): **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych

1. Oznaczenie nieruchomości, jej granice, obszar, oznaczenie księgi wieczystej:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta KW Nr **KR1S/00009170/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Słomnikach, złożona:
a) z działki nr 124/13 o pow. 1140 m^2 zabudowanej budynkiem jednorodzinnym nr 32a,
b) z działki nr 124/1 o pow. 2054 m^2 – niezabudowanej o funkcji rolnej czynnie użytkowanej rolniczo przez Dzierżawcę,
c) z działki dojazdowej nr 124/11 o pow. 435 m^2 – zagospodarowanej pod drogę dojazdową prowadzącą do pobliskich działek jednorodzinnych i działek rolnych.
Nieruchomość położona w Widomej, gmina Iwanowice, powiat krakowski, województwo małopolskie. Wszystkie ww. działki różnią się optymalnym sposobem użytkowania, pomimo iż są położone wzajemnie obok siebie i objęte jedną księgą wieczystą gruntową.

ZAKRES I – działka nr 124/13 zabudowana budynkiem nr 32a

Lokalizacja i położenie **niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.
Dojazd **bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy Iwanowice. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej od strony południowej przez bramę dwuskrzydłową z prętów stalowych obitą sztachetami drewnianymi i otwieraną elektrycznie, utwardzony częściowo skorodowaną wylewką betonową i wysypany przy budynku kamieniem w słabym stanie technicznym.
Uzbrojenie **niepełne**. Nieruchomość posiada częściowy dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – dostępne przyłącza sieci elektrycznej, gazowej i wodociągowej, ale brak dostępu do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (na działce jest instalacja przydomowej oczyszczalni ścieków).
Stan zagospodarowania **bardzo dobry.** Działka ma kształt foremny, zbliżony do prostokąta. Ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Działka w części środkowej zabudowana budynkiem jednorodzinnym nr 32a. Ogrodzenie południowe ze sztachet drewnianych między murowanymi słupkami z cegły, ogrodzenie wschodnie z siatki stalowej między słupkami – własność właścicieli nieruchomości w średnim stanie technicznym, ogrodzenie zachodnie z siatki stalowej między słupkami stalowymi – własność właścicieli działki sąsiedniej w słabym stanie technicznym, ogrodzenie północne z siatki powlekanej wyposażone w dwie furtki z prętów i rurek stalowych. Na północ od budynku wzdłuż ogrodzenia porastają tuje. Przed ogrodzeniem północnym znajduje się w części wschodniej garaż-blaszak nietrwale związany z gruntem, o ścianach z blachy trapezowej przymocowanych śrubami do płyt betonowych, z zadaszeniem z blachy trapezowej, o długości 6,33 m i szerokości 3,94 m, wysokość 2,91 m, pow. użytkowa garażu 24,94 m^2, kubatura netto 72,58 m^3. Obok garażu znajduje się altana drewniana przeznaczona do celów rekreacyjnych, również nietrwale związana z

gruntem. Między altaną i tujami przy północnymi ogrodzeniu porasta nisko koszona trawa i pojedyncze krzewy ozdobne.

Budynek mieszkalny nr 32a

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony, zbudowany w latach 70. jako parterowy, rozbudowany o poddasze użytkowe w 2005 roku. Fundamenty murowane z kamienia, ściany piwnic murowane z kamienia, ściany parteru murowane z cegły, ściany poddasza murowane z pustaka zwykłego. Cała elewacja pokryta tynkiem akrylowym i ocieplona styropianem w 2005 roku. Stropy międzykondygnacyjne betonowe. Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty blachodachówką, ocieplony styropianem. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z PCV.
Program użytkowy budynku:
PIWNICE: Ściany murowane z kamienia nieotynkowane, w większości pomieszczeń posadzka cementowa, w niektórych pomieszczeniach podłoże typu klepisko, przyłącze wodno-kanalizacyjne, bojler c.w.u. z zasobnikiem. Średnia wysokość piwnic ok. 2,1 m.
PARTER: Ganek: ściany wyłożone panelami MDF, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, sufit podwieszany malowany farbą emulsyjną, drzwi wejściowe płycinowe obite blachą, grzejnik konwektorowy, okienko PCV uchylne. Przedpokój: ściany wyłożone tapetą papierową, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, sufit podwieszany malowany farbą emulsyjną z 5 punktami świetlnymi, drzwi do ganku fornirowane laminowane, drzwi do łazienki drewniane malowane. Schody na poddasze: schody drewniane bez poręczy, ściany malowane farbą emulsyjną. Łazienka: ściany do sufitu i podłoga wyłożone płytkami ceramicznymi (2015), muszla compact ceramiczna, umywalka na szafce, kabina natryskowa szklana na brodziku akrylowym, grzejnik ręcznikowiec, armatura niklowana. Korytarz: podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, ściany wyłożone tapetą samoprzylepną (2015). Pokój mamy: ściany z dwóch stron wyłożone tapetą papierową i z dwóch stron malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, drzwi i okno balkonowe PCV, wyjście na oszklony taras wyłożony panelami drewnopodobnymi, od zewnątrz ściany wyłożone tynkiem akrylowym. Salon: ściany wyłożone tapetą raufazą na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, kominek z wkładem żeliwnym obity płytkami gipsowymi dekoracyjnymi na stelażu z płyt gipsowo-kartonowych. Jadalnia - pokój gościnny: ściany wyłożone tapetą raufazą na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi (2005), sufit wyłożony kasetonami styropianowymi, grzejnik konwektorowy, okno PCV. Kuchnia: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi między szafkami oraz wyłożone panelami PCV na jednej ze ścian i przy oknie oraz malowane farbą emulsyjną w pozostałej części, okno PCV, zabudowa kuchenna w formie wysepki ze zlewem i kuchenką elektryczną, nad wysepką lampa halogenowa.
PODDASZE: Hol: ściany malowane farbą emulsyjną z trzech stron i wyłożone tapetą papierową z jednej strony, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi (2005), drzwi do pomieszczeń drewniane przeszklone. Schody na parter: ściany malowane farbą emulsyjną, schody drewniane z poręczą drewnianą. Pokój brata Marcina: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, okno dachowe drewniane FAKRO, dwa okna ścienne PCV, grzejnik konwektorowy. Pokój siostry: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, dwa okna ścienne PCV, grzejnik konwektorowy. Pokój brata Wiktora: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, okno dachowe drewniane FAKRO, przewody kominowe prowadzące do kominka na parterze. Łazienka: podłoga wyłożona płytkami lastrykowymi, ściany wyłożone do wysokości 1,50 m płytkami ceramicznymi z lat 80. i powyżej malowane farbą olejną, drzwi płycinowe

okleinowane wentylowane, okienko małe drewniane, muszla ceramiczna z zaworem na rurze, wanna obudowana płytkami ceramicznymi.
Podstawowe dane techniczne*:* Powierzchnia zabudowy **P_z** = 93 m^2, użytkowa bez schodów **P_u= 175,02 m^2**, Kubatura netto: **V= 423,02 m^3.**
Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną (instalacja 400/240V, przewody miedziane, dodatkowe zasilanie za pomocą 5 dużych paneli fotowoltaicznych o mocy 5kW z funkcją magazynowania energii), wodociągową, kanalizacyjną (w postaci biologicznej oczyszczalni ścieków), gazową, centralnego ogrzewania (piec gazowy w piwnicy, przewody grzewcze stalowe), światłowodową, internetową.
Stan techniczny: budynek zbudowany w połowie lat 70., rozbudowany o poddasze użytkowe w 2005 roku. W wyniku oględzin ustalono stan techniczny jako **średni,** Szt = 29 [%], ze względu na wiek konstrukcji piwnic, parteru i poddasza. Budynek okresowo remontowany (ostatni kapitalny remont w 2015 roku), jednakże pomieszczenia piwnic wymagają odświeżenia. W trakcie oględzin nie stwierdzono widocznych uszkodzeń budynku, pęknięć.
Standard wykończenia: **przeciętny** – budynek wykończony elementami przeważnie umiarkowanej jakości, na wysokości parteru i poddasza wykazują one umiarkowane lub niskie zużycie fizyczne, zaś na wysokości piwnic wysokie zużycie fizyczne.
Sposób użytkowania: na dzień sporządzenia wyceny budynek przeznaczony na cele mieszkaniowe, użytkowany przez rodzinę Upadłego Dominika Ulmana – jego matkę Aleksandrę, oraz jego rodzeństwo: braci Wiktora (22 lata) i Marcina (32 lata) oraz siostrę Katarzynę (30 lat).

ZAKRES II – działka rolna nr 124/1

Lokalizacja **niekorzystna** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma (jednej z mniejszych miejscowości gminy Iwanowice, ok. 350 mieszkańców wg stanu na 2024 rok) i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice.
Położenie w strefie miejscowości **średnio korzystne** – w odległości ok. 500 m na zachód od centrum wsi Widoma (skrzyżowanie drogi krajowej nr 7 i ul. Słomianej), w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 1 km na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od zachodu, północy i wschodu przeważają pola uprawne, zaś od południa przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.
Dojazd **średni** – właściciel działki nr 124/1 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej przez działkę nr 124/11, której jest również właścicielem. Działka drogowa wysypana tłuczniem od granicy pasa drogowego ul. Słomianej do północnej granicy działki nr 124/3, dalej w kierunku działek rolnych nr 124/2 i 124/1 działka porośnięta dzikimi chwastami, zakrzewieniami śródpolnymi i niekoszoną wysoką trawą.
Stan zagospodarowania działki – **bardzo dobry**: działka o regularnym zbliżonym do prostokąta kształcie, średnia szerokość działki ok. 22 m. Ukształtowanie terenu przeważnie równomierne i płaskie. Na całej powierzchni działki prowadzona jest przez Dzierżawcę czynna uprawa koniczyny, komosy i bylicy – uprawa nie stanowi własności właściciela nieruchomości, więc jest wyłączona z wyceny. Na zachód od działki, na obcej działce nr 32/4 porastają świerki i modrzewie.
Poziom kultury rolnej **dobry,** klasa bonitacyjna gruntu **wysoka** – klasoużytek RIIIa na całej powierzchni, działka czynnie użytkowana rolniczo przez Dzierżawcę (na mocy umowy ustnej zawartej z Właścicielem nieruchomości). Cała powierzchnia działki usytuowana na glebach brunatnych wyługowanych, wytworzonych z lessów ilastych (kompleks przydatności rolniczej 2Bw – kompleks pszenny dobry). Gleba o korzystnym poziomie próchnicznym, korzystny poziom bilansu wodnego gruntu w porównaniu z pozostałymi obszarami gminy Iwanowice (umiarkowana nadwyżka poziomu wód

parujących w ramach ewapotranspiracji w odniesieniu do poziomu wód opadających na grunt), stabilny roczny poziom opadów (ok. 800 mm rocznie), umiarkowanie wysoka średnioroczna temperatura powietrza (ok. 9,0 ˚C), korzystna długość okresu wegetacyjnego (ok. 215 dni w roku).

ZAKRES III – działka drogowa nr 124/11

Lokalizacja i położenie **niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.
Dojazd **bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy Iwanowice.
Stan zagospodarowania **słaby**. Działka o płaskim ukształtowaniu terenu, o kształcie zbliżonym do wąskiego i wydłużonego prostokąta o średniej szerokości 2,2 m. Działka nieobciążona służebnością drogi i przesyłu. Działka drogowa wysypana tłuczniem od granicy pasa drogowego ul. Słomianej do północnej granicy działki nr 124/3, dalej w kierunku działek rolnych nr 124/2 i 124/1 działka nieprzejezdna - porośnięta dzikimi chwastami, zakrzewieniami śródpolnymi i niekoszoną wysoką trawą. Utwardzenie z tłucznia jest wyłączone z wyceny, ponieważ wysypał je nie właściciel szacowanej nieruchomości, a właściciel działki nr 124/3.
W celu zagospodarowania działki pod pełnoprawną drogę dojazdową należy dokonać wycinki zakrzaczeń i zachwaszczeń na wysokości działek nr 124/2 i 124/1, a następnie każdocześni właściciele działek nr 124/3, 124/2 i 124/1 powinni wnioskować o ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11 na swoją rzecz.

2. **Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem:** instalacje w budynku (elektryczna, wodno – kanalizacyjna, C.O.), ogrodzenie.
3. **Stwierdzone prawa i obciążenia:** zgodnie z KW Nr KR1S/00009170/2 współwłaścicielami nieruchomości złożonej z działki nr 124/1 (rola), 124/11 (droga) i 124/13 (grunty orne), położonej w Widomej, gmina Iwanowice, powiat krakowski, są Aleksandra Ulman (c. Piotra i Marianny) w udziale 20/32 części oraz Marcin Ulman, Dominik Ulman, Katarzyna Ulman i Wiktor Krzysztof Ulman (dzieci Rafała i Aleksandry) w udziałach po 3/32 części, na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 2780/2019 z dnia 10.10.2019 r., wpływ dnia 14.12.2023 r., wpis do KW dnia 06.02.2024 r.

Dział III – Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia: Brak wpisów.
Dział IV – Hipoteka:
- Hipoteka przymusowa – 41351,29 zł. Zobowiązania finansowe, z tytułu nieopłaconych składek na: -Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -Fundusz Ubezpieczeń Zdrowotnych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz

Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -odsetki; -50% zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne.
Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, na podstawie decyzji określającej wysokość należności sygn. 80000/71/346/2021-RKS2-REF3 z dnia 17.11.2021 r., chwila wpływu z dnia 05.04.2024 r., chwila wpisu z dnia 19.11.2024 r.
- Hipoteka przymusowa – 5781,69 zł. Należności główne z tytułu zaległych składek oraz odsetki za zwłokę, ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy za okres od lipca 2021 r. do września 2021 r. Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, na podstawie decyzji określającej wysokość należności sygn. 180071DZPDZ22/000450 z dnia 09.03.2022 r., chwila wpływu z dnia 19.04.2024 r., chwila wpisu z dnia 02.12.2024 r.
- Hipoteka przymusowa – 83569,96 zł. Należność główna oraz umowne odsetki za opóźnienie, należności objęte nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 6.07.2021 r., sygn. akt VI NC-E 949753/21). Wierzyciel: Horyzont Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa. Podstawa prawna: tytuł wykonawczy nr 2 - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zaopatrzony w klauzulę wykonalności na rzecz następcy prawnego wierzyciela postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 06.07.2021 r., sygn.. akt VI NC-E 949753/21, wydany przez VI Wydział Cywilny Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie dnia 6.07.2021 r. Chwila wpływu dnia 28.01.2025 r., chwila wpisu dnia 25.02.2025 r.

4. **Umowy ubezpieczenia**: brak.
5. **Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki:** Aleksandra Ulman (c. Piotra i Marianny) w udziale 20/32 części, Marcin Ulman, Dominik Ulman, Katarzyna Ulman i Wiktor Krzysztof Ulman (dzieci Rafała i Aleksandry) w udziałach po 3/32 części.
6. **Sposób korzystania z nieruchomości przez Upadłego:** na dzień sporządzenia wyceny działka nr 124/13 zabudowana budynkiem jednorodzinnym nr 32a przeznaczonym na cele mieszkaniowe, wykorzystywanym zgodnie z przeznaczeniem. Budynek zamieszkały przez: Aleksandrę Ulman (matkę Upadłego), Marcina Ulmana (brata Upadłego), Wiktora Ulman (brata Upadłego) i Katarzynę Ulman (siostrę Upadłego). Działka nr 124/1 czynnie użytkowana rolniczo przez Dzierżawcę. Uprawy komosy, bylicy i koniczyny na działce jw. są wyłączone z wyceny, bo stanowią własność Dzierżawcy na mocy umowy ustnej zawartej między współwłaścicielką Aleksandrą Ulman i Dzierżawcą, umowa dzierżawy nieudostępniona biegłemu. Działka nr 124/11 użytkowana jako droga dojazdowa do pobliskich działek mieszkaniowych i pól uprawnych, do wysokości działki nr 124/3 wysypana tłuczniem przez właściciela działki nr 124/3 (utwardzenia wyłączone z wyceny), dalej w kierunku działek nr 124/1 i 124/21 zachwaszczona i zakraczona – wymagana wycinka dzikiej roślinności w tym obszarze celem regulacji przejezdności działki, oraz ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz użytkowników działek obcych nr 124/3, 124/2 i 124/1.
7. **Zgłoszone prawa do nieruchomości:** brak
8. **Inne szczegóły istotne dla przeprowadzenia opisu i oszacowania:**

- Oględziny nieruchomości zostały dokonane w warunkach pełnego dostępu do nieruchomości, nie była ograniczona możliwość dostępu do przedmiotu oględzin.
- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia istniejących w budynku jednorodzinnym rzeczy ruchomych wyposażenia, uwzględnia natomiast urządzenia trwale związane w szczególności instalacje: sanitarne, elektryczne, C.O.

- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który należy ustalić zgodnie z wymogami przepisów prawa podatkowego.
- Powierzchnia użytkowa budynku jednorodzinnego przyjęta do wyceny została zweryfikowana zgodnie z wymogami Prawa budowlanego oraz Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, na podstawie obmiaru własnego, bez powierzchni schodów.
- Na nieruchomości w trakcie oględzin stwierdzono uprawę komosy, koniczyny i bylicy. Uprawy i zasiewy z reguły są częściami składowymi nieruchomości, jeżeli użytkownik jest właścicielem gruntu, a naniesienia stanowią jego własność. Jak ustalono, wyceniana nieruchomość objęta jest ustną umową dzierżawy zawartą między współwłaścicielką nieruchomości p. Aleksandrą Ulman i Dzierżawcą – osobą fizyczną, ale umowa nie została udostępniona biegłemu. Zgodnie z art. 47 Kodeksu cywilnego „przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowej". Powyższe oznacza, że dokonane przez dzierżawcę zasiewy jednoroczne (uprawy koniczyny, komosy i bylicy) nie stanowią części składowej i są przedmiotem własności dzierżawcy, dlatego też, nie podlegają uwzględnieniu w szacowaniu wartości przedmiotowej nieruchomości.
- Z wyceny zostały wyłączone nakłady na częściowe utwardzenie tłuczniem przez właściciela działki nr 124/3 drogi dojazdowej prowadzącej przez działkę nr 124/11 – gdyż nie stanowią one własności Upadłego bądź innych współwłaścicieli nieruchomości.
- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia hipotek oraz innych praw nieujawnionych w KW.
- Zgodnie z art. 311 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Likwidacji masy upadłości dokonuje się przez sprzedaż z wolnej ręki lub w drodze przetargu lub aukcji przedsiębiorstwa upadłego w całości lub jego zorganizowanych części, nieruchomości i ruchomości, wierzytelności oraz innych praw majątkowych wchodzących w skład masy upadłości albo przez ściągnięcie wierzytelności od dłużników upadłego i wykonanie innych jego praw majątkowych.

1a. Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Ministra Obrony Narodowej przysługuje prawo wykupu składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa.

1aa. O zamiarze sprzedaży składników majątku służących do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa syndyk zawiadamia Ministra Obrony Narodowej, który może przedstawić sędziemu-komisarzowi w terminie:

1) tygodnia od dnia zawiadomienia – opinię albo
2) trzydziestu dni od dnia zawiadomienia – oświadczenie o skorzystaniu z prawa wykupu, o którym mowa w ust. 1a.

1ab. Wykup, o którym mowa w ust. 1a, jest dokonywany po cenie sprzedaży ustalonej na podstawie dowodu z opinii biegłego, przy czym cena nie może być niższa niż kwota możliwa do uzyskania w postępowaniu upadłościowym przy likwidacji na zasadach ogólnych, pomniejszona o koszty postępowania, które należałoby ponieść w związku z likwidacją w takim trybie. Koszty opinii biegłego ponosi Skarb Państwa.

1ac. Na postanowienie ustalające cenę sprzedaży, po której jest dokonywany wykup, o którym mowa w ust. 1a, zażalenie przysługuje Ministrowi Obrony Narodowej, wierzycielom oraz upadłemu.

Przedmiotowa nieruchomość nie służy do prowadzenia działalności w dziedzinie obronności i bezpieczeństwa państwa, więc ustęp 1a, 1aa, 1ab i 1ac nie dotyczą wyceny.

1ad. W przypadku wykupu składników majątku obciążonych zastawem rejestrowym, przepisów art. 327 i art. 328 nie stosuje się. Z ceny sprzedaży wyodrębnia się wartość rzeczy obciążonych zastawem i przeznacza się ją na zaspokojenie zastawnika stosownie do przepisów art. 336 i art. 340.

2. W przypadkach wskazanych w ustawie likwidacja ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym oraz wierzytelności i praw obciążonych zastawem rejestrowym lub zastawem

finansowym może nastąpić także przez przejęcie ich przez wierzyciela będącego zastawnikiem zastawu rejestrowego lub zastawu finansowego, jeżeli umowa o ustanowieniu zastawu przewiduje zaspokojenie zastawnika w drodze przejęcia przedmiotu zastawu.
3. Przepisy dotyczące likwidacji w drodze sprzedaży ruchomości oraz przejęcia ruchomości obciążonych zastawem rejestrowym stosuje się odpowiednio do sprzedaży i przejęcia przez wierzyciela zwierząt, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi ochrony zwierząt.
Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona zastawem rejestrowym, jak wskazuje treść KW gruntowej, więc ustęp 1ad, 2 i 3 nie dotyczą niniejszej wyceny.

- Zgodnie z art. 313 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.
2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.
3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.
4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.
Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona jakimikolwiek służebnościami gruntowymi, służebnościami budynkowymi i służebnościami przesyłu, bądź innymi prawami rzeczowymi możliwie ujawnionymi w KW. Ustęp 2, 3 i 4 nie dotyczą niniejszej wyceny.
5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.
Przedmiotowa nieruchomość jest objęta prawem własności, więc ustęp 5 nie dotyczy niniejszej wyceny.
6. Do sprzedaży ułamkowej części nieruchomości odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu postępowania cywilnego: art. 1004 (egzekucja z ułamkowej części nieruchomości i z użytkowania wieczystego), art. 1005 (zawiadomienie o zajęciu ułamkowej części nieruchomości), art. 1007 (zarząd ułamkową częścią nieruchomości), art. 1009 opis i oszacowanie nieruchomości w razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości), art. 1012 (obciążenia ułamkowej części nieruchomości) i art. 1013 (przysądzenie własności ułamkowej części nieruchomości a hipoteki wcześniej wpisane) Kodeksu postępowania cywilnego.
Upadły jest współwłaścicielem szacowanej nieruchomości w udziale 3/32 części, więc przepisy jw. dotyczą niniejszej wyceny.

- Zgodnie z art. 315 Ustawy – Prawo upadłościowe:

Sędzia-komisarz może wyłączyć określone składniki majątku z masy upadłości, w tym nieruchomość lub jej ułamkową część, jeżeli nie można ich zbyć z zachowaniem przepisów ustawy, a dalsze pozostawanie tych składników majątku w masie upadłości będzie niekorzystne dla wierzycieli z uwagi na obciążenie masy upadłości związanymi z tym kosztami. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie.

Art. 315 nie ma wpływu na kształt niniejszej wyceny, ponieważ sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym posiada skutki postępowania egzekucyjnego i może zostać przeprowadzona w pełni zgodnie z wymogami Prawa upadłościowego.

- Zgodnie z art. 345 Ustawy – Prawo upadłościowe:

1. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wierzytelności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym i hipoteką morską, a także wygasające według przepisów ustawy prawa oraz skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciążące na nieruchomości, użytkowaniu wieczystym, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub statku morskim wpisanym do rejestru okrętowego, podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu, pomniejszonej o koszty likwidacji tego przedmiotu oraz inne koszty postępowania upadłościowego w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części sumy uzyskanej z likwidacji, nie więcej jednak niż o taką część kosztów postępowania upadłościowego, która wynika ze stosunku wartości obciążonego przedmiotu do wartości całej masy upadłości.
2. Wierzytelności i prawa, o których mowa w ust. 1, są zaspokajane w kolejności przysługującego im pierwszeństwa. Jeżeli z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu zaspokojeniu podlegają zarówno wierzytelności zabezpieczone hipoteką, jak i wygasające wg art. 313 ust. 2 prawa oraz prawa i roszczenia osobiste, o pierwszeństwie rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki wpisu hipoteki, prawa lub roszczenia do KW.
3. W równym stopniu z wierzytelnością zaspokaja się roszczenia o świadczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów. Przypadającą wierzycielowi sumę zalicza się przede wszystkim na należność główną, następnie na odsetki i pozostałe roszczenia o świadczenia uboczne, z tym że koszty postępowania uwzględnia się w ostatniej kolejności.

Art. 345 Prawa upadłościowego dotyczy niniejszej wyceny, gdyż przedmiot jej obciążają na datę wyceny hipoteki przymusowe.

- Na oszacowaną wartość rynkową nieruchomości częściowy wpływ mają przepisy

Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11.04.2003 r. (Dz. U. z dnia 21.03.2024 r., poz. 423). Powierzchnia wycenianej nieruchomości nie przekracza 1 ha, nieruchomość jest objęta uwarunkowaniami planu miejscowego – częściowo na cele rolne, częściowo na cele mieszkaniowe, a sprzedaż nieruchomości nastąpi w ramach postępowania egzekucyjnego, co spełnia zapisy art. 2a pkt. 3 ust. 9 w/w Ustawy. Ustawa umożliwia w przypadku sprzedaży gruntów rolnych o powierzchni od 0,3 do 1 ha zakup również nierolnikom.

Zgodnie z przepisem tej ustawy Art. 4. 1. Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku: 3) orzeczenia sądu, organu administracji publicznej albo orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym,

– Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości.

5. Do wykonywania uprawnienia, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy art. 3 ust. 10 i 11 oraz przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu, z tym że:

1) zawiadomienia dokonuje: b) sąd, organ administracji publicznej lub organ egzekucyjny – w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3.

W nawiązaniu do art. 946 i 948 Kpc, nie można wydzielić części zajętej nieruchomości celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wydzielenie poszczególnych części funkcjonalnych przedmiotu wyceny nie jest możliwe, ponieważ nieruchomość złożona z kilku działek stanowi

współwłasność osób fizycznych, a Upadły jest współwłaścicielem szacowanej nieruchomości tylko w ograniczonym udziale 3/32 części. Co więcej, wyodrębnienie jako oddzielnej części funkcjonalnej na licytację tylko działki rolnej nr 124/1 wymagałoby również ustanowienia służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11, na której należy dokonać dodatkowych nakładów na usunięcie krzewów i chwastów celem regulacji przejezdności drogi w kierunku działki rolnej jw.
Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego umożliwia także w przypadku sprzedaży gruntów rolnych o powierzchni od 0,3 do 1 ha zakup również nierolnikom, przy czym Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje prawo pierwokupu. W praktyce, w takiej sytuacji najpierw notariusz sporządzi warunkową umowę sprzedaży, której kopię wyśle Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a ten ma miesiąc na wypowiedzenie się w danej sprawie. Jeżeli KOWR uzna, że jest zainteresowany kupnem tej nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa, wówczas jego przedstawiciel złoży oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu na zasadach określonych w umowie. Jeżeli w terminie miesiąca KOWR nie wypowie się w sprawie lub złoży oświadczenie o braku zainteresowania skorzystaniem z prawa pierwokupu, wtedy strony umowy mogą u notariusza zawrzeć drugą umowę, tj. umowę przeniesienia własności i dopiero na podstawie tej umowy kupujący staje się właścicielem nieruchomości. Prawo pierwokupu przez KOWR przysługuje również, jeżeli nabycie nieruchomości następuje w wyniku orzeczenia sądu wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ADAM KOŚCISZ
32-540 MŁOSZOWA
UL. DO KRZYŻA 11
TEL. 795-048-400
(3978)
UPRAWNIENIA NR 4417

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SZYMON SIEKIERKA
32-500 CHRZANÓW
UL. FABRYCZNA 19/16
TEL. +48 517-445-318
(6700)
UPRAWNIENIA NR 8221

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta KW Nr **KR1S/00009170/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Słomnikach, złożona:

a) z działki nr 124/13 o pow. 1140 m^2 zabudowanej budynkiem jednorodzinnym nr 32a,

b) z działki nr 124/1 o pow. 2054 m^2 – niezabudowanej o funkcji rolnej czynnie użytkowanej rolniczo przez Dzierżawcę,

c) z działki dojazdowej nr 124/11 o pow. 435 m^2 – zagospodarowanej pod drogę dojazdową prowadzącą do pobliskich działek jednorodzinnych i działek rolnych.

Nieruchomość położona w Widomej, gmina Iwanowice, powiat krakowski, województwo małopolskie. Wszystkie ww. działki różnią się optymalnym sposobem użytkowania, pomimo iż są położone wzajemnie obok siebie i objęte jedną księgą wieczystą gruntową.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości opisanej w pkt 1.1., w związku z prowadzonym postępowaniem upadłościowym.

Dla potrzeb wyceny dokonano podziału funkcjonalnego całości funkcjonalnej jw. na pojedyncze zakresy funkcjonalne:

a) działka nr 124/13 o pow. 1140 m^2 zabudowana budynkiem jednorodzinnym nr 32a,

b) działka nr 124/1 o pow. 2054 m^2 – niezabudowana o funkcji rolnej czynnie użytkowanej rolniczo przez Dzierżawcę,

c) działka dojazdowa nr 124/11 o pow. 435 m^2 – zagospodarowana pod drogę dojazdową prowadzącą do pobliskich działek jednorodzinnych i działek rolnych.

Przedmiotem wyceny jest jednak jedna nieruchomość w ujęciu wieczystoksięgowym, złożona z działek wskazanych w zakresach I-III, objęta KW nr KR1S/00009170/2.

Zgodnie z przepisami prawa wartość rynkową ustala Rzeczoznawca majątkowy.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia innych praw nieujawnionych w KW.

Zakres wyceny nie obejmuje utwardzeń z tłucznia usytuowanych na działce nr 124/11, ponieważ nie stanowią one własności Upadłego bądź pozostałych współwłaścicieli nieruchomości szacowanej, lecz stanowią własność właścicieli działki sąsiednich nr 124/4 i 124/3. Z wyceny wyłączono również uprawy komosy, koniczyny i bylicy na działce rolnej nr 124/1, gdyż stanowią one własność Dzierżawcy działki jw.

Zakres wyceny jest zgodny z przepisami prawa.

2. Cel wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania jako podstawy do celów postępowania upadłościowego, według stanu nieruchomości na dzień oględzin i poziomu cen określonego na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

3. Podstawy formalno - prawne i merytoryczne wyceny

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu jest zlecenie z dnia 23.05.2024 r., Sygn. akt. KR1S/GUp-s/82/2025 oraz postanowienie VIII Wydziału Gospodarczego ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia z dnia 22.01.2025 r. sygn. akt KR1S/GU/1378/2024.

Zamawiający: Doradca Restrukturyzacyjny - Syndyk masy upadłości, Nadzorca Sądowy mgr inż. Andrzej Mitręga, Biuro Syndyka, ul. Okrzei 15/279, 40-126 Katowice.

Wykonawca: Adam Kościsz, EKSPERT – Doradztwo i Wyceny, ul. Do Krzyża 11, 32-540 Młoszowa.
Autorzy opinii:
- Adam Kościsz - Rzeczoznawca Majątkowy (Świadectwo nr 4417) oraz **biegły sądowy** Sądu Okręgowego w Krakowie z zakresu wyceny nieruchomości, maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw ustanowiony pismem z dnia 21 grudnia 2020 roku Sygn. Prez. Adm. SO.-511-3-74/2020
- Szymon Siekierka - Rzeczoznawca Majątkowy (Świadectwo nr 8221).

3.2. Podstawy prawne wyceny

Metodyka szacowania wartości nieruchomości oparta została o przepisy:
1) Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z dnia 23.10.2024 r., poz. 1568).
2) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z dnia 23.07.2024 r., poz. 1145),
3) Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z dnia 24.03.2025 r., poz. 614 ze zm.)
4) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (tj. Dz.U. z dnia 05.12.2023 r., poz. 2633)
5) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z dnia 08.09.2023 r., poz. 1832).
6) Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. z dnia 18.03.2025 r., poz. 341),
7) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z dnia 17.07.2024 r., poz. 1061 z późn. zm.).
8) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U z dnia 29.07.2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).
9) Ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz.U. z dnia 21.03.2025 r., poz. 423 z późn. zm.)
10) Standardów Zawodowych PFSRM obejmujących Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 14.12.2021 r. W szczególności wykorzystano Notę Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości", KSWS „Wycena nieruchomości rolnych" (uchwalony od dnia 29.05.2015 r., obowiązujący od dnia 29.06.2015 r.) i KSWP „Wartość rynkowa" (uchwalony od dnia 19.09.2017 r., obowiązujący od dnia 01.10.2017 r.)

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Wypis z ewidencji gruntów i budynków,
- Kopia mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną,
- Księga Wieczysta nr KR1S/00009170/2 Sądu Rejonowego w Miechowie.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iwanowice.
- Oględziny nieruchomości w dniu 04.06.2025 r. oraz dokumentacja fotograficzna.
- Analiza cen rynkowych nieruchomości – baza danych kancelarii,
- Postanowienie VIII Wydziału Gospodarczego ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia z dnia 22.01.2025 r. sygn. akt KR1S/GU/1378/2024.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny:	26.06.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	26.06.2025 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	04.06.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	04.06.2025 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania księgi wieczystej KW nr KR1S/00009170/2 Sądu Rejonowego w Miechowie, prowadzonej przez V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Słomnikach. Wypis z ww. księgi stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

W wyniku badania ww. KW ustalono, że współwłaścicielami nieruchomości złożonej z działki nr 124/1 (rola), 124/11 (droga) i 124/13 (grunty orne), położonej w Widomej, gmina Iwanowice, powiat krakowski, są Aleksandra Ulman (c. Piotra i Marianny) w udziale 20/32 części oraz Marcin Ulman, Dominik Ulman, Katarzyna Ulman i Wiktor Krzysztof Ulman (dzieci Rafała i Aleksandry) w udziałach po 3/32 części, na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 2780/2019 z dnia 10.10.2019 r., wpływ dnia 14.12.2023 r., wpis do KW dnia 06.02.2024 r.

Dział I – Spis praw: Brak wpisów.

Dział III – Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia: Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka:

- Hipoteka przymusowa – 41351,29 zł. Zobowiązania finansowe, z tytułu nieopłaconych składek na: -Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -Fundusz Ubezpieczeń Zdrowotnych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -odsetki; -50% zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne.

Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, na podstawie decyzji określającej wysokość należności sygn. 80000/71/346/2021-RKS2-REF3 z dnia 17.11.2021 r., chwila wpływu z dnia 05.04.2024 r., chwila wpisu z dnia 19.11.2024 r.

- Hipoteka przymusowa – 5781,69 zł. Należności główne z tytułu zaległych składek oraz odsetki za zwłokę, ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy za okres od lipca 2021 r. do września 2021 r. Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, na podstawie decyzji określającej wysokość należności sygn. 180071DZPDZ22/000450 z dnia 09.03.2022 r., chwila wpływu z dnia 19.04.2024 r., chwila wpisu z dnia 02.12.2024 r.

- Hipoteka przymusowa – 83569,96 zł. Należność główna oraz umowne odsetki za opóźnienie, należności objęte nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 6.07.2021 r., sygn. akt VI NC-E 949753/21). Wierzyciel: Horyzont Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa. Podstawa prawna: tytuł wykonawczy nr 2 - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zaopatrzony w klauzulę wykonalności na rzecz następcy prawnego wierzyciela postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 06.07.2021 r., sygn.. akt VI NC-E 949753/21, wydany przez VI Wydział Cywilny Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie dnia 6.07.2021 r. Chwila wpływu dnia 28.01.2025 r., chwila wpisu dnia 25.02.2025 r.

5.2. Przeznaczenie gruntów

Przeznaczenie nieruchomości na potrzeby sporządzenia wyceny określono zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Teren, na którym położony jest przedmiot wyceny, jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zatwierdzonym uchwałą nr XIII/127/2015 Rady Gminy Iwanowice z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Biskupice, Celiny, Damice, Domiarki, Grzegorzowice Małe, Grzegorzowice Wielkie, Iwanowice Dworskie, Iwanowice Włościańskie, Krasieniec Stary, Krasieniec Zakupny, Lesieniec, Maszków, Narama, Poskwitów Nowy, Poskwitów Stary, Przestańsko, Sieciechowice, Sułkowice, Widoma, Władysław, Zagaje, Zalesie, Żerkowice w Gminie Iwanowice, przedmiot wyceny położony jest na terenie oznaczonym:

- dla działki nr 124/13 i dla działki nr 124/11: jako MR2 – tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej

Podstawowym przeznaczeniem terenów jest wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową usługową i produkcyjną. Przeznaczenie dopuszczalne: 1) zabudowa usługowa komplementarna dla rolnictwa, w tym przechowalnictwa, ogrodnictwa, przetwórstwa rolno – spożywczego i hodowli; 2) zabudowa agroturystyczna, wolnostojące budynki zamieszkania zbiorowego; 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym.

Przeznaczenie towarzyszące: 1) zieleń urządzona; 2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne, trasy rowerowe, ciągi piesze; 3) miejsca postojowe; 4) obiekty małej architektury; 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 6) terenowe urządzenia rekreacji, place zabaw; 7) garaże; 8) budynki gospodarcze.

W granicach terenów MR1 i MR2 obowiązuje zakaz lokalizacji: 1) zabudowy szeregowej; 2) otwartych placów składowych o powierzchni powyżej 500 m2; 3) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu: 1) powierzchnie nowo wydzielanych działek: a) w terenach MR1 powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1400 m2 ; b) w terenach MR2 powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1200 m2 ; 2) maksymalna wysokość budynków: a) w terenach MR1 – 9 m, b) w terenach MR2 – 10,5 m, c) w terenach MR1 i MR2 dla budynków gospodarczych i garaży – 7 m.

- dla działki nr 124/1 jako R1 - tereny rolne

Przeznaczenie podstawowe: 1) grunty rolne; 2) użytki zielone; 3) sady, ogrody. Przeznaczenie dopuszczalne: 1) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne; 2) rowy odprowadzające okresowe wody opadowe; 3) wody powierzchniowe (cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia wodne w korytach cieków wodnych; 4) terenowe urządzenia rekreacyjne, ścieżki, szlaki turystyczne; 5) dojazdy do pól, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, trasy rowerowe, ciągi piesze; 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 7) rowy melioracyjne; 8) obiekty małej architektury; 9) budynki gospodarcze; 10) obiekty związane z działalnością rolniczą, ogrodniczą lub hodowlaną, zgodnie z ust. 5, pkt. 1 i 2.

Zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej, w tym wznoszenia tymczasowych obiektów mieszkalnych.

Dopuszcza się: 1) możliwość prowadzenia całorocznych upraw, w tym w ogrzewanych obiektach krytych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, ogrodniczego bądź hodowlanego – nie określa się formy architektonicznej obiektów, forma tych obiektów (bryła, w tym też kształt dachu) może być realizowana w zależności od wymogów konstrukcyjno – funkcjonalnych i potrzeb użytkowania obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 2; 2) w granicach parku krajobrazowego – możliwość dopuszczoną w pkt.1 ogranicza się wyłącznie do budowy bądź modernizacji obiektów w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej; 3) w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej - w celu

modernizacji gospodarstwa – możliwość remontu lub przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego lub wybudowanie nowego budynku mieszkalnego, pod warunkiem rozebrania starego budynku, warunki jak dla zabudowy w terenach MR1; 4) prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym - remontów, prac regulacyjnych, konserwacyjnych i budowlanych.

5.3. Oznaczenie geodezyjne

Szacowana nieruchomość posiada następujące oznaczenia w ewidencji gruntów:
- jednostka ewidencyjna: 120603_2 – Iwanowice,
- obręb 0018, Widoma; - jednostka rejestrowa G 98, arkusz mapy 1
- właściciel: Aleksandra Ulman w udz. 20/32 cz., Wiktor Ulman w udz. 3/32 cz., Marcin Ulman w udz. 3/32 cz., Dominik Ulman w udz. 3/32 cz., Katarzyna Ulman w udz. 3/32 cz.
- księga wieczysta: KR1S/00009170/2

Nr działki	Użytek i klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]
124/1	RIIIa	0,1140
124/11	dr	0,0435
124/13	RIIIa	0,2054
	RAZEM	0,3629

Wypis z ewidencji gruntów stanowi załącznik do opracowania.

5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta KW Nr **KR1S/00009170/2** prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Słomnikach, złożona:

a) z działki nr 124/13 o pow. 1140 m^2 zabudowanej budynkiem jednorodzinnym nr 32a,

b) z działki nr 124/1 o pow. 2054 m^2 – niezabudowanej o funkcji rolnej czynnie użytkowanej rolniczo przez Dzierżawcę,

c) z działki dojazdowej nr 124/11 o pow. 435 m^2 – zagospodarowanej pod drogę dojazdową prowadzącą do pobliskich działek jednorodzinnych i działek rolnych.

Nieruchomość położona w Widomej, gmina Iwanowice, powiat krakowski, województwo małopolskie. Wszystkie ww. działki różnią się optymalnym sposobem użytkowania, pomimo iż są położone wzajemnie obok siebie i objęte jedną księgą wieczystą gruntową.

5.4.1. Charakterystyka działki nr 124/13

Lokalizacja i położenie **niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).

Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.

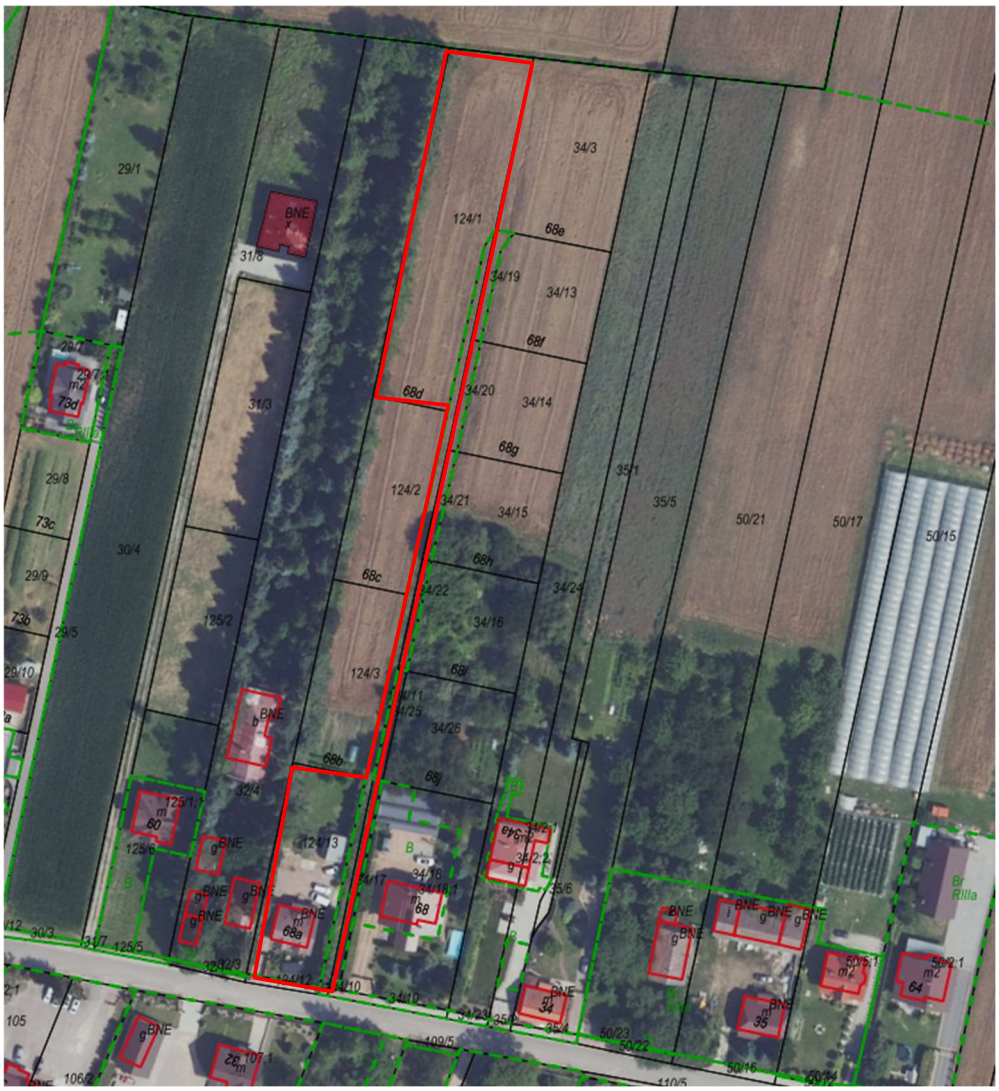
Dojazd **bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy

Iwanowice. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej od strony południowej przez bramę dwuskrzydłową z prętów stalowych obitą sztachetami drewnianymi i otwieraną elektrycznie, utwardzony częściowo skorodowaną wylewką betonową i wysypany przy budynku kamieniem w słabym stanie technicznym.
Uzbrojenie **niepełne**. Nieruchomość posiada częściowy dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – dostępne przyłącza sieci elektrycznej, gazowej i wodociągowej, ale brak dostępu do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (na działce jest instalacja przydomowej oczyszczalni ścieków).
Stan zagospodarowania **bardzo dobry.** Działka ma kształt foremny, zbliżony do prostokąta. Ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Działka w części środkowej zabudowana budynkiem jednorodzinnym nr 32a. Ogrodzenie południowe ze sztachet drewnianych między murowanymi słupkami z cegły, ogrodzenie wschodnie z siatki stalowej między słupkami – własność właścicieli nieruchomości w średnim stanie technicznym, ogrodzenie zachodnie z siatki stalowej między słupkami stalowymi – własność właścicieli działki sąsiedniej w słabym stanie technicznym, ogrodzenie północne z siatki powlekanej wyposażone w dwie furtki z prętów i rurek stalowych. Na północ od budynku wzdłuż ogrodzenia porastają tuje. Przed ogrodzeniem północnym znajduje się w części wschodniej garaż-blaszak nietrwale związany z gruntem, o ścianach z blachy trapezowej przymocowanych śrubami do płyt betonowych, z zadaszeniem z blachy trapezowej, o długości 6,33 m i szerokości 3,94 m, wysokość 2,91 m, pow. użytkowa garażu 24,94 m^2, kubatura netto 72,58 m^3. Obok garażu znajduje się altana drewniana przeznaczona do celów rekreacyjnych, również nietrwale związana z gruntem. Między altaną i tujami przy północnymi ogrodzeniu porasta nisko koszona trawa i pojedyncze krzewy ozdobne.
Ogólną lokalizację pokazuje mapa poniżej.

Źródło mapy: „© autorzy OpenStreetMap”

Szczegółową lokalizację pokazuje fragment ortofotomapy poniżej.

Źródło mapy: https://www.iwanowice.e-mpzp.pl/



5.4.2. Charakterystyka budynku mieszkalnego nr 32a

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony, zbudowany w latach 70. jako parterowy, rozbudowany o poddasze użytkowe w 2005 roku. Fundamenty murowane z kamienia, ściany piwnic murowane z kamienia, ściany parteru murowane z cegły, ściany poddasza murowane z pustaka zwykłego. Cała elewacja pokryta tynkiem akrylowym i ocieplona styropianem w 2005 roku. Stropy międzykondygnacyjne betonowe. Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty blachodachówką, ocieplony styropianem. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z PCV.
Program użytkowy budynku:
PIWNICE: Ściany murowane z kamienia nieotynkowane, w większości pomieszczeń posadzka cementowa, w niektórych pomieszczeniach podłoże typu klepisko, przyłącze wodno-kanalizacyjne, bojler c.w.u. z zasobnikiem. Średnia wysokość piwnic ok. 2,1 m.
PARTER: Ganek: ściany wyłożone panelami MDF, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, sufit podwieszany malowany farbą emulsyjną, drzwi wejściowe płycinowe obite blachą, grzejnik konwektorowy, okienko PCV uchylne. Przedpokój: ściany wyłożone tapetą papierową, podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, sufit podwieszany malowany farbą emulsyjną z 5 punktami świetlnymi, drzwi do ganku fornirowane laminowane, drzwi do łazienki drewniane malowane. Schody na poddasze: schody drewniane bez poręczy, ściany malowane farbą emulsyjną. Łazienka: ściany do sufitu i podłoga wyłożone płytkami ceramicznymi (2015), muszla compact ceramiczna,

umywalka na szafce, kabina natryskowa szklana na brodziku akrylowym, grzejnik ręcznikowiec, armatura niklowana. Korytarz: podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, ściany wyłożone tapetą samoprzylepną (2015). Pokój mamy: ściany z dwóch stron wyłożone tapetą papierową i z dwóch stron malowane farbą emulsyjną na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, drzwi i okno balkonowe PCV, wyjście na oszklony taras wyłożony panelami drewnopodobnymi, od zewnątrz ściany wyłożone tynkiem akrylowym. Salon: ściany wyłożone tapetą raufazą na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, kominek z wkładem żeliwnym obity płytkami gipsowymi dekoracyjnymi na stelażu z płyt gipsowo-kartonowych. Jadalnia - pokój gościnny: ściany wyłożone tapetą raufazą na tynku zwykłym, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi (2005), sufit wyłożony kasetonami styropianowymi, grzejnik konwektorowy, okno PCV. Kuchnia: podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, ściany wyłożone płytkami ceramicznymi między szafkami oraz wyłożone panelami PCV na jednej ze ścian i przy oknie oraz malowane farbą emulsyjną w pozostałej części, okno PCV, zabudowa kuchenna w formie wysepki ze zlewem i kuchenką elektryczną, nad wysepką lampa halogenowa.
PODDASZE: Hol: ściany malowane farbą emulsyjną z trzech stron i wyłożone tapetą papierową z jednej strony, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi (2005), drzwi do pomieszczeń drewniane przeszklone. Schody na parter: ściany malowane farbą emulsyjną, schody drewniane z poręczą drewnianą. Pokój brata Marcina: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, okno dachowe drewniane FAKRO, dwa okna ścienne PCV, grzejnik konwektorowy. Pokój siostry: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, dwa okna ścienne PCV, grzejnik konwektorowy. Pokój brata Wiktora: ściany malowane farbą emulsyjną, podłoga wyłożona panelami drewnopodobnymi, okno dachowe drewniane FAKRO, przewody kominowe prowadzące do kominka na parterze. Łazienka: podłoga wyłożona płytkami lastrykowymi, ściany wyłożone do wysokości 1,50 m płytkami ceramicznymi z lat 80. i powyżej malowane farbą olejną, drzwi płycinowe okleinowane wentylowane, okienko małe drewniane, muszla ceramiczna z zaworem na rurze, wanna obudowana płytkami ceramicznymi.
Podstawowe dane techniczne*:* Powierzchnia zabudowy **P_z** = 93 m^2, użytkowa bez schodów **P_u= 175,02 m^2**, Kubatura netto: **V= 423,02 m^3.**
Budynek wyposażony w instalacje: elektryczną (instalacja 400/240V, przewody miedziane, dodatkowe zasilanie za pomocą 5 dużych paneli fotowoltaicznych o mocy 5kW z funkcją magazynowania energii), wodociągową, kanalizacyjną (w postaci biologicznej oczyszczalni ścieków), gazową, centralnego ogrzewania (piec gazowy w piwnicy, przewody grzewcze stalowe), światłowodową, internetową.
Stan techniczny: budynek zbudowany w połowie lat 70., rozbudowany o poddasze użytkowe w 2005 roku. W wyniku oględzin ustalono stan techniczny jako **średni,** Szt = 29 [%], ze względu na wiek konstrukcji piwnic, parteru i poddasza. Budynek okresowo remontowany (ostatni kapitalny remont w 2015 roku), jednakże pomieszczenia piwnic wymagają odświeżenia. W trakcie oględzin nie stwierdzono widocznych uszkodzeń budynku, pęknięć.
Standard wykończenia: **przeciętny** – budynek wykończony elementami przeważnie umiarkowanej jakości, na wysokości parteru i poddasza wykazują one umiarkowane lub niskie zużycie fizyczne, zaś na wysokości piwnic wysokie zużycie fizyczne.
Sposób użytkowania: na dzień sporządzenia wyceny budynek przeznaczony na cele mieszkaniowe, użytkowany przez rodzinę Upadłego Dominika Ulmana – jego matkę Aleksandrę, oraz jego rodzeństwo: braci Wiktora (22 lata) i Marcina (32 lata) oraz siostrę Katarzynę (30 lat).

Zestawienie pomieszczeń i powierzchni budynku zestawiono w tabeli poniżej. Powierzchnia obliczona wg obmiaru dokonanego podczas oględzin nieruchomości, zgodnie z wymogami Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

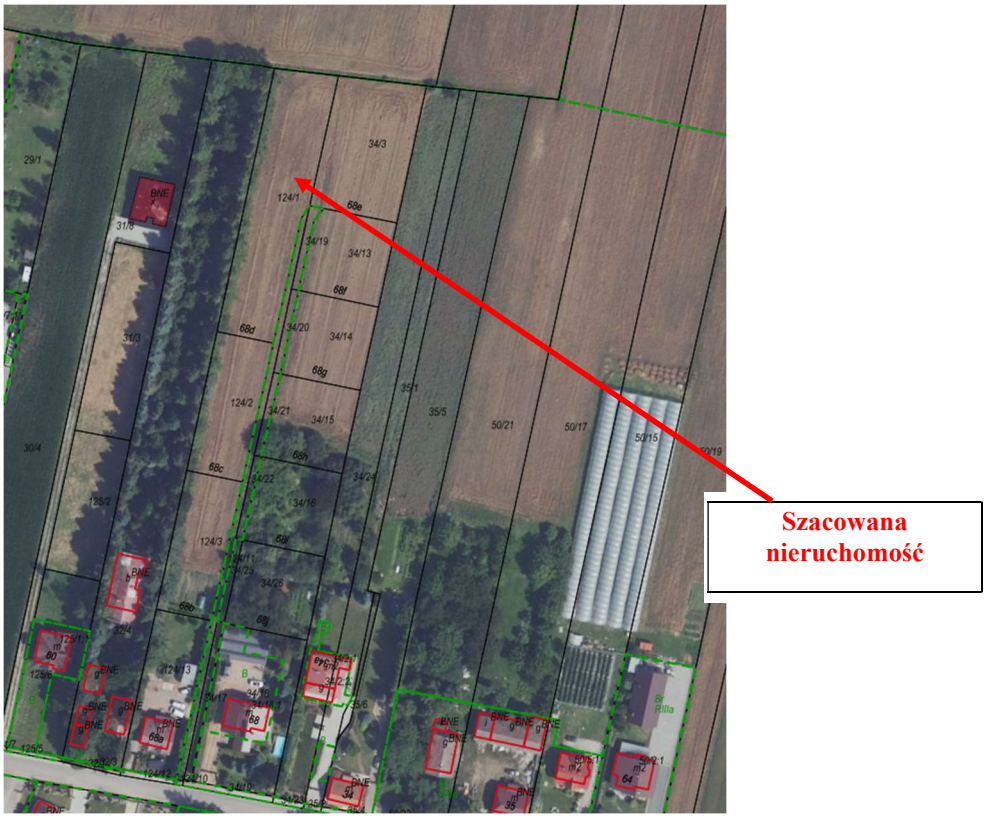
Lp.	Nazwa pomieszczenia	Długość [m]	Szerokość [m]	Wysokość [m]	Powierzchnia dł. x szer.	Kubatura	Powierzchnia użytkowa do porównań	Kubatura netto
1.	**PIWNICE**							
2.	Pomieszczenia piwniczne			2,10	83,10	174,51	40,49	85,03
3.	**RAZEM PIWNICE**				**83,10**	**174,51**	**40,49**	**85,03**
4.	**PARTER**							
5.	Ganek	2,14	1,26	2,36	2,70	6,36	2,70	6,36
6.	Przedpokój	2,32	1,78	2,56	4,13	10,57	4,13	10,57
7.	Schody na poddasze	2,55	0,83	2,56	2,12	5,42	0,00	0,00
8.	Łazienka	2,47	1,20	2,56	2,96	7,59	2,96	7,59
9.	Łazienka - pow. komina do odliczenia	0,32	0,23	2,56	-0,07	-0,19	-0,07	-0,19
10.	Korytarz	3,53	0,83	2,64	2,93	7,73	2,93	7,73
11.	Pokój mamy - cz. 1	4,33	2,43	2,64	10,52	27,78	10,52	27,78
12.	Pokój mamy - cz. 2	0,95	0,69	2,64	0,66	1,73	0,66	1,73
13.	Salon	4,42	4,20	2,61	18,56	48,45	18,56	48,45
14.	Jadalnia - pokój gościnny	4,53	4,19	2,61	18,98	49,54	18,98	49,54
15.	Kuchnia	4,53	4,33	2,61	19,61	51,19	19,61	51,19
16.	**RAZEM PARTER**				**83,10**	**216,18**	**80,98**	**210,76**
17.	**PODDASZE**							
18.	Hol - cz. 1	2,02	1,76	2,47	3,56	8,78	3,56	8,78
19.	Hol - cz. 2	2,43	1,46	2,47	3,55	8,76	3,55	8,76
20.	Przedpokój - pow. schodów do odliczenia nr 1	2,21	0,98	2,67	-2,17	-5,78	-2,17	-5,78
21.	Przedpokój - pow. schodów do odliczenia nr 2	0,95	0,62	2,68	-0,59	-1,58	-0,59	-1,58
22.	Pokój brata Marcina - cz. 1	4,67	0,72	2,46	3,36	8,27	3,36	8,27
23.	Pokój brata Marcina - cz. 2	4,67	1,17	1,80	5,46	9,84	2,73	4,92
24.	Pokój brata Marcina - cz. 3	3,01	4,30	2,65	12,94	34,30	12,94	34,30
25.	Pokój brata Marcina - cz. 4	3,01	0,93	1,80	2,80	5,04	1,40	2,52
26.	Pokój siostry - cz. 1	3,96	1,48	2,47	5,86	14,48	5,86	14,48
27.	Pokój siostry - cz. 2	3,52	0,44	2,47	1,55	3,83	1,55	3,83
28.	Pokój siostry - cz. 3	4,44	0,72	2,47	3,20	7,90	3,20	7,90
29.	Pokój siostry - cz. 4	4,44	1,17	1,80	5,19	9,35	2,60	4,68
30.	Pokój brata Wiktora - cz. 1	3,60	2,22	2,47	7,99	19,74	7,99	19,74
31.	Pokój brata Wiktora - cz. 2	3,60	1,10	1,80	3,96	7,13	1,98	3,56
32.	Łazienka - cz. 1	2,41	2,00	2,30	4,82	11,09	4,82	11,09
33.	Łazienka - cz. 2	1,26	0,61	2,30	0,77	1,77	0,77	1,77
34.	**RAZEM PARTER**				**62,26**	**142,90**	**53,55**	**127,22**
35.	**RAZEM**				**228,46**	**533,59**	**175,02**	**423,02**

5.4.3. Charakterystyka działki nr 124/1

Lokalizacja **niekorzystna** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma (jednej z mniejszych miejscowości gminy Iwanowice, ok. 350 mieszkańców wg stanu na 2024 rok) i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice.
Położenie w strefie miejscowości **średnio korzystne** – w odległości ok. 500 m na zachód od centrum wsi Widoma (skrzyżowanie drogi krajowej nr 7 i ul. Słomianej), w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 1 km na

południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od zachodu, północy i wschodu przeważają pola uprawne, zaś od południa przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.
Dojazd **średni** – właściciel działki nr 124/1 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej przez działkę nr 124/11, której jest również właścicielem. Działka drogowa wysypana tłuczniem od granicy pasa drogowego ul. Słomianej do północnej granicy działki nr 124/3, dalej w kierunku działek rolnych nr 124/2 i 124/1 działka porośnięta dzikimi chwastami, zakrzewieniami śródpolnymi i niekoszoną wysoką trawą.
Stan zagospodarowania działki – **bardzo dobry**: działka o regularnym zbliżonym do prostokąta kształcie, średnia szerokość działki ok. 22 m. Ukształtowanie terenu przeważnie równomierne i płaskie. Na całej powierzchni działki prowadzona jest przez Dzierżawcę czynna uprawa koniczyny, komosy i bylicy – uprawa nie stanowi własności właściciela nieruchomości, więc jest wyłączona z wyceny. Na zachód od działki, na obcej działce nr 32/4 porastają świerki i modrzewie.
Poziom kultury rolnej **dobry,** klasa bonitacyjna gruntu **wysoka** – klasoużytek RIIIa na całej powierzchni, działka czynnie użytkowana rolniczo przez Dzierżawcę (na mocy umowy ustnej zawartej z Właścicielem nieruchomości). Cała powierzchnia działki usytuowana na glebach brunatnych wyługowanych, wytworzonych z lessów ilastych (kompleks przydatności rolniczej 2Bw – kompleks pszenny dobry). Gleba o korzystnym poziomie próchnicznym, korzystny poziom bilansu wodnego gruntu w porównaniu z pozostałymi obszarami gminy Iwanowice (umiarkowana nadwyżka poziomu wód parujących w ramach ewapotranspiracji w odniesieniu do poziomu wód opadających na grunt), stabilny roczny poziom opadów (ok. 800 mm rocznie), umiarkowanie wysoka średnioroczna temperatura powietrza (ok. 9,0 ˚C), korzystna długość okresu wegetacyjnego (ok. 215 dni w roku).

Szczegółową lokalizację pokazuje fragment ortofotomapy poniżej.



5.4.4. Charakterystyka działki nr 124/11

Lokalizacja i położenie **niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
Sąsiedztwo i otoczenie **korzystne** – od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.
Dojazd **bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy Iwanowice.
Stan zagospodarowania **słaby**. Działka o płaskim ukształtowaniu terenu, o kształcie zbliżonym do wąskiego i wydłużonego prostokąta o średniej szerokości 2,2 m. Działka nieobciążona służebnością drogi i przesyłu. Działka drogowa wysypana tłuczniem od granicy pasa drogowego ul. Słomianej do północnej granicy działki nr 124/3, dalej w kierunku działek rolnych nr 124/2 i 124/1 działka nieprzejezdna - porośnięta dzikimi chwastami, zakrzewieniami śródpolnymi i niekoszoną wysoką trawą. Utwardzenie z tłucznia jest wyłączone z wyceny, ponieważ wysypał je nie właściciel szacowanej nieruchomości, a właściciel działki nr 124/3.
W celu zagospodarowania działki pod pełnoprawną drogę dojazdową należy dokonać wycinki zakrzaczeń i zachwaszczeń na wysokości działek nr 124/2 i 124/1, a następnie każdocześni właściciele działek nr 124/3, 124/2 i 124/1 powinni wnioskować o ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11 na swoją rzecz.

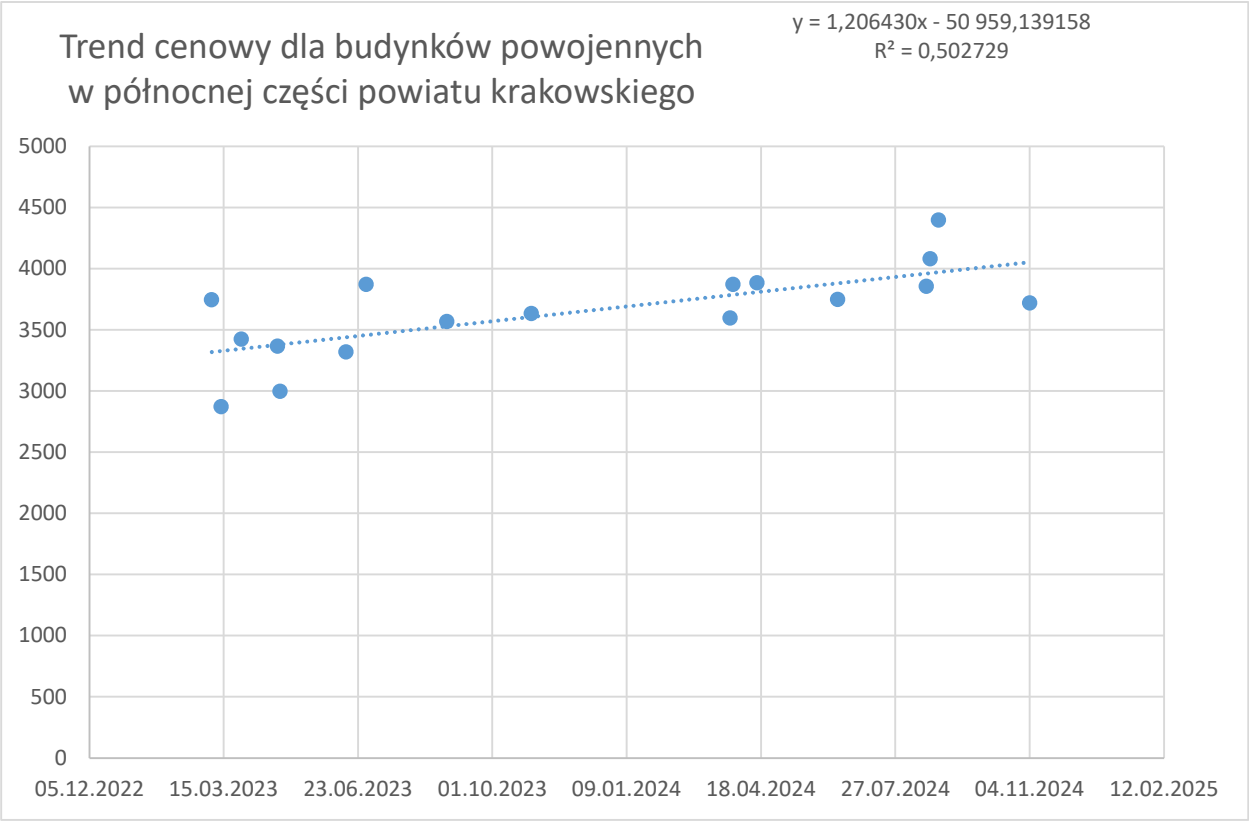
6. Analiza rynku nieruchomości

6.1. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Obszar analizy: powiat krakowski, z naciskiem na gminy wiejskie Iwanowice, Słomniki i Michałowice
Okres monitorowania rynku: listopad 2022 r. – data wyceny
Rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

Do analizy rynku wybrano nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi położone na obszarze gmin wiejskich Iwanowice, Słomniki i Michałowice w powiecie krakowskim.
W badanym okresie odnotowano ponad 100 transakcji nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Przedmiotem analizy były budynki mieszkalne parterowe z nieużytkowym poddaszem i/lub z użytkowym poddaszem oraz budynki piętrowe. Mając na uwadze, iż przedmiotem wyceny jest budynek wybudowany w latach 70. i rozbudowany w 2005 roku, w pierwszej kolejności wyeliminowano budynki nowe, w stanie deweloperskim), budynki wybudowane nie później niż w latach 60. i nie wcześniej niż w 2010 roku, budynki różniące się znacznie powierzchnią użytkową oraz powierzchnią działki od wycenianego, jak również te, które w sposób znaczący odbiegały

od przeciętnych pod względem ceny. Wyeliminowano również transakcje, co do których wystąpiły szczególne warunki sprzedaży, takie jak transakcje w drodze przetargu oraz w drodze rokowań. Z tak dobranego zbioru wyłoniono 14 transakcji, których zakres cen wynosił od 2875 zł/m^2 do 7915 zł/m^2. Z obserwacji wynika, iż ceny te kształtują się w zależności od lokalizacji i sąsiedztwa, standardu wykończenia i jakości użytych materiałów budowlanych, stanu zagospodarowania nieruchomości (w tym obecności budynków gospodarczych i garażowych), stanu technicznego budynku, oraz dojazdu. W wyniku tak przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono, że w badanym okresie czas miał wpływ na poziom cen, co objawia się trendem zmian cen transakcyjnych wzrostowym w wysokości 15,23%. W związku z powyższym, ceny nieruchomości z analizowanego rynku lokalnego zaktualizowano na dzień wyceny. Poniżej rysunek przedstawiający linie trendu w badanym okresie.



Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę określenia wartości zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela. Zbiór transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi z północnej części powiatu krakowskiego - o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny.

LP	Data trans.	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki	Cena łączna działki i bud [zł]	Pu [m2]	Pow. działki (ek) [m2]	Cena 1 mkw pu [zł]	Cena akt. 1 mkw pu [zł]	Opis nieruchomości
1	13.03.2023	Słomniki	Prandocin Wysiołek	482/9	460000	160,00	1448	2875,00	3714,40	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z lat 70., średni stan techniczny, podstawowy standard wykończenia. Na działce wiata składowa w słabym stanie technicznym.
2	09.08.2024	Iwanowice	Iwanowice Dworskie	428/3, 428/4	550050	150,62	1400	3651,91	4062,09	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem nieużytkowym, podpiwniczony,

LP	Data trans.	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki	Cena łączna działki i bud [zł]	Pu [m2]	Pow. działki (ek) [m2]	Cena 1 mkw pu [zł]	Cena akt. 1 mkw pu [zł]	Opis nieruchomości
										z lat 80., średni stan techniczny, podstawowy standard wykończenia. Na działce wiata składowa w słabym stanie technicznym.
3	13.09.2024	Słomniki	Prandocin	27/8	770000	158,00	2900	4873,42	5361,31	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z lat 70., średni stan techniczny, podstawowy standard wykończenia. Na działce dwa budynki inwentarskie w średnim stanie technicznym.
4	10.08.2022	Michałowice	Michałowice	977/6	500000	121,75	600	4106,78	5613,81	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, z lat 90., średni stan techniczny, przeciętny standard wykończenia. Na działce budynek inwentarski w średnim stanie technicznym.
5	21.11.2023	Iwanowice	Narama	120/9	895000	176,80	668	5062,22	6093,46	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, z lat 90., dobry stan techniczny, podstawowy standard wykończenia. Na działce dwa budynki inwentarskie w średnim stanie technicznym.
6	26.09.2024	Iwanowice	Maszków	174/4, 342/2	1000000	178,26	2832	5609,78	6145,96	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, z lat 80., średni stan techniczny, podstawowy standard wykończenia. Na działce dwa budynki warsztatowo-gospodarcze w średnim stanie technicznym.
7	29.07.2022	Iwanowice	Żerkowice	26/10	730000	162,41	1200	4494,80	6163,04	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony, z lat 90., średni stan techniczny, przeciętny standard wykończenia. Na działce budynek warsztatowo-gospodarczy w średnim stanie technicznym.
8	24.01.2024	Michałowice	Wilczkowice	480 + udz. w 481	863000	156,24	441	5523,55	6525,46	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z 2005 roku, dobry stan techniczny, przeciętny standard wykończenia. Na działce budynek warsztatowo-gospodarczy w średnim stanie technicznym.
9	19.02.2024	Iwanowice	Zalesie	185/9 oraz udział w 185/4	1160000	188,50	1226	6153,85	7214,28	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, podpiwniczony, z 2002 roku., dobry stan techniczny, przeciętny standard wykończenia. Na działce trzy budynki inwentarskie w średnim stanie technicznym.
10	25.05.2023	Słomniki	Prandocin	130/1	729000	126,09	3100	5781,58	7322,39	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z lat 80., średni stan techniczny, przeciętny standard wykończenia. Na działce budynek inwentarski w średnim stanie technicznym.
11	01.08.2024	Słomniki	Prandocin Wysiołek	490/1	940000	128,40	516	7320,87	8163,59	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem

LP	Data trans.	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki	Cena łączna działki i bud [zł]	Pu [m2]	Pow. działki (ek) [m2]	Cena 1 mkw pu [zł]	Cena akt. 1 mkw pu [zł]	Opis nieruchomości
										użytkowym, niepodpiwniczony, z lat 80., średni stan techniczny, dobry standard wykończenia. Na działce wiata magazynowa w dobrym stanie technicznym.
12	03.03.2023	Iwanowice	Żerkowice	133/8	1030000	152,00	1080	6776,32	8778,42	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, z lat 90., dobry stan techniczny, przeciętny standard wykończenia. Na działce dwa budynki warsztatowo-gospodarcze w dobrym stanie technicznym.
13	14.09.2022	Iwanowice	Widoma	82/13, 82/11	1000000	148,00	669	6756,76	9153,75	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, z 2006 roku, dobry stan techniczny, dobry standard wykończenia. Na działce dwa budynki warsztatowo-gospodarcze w dobrym stanie technicznym.
14	06.10.2023	Iwanowice	Sieciechowice	736/4	1010000	127,60	1994	7915,36	9654,84	Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z 2009 roku, dobry stan techniczny, dobry standard wykończenia. Na działce wiata magazynowa w dobrym stanie technicznym.
								Cmin	3714,40	
								Cmax	9654,84	
								Cśr	6711,91	
								Cmin/Cśr	0,5534	
								Cmax/Cśr	1,4385	

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych. W dalszej analizie nieruchomości będą charakteryzowane według poniższych cech.

Tabela. Opis cech rynkowych uwzględnianych w analizie rynku.

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
Lokalizacja (położenie), sąsiedztwo i otoczenie	W strefie centralnej lub pośredniej gminy, w otoczeniu nieruchomości o analogicznej lub zróżnicowanej funkcji. Brak uciążliwego sąsiedztwa.	Przeciętne (2)
	W strefie pośredniej lub peryferyjnej gminy (powyżej 6 km od centrum gminy), W sąsiedztwie zabudowy o co najmniej umiarkowanie odmiennym charakterze niż przedmiot wyceny. Występowanie uciążliwego sąsiedztwa (droga szybkiego ruchu, zakłady przemysłowe, itp.).	Niekorzystne (1)
Dojazd	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wykonany zjazd z drogi publicznej na teren nieruchomości szacowanej.	Bardzo dobry (3)
	Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Wykonany zjazd z drogi dojazdowej na teren nieruchomości szacowanej.	Dobry (2)
	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową. Brak wykonanego zjazdu z drogi publicznej na teren szacowanej nieruchomości.	Średni (1)
Stan techniczny budynku	Budynek nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy budynku wymagają konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 11 – 25.	Dobry (2)
	Budynek utrzymany na datę wyceny zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji. Stopień zużycia technicznego [%]: 26 – 50.	Średni (1)
Standard wykończenia budynku	Do wykończenia budynku użyto materiałów dobrej jakości wykazujących niski stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecana konserwacja bieżąca.	Dobry (3)
	Do wykończenia budynku użyto materiałów umiarkowanej jakości wykazujących umiarkowany stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecana konserwacja bieżąca.	Przeciętny (2)

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
	Do wykończenia budynku użyto materiałów podstawowej jakości wykazujących znaczny stopień zużycia funkcjonalnego. Zalecany remont kapitalny.	Podstawowy (1)
Stan zagospodarowania	Kształt regularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury – w dobrym stanie technicznym. Zieleń urządzona (koszona trawa, kompozycje drzew i krzewów ozdobnych, drzewa owocowe).	Bardzo dobry (3)
	Kształt regularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury, wykazujących średni stopień zużycia technicznego. Zieleń urządzona (koszona trawa, kompozycje drzew i krzewów ozdobnych, drzewa owocowe).	Dobry (2)
	Kształt regularny lub nieregularny. Występowanie obiektów towarzyszących: budynki gospodarcze, budowle (ogrodzenie, utwardzenia), obiektów małej architektury, wykazujących wysokie zużycie techniczne lub brak obiektów towarzyszących na działce. Zieleń okresowo pielęgnowana (trawa koszona, pojedyncze drzewa i krzewy iglaste, drzewa owocowe).	Przeciętny (1)
Powierzchnia gruntu	Poniżej 1000 mkw.	Korzystna (3)
	Od 1000 do 2000 mkw.	Śr. korzystna (2)
	Powyżej 2000 mkw.	Niekorzystna (1)

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi ww. cech a więc wpływu tych cech na ceny nieruchomości na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje tabela poniżej.

Tabela. Cechy nieruchomości i ich wpływ na cenę.

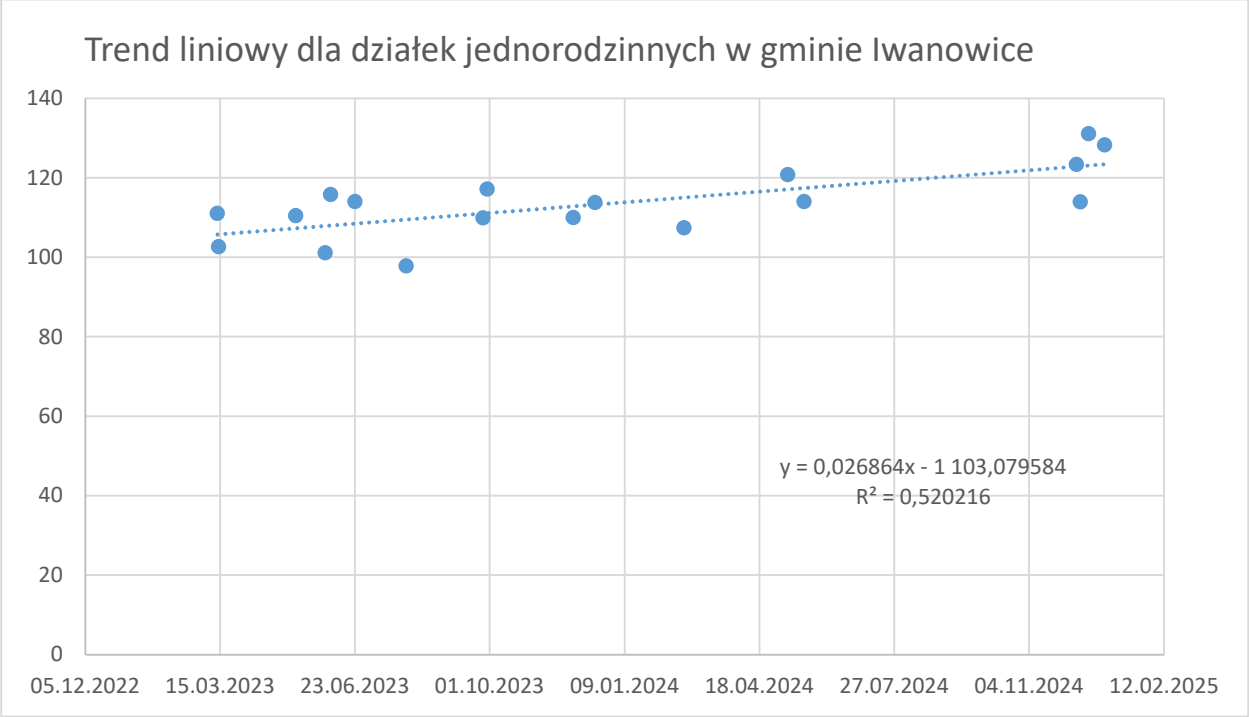
Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy
1	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo (przeciętna - niekorzystna)	20%
2	Dojazd (bardzo dobry – dobry – średni)	10%
3	Standard wykończenia (dobry - przeciętny - podstawowy)	15%
4	Stan techniczny budynku (dobry - średni)	20%
5	Powierzchnia gruntu (korzystna - przeciętna - niekorzystna)	15%
6	Stan zagospodarowania gruntu (b. dobry - dobry – średni)	20%
	Suma	**100%**

Wyniki analizy i ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej do wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

6.2. Analiza rynku nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – działki budowlane

Do celów określenia wartości rynkowej części nieruchomości gruntowej niezabudowanej o funkcji mieszkaniowej analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
Analiza lokalnego rynku nieruchomości została oparta na następujących założeniach:
1. Rodzaj rynku lokalnego - nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Obszar rynku - rynek obejmujący gminę wiejską Iwanowice w powiecie krakowskim.
3. Okres badania cen – pomiędzy lipcem 2022 r. i czerwcem 2025 r. (data wyceny)
4. Źródło informacji o cenach – akty notarialne transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości niezabudowanych zawarte w wolnym obrocie cywilnoprawnym.

Analiza rynku wykazała, że upływ czasu miał istotny wpływ na poziom cen rynkowych, dlatego podjęto korektę aktualizacyjną cen na datę wyceny zgodnie z trendem liniowym wzrostowym równym +8,96% rocznie.



Analiza rynku nieruchomościami – działkami budowlanymi - została oparta na następujących założeniach:
1. Przez grunty budowlane rozumie się działki przeznaczone do realizacji funkcji mieszkaniowych, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MJ, mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy MN, w tym działki pozbawione drzewostanu lub odrolnione po czynnym użytkowaniu rolniczym.
2.Wiarygodnym źródłem informacji o cenach rynkowych są transakcje kupna - sprzedaży działek budowlanych, zawarte w wolnym obrocie cywilno-prawnym.

W związku z celem wyceny analizowano transakcje działkami o powierzchni umiarkowanie zbliżonej do szacowanej nieruchomości. Zanotowano kilkanaście transakcji podobnymi nieruchomościami tj. charakteryzującymi się podobnym przeznaczeniem i wielkością działki. Stwierdzone transakcje dotyczyły umów sprzedaży pomiędzy osobami fizycznymi. Z tak zawężonego zbioru wybrano 14 transakcji, których cena minimalna wynosiła 70,30 zł/m^2 a cena maksymalna wynosiła 145,00 zł/m^2, natomiast powierzchnia minimalna wynosiła 900 m^2 a maksymalna 2315 m^2.
Należy wziąć pod uwagę, że działki położone w sołectwach gminy Iwanowice, które podlegają w MPZP lub w studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bardzo często stanowią grunty orne o wysokiej klasie bonitacyjnej (najczęściej klasa II, IIIa lub IIIb) i wymagają znacznych nakładów finansowych na dokonanie wyłączenia gruntu z produkcji rolnej (spłata należności – im wyższa klasa bonitacyjna, tym wyższa należność, oraz opłat rocznych przez 10 lat od decyzji ws. odrolnienia, przy czym nakład na odrolnienie zwykle musi ponosić nabywca). Z tego powodu ceny gruntów mieszkaniowych o klasie bonitacyjnej IVa/IVb są niekiedy o kilkadziesiąt procent wyższe niż w przypadku działek o wyższych klasach bonitacyjnych.

Ceny transakcyjne poszczególnych działek różniły się istotnie w zależności od lokalizacji i otoczenia, dostępności komunikacyjnej, uzbrojenia i możliwości zabudowy (stanu zagospodarowania) i wielkości.

Najwyższe ceny uzyskiwały transakcje nieruchomościami zlokalizowanymi w bliskiej odległości od centrum gminy Iwanowice, tj. ok. 2-3 km od centrum gminy, w atrakcyjnym sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej i usługowej oraz o wielkości ok. 700-1200 m^2, natomiast najniższe ceny miały transakcje położone w dalekiej odległości od centrum gminy Iwanowice, tj. powyżej 6 km od centrum gminy, w bliskim otoczeniu terenów leśnych i nieużytkowanych gospodarczo, o wielkości powyżej 3000 m^2.
Z analizowanego zestawienia transakcji wybrano nieruchomości podobne (o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny) tj. zestawienie dla potrzeb ustalenia zakresu kwotowego cech rynkowych, które zostały zestawione w tabeli poniżej.

Tabela. Transakcje sprzedaży gruntów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej na rynku lokalnym – gmina wiejska Iwanowice w powiecie krakowskim.

Lp.	**Data transakcji**	Obręb	Nr działki(ek)	**Klasa bonitacyjna**	Cena działek [zł]	Powierzchnia działek [m2]	Cena 1 mkw [zł]	Cena akt. 1 mkw [zł]
1.	19.10.2023	Widoma	36/9, 36/1, 36/11	IVa	162750	2315	70,30	80,94
2.	09.06.2023	Krasieniec Zakupny	126/3, 126/6, 126/7, 126/4	III, IVa	160000	1801	88,84	105,16
3.	10.10.2024	Sieciechowice	764/6	IIIa	100000	1011	98,91	105,22
4.	19.12.2024	Krasieniec Zakupny	293/9, 293/10	IIIb	190000	1800	105,56	110,48
5.	06.04.2023	Iwanowice Dworskie	209/13	II, IIIa	170000	1795	94,71	113,60
6.	14.07.2023	Sieciechowice	311/1	II, IIIb	150000	1543	97,21	114,23
7.	12.03.2024	Widoma	34/8	IIIa	100000	972	102,88	114,79
8.	26.05.2023	Sieciechowice	711/12, 711/14	IIIa	110000	1125	97,78	116,08
9.	27.09.2024	Przestańsko	126/4	IV	137500	1211	113,54	121,14
10.	22.12.2022	Krasieniec Zakupny	38/1, 40	IVa	150000	1495	100,33	122,92
11.	08.02.2025	Iwanowice Włościańskie	118/3	IIIb	167000	1394	119,80	123,88
12.	11.07.2024	Sieciechowice	762/14, 762/12	IVa	115000	1000	115,00	124,90
13.	27.12.2022	Sieciechowice	712/7	IIIa	99000	900	110,00	134,63
14.	05.07.2024	Sieciechowice	762/11, 762/12	II, IIIa, IIIb	145000	1000	145,00	157,70
						Cmin	70,30	80,94
						Cmax	145,00	157,70
						Cśr	103,08	117,55
						Cmin/Cśr	0,6820	0,6886
						Cmax/Cśr	1,4067	1,3415

Na podstawie analizy całego rynku lokalnego oraz analizy transakcji stwierdzam, że największy wpływ na ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe na analizowanym rynku ma 6 następujących cech rynkowych: lokalizacja i położenie, otoczenie i sąsiedztwo, dojazd, uzbrojenie, stan zagospodarowania nieruchomości oraz jej powierzchnia:

Nazwa cechy	**Charakterystyka cechy**	**Skala oceny**
Położenie i lokalizacja	W odległości poniżej 3 km od centrum Iwanowic Włościańskich, przy głównej lub bocznej ulicy. Średnio korzystne usytuowanie w stosunku do dróg przelotowych	Przeciętne (2)
	W odległości powyżej 3 km od centrum Iwanowic Włościańskich, przy bocznej ulicy. Mało korzystne usytuowanie w stosunku do dróg przelotowych	Niekorzystne (1)
Sąsiedztwo i otoczenie	W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Bezpośredni dostęp do obiektów handlowych - usługowych oraz oświatowych. Korzystne usytuowanie w stosunku do innych funkcji nieruchomości. Najbliższe otoczenie nieuciążliwe (zabudowa mieszkaniowa).	Korzystne (2)
	W sąsiedztwie terenów otwartych niezabudowanych i/lub czynnie użytkowanych rolniczo. Dalsze sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Średnio korzystna funkcja i sposób użytkowania	Przeciętne (1)

Nazwa cechy	Charakterystyka cechy	Skala oceny
	nieruchomości sąsiednich. Najbliższe otoczenie średnio uciążliwe (tereny upraw polowych).	
Dojazd do nieruchomości	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – wjazd na nieruchomość z drogi publicznej utwardzonej.	Bardzo dobry (4)
	Zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp poprzez drogę wewnętrzną – wjazd na nieruchomość z drogi wewnętrznej utwardzonej.	Dobry (3)
	Zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp wyłącznie poprzez ustanowioną służebność gruntową i/lub częściowo przez drogę wewnętrzną – wjazd na nieruchomość z drogi wewnętrznej utwardzonej lub z drogi gruntowej nieutwardzonej, ale konieczna jest budowa zjazdu przez rów lub inną przeszkodę, ew. regulacja dojazdu przez inną działkę dotychczas nieobciążoną służebnością przejazdu.	Średni (2)
	Zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową – wjazd na nieruchomość z drogi gruntowej nieutwardzonej, ale konieczna jest budowa zjazdu przez rów lub inną przeszkodę.	Słaby (1)
Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie)	Bezpośredni dostęp do sieci uzbrojenia w ramach danej działki – E, W, K, G, sieci teletechniczne, nieograniczona dostępność do sieci w bliskiej odległości.	Pełne (3)
	Częściowy bezpośredni dostęp do uzbrojenia w ramach danej działki - brak któregoś z mediów (E, W, K, G, sieci teletechniczne), nieograniczona dostępność do sieci w dalszej odległości.	Niepełne (2)
	Ograniczony bezpośredni dostęp do uzbrojenia w ramach danej działki - brak co najmniej trzech z mediów (E, W, K, G, sieci teletechniczne), ograniczona dostępność do sieci w dalszej odległości.	Brak (1)
Stan zagospoda-rowania	Kształt regularny – prostokąt lub kwadrat czyli z zachowaną proporcją boków umożliwiająca racjonalną zabudowę budynkiem. Brak przeszkód w zagospodarowaniu nieruchomości lub nieruchomość nie obciążona służebnością drogi. Brak przeszkód w urządzeniu wjazdu na nieruchomość lub przeszkoda ta zlikwidowana (zminimalizowana) poprzez wykonany wjazd na nieruchomość z drogi dojazdowej. Ukształtowanie terenu równe. Na działce znajdują korzystne części składowe, np. ogrodzenie.	Bardzo dobry (4)
	Kształt regularny – prostokąt lub kwadrat czyli z zachowaną proporcją boków umożliwiająca racjonalną zabudowę budynkiem. Istnienie niewielkich przeszkód w zagospodarowaniu nieruchomości lub nieruchomość nie obciążona służebnością drogi. Brak znaczących przeszkód w urządzeniu wjazdu na nieruchomość lub przeszkoda ta zlikwidowana (zminimalizowana) poprzez wykonany wjazd na nieruchomość z drogi dojazdowej. Ukształtowanie terenu przeważnie równe, obecne lekkie przewyższenia lub obniżenia terenu. Na działce znajdują korzystne części składowe, np. ogrodzenie.	Dobry (3)
	Kształt działki nieregularny, ale foremny (zachowane proporcje długości boków). Na niewielkim obszarze nieruchomości występują ograniczenia w możliwości racjonalnego zagospodarowania nie utrudniające zabudowę budynku mieszkalnego: np. przebiegają sieci infrastruktury uzbrojenia lub występują zakrzaczenia i zadrzewienia lub nieruchomość obciążona służebnością drogi w neutralnym obszarze nieruchomości. W obszarze nieruchomości występuje przeszkoda w urządzeniu wjazdu na nieruchomość (np. rów, potok, itp.) i konieczność wykonania obiektu ułatwiającego wjazd na nieruchomość z drogi dojazdowej (przetok, utwardzenie, mostek, kładka). Teren działki równy lub lekko pofałdowany. Na działce znajdują korzystne części składowe, np. ogrodzenie, przetok przez rów umożliwiający wykonanie wjazdu na nieruchomość.	Średni (2)
	Kształt działki nieregularny lub działka o nieforemnym kształcie prostokąta o zachwianej proporcji długości boków. Kształt regularny i foremny, ale w całym obszarze działki występują duże ograniczenia w możliwości racjonalnego zagospodarowania (przebiegają sieci infrastruktury uzbrojenia lub występują zakrzaczenia i zadrzewienia lub nieruchomość obciążona służebnością drogi na większym obszarze nieruchomości). Występuje zróżnicowane ukształtowane terenu (naturalne uwarunkowania terenu) powodujące brak możliwości zagospodarowania (cieki wodne, skarpy, wzniesienia) osuwanie mas ziemnych, itd.). W obszarze występuje przeszkoda w urządzeniu wjazdu na nieruchomość (np. rów, potok, itp.) i konieczność wykonania obiektu ułatwiającego wjazd na nieruchomość z drogi dojazdowej (przetok, utwardzenie, mostek, kładka). Brak na działce korzystnych części składowych.	Słaby (1)
Powierzchnia gruntu	Poniżej 1200 m^2	Korzystna (2)
	Powyżej 1200 m^2	Niekorzystna (1)

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi ww. cech a więc wpływu tych cech na ceny nieruchomości na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje tabela poniżej:

Tabela. Cechy nieruchomości i ich wpływ na cenę

Lp.	Cecha	waga cechy
1	Lokalizacja i położenie (przeciętna - niekorzystna)	25%
2	Sąsiedztwo i otoczenie (korzystne - przeciętne)	10%
3	Dojazd (bardzo dobry – dobry – średni – słaby)	15%
4	Uzbrojenie (pełne – niepełne - brak)	10%
5	Stan zagospodarowania: (bardzo dobry - dobry – średni - słaby)	15%
6	Powierzchnia gruntu (korzystna – niekorzystna)	25%
	Razem	**100%**

Wszystkie wyżej wymienione czynniki zostały w procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości uwzględnione. Wyniki analizy i ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego i metody **korygowania ceny średniej** do wyceny gruntu o funkcji mieszkaniowej.

6.3. Analiza rynku nieruchomości rolnych i pod zieleń nieurządzoną

Obszar analizy: gminy Iwanowice, Słomniki i Michałowice w powiecie krakowskim;
Okres monitorowania rynku: lipiec 2022 r. – czerwiec 2025 r. (do daty wyceny)
Rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowej o przeznaczeniu rolnym i pod zieleń nieurządzoną.

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości o przeznaczeniu pod tereny rolne o wysokiej przydatności rolniczej i pod tereny zieleni nieurządzonej analizie poddano rynek nieruchomości niezabudowanych na terenie północnych gmin powiatu krakowskiego - przeznaczonych na cele rolne, zieleni nieurządzonej i zieleni izolacyjnej. Pierwszy wniosek po analizie transakcji był taki, że ceny nieruchomości zagospodarowanych jako zieleń urządzona są podobne do cen nieruchomości rolnych czynnie użytkowanych rolniczo oraz do cen nieruchomości przeznaczonych jako tereny sportowo-rekreacyjne. Szczegółowa analiza wskazuje również, że ceny nieruchomości rolnych o słabym stanie zagospodarowania i niskiej bonitacji są podobne do cen nieruchomości przeznaczonych do zalesień i dolesień. Uwarunkowania te wynikające z cech ponadlokalnego rynku nieruchomości, na którym użytki zielone mają takie samo znaczenie i podobną użyteczność dla uczestników rynku, jak nieruchomości rolne.
Analiza rynku nieruchomości pod tereny rolne dla celów niniejszej wyceny obejmowała ocenę poziomu i dynamiki cen uzyskiwanych w transakcjach kupna-sprzedaży, czynników kreujących wartość.
Wycenę sporządzono z uwzględnieniem cen transakcyjnych podobnych nieruchomości rolnych czynnie użytkowanych na rynku ponadlokalnym obejmującym przede wszystkim gminy Słomniki, Michałowice i Iwanowice w powiecie krakowskiim – zwłaszcza dlatego, że szacowana działka nr 124/1 jest czynnie użytkowana rolniczo - oraz z rynku nieruchomości o funkcji zieleni nieurządzonej.
Przyjmując transakcje do porównań poszukiwano transakcji nieruchomościami najbardziej zbliżonych (podobnych) – o podobnej użyteczności rolnej, albowiem transakcje nieruchomościami rolnymi z uwagi na przeznaczenie w MPZP i faktyczny sposób użytkowania najpełniej oddają poziom cen nieruchomości podobnych do szacowanej, a jednocześnie odbywały się umiarkowanie często w badanym okresie w północnej części powiatu krakowskiego.
W celu rozpoznania cen transakcyjnych nieruchomości rolnych przebadano akty notarialne z transakcji sprzedaży nieruchomości na terenie powiatu krakowskiego – oraz wykorzystano dane dla rynku jw. z bazy danych kancelarii. Analiza rynku

nieruchomościami – działkami niezabudowanymi - została oparta na następujących założeniach:
1. Poszukiwano transakcji gruntami przeznaczonymi do realizacji funkcji rolnej na gruntach o co najmniej umiarkowanej bonitacji, a także zieleni urządzonej lub izolacyjnej, gruntów przeznaczonych do dolesienia.
2. Podaż i popyt na grunty o ww. funkcji są zrównoważone w gminie Iwanowice, a ceny są porównywalne do cen podobnych nieruchomości w pozostałych północnych gminach powiatu krakowskiego i w powiatach sąsiednich.
3. Wiarygodnym źródłem informacji o cenach rynkowych są transakcje kupna-sprzedaży działek, zawarte w wolnym obrocie cywilno-prawnym między osobami fizycznymi oraz w obrocie między gminą a osobami fizycznymi.
Stwierdzono wystarczającą ilość transakcji podobnymi nieruchomościami tj. charakteryzującymi się podobnym przeznaczeniem i wielkością działki. Z tego względu do analizy wyłączono transakcje gruntami z sąsiednich powiatów.
Okazało się, że poziom cen na grunty o ww. przeznaczeniu wykazuje słabe zróżnicowanie pomiędzy sołectwami a wsiami gminnymi. Odnotowano transakcje zawierane pomiędzy gminą i osobami fizycznymi, sprzedawano tereny dla regulacji własnościowych, również miedzy Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa i osobami fizycznymi. Dominowały jednak transakcje obrotu wolnorynkowego zawierane pomiędzy osobami fizycznymi. Z analizy rynku wynika umiarkowane zapotrzebowanie na nieruchomości gruntowe o funkcji rolnej przy dużym rozrzucie cen.

Tabela. Zbiór transakcji nieruchomości gruntowych z gmin Iwanowice, Słomniki i Michałowice o przeznaczeniu pod tereny rolne, zbliżonych cechami do przedmiotu wyceny – zestawienie do celów wyceny działki nr 124/1

Lp.	Data transakcji	Gmina, Obręb	Nr działki(ek)	użytek gruntowy	Cena działek	Pow. działek (m^2)	Cena 1 zł/mkw.	Cena akt. 1 zł/mkw.
1.	06.11.2023	Słomniki, Wężerów	15/1	RIIIa, RIIIb, RIVa, IVb	10000	3829	2,61	3,05
2.	17.01.2025	Słomniki, Kacice	335/1	RIIIb, RIVa, ŁV	10000	3210	3,12	3,26
3.	17.04.2023	Słomniki, Niedźwiedź	360/1	ŁIII, ŁIV	10000	3340	2,99	3,66
4.	10.07.2024	Słomniki, Kacice	91/2	RII	10000	2620	3,82	4,20
5.	27.04.2023	Iwanowice, Narama	177/7	RIIIa, RIIIb	10000	2740	3,65	4,46
6.	10.10.2022	Michałowice, Kończyce	200	RIIIb, PsIV, PsV	10000	2820	3,55	4,54
7.	03.03.2023	Iwanowice, Narama	177/10	RIIIa	5000	1064	4,70	5,82
8.	18.04.2023	Iwanowice, Iwanowice Dworskie	24	RIVa	15000	2928	5,12	6,27
9.	22.11.2023	Iwanowice, Poskwitów	89/17	RII, RIIIa	30000	4763	6,30	7,33
10.	30.08.2023	Słomniki, Polanowice	91/4	RIIIa	10000	1538	6,50	7,72
11.	13.06.2024	Iwanowice, Sieciechowice	524/2	RII, RIIIa	17000	2320	7,33	8,11
12.	02.07.2024	Iwanowice, Krasieniec Zakupny	138/2	RIIIa, RIIIb, RIVa	30000	4000	7,50	8,26
					Cmin	1064	2,61	3,05
					Cmax	4763	7,50	8,26
					Cśred	2906	4,92	5,56
					Cmin/Cśr	0,3662	0,5310	0,5487
					Cmax/Cśr	1,6392	1,5258	1,4861

Część transakcji wyeliminowano z analizy, ponieważ wysokość cen w sposób rażący odbiega od średniej ceny gruntu rolnego, jaka kształtuje się w północnych gminach powiatu krakowskiego i powiatach sąsiadujących o podobnym rolniczym charakterze, co pozwala przypuszczać, że nie miały charakteru transakcji rynkowych. Przypuszczalnie były to nieruchomości nabywane z założeniem innego niż rolnicze ich wykorzystania (mieszkaniowe, rekreacyjne).
Na podstawie obserwacji tendencji panujących na ogólnokrajowym rynku nieruchomości rolnych, można stwierdzić, że na przestrzeni ostatnich dwóch lat, popyt na nie w stopniu

umiarkowanym wzrósł, i co więcej, nastąpiła częściowa obniżka podaży gruntów rolnych i pod zieleń, co pociągnęło za sobą długookresowy wzrost zmian poziomu cen. Wzrost cen dla transakcji z lat 2015-2017 szacowano na średniorocznym poziomie ok. 2,5%. W latach 2018-2020 obserwowany był umiarkowany spadek poziomu cen tego rodzaju nieruchomości - ok. 3% w skali roku. Po tym czasie, do momentu wyceny (czerwiec 2025 r.) zaobserwowano ponowny intensywny wzrost cen, średnio o ok. 10,3% w skali roku, dlatego też niezbędna jest aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie cen zakupu/sprzedaży gruntów rolnych o poszczególnych użytkach gruntowych i położonych w poszczególnych województwach, wg stanu na IV kwartał 2024 r. – obowiązujących od dnia 23 maja 2025 r.

Województwa	**Grunt orny (zł/ha)**			
	ogółem	**dobry (klasy I, II, IIIa)**	**średni (klasy IIIb, IV)**	**słaby (klasy V, VI)**
Dolnośląskie	52 558	62 143	51 023	46 409
Kujawsko-pomorskie	77 466	95 965	76 088	56 711
Lubelskie	58 227	78 340	57 343	39 950
Lubuskie	41 486	47 857*)	43 046	38 846
Łódzkie	67 135	89 172	71 433	53 179
Małopolskie	59 346	68 951	52 619	36 807
Mazowieckie	61 982	70 756	66 683	53 443
Opolskie	66 738	89 574	63 165	40 296
Podkarpackie	42 413	51 033	40 608	30 186
Podlaskie	74 071	102 143	81 651	63 970
Pomorskie	62 129	72 714	62 346	54 133
Śląskie	53 414	71 019	54 299	41 851
Świętokrzyskie	49 576	62 582	44 645	29 921
Warmińsko-mazurskie	65 185	71 417	68 739	58 026
Wielkopolskie	95 393	117 258	99 660	67 597
Zachodniopomorskie	40 000	48 333**)	40 000	32 000**)
POLSKA	**71 151**	**83 011**	**73 560**	**54 326**

Ceny nieruchomości uzależnione były głównie od lokalizacji i położenia, wielkości powierzchni gruntu, stanu zagospodarowania gruntu, skali dostępu do drogi publicznej.

Ze względu na dużą ilość transakcji na rynku lokalnym analizie poddano rynek nieruchomości pod kątem zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, analizując cechy nieruchomości mające wpływ na ich cenę transakcyjną. Analizę rynku dokonano z wykorzystaniem danych z rynku określonego wyżej o transakcjach na podstawie aktów notarialnych oraz wywiadu z właścicielami.
Na podstawie analizy całego rynku lokalnego oraz analizy transakcji stwierdzam, że największy wpływ na ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym na analizowanym rynku ma 6 następujących cech rynkowych scharakteryzowanych w tabeli poniżej.

Tabela. Opis cech rynkowych uwzględnianych w analizie rynku.

NAZWA CECHY	**CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)**	**SKALA OCENY CECHY**
Lokalizacja	Grunty położone w rejonach większych miejscowości powiatu.	Przeciętne (2)
	Grunty położone w rejonach niewielkich miejscowości powiatu.	Niekorzystne (1)

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
Położenie	Grunty położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań gospodarczych w danej jednostce osadniczej.	Centralne (3)
	Grunty położone w średniej odległości od centrum jednostki osadniczej.	Pośrednie (2)
	Grunty położone najdalej od centrum, na obrzeżach jednostek osadniczych.	Peryferyjne (1)
Bonitacja	Grunty z przewagą gleb klasy I i II	Dobra (3)
	Grunty z przewagą gleb klasy II (gdy grunty nieużytkowane rolniczo) oraz grunty z przewagą gleb IIIa i IIIb (gdy są użytkowane rolniczo)	Średnia (2)
	Grunty z przewagą gleb klasy IIIa i IIIb (gdy grunty nieużytkowane rolniczo) oraz grunty z przewagą gleb IVa i IVb (gdy są użytkowane rolniczo)	Niska (1)
Dojazd	Bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej.	Bardzo dobry (4)
	Bezpośredni dostęp do drogi utwardzonej lub ulepszonej.	Dobry (3)
	Dostęp do drogi gruntowej lub wyboistej.	Średni (2)
	Brak jakiegokolwiek dostępu do drogi utwardzonej bądź gruntowej.	Zły (1)
Stan zagospoda-rowania	Grunty w dobrej kulturze rolnej, aktualnie użytkowane rolniczo, bez żadnych utrudnień dla prac agrotechnicznych.	Bardzo dobry (4)
	Grunty użytkowane rolniczo, w dobrej kulturze rolnej, z niewielkimi utrudnieniami w postaci zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, linii energetycznych, lekkiego pofałdowania terenu itp.	Dobry (3)
	Grunty częściowo użytkowane rolniczo, w części odłogujące lub ugorowane, w obniżonej kulturze rolnej, z utrudnieniami w postaci zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, linii energetycznych, umiarkowanego pofałdowania terenu itp.	Przeciętny (2)
	Grunty w znacznej części odłogujące, pokryte samosiewami, zadrzewione i zakrzaczone, w niskiej kulturze rolnej, z utrudnieniami w postaci linii energetycznych, podziemnych magistrali przesyłowych, znacznego pofałdowania terenu itp.	Zły (1)
Powierzchnia gruntu	Od 0,15 do 0,3 ha	Atrakcyjna (3)
	Poniżej 0,15 ha	Przeciętna (2)
	Od 0,3 do 0,5 ha	Nieatrakcyjna (1)

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi ww. cech a więc wpływu tych cech na ceny nieruchomości na analizowanym rynku. Wyniki analizy zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela. Wagi cech rynkowych.

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy dla działek rolnych
1.	Lokalizacja	25%
2.	Położenie	10%
3.	Bonitacja	15%
4.	Dojazd	15%
5.	Stan zagospodarowania	25%
6.	Powierzchnia gruntu	10%
Suma		**100%**

Wyniki analizy i ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego i metody **korygowania ceny średniej** do wyceny gruntu.

6.4. Analiza rynku nieruchomości pod drogi dojazdowe i zbiorcze

Szczegółową analizę ponadlokalnego rynku nieruchomości przeznaczonych pod drogi dojazdowe wewnętrzne i zbiorcze wewnętrzne, w otoczeniu terenów zabudowy kubaturowej rozpoczęto od obszaru lokalnego rynku, rozumianego jako powiat krakowski, które charakteryzowały się podobnym sposobem użytkowania i przeznaczeniem, lokalizacją, wielkością i stanem zagospodarowania.

Analiza rynku nieruchomościami – działkami pod drogi - została oparta na następujących założeniach:
1.Przez grunty pod drogi rozumie się działki przeznaczone do realizacji dróg wewnętrznych i zbiorczych towarzyszących nieruchomościom o różnej funkcji.
2. Przedmiotem analizy objęto grunty będące przedmiotem prawa własności.
3. Wiarygodnym źródłem informacji o cenach rynkowych są transakcje kupna - sprzedaży działek dojazdowych, zawarte w wolnym obrocie cywilno-prawnym.
4. Poszerzono obszar badanego rynku – do celów oceny miarodajności poziomu cen wynikającego z transakcji podobnymi nieruchomościami na rynku powiatu krakowskiego. W dalszym etapie analizowano ponadlokalny rynek powiatów sąsiednich względem krakowskiego (pow. olkuski, pow. oświęcimski, pow. proszowicki i pow. bocheński w woj. małopolskim) z uwagi na weryfikację poziomu cen według transakcji podobnymi nieruchomościami w powiecie krakowskim.
Zanotowano niewielką liczbę transakcji podobnymi nieruchomościami tj. charakteryzującymi się podobnym przeznaczeniem i wielkością działki. Analiza wykazała również, że poziom cen na grunty pod drogi wykazuje znaczne zróżnicowanie pomiędzy sołectwami, a miastami, a ich poziom niekiedy jest zależny od wartości gruntów towarzyszących nieruchomości drogowej (pod zabudową mieszkaniową lub usługową, przy nieruchomości leśnej, rolnej oraz o funkcji zieleni urządzonej lub nieurządzonej). Im bardziej zurbanizowany obszar znajduje się w pobliżu działki drogowej i im bardziej atrakcyjna jest jego funkcja użytkowa, tym wyższy jest poziom cen nieruchomości drogowych. Z tego powodu do celów wyceny uwzględniono wyłącznie transakcje gruntami pod drogi zbiorcze i dojazdowe wewnętrzne w sąsiedztwie terenów zabudowy kubaturowej.
Analiza dostępnych transakcji w całym powiecie krakowskim pozwoliła na sformułowanie wniosku, że rynek nieruchomości pod drogi na analizowanym terenie zdominowany jest przez transakcje między osobami fizycznymi a gminami realizowanymi wykup na cel publiczny (pod drogi publiczne).

Tabela. Transakcje sprzedaży podobnych gruntów niezabudowanych pod drogi publiczne w sąsiedztwie nieruchomości pod zabudowę kubaturową na rynku lokalnym powiatu krakowskiego (prawo własności)

Lp.	Data transakcji	Miasto/Gmina, Obręb	Nr działki(ek)	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Sprzedający	Kupujący
1	27.10.2023	Zielonki, Bosutów	396/10	2680	67	40,00	os. fizyczna	gmina
2	05.10.2023	Skawina, Borek Szlachecki	378/2	5050	101	50,00	os. fizyczna	gmina
3	28.03.2024	Skawina, Wielkie Drogi	729/8	3498	66	53,00	os. fizyczna	gmina
4	02.03.2023	Skawina, Wola Radziszowska	1408/2	7118	134	53,12	os. fizyczna	gmina
5	07.08.2023	Wielka Wieś, 01 Bębło	507/1	5000	92	54,35	os. fizyczna	gmina
6	24.05.2024	Skawina, Borek Szlachecki	821/2	2500	44	56,82	os. fizyczna	gmina
7	14.12.2023	Skawina, Wielkie Drogi	447/3	7500	131	57,25	os. fizyczna	gmina
8	19.10.2023	Skawina, Zelczyna	505/2	3185	53	60,09	os. fizyczna	gmina
9	05.04.2024	Skawina, Wola Radziszowska	1145/6	3600	59	61,02	os. fizyczna	gmina
10	19.12.2024	Kocmyrzów - Luborzyca, Goszyce	137/9	8071	127	63,55	os. fizyczna	gmina
11	28.06.2024	Skawina, Zelczyna	448/6	1937	29	66,79	os. fizyczna	gmina
12	02.12.2024	Skawina, Zelczyna	449/13	1871	28	66,82	os. fizyczna	gmina
13	02.12.2024	Skawina, Zelczyna	449/11, 448/4	802	12	66,83	os. fizyczna	gmina
14	11.10.2024	Skawina, Zelczyna	587/4	1683	21	80,14	os. fizyczna	gmina
			C min		12	40,00		
			C max		134	80,14		
			C śr		69	59,27		
			C min/Cśr		0,1743	0,6749		
			C max/Cśr		1,9461	1,3521		

Nie można wykorzystywać bezpośrednio do obliczeń transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod drogi, w których co najmniej jedną ze stron jest jednostka samorządu terytorialnego, ponieważ transakcje te uważane są nierynkowe. Są to transakcje quasi-rynkowe, ponieważ są zawarte zwykle pod przymusem Gminy lub

Powiatu, tj. wg ceny ustalonej na podstawie wyceny zleconej przez Gminę, bez możliwości negocjacji ceny.
Jednakże określenie w alternatywnym wariancie wartości działki nr 124/11 o funkcji drogowej wg faktycznego sposobu użytkowania oraz dopuszczalnego przeznaczenia oznaczonego w MPZP gminy Iwanowice, **było możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych,** ponieważ można było ustalić katalog nieruchomości podobnych do szacowanych działek to jest użytkowanych jako drogi zbiorcze i drogi wewnętrzne prowadzące do nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę kubaturową.
Na rynku regionalnym małopolskim występuje niewielka, ale wystarczająca ilość transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi wewnętrzne, których stronami są wyłącznie osoby fizyczne i osoby prawne – przedsiębiorstwa i spółki prawa handlowego nieprzyporządkowane organom samorządowym (nie można uwzględniać transakcji pod drogi, których co najmniej jedną ze stron jest jednostka samorządu terytorialnego - ponieważ transakcje te nie spełniają definicji wartości rynkowej).

Transakcje nieruchomościami pod drogi wewnętrzne między osobami fizycznymi i/lub osobami prawnymi niepodporządkowanymi organom samorządowym nie było zbyt wiele, ponieważ charakteryzowały się przeważnie sprzedażą udziałów w działkach dojazdowych wraz z gruntami pod budownictwo. Z tego powodu oceniono, że lokalny rynek tego typu nieruchomości należy do słabo rozwiniętych, o czym świadczy mała liczba transakcji gruntami pod drogi. Dużo jest też darowizn między osobami fizycznymi.
Ponieważ w powiecie krakowskim zanotowano kilka transakcji nieruchomościami pod drogi wewnętrzne, które pozwoliły wiarygodnie ustalić cenę transakcyjną gruntu o funkcji drogowej, postanowiono badany rynek poszerzyć o rynek ponadlokalny obejmujący powiaty sąsiednie.
Należy jednak stwierdzić, iż poszerzenie rynku badań o ponadlokalne rynki nieruchomości byłoby uzasadnione z tego względu, że rynki te pod względem struktury i poziomu cen są podobne do rynku lokalnego obejmującego powiat krakowski.
Z analizy rynku ponadlokalnego i dostępnych transakcji wynika niewielkie, odgórnie ograniczone zapotrzebowanie na nieruchomości pod drogi zbiorcze publiczne i drogi dojazdowe wewnętrzne również na rynkach równoległych również przy dużym rozrzucie cen. Wyniki analizy wskazują jednak, że ceny gruntów pod drogi w latach 2022-2025 ustabilizowały się ze względu na dalsze ograniczenia finansowania budownictwa usługowego przez banki, co zostało uwzględnione poprzez brak aktualizacji cen.
Należy podkreślić, że analizowany rynek ponadlokalny w pełni wiarygodnie pokazał poziom cen działek pod drogi porównywalny do cen transakcyjnych w powiecie krakowskim, gdyby takie transakcje wystąpiły, co wskazuje, że przyjęcie transakcji na rynku ponadlokalnym było uzasadnione i obarczone niewielkim błędem. Analizowaną próbkę reprezentatywną transakcji nieruchomościami podobnymi – niezabudowanymi pod drogi dojazdowe wewnętrzne i zbiorcze, na rynku ponadlokalnym pokazuje tabela poniżej.

Tabela. Transakcje sprzedaży podobnych gruntów niezabudowanych (nieutwardzonych) pod drogi wewnętrzne w sąsiedztwie nieruchomości pod zabudowę kubaturową na rynku ponadlokalnym powiatu krakowskiego i powiatów sąsiednich (prawo własności)

Lp.	Data transakcji	Powiat, Miasto/Gmina, Obręb, Ulica	Nr działki(ek)	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Opis nieruchomości
1	28.02.2025	Krakowski, Zielonki, Przybysławice	65/12	3000	120	25,00	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, z dojazdem poprzez służebność drogową, nieutwardzona, istotnie poligonalna, i umiarkowanie obniżona względem drogi.

Lp.	Data transakcji	Powiat, Miasto/Gmina, Obręb, Ulica	Nr działki(ek)	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Opis nieruchomości
2	08.12.2023	Bocheński, Nowy Wiśnicz, Połom Duży	384/10	3000	102	29,41	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzna), nieutwardzona, istotnie poligonalna, i umiarkowanie obniżona względem drogi.
3	13.12.2024	Myślenicki, Wiśniowa, Węglówka	3610/1	2000	67	29,85	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzna), nieutwardzona, wąska i wydłużona, i umiarkowanie obniżona względem drogi.
4	10.12.2024	Bocheński, Lipnica Murowana, Lipnica Górna	822/3	500	16	31,25	Działka usytuowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzna), nieutwardzona, istotnie poligonalna, i umiarkowanie obniżona względem drogi.
5	20.10.2023	Krakowski, Krzeszowice, Tenczynek	1599/2	10000	300	33,33	Działka usytuowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzna), nieutwardzona, istotnie poligonalna, i lekko obniżona względem drogi.
6	19.03.2024	Chrzanowski, Trzebinia, Psary	662/1	2500	73	34,25	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzna), nieutwardzona, istotnie poligonalna, i lekko obniżona względem drogi.
7	11.09.2024	Krakowski, Skawina, Jaśkowice	567/5	4000	109	36,70	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzna), nieutwardzona, lekko nieforemna, i znacznie podwyższona względem drogi.
8	30.03.2023	Krakowski, Skała, Cianowice	392/5	6075	157	38,69	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej, bez dostępu uregulowanego do drogi publicznej, nieutwardzona, wąska i wydłużona, i lekko podwyższona względem drogi.
9	20.11.2023	Bocheński, Bochnia, Gierczyce	101/5	5000	129	38,76	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzna), nieutwardzona, lekko nieforemna, i umiarkowanie obniżona względem drogi.
10	03.04.2025	Krakowski, Krzeszowice, Filipowice	5318	4230	94	45,00	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej, nieutwardzona, wąska i wydłużona, i płaska względem drogi.
11	09.03.2023	Krakowski, Zabierzów, Brzoskwinia	93/2	11000	212	51,89	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzną), nieutwardzona, wąska i wydłużona, i lekko obniżona względem drogi.
12	27.09.2023	Olkuski, Olkusz, Braciejówka	940/2	11000	208	52,88	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej, z dobrym dostępem do drogi publicznej (przez drogę wewnętrzną), nieutwardzona, foremna, i lekko obniżona względem drogi.
13	10.12.2024	Bocheński, Lipnica Murowana, Lipnica Murowana	216/14	12000	203	59,11	Działka usytuowana w strefie centralnej gminy, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej, nieutwardzona, lekko poligonalna, istotnie obniżona względem drogi.
14	02.08.2023	Krakowski, Krzeszowice, Miękinia	1827	5000	81	61,73	Działka usytuowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej, nieutwardzona, lekko poligonalna, płaska względem drogi.
15	23.01.2023	Chrzanowski, Alwernia, Okleśna	119/1	4500	71	63,38	Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej, nieutwardzona, wąska i wydłużona, płaska względem drogi.

Lp.	Data transakcji	Powiat, Miasto/Gmina, Obręb, Ulica	Nr działki(ek)	Cena działek	Pow. działek	Cena 1 mkw	Opis nieruchomości
16	28.11.2024	Proszowicki, Proszowice, Szczytniki	23/2	4000	62	64,52	Działka usytuowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej, nieutwardzona, lekko poligonalna, płaska względem drogi.
17	15.07.2024	Chrzanowski, Trzebinia, Piła Kościelecka	30	5000	77	64,94	Działka usytuowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej, nieutwardzona, wąska i wydłużona, płaska względem drogi.
			C min		16	25,00	
			C max		300	64,94	
			C śr		122	44,75	
			C min/Cśr		0,1307	0,5587	
			C max/Cśr		2,4507	1,4513	

Liczba transakcji nieruchomościami podobnymi w okresie badanym wyniosła ok. 30, w których cena min to 15,00 zł/m^2 natomiast cena max to 80,00 zł/m^2. Ceny powyższe osiągały nieruchomości o powierzchniach poniżej 100 m^2 jak i powyżej. Analiza powyższa pozwala na sformułowanie wniosku, że rynek tego typu nieruchomości w północnych gminach powiatu krakowskiego i w innych powiatach jest na tym samym poziomie rozwoju i należy do przeciętnie rozwiniętych. Wyniki analizy i ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej do wyceny gruntu o funkcji drogowej. Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi ww. cech a więc wpływu tych cech na ceny nieruchomości na analizowanym rynku.
Na podstawie analizy całego rynku stwierdzam, że największy wpływ na ceny nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod drogi dojazdowe i lokalne na analizowanym rynku mają 4 następujące cechy rynkowe: lokalizacja i położenie, otoczenie i sąsiedztwo, dojazd, stan zagospodarowania nieruchomości – przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela. Charakterystyka cech nieruchomości o funkcji drogowej – działki nieutwardzone

Nazwa cechy	Charakterystyka cechy	Skala oceny
Położenie i lokalizacja	W strefie centralnej gminy, przy głównych ulicach, w odległości do 1,5 km od centrum gminy. Korzystne usytuowanie w stosunku do dróg przelotowych	Korzystne (3)
	W strefie pośredniej gminy, przy bocznej ulicy, w odległości od 1,5 do 3 km od centrum gminy. Średnio korzystne usytuowanie w stosunku do dróg przelotowych	Śr. korzystne (2)
	W strefie peryferyjnej gminy, przy bocznej ulicy. Odległość od centrum gminy powyżej 3 km. Niekorzystne usytuowanie w stosunku do dróg przelotowych (słaby dostęp)	Niekorzystne (1)
Sąsiedztwo i otoczenie	W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej. Bezpośredni dostęp do obiektów handlowych - usługowych oraz oświatowych. Korzystne usytuowanie w stosunku do innych funkcji nieruchomości. Najbliższe otoczenie nieuciążliwe (zabudowa mieszkaniowa).	Korzystne (2)
	W sąsiedztwie zabudowy usługowej. Dalsze sąsiedztwo obiektów handlowo – usługowych oraz oświatowych. Średnio korzystna funkcja i sposób użytkowania nieruchomości sąsiednich. Najbliższe otoczenie średnio uciążliwe (zakład usługowy).	Śr. korzystne (1)
Dojazd do nieruchomości	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – wjazd na nieruchomość z drogi publicznej utwardzonej.	Bardzo dobry (4)
	Zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej dostęp poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową – wjazd na nieruchomość z drogi wewnętrznej utwardzonej.	Dobry (3)
	Zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej dostęp poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowioną służebność gruntową – drogi dojazdowa	Średni (2)

Nazwa cechy	Charakterystyka cechy	Skala oceny
	wewnętrzna nieutwardzona (gruntowa), brak urządzonego wjazd na nieruchomość z drogi gruntowej.	
	Brak zapewnienia dostępu do drogi publicznej – brak udziału w drodze dojazdowej oraz brak ustanowionej służebności gruntowej – brak urządzonego wjazdu na nieruchomość.	Słaby (1)
Stan zagospodarowania	Nieruchomość niezabudowana, kształt regularny – prostokąt, zachowana proporcja boków umożliwiająca prawidłowe i racjonalne zagospodarowanie. Brak przeszkód w zagospodarowaniu nieruchomości i w urządzeniu wjazdu na nieruchomość. Teren działki równy. Nieruchomość nie obciążona ograniczonymi prawami rzeczowym.	B. dobry (4)
	Nieruchomość niezabudowana, kształt działki nieregularny, ale zbliżony do foremnych kształtów. Brak przeszkód w zagospodarowaniu nieruchomości i w urządzeniu wjazdu na nieruchomość i w urządzeniu wjazdu na nieruchomość. Teren działki lekko nachylony. Nieruchomość nie obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi.	Dobry (3)
	Nieruchomość niezabudowana, kształt działki nieregularny, ale zbliżony do foremnych kształtów. W części nieruchomości występują ograniczenia w możliwości racjonalnego zagospodarowania. Brak przeszkód w urządzeniu wjazdu na nieruchomość. Teren działki lekko nachylony. Nieruchomość nie obciążona lub częściowo obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi.	Średni (2)
	Działka niezabudowana, kształt działki nieregularny lub w kształcie prostokąta, o zachwianej proporcji długości boków utrudniającej zabudowę. W obszarze działki występują ograniczenia w możliwości racjonalnego zagospodarowania - przebiegają sieci infrastruktury uzbrojenia, występują zakrzaczenia i zadrzewienia, zróżnicowanie poziomów terenów, naturalne uwarunkowania terenu powodujące brak możliwości zagospodarowania (cieki wodne, skarpy, osuwanie mas ziemnych, itd.). Nieruchomość obciążona ograniczonymi prawami rzeczowym (np. służebność przejazdu, służebność przesyłu).	Słaby (1)

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi ww. cech a więc wpływu tych cech na ceny nieruchomości na analizowanym rynku. Wyniki tej analizy pokazuje tabela poniżej.

Lp.	Cecha	waga cechy
1	Lokalizacja i położenie (korzystna – przeciętna - niekorzystna)	30%
2	Sąsiedztwo i otoczenie (korzystne - przeciętne)	10%
3	Dojazd (bardzo dobry – dobry – średni – słaby)	25%
4	Stan zagospodarowania gruntu (bardzo dobry - dobry – średni – słaby)	35%
	Razem	**100%**

7. Procedura szacowania - przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z zasadami wyceny nieruchomości zawartymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową przy przyjęciu aktualnego sposobu użytkowania.

Przeprowadzona analiza wykazała, że przyjęty do wyceny aktualny sposób użytkowania stanowi optymalny sposób użytkowania. Przeprowadzona analiza prawna (przeznaczenie nieruchomości), techniczna oraz analiza rynku wskazują, że brak jest przesłanek wskazujących na lepsze zagospodarowanie szacowanej nieruchomości. Z tego względu nie podejmowano finansowych analiz obejmujących wariantowo analizę innych sposobów zagospodarowania nieruchomości. Cel wyceny nie wymagał dodatkowych interpretacji określanej wartości rynkowej stąd w operacie szacunkowym nie zamieszczono dodatkowych wyjaśnień dotyczących w szczególności przyjętych uwarunkowań prawnych i założeń wyceny.

Zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 150 ust. 2) oraz standardach zawodowych, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
Wartość rynkową nieruchomości, zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.
Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).
Stwierdzenie „w dniu wyceny" wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.
Wartość rynkowa jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej.
Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę.

Art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami precyzuje, jakie atrybuty nieruchomości powinien rzeczoznawca uwzględnić w celu wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki wyceny:
- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym / studium uwarunkowań / decyzji o warunkach zabudowy,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach podobnych nieruchomości.

7.2. Wybór sposobu szacowania - prezentacja podejścia, metody wyceny

Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ww. ustawy **podejście porównawcze** 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 od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Biorąc pod uwagę ustalony stan nieruchomości do określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny przy przyjęciu optymalnego sposobu użytkowania nieruchomości wykorzystano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

W przypadku szacowanej nieruchomości, ze względu na stan rynku i cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości, zastosowano do wyceny nieruchomości zabudowanej, gruntu pod zabudowę mieszkaniową i gruntu pod drogi dojazdowe oraz gruntu rolnego **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**. Przy wyborze podejścia i metody uwzględniono w szczególności – zgodnie z zaleceniami art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami – cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.
Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych (charakteryzujących się podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym lub gminnym studium planistycznym) wziętych do porównań, które to nieruchomości były ostatnio przedmiotem obrotu rynkowego, a więc znane są zarówno ich cechy jak i ceny transakcyjne. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Procedura wyceny z zastosowaniem powyższej metody przedstawia się następująco:
5.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
5.2.6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
5.2.7. Obliczenie ceny średniej ($C_{śr}$) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
5.2.9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{min}/C_{śr}$] i górnej granicy [$C_{max}/C_{śr}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{sr} \sum_{i=1}^{n} u_i * K$$

gdzie:
Cśr – cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach
u_i – oznacza wielkość i - tego współczynnika korygującego,
n - liczba współczynników korygujących.
K – współczynnik korekcyjny
5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Współczynnik korekcyjny K z przedziału [0,90 ; 1,10] może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, np. gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. W metodzie korygowania ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę.
Wagi cech rynkowych ustala się na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych na podstawie badań-obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.
W operacie szacunkowym zaprezentowano najistotniejsze elementy podejścia porównawczego. Posiadane dane rynkowe nie pozwalały na zastosowanie pełnej procedury podejścia porównawczego określonego w Nocie, co nie ma jednak wpływu na wiarygodność wyników prezentowanej wyceny, gdyż spełniono podstawowe wymogi określone w przepisach prawa.

Zgodnie z zasadami zawartymi w *u.g.n.* i s*tandardach*, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Jak wcześniej przedstawiono w pkt 6. na lokalnym rynku występują transakcje nieruchomości podobnymi do wycenianej.
Dla określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej, przy czym wprowadzony w części obliczeniowej współczynnik „K" dla szacowanej nieruchomości jest równy 1, ponieważ nie posiada ona szczególnych cech wykraczających poza cechy rynkowe oraz nie występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Charakterystyka cech rynkowych działki zabudowanej budynkiem jednorodzinnym

Przedmiot wyceny posiada cechy rynkowe zestawione w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
1.	Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	**Niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa),

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
		drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic). W sąsiedztwie od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.
2.	Dojazd	**Bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy Iwanowice. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej od strony południowej przez bramę dwuskrzydłową z prętów stalowych obitą sztachetami drewnianymi i otwieraną elektrycznie, utwardzony częściowo skorodowaną wylewką betonową i wysypany przy budynku kamieniem w słabym stanie technicznym.
3.	Standard wykończenia	**Przeciętny** - budynek wykończony elementami przeważnie umiarkowanej jakości, na wysokości parteru i poddasza wykazują one umiarkowane lub niskie zużycie fizyczne, zaś na wysokości piwnic wysokie zużycie fizyczne.
4.	Stan techniczny budynku	**Średni -** Szt = 29 [%], ze względu na wiek budynku (rok budowy: połowa lat 70., rozbudowa w 2005 roku) oraz ze względu na wiek konstrukcji piwnic, parteru i poddasza. Budynek okresowo remontowany (ostatni kapitalny remont w 2015 roku), jednakże pomieszczenia piwnic wymagają odświeżenia. W trakcie oględzin nie stwierdzono widocznych uszkodzeń budynku, pęknięć.
5.	Stan zagospodarowania	**Bardzo dobry -** Działka ma kształt foremny, zbliżony do prostokąta. Ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Działka w części środkowej zabudowana budynkiem jednorodzinnym nr 32a. Ogrodzenie południowe ze sztachet drewnianych między murowanymi słupkami z cegły, ogrodzenie wschodnie z siatki stalowej między słupkami – własność właścicieli nieruchomości w średnim stanie technicznym, ogrodzenie zachodnie z siatki stalowej między słupkami stalowymi – własność właścicieli działki sąsiedniej w słabym stanie technicznym, ogrodzenie północne z siatki powlekanej wyposażone w dwie furtki z prętów i rurek stalowych. Na północ od budynku wzdłuż ogrodzenia porastają tuje. Przed ogrodzeniem północnym znajduje się w części wschodniej garaż-blaszak nietrwale związany z gruntem, o ścianach z blachy trapezowej przymocowanych śrubami do płyt betonowych, z zadaszeniem z blachy trapezowej, o długości 6,33 m i szerokości 3,94 m, wysokość 2,91 m, pow. użytkowa garażu 24,94 m^2, kubatura netto 72,58 m^3. Obok garażu znajduje się altana drewniana przeznaczona do celów rekreacyjnych, również nietrwale związana z gruntem. Między altaną i tujami przy północnymi ogrodzeniu porasta nisko koszona trawa i pojedyncze krzewy ozdobne.
6.	Powierzchnia gruntu	**Średnio korzystna –** 1140 mkw.

8.2. Przyjęte założenia do wyceny działki zabudowanej budynkiem jednorodzinnym

Dla określenia wartości zabudowanej części nieruchomości jako przedmiotu prawa własności zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Szczegółowe dane i wyliczenia (tabela, arkusz wyceny) przedstawiają tabele poniżej. Transakcje sprzedaży nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi przyjętymi do porównania zestawiono w tabeli w punkcie 6.1.
Parametry analizowanej próbki reprezentatywnej (cena średnia, cena minimalna, cena maksymalna oraz przedział współczynników korygujących) zestawiono w tabeli poniżej.

Parametr	Wartość parametru
Cena minimalna:	3714,40 zł/m^2
Cena maksymalna:	9654,84 zł/m^2
Cena średnia:	6711,91 zł/m^2
Dolny zakres współczynnika korygującego:	0,5534
Górny zakres współczynnika korygującego:	1,4385

Nieruchomość o cenie minimalnej położona jest w powiecie krakowskim, w gminie Słomniki, w obrębie Prandocin-Wysiołek. Nieruchomość złożona z działki nr 482/9 o powierzchni 1448 m^2 zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 160 m^2. Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z lat 70., średni stan techniczny, podstawowy standard wykończenia. Na działce wiata składowa w słabym stanie technicznym. Transakcja z dnia 13.03.2023 r.
Nieruchomość o cenie maksymalnej położona jest w powiecie krakowskim, w gminie Iwanowice, w obrębie Sieciechowice. Nieruchomość złożona z działki nr 736/4 o powierzchni 1994 m^2 zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 127,6 m^2. Budynek jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z 2009 roku, dobry stan techniczny, dobry standard wykończenia. Na działce wiata magazynowa w dobrym stanie technicznym. Transakcja z dnia 06.10.2023 r.

8.3. Określenie wartości działki zabudowanej budynkiem jednorodzinnym

Procedurę wyceny nieruchomość zabudowana zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Atrybut	Waga cechy %	Zakres wsp. korygujących		ocena	Wartość wsp. Ui
			dolny	górny		
1	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo (przeciętna - niekorzystna)	20%	0,1107	0,2877	niekorzystna	0,1107
2	dojazd (bardzo dobry - dobry - średni)	10%	0,0553	0,1438	bardzo dobry	0,1438
3	standard wykończenia (dobry - przeciętny - podstawowy)	15%	0,0830	0,2158	przeciętny	0,1494
4	Stan techniczny budynku (dobry - średni)	20%	0,1107	0,2877	średni	0,1107
5	Powierzchnia gruntu (korzystna - średnio korzystna - niekorzystna)	15%	0,0830	0,2158	średnio korzystna	0,2158
6	Stan zagospodarowania - obecność innych obiektów budowlanych: taras, ogród, garaż, bud gospodarczy (bardzo dobry - dobry - przeciętny)	20%	0,1107	0,2877	bardzo dobry	0,2877
	SUMA	**100%**	**0,5534**	**1,4385**		**1,0181**

Wartość rynkowa nieruchomości:

$$W_N = C_{śr} * \sum_{i=1}^{n} U_i * Pu * K$$

gdzie:

Pu - powierzchnia użytkowa budynku Pu = 175,02 m^2
$C_{śr}$ - cena średnia 1 m^2 powierzchni budynku
$\sum_{i=1}^{n} U_i$ - suma współczynników korygujących
K - współczynnik korekcyjny = 1,0

W_{NZ} = 6711,91 zł/m^2 * 1,0181 * 175,02 m^2 * 1,0 = **1 195 981 zł**

Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 32a wynosi: **1 195 981 zł** tj. **6 833** zł/m^2
Słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych

8.4. Obliczenie wartości rynkowej gruntu mieszkaniowego w części zabudowanej

Nieruchomości gruntowa posiada cechy rynkowe zestawione w tabeli poniżej.

Tabela. Zestawienie cech rynkowych gruntu

Lp.	Cecha	Charakterystyka
1	Lokalizacja i położenie	**Niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
2	Sąsiedztwo i otoczenie	**Korzystne** – W sąsiedztwie od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.
3	Dojazd i dostępność komunikacyjna	**Bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy Iwanowice. Nieruchomość posiada wykonany zjazd z drogi publicznej od strony południowej przez bramę dwuskrzydłową z prętów stalowych obitą sztachetami drewnianymi i otwieraną elektrycznie, utwardzony częściowo skorodowaną wylewką betonową i wysypany przy budynku kamieniem w słabym stanie technicznym.
4	Uzbrojenie	**Niepełne –** dostęp do sieci elektryczne, gazowej i wodociągowej, brak przyłącza kanalizacji sanitarnej
5	Stan zagospoda-rowania	**Bardzo dobry -** Działka ma kształt foremny, zbliżony do prostokąta. Ukształtowanie terenu płaskie i równomierne. Działka w części środkowej zabudowana budynkiem jednorodzinnym nr 32a. Ogrodzenie południowe ze sztachet drewnianych między murowanymi słupkami z cegły, ogrodzenie wschodnie z siatki stalowej między słupkami – własność właścicieli nieruchomości w średnim stanie technicznym, ogrodzenie zachodnie z siatki stalowej między słupkami stalowymi – własność właścicieli działki sąsiedniej w słabym stanie technicznym, ogrodzenie północne z siatki powlekanej wyposażone w dwie furtki z prętów i rurek stalowych. Na północ od budynku wzdłuż ogrodzenia porastają tuje. Przed ogrodzeniem północnym znajduje się w części wschodniej garaż-blaszak nietrwale związany z gruntem, o ścianach z blachy trapezowej przymocowanych śrubami do płyt betonowych, z zadaszeniem z blachy trapezowej, o długości 6,33 m i szerokości 3,94 m, wysokość 2,91 m, pow. użytkowa garażu 24,94 m^2, kubatura netto 72,58 m^3. Obok garażu znajduje się altana drewniana przeznaczona do celów rekreacyjnych, również nietrwale związana z gruntem. Między altaną i tujami przy północnymi ogrodzeniu porasta nisko koszona trawa i pojedyncze krzewy ozdobne
6	Powierzchnia gruntu	**Średnio korzystna –** 1140 mkw.

Dla określenia wartości gruntu o funkcji mieszkaniowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Szczegółowe dane i wyliczenia (tabela, arkusz wyceny) przedstawiają tabele poniżej.
Transakcje sprzedaży nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową przyjętymi do porównania zestawiono w tabeli w punkcie 6.2. Parametry analizowanej próbki reprezentatywnej (cena średnia, cena minimalna, cena maksymalna oraz przedział współczynników korygujących) został zestawiony w tabeli poniżej.

Parametr	Wartość parametru
Cena minimalna:	80,94 zł/m^2
Cena maksymalna:	157,70 zł/m^2
Cena średnia:	117,55 zł/m^2

Parametr	Wartość parametru
Dolny zakres współczynnika korygującego:	0,6886
Górny zakres współczynnika korygującego:	1,3415

Nieruchomość o cenie minimalnej położona w gminie Iwanowice, w obrębie Widoma. Nieruchomość złożona z działki nr 36/1, 36/9 i 36/11 o powierzchni 2315 m^2. Działka z uregulowanym dostępem do drogi publicznej, ale nieuzbrojona i o słabym stanie zagospodarowania. Transakcja z dnia 19.10.2023 r.
Nieruchomość o cenie maksymalnej położona w gminie Iwanowice, w obrębie Sieciechowice. Nieruchomość złożona z działki nr 762/11 i 762/12 o powierzchni 1000 m^2. Działka z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, podłączona do wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego i o bardzo dobrym stanie zagospodarowania. Transakcja z dnia 05.07.2024 r.

Zgodnie z przedstawionymi wyżej założeniami i przyjętą metodą wyceny, uwzględniono współczynniki korygujące dla atrybutów wpływających na wartość działki nr 124/13:

Lp.	Atrybut	Waga cechy %	Zakres współczynników korygujących		Wartość wsp. Ui	Ocena cechy
			dolny	górny		
1	Lokalizacja i położenie	25%	0,1721	0,3354	0,1721	niekorzystna
2	Otoczenie i sąsiedztwo	10%	0,0689	0,1342	0,1342	korzystne
3	dojazd i dostępność komunikacyjna	15%	0,1033	0,2012	0,2012	bardzo dobry
4	Uzbrojenie	10%	0,0689	0,1342	0,1016	niepełne
5	Powierzchnia działki	15%	0,1033	0,2012	0,1359	przeciętna
6	Stan zagospodarowania	25%	0,1721	0,3354	0,3354	bardzo dobry
Suma		**100%**	**0,6886**	**1,3416**	**1,0804**	

Wartość rynkowa nieruchomości określona jest wg formuły:

$$W_G = C_{śr} * \sum_{i=1}^{n} U_i * Pg * K$$

gdzie:

Pg – powierzchnia gruntu w części zabudowanej – 1140 m^2
$C_{śr}$ - cena średnia 1 m^2 powierzchni gruntu
$\sum_{i=1}^{n} U_i$ - suma współczynników korygujących
K - współczynnik korekcyjny

W_G = 117,55 zł/m^2 * 1,0804 * 1140 m^2 * 1,00 **= 144 781 zł** tj. **127,00** zł/m^2

Wartość rynkowa działki gruntu nr 124/13 o pow. 0,1140 ha wynosi: **144 781 zł**
Słownie: sto czterdzieści cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt jeden złotych

8.5. Obliczenie wartości rynkowej gruntu o funkcji rolnej

Szacowana działka nr 124/1 o funkcji terenów rolnych posiada cechy rynkowe wpływające na jej wartość zestawione w tabeli poniżej.

Tabela. Cechy rynkowe szacowanej części nieruchomości o funkcji rolnej

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
1.	Lokalizacja	**Niekorzystna –** w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma (jednej z mniejszych miejscowości gminy Iwanowice, ok. 350 mieszkańców wg stanu na 2024 rok) i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice.

2.	Położenie	**Przeciętne -** w odległości ok. 500 m na zachód od centrum wsi Widoma (skrzyżowanie drogi krajowej nr 7 i ul. Słomianej), w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 1 km na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
3.	Bonitacja	**Wysoka –** na całej powierzchni występuje klasa IIIa. Cała powierzchnia działki usytuowana na glebach brunatnych wyługowanych, wytworzonych z lessów ilastych (kompleks przydatności rolniczej 2Bw – kompleks pszenny dobry). Gleba o korzystnym poziomie próchnicznym, korzystny poziom bilansu wodnego gruntu w porównaniu z pozostałymi obszarami gminy Iwanowice (umiarkowana nadwyżka poziomu wód parujących w ramach ewapotranspiracji w odniesieniu do poziomu wód opadających na grunt), stabilny roczny poziom opadów (ok. 800 mm rocznie), umiarkowanie wysoka średnioroczna temperatura powietrza (ok. 9,0 ˚C), korzystna długość okresu wegetacyjnego (ok. 215 dni w roku).
4.	Dojazd	**Średni -** właściciel działki nr 124/1 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej przez działkę nr 124/11, której jest również właścicielem. Działka drogowa wysypana tłuczniem od granicy pasa drogowego ul. Słomianej do północnej granicy działki nr 124/3, dalej w kierunku działek rolnych nr 124/2 i 124/1 działka porośnięta dzikimi chwastami, zakrzewieniami śródpolnymi i niekoszoną wysoką trawą.
5.	Stan zagospodarowania	**Bardzo dobry –** działka o regularnym zbliżonym do prostokąta kształcie, średnia szerokość działki ok. 22 m. Ukształtowanie terenu przeważnie równomierne i płaskie. Na całej powierzchni działki prowadzona jest przez Dzierżawcę czynna uprawa koniczyny, komosy i bylicy – uprawa nie stanowi własności właściciela nieruchomości, więc jest wyłączona z wyceny. Na zachód od działki, na obcej działce nr 32/4 porastają świerki i modrzewie.
6.	Powierzchnia gruntu	**Korzystna –** powierzchnia działki 0,2054 ha (od 0,15 do 0,3 ha)

Dla określenia wartości działki nr 124/1 o funkcji rolnej jako przedmiotu prawa własności zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Szczegółowe dane i wyliczenia (tabela, arkusz wyceny) przedstawia tabela poniżej. Transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny pokazano w tabeli w rozdziale 6.3.
Parametry bazy (cena średnia, cena minimalna, cena maksymalna oraz przedział współczynników korygujących) zestawiono w tabeli poniżej.

Parametr	Wartość parametru
Cena minimalna:	30499 zł/ha
Cena maksymalna:	82598 zł/ha
Cena średnia:	55581 zł/ha
Dolny zakres współczynnika korygującego:	0,5487
Górny zakres współczynnika korygującego:	1,4861

Cechy nieruchomości o cenach skrajnych (C_{min}; C_{max}) w analizowanym zbiorze nieruchomości podobnych dla gruntów rolnych zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Cecha	Cmin	Cmax
1	Lokalizacja	niekorzystna	niekorzystna
2	Położenie	niekorzystne	korzystne
3	Bonitacja	średnia	wysoka
4	Dojazd	bardzo dobry	dobry
5	Stan zagospodarowania	słaby	bardzo dobry
6	Powierzchnia działki	niekorzystna	niekorzystna

Na podstawie analizy całego rynku lokalnego oraz analizy transakcji wymienionych w tabeli powyżej stwierdzam, że największy wpływ na ceny jednostkowe nieruchomości gruntowych niezabudowanych na lokalnym rynku ma 6 cech rynkowych przedstawionych w zestawieniu tabelarycznym poniżej.

Tabela. Obliczenie wartości rynkowej działki nr 124/1 o funkcji rolnej

L.p.	Cechy nieruchomości	Waga cechy	Zakres zmienności współczynników korygujących		Cechy przedmiotu wyceny	U_i
			U_{min}	U_{max}		
1.	Lokalizacja	25%	0,1372	0,3715	niekorzystna	0,1372
2.	Położenie	10%	0,0549	0,1486	pośrednie	0,1018
3.	Bonitacja	15%	0,0823	0,2229	wysoka	0,2229
4.	Dojazd	15%	0,0823	0,2229	średni	0,1526
5.	Stan zagospodarowania	25%	0,1372	0,3715	b. dobry	0,3715
6.	Powierzchnia działki	10%	0,0549	0,1486	atrakcyjna	0,1486
Suma		**100%**	**0,5488**	**1,4861**		**1,1346**

$W_{GRol-124/1}$ = 55581 zł/ha * 1,1346 * 0,2054 ha * 1 = **12 953 zł** (63 062 zł/ha)
Słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote

8.6. Określenie wartości gruntu drogowego

Szacowana działka nr 124/11 o funkcji dróg dojazdowych posiada cechy rynkowe wpływające na jej wartość zestawione w tabeli poniżej.

Tabela. Cechy rynkowe szacowanej części nieruchomości o funkcji rolnej

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
1.	Lokalizacja	**Niekorzystne** – w strefie peryferyjnej sołectwa Widoma i w strefie peryferyjnej gminy Iwanowice, w odległości ok. 3,5 km na południowy wschód od Urzędu Gminy Iwanowice, w odległości ok. 400 m na zachód od przebiegu drogi krajowej DK7 w kierunku Krakowa o dużej uciążliwości ruchu kołowego, w odległości ok. 900 m na południowy zachód od węzła drogowego drogi ekspresowej S7 (w kierunku Krakowa), drogi DK7 i drogi wojewódzkiej DW772 (w kierunku Szczepanowic).
2.	Sąsiedztwo i otoczenie	**Korzystne** – W sąsiedztwie od wschodu, południa i zachodu przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zaś od północy przeważają pola uprawne. W odległości ok. 600 m w kierunku północno-zachodnim zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego, zaś w odległości ok. 600 m w kierunku południowo-zachodnim znajduje się najbliższy sklep spożywczy i kościół św. Piotra i Pawła. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej oddalony ok. 750 m na północny wschód od budynku, przy drodze DK7.
3.	Dojazd	**Bardzo dobry** – bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Słomianej o nawierzchni bitumicznej w średnim stanie technicznym, stanowiącej własność gminy Iwanowice.
4.	Stan zagospodarowania	**Słaby –** Działka o płaskim ukształtowaniu terenu, o kształcie zbliżonym do wąskiego i wydłużonego prostokąta o średniej szerokości 2,2 m. Działka nieobciążona służebnością drogi i przesyłu. Działka drogowa wysypana tłuczniem od granicy pasa drogowego ul. Słomianej do północnej granicy działki nr 124/3, dalej w kierunku działek rolnych nr 124/2 i 124/1 działka nieprzejezdna - porośnięta dzikimi chwastami, zakrzewieniami śródpolnymi i niekoszoną wysoką trawą. Utwardzenie z tłucznia jest wyłączone z wyceny, ponieważ wysypał je nie właściciel szacowanej nieruchomości, a właściciel działki nr 124/3.

Zestawienie transakcji podobnymi do działki nr 124/11 nieruchomościami drogowymi nieutwardzonymi i nieulepszonymi, w odniesieniu do prawa własności gruntu o funkcji drogowej, liczy 17 transakcji, które pokazuje tabela w rozdziale 6.4.
Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max jest następująca:

1. Nieruchomość o cenie minimalnej złożona z działki nr 65/12 o pow. 120 m^2 położona w obrębie Przybysławice, w gminie Zielonki, w powiecie krakowskim. Nieruchomość o przeważającym przeznaczeniu pod drogi dojazdowe w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej. Działka usytuowana w strefie peryferyjnej gminy, w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej i zieleni urządzonej, z dojazdem poprzez służebność drogową, nieutwardzona, istotnie poligonalna, i umiarkowanie obniżona względem drogi. Transakcja z dnia 28.02.2025 r.
2. Nieruchomość o cenie maksymalnej złożona z działki nr 30 o pow. 77 m^2 położona w obrębie Piła Kościelecka, w gminie Trzebinia, w powiecie chrzanowskim. Nieruchomość o przeważającym przeznaczeniu pod drogi publiczne w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Działka usytuowana w strefie pośredniej gminy, w sąsiedztwie zwartej zabudowy jednorodzinnej i mieszkalno-usługowej, z bardzo dobrym dostępem do drogi publicznej, nieutwardzona, wąska i wydłużona, płaska względem drogi. Transakcja z dnia 15.07.2024 r.

Parametry analizowanej próbki reprezentatywnej (cena średnia, cena minimalna, cena maksymalna oraz przedział współczynników korygujących) zestawiono w tabeli poniżej.

Parametr	Wartość parametru
Cena minimalna:	25,00 zł/m^2
Cena maksymalna:	64,94 zł/m^2
Cena średnia:	44,75 zł/m^2
Dolny zakres współczynnika korygującego:	0,5587
Górny zakres współczynnika korygującego:	1,4513

Wartość rynkową działki drogowej nieutwardzonej określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Procedurę szacowania zawiera tabela poniżej.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres wsp. korygujących		Ocena cechy	Współczynnik U_i
			dolny	górny		
1	Lokalizacja i położenie	30%	0,1676	0,4354	0,1676	niekorzystna
2	Otoczenie i sąsiedztwo	10%	0,0559	0,1451	0,1451	korzystne
3	Dojazd	25%	0,1397	0,3628	0,3628	bardzo dobry
4	Stan zagospodarowania	35%	0,1955	0,5080	0,1955	słaby
	Suma	**100%**	**0,5587**	**1,4513**	**0,8711**	

Wartość rynkową gruntu drogowego nieutwardzonego przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej zostanie obliczona według wzoru:

$$W_G = C_{śred} \times \sum_{i=1}^{n} U_i \times K$$

gdzie:
W_G – wartość gruntu;
$C_{śred}$ – średnia cena ze zbioru nieruchomości podobnych;
K – współczynnik korekcyjny przyjmujący wartość w przedziale [0,90, 1,10];
$\sum_{i=1}^{n} U_i$ – suma współczynników korygujących.

$C_{śred}$ [zł/m^2]	$\sum_{i=1}^{n} U_i$	***K [0,90 – 1,10]***	***W_G [zł/m^2]***	***Pow. (m^2)***	***W_G [zł]***
44,75	0,8711	1,00	38,98	435	16 957

8.7. Określenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogowej

Na rzecz każdoczesnych użytkowników nieruchomości złożonych odrębnie z działek nr 124/1, 124/2 i 124/3 oraz nr 34/13, 34/14, 34/15, 34/16 i 34/26 nieruchomość gruntowa złożona z działki nr 124/11 o pow. 0,0435 ha objęta KW nr KR1S/00009170/2 będzie obciążona służebnością drogi koniecznej.
Służebność ta polega na prawie przejazdu pasem od granicy z działką drogową nr 119/1 i 124/10 (fragment drogi publicznej gminnej ul. Słomianej) w kierunku północnym na odcinku utwardzonym tłuczniem w słabym stanie technicznym na wysokości działki nr 124/3 (nakład własny właściciela działki nr 124/3) - odcinek długości 107 m, o średniej szerokości 2,2 m i dalej na odcinku nieutwardzonym, porośniętym wysoką trawą i chwastami na długości 99 m i szerokości 2,2 m, do południowo-zachodniego narożnika działki nr 34/3.
Łączna powierzchnia drogi służebnej na działce nr 124/11 wynosi 435 mkw.
Zakres służebności obejmuje całą powierzchnię działki obciążonej jw. na datę wyceny utwardzonej do wysokości działki nr 124/3 tłuczniem w słabym stanie technicznym i dalej do północnej granicy nieutwardzonej, przy założeniu, że każdocześni użytkownicy nieruchomości władnących będą mieli prawo przejazdu i przechodu całą szerokością drogi służebnej oraz długością drogi służebnej w takim zakresie, jaki wynika z rzeczywistych cech techniczno-użytkowych nieruchomości władnącej oraz potrzeb gospodarczych jej użytkowników. Posiadacze nieruchomości obciążonych będą mieli prawo przejazdu i przechodu całą szerokością i długością drogi służebnej.
Nieruchomości władnące obejmują działkę nr 124/13 (zabudowana budynkiem jednorodzinnym nr 32a) oraz działki niezabudowane nr 124/3, 124/2 i 124/1, a także działki niezabudowane nr 34/13, 34/14, 34/15, 34/16, 34/26 po przeciwległej stronie działki drogowej nr 124.11. Właściciel działki nr 124/13 nie będzie korzystać z przedmiotowej drogi dojazdowej, bo działka ma już wykonany utwardzony wjazd od południa (od ul. Słomianej).
Zakłada się również, że nakłady na nieruchomość w postaci kosztów utrzymania drogi koniecznej ponosić będą nadal właściciele nieruchomości władnących.

<u>Założony sposób korzystania ze służebności drogi koniecznej</u>
Wg aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości obciążonej tj. z nieruchomości szacowanej korzystają:
- każdocześni użytkownicy działki nr 124/3 (niezabudowanej, planowanej pod budynek jednorodzinny) korzystać będą z drogi na odcinku o długości 107 m i o pełnej szerokości, w ramach dojazdu do działki mieszkaniowej od strony ul. Słomianej i z powrotem (w dni robocze tam i z powrotem dwukrotnie każdego dnia, a w sobotę i niedzielę raz dziennie),
- każdocześni użytkownicy działki nr 124/2 (zagospodarowanej pod pola uprawne) korzystać będą z drogi na odcinku o długości 158 m i o pełnej szerokości, w ramach dojazdu do działki rolnej od strony ul. Słomianej i z powrotem (w dni robocze tam i z powrotem dwukrotnie każdego dnia, a w sobotę i niedzielę raz dziennie),
- każdocześni użytkownicy działki nr 124/1 (zagospodarowanej pod pola uprawne) korzystać będą z drogi na odcinku o długości 206 m i o pełnej szerokości, w ramach dojazdu do działki rolnej od strony ul. Słomianej i z powrotem (w dni robocze tam i z powrotem dwukrotnie każdego dnia, a w sobotę i niedzielę raz dziennie),
- każdocześni użytkownicy działki nr 34/26 (niezabudowanej, planowanej pod budynek jednorodzinny) korzystać będą z drogi na odcinku o długości 86 m i o pełnej szerokości, w ramach dojazdu do działki mieszkaniowej od strony ul. Słomianej i z powrotem (w dni robocze tam i z powrotem dwukrotnie każdego dnia, a w sobotę i niedzielę raz dziennie),
- każdocześni użytkownicy działki nr 34/16 (niezabudowanej, planowanej pod budynek jednorodzinny) korzystać będą z drogi na odcinku o długości 116 m i o pełnej szerokości,

w ramach dojazdu do działki mieszkaniowej od strony ul. Słomianej i z powrotem (w dni robocze tam i z powrotem dwukrotnie każdego dnia, a w sobotę i niedzielę raz dziennie),
- każdocześni użytkownicy działki nr 34/15 (niezabudowanej, planowanej pod budynek jednorodzinny) korzystać będą z drogi na odcinku o długości 146 m i o pełnej szerokości, w ramach dojazdu do działki mieszkaniowej od strony ul. Słomianej i z powrotem (w dni robocze tam i z powrotem dwukrotnie każdego dnia, a w sobotę i niedzielę raz dziennie),
- każdocześni użytkownicy działki nr 34/14 (zagospodarowanej pod pola uprawne) korzystać będą z drogi na odcinku o długości 176 m i o pełnej szerokości, w ramach dojazdu do działki rolnej od strony ul. Słomianej i z powrotem (w dni robocze tam i z powrotem dwukrotnie każdego dnia, a w sobotę i niedzielę raz dziennie),
- każdocześni użytkownicy działki nr 34/13 (zagospodarowanej pod pola uprawne) korzystać będą z drogi na odcinku o długości 206 m i o pełnej szerokości, w ramach dojazdu do działki rolnej od strony ul. Słomianej i z powrotem (w dni robocze tam i z powrotem dwukrotnie każdego dnia, a w sobotę i niedzielę raz dziennie),
- reprezentanci innych instytucji publicznych (Poczta Polska, policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe, pogotowie energetyczne) korzystać będą z drogi na pełnym odcinku pasa służebności drogowej, w ramach dojazdu do budynku jednorodzinnego nr 32a i z powrotem (dwa razy w tygodniu tam i z powrotem, przejazd pojedynczy).

Ponieważ z drogi dojazdowej korzysta i może korzystać w sposób niejednakowy **kilku użytkowników,** należało obliczyć współczynnik korzystania **Kw** uwzględniając to, że z odcinka drogi (utwardzonej już częściowo tłuczniem przez właściciela działki nr 124/3), korzystać będą w bardziej intensywnym zakresie współwłaściciele działek nr 124/3, 124/2 i 124/1, 34/26, 34/16, 34/15, 34/14, 34/13 do budynków mieszkalnych, działek niezabudowanych i z powrotem), oraz w mało intensywnym zakresie przedstawiciele instytucji użyteczności publicznej (tzn. pojedyncze przejazdy po działce nr 124/11).

Wartość współczynnika współkorzystania z nieruchomości obciążonej Kw ustalono na podstawie klucza potencjalnej długości pasa drogi przeznaczonego do korzystania przez samochody osobowe i samochody dostawcze do celów dojazdu do poszczególnych budynków i działek, z uwzględnieniem czynnika, czy użytkownicy korzystają z pasa służebności do celów dojazdu tylko na konkretnym odcinku drogi służebnej, czy też na całej jej długości.

Zestawienie współczynników współkorzystania Kw pokazuje tabela poniżej.

Tabela. Obliczenie współczynnika korzystania z drogi Kw – wg długości pasa służebności

Lp.	Użytkownik pasa służebności (nr działki)	Skumulowana długość odcinka drogi służebnej do wykorzystania przez użytkownika	Skumulowana powierzchnia drogi służebnej do wykorzystania przez użytkownika	Współczynnik współkorzystania z drogi służebnej
1.	124/3	107	226	0,0891
2.	124/2	158	334	0,1316
3.	124/1	206	435	0,1715
4.	34/26	86	182	0,0716
5.	34/16	116	245	0,0966
6.	34/15	146	308	0,1216
7.	34/14	176	372	0,1465
8.	34/13	206	435	0,1715
	suma	**1201**	2536	1,0000

Na datę niniejszej opinii **założony jest wariant korzystania ze służebności wskazany jw.**, ponieważ **wynika on z aktualnego (faktycznego) sposobu użytkowania nieruchomości przez posiadaczy nieruchomości władnących i nieruchomości obciążonej**. Jeśli zmiana sposobu użytkowanie stanie się faktem, odpowiednio winna nastąpić zmiana wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej**.**

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce drogowej nr 124/11 wg wartości jednostkowej gruntu drogowego utwardzonego wynosi jak niżej:

Tabela. Wartość służebności drogowej w podziale na użytkowników nieruchomości władnących – po działce nr 124/11

Lp.	Użytkownik pasa służebności (nr działki)	Powierzchnia drogi służebnej	Jedn. wartość nier. drogowej	Współczynnik współkorz. z pasa służebności właściwy	Wartość służebności drogowej w podziale na właścicieli nieruchomości (zł)
1.	124/3	226	38,98	0,0891	1 511
2.	124/2	334	38,98	0,1316	2 231
3.	124/1	435	38,98	0,1715	2 909
4.	34/26	182	38,98	0,0716	1 214
5.	34/16	245	38,98	0,0966	1 638
6.	34/15	308	38,98	0,1216	2 061
7.	34/14	372	38,98	0,1465	2 485
8.	34/13	435	38,98	0,1715	2 909
	Suma dla dz. 124/11	**435**		**1,0000**	**16 957**

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11 na rzecz każdoczesnych właścicieli działek sąsiednich wg funkcji mieszkaniowej (par. 49 pkt. 4 i 6 Rozporządzenia ws. wyceny nieruchomości) i wg wartości rynkowej gruntu nieutwardzonego, wynosi:
- dla użytkownika działki nr 124/3 (współkorzystanie 891/10000 części): **1 511 zł**
Słownie: jeden tysiąc pięćset jedenaście złotych
- dla użytkownika działki nr 124/2 (współkorzystanie 1316/10000 części): **2 231 zł**
Słownie: dwa tysiące dwieście trzydzieści jeden złotych
- dla użytkownika działki nr 124/1 (współkorzystanie 1715/10000 części): **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych
- dla użytkownika działki nr 34/26 (współkorzystanie 716/10000 części): **1 214 zł**
Słownie: jeden tysiąc dwieście czternaście złotych
- dla użytkownika działki nr 34/16 (współkorzystanie 966/10000 części): **1 638 zł**
Słownie: jeden tysiąc sześćset trzydzieści osiem złotych
- dla użytkownika działki nr 34/15 (współkorzystanie 1216/10000 części): **2 061 zł**
Słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt jeden złotych
- dla użytkownika działki nr 34/14 (współkorzystanie 1465/10000 części): **2 485 zł**
Słownie: dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt pięć złotych
- dla użytkownika działki nr 34/13 (współkorzystanie 1715/10000 części): **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych

Obliczenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej uwzględniono do celów ustalenia wagi cechy rynkowej „dojazd" dla działki rolnej nr 124/1, zakładając, że będzie ona miała po odrębnej odsprzedaży uregulowany dojazd poprzez służebność drogową po działce nr 124/11.

9. Zestawienie obliczonych wartości

I) Wartość rynkowa części nieruchomości złożonej z działki nr 124/13, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 32a, wynosi: **1 195 981 zł** tj. **6 833** zł/m^2 Pu
Słownie: jeden milion sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych
W tym:
1) Wartość rynkowa gruntu o funkcji mieszkaniowej – działki nr 124/13 o pow. 1140 m^2:
144 781 zł tj. **127,00** zł/m^2
Słownie: sto czterdzieści cztery tysiące siedemset osiemdziesiąt jeden złotych

2) Wartość rynkowa budynków i budowli wynosi: **1 051 200 zł**
Słownie: jeden milion pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych

II) Wartość rynkowa **części nieruchomości o funkcji rolnej** –
działki nr 124/1 o powierzchni 2054 m^2: **12 953 zł (6,31 zł/m^2)**
Słownie: dwanaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote
w tym: wartość służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11: **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych

III) Wartość rynkowa **części nieruchomości o funkcji drogowej**
– działki nr 124/11 o powierzchni 435 m^2: **16 957 zł (38,98 zł/m^2)**
Słownie: szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych

IV) Wartość rynkowa **całej nieruchomości**, objętej KW nr KR1S/00009170/2 (I + II + III):
1 225 891 zł
Słownie: jeden milion dwieście dwadzieścia pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych

Wartość udziału 3/32 części w nieruchomości jw.: **114 927 zł**
Słownie: sto czternaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem złotych

V) **Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11 na rzecz każdoczesnych właścicieli działek sąsiednich** wg funkcji mieszkaniowej (par. 49 pkt. 4 i 6 Rozporządzenia ws. wyceny nieruchomości) i wg wartości rynkowej gruntu nieutwardzonego, wynosi:
- dla użytkownika działki nr 124/3 (współkorzystanie 891/10000 części): **1 511 zł**
Słownie: jeden tysiąc pięćset jedenaście złotych
- dla użytkownika działki nr 124/2 (współkorzystanie 1316/10000 części): **2 231 zł**
Słownie: dwa tysiące dwieście trzydzieści jeden złotych
- dla użytkownika działki nr 124/1 (współkorzystanie 1715/10000 części): **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych
- dla użytkownika działki nr 34/26 (współkorzystanie 716/10000 części): **1 214 zł**
Słownie: jeden tysiąc dwieście czternaście złotych
- dla użytkownika działki nr 34/16 (współkorzystanie 966/10000 części): **1 638 zł**
Słownie: jeden tysiąc sześćset trzydzieści osiem złotych
- dla użytkownika działki nr 34/15 (współkorzystanie 1216/10000 części): **2 061 zł**
Słownie: dwa tysiące sześćdziesiąt jeden złotych
- dla użytkownika działki nr 34/14 (współkorzystanie 1465/10000 części): **2 485 zł**
Słownie: dwa tysiące czterysta osiemdziesiąt pięć złotych
- dla użytkownika działki nr 34/13 (współkorzystanie 1715/10000 części): **2 909 zł**
Słownie: dwa tysiące dziewięćset dziewięć złotych

10. Obliczenie wartości rynkowej części nieruchomości przeznaczonej do wydzielenia na poczet licytacji w trybie art. 948 Kpc

Zgodnie z art. 946 Kodeksu postępowania cywilnego:
§ 1. Na wniosek wierzyciela lub dłużnika, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania, jak również z urzędu może być wystawiona na licytację wydzielona część zajętej nieruchomości, której cena wywołania wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego. O wydzieleniu rozstrzyga komornik po oszacowaniu nieruchomości.
§ 2. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie.

§ 3. W razie wydzielenia części, dalsze postępowanie co do reszty nieruchomości będzie zawieszone do czasu ukończenia licytacji wydzielonej części.
Zgodnie z art. 948 par. 2 Kodeksu postępowania cywilnego:
§ 2. W oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 946 egzekucja z części zajętej nieruchomości może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać zarówno z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.

W nawiązaniu do art. 946 i 948 Kpc, nie można wydzielić części zajętej nieruchomości celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wydzielenie poszczególnych części funkcjonalnych przedmiotu wyceny nie jest możliwe, ponieważ nieruchomość złożona z kilku działek stanowi współwłasność osób fizycznych, a Upadły jest współwłaścicielem szacowanej nieruchomości tylko w ograniczonym udziale 3/32 części.
Co więcej, wyodrębnienie jako oddzielnej części funkcjonalnej na licytację tylko działki rolnej nr 124/1 wymagałoby również ustanowienia służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11, na której należy dokonać dodatkowych nakładów na usunięcie krzewów i chwastów celem regulacji przejezdności drogi w kierunku działki rolnej jw.

10. Komentarz do wyniku

1. Określona wartość rynkowa nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. W tym celu powinny być dochowane wszystkie warunki poprawnie ustalanej ceny transakcyjnej, w szczególności czas i odpowiedni sposób prezentowania, eksponowania nieruchomości na rynku.
2. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia obciążenia hipoteką i innymi prawami nieujawnionymi w KW.
3. Wartości rynkową należy odróżnić od **wartości indywidualnej**, która odzwierciedla cenę jaką inwestor skłonny jest zapłacić za daną nieruchomość przy uwzględnieniu jej przewidywanej zdolności do zaspokojenia jego pragnień. W procesie określania wartości indywidualnej uwzględnia się indywidualną wizję inwestora co do rozwoju danej nieruchomości, indywidualny sposób zarządzania, a więc i indywidualne stawki czynszu dla danej nieruchomości, poziom pustostanów tejże nieruchomości, wpływ podatku dochodowego oraz kwotę kapitału odzyskaną poprzez sprzedaż nieruchomości czyli wycofanie się z inwestycji. Wartość indywidualna oparta jest na subiektywnej ocenie inwestora jednak może być istotnym elementem oceny projektu inwestycyjnego lub określania alternatywnych możliwości inwestycyjnych.
4. Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości może stanowić podstawę do ustalenia ceny wywołania przy prowadzeniu postępowania upadłościowego.
5. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości, w tym podatku VAT, który ewentualnie należy ustalić zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług.
6. Powierzchnia użytkowa budynku jednorodzinnego przyjęta do wyceny została zweryfikowana zgodnie z wymogami Prawa budowlanego oraz Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, na podstawie obmiaru własnego, bez powierzchni schodów.
7. Na nieruchomości w trakcie oględzin stwierdzono uprawę komosy, koniczyny i bylicy. Uprawy i zasiewy z reguły są częściami składowymi nieruchomości, jeżeli użytkownik jest właścicielem gruntu, a naniesienia stanowią jego własność. Jak ustalono, wyceniana nieruchomość objęta jest ustną umową dzierżawy zawartą między współwłaścicielką nieruchomości p. Aleksandrą Ulman i Dzierżawcą – osobą fizyczną, ale umowa nie została udostępniona biegłemu. Zgodnie z art. 47 Kodeksu cywilnego „przedmioty połączone z

rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowej". Powyższe oznacza, że dokonane przez dzierżawcę zasiewy jednoroczne (uprawy koniczyny, komosy i bylicy) nie stanowią części składowej i są przedmiotem własności dzierżawcy, dlatego też, nie podlegają uwzględnieniu w szacowaniu wartości przedmiotowej nieruchomości.
8. Z wyceny zostały wyłączone nakłady na częściowe utwardzenie tłuczniem przez właściciela działki nr 124/3 drogi dojazdowej prowadzącej przez działkę nr 124/11 – gdyż nie stanowią one własności Upadłego bądź innych współwłaścicieli nieruchomości.
9. Na oszacowaną wartość rynkową nieruchomości częściowy wpływ mają przepisy **Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11.04.2003 r.** (Dz. U. z dnia 21.03.2024 r., poz. 423). Powierzchnia wycenianej nieruchomości nie przekracza 1 ha, nieruchomość jest objęta uwarunkowaniami planu miejscowego – częściowo na cele rolne, częściowo na cele mieszkaniowe, a sprzedaż nieruchomości nastąpi w ramach postępowania egzekucyjnego, co spełnia zapisy art. 2a pkt. 3 ust. 9 w/w Ustawy. Ustawa umożliwia w przypadku sprzedaży gruntów rolnych o powierzchni od 0,3 do 1 ha zakup również nierolnikom. Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego umożliwia także w przypadku sprzedaży gruntów rolnych o powierzchni od 0,3 do 1 ha zakup również nierolnikom, przy czym Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje prawo pierwokupu. W praktyce, w takiej sytuacji najpierw notariusz sporządzi warunkową umowę sprzedaży, której kopię wyśle Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, a ten ma miesiąc na wypowiedzenie się w danej sprawie. Jeżeli KOWR uzna, że jest zainteresowany kupnem tej nieruchomości w imieniu Skarbu Państwa, wówczas jego przedstawiciel złoży oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu na zasadach określonych w umowie. Jeżeli w terminie miesiąca KOWR nie wypowie się w sprawie lub złoży oświadczenie o braku zainteresowania skorzystaniem z prawa pierwokupu, wtedy strony umowy mogą u notariusza zawrzeć drugą umowę, tj. umowę przeniesienia własności i dopiero na podstawie tej umowy kupujący staje się właścicielem nieruchomości. Prawo pierwokupu przez KOWR przysługuje również, jeżeli nabycie nieruchomości następuje w wyniku orzeczenia sądu wydanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym.
10. W nawiązaniu do art. 946 i 948 Kpc, nie można wydzielić części zajętej nieruchomości celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wydzielenie poszczególnych części funkcjonalnych przedmiotu wyceny nie jest możliwe, ponieważ nieruchomość złożona z kilku działek stanowi współwłasność osób fizycznych, a Upadły jest współwłaścicielem szacowanej nieruchomości tylko w ograniczonym udziale 3/32 części. Co więcej, wyodrębnienie jako oddzielnej części funkcjonalnej na licytację tylko działki rolnej nr 124/1 wymagałoby również ustanowienia służebności drogi koniecznej po działce nr 124/11, na której należy dokonać dodatkowych nakładów na usunięcie krzewów i chwastów celem regulacji przejezdności drogi w kierunku działki rolnej jw.

11. Klauzule

1. Niniejsza opinia szacunkowa uwzględnia w pełni stan faktyczny zastany w czasie przeprowadzania lustracji. Ważność wyceny ograniczona jest do celu zawartego w pkt. 2, stanu z dnia oględzin, poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego oraz ustalonego stanu prawnego.
2. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji ani na podstawie dokumentacji i informacji uzyskanych od zamawiającego.
3. Autor nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte, nieujawnione na dzień opracowania operatu. W szczególności w opinii nie uwzględniono jakichkolwiek kwestii związanych z ewentualnym zanieczyszczeniem lub skażeniem gruntu jakie mogłoby wyniknąć w przyszłości. Odpowiedzialność nabywcy za tego rodzaju wady (zanieczyszczenia i skażenia) przyjęta została zgodnie z aktualnymi regulacjami krajowych przepisów ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.
4. Niniejszy operat sporządzono zgodnie z wymogami przepisów prawnych i Standardami Zawodowymi PFSRM, zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5. Opracowanie jest operatem szacunkowym, który jest dokumentem prawnie zastrzeżonym do przedstawienia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości.
6. Zgodnie z przepisami ogólnymi dotyczącymi ważności operatu szacunkowego, wynikającymi z regulacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, **operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia**, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na ceny nieruchomości lub uległ zmianie stan nieruchomości. Ponadto w przypadku jakichkolwiek zmian niezbędne jest sporządzenie nowego operatu szacunkowego. Przed wykorzystaniem po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia niezbędne jest potwierdzenie jego aktualności przez autorów operatu.
7. Zakres czynności współautorów operatu, rzeczoznawców majątkowych: Adam Kościsz - ustalenie stanu i przeznaczenia nieruchomości, analiza rynku nieruchomości, metodyka wyceny, analiza i weryfikacja całości zagadnienia ; Szymon Siekierka – ustalenie stanu nieruchomości, analiza rynku nieruchomości, obliczenia i redakcja opracowania. Podział zakresu czynności nie zwalnia obu Rzeczoznawców majątkowych od odpowiedzialności za określoną wartość nieruchomości.
8. **Wycena w postępowaniu upadłościowym** z nieruchomości należy do specyficznych celów wyceny realizowanych przez Syndyka pod nadzorem Sądu, a uregulowana jest przepisami szczególnymi ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego i innymi. W związku z tym kwestia ważności operatu szacunkowego i możliwości jego wykorzystania do celów postępowania rozpatrywana winna wyłącznie przez Syndyka przy uwzględnieniu przepisów szczególnych. Decyzję o konieczności potwierdzania aktualności lub o potrzebie sporządzenia nowego operatu szacunkowego podejmuje Zamawiający (Syndyk) zarówno przed upływem jak i po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu szacunkowego. Na podstawie tej decyzji autor opinii (biegły sądowy) przygotowuje odpowiedni dokument zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 951 kpc, jeżeli w stanie nieruchomości pomiędzy sporządzeniem opisu i oszacowania a terminem licytacyjnym zajdą istotne zmiany, na wniosek wierzyciela lub dłużnika może nastąpić dodatkowy opis i oszacowanie.
9. Udostępnianie niniejszej opinii osobom trzecim i publikowanie wymaga zgody autora co do sposobu i zakresu. Udostępnianie osobom trzecim do celów prezentacyjnych i informacyjnych nie może polegać na dokonywaniu jakiejkolwiek reprodukcji, powielania, kopiowania itp.
10. Wykorzystanie operatu w celu innym niż do ustalenia ceny wywoławczej przy egzekucji z nieruchomości jest niedopuszczalne.
11. Operat przekazano Zamawiającemu w **dwóch (2)** egzemplarzach.

12. Nota informacyjna ws. ochrony danych osobowych

Administratorem danych osobowych Stron jest firma: Adam Kościsz, EKSPERT – Doradztwo i Wyceny, ul. Do Krzyża 11, 32-540 Młoszowa, działająca na zlecenie Syndyka masy upadłości. Wszelkie pytania dotyczące przetwarzania danych osobowych („**dane**”) Stron należy kierować na adres ak.wyceny@gmail.com lub na jeden z podanych powyżej adresów poczty tradycyjnej.
Przetwarzanie danych osobowych Stron będzie odbywać się na podstawie art. 6 pkt 1 lit. b) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L nr 119 str. 1) („**RODO**”) w celu prawidłowego sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego; na podstawie art. 6 pkt 1 lit. f) RODO w prawnie usprawiedliwionym interesie Administratora Danych jakim jest ochrona przed ewentualnymi roszczeniami na drodze cywilnej związanymi z przygotowaniem wskazanego wyżej Operatu; oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z

koniecznością wypełnienia obowiązków prawnych przez Administratora Danych, w tym obowiązków podatkowych.
Administrator będzie przetwarzał następujące kategorie danych osobowych Stron: imię i nazwisko oraz adres zameldowania, przy czym nie jest planowane przetwarzanie szczególnych kategorii danych osobowych, o których mowa w art. 9 RODO. Dane osobowe Stron będą przetwarzane przez Administratora w celu sporządzenia powyższego operatu szacunkowego. Dane osobowe Stron będą przetwarzane do momentu zatwierdzenia niniejszego Operatu przez Administratora, a także w okresie po jego zatwierdzeniu w celu weryfikacji wniosków tam zawartych z zastrzeżeniem, że okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jakie mogą mieć związek, ze sporządzeniem niniejszego Operatu lub też z osobami Stron lub jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla celowego dochodzenia roszczeń lub obrony przed roszczeniami strony przeciwnej, co stanowi prawnie usprawiedliwiony interes administratora danych.
Administrator nie stosuje zautomatyzowanego podejmowania decyzji, w tym profilowania.
Stronom przysługuje prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich poprawiania, sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
Podanie przez Strony danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do celów sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego Operatu szacunkowego. W przypadku nie podania danych osobowych Operat ten nie może zostać w pełni zweryfikowany.
Informujemy, iż dane osobowe mogą być przekazywane podmiotom świadczącym usługi finansowo-księgowe, w tym Wierzycielom. Poza wskazanymi podmiotami, dane Stron mogą być udostępnione wyłącznie podmiotom upoważnionym do tego na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
Odbiorcy danych znajdują się w krajach na terenie Europejskiego Obszaru Gospodarczego.

13. Wykaz załączników

1. Wypis z KW nr KR1S/00009170/2
2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Dokumentacja fotograficzna.
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego.
6. Kopia mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną.

14. Podpis, data, pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

26.06.2025 r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ADAM KOŚCISZ
32-540 MŁOSZOWA
UL. DO KRZYŻA 11
TEL. 795-048-400
(3978)
UPRAWNIENIA NR 4417

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SZYMON SIEKIERKA
32-500 CHRZANÓW
UL. FABRYCZNA 19/16
TEL. +48 517-445-318
(6700)
UPRAWNIENIA NR 8221

15. Załączniki

15.1. Wypis z KW nr KR1S/00009170/2

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 30.07.2024 r., poz. 1145 ze zm.).

Określenie dokumentacji	Księga wieczysta nr KR1S/00009170/2
Miejsce udostępnienia	Elektroniczne księgi wieczyste - https://ekw.ms.gov.pl/
Treść wypisu	**Dział I – Oznaczenie nieruchomości**: Położenie: woj. małopolskie, powiat krakowski, gm. Iwanowice, obręb Widoma Działka: nr 124/1 – sposób użytkowania: rola; nr 124/11 – sposób użytkowania: droga nr 124/13 – sposób użytkowania: grunty orne Łączna powierzchnia nieruchomości: 0,3629 ha **Dział I – Spis praw** : Wolny od wpisów. **Dział II – Własność:** Właściciele: Aleksandra Ulman (c. Piotra i Marianny) w udziale 20/32 części oraz Marcin Ulman, Dominik Ulman, Katarzyna Ulman i Wiktor Krzysztof Ulman (dzieci Rafała i Aleksandry) w udziałach po 3/32 części, na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia nr rep. A 2780/2019 z dn. 10.10.2019 r., wpływ dn. 14.12.2023 r., wpis do KW dn. 6.2.2024 r. **Dział III – Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia: Brak wpisów.** **Dział IV – Hipoteka:** - Hipoteka przymusowa – 41351,29 zł. Zobowiązania finansowe, z tytułu nieopłaconych składek na: -Fundusz Ubezpieczeń Społecznych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -Fundusz Ubezpieczeń Zdrowotnych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy oraz Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych za okres od września 2020 roku do czerwca 2021 roku, -odsetki; -50% zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne. Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, na podstawie decyzji określającej wysokość należności sygn. 80000/71/346/2021-RKS2-REF3 z dnia 17.11.2021 r., chwila wpływu z dnia 05.04.2024 r., chwila wpisu z dnia 19.11.2024 r. - Hipoteka przymusowa – 5781,69 zł. Należności główne z tytułu zaległych składek oraz odsetki za zwłokę, ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz Fundusz Pracy i Fundusz Solidarnościowy za okres od lipca 2021 r. do września 2021 r. Wierzyciel: Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, na podstawie decyzji określającej wysokość należności sygn. 180071DZPDZ22/000450 z dnia 09.03.2022 r., chwila wpływu z dnia 19.04.2024 r., chwila wpisu z dnia 02.12.2024 r. - Hipoteka przymusowa – 83569,96 zł. Należność główna oraz umowne odsetki za opóźnienie, należności objęte nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie z dnia 6.07.2021 r., sygn. akt VI NC-E 949753/21). Wierzyciel: Horyzont Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa. Podstawa prawna: tytuł wykonawczy nr 2 - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zaopatrzony w klauzulę wykonalności na rzecz następcy prawnego wierzyciela postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 06.07.2021 r., sygn.. akt VI NC-E 949753/21, wydany przez VI Wydział Cywilny Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie dnia 6.07.2021 r. Chwila wpływu dnia 28.01.2025 r., chwila wpisu dnia 25.02.2025 r.
Wypis sporządzono	10.06.2025 r.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SZYMON SIEKIERKA
32-500 CHRZANÓW
UL. FABRYCZNA 19/16
TEL. +48 517-445-318
(6700)
UPRAWNIENIA NR 8221

15.2. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 30.07.2024 r., poz. 1145 ze zm.).

Określenie dokumentu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iwanowice
Miejsce udostępnienia	Dostęp elektroniczny poprzez stronę internetową: https://www.iwanowice.e-mpzp.pl/
Treść wypisu	Przeznaczenie nieruchomości na potrzeby sporządzenia wyceny określono zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Teren, na którym położony jest przedmiot wyceny, jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zatwierdzonym uchwałą nr XIII/127/2015 Rady Gminy Iwanowice z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iwanowice, przedmiot wyceny położony jest na terenie oznaczonym: **- dla działki nr 124/13 i dla działki nr 124/11: jako MR2 – tereny zabudowy mieszanej – mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej.** Podstawowym przeznaczeniem terenów jest wolnostojąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową usługową i produkcyjną. Przeznaczenie dopuszczalne: 1) zabudowa usługowa komplementarna dla rolnictwa, w tym przechowalnictwa, ogrodnictwa, przetwórstwa rolno – spożywczego i hodowli; 2) zabudowa agroturystyczna, wolnostojące budynki zamieszkania zbiorowego; 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym. Przeznaczenie towarzyszące: 1) zieleń urządzona; 2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne, trasy rowerowe, ciągi piesze; 3) miejsca postojowe; 4) obiekty małej architektury; 5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 6) terenowe urządzenia rekreacji, place zabaw; 7) garaże; 8) budynki gospodarcze. W granicach terenów MR1 i MR2 obowiązuje zakaz lokalizacji: 1) zabudowy szeregowej; 2) otwartych placów składowych o powierzchni powyżej 500 m2; 3) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu: 1) powierzchnie nowo wydzielanych działek: a) w terenach MR1 powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1400 m2 ; b) w terenach MR2 powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1200 m2 ; 2) maksymalna wysokość budynków: a) w terenach MR1 – 9 m, b) w terenach MR2 – 10,5 m, c) w terenach MR1 i MR2 dla budynków gospodarczych i garaży – 7 m. - **dla działki nr 124/1 jako R1 - tereny rolne.** Przeznaczenie podstawowe: 1) grunty rolne; 2) użytki zielone; 3) sady, ogrody. Przeznaczenie dopuszczalne: 1) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne; 2) rowy odprowadzające okresowe wody opadowe; 3) wody powierzchniowe (cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia wodne w korytach cieków wodnych; 4) terenowe urządzenia rekreacyjne, ścieżki, szlaki turystyczne; 5) dojazdy do pól, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, trasy rowerowe, ciągi piesze; 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; 7) rowy melioracyjne; 8) obiekty małej architektury; 9) budynki gospodarcze; 10) obiekty związane z działalnością rolniczą, ogrodniczą lub hodowlaną, zgodnie z ust. 5, pkt. 1 i 2. Zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej, w tym wznoszenia tymczasowych obiektów mieszkalnych. Dopuszcza się: 1) możliwość prowadzenia całorocznych upraw, w tym w ogrzewanych obiektach krytych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, ogrodniczego bądź hodowlanego – nie określa się formy architektonicznej obiektów, forma tych obiektów (bryła, w tym też kształt dachu) może być realizowana w zależności od wymogów konstrukcyjno – funkcjonalnych i potrzeb użytkowania obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 2; 2) w granicach parku krajobrazowego – możliwość dopuszczoną w pkt.1 ogranicza się wyłącznie do budowy bądź modernizacji obiektów w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej; 3) w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej - w celu modernizacji gospodarstwa – możliwość remontu lub przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego lub wybudowanie nowego budynku mieszkalnego, pod warunkiem rozebrania starego budynku, warunki jak dla zabudowy w terenach MR1; 4) prowadzenie prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym - remontów, prac regulacyjnych, konserwacyjnych i budowlanych.
Wypis sporządzono	10.06.2025 r.

(podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SZYMON SIEKIERKA
32-500 CHRZANÓW
UL. FABRYCZNA 19/16
TEL. +48 517-445-318
(6700)
UPRAWNIENIA NR 8221

15.3. Wypis z rejestru gruntów

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 30.07.2024 r., poz. 1145 ze zm.).

Określenie dokumentu	Wypis z rejestru gruntów
Miejsce udostępnienia	Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Krakowie
Treść wypisu	Szacowana nieruchomość posiada następujące oznaczenia w ewidencji gruntów: - jednostka ewidencyjna: 120603_2 – Iwanowice, - obręb 0018, Widoma; - jednostka rejestrowa G 98, arkusz mapy 1 - właściciel: Aleksandra Ulman w udz. 20/32 cz., Wiktor Ulman w udz. 3/32 cz., Marcin Ulman w udz. 3/32 cz., Dominik Ulman w udz. 3/32 cz., Katarzyna Ulman w udz. 3/32 cz. - księga wieczysta: KR1S/00009170/2
Wypis sporządzono	10.06.2025 r.

Nr działki	Użytek i klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]
124/1	RIIIa	0,1140
124/11	dr	0,0435
124/13	RIIIa	0,2054
	RAZEM	0,3629

(podpis i pieczęć rzeczoznawcy majątkowego)

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SZYMON SIEKIERKA
32-500 CHRZANÓW
UL. FABRYCZNA 19/16
TEL. +48 517-445-318
(6700)
UPRAWNIENIA NR 8221

Znak sprawy: GKIK-I.6621.9599.2025

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: **120603_2, Iwanowice**
Obręb ewidencyjny: **0018, Widoma**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-06-2025 10:09:57

Nr jednostki rejestrowej: **G98**

Osoby: 5

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
3/32 współwłasność	Ulman Dominik (Rafał, Aleksandra) PESEL: 93022412890 adres: Widoma 32A, 32-095 Widoma
3/32 współwłasność	Ulman Katarzyna (Rafał, Aleksandra) PESEL: 95052710346 adres: Widoma 32A, 32-095 Widoma
3/32 współwłasność	Ulman Marcin (Rafał, Aleksandra) PESEL: 93022412876 adres: Widoma 32A, 32-095 Widoma
3/32 współwłasność	Ulman Wiktor Krzysztof (Rafał, Aleksandra) PESEL: 03280407352 adres: Widoma 32A, 32-095 Widoma
5/8 współwłasność	Ulman-Kaleta Aleksandra Maria (Piotr, Marianna) PESEL: 69081512424 adres: Widoma 32A, 32-095 Widoma

Działki ewidencyjne: 3

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

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
124/1 120603_2.0018.124/1	Widoma, Widoma 68d	0.2054	RIIIa	0.2054	KR1S/00009170/2
124/11 120603_2.0018.124/11		0.0435	dr	0.0435	KR1S/00009170/2
124/13 120603_2.0018.124/13	Widoma, Widoma 68a	0.1140	RIIIa	0.1140	KR1S/00009170/2

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3629	ha
Słownie:	trzy tysiące sześćset dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych	

*Powierzchnia całej jednostki rejestrowej:***0.5636 (pięć tysięcy sześćset trzydzieści sześć metrów kwadratowych)**

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi
RIIIa - Grunty orne

STAROSTA KRAKOWSKI

z up. STAROSTY

Katarzyna Janik
Geodeta
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Sporządził(a): Katarzyna Janik

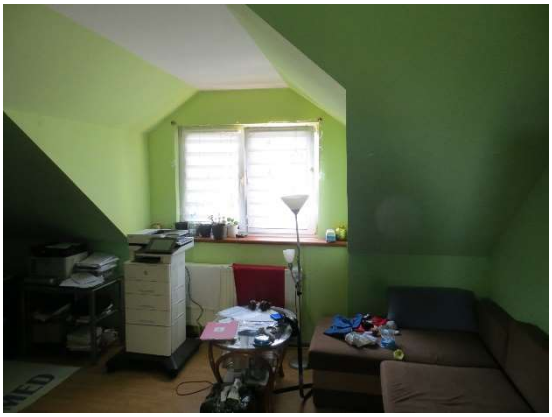
30-06-2025

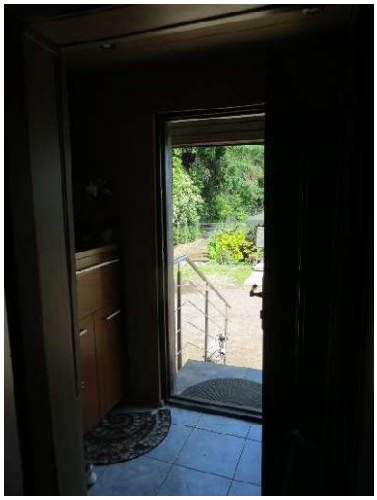
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

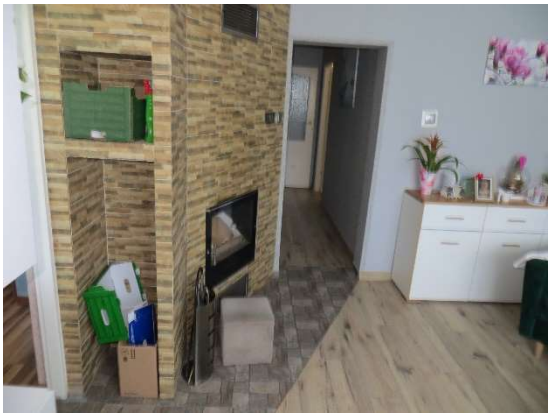
15.4. Dokumentacja fotograficzna

Stan zagospodarowania działki nr 124/13 w Widomej.

Stan techniczno-użytkowy budynku jednorodzinnego nr 32a w Widomej







Stan zagospodarowania działki nr 124/1 w Widomej

Stan zagospodarowania działki nr 124/11 w Widomej.

15.5. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

ADAM KOŚCISZ, EKSPERT - DORADZTWO I WYCENY

32-540 Młoszowa, Do Krzyża 11

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0018111

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 03/02/2025 - 02/02/2026
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 348.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

15.6. Kopia mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KRAKOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1206.2013.11743
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2025.06.12
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Urszula Oramus

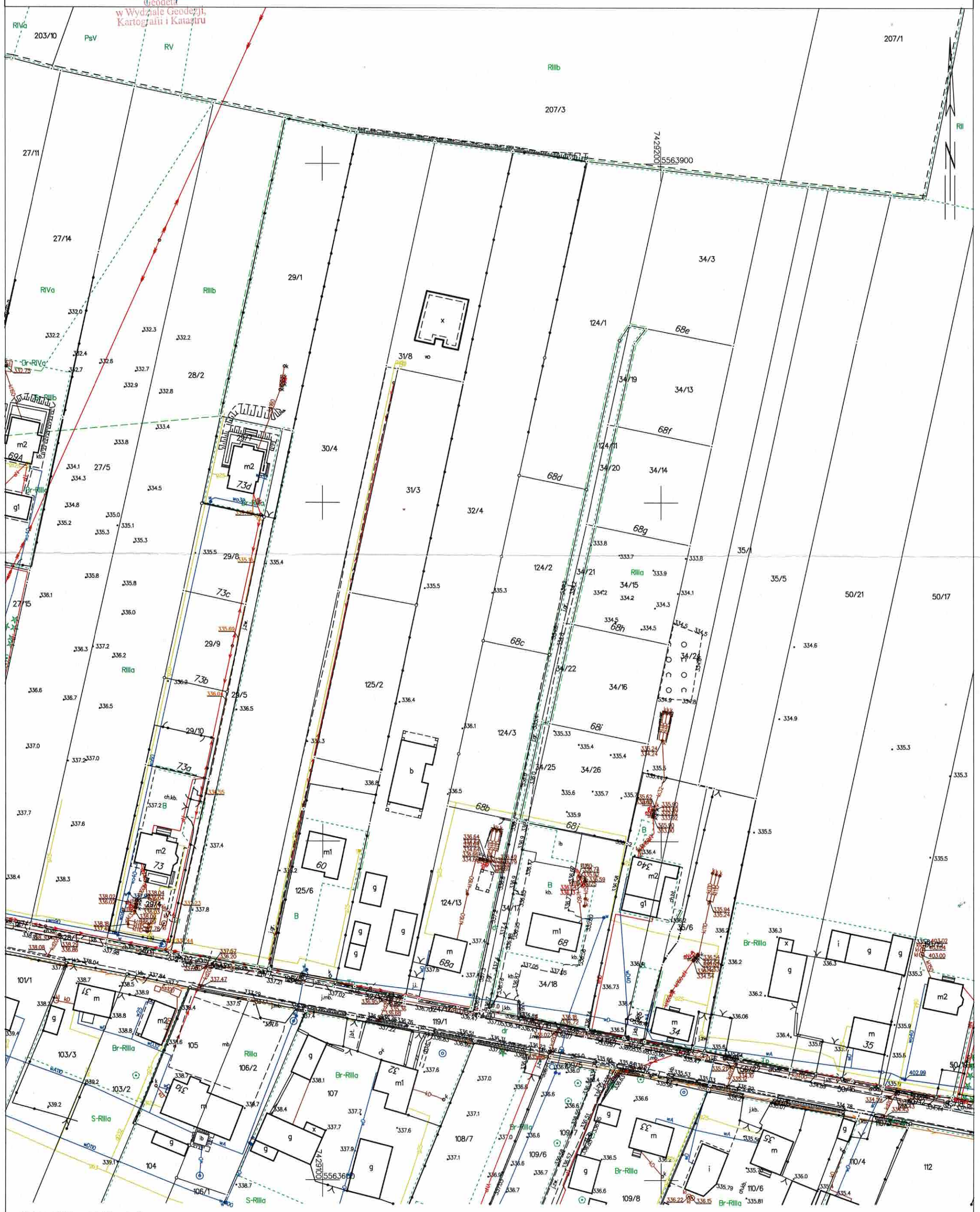
z up. STAROSTY
Urszula Oramus
Geodeta
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

NIE AKTUALIZOWANO

Województwo: małopolskie
Powiat: krakowski
Jednostka ewidencyjna: 120603_2, Iwanowice
Obręb: 0013, Poskwitów, 0018, Widoma

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



Sporządził(a) wydruk: Urszula Oramus