



URZĄD SKARBOWY W WIELICZCE	
SEKRETARIAT	
wpł. dn.	25. 07. 2025
	☐ FAX
	☐ E-mail
	☐ ePUAP
Zał. podpis.....	

Operat Szacunkowy

OKREŚLAJĄCY

WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 1010/1, OBRĘB BODZANÓW,
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA BISKUPICE, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ
KR1I/00047203/2, PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W WIELICZCE, III WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH

Stan na dzień: **18.07.2025 r.**

Wartość na dzień: **18.07.2025 r.**

Autor operatu: **mgr inż. Tomasz Brandys,**
Rzecznawca Majątkowy



Kraków, 18.07.2025 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	7
8.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	7
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 PRÓBK I REPREZENTATYWNEJ	12
9.3 CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH	13
9.4 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
9.5 OBLICZENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	15
9.6 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI O CENIE CMIN I CMAX	15
9.7 OKREŚLENIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	17
9.8 OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	17
9.9 OKREŚLENIE WARTOŚCI	18
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	18
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	18
12. ZAŁĄCZNIKI	19

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1010/1 o powierzchni 0,1392 ha, obręb Bodzanów, jednostka ewidencyjna Biskupice.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KR1I/00047203/2 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 1010/1, obręb Bodzanów, jednostka ewidencyjna Biskupice. W zleceniu wyceny omyłkowo wpisana jest działka nr 1010/10, zamiast 1010/1.

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 20.05.2025 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 2024 r. poz. 1061 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 10.07.2025 r.,
- Księga wieczysta nr KR1I/00047203/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Informacja z Ewidencji Gruntów i Budynków,
- 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:	18.07.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18.07.2025 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	18.07.2025 r.
Data, na którą dokonano oględzin nieruchomości:	10.07.2025 r.

6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1 Stan prawny

Dla działki ewidencyjnej nr 1010/1 Sąd Rejonowy w Wieliczce, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1I/00047203/2.

W w/w księdze wieczystej zgodnie z badaniem w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 18.07.2025 r. znajdują się następujące zapisy:

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo: małopolskie

Powiat: wielicki

Gmina: Biskupice

Miejscowość: Bodzanów

Działka nr: 1010/1 o pow. 0,1392 ha, obr. Bodzanów

Obszar: 0,1392 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: Krzysztof Zbigniew Kot s. Marii i Wacław

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ
NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W WIELICZCE POD SYGNATURĄ NR
1226-SEE.7112.40.2023.11

DZIAŁ IV HIPOTEKI

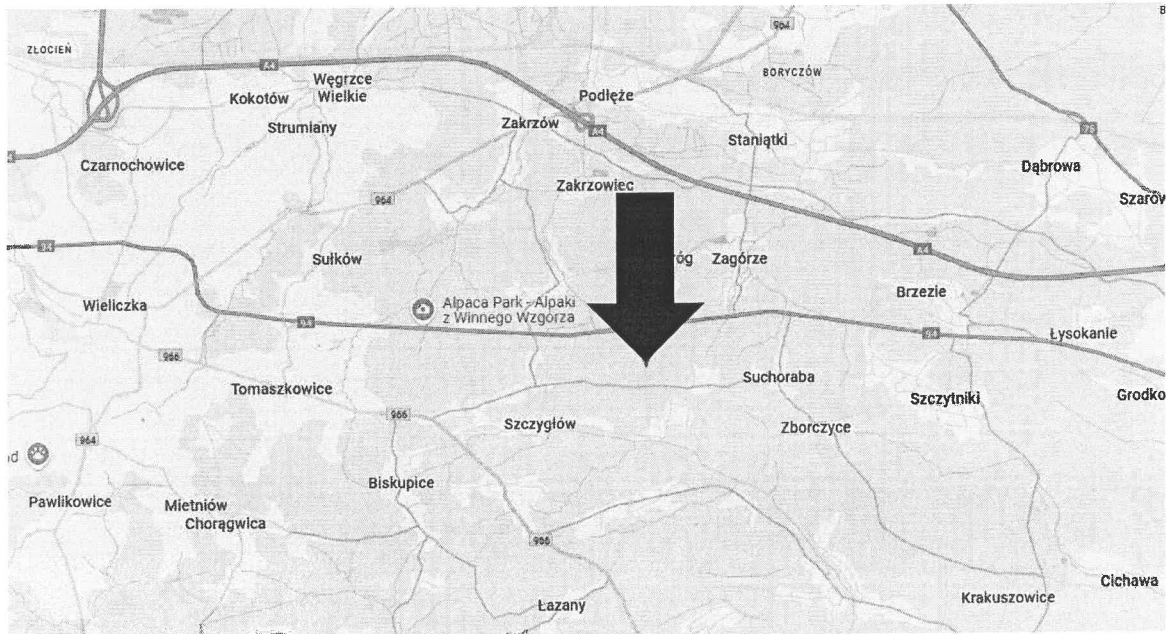
Brak wpisu

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

6.2 Opis przedmiotowej nieruchomości

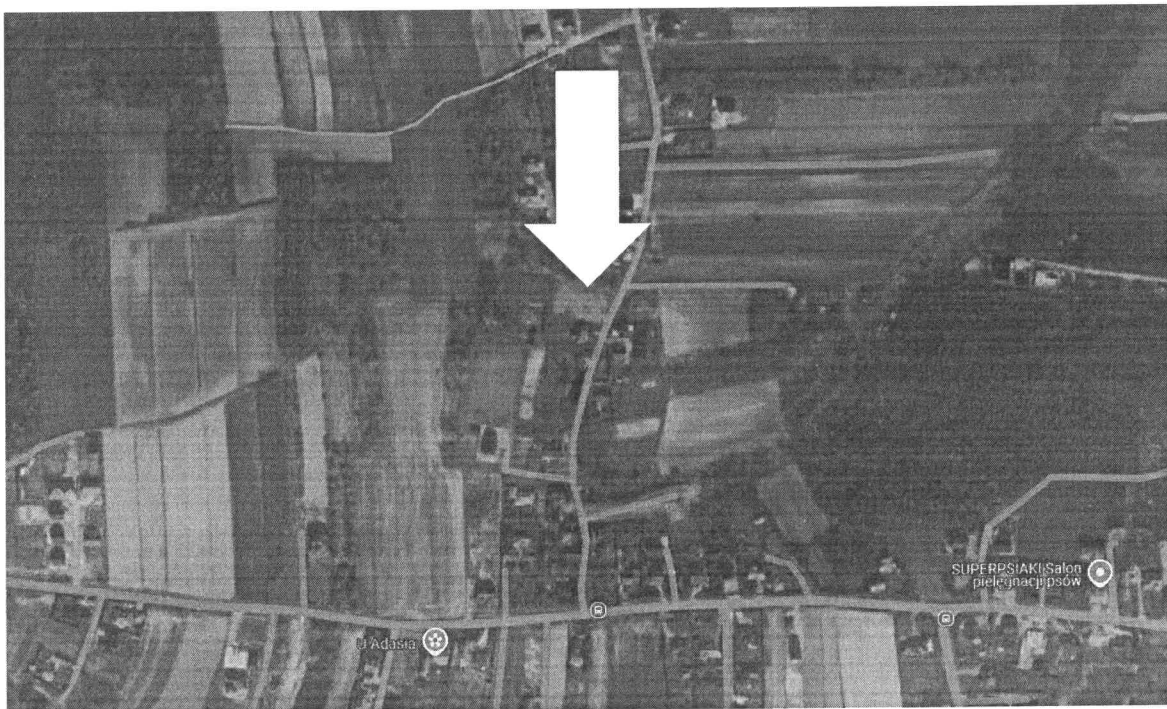
Lokalizacja

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



Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne i zielone.



Zagospodarowanie

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, porośnięta trawą.

Dojazd

Działka posiada bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi publicznej od strony wschodniej.

Powierzchnia, kształt i topografia

Działka nr 1010/1 o powierzchni 0,1392 ha stanowi nieruchomość o regularnym, zwartym kształcie i umiarkowanych deniwelacjach terenu.

Uzbrojenie terenu

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie częściowo uzbrojonym w media.

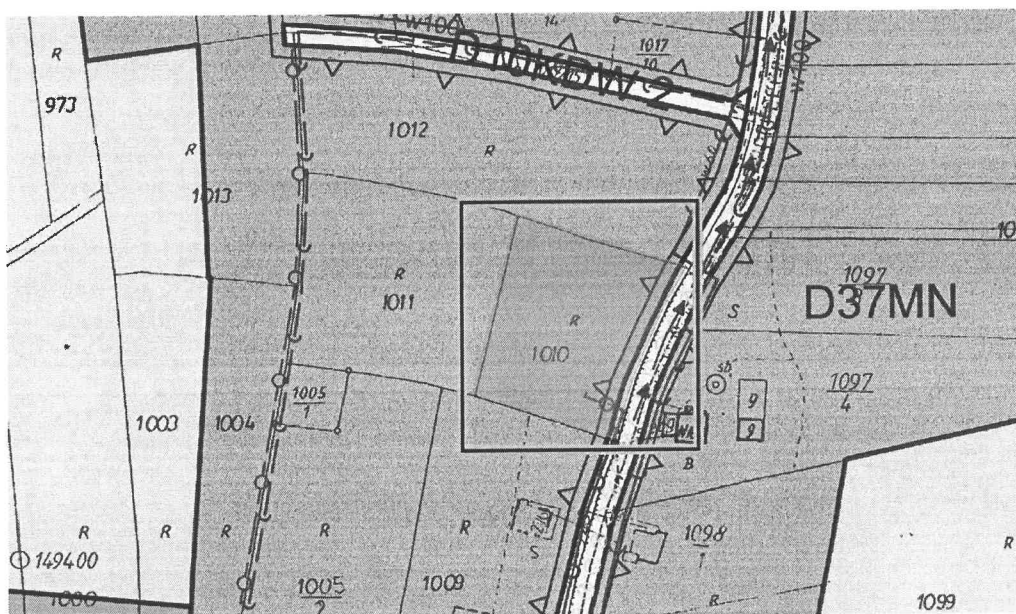
7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowa działka nr 1010/1 z obrębu Bodzanów, jednostki ewidencyjnej Biskupice znajduje się na terenie objętym aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17.02.2025 r. znak: RPGN.6727.66.2025 ustalono, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolem:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

KDD – teren dróg publicznych – droga dojazdowa (niewielka część nieruchomości).



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 jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). 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 wycen.

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-hipotecznej.

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 wyimaginowany 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 działającej 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 prawno-metodologicznymi, mając na uwadze **cel, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz dostępne dane**, w niniejszym operacie określono wartość przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

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. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

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

Metoda korygowania ceny średniej zastosowana została z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji w obrocie prawem własności nieruchomości znajdujących się na badanym obszarze, co stwierdzono po szczegółowej analizie rynku nieruchomości.

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Istotą zastosowanej metody jest założenie, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Zastosowana procedura:

- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, 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
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji, stanowiących podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/ C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/ C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie: u_i - oznacza wielkości i - tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI

9.1 Analiza rynku

Analizie poddano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z niewielką dopuszczalną częścią przeznaczoną pod komunikację na terenie gminy Biskupice. 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 próbce 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 27 transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. Cena transakcyjna maksymalna wyniosła 252,78 zł/m² za działkę o pow. 0,1008 ha, natomiast cena transakcyjna minimalna wyniosła 136,15 zł/m² i dotyczyła działki o pow. 0,1873ha.

9.2 Informacje o transakcjach stanowiących zbiór próbki reprezentatywnej

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z niewielką dopuszczalną częścią przeznaczoną pod komunikację,

Obszar rynku: gmina Biskupice,

Okres badania: od stycznia 2024 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	07.11.2024	Biskupice	Bodzanów	1008	254800	252,78	1,040	262,89
2	26.02.2024	Biskupice	Bodzanów	1031	260000	252,18	1,085	273,62
3	22.01.2025	Biskupice	Biskupice	1006	250000	248,51	1,030	255,97
4	19.02.2024	Biskupice	Przebieczany	1278	315000	246,48	1,085	267,43
5	07.03.2024	Biskupice	Zabłocie	1002	244000	243,51	1,080	262,99
6	11.03.2024	Biskupice	Bodzanów	1000	242000	242,00	1,080	261,36
7	27.03.2024	Biskupice	Przebieczany	1000	240000	240,00	1,080	259,20
8	03.07.2024	Biskupice	Przebieczany	1100	260000	236,36	1,060	250,54
9	13.03.2024	Biskupice	Tomaszkowice	1134	263000	231,92	1,080	250,47
10	25.10.2024	Biskupice	Szczygłów	957	220000	229,89	1,045	240,24
11	19.03.2024	Biskupice	Zabłocie	1001	230000	229,77	1,080	248,15
12	23.01.2024	Biskupice	Bodzanów	1100	240000	218,18	1,090	237,82
13	22.02.2024	Biskupice	Bodzanów	1000	218000	218,00	1,085	236,53
14	10.09.2024	Biskupice	Przebieczany	1478	320000	216,51	1,050	227,34
15	02.10.2024	Biskupice	Sułów	1083	230000	212,37	1,045	221,93
16	22.03.2024	Biskupice	Zabłocie	904	190000	210,18	1,080	226,99
17	12.11.2024	Biskupice	Łazany	1196	235000	196,49	1,040	204,35
18	17.01.2024	Biskupice	Sławkowice	1566	300000	191,57	1,090	208,81
19	31.01.2024	Biskupice	Bodzanów	1233	235000	190,59	1,090	207,74
20	11.10.2024	Biskupice	Sławkowice	1001	189000	188,81	1,045	197,31
21	19.06.2024	Biskupice	Łazany	1138	210000	184,53	1,065	196,52
22	30.01.2024	Biskupice	Biskupice	1035	187000	180,68	1,090	196,94
23	05.12.2024	Biskupice	Łazany	1605	287000	178,82	1,035	185,08
24	21.03.2024	Biskupice	Bodzanów	1008	180000	178,57	1,080	192,86
25	25.09.2024	Biskupice	Bodzanów	1506	239000	158,70	1,050	166,64
26	10.02.2024	Biskupice	Bodzanów	1000	150000	150,00	1,085	162,75
27	15.07.2024	Biskupice	Sławkowice	1873	255000	136,15	1,060	144,32

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	Śsiedztwo i otoczenie	Korzystne	Śsiedztwo atrakcyjnej nowej zabudowy, obiektów handlowych, usługowych, użyteczności publicznej oraz terenów rekreacyjnych	1,0
		Przeciętne	Śsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów rolnych i leśnych	0,5
		Niekorzystne	Śsiedztwo 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	0,5

6	Uzbrojenie		wysokiego napięcia, media do przełożenia, zieleń wysoka kolidująca z możliwością zabudowy, teren podmokły, zalewowy itp.	
		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
		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 różnicowanie 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

Trend czasowy obliczono na podstawie analizy transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych zawartych na terenie gminy Biskupice, w analizowanym okresie. Trend zmiany cen estymowano za pomocą programu Walor.

W wyniku obliczeń otrzymano trend wzrostowy + 6 % w skali roku, którym zaktualizowano ceny na dzień wyceny.

9.5 Obliczenie zakresu współczynników korygujących

Na podstawie próbki reprezentatywnej, obliczono charakterystyczne ceny 1 m² powierzchni nieruchomości (cenę średnią, cenę minimalną, cenę maksymalną) oraz wyliczono zakres współczynników korygujących:

C_{min}	144,32 zł/m ²
C_{max}	273,62 zł/m ²
$C_{\text{śr}}$	223,96 zł/m ²
Zakres współczynników korygujących	
$k_1 = C_{min}/C_{\text{śr}} =$	$k_2 = C_{max}/C_{\text{śr}} =$
0,644	1,222

9.6 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie C_{min} i C_{max}

Szczegółowy opis cech przedmiotowej nieruchomości znajduje się w pkt 6.2

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej - C_{min}

L.p.	27
Data transakcji	15.07.2024
j. ewid.	Biskupice
obr.	Sławkowice
Pow. [m ²]	1873
Cena trans. [zł]	255 000
Cena trans. [zł/m ²]	136,15
Wspł. akt. cen	1,060
Cena zak. [zł/m ²]	144,32

Cechy cenotwórcze nieruchomości o cenie minimalnej

Lp.	Cechy cenotwórcze	Nieruchomość o cenie minimalnej	
		Opis	Cechy rynkowe
1	Lokalizacja	Gmina Biskupice, miejscowość Sławkowice, mało atrakcyjna lokalizacja	Peryferyjna
2	Sąsiedztwo i otoczenie	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne	Przeciętne
3	Możliwości inwestycyjne	mpzp: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Przeciętne
4	Kształt i topografia	działki o łącznej pow. 0,1873 ha, o umiarkowanych deniwelacjach terenu i regularnym wydłużonym kształcie	Przeciętna
5	Ograniczenia	brak	Brak
6	Uzbrojenie	działka znajduje się na terenie częściowo uzbrojonym w media	Częściowe

Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej- C_{max}

L.p.	2
Data transakcji	26.02.2024
j. ewid.	Biskupice
obr.	Bodzanów
Pow. [m2]	1031
Cena trans. [zł]	260 000
Cena trans. [zł/m2]	252,18
Wspł. akt. cen	1,085
Cena zak. [zł/m2]	273,62

Cechy cenotwórcze nieruchomości o cenie maksymalnej C_{max}

Lp.	Cechy cenotwórcze	Nieruchomość o cenie maksymalnej	
		Opis	Cechy rynkowe
1	Lokalizacja	Gmina Biskupice, miejscowość Bodzanów, lokalizacja przeciętna, dobra komunikacja	Pośrednia
2	Sąsiedztwo i otoczenie	nowa, atrakcyjna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, liczne obiekty handlowo-usługowe, tereny rolne i zielone	Korzystne
3	Możliwości inwestycyjne	mpzp: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Przeciętne
4	Kształt i topografia	działka o pow. 0,0960 ha, o regularnym, zwartym kształcie i niewielkich deniwelacjach terenu	Korzystna
5	Ograniczenia	brak	Brak
6	Uzbrojenie	działka znajduje się na terenie częściowo uzbrojonym w media	Częściowe

9.7 Określenie wartości współczynników korygujących

Dla każdej z cech cenotwórczej, uwzględniając jej wagę, obliczono zakresy współczynników korygujących. Wartości współczynników korygujących, odpowiadających wycenianej nieruchomości, wyliczono poprzez interpolację pomiędzy dolnym i górnym ich zakresem.

L.p.	Cecha cenotwórcza	Waga cechy [%]	Cechy nieruchomości wycenianej	Zakres współczynników		Wartość współ.
				Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	25%	Pośrednia 0,5	0,1610	0,3055	0,2333
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	Przeciętne 0,5	0,0966	0,1833	0,1400
3	Możliwości inwestycyjne	20%	Przeciętne 0,5	0,1288	0,2444	0,1866
4	Kształt i topografia	15%	Przeciętna 0,5	0,0966	0,1833	0,1400
5	Ograniczenia	15%	Brak 1,0	0,0966	0,1833	0,1833
6	Uzbrojenie	10%	Częściowe 0,5	0,0644	0,1222	0,0933
Suma				0,644	1,222	0,976

9.8 Określenie wartości jednostkowej

Wartość jednostkową wycenianej nieruchomości określono jako iloczyn średniej ceny z próbki reprezentatywnej przedstawionej w punkcie 9.2 oraz sumy współczynników korygujących odpowiadających wycenianej nieruchomości.

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

$$W_j = 223,96 \text{ zł/m}^2 \times 0,976 = 218,58 \text{ zł/m}^2$$

9.9 Określenie wartości

Wartość rynkową nieruchomości określono, jako iloczyn wartości jednostkowej oraz jednostki odniesienia – powierzchni.

$$W = W_j \times P$$

$$W = 218,58 \text{ zł/m}^2 \times 1392 \text{ m}^2 = 304263 \text{ zł}$$

Wartość po zaokrągleniu wynosi: **304 000 zł**

słownie trzysta cztery tysiące złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1010/1 o powierzchni 0,1392 ha, obręb Bodzanów, jednostka ewidencyjna Biskupice, objętej księgą wieczystą KR1I/00047203/2 wg aktualnego stanu i cen wynosi:

304 000 zł

słownie: trzysta cztery tysiące zł



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. Rzecznik 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 19 ponumerowanych stron i Załączniki.

12. ZAŁĄCZNIKI

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie w dniu 18.07.2025 r.

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

KR11/00047203/2

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: 1010/1 o pow. 0,1392 ha, obr. Bodzanów

Obszar: 0,1392 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: Krzysztof Zbigniew Kot s. Marii i Waław

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI PRZEZ
NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W WIELICZCE POD SYGNATURĄ NR
1226-SEE.7112.40.2023.11

DZIAŁ IV HIPOTEKI

Brak wpisu



**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla działki nr 1010/1 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 2024r., poz. 1130 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, Sulów, 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, 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 oraz zmieniony Uchwałą nr XI/68/24 Rady Gminy Biskupice z dnia 9 grudnia 2024r. ogłoszoną w Dzienniku Województwa Małopolskiego poz. 8436 z dnia 16 grudnia 2024r.

Działka nr 1010/1 położona w miejscowości **Bodzanów** znajduje się w:

- terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **D35MN**),
- terenach dróg publicznych- droga dojazdowa (sympo **D23KDD**).

Niniejszy wypis z MPZP wydaje się do sprawy 1226-SEE.7112.40.2023

Z up. Wójta

(-) mgr inż. Jerzy Szymoniak
Sekretarz Gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 2111)
opłata za wypis wynosi – zwolnienie z opłaty.