



URZĄD SKARBOWY W WIELICZCE
SEKRETARIAT

wpt. 30.09.2025

☐ FAX
☐ E-mail
☐ ePUAP

Zał. podpis.....

Operat Szacunkowy

OKREŚLAJĄCY

WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 562, OBREB BODZANÓW, JEDNOSTKA
EWIDENCYJNA BISKUPICE, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KR1I/00059329/8,
PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W WIELICZCE, III WYDZIAŁ KSIĄG
WIECZYSTYCH

Stan na dzień: 17.09.2025 r.

Wartość na dzień: 17.09.2025 r.

Autor operatu: mgr inż. Tomasz Brandys,
Rzecznik Majątkowy



Kraków, 17.09.2025 r.

GeoBrand Consulting

Adres: ul. Madalińskiego 11A/12, 30-303 Kraków
Kontakt: biuro@geobrand.pl, www.geobrand.pl
Tel.: 888 862 444

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	2
2. ZAKRES WYCENY	3
3. CEL WYCENY	3
4. PODSTAWY WYCENY	3
4.1 PODSTAWY FORMALNE	3
4.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	3
4.3 PODSTAWY MERYTORYCZNE	3
5. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY	4
6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	4
6.1 STAN PRAWNY	4
6.2 OPIS PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	5
7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
8.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	8
8.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI	11
9.1 ANALIZA RYNKU	11
9.2 INFORMACJE O TRANSAKcjACH STANOWIĄCYCH ZBIÓR PRÓBKII REPREZENTATYWNEJ	12
9.3 CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	13
9.4 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
9.5 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	15
9.6 OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	17
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	17
12. ZAŁĄCZNIKI	18

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 562 o powierzchni 0,07 ha, obręb Bodzanów, jednostka ewidencyjna Biskupice.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KR11/00059329/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 562, obręb Bodzanów, jednostka ewidencyjna Biskupice.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji.

4. PODSTAWY WYCENY

4.1 Podstawy formalne

Zlecenie wyceny nieruchomości przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Wieliczce z dnia 30.07.2025 r.

4.2 Podstawy materialno-prawne

- **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości** (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),
- **Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece** (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 341 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny** (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji** (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 132 z późniejszymi zmianami),
- **Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości** (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 742 z późn. zmianami)

4.3 Podstawy merytoryczne

- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 11.09.2025 r.,
- Księga wieczysta nr KR11/00059329/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Informacja z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,
- Informacje z aktów notarialnych,
- Monitoring miejscowego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych porównywalnych nieruchomości,
- Specjalistyczne wydawnictwa i publikacje oraz literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania operatu szacunkowego,

5. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	17.09.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	17.09.2025 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	17.09.2025 r.
Data, na którą dokonano oględzin nieruchomości:	11.09.2025 r.

6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1 Stan prawny

Dla działki ewidencyjnej nr 562 Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR11/00059329/8.

W w/w księdze wieczystej zgodnie z badaniem w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 17.09.2025 r. znajdują się następujące zapisy:

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo: małopolskie
Powiat: wielicki
Gmina: Biskupice
Miejscowość: Bodzanów
Działka nr: 562 o pow. 0,0700 ha
Obszar: 0,0700 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: Justyna Anna Substelna-Salawa c. Marii i Feliksa oraz Bartłomiej Mirosław Salwa s. Zuzanny i Władysława na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI
PROWADZONE PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W WIELICZCE
POD SYGNATURĄ NR 1226-25-013160

DZIAŁ IV HIPOTEKI

Hipoteki przymusowe

Na podstawie informacji z rejestru gruntów ustalono, że działka nr 562 o pow. 0,07 ha, stanowi klasoużytek: RIIIb objęta jest księgą wieczystą nr KR11/00059329/8.

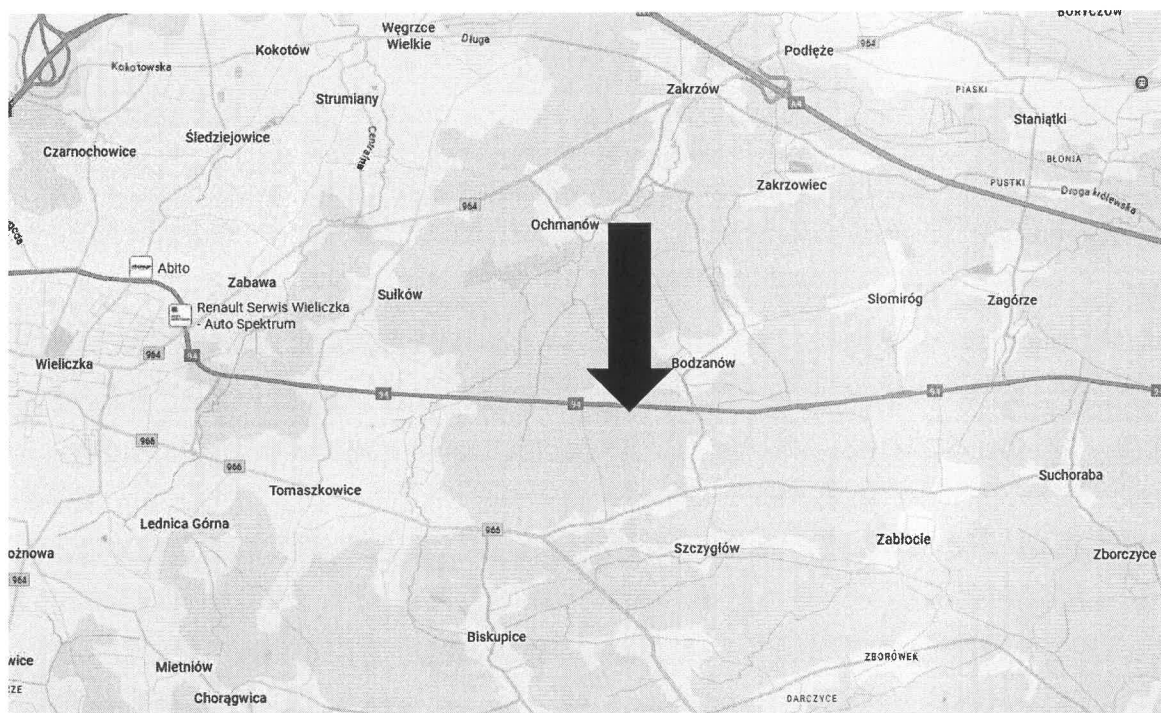
Protokół z badania księgi wieczystej znajduje się w załącznikach do operatu szacunkowego.

6.2 Opis przedmiotowej nieruchomości

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie małopolskim, powiecie wielickim, gminie Biskupice, miejscowości Bodzanów.

Biskupice - gmina położona jest w powiecie wielickim w województwie małopolskim. Gmina Biskupice położona jest we wschodniej części Pogórza Wielickiego – w dorzeczu Raby i Wisły. Usytuowana jest w centrum powiatu wielickiego, około 20 km na południowy-wschód od Krakowa. Granice gminy od południowego-wschodu wytycza malownicza dolina Raby, od północy – dolina Wisły, zaś od zachodu – łagodne wzniesienia Pogórza Wielickiego. W skład gminy wchodzi 12 sołectw: Biskupice, Bodzanów, Jawczyce, Łazany, Przebieczany, Sławkowice, Sułów, Szczyglów, Tomaszkowice (gdzie mieści się siedziba Urzędu Gminy Biskupice), Trąbki, Zabłocie oraz Zborówek. Gmina Biskupice ma charakter rolniczy: ok. 87% jej powierzchni stanowią użytki rolne (3579,66 ha), natomiast 9,6% (393 ha) zajmują lasy. Gminę zamieszkuje 10 882 mieszkańców (stan na dzień 31.12.2024r.). Przez obszar gminy przebiega droga międzynarodowa (Kraków - Przemyśl - Medyka), krajowa nr 4 (Kraków - Bochnia), wojewódzka nr 966 (Wieliczka - Tymowa) oraz drogi powiatowe i gminne.



Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią obiekty produkcyjno-usługowe, tereny rolne i zadrzewione, droga krajowa nr 94, dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przystanek autobusowy, skup elektroniki.

Zagospodarowanie

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, stanowi teren zadrzewiony i zakrzewiony.

Stan techniczno-użytkowy

Działka nr 562 o powierzchni 0,07 ha stanowi nieruchomość o regularnym, zwartym kształcie zbliżonym do prostokąta i niewielkich deniwelacjach terenu.



Dostęp komunikacyjny

Działka przylega do asfaltowej drogi publicznej (droga krajowa nr 94) od strony północnej (brak urządzonego zjazdu), brak dostępu do drogi publicznej.

Uzbrojenie

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie częściowo uzbrojonym w media.

Obciążenia i ograniczenia

Wpis ujawniony w dziale III księgi wieczystej nie wpływa na wartość przedmiotu wyceny. Przedmiotowa działka porośnięta jest drzewami i samosiejkami do usunięcia, co uwzględniono za pomocą cechy cenotwórczej „Ograniczenia”.

7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Przedmiotowa działka nr 562 z obrębu Bodzanów, jednostki ewidencyjnej Biskupice znajduje się na terenie objętym aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Gminy Biskupice nr LIX/429/10 z dnia 27 października 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego miejscowości Biskupice, Bodzanów, Sułów i Trąbki w gminie Biskupice, z późniejszymi zmianami). Na podstawie wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 29 lipca 2025 r. znak: RPGN.6727.291.2025 ustalono, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolami:

PU – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej (dominujące przeznaczenie),

KDD – teren dróg publicznych – droga dojazdowa,

Dodatkowo przedmiotowa działka znajduje się w strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od drogi KDGP – Ku.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1 Rodzaj określanej wartości

Mając na uwadze cel oraz charakter przedmiotowej nieruchomości w niniejszym operacie szacunkowym określono **wartość rynkową**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania podatku Vat, kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

Pojęcie szacunkowa kwota.

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 jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny.

Stwierdzenie to 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-hipotecznego.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać.

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. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

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. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości oraz innymi przepisami prawnometodologicznymi, mając na uwadze **cel, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stan nieruchomości, dostępne dane oraz podobieństwo rynków w**

niniejszym operacie określono **wartość nieruchomości** w podjęciu porównawczym, metodą porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Podjęcie porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podjęcie porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Metoda porównywania parami jest jedną z trzech metod, obok metody korygowania ceny średniej i metody analizy statystycznej rynku stosowanych przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym.

Metoda porównywania parami zastosowana została z uwagi na nie niewielką liczbę transakcji w obrocie prawem własności nieruchomości znajdujących się na badanym obszarze, co stwierdzono po szczegółowej analizie rynku nieruchomości.

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich 24 miesięcy. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Zastosowana procedura:

- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, o znanych cenach i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Ewentualna aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI

9.1 Analiza rynku

Analizie poddano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę przemysłowo – usługową z niewielką dopuszczalną częścią przeznaczoną pod komunikację na terenie gminy Biskupice. Z powodu niewielkiej ilości transakcji rynek rozszerzono na teren powiatu wielickiego. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono, że najwyższe ceny osiągają działki położone w atrakcyjnej lokalizacji, blisko miasta Kraków, przy głównych drogach, z bardzo dobrym dojazdem i dobrze skomunikowane. Najbardziej pożądanym sąsiedztwem jest bliskość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, obiektów handlowo-usługowych, usług publicznych. Niepożądane jest sąsiedztwo uciążliwych obiektów zwłaszcza produkcyjnych, starej zaniedbanej zabudowy, linii kolejowej, oczyszczalni ścieków. Istotną cechą jest również uzbrojenie w media. Najlepsza sytuacja to taka, gdy przyłącza są usytuowane na działce. Działki mogą mieć również dostęp do uzbrojenia w bezpośrednim sąsiedztwie, co oznacza, że istnieje możliwość podłączenia do sieci usytuowanych na działkach sąsiednich lub w drodze. Nie odnotowano zależności pomiędzy powierzchnią gruntu, a ceną jednostkową w analizowanej próbkę dlatego nie różnicowano cechą. Największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się płaskie działki o kształcie zbliżonym do kwadratu. Działki wąskie silnie wydłużone, o nieregularnych kształtach cieszą się znacznie mniejszym zainteresowaniem. Preferowana forma władania to własność bez ograniczeń, ograniczenia w postaci służebności obniżają wartość nieruchomości. Na wartość gruntu mają także wpływ specyficzne uwarunkowania nieruchomości ograniczające możliwości użytkowania działki, takie jak infrastruktura utrudniająca użytkowanie, starodrzew do usunięcia, stara substancja budowlana przeznaczona do rozbiórki, tereny zalewowe, podmokłe, osuwiskowe itp. Po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz tych, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji do wyceny przyjęto 5 transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. Cena transakcyjna maksymalna wyniosła 150,00 zł/m² za działkę o pow. 0,2370 ha, natomiast cena transakcyjna minimalna wyniosła 116,24 zł/m² i dotyczyła działki o pow. 0,2839 ha.

9.2 Informacje o transakcjach stanowiących zbiór próbek reprezentatywnej

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę przemysłowo - usługową z niewielką dopuszczalną częścią przeznaczoną pod komunikację,

Obszar rynku: powiat wielicki,

Okres badania: od września 2023 r. do dnia wyceny,

Jednostka porównawcza: cena jednostkowa 1m² gruntu,

W poniższej tabeli przedstawiono transakcje najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości, stanowiące próbkę reprezentatywną przy uwzględnieniu zasady poufności zawartej w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wyrokiem Sądu Najwyższego z 5.04.2012 r. II CSK 369/11.

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja		Pow. [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena trans. [zł/m ²]	Wspł. akt. cen	Cena zak. [zł/m ²]
		Gmina	Obręb					
1	26.03.2025	Wieliczka	Węgrzce Wielkie	2370	355500	150,00	1,0450	156,75
2	22.11.2024	Kłaj	Łysokanie	1400	210000	150,00	1,0750	161,25
3	28.10.2024	Kłaj	Targowisko	3242	450000	138,80	1,0825	150,25
4	20.09.2023	Biskupice	Bodzanów	4500	556000	123,56	1,1800	145,80
5	07.05.2025	Niepołomice	Zakrzów	2839	330000	116,24	1,0300	119,73

9.3 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych

Cechy cenotwórcze nieruchomości to cechy, które decydują o zróżnicowaniu cen na danym rynku nieruchomości, mające one charakter lokalny, nie uniwersalny. Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości, analizy równoległych rynków nieruchomości, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na kształtowanie poziomu ceny.

Rzeczoznawca majątkowy scharakteryzował dla każdej cechy cenotwórczej trzy stany cech: maksymalny 100% jej wartości (1,0), średni 50% jej wartości (0,5) i minimalny 0% jej wartości (0,0), gdyż nie jest w stanie opisać wszystkich możliwych przypadków. W celu dokładniejszego oszacowania wartości nieruchomości zostały przyjęte pośrednie wartości współczynników w ramach skali płynnej ze współczynnikami z przedziału od 0 do 1.

Cechy cenotwórcze oraz ich parametryzację przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Cecha cenotwórcza	skala cech	Opis cech	
1	Lokalizacja	Centralna	Atrakcyjna lokalizacja, przy głównych drogach, bardzo dobra komunikacja, bliskość granicy Krakowa,	1,0
		Pośrednia	Lokalizacja przeciętna, dobra komunikacja	0,5
		Peryferyjna	Mało atrakcyjna lokalizacja, z dala od centrum, słaba komunikacja	0,0
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Sąsiedztwo atrakcyjnej nowej zabudowy, obiektów handlowych, usługowych, użyteczności publicznej oraz terenów rekreacyjnych	1,0
		Przeciętne	Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów rolnych i leśnych	0,5
		Niekorzystne	Sąsiedztwo terenów niezabudowanych, obiektów uciążliwych	0,0

3	Możliwości inwestycyjne	Duże	Duże możliwości inwestycyjne, brak istotnych ograniczeń	1,0
		Przeciętne	Przeciętne możliwości inwestycyjne, niewielkie ograniczenia	0,5
		Niewielkie	Niewielkie możliwości inwestycyjne, istotne ograniczenia	0,0
4	Kształt i topografia	Korzystna	Działka o niewielkich deniwelacjach terenu, zwartym kształcie zbliżonym do zwartego prostokąta	1,0
		Przeciętna	Działka o umiarkowanych deniwelacjach terenu, regularnym wydłużonym kształcie,	0,5
		Niekorzystna	Działka o dużych deniwelacjach terenu, nieregularnym wydłużonym kształcie,	0,0
5	Ograniczenia	Brak	Nieruchomość nie posiada ograniczeń mogących wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania	1,0
		Niewielkie	Nieruchomość posiada niewielkie ograniczenia mogące wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania. Ograniczenia: służebności, stara substancja budowlana przeznaczona do rozbiórki, linie wysokiego napięcia, media do przełożenia, zieleń wysoka kolidująca z możliwością zabudowy, teren podmokły, zalewowy itp.	0,5
		Istotne	Nieruchomość posiada istotne ograniczenia mogące wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania. Ograniczenia: służebności, stara substancja budowlana przeznaczona do rozbiórki, linie wysokiego napięcia, media do przełożenia, zieleń wysoka kolidująca z możliwością zabudowy, teren podmokły, zalewowy itp.	0,0
6	Uzbrojenie	Pełne	Pełne uzbrojenie na działce lub przy granicy działki	1,0
		Częściowe	Uzbrojenie częściowe na działce - pozostałe media w zasięgu	0,5
		Brak	Uzbrojenie w dalszej odległości	0,0

Dla każdej z cech określono jej wpływ na ceny rynkowe, czyli wagę cechy. Wagi cech cenotwórczych mają charakter lokalny i zostały ustalone na podstawie analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości, analizy równoległych rynków nieruchomości, informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na podstawie wywiadów przeprowadzonych wśród nabywców i potencjalnych nabywców nieruchomości oraz raportów z rynku nieruchomości.

Wagi cech cenotwórczych na lokalnym rynku nieruchomości przedstawiają się następująco:

L.p.	Cecha cenotwórcza	Wpływ cechy na zróżnicowanie cen [%]
1	Lokalizacja	25%
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%
3	Możliwości inwestycyjne	20%
4	Kształt i topografia	15%
5	Ograniczenia	15%
6	Uzbrojenie	10%

9.4 Określenie trendu czasowego dla lokalnego rynku nieruchomości

Na przedmiotowym rynku nieruchomości w analizowanym okresie czasu zaobserwowano wyraźną tendencję wzrostową. Trend czasowy obliczono na podstawie analizy transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w okresie od września 2023 r. do chwili sporządzenia operatu szacunkowego na terenie powiatu wielickiego. Obliczenia przeprowadzono w programie Valor.

W wyniku obliczeń otrzymano trend wzrostowy + 9 % w skali roku, którym zaktualizowano ceny na dzień wyceny.

9.5 Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Opis	A	B	C
L.p.	2	3	4
Data transakcji	22.11.2024	28.10.2024	20.09.2023
J. ewid.	Kłaj	Kłaj	Biskupice
Obręb	Łysokanie	Targowisko	Bodzanów
Pow. [m2]	1400	3242	4500
Cena trans. [zł]	210 000 zł	450 000 zł	556 000 zł
Cena trans. [zł/m2]	150,00	138,80	123,56
Wspł. akt. cen	1,0750	1,0825	1,1800
Cena zak. [zł/m2]	161,25	150,25	145,80

L.p.	Cecha cenotwórcza	Opis nieruchomości		
		A	B	C
1	Lokalizacja	gmina Kłaj, miejscowość Łysokanie, przy drodze krajowej nr 4, bardzo dobra komunikacja,	gmina Kłaj, miejscowość Targowisko, przy drodze krajowej nr 75, bliskość węzła autostrady A-4 bardzo dobra komunikacja,	gmina Biskupice, miejscowości Bodzanów przy lokalnej drodze

2	Sąsiedztwo i otoczenie	sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, terenów rolnych	sąsiedztwo zabudowy produkcyjno-usługowej, zabudowy mieszkaniowej, ogródków działkowych	sąsiedztwo obiektów produkcyjno-usługowych, terenów zadrzewionych
3	Możliwości inwestycyjne	duże możliwości inwestycyjne, brak istotnych ograniczeń	przeciętne możliwości inwestycyjne, niewielkie ograniczenia	przeciętne możliwości inwestycyjne, niewielkie ograniczenia
4	Kształt i topografia	działka o umiarkowanych deniwelacjach terenu, regularnym wydłużonym kształcie	działka o umiarkowanych deniwelacjach terenu, regularnym wydłużonym kształcie	działka o umiarkowanych deniwelacjach terenu, silnie wydłużonym kształcie
5	Ograniczenia	linia elektroenergetyczna SN	brak	zadrzewienia
6	Uzbrojenie	pełne	pełne	częściowe w zasięgu

Zakres cen jednostkowych

C_{max} [zł/m ²]	C_{min} [zł/m ²]	$DC = C_{max} - C_{min}$ [zł/m ²]
161,25	119,73	41,52 zł

Szczegółowy opis przedmiotowej nieruchomości znajduje się w pkt 6.2.

9.6 Oszacowanie wartości nieruchomości

Cechy nieruchomości

L.p.	Cecha cenotwórcza	Cechy cenotwórcze nieruchomości			
		Wycenianej	A	B	C
1	Lokalizacja	Pośrednia	Centralna	Centralna	Pośrednia
2	Sąsiedztwo i otoczenie	Przeciętne	Przeciętne	Korzystne	Przeciętne
3	Możliwości inwestycyjne	Przeciętne	Duże	Przeciętne	Przeciętne
4	Kształt i topografia	Korzystna	Przeciętna	Przeciętna	Niekorzystna
5	Ograniczenia	Niewielkie	Niewielkie	Brak	Niewielkie
6	Uzbrojenie	Częściowe	Pełne	Pełne	Częściowe

L.p.	Cecha cenotwórcza	Udział proc. cechy [%]	Udział cechy [zł/m ²]	różnice X – A [zł/m ²]	różnice X – B [zł/m ²]	różnice X – C [zł/m ²]
1	Lokalizacja	25%	10,38	-5,19	-5,19	0,00
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	6,23	0,00	-3,12	0,00
3	Możliwości inwestycyjne	20%	8,30	-4,15	0,00	0,00
4	Kształt i topografia	15%	6,23	3,12	3,12	6,23
5	Ograniczenia	15%	6,23	0,00	-3,12	0,00
6	Uzbrojenie	10%	4,15	-2,08	-2,08	0,00
Suma		100%	41,52	-8,30	-10,39	6,23
Cena zaktualizowana				161,25	150,25	145,80
Skorygowane wartości 1m ² nieruchomości				152,95	139,86	152,03
Wagi = 1 - przyjęto jednakową wiarygodność danych				1	1	1
Oszacowana wartość 1 m ² działki jako średnia arytmetyczna				148,28 zł/m ²		
Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określono jako iloczyn wartości 1m ² i powierzchni						
Powierzchnia wycenianej nieruchomości				700 m ²		
Wartość wycenianej nieruchomości				103 796,00 zł		
Wartość wycenianej nieruchomości (w zaokrągleniu)				104 000 zł		
słownie: sto cztery tysiące złotych						

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 562 o powierzchni 0,07 ha, obręb Bodzanów, jednostka ewidencyjna Biskupice, objętej księgą wieczystą KR11/00059329/8 wg aktualnego stanu i cen wynosi:

104 000 zł

słownie: sto cztery tysiące zł



Otrzymana wartość jednostkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen odnotowanych za nieruchomości podobne na lokalnym rynku nieruchomości. Wartość rynkową gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami w oparciu o trzy nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej pod względem cech rynkowych.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, a także ze stanem faktyczny i prawnym.
2. Operat nie może być publikowany i kopiowany w całości lub części bez zgody i wiedzy autora.
3. Operat szacunkowy nie obejmuje określenia zakresu i wysokości ewentualnych nakładów wniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Operatu nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż określony w niniejszym operacie szacunkowym.
5. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
6. Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na pozyskanych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat wykonano w 2 egzemplarzach.
8. Operat zawiera 18 ponumerowanych stron i Załączniki.

12. ZAŁĄCZNIKI

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie w dniu 17.09.2025 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

KR1I/00059329/8

Księga prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo: małopolskie
Powiat: wielicki
Gmina: Biskupice
Miejscowość: Bodzanów
Działka nr: 562 o pow. 0,0700 ha
Obszar: 0,0700 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: Justyna Anna Substelna-Salawa c. Marii i Feliksa oraz Bartłomiej Mirosław Salwa s. Zuzanny i Władysława na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI
PROWADZONE PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W WIELICZCE
POD SYGNATURĄ NR 1226-25-013160

DZIAŁ IV HIPOTEKI

Hipoteki przymusowe



**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla działki nr 562 położonej w miejscowości Bodzanów, gmina Biskupice

Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.), informuję niniejszym, że rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i **warunków zabudowy terenu** miejscowości **Bodzanów** określa obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Biskupice, Bodzanów, Sułów, Trąbki w gminie Biskupice (zatwierdzony Uchwałą nr XLIX/ 484/ 06 z dnia 28 kwietnia 2006r. Rady Gminy Biskupice i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 451 z dnia 1 sierpnia 2006r., zmieniony Uchwałą nr LIX/429/10 z dnia 27 października 2010r. Rady Gminy Biskupice i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego nr 688 z dnia 16 grudnia 2010r. zmieniony Uchwałą nr XL/279/13 z dnia 29.04.2013r. Rady Gminy Biskupice i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego poz. 3575 z dnia 20 maja 2013r. zmieniony Uchwałą nr X/84/15 z dnia 15 czerwca 2015r. Rady Gminy Biskupice i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego poz. 4288 z dnia 10 lipca 2015r.), zmieniony Uchwałą nr XV/123/15 Rady Gminy Biskupice z dnia 1 października 2015 roku i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego poz.5956 z dnia 14 października 2015 roku oraz zmieniony Uchwałą nr XXXII/232/16 Rady Gminy Biskupice z dnia 28 listopada 2016 roku i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego poz. 7217 z dnia 7 grudnia 2016r.

Działka nr 562 położona w miejscowości **Bodzanów** znajduje się w:

- terenach zabudowy przemysłowo - usługowej (symbol **D2PU**),
- terenach dróg publicznych – droga dojazdowa (symbol **D15KDD**),
- strefie ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od drogi KDGP – Ku.

Niniejszy wypis z MPZP wydaje się do sprawy znak 1226-SEE.7112.7.2025

Z up. Wójta

(-) mgr inż. Jerzy Szymoniak
Sekretarz Gminy

Załącznik do pisma: GEG.6621.3.1400.2025

INFORMACJA Z EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW
DLA OSOBY

dnia: 20.05.2025 według stanu na dzień: 20.05.2025 09:45:52

Salawa Bartłomiej Mirosław (Władysław, Zuzanna)
adres: Gdów 932, 32-420 Gdów

Działki: 1

Typ	Rodzaj prawa	Udział	Obręb	JR	Numer działki	Arkusz	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie	Identyfikator
								Nazwa	Pow. [ha]			
M	własność	wspólność ustawowa 1/1	Bodzanów	G1301	562	4	0.07	R111b	0.07	KR11/00059329/8 AWZ754/53/78		121901_2.0002.562
Suma pow. [ha]:							0.07	Suma pow x udział [ha]:		0.0700		

OBJAŚNIENIA dla kolumny TYP - (typ udziału):

- F - udział indywidualny osoby fizycznej
- P - udział indywidualny osoby prawnej / instytucji
- M - udział wspólny małżeński
- G - udział wspólny grupowy (podmiot grupowy)

DOKUMENT NINIEJSZY WYDANO
WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU SŁUŻBOWEGO

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018853**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Tomasz Brandys Geobrand Consulting

Sidzińska 20
30-389 Kraków

REGON: 121556695

Telefon: 888862444

UBEZPIECZONY

Tomasz Brandys Geobrand Consulting

Sidzińska 20
30-389 Kraków

REGON: 121556695

Telefon: 888862444

UBEZPIECZONY – w związku z powołaniem na biegłego

Tomasz Brandys

PESEL: 85011818059

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/07/2025**

do dnia: **10/07/2026**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska