

Adam Kościsz – Biegły Sądowy

Sygn. akt KR1S/GU/36/2026

Sygn. akt KR1S/GUp-s/593/2026

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową
nieruchomości gruntowej niezabudowanej
złożonej z działki rolnej nr 523/3 o powierzchni 0,0609 ha
i działki budowlanej nr 524 o pow. 0,2100 ha,
położonej w obrębie Zbydniów, w gminie Łapanów,
powiat bocheński, województwo małopolskie

Działka objęta księgą wieczystą nr TR1O/00085290/0

Sądu Rejonowego w Bochni



PODPIS ZAUFANY

ADAM
KOŚCISZ
25.06.2026 12:05:49 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



PODPIS ZAUFANY

SZYMON PIOTR
SIEKIERKA
25.06.2026 12:15:47 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Autorzy operatu szacunkowego:



Adam Kościsz



Szymon Siekierka

Spis treści:	str.
WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
INFORMACJE Z OPISU ZGODNIE Z ART. 311, 313, 315 I 345 PR. UP.....	5
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	10
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	10
1.2. ZAKRES WYCENY.....	10
2. CEL WYCENY.....	10
3. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	10
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	10
3.2. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	10
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	11
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	11
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	11
5.1. STAN PRAWNY	11
5.2. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW.....	11
5.3. OZNACZENIE GEODEZYJNE.....	12
5.4. OPIS STANU TECHNICZNO - UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI.....	13
6. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	15
6.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	15
6.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NIEZABUDOWANYCH O FUNKCJI ROLNEJ	18
7. PROCEDURA SZACOWANIA - PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	21
7.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	21
7.2. WYBÓR SPOSOBU SZACOWANIA - PREZENTACJA PODEJŚCIA, METODY WYCENY	22
8. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	25
8.1. USTALENIE CECH RYNKOWYCH DZIAŁKI NR 524 O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ	25
8.2. OKREŚLENIE PRÓBKİ REPREZENTATYWNEJ I CENY ŚREDNIEJ WG CEN NA DATĘ OPERATU	26
8.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI GRUNTU O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WG CEN NA DATĘ OPERATU	26
8.4. CHARAKTERYSTYKA CECH RYNKOWYCH GRUNTU O FUNKCJI ROLNEJ.....	26
8.5. PARAMETRY OBLICZENIOWE DO CELÓW OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU ROLNEGO.....	27
8.6. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ GRUNTU O FUNKCJI ROLNEJ	28
8.7. ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY	28
9. KOMENTARZ DO WYNIKU.....	28
10. KLAUZULE.....	29
11. NOTA INFORMACYJNA WS. OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH.....	30
12. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	31
13. PODPIS, DATA, PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	31
14. ZAŁĄCZNIKI.....	32
14.1. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	32
14.2. WYPIS Z KSIĘGI WIECZYTEJ NR TR1O/00085290/0	33
14.3. WYPIS Z GMINNEJ DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ	34
14.4. KOPIA MAPY ZASADNICZEJ Z NAKŁADKĄ EWIDENCYJNĄ	36
14.5. WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW	37
14.6. KOPIA POLISY UBEZPIECZENIOWEJ RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	38

Wyciąg z operatu szacunkowego



1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, złożona z sąsiadujących ze sobą działki rolnej rolna nr 523/3 o pow. 0,0609 ha i działki budowlanej nr 524 o pow. 0,2100 ha, położonych w obrębie Zbydniów, w gminie wiejskiej Łapanów, w powiecie bocheńskim, w województwie małopolskim. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TR1O/00085290/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bochni.

Nieruchomość położona **średnio korzystnie** – na południowych przedmieściach sołectwa

Zbydniów (580 mieszkańców wg stanu na grudzień 2023 r.), w strefie peryferyjnej gminy Łapanów, ok. 1,8 km na południe od centrum wsi Zbydniów, ok. 7,2 km na południowy wschód od centrum wsi gminnej Łapanów, ok. 6 km na południe od przebiegu drogi wojewódzkiej DW966 Wieliczka-Tymowa.

Działka położona w **korzystnym** sąsiedztwie. Najbliższe otoczenie stanowią od południa i wschodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zaś od zachodu i północy tereny łąk i pastwisk trwałych. Nieruchomość w dalekiej odległości od kluczowych ośrodków centrotwórczych w gminie – najbliższa szkoła podstawowa oddalona ok. 1,8 km na północ, najbliższy kościół oddalony ok. 2,3 km na zachód (kościół pw. Nawiedzenia NMP).

Dojazd do działki nr 524 **dobry** – działka posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej nienazwanej – droga trwale urządzona (z uwagi na użytek „dr”), o średniej szerokości ok. 3 m, utwardzona asfaltem w słabym stanie technicznym. Na wycenianą działkę na datę Operatu nie został wykonany zjazd. Dojazd do działki nr 523/3 **słaby** – dostęp do drogi publicznej możliwy wyłącznie przez działkę sąsiednią nr 524.

Uzbrojenie **niepełne** - działka w swoich granicach nie jest uzbrojona, ale jest możliwość podłączenia sieci elektroenergetycznej kablowej, wodociągowej i gazowej od strony sąsiadującej od południa działki drogowej; brak dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej w bliskim sąsiedztwie.

Stan zagospodarowania działki nr 524 – **średni**, działka foremna, o kształcie zbliżonym do trapezu prostokątnego o średniej wysokości ok. 29 m i o długości podstaw górnej ok. 58 m i dolnej ok. 81 m. Działka niezabudowana, o ukształtowaniu terenu przeważnie kaskadowym – na umiarkowanym stoku w kierunku północno-zachodnim (średni stopień nachylenia terenu ok. 10%, czyli spadek poziomu terenu ok. 1 m na odcinku 10 m). Działka obecnie porośnięta niską koszoną trawą. Wymiary, kształt i cechy geometryczne działki oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym i korzystne sąsiedztwo działek już zabudowanych budynkami mieszkalnymi pozwalają na uznanie działki nr 524 za działkę budowlaną, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stan zagospodarowania działki nr 523/3 – **dobry**, działka foremna, o kształcie zbliżonym do ściętego trapezu prostokątnego o średniej wysokości ok. 30 m i o długości podstaw górnej ok. 4 m i dolnej ok. 36 m. Działka niezabudowana, o ukształtowaniu terenu przeważnie płaskim i równomiernym. Działka obecnie porośnięta niską koszoną trawą. Wg obowiązującego MPZP działka przeznaczona pod tereny upraw polowych.

Klasa bonitacyjna gruntu dla działki nr 523/3 i nr 524 **średnia** - klasa IVa, poziom kultury rolnej **dobry** – korzystne warunki do prowadzenia upraw polowych na działce, działka nr 523/3 usytuowana w kompleksie przydatności rolniczej 2F – kompleks pszenno-dobry, oparty na madach wytworzonych z pyłów zwykłych, natomiast działka nr 524 usytuowana w kompleksie przydatności rolniczej 2zBwon – kompleks użytków zielonych średnich

oparty na glebach brunatnych wylugowanych i kwaśnych wytworzonych ze skał osadowych o spoiwie niewęglanowym.

Gleba o średnio korzystnym poziomie próchnicznym, korzystny poziom bilansu wodnego gruntu w porównaniu z pozostałymi obszarami powiatu bocheńskiego (lekka nadwyżka poziomu wód parujących w ramach ewapotranspiracji w odniesieniu do poziomu wód opadających na grunt), stabilny roczny poziom opadów (ok. 800 mm rocznie), umiarkowana średnioroczna temperatura powietrza (ok. 8,0 °C), umiarkowanie korzystna długość okresu wegetacyjnego (ok. 210 dni w roku).

2. Cel wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej do potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Zakres wyceny: zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

4. Zastosowane podejście wyceny: podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

5. Wartość rynkowa nieruchomości:

I) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr TR1O/00085290/0, położonej w Zbydniowie k. Łapanowa, wg aktualnego na datę Operatu stanu nieruchomości i poziomu cen, wynosi:

160 433 zł (59,22 zł/m²)

Słownie: *sto sześćdziesiąt tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote*

W tym: - wartość działki nr 523/3 o pow. 0,0609 ha o funkcji rolnej wg MPZP:

3 748 zł (6,15 zł/m²)

Słownie: trzy tysiące siedemset czterdzieści osiem złotych

- wartość działki nr 524 o pow. 0,2100 ha o funkcji mieszkaniowej wg MPZP:

156 685 zł (74,61 zł/m²)

Słownie: *sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć złotych*

II) Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości objętej KW nr TR1O/00085290/0, położonej w Zbydniowie k. Łapanowa, wg aktualnego na datę Operatu stanu nieruchomości i poziomu cen, wynosi:

80 217 zł (59,22 zł/m²)

Słownie: *osiemdziesiąt tysięcy dwieście siedemnaście złotych*

W tym: - wartość działki nr 523/3 o pow. 0,0609 ha o funkcji rolnej wg MPZP:

1 874 zł (6,15 zł/m²)

Słownie: jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt cztery złote

- wartość działki nr 524 o pow. 0,2100 ha o funkcji mieszkaniowej wg MPZP:

78 343 zł (74,61 zł/m²)

Słownie: *siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta czterdzieści trzy złote*

6. Data opisu i określenia stanu nieruchomości: 15 czerwca 2026 r.

7. Data sporządzenia operatu: 24 czerwca 2026 r.

8. Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego:



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

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości:

I) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr TR1O/00085290/0, położonej w Zbydniowie k. Łapanowa, wg aktualnego na datę Operatu stanu nieruchomości i poziomu cen, wynosi:

160 433 zł (59,22 zł/m²)

Słownie: *sto sześćdziesiąt tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote*

W tym: - wartość działki nr 523/3 o pow. 0,0609 ha o funkcji rolnej wg MPZP:

3 748 zł (6,15 zł/m²)

Słownie: *trzy tysiące siedemset czterdzieści osiem złotych*

- wartość działki nr 524 o pow. 0,2100 ha o funkcji mieszkaniowej wg MPZP:

156 685 zł (74,61 zł/m²)

Słownie: *sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć złotych*

II) Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości objętej KW nr TR1O/00085290/0, położonej w Zbydniowie k. Łapanowa, wg aktualnego na datę Operatu stanu nieruchomości i poziomu cen, wynosi:

80 217 zł (59,22 zł/m²)

Słownie: *osiemdziesiąt tysięcy dwieście siedemnaście złotych*

W tym: - wartość działki nr 523/3 o pow. 0,0609 ha o funkcji rolnej wg MPZP:

1 874 zł (6,15 zł/m²)

Słownie: *jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt cztery złote*

- wartość działki nr 524 o pow. 0,2100 ha o funkcji mieszkaniowej wg MPZP:

78 343 zł (74,61 zł/m²)

Słownie: *siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta czterdzieści trzy złote*

1. Opis nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, złożona z sąsiadujących ze sobą działki rolnej rolna nr 523/3 o pow. 0,0609 ha i działki budowlanej nr 524 o pow. 0,2100 ha, położonych w obrębie Zbydniów, w gminie wiejskiej Łapanów, w powiecie bocheńskim, w województwie małopolskim. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TR1O/00085290/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bochni.

Nieruchomość położona **średnio korzystnie** – na południowych przedmieściach sołectwa Zbydniów (580 mieszkańców wg stanu na grudzień 2023 r.), w strefie peryferyjnej gminy Łapanów, ok. 1,8 km na południe od centrum wsi Zbydniów, ok. 7,2 km na południowy wschód od centrum wsi gminnej Łapanów, ok. 6 km na południe od przebiegu drogi wojewódzkiej DW966 Wieliczka-Tymowa.

Działka położona w **korzystnym** sąsiedztwie. Najbliższe otoczenie stanowią od południa i wschodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zaś od zachodu i północy tereny łąk i pastwisk trwałych. Nieruchomość w dalekiej odległości od kluczowych ośrodków centrotwórczych w gminie – najbliższa szkoła podstawowa oddalona ok. 1,8 km na północ, najbliższy kościół oddalony ok. 2,3 km na zachód (kościół pw. Nawiedzenia NMP).

Dojazd do działki nr 524 **dobry** – działka posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej nienazwanej – droga trwale urządzona (z uwagi na użytek „dr”), o średniej szerokości ok. 3 m, utwardzona asfaltem w słabym stanie technicznym. Na wycenianą działkę na datę Operatu nie został wykonany zjazd. Dojazd do działki nr 523/3 **słaby** – dostęp do drogi publicznej możliwy wyłącznie przez działkę sąsiednią nr 524.

Uzbrojenie **niepełne** - działka w swoich granicach nie jest uzbrojona, ale jest możliwość podłączenia sieci elektroenergetycznej kablowej, wodociągowej i gazowej od strony sąsiadującej od południa działki drogowej; brak dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej w bliskim sąsiedztwie.

Stan zagospodarowania działki nr 524 – **średni**, działka foremna, o kształcie zbliżonym do trapezu prostokątnego o średniej wysokości ok. 29 m i o długości podstaw górnej ok. 58 m

i dolnej ok. 81 m. Działka niezabudowana, o ukształtowaniu terenu przeważnie kaskadowym – na umiarkowanym stoku w kierunku północno-zachodnim (średni stopień nachylenia terenu ok. 10%, czyli spadek poziomu terenu ok. 1 m na odcinku 10 m). Działka obecnie porośnięta niską koszoną trawą. Wymiary, kształt i cechy geometryczne działki oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym i korzystne sąsiedztwo działek już zabudowanych budynkami mieszkalnymi pozwalają na uznanie działki nr 524 za działkę budowlaną, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stan zagospodarowania działki nr 523/3 – **dobry**, działka foremna, o kształcie zbliżonym do ściętego trapezu prostokątnego o średniej wysokości ok. 30 m i o długości podstaw górnej ok. 4 m i dolnej ok. 36 m. Działka niezabudowana, o ukształtowaniu terenu przeważnie płaskim i równomiernym. Działka obecnie porośnięta niską koszoną trawą. Wg obowiązującego MPZP działka przeznaczona pod tereny upraw polowych.

Klasa bonitacyjna gruntu dla działki nr 523/3 i nr 524 **średnia** - klasa IVa, poziom kultury rolnej **dobry** – korzystne warunki do prowadzenia upraw polowych na działce, działka nr 523/3 usytuowana w kompleksie przydatności rolniczej 2F – kompleks pszenno-dobry, oparty na madach wytworzonych z pyłów zwykłych, natomiast działka nr 524 usytuowana w kompleksie przydatności rolniczej 2zBwon – kompleks użytków zielonych średnich oparty na glebach brunatnych wylugowanych i kwaśnych wytworzonych ze skał osadowych o spoiwie niewęglanowym.

Gleba o średnio korzystnym poziomie próchnicznym, korzystny poziom bilansu wodnego gruntu w porównaniu z pozostałymi obszarami powiatu bocheńskiego (lekka nadwyżka poziomu wód parujących w ramach ewapotranspiracji w odniesieniu do poziomu wód opadających na grunt), stabilny roczny poziom opadów (ok. 800 mm rocznie), umiarkowana średnioroczna temperatura powietrza (ok. 8,0 °C), umiarkowanie korzystna długość okresu wegetacyjnego (ok. 210 dni w roku).

2. Budowle i inne urządzenia ze wskazaniem ich przeznaczenia gospodarczego oraz przynależności nieruchomości, jak również zapasy objęte zajęciem: brak

3. Stwierdzone prawa i obciążenia:

Zgodnie z działem I-O KW nr TR1O/00085290/0, przedmiotem wyceny jest działka nr 524 o pow. 0,2100 ha, o sposobie użytkowania: pastwiska, oraz działka nr 523/3 o pow. 0,0609 ha, o sposobie użytkowania: grunty orne, położona w Zbydniowie, w gminie Łapanów w powiecie bocheńskim, w woj. małopolskim.

Współwłaścicielami działki nr 523/3 i 524 wg działu II KW jw. są Agnieszka Napieracz (c. Henryka i Doroty) oraz Sebastian Zbigniew Drygałło (s. Jerzego i Olgi) w udziałach po 1/2 części, na podstawie umowy przeniesienia własności nr rep. A 2190/2021 z dnia 09.06.2021 r. oraz warunkowej umowy sprzedaży nr rep. A 1851/2021 z dnia 17.05.2021 r. Chwila wpływu z dnia 09.06.2021 r., chwila wpisu z dnia 28.06.2021 r.

W dziale I – Spis praw, w dziale III – Prawa i ciężary i ograniczenia oraz w dziale IV – Hipoteki brak wpisów.

4. Umowy ubezpieczenia: brak

5. Osoby, w których posiadaniu znajduje się nieruchomość, jej przynależności i pożytki: Sebastian Drygałło i Agnieszka Napieracz w udziałach po 1/2 części

6. Sposób korzystania z nieruchomości przez stronę upadłą: nieruchomość niezabudowana, porośnięta niską koszoną trawą

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.
- Żaden ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości nie był obecny podczas oględzin przedmiotu wyceny dnia 15 czerwca 2026 r.

- 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.
- Na nieruchomości w trakcie oględzin stwierdzono, że wyceniana nieruchomość objęta jest ustną umową dzierżawy zawartą między współwłaścicielami nieruchomości i Dzierżawcą – osobą fizyczną. Dzierżawca prowadzi na szacowanych działkach uprawę zbóż ozimych i warzyw. Uprawy i zasiewy z reguły są częściami składowymi nieruchomości, jeżeli użytkownik jest właścicielem gruntu, a naniesienia stanowią jego własność. 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 na działkach nr 523/3 i 524 nie stanowią części składowej i są przedmiotem własności dzierżawcy, dlatego też, nie podlegają uwzględnieniu w szacowaniu wartości przedmiotowej nieruchomości.
- 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. **Przepisy jw. dotyczą niniejszej wyceny, gdyż nieruchomość stanowi współwłasność Upadłej w udziale ½ części.**

- 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 pozostawienie 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 zaspokajają 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 nie dotyczy niniejszej wyceny, gdyż przedmiotu jej nie obciążają na datę wyceny jakiegokolwiek hipoteki.**

- Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia brak wpływu ograniczeń w nabywaniu nieruchomości wynikających z **art. 2a ust. 1 i 3 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego** z dnia 11.04.2003 r. (Dz. U. z dnia 28.11.2025 r., poz. 1653). Działki w Zbydniowie na całej powierzchni są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a ich łączna powierzchnia nie przekracza 0,3 ha. Sprzedaż nieruchomości nastąpi w postępowaniu upadłościowym.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)



Adam Kościsz



Szymon Siekierka

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, złożona z sąsiadujących ze sobą działki rolnej rolna nr 523/3 o pow. 0,0609 ha i działki budowlanej nr 524 o pow. 0,2100 ha, położonych w obrębie Zbydniów, w gminie wiejskiej Łapanów, w powiecie bocheńskim, w województwie małopolskim. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TR1O/00085290/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bochni.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej opisanej w pkt 1.1., do celów realizacji postępowania upadłościowego, z uwzględnieniem aktualnego na datę oględzin sposobu użytkowania oraz stanu techniczno-użytkowego, oraz poziomu cen na datę Operatu.

Zgodnie z przepisami prawa wartość nieruchomości określa Rzeczoznawca majątkowy. Wyceniana nieruchomość to nieruchomość gruntowa niezabudowana.

Określona wartość stanowi wartość rynkową prawa własności tej nieruchomości.

Zakres wyceny jest zgodny z przepisami prawa.

2. Cel wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości opisanej w pkt. 1.1. do celów postępowania upadłościowego według stanu z dnia czynności opisu i poziomu cen określonego na datę Operatu.

3. Podstawy formalno - prawne i merytoryczne wyceny

3.1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia operatu jest zlecenie z dnia 22.05.2026 r., Sygn. akt. KR1S/GUp-s/596/2026 oraz postanowienie VIII Wydziału Gospodarczego ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia z dnia 18.05.2026 r. sygn. akt KR1S/GU/36/2026.

Zamawiający:

Doradca Restrukturyzacyjny Syndyk Masy Upadłości Andrzej Mitręga, ul. Okrzei 15/279, 40-126 Katowice.

Wykonawca:

Adam Kościsz, EKSPERT – Doradztwo i Wyceny, 32-540 Młoszowa, ul. Do Krzyża 11.

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 13.01.2026 r. Sygn. Prez. Adm. SO-430.2.59/2025.

- **Szymon Siekierka - Rzeczoznawca Majątkowy** (Świadectwo nr 8221)

3.2. Podstawy prawne wyceny

Metodyka szacowania wartości nieruchomości oparta została o przepisy:

- Ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z dnia 09.05.2025 r., poz. 614 ze zm.),
- Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z dnia 07.04.2026 r., poz. 468).
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 25.03.2026 r., poz. 399),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tj. Dz. U. z dnia 08.09.2023 r., poz. 1832),

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dn. 20.04.2026 r., poz. 538),
- Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z dnia 06.08.2025 r., poz. 1071 z późn. zm.).
- Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. (tj. Dz. U. z dnia 18.03.2025 r., poz. 341 z późn. zm.).
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta nr TR1O/00085290/0 Sądu Rejonowego w Bochni
- Zlecenie Syndyka masy upadłości z dn. 22.5.2026 r., Sygn. akt. KR1S/GUp-s/596/2026
- Postanowienie VIII Wydziału Gospodarczego ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia z dnia 18.05.2026 r. sygn. akt KR1S/GU/36/2026.
- Wypis z ewidencji gruntów i budynków.
- Kopia mapy ewidencyjnej i zasadniczej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łapanów
- Oględziny nieruchomości oraz dokumentacja fotograficzna z dnia 15.06.2026 r.
- Analiza cen rynkowych nieruchomości – baza danych kancelarii.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Stan nieruchomości określono na dzień oględzin tj. na dzień **15 czerwca 2026 r.**

Wartość nieruchomości określono wg cen na datę Operatu.

Operat szacunkowy z wyceny sporządzono dnia **24 czerwca 2026 r.**

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr TR1O/00085290/0. Zgodnie z działem I-O KW nr TR1O/00085290/0, przedmiotem wyceny jest działka nr 524 o pow. 0,2100 ha, o sposobie użytkowania: pastwiska, oraz działka nr 523/3 o pow. 0,0609 ha, o sposobie użytkowania: grunty orne, położona w Zbydniowie, w gminie Łapanów w powiecie bocheńskim, w woj. małopolskim.

Współwłaścicielami działki nr 523/3 i 524 wg działu II KW jw. są Agnieszka Napieracz (c. Henryka i Doroty) oraz Sebastian Zbigniew Drygałło (s. Jerzego i Olgi) w udziałach po ½ części, na podstawie umowy przeniesienia własności nr rep. A 2190/2021 z dnia 09.06.2021 r. oraz warunkowej umowy sprzedaży nr rep. A 1851/2021 z dnia 17.05.2021 r. Chwila wpływu z dnia 09.06.2021 r., chwila wpisu z dnia 28.06.2021 r.

W dziale I – Spis praw, w dziale III – Prawa i ciężary i ograniczenia oraz w dziale IV – Hipoteki brak wpisów.

Wypis z księgi wieczystej stanowi załącznik do operatu.

5.2. Przeznaczenie gruntów

Teren szacowanej nieruchomości w całości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Łapanów (**uchwała nr VII/44/2023 Rady Gminy Łapanów z dnia 04.07.2003 r.**), przeznaczenie działki nr 523/3 **objęte jest symbolem RP – tereny rolnicze.**

a) Użytkowanie podstawowe: – uprawy rolne, – łąki i pastwiska, – sady, – uprawy ogrodnicze.

b) Użytkowanie dopuszczalne: – zabudowa zagrodowa, – produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze oraz hodowla przyzagrodowa. – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, – trasy rowerowe, – ścieżki wędrówkowe, – zadrzewienia, zakrzewienia śródpolne, – zieleń łąkowa w dolinach rzecznych, – wody otwarte, – zalesienia wg zasad ustawowych.

c) Ustalenia dotyczące zmian w obrębie istniejącego areálu rolniczego RP:– adaptacja istniejących oraz dopuszczenie nowych obiektów kubaturowych rolniczych z preferencjami dla uzupełnień w obrębie istniejących siedlisk i przysiółków - zabudowę zagrodową dopuszcza się w wypadku posiadania przez inwestora własnego areálu rolnego o pow. nie mniejszej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego na obszarze Gminy.– nowe realizacje w oparciu o aktualne ustawodawstwo, po zasięgnięciu opinii stosownej komisji Rady Gminy.

d) Ustalenia dotyczące przekształceń strukturalnych terenów RP: – zachowanie wartości produkcyjnych - rolniczych, – ochrona przed zabudową kubaturową nierolniczą oraz niekontrolowanym rozwojem zabudowy rolniczej.

Wg tego samego MPZP przeznaczenie działki nr 524 **objęte jest symbolem MU – koncentracje zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej oraz zagrodowej.**

1) Użytkowanie podstawowe:– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,– usługi komercyjne. a) Architektura projektowanych obiektów winna spełniać zasady ustalone dla strefy mieszkaniowo-usługowej M oraz wytyczne regionalne ustalone dla całego obszaru Gminy. b) Zespoły urbanistyczne winny nawiązywać do historycznych układów przestrzennych. c) Optymalna wielkość działek:– w bud. jednorodzinnych:– w bud. rezydencjonalnym: ok. 0,10 - 0,15 ha, ok. 0,20 - 0,30 ha. d) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu objętego proj. zagospodarowania: max. 0,4. e) Dopuszcza się niewielkie przekroczenie wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w pp. 1) c) w stosunku do zmian inwestycyjnych polegających na uzupełnieniu, modernizacji lub wymianie istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad sformułowanych w pp.1) a).

2) Użytkowanie dopuszczalne: a) zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna, b) usługi zdrowia i opieki społecznej, c) usługi rekreacji, urządzenia sportowe, d) place zabaw dla dzieci, e) rzemiosło usługowe i produkcyjne nieuciążliwe f) produkcja rolna i hodowla o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, g) zieleń urządzona, h) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

3) Zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach MU: a) Adaptacja istniejącej struktury osadniczej - obiektów zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej i rzemieślniczej z dopuszczeniem poszerzeń, uzupełnień i przekształceń. b) Tworzenie jednorodnej strefy mieszkaniowo-usługowej. c) Dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów, głównie mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usług z preferencjami dla kierunków związanych z priorytetowymi funkcjami rejonu. d) Lokalizacja zabudowy zagrodowej poza wydzielonymi zespołami zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej.

5.3. Oznaczenie geodezyjne

Szacowana nieruchomość posiada następujące oznaczenia w ewidencji gruntów:

- jednostka ewidencyjna 120105_2, Łapanów – gmina wiejska,
- obręb: 00174 Zbydniów, jednostka rejestrowa G.547, arkusz mapy 7
- KW nr TR1O/00085290/0
- właściciele: Agnieszka Napieracz i Sebastian Drygajło w udziałach po ½ części

Nr działki	Użytki gruntowe	Powierzchnia [ha]
523/3	RIVa	0,0609
524	PsIV	0,2100
RAZEM		0,2657

Wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do operatu.

5.4. Opis stanu techniczno - użytkowego nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, złożona z sąsiadujących ze sobą działki rolnej rolna nr 523/3 o pow. 0,0609 ha i działki budowlanej nr 524 o pow. 0,2100 ha, położonych w obrębie Zbydniów, w gminie wiejskiej Łapanów, w powiecie bocheńskim, w województwie małopolskim. Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr TR1O/00085290/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bochni.

Nieruchomość położona **średnio korzystnie** – na południowych przedmieściach sołectwa Zbydniów (580 mieszkańców wg stanu na grudzień 2023 r.), w strefie peryferyjnej gminy Łapanów, ok. 1,8 km na południe od centrum wsi Zbydniów, ok. 7,2 km na południowy wschód od centrum wsi gminnej Łapanów, ok. 6 km na południe od przebiegu drogi wojewódzkiej DW966 Wieliczka-Tymowa.

Działka położona w **korzystnym** sąsiedztwie. Najbliższe otoczenie stanowią od południa i wschodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zaś od zachodu i północy tereny łąk i pastwisk trwałych. Nieruchomość w dalekiej odległości od kluczowych ośrodków centrotwórczych w gminie – najbliższa szkoła podstawowa oddalona ok. 1,8 km na północ, najbliższy kościół oddalony ok. 2,3 km na zachód (kościół pw. Nawiedzenia NMP).

Dojazd do działki nr 524 **dobry** – działka posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej nienazwanej – droga trwale urządzona (z uwagi na użytek „dr”), o średniej szerokości ok. 3 m, utwardzona asfaltem w słabym stanie technicznym. Na wycenianą działkę na datę Operatu nie został wykonany zjazd. Dojazd do działki nr 523/3 **słaby** – dostęp do drogi publicznej możliwy wyłącznie przez działkę sąsiednią nr 524.

Uzbrojenie **niepełne** - działka w swoich granicach nie jest uzbrojona, ale jest możliwość podłączenia sieci elektroenergetycznej kablowej, wodociągowej i gazowej od strony sąsiadującej od południa działki drogowej; brak dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej w bliskim sąsiedztwie.

Stan zagospodarowania działki nr 524 – **średni**, działka foremna, o kształcie zbliżonym do trapezu prostokątnego o średniej wysokości ok. 29 m i o długości podstaw górnej ok. 58 m i dolnej ok. 81 m. Działka niezabudowana, o ukształtowaniu terenu przeważnie kaskadowym – na umiarkowanym stoku w kierunku północno-zachodnim (średni stopień nachylenia terenu ok. 10%, czyli spadek poziomu terenu ok. 1 m na odcinku 10 m). Działka obecnie porośnięta niską koszoną trawą. Wymiary, kształt i cechy geometryczne działki oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym i korzystne sąsiedztwo działek już zabudowanych budynkami mieszkalnymi pozwalają na uznanie działki nr 524 za działkę budowlaną, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stan zagospodarowania działki nr 523/3 – **dobry**, działka foremna, o kształcie zbliżonym do ściętego trapezu prostokątnego o średniej wysokości ok. 30 m i o długości podstaw górnej ok. 4 m i dolnej ok. 36 m. Działka niezabudowana, o ukształtowaniu terenu przeważnie płaskim i równomiernym. Działka obecnie porośnięta niską koszoną trawą. Wg obowiązującego MPZP działka przeznaczona pod tereny upraw polowych.

Klasa bonitacyjna gruntu dla działki nr 523/3 i nr 524 **średnia** - klasa IVa, poziom kultury rolnej **dobry** – korzystne warunki do prowadzenia upraw polowych na działce, działka nr 523/3 usytuowana w kompleksie przydatności rolniczej 2F – kompleks pszenno-dobry, oparty na madach wytworzonych z pyłów zwykłych, natomiast działka nr 524 usytuowana w kompleksie przydatności rolniczej 2zBwon – kompleks użytków zielonych średnich oparty na glebach brunatnych wylugowanych i kwaśnych wytworzonych ze skał osadowych o spoiwie niewęglanowym.

Gleba o średnio korzystnym poziomie próchnicznym, korzystny poziom bilansu wodnego gruntu w porównaniu z pozostałymi obszarami powiatu bocheńskiego (lekka nadwyżka poziomu wód parujących w ramach ewapotranspiracji w odniesieniu do poziomu wód

opadających na grunt), stabilny roczny poziom opadów (ok. 800 mm rocznie), umiarkowana średnioroczna temperatura powietrza (ok. 8,0 °C), umiarkowanie korzystna długość okresu wegetacyjnego (ok. 210 dni w roku).

Lokalizację ogólną wycenianej nieruchomości pokazuje mapa poniżej:



Lokalizację szczegółową wycenianej nieruchomości pokazuje mapa poniżej:



6. Analiza rynku nieruchomości

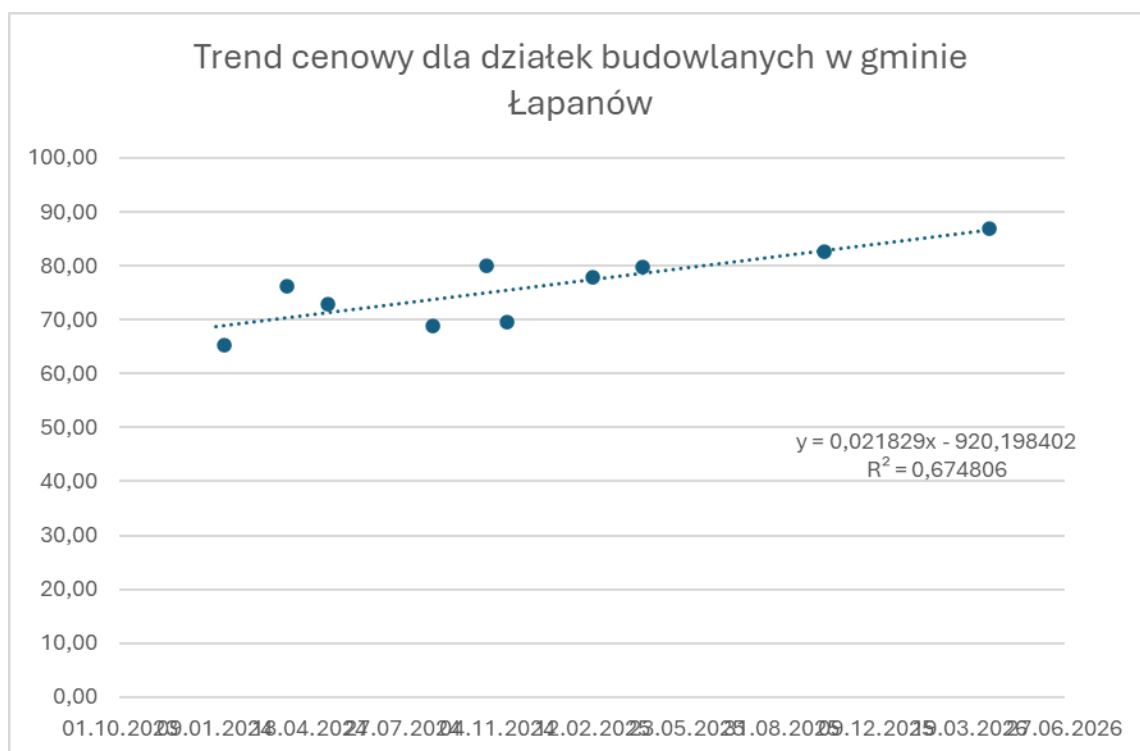
6.1. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej

Do celów określenia wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej 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 jednorodziną,
2. *Obszar rynku* - rynek obejmujący gminę wiejską Łapanów – z naciskiem na sołectwo Zbydniów i sołectwa sąsiednie (Brzezowa, Tarnawa, Wieruszyce, Boczów).
3. *Okres badania cen* – pomiędzy **stycznem 2024 r. a datą wyceny** (z uwagi na małą, ale wystarczającą liczbę transakcji).
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. Stwierdzono, iż od stycznia 2023 r. do daty wyceny przeciętne ceny gruntów pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy wiejskiej Łapanów, stale rosły - średnio o ok. 10,86% w skali roku, co wskazuje wykres poniżej.



Analiza rynku nieruchomościami – działkami budowlanymi - została oparta na następujących założeniach:

1. Przez grunty budowlane rozumie się działki przeznaczone do realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy.
2. Wiarygodnym źródłem informacji o cenach rynkowych są transakcje kupna - sprzedaży działek budowlanych, zawarte w wolnym obrocie cywilno-prawnym.

W związku z celem wyceny w pierwszej kolejności analizowano transakcje działkami o powierzchni umiarkowanie zbliżonej do szacowanej nieruchomości tj. działkami o powierzchni od 1000 do 2500 m².

Analiza dostępnych transakcji pozwoliła na sformułowanie wniosku, że rynek nieruchomości na analizowanym terenie charakteryzuje się ograniczonym popytem na grunty pod budownictwo mieszkaniowe, a rynek tego typu nieruchomości należy do przeciętnie rozwiniętych.

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

Z analizowanego zestawienia transakcji wybrano nieruchomości podobne (o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny) tj. próbkę transakcji reprezentatywnych, które została zestawiona w tabeli poniżej:

Tabela. Zbiór transakcji nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną w sołectwach gminy Łapanów, zbliżonych cechami do przedmiotu wyceny

Lp	Data transakcji	Obręb	Nr działki(ek)	Pow. działek [m2]	Cena 1 mkw [zł]	Cena akt. 1 mkw [zł]
1	18.11.2024	Ubrzeż	18/5	1500	53,33	62,54
2	22.07.2024	Zbydniów	229/3	2500	56,00	67,65
3	11.01.2024	Zbydniów	316/4	1300	59,62	75,45
4	18.05.2024	Brzezowa	185/4, U185/2	1116	61,89	75,96
5	11.07.2025	Zbydniów	219/6	1060	70,00	77,20
6	11.07.2025	Zbydniów	219/5	1065	70,00	77,20
7	14.11.2024	Brzezowa	257/8	1005	69,65	81,76
8	12.07.2024	Boczów	22/7, U 22/10	1035	67,63	81,90
9	19.01.2024	Zbydniów	112/17, u 112/21	1074	65,27	82,44
10	28.08.2024	Grabie	365/14	1016	68,90	82,48
11	08.04.2026	Zbydniów	112/6, 112/7	2073	86,83	88,77
12	13.02.2025	Zbydniów	109/5	1028	77,82	89,25
13	04.04.2025	Boczów	100/2	1600	85,00	96,22
			Cmin	1005	53,33	62,54
			Cmax	2500	86,83	96,22
			Cśr	1336	68,61	79,91
			Cmin/Cśr	0,7521	0,7773	0,7826
			Cmax/Cśr	1,8708	1,2656	1,2041

Poszukiwane do porównania grunty powinny charakteryzować cechami rynkowymi: znajdować się w strefie pośredniej lub centralnej miejscowości, w przeciętnym lub korzystnym sąsiedztwie, posiadać co najmniej uregulowany dojazd. 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 powierzchnia działki:

Nazwa cechy	Charakterystyka cechy	Skala oceny
Położenie i lokalizacja	W strefie pośredniej gminy, przy głównych ulicach. Korzystne usytuowanie w stosunku do dróg przelotowych	Śr. korzystne (2)
	W strefie peryferyjnej gminy, przy bocznych ulicach. Średnio korzystne usytuowanie w stosunku do dróg przelotowych	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	Śr. korzystne (1)

Nazwa cechy	Charakterystyka cechy	Skala oceny
	uciążliwe (zakład usługowy).	
Dojazd do nieruchomości	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej – wjazd na nieruchomość z drogi publicznej utwardzonej.	Bardzo dobry (3)
	Zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp poprzez drogę wewnętrzną – wjazd na nieruchomość z drogi wewnętrznej utwardzonej.	Dobry (2)
	Zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp poprzez ustanowioną służebność gruntową – wjazd na nieruchomość z drogi wewnętrznej utwardzonej lub z drogi gruntowej nieutwardzonej, ale konieczna jest budowa zjazdu przez rów lub inną przeszkodę.	Średni (1)
Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej (uzbrojenie)	Częściowy bezpośredni dostęp do uzbrojenia - brak któregoś z mediów (E, W, K, G, sieci teletechniczne), nieograniczona dostępność do sieci w dalszej odległości.	Niepełne (3)
	Brak bezpośredniego dostęp do uzbrojenia - brak wszystkich mediów (E, W, K, G, sieci teletechniczne), nieograniczona dostępność do sieci w dalszej odległości.	Dostęp (2)
	Brak bezpośredniego dostęp do uzbrojenia - brak wszystkich mediów (E, W, K, G, sieci teletechniczne), ograniczona dostępność do sieci w dalszej odległości.	Brak (1)
Stan zagospodarowania	Kształt regularny – prostokąt lub kwadrat czyli z zachowaną proporcją boków umożliwiającą racjonalną zabudowę budynkiem pełnokubaturowym. 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 umożliwiającą racjonalną zabudowę budynkiem pełnokubaturowym. 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 średniokubaturowego, np. gospodarczego lub garażowego: 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 ukształtowanie 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)

Nazwa cechy	Charakterystyka cechy	Skala oceny
Powierzchnia	Poniżej 1400 m ²	Korzystna (3)
	Od 1400 m ² do 2000 m ²	Średnio korzystna (2)
	Powyżej 2000 m ²	Niekorzystna (1)

Na podstawie analizy zestawu transakcji oraz badania preferencji nabywców oszacowano wagi ww. cech a więc wpływ 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 (śr. korzystna – niekorzystna)	15%
2	Sąsiedztwo i otoczenie (korzystne – śr. korzystne)	10%
3	Dojazd (bardzo dobry – dobry – średni)	25%
4	Uzbrojenie (niepełne – dostęp - brak)	20%
5	Stan zagospodarowania: (bardzo dobry - dobry – średni - słaby)	20%
6	Powierzchnia działki (korzystna – śr. korzystna – niekorzystna)	10%
	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 jednorodzinnej.

6.2. Analiza rynku nieruchomości niezabudowanych o funkcji rolnej

Obszar analizy: gmina Łapanów w powiecie bocheńskim

Okres monitorowania rynku: styczeń 2024 r. – czerwiec 2026 r. (do daty wyceny)

Rodzaj rynku: rynek prawa własności nieruchomości gruntowej o przeznaczeniu rolnym

Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości o przeznaczeniu pod tereny rolne o średniej i niskiej przydatności rolniczej, analizie poddano rynek nieruchomości niezabudowanych na terenie gminy Łapanów w powiecie bocheńskim - przeznaczonych na cele rolne. Pierwszy wniosek po analizie transakcji był taki, że ceny nieruchomości zagospodarowanych jako zieleni 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 nieruchomości leśne i 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 gminę Łapanów – zwłaszcza dlatego, że szacowana nieruchomość w określonej części była czynnie użytkowana rolniczo.

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 najlepiej oddają poziom cen nieruchomości podobnych do szacowanej, a jednocześnie odbywały się dość często w badanym okresie w gminie Łapanów i gminach sąsiednich.

W celu rozpoznania cen transakcyjnych nieruchomości rolnych przebadano akty notarialne z transakcji sprzedaży nieruchomości na terenie gminy Łapanów – oraz wykorzystano dane dla rynku jw. z bazy danych kancelarii. Analiza rynku nieruchomości – 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 Łapanów, a ceny są porównywalne do cen podobnych nieruchomości w gminach sąsiednich w powiecie bocheńskim.
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 między 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.

Zestawienie nieruchomości rolnych podobnych do działki nr 523/3 w Łapanowie, zawiera poniższa tabela.

Tabela. Zbiór transakcji nieruchomości gruntowych z gminy Łapanów o przeznaczeniu pod tereny rolne, zbliżonych cechami do działki nr 523/3

Lp.	Data transakcji	Obręb	Nr działki(ek)	Klasoużytki	Cena działek	Pow. działek (m ²)	Cena 1 zł/m ²	Cena akt. 1 zł/m ²
1.	02.10.2024	Wieruszyce	46	ŁIV, RIVa	30000	9100	3,30	4,03
2.	27.08.2024	Tarnawa	289, 290	RIIIb	20000	5400	3,70	4,56
3.	28.03.2025	Kamyk	19, 418	ŁIII, RIIIb	20000	4900	4,08	4,73
4.	23.03.2026	Tarnawa	698	RIVa	25000	4600	5,43	5,61
5.	29.05.2026	Wieruszyce	190/5	PsIII, RIIIa	20000	3000	6,67	6,72
6.	22.05.2026	Kępanów	59/1	ŁIII	39000	5800	6,72	6,80
7.	26.07.2024	Wieruszyce	57	RII, RIIIa, ŁIV	67000	9200	7,28	9,06
8.	01.09.2025	Tarnawa	790	RIVb, RVI	35000	3700	9,46	10,43
9.	04.12.2024	Rdzawa	97/6, 97/7, 97/8	ŁIII, ŁIV, RIVa	8560	975	8,78	10,52
10.	09.02.2026	Grabie	14/6, 14/7	RIIIb	80000	7720	10,36	10,85
11.	27.11.2024	Łapanów	311	RIIIb	99999	10600	9,43	11,32
					Cmin	975	3,30	4,03
					Cmax	10600	10,36	11,32
					Cśred	5909	6,84	7,69
					Cmin/Cśr	0,1650	0,4826	0,5234
					Cmax/Cśr	1,7940	1,5154	1,4717

Część transakcji wyeliminowano z analizy, ponieważ wysokość cen w sposób rażący odbiega od średniej ceny gruntu rolnego, jaka kształtuje się w gminie Łapanów i gminach sąsiednich o podobnym rolniczym lub innym pochodnym 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 istotnie nie wzrósł, i co więcej, nastąpiła stabilizacja podaży gruntów rolnych i leśnych, co pociągnęło za sobą brak istotnych długookresowych zmian poziomu cen. Analiza powyższa wykazała, że upływ czasu miał częściowy, ale zauważalny wpływ na ceny nieruchomości dla transakcji z roku 2024-2026. 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 2026 r.) zaobserwowano ponowny intensywny wzrost cen, średnio o ok. 12,8% w skali roku, dlatego też niezbędna jest aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

Dla porównania, przedstawiam zestawienie średnich cen sprzedaży gruntów ornych w Małopolsce Wschodniej od II kwartału 2022 r. do II kwartału 2025 r., w zależności od klasy bonitacyjnej gleby. Analiza wykazała, że trend roczny wzrostu cen ustalony dla powiatu bocheńskiego jest umiarkowanie zbieżny względem trendu rocznego wynikającego z oficjalnych danych GUS dla województwa małopolskiego.

Średnia cena gruntu ornego w Małopolsce (zł/ha)	OGÓŁEM	kl. I-IIIa	kl. IIIb-IVb	kl. V-VI
II kw. 2022	45 967	55 460	39 357	32 286
II kw. 2023	50 940	58 446	46 952	35 433
II kw. 2024	56 838	65 494	52 360	37 455
II kw. 2025	65 987	77 654	63 250	41 667
ŚREDNIOROCZNA ZMIANA CEN II 2025/II 2022	12,81%	11,87%	17,13%	8,87%

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

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.	Śr. korzystne (2)
	Grunty położone w rejonach niewielkich miejscowości powiatu.	Niekorzystne (1)
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 IIIa i IIIb	B. dobra (3)

NAZWA CECHY	CHARAKTERYSTYKA CECHY (ATRYBUTU)	SKALA OCENY CECHY
	Grunty z przewagą gleb klasy IVa i IVb	Dobra (2)
	Gleby z przewagą klasy V i VI.	Średnia (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 zagospodarowania	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, pofałdowania terenu itp.	Dobry (3)
	Grunty częściowo użytkowane rolniczo, w części odługujące lub ugorowane, w obniżonej kulturze rolnej, z utrudnieniami w postaci zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, linii energetycznych, pofałdowania terenu itp.	Śr, korzystny (2)
	Grunty w znacznej części odługujące, pokryte samosiewami, zadrzewione i zakrzaczone, w niskiej kulturze rolnej.	Zły (1)
Powierzchnia gruntu	Powyżej 0,5 ha	Atrakcyjna (2)
	Poniżej 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 dla działek rolnych

L.p.	Cecha rynkowa	Waga cechy dla działek rolnych
1.	Lokalizacja	20%
2.	Położenie	10%
3.	Bonitacja	15%
4.	Dojazd	15%
5.	Stan zagospodarowania	25%
6.	Powierzchnia gruntu	15%
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 rolnego.

7. Procedura szacowania - przedstawienie sposobu wyceny

7.1. Rodzaj określonej 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 określonej 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 jakiegokolwiek 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 jakiegokolwiek 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 zasadami ogólnymi wyceny nieruchomości zawartymi:

- w ustawie o gospodarce nieruchomościami Art. 154,

- rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, zwanego dalej rozp. MRiT
wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności 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.
Wg § 3 ust. 1 rozp. MRiT:
Określenie wartości rynkowej nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszu oraz warunków zawartych transakcji, a także oględzinami nieruchomości.
Zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości.
Zgodnie z Art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych.
Zgodnie z §4 rozp. MRiT:
Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen
Zgodnie z §7 rozp. MRiT:
W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
Zgodnie z §8 rozp. MRiT:
1. *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.*
2. *Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.*
3. *Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.*

Analiza rynku nieruchomości pozwala na zastosowanie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Metoda korygowania ceny średniej prowadzi do wyznaczenia średniej ceny w obrocie nieruchomościami.

Procedura wyceny z zastosowaniem powyższej metody zgodnie z zasadami wyceny (Standardy Zawodowe PFSRM) zawarte w nocie interpretacyjnej, 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_{sr}) 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_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] 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:

C_{sr} – 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. m² 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 operacji 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 *standardach*, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Stan rynku nieruchomości pozwolił na wyodrębnienie więcej niż kilkunastu transakcji nieruchomościami podobnymi. Dla określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej przy czym wprowadzony w części obliczeniowej współczynnik „K” jest równa 1,0 ponieważ wyceniana nieruchomość nie posiada szczególnych cech wykraczających poza cechy rynkowe opisane powyżej.

Szczegółowe dane i wyliczenia (tabela, arkusz wyceny) znajdują się w kolejnych rozdziałach niniejszego operatu szacunkowego.

8. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

8.1. Ustalenie cech rynkowych działki nr 524 o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

Szacowana nieruchomość gruntowa złożona z działki nr 524 w Zbydniowie, w obszarze o funkcji mieszkaniowej, posiada cechy rynkowe zestawione w tabeli poniżej.

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
1.	Lokalizacja i położenie	Średnio korzystna - na południowych przedmieściach sołectwa Zbydniów (580 mieszkańców wg stanu na grudzień 2023 r.), w strefie peryferyjnej gminy Łapanów, ok. 1,8 km na południe od centrum wsi Zbydniów, ok. 7,2 km na południowy wschód od centrum wsi gminnej Łapanów, ok. 6 km na południe od przebiegu drogi wojewódzkiej DW966 Wieliczka-Tymowa.
2.	Otoczenie i sąsiedztwo	Korzystne - Najbliższe otoczenie stanowią od południa i wschodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, zaś od zachodu i północy tereny łąk i pastwisk trwałych. Nieruchomość w dalekiej odległości od kluczowych ośrodków centrotwórczych w gminie – najbliższa szkoła podstawowa oddalona ok. 1,8 km na północ, najbliższy kościół oddalony ok. 2,3 km na zachód (kościół pw. Nawiedzenia NMP).
3.	Dojazd	Dobry – działka posiada dostęp do gminnej drogi wewnętrznej nienazwanej – droga trwale urządzona (z uwagi na użytek „dr”), o średniej szerokości ok. 3 m, utwardzona asfaltem w słabym stanie technicznym. Na wycenianą działkę na datę Operatu nie został wykonany zjazd.
4.	Uzbrojenie	Niepełne – działka w swoich granicach nie jest uzbrojona, ale jest możliwość podłączenia sieci elektroenergetycznej kablowej, wodociągowej i gazowej od strony sąsiadującej od południa działki drogowej; brak dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej w bliskim sąsiedztwie.
5.	Stan zagospodarowania	Średni – działka foremna, o kształcie zbliżonym do trapezu prostokątnego o średniej wysokości ok. 29 m i o długości podstaw górnej ok. 58 m i dolnej ok. 81 m. Działka niezabudowana, o ukształtowaniu terenu przeważnie kaskadowym – na umiarkowanym stoku w kierunku północno-zachodnim (średni stopień nachylenia terenu ok. 10%, czyli spadek poziomu terenu ok. 1 m na odcinku 10 m). Działka obecnie porośnięta niską koszoną trawą. Wymiary, kształt i cechy geometryczne działki oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym i korzystne sąsiedztwo działek już zabudowanych budynkami mieszkalnymi pozwalają na uznanie działki nr 524 za działkę budowlaną, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.
6.	Powierzchnia gruntu	Niekorzystna – 0,2100 ha (w przedziale powyżej 0,2 ha)

8.2. Określenie próbki reprezentatywnej i ceny średniej wg cen na datę Operatu

Próbka reprezentatywna wykorzystana na potrzeby wyceny liczy 13 transakcji, które pokazuje tabela w rozdziale 6.1.

Średnia arytmetyczna ceny transakcyjnej $C_{\text{śr}}$ (po aktualizacji) dla próbki reprezentatywnej wynosi: **79,91 zł/m²**, $C_{\text{min}} = \mathbf{62,54 \text{ zł/m}^2}$, $C_{\text{max}} = \mathbf{96,22 \text{ zł/m}^2}$.

Określenie zakresu współczynników korygujących: Granica dolna: $C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = \mathbf{0,7826}$, Granica górna: $C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = \mathbf{1,2041}$

Opis nieruchomości o C_{min} i C_{max}

Nieruchomość o cenie minimalnej złożona z działki nr 18/5 o pow. 0,1500 ha, położona w obrębie Ubrzeż. Nieruchomość o niekorzystnej lokalizacji (poł. w strefie peryferyjnej sołectwa), nieuzbrojona, o korzystnej powierzchni oraz o niekorzystnym stanie zagospodarowania (nierównomierne ukształtowanie terenu, silne zagęszczenie wysokiej niekoszonej trawy i chwastów). Transakcja z listopada 2024 r.

Nieruchomość o cenie maksymalnej złożona z działki nr 100/2 o pow. 0,1600 ha, położona w obrębie Boczów. Nieruchomość o średnio korzystnej lokalizacji (poł. w strefie pośredniej sołectwa), ale o średnio korzystnej wielkości działki oraz o korzystnym stanie zagospodarowania (foremna, kształt zbliżony do prostokąta, działka płaska i porośnięta niską koszoną trawą). Transakcja z kwietnia 2025 r.

8.3. Określenie wartości gruntu o funkcji mieszkaniowej wg cen na datę Operatu

Zgodnie z przedstawionymi powyżej założeniami i przyjętą metodą wyceny, przyjęto następujące współczynniki korygujące dla atrybutów wpływających na wartość gruntu pod budownictwo mieszkaniowe.

Lp.	Atrybut	Waga cechy %	Zakres wsp. korygujących		strefa	Wartość wsp. ui	cecha nieruchomości	liczba stref
			dolny	górny				
1	Lokalizacja i położenie	20%	0,1565	0,2408	1	0,1565	niekorzystna	2
2	Otoczenie i sąsiedztwo	10%	0,0783	0,1204	2	0,1204	korzystne	2
3	dojazd	15%	0,1174	0,1806	2	0,1490	dobry	3
4	Uzbrojenie	10%	0,0783	0,1204	3	0,1204	niepełne	3
5	Stan zagospodarowania	25%	0,1957	0,3010	2	0,2308	średni	4
6	Powierzchnia działki	20%	0,1565	0,2408	1	0,1565	niekorzystna	3
	Suma	100%	0,7826	1,2041		0,9337		

Wartość rynkowa działki nr 524 o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej zostanie określona zostanie określona wg formuły:

$$W_r = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n U_i * P_g * K$$

gdzie:

P_g – powierzchnia gruntu

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia 1 ha powierzchni gruntu

n

$\sum_{i=1} U_i$ - suma współczynników korygujących

$i=1$

K - współczynnik korekcyjny

$$W_N = 79,91 \text{ zł/m}^2 * 0,9337 * 2100 \text{ m}^2 * 1,00 = \mathbf{156\,685 \text{ zł} (74,61 \text{ zł/m}^2)}$$

Słownie: *sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć złotych*

8.4. Charakterystyka cech rynkowych gruntu o funkcji rolnej

Szacowana działka nr 523/3 w Zbydniowie, wydzielona pod funkcję rolną, posiada cechy rynkowe wpływające na ich wartość zestawione w tabeli poniżej.

Tabela. Cechy rynkowe szacowanej nieruchomości o funkcji rolnej

Lp.	Nazwa cechy	Opis cechy
1.	Lokalizacja	Niekorzystna – na południowych przedmieściach sołectwa Zbydniów (580 mieszkańców wg stanu na grudzień 2023 r.)
2.	Położenie	Pośrednie – w strefie peryferyjnej gminy Łapanów, ok. 1,8 km na południe od centrum wsi Zbydniów, ok. 7,2 km na południowy wschód od centrum wsi gminnej Łapanów, ok. 6 km na południe od przebiegu drogi wojewódzkiej DW966 Wieliczka-Tymowa.
3.	Bonitacja	Średnia – przeważa klasa IVa na całej powierzchni. Działka nr 523/3 usytuowana w kompleksie przydatności rolniczej 2F – kompleks pszeny dobry, oparty na madach wytworzonych z pyłów zwykłych. Gleba o średnio korzystnym poziomie próchnicznym, korzystny poziom bilansu wodnego gruntu w porównaniu z pozostałymi obszarami powiatu bocheńskiego (lekka nadwyżka poziomu wód parujących w ramach ewapotranspiracji w odniesieniu do poziomu wód opadających na grunt), stabilny roczny poziom opadów (ok. 800 mm rocznie), umiarkowana średnioroczna temperatura powietrza (ok. 8,0 °C), umiarkowanie korzystna długość okresu wegetacyjnego (ok. 210 dni w roku).
4.	Dojazd	Słaby – brak bezpośredniego dojazdu , dostęp do drogi publicznej możliwy wyłącznie przez działkę sąsiednią nr 524.
5.	Stan zagospodarowania	Dobry - działka foremna, o kształcie zbliżonym do ściętego trapezu prostokątnego o średniej wysokości ok. 30 m i o długości podstaw górnej ok. 4 m i dolnej ok. 36 m. Działka niezabudowana, o ukształtowaniu terenu przeważnie płaskim i równomiernym. Działka obecnie porośnięta niską koszoną trawą. Wg obowiązującego MPZP działka przeznaczona pod tereny upraw polowych.
6.	Powierzchnia działki	Niekorzystna – pow. 0,0609 ha (poniżej 0,5 ha)

8.5. Parametry obliczeniowe do celów określenia wartości rynkowej gruntu rolnego

Dla określenia wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej. Szczegółowe dane i wyliczenia (tabela, arkusz wyceny) przedstawiają tabele poniżej. Transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi o funkcji rolnej o cechach zbliżonych do przedmiotu wyceny pokazano w tabeli w rozdziale nt. analizy rynku.

Parametry bazy (cena średnia, cena minimalna, cena maksymalna oraz przedział współczynników korygujących) adekwatnej dla działki nr 523/3 zestawiono poniżej.

Parametr	Wartość parametru
Cena minimalna:	40267 zł/ha
Cena maksymalna:	113214 zł/ha
Cena średnia:	76929 zł/ha
Dolny zakres współczynnika korygującego:	0,5234
Górny zakres współczynnika korygującego:	1,4717

Cechy nieruchomości o cenach skrajnych (C_{min} ; C_{max}) w analizowanym zbiorze nieruchomości podobnych (ten sam zbiór dla obu wariantów poziomu cen) zestawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Cecha	C_{min}	C_{max}
1	Lokalizacja	niekorzystna	śr. korzystna
2	Położenie	niekorzystne	korzystne
3	Bonitacja	średnia	wysoka
4	Dojazd	słaby	bardzo dobry

Lp.	Cecha	Cmin	Cmax
5.	Stan zagospodarowania	słaby	bardzo dobry
6.	Powierzchnia działki	korzystna	korzystna

8.6. Obliczenie wartości rynkowej gruntu o funkcji rolnej

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 zestawieniach tabelarycznych poniżej:

Tabela. Obliczenie wartości rynkowej gruntu o funkcji rolnej metodą korygowania ceny średniej – dla działki nr 523/3 wg cen na datę Opinii

L.p.	Cechy nieruchomości	Waga cechy	Zakres zmienności współczynników korygujących		Cechy przedmiotu wyceny	U _i
			U _{min}	U _{max}		
1.	Lokalizacja	20%	0,1047	0,2943	niekorzystne	0,1047
2.	Położenie	10%	0,0523	0,1472	pośrednie	0,0997
3.	Bonitacja	15%	0,0785	0,2208	średnia	0,1496
4.	Dojazd	15%	0,0785	0,2208	zły	0,0785
5.	Powierzchnia działki	15%	0,0785	0,2208	niekorzystne	0,0785
6.	Stan zagospodarowania	25%	0,1309	0,3679	dobry	0,2889
Suma		100%	0,5234	1,4717		0,8000

WG-523/3-ROLA = 76929 zł/ha * 0,8000 * 0,0609 ha * 1 = **3 748 zł** (61 543 zł/ha)

Słownie: trzy tysiące siedemset czterdzieści osiem złotych

8.7. Zestawienie wyników wyceny

I) Wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr TR1O/00085290/0, położonej w Zbydniowie k. Łapanowa, wg aktualnego na datę Operatu stanu nieruchomości i poziomu cen, wynosi:

160 433 zł (59,22 zł/m²)

Słownie: *sto sześćdziesiąt tysięcy czterysta trzydzieści trzy złote*

W tym: - wartość działki nr 523/3 o pow. 0,0609 ha o funkcji rolnej wg MPZP:

3 748 zł (6,15 zł/m²)

Słownie: trzy tysiące siedemset czterdzieści osiem złotych

- wartość działki nr 524 o pow. 0,2100 ha o funkcji mieszkaniowej wg MPZP:

156 685 zł (74,61 zł/m²)

Słownie: *sto pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt pięć złotych*

II) Wartość rynkowa udziału 1/2 części w nieruchomości objętej KW nr TR1O/00085290/0, położonej w Zbydniowie k. Łapanowa, wg aktualnego na datę Operatu stanu nieruchomości i poziomu cen, wynosi:

80 217 zł (59,22 zł/m²)

Słownie: *osiemdziesiąt tysięcy dwieście siedemnaście złotych*

W tym: - wartość działki nr 523/3 o pow. 0,0609 ha o funkcji rolnej wg MPZP:

1 874 zł (6,15 zł/m²)

Słownie: jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt cztery złote

- wartość działki nr 524 o pow. 0,2100 ha o funkcji mieszkaniowej wg MPZP:

78 343 zł (74,61 zł/m²)

Słownie: *siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta czterdzieści trzy złote*

9. 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. Wartość 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.

3. Poziom oszacowanej wartości rynkowej nieruchomości uznać należy za adekwatny do cech rynkowych szacowanej nieruchomości i poziomu cen na rynku lokalnym.

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 naliczyć zgodnie z obowiązującymi przepisami o podatku od towarów i usług.

10. 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 wynikać w przyszłości w związku z dotychczasową działalnością przemysłową. 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 ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5. 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.

6. Opracowanie zgodnie z treścią umowy jest operatem szacunkowym, który jest dokumentem prawnie zastrzeżonym do przedstawienia przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości.

7. 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. W przypadku jakichkolwiek

zmian niezbędne jest ponowne wykonanie operatu szacunkowego. Przed wykorzystaniem po upływie 12 miesięcy od daty sporządzenia niezbędne jest potwierdzenie jego aktualności przez autora operatu.

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 upadłościowego rozpatrywana winna wyłącznie przez Syndyka przy uwzględnieniu przepisów szczególnych. Decyzję o konieczności potwierdzania aktualności 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.

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 jakiegokolwiek reprodukcji, powielania, kopiowania itp.

10. Wykorzystanie operatu w innym celu jest niedopuszczalne.

11. Operat przekazano Zamawiającemu w **dwóch (2)** egzemplarzach.

11. 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 (EOG).

12. Wykaz załączników

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wypis z KW nr TR1O/00085290/0
3. Wypis z gminnej dokumentacji planistycznej
4. Kopia mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną
5. Wypis z rejestru gruntów
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego

13. Podpis, data, pieczęć rzeczoznawcy majątkowego

24.06.2026 r.



14. Załączniki

14.1. Dokumentacja fotograficzna

Stan zagospodarowania działki nr 523/3 i 524 w Zbydniowie k. Łapanowa



14.2. Wypis z księgi wieczystej nr TR1O/00085290/0

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 399 ze zm.).

Określenie dokumentu	Księga wieczysta nr TR1O/00085290/0
Miejsce udostępnienia	Dostęp poprzez portal https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl
Treść wypisu	Dział I-O – oznaczenie nieruchomości Położenie: woj. małopolskie, pow. bocheński, gm. Łapanów, obręb Zbydniów Nieruchomość obejmuje działki nr 523/3 o pow. 0,0609 ha, o sposobie użytkowania: grunty orne oraz działkę nr 524 o pow. 0,2100 ha Obszar łącznej powierzchni: 0,2709 ha Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością Brak wpisów Dział II – Własność Współwłaścicielami działki nr 523/3 i 524 wg działu II KW jw. są Agnieszka Napieracz (c. Henryka i Doroty) oraz Sebastian Zbigniew Drygajło (s. Jerzego i Olgi) w udziałach po ½ części, na podstawie umowy przeniesienia własności nr rep. A 2190/2021 z dnia 09.06.2021 r. oraz warunkowej umowy sprzedaży nr rep. A 1851/2021 z dnia 17.05.2021 r. Chwila wpływu z dnia 09.06.2021 r., chwila wpisu z dnia 28.06.2021 r. Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia Brak wpisów Dział IV – Hipoteka Brak wpisów
Wypis sporządzono	04.09.2024 r.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)



14.3. Wypis z gminnej dokumentacji planistycznej

Wypis dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 399 ze zm.).

Określenie dokumentu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Łapanów
Miejsce udostępnienia	Dostęp poprzez portal https://rejestrurbanistyczny.gison.pl/lapanow
Treść wypisu	Teren szacowanej nieruchomości w całości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Łapanów (uchwała nr VII/44/2023 Rady Gminy Łapanów z dnia 04.07.2003 r.), przeznaczenie działki nr 523/3 objęte jest symbolem RP – tereny rolnicze. a) Użytkowanie podstawowe: – uprawy rolne, – łąki i pastwiska, – sady, – uprawy ogrodnicze. b) Użytkowanie dopuszczalne: – zabudowa zagrodowa, – produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze oraz hodowla przyzagrodowa. – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, – trasy rowerowe, – ścieżki wędrówkowe, – zadrzewienia, zakrzewienia śródpolne, – zieleń łąkowa w dolinach rzecznych, – wody otwarte, – zalesienia wg zasad ustawowych. c) Ustalenia dotyczące zmian w obrębie istniejącego areálu rolniczego RP: – adaptacja istniejących oraz dopuszczenie nowych obiektów kubaturowych rolniczych z preferencjami dla uzupełnień w obrębie istniejących siedlisk i przysiółków - zabudowę zagrodową dopuszcza się w wypadku posiadania przez inwestora własnego areálu rolnego o pow. nie mniejszej niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego na obszarze Gminy. – nowe realizacje w oparciu o aktualne ustawodawstwo, po zasięgnięciu opinii stosownej komisji Rady Gminy. d) Ustalenia dotyczące przekształceń strukturalnych terenów RP: – zachowanie wartości produkcyjnych - rolniczych, – ochrona przed zabudową kubaturową nierolniczą oraz niekontrolowanym rozwojem zabudowy rolniczej. Wg tego samego MPZP przeznaczenie działki nr 524 objęte jest symbolem MU – koncentracje zabudowy mieszkaniowo-usługowej, jednorodzinnej oraz zagrodowej. 1) Użytkowanie podstawowe: – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, – usługi komercyjne. a) Architektura projektowanych obiektów winna spełniać zasady ustalone dla strefy mieszkaniowo-usługowej M oraz wytyczne regionalne ustalone dla całego obszaru Gminy. b) Zespoły urbanistyczne winny nawiązywać do historycznych układów przestrzennych. c) Optymalna wielkość działek: – w bud. jednorodzinnych: – w bud. rezydencjonalnym: ok. 0,10 - 0,15 ha, ok. 0,20 - 0,30 ha. d) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu objętego proj. zagospodarowania: max. 0,4. e) Dopuszcza się niewielkie przekroczenie wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w pp. 1) c) w stosunku do

	zmian inwestycyjnych polegających na uzupełnieniu, modernizacji lub wymianie istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad sformułowanych w pp.1) a). 2) Użytkowanie dopuszczalne: a) zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna, b) usługi zdrowia i opieki społecznej, c) usługi rekreacji, urządzenia sportowe, d) place zabaw dla dzieci, e) rzemiosło usługowe i produkcyjne nieuciążliwe f) produkcja rolna i hodowla o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, g) zieleń urządzone, h) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji. 3) Zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach MU: a) Adaptacja istniejącej struktury osadniczej - obiektów zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej i rzemieślniczej z dopuszczeniem poszerzeń, uzupełnień i przekształceń. b) Tworzenie jednorodnej strefy mieszkaniowo-usługowej. c) Dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów, głównie mieszkalnictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usług z preferencjami dla kierunków związanych z priorytetowymi funkcjami rejonu. d) Lokalizacja zabudowy zagrodowej poza wydzielonymi zespołami zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej.
Wypis sporządzono	16.06.2026 r.

(pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego)



14.4. Kopia mapy zasadniczej z nakładką ewidencyjną

14.5. Wypis z rejestru gruntów

14.6. Kopia polisy ubezpieczeniowej rzeczoznawcy majątkowego