Operat Szacunkowy

OKREŚLAJĄCY

WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 203, OBRĘB PIEKARY, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA LISZKI, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KR1K/00020205/3, PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-KROWODRZY W KRAKOWIE, VII ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W CZERNICHOWIE

Stan na dzień: **17.09.2025 r.**

Wartość na dzień: **17.09.2025 r.**

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

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ BRANDYS
30-389 KRAKÓW
UL. SIDZIŃSKA 20
TEL. 888-862-444
(4725)
UPRAWNIENIA NR 5184

Kraków, 17.09.2025 r.

GeoBrand Consulting

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

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 203 o powierzchni 0,02 ha, obręb Piekary, jednostka ewidencyjna Liszki.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KR1K/00020205/3 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 203, obręb Piekary, jednostka ewidencyjna Liszki oraz wartości odtworzeniowej prawa własności budynku gospodarczego.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji.

4. PODSTAWY WYCENY

4.1 Podstawy formalne

Zlecenie wyceny nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Krakowie z dnia 09.07.2025 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 postepowaniu 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 póź. zmianami),

4.3 Podstawy merytoryczne

- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 10.09.2025 r.,
- Księga wieczysta nr KR1K/00020205/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Wyrys z mapy ewidencyjnej,
- Wypis z kartoteki 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:	**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:	**10.09.2025 r.**

6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1 Stan prawny

Dla działki ewidencyjnej nr 203 Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie prowadzi księgę wieczystą nr KR1K/00020205/3.

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: krakowski
Gmina: Liszki
Miejscowość: Piekary
Działka nr 203 obr. Piekary
Obszar: 0,0200 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: N GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianka: DZ. KW. / KR1K / 3218 / 25 / 1 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI;
ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI, ZGODNIE Z TREŚCIĄ POSTANOWIENIA O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA Z DNIA 9. 10. 2013 R SYGN. AKT IX. GC. 838/13 WYD. PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W KRAKOWIE
OGRANICZENIA W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

DZIAŁ IV HIPOTEKI

HIPOTEKI PRZYMUSOWE

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, że działka nr 203 o pow. 0,02 ha, stanowi klasoużutek: W-RIIIb, Br-RIIIb, jest własnością N GROUP spółka z.o.o. z siedzibą w Krakowie. Przedmiotowa działka zabudowana jest parterowym budynkiem o pow. zabudowy 92 m2.
Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków były zgodne z danymi z Ksiąg Wieczystych.

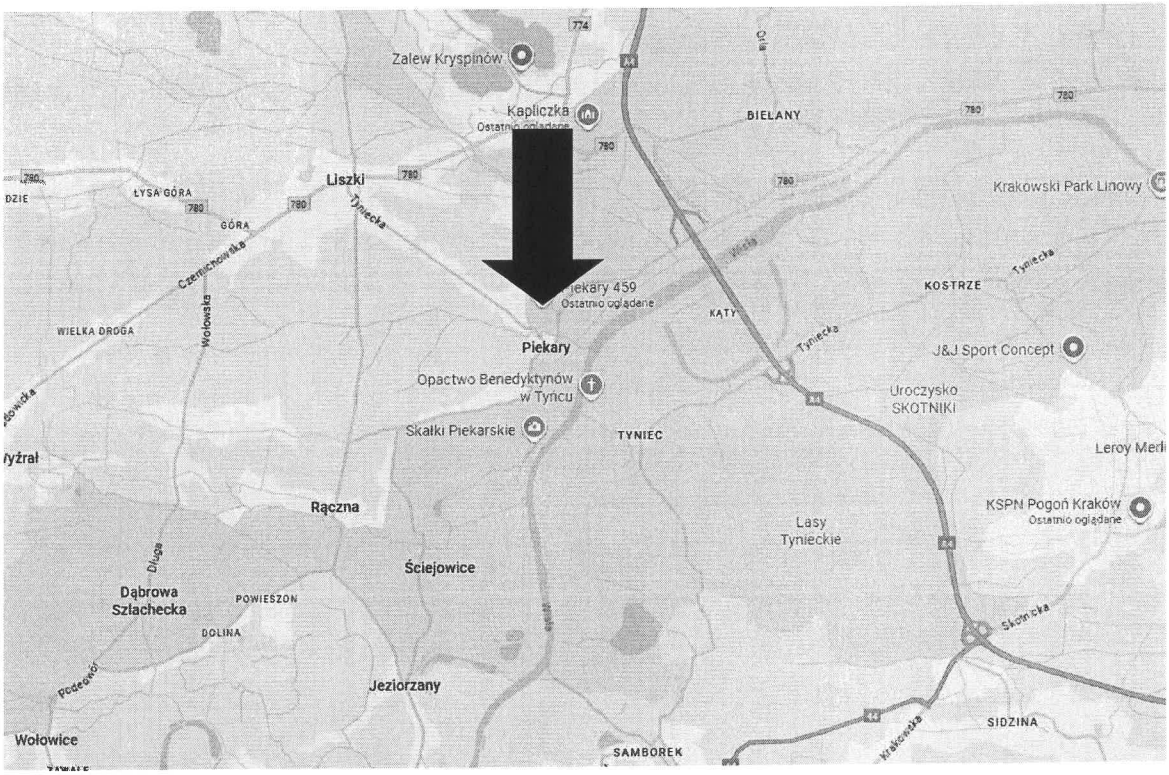
Protokół z badania księgi wieczystej znajduje się w załącznikach do operatu szacunkowego.

6.2 Opisz przedmiotowej nieruchomości

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gminie Liszki, miejscowości Piekary.

Gmina Liszki - gmina wiejska w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, położona jest w południowej części Jury Krakowsko-Częstochowskiej. Gmina Liszki ma powierzchnię około 72 km2 i mieszka w niej około 17,5 tys. osób. Od strony wschodniej graniczy z miastem Kraków, a od zachodniej z gminą Czernichów. Strona południowa przylega do rzeki Wisły, zaś północną częścią opiera się o Garb Tenczyński. Obszar ten objęty jest Tenczyńskim Parkiem Krajobrazowym i Bielańsko-Tynieckim Parkiem Krajobrazowym. Przez środek gminy przepływa rzeka Sanka tworząc tzw. zapadlisko Cholerzyńskie o szerokości 2 km. Urozmaicona rzeźba terenu – wapienne skałki krasowe, dolinko oraz jaskinie przyciągają licznych turystów. W pobliżu znajduje się Międzynarodowy Port Lotniczy im. Jana Pawła II Kraków – Balice. Przez obszar gminy przechodzi autostrada A4 wraz z obwodnicą Krakowa oraz droga nr 780 do Oświęcimia. Jako gmina przylegająca do Krakowa posiada dobre połączenie z miastem liniami komunikacji miejskiej oraz prywatnymi liniami busów. Na terenie sąsiedniej wsi znajdują się malownicze zalewy „Zalew na Piaskach" oraz „Zalew Budzyński" bardzo chętnie odwiedzane w sezonie letnim przez turystów.

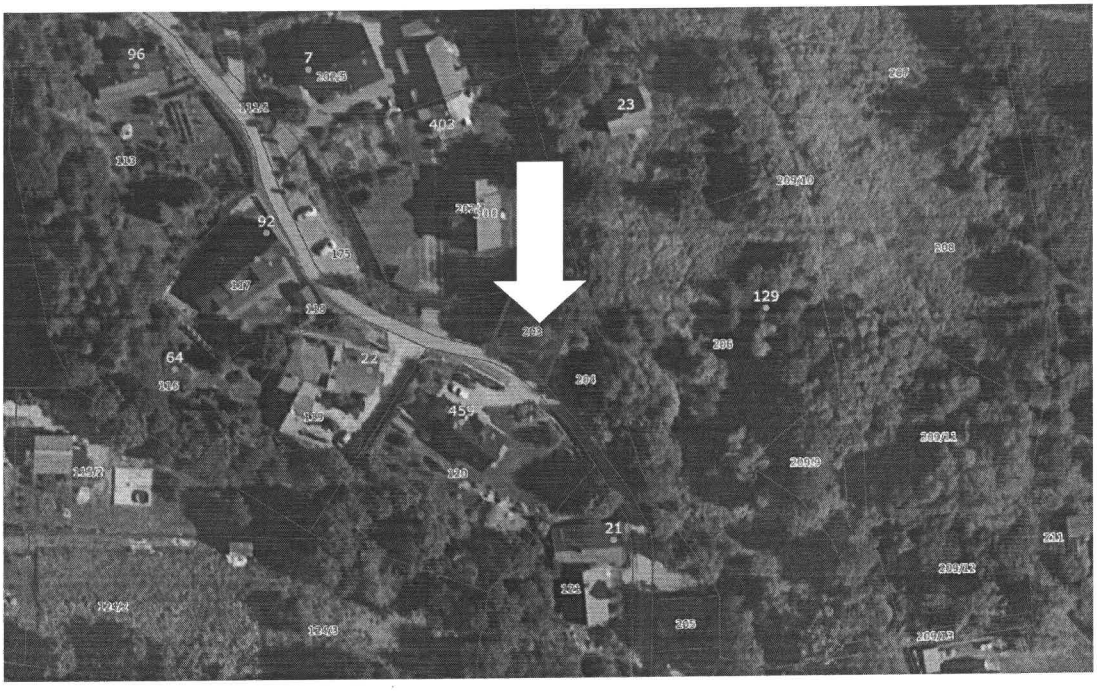


Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne i zadrzewione, ciek wodny, dalej lokalne obiekty handlowo-usługowe.

Zagospodarowanie

Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem gospodarczym, nieogrodzona, porośnięta trawą i samosiejkami.



Stan techniczno-użytkowy

Działka nr 203 o pow. 0,02 ha o regularnym kształcie, położona na terenie o umiarkowanych deniwelacjach.

Dojazd

Przedmiotowa nieruchomość posiadała bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi publicznej.

Uzbrojenie

Przedmiotowa nieruchomość znajdowała się na terenie uzbrojonym w media.

Obciążenia i ograniczenia

Wpisy ujawnione w dziale III księgi wieczystej nie wpływają na wartość przedmiotu wyceny. Przez północną część przedmiotowej działki przebiega ciek wodny, co uwzględniono za pomocą cechy cenotwórczej „Ograniczenia".

Budynek

Dokonano wizji zewnętrznej budynku, brak możliwości dokonania wizji wewnętrznej budynku. Obiekt słabo widoczny z zewnątrz z uwagi na porastający go bluszcz. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką.

Na podstawie dokumentacji udostępnionej przez zleceniodawcę ustalono:

„Budynek gospodarczy o pow. zabudowy 12m x 8m o konstrukcji murowanej ze ściankami osłonowymi z pustaka pomiędzy filarami z cegły pełnej. Obiekt kryty blachodachówką z instalacją rynnowo - spustową, posadzka betonowa, obiekt nieocieplony bez okien. Dostęp do budynku przez bramę wjazdową uchylną, jednoskrzydłową, stalową. Pow. użytkowa budynku wynosi 74,80 m2."

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 203 z obrębu Piekary, jednostki ewidencyjnej Liszki znajduje się na terenie objętym aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piekary – obszar 2, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Liszki nr XX/271/2020 z dnia 20 sierpnia 2020 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolem:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dominujące przeznaczenie),
WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
KDW - teren komunikacji - drogi wewnętrzne.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1 Podstawy wyceny

W związku z rodzajem nieruchomości oraz brakiem transakcji porównywalnych na badanym terenie wycenę przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono dwuetapowo, przy zastosowaniu dwóch podejść, tj.:

- ✓ wartość gruntu oszacowana została przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami,
- ✓ wartość budynku oszacowana została przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową

Oszacowanie wartości nieruchomości na podstawie kosztu odtworzenia realizowane jest z punktu widzenia potencjalnego nabywcy i opiera się na założeniu, że nabywca ten nie zapłaci za nieruchomość więcej niż kosztowałoby go odtworzenie takiej samej nieruchomości w tym samym miejscu i o takim samym stopniu zużycia.

Wartość nieruchomości: $W_n = W_g + W_b$

gdzie:
W_n – wartość nieruchomości
W_g – wartość gruntu,
W_b – koszt odtworzenia części składowych

Rozporządzenie w sprawie wyceny

*„§ **25.** W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia albo metodę kosztów zastąpienia. Metodę kosztów odtworzenia lub kosztów zastąpienia stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.*

*§ **26.** 1. Przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się wartość rynkową gruntu.*

2. Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, o którym mowa w art. 153 ust. 3 ustawy, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o stopień zużycia tych części składowych.

3. Przy określaniu stopnia zużycia, o którym mowa w ust. 2, rzeczoznawca majątkowy ustala zużycie techniczne, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również zużycie funkcjonalne lub inne wynikające ze specyfiki wycenianej nieruchomości.

*§ **27.** 1. Przy metodzie kosztów odtworzenia określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.*

2. Przy metodzie kosztów zastąpienia określa się koszty zastąpienia części składowych gruntu częściami składowymi o takiej samej funkcji i podobnych parametrach użytkowych, jakie mają części składowe, których wartość określa się, lecz wykonanymi przy wykorzystaniu aktualnie stosowanych technologii i materiałów.

*§ **28.** 1. Przy użyciu techniki szczegółowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości niezbędnych do wykonania robót budowlanych oraz cen jednostkowych tych robót.*

2. Przy użyciu techniki elementów scalonych, koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót.

3. Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, dla których określa się wartość, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

4. Przy użyciu technik, o których mowa w ust. 1-3, uwzględnia się koszty dokumentacji i nadzoru."

8.2 Rodzaj określanej wartości

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowym Standardem Wyceny Podstawowej nr 1 „ Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa"

„1.11. W szczególnych przypadkach, przy uwzględnieniu rodzaju nieruchomości i stanu rynku nieruchomości, wartość odtworzeniowa, określona w wyniku zastosowania podejścia kosztowego, może być wykorzystana do celów, dla których powinna być określona wartość rynkowa – jeżeli realizacja metod i procedur przewidzianych dla tego podejścia oparta będzie na danych i relacjach rynkowych zarówno w odniesieniu do wartości rynkowej gruntu, jak i kosztów budowy oraz występującego zużycia. Wartość odtworzeniowa nieruchomości nie może jednak być utożsamiana z jej wartością rynkową, gdy z wartości te oznaczają odrębne kategorie ekonomiczne.

1.12. Przyjęcie wartości odtworzeniowej, zamiast wartości rynkowej, może dotyczyć nieruchomości zabudowanych oraz nieruchomości z innymi odtwarzalnymi częściami składowymi. Odnosić się to może do wycen na potrzeby rynkowe (np. sprzedaż, aport) nieruchomości niewystępujących lub rzadko występujących w obrocie rynkowym, dla których nie ma liczby danych rynkowych wystarczających do określenia wartości rynkowej. Warunkiem koniecznym jest przyjęcie do wyceny gruntu oraz zużycia jego części składowych parametrów opartych na danych rynkowych."

Z uwagi na brak na rynku lokalnym transakcji obiektami o podobnej funkcji i parametrach, mając na uwadze aktualnie obowiązujące przepisy prawne, w operacie szacunkowym określono wartość odtworzeniową części składowych oraz wartość rynkową gruntu.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

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.

8.3 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, dostępne dane oraz podobieństwo rynków** w niniejszym operacie określono **wartość gruntu** w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

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

8.1 Analiza rynku

Analizie poddano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z niewielką dopuszczalną częścią przeznaczoną pod komunikację oraz rolę, zieleń, las, wody itp. na terenie gminy Liszki. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono, że najwyższe ceny osiągają działki położone w atrakcyjnej lokalizacji, z dobrym dojazdem i dostępnością komunikacyjną, położone blisko granicy miasta Kraków. Najbardziej pożądanym sąsiedztwem jest bliskość obiektów handlowych, usług publicznych, terenów sportu i rekreacji. Niepożądane jest sąsiedztwo uciążliwych obiektów komercyjnych zwłaszcza produkcyjnych, starej zaniedbanej zabudowy. Najbardziej pożądany jest bezpośredni wjazd na działkę z drogi o nawierzchni asfaltowej. Działki takie charakteryzują się głównie łatwą dostępnością bez konieczności szukania do nich dojazdu. 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. 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, współwłasność i ograniczenia w postaci służebności obniżają wartość nieruchomości. Na wartość gruntu mają także wpływ specyficzne uwarunkowania nieruchomości ograniczające możliwości użytkowania działki, takie jak kształt, infrastruktura utrudniająca użytkowanie, zabudowa, itp.
Po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz tych, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji do wyceny przyjęto bazę 4 nieruchomości podobnych z cenami transakcyjnymi zawierającymi się w przedziale od 279,57 zł/m^2 do 357,14 zł/m^2, ze średnią na poziomie 322,32 zł/m^2. Wycenę przeprowadzono w oparciu o trzy najbardziej podobne transakcje pod względem cech cenotwórczych.

Zgodnie z § 5 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości:
„4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.
6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości."

W dniu 10.07.2024 r. w wyniku przetargu ustnego nieograniczonego Gmina Liszki sprzedała działkę położoną w miejscowości Kryspinów za cenę równą 327,24 zł/m2 – transakcja nr 2. Cena transakcyjna działki nie odbiega w sposób rażący od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne na lokalnym rynku, jej charakter rynkowy nie budzi wątpliwości, dlatego w/w transakcja została przyjęta do wyceny.

8.2 Informacje o transakcjach stanowiących zbiór próbki reprezentatywnej

Rodzaj rynku: grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z niewielką dopuszczalną częścią przeznaczoną pod komunikację oraz rolę, zieleń, las, wody itp.,

Obszar rynku: gmina Liszki,

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

Jednostka porównawcza: cena jednostkowa 1m^2 gruntu,

W poniższej tabeli przestawiono 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]
		j. ewid.	Obr.					
1	17.11.2023	Liszki	Kryspinów	294	105000,00	357,14	1,110	**396,43**
2	10.07.2024	Liszki	Kryspinów	301	98500,00	327,24	1,070	**350,15**
3	22.04.2025	Liszki	Piekary	356	115813,01	325,32	1,025	**333,45**
4	27.02.2025	Liszki	Ściejowice	465	130000,00	279,57	1,035	**289,35**

8.3 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	Korzystne	Tereny zabudowy usługowej	1,0
		Przeciętne	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej lub mieszkaniowo-usługowej	0,5
		Niekorzystne	Tereny składów, magazynów, usług publicznych itp. działki budowlano-rolne	0,0
4	Kształt i topografia	Korzystna	Działka płaska, o zwartym kształcie zbliżonym do kwadratu, o niewielkich deniwelacjach terenu	1,0
		Przeciętna	Działka o umiarkowanych deniwelacjach terenu, zwartym kształcie	0,5
		Niekorzystna	Działka o dużych deniwelacjach terenu, nieregularnym wydłużonym kształcie,	0,0
5	Ograniczenia	Brak	Brak ograniczeń	1,0
		Niewielkie	Ograniczenia w umiarkowanym stopniu wpływające na wartość nieruchomości: służebności, linie wysokiego napięcia, teren osuwiskowy, podmokły lub zalewowy	0,5
		Istotne	Ograniczenia w znacznym stopniu wpływające na wartość nieruchomości: służebności, linie wysokiego napięcia, teren osuwiskowy, podmokły lub zalewowy	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 przestawiają się następująco:

L.p.	Cecha cenotwórcza	Wpływ cechy na zróżnicowanie cen [%]
1	Lokalizacja	30%
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%
3	Możliwości inwestycyjne	20%
4	Kształt i topografia	15%
5	Ograniczenia	10%
6	Uzbrojenie	10%

8.4 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 listopada 2023 r. do chwili sporządzenia operatu szacunkowego na terenie gminy Liszki. Obliczenia przeprowadzono w programie Walor.

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

8.5 Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

Opis L.p.	A 2	B 3	C 4
Data transakcji	10.07.2024	22.04.2025	27.02.2025
J. ewid.	Liszki	Liszki	Liszki
Obręb	Kryspinów	Piekary	Ściejowice
Pow. [m2]	301	356	465
Cena trans. [zł]	98 500 zł	115 813 zł	130 000 zł
Cena trans. [zł/m2]	327,24	325,32	279,57
Wspł. akt. cen	1,070	1,025	1,035
Cena zak. [zł/m2]	**350,15**	**333,45**	**289,35**

L.p.	Cecha cenotwórcza	Opis nieruchomości		
		A	B	C
1	**Lokalizacja**	powiat krakowski, gmina Liszki, miejscowość Kryspinów, atrakcyjna lokalizacja	powiat krakowski, gmina Liszki, miejscowość Piekary, przeciętna lokalizacja	powiat krakowski, gmina Liszki, miejscowość Ściejowice, mało atrakcyjna lokalizacja
2	**Sąsiedztwo i otoczenie**	sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	sąsiedztwo nowej zabudowy mieszkaniowej	sąsiedztwo rozproszonej zabudowy

		lokalnych obiektów handlowo-usługowych, terenów leśnych	jednorodzinnej, tereny rolne i zielone	mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolne i leśne
3	**Możliwości inwestycyjne**	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, częściowo lasy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
4	**Kształt i topografia**	działka o regularnym zwartym kształcie położona na terenie o umiarkowanych deniwelacjach terenu	działka o regularnym, zwartym kształcie położona na terenie o niewielkich deniwelacjach terenu	działka o regularnym, zwartym kształcie położona na terenie o umiarkowanych deniwelacjach terenu
5	**Ograniczenia**	samosiejki do usunięcia	brak	lina SN
6	**Uzbrojenie**	pełne	pełne	częściowe

Zakres cen jednostkowych

C_{max} [zł/m^2]	C_{min} [zł/m^2]	DC $=C_{max}-C_{min}$ [zł/m^2]
350,15	289,35	**60,80 zł**

Szczegółowy opis przedmiotowej nieruchomości znajduje się w pkt 6.2.

8.6 Oszacowanie wartości nieruchomości

Cechy nieruchomości

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

L.p.	Cecha cenotwórcza	Udział proc. cechy [%]	Udział cechy [zł/m²]	różnice X – A [zł/m²]	różnice X – B [zł/m²]	różnice X – C [zł/m²]
1	**Lokalizacja**	30%	18,240	-9,12	0,00	9,12
2	**Sąsiedztwo i otoczenie**	15%	9,120	-4,56	0,00	0,00
3	**Możliwości inwestycyjne**	20%	12,160	6,08	0,00	0,00
4	**Kształt i topografia**	15%	9,120	0,00	-4,56	0,00
5	**Ograniczenia**	10%	6,080	0,00	-3,04	0,00
6	**Uzbrojenie**	10%	6,080	0,00	0,00	3,04
	Suma	**100%**	**60,80**	**-7,60**	**-7,60**	**12,16**
Cena zaktualizowana				350,15	333,45	289,35
Skorygowane wartości 1m² nieruchomości				**342,55**	**325,85**	**301,51**
Wagi =1 - przyjęto jednakową wiarygodność danych				1	1	1
Oszacowana wartość 1 m² działki jako średnia arytmetyczna					**323,30 zł/m²**	

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określono jako iloczyn wartości 1m² i powierzchni

Powierzchnia wycenianej nieruchomości	**200 m²**
Wartość wycenianej nieruchomości	**64 660,00 zł**
Wartość wycenianej nieruchomości (w zaokrągleniu)	**65 000 zł**

słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI BUDYNKU

Wartość **składników budowlanych** określono w podejściu kosztowym jako koszt odtworzenia, pomniejszony o wartość zużycia tych części składowych, przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej, w oparciu o cenniki robót budowlanych Sekocenbud, a także informacje z lokalnego rynku usług budowlanych, wg następującego wzoru :

$$W_B = J \times C_j \times W_r \times (1 - S_z) \times (1 + K_D)$$

gdzie:
J - ilość jednostek,
C_j - cena jednostki,
K_D - koszty dodatkowe,
W_r - współczynnik regionalny,
S_z - zużycie obiektu,

Przy określaniu stopnia zużycia zastosowano wytyczne zawarte w literaturze specjalistycznej („Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości" wyd. Wacetob), uwzględniono wpływ czynników takich jak środowisko naturalne, czynniki atmosferyczne, normalne użytkowanie, jakość materiałów.
Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku budowlanego, a także zapisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określania metod

i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego oraz informacji udostępnionych na platformie www. e-bistyp.pl, po uwzględnieniu stopnia złożoności wycenianych obiektów, koszty dodatkowe przyjęto na adekwatnym poziomie.

Element	Jedn. obmiaru	Cena jedn. C_j	Ilość jedn. J	Koszt Dod. K_D	Współ region W_r	Zużycia techn. S_z	Wartość obiektu
budynek gospodarczy	m2	2018,7	74,8	3%	1,023	50%	**79 553 zł**

Po zaokrągleniu przyjęto wartość budynku **80 000 zł**

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość całej nieruchomości stanowi sumę wartości rynkowej prawa własności gruntu oraz wartości odtworzeniowej składników.

$$W_N = W_G + W_S$$

$$W_N = 65\,000 \text{ zł} + 80\,000 \text{ zł} = \mathbf{145\,000 \text{ zł}}$$

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr 203 o powierzchni 0,02 ha, obręb Piekary, jednostka ewidencyjna Liszki, objętej księgą wieczystą KR1K/00020205/3 oraz wartość odtworzeniowa prawa własności budynku gospodarczego, wg aktualnego stanu i cen wynosi:

145 000 zł

słownie: sto czterdzieści pięć tysięcy zł

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY TOMASZ BRANDYS 30-383 KRAKÓW UL. SIDZIŃSKA 20 TEL. 888-862-444 (4725) UPRAWNIENIA NR 5184

w tym:
wartość rynkowa prawa własności gruntu 65 000 zł,
wartość odtworzeniowa budynku gospodarczego 80 000 zł

Otrzymana wartość jednostkowa gruntu 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.
Wartość odtworzeniową składników budowlanych określono w podejściu kosztowym przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej w oparciu o cenniki robót budowlanych, informacje z lokalnego rynku usług budowlanych, z uwzględnieniem stopnia zużycia oraz kosztów dodatkowych.

13. 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 jednobrzmiących egzemplarzach.
8. Operat zawiera 19 ponumerowanych stron i Załączniki.

14. ZAŁĄCZNIKI

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

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ
KR1K/00020205/3

Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo: małopolskie
Powiat: krakowski
Gmina: Liszki
Miejscowość: Piekary
Działka nr 203 obr. Piekary
Obszar: 0,0200 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: N GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianka: DZ. KW. / KR1K / 3218 / 25 / 1 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI;
ZAKAZ ZBYWANIA NIERUCHOMOŚCI, ZGODNIE Z TREŚCIĄ POSTANOWIENIA O UDZIELENIU ZABEZPIECZENIA Z DNIA 9. 10. 2013 R SYGN. AKT IX. GC. 838/13 WYD. PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W KRAKOWIE
OGRANICZENIA W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

DZIAŁ IV HIPOTEKI

HIPOTEKI PRZYMUSOWE

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ BRANDYS
30-389 KRAKÓW
UL. SIDZINSKA 20
TEL. 880-062-444
(4725)
UPRAWNIENIA NR 5184

PROTOKÓŁ BADANIA PRZEZNACZENIA

Przedmiotowa działka nr 203 z obrębu Piekary, jednostki ewidencyjnej Liszki znajduje się na terenie objętym aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piekary – obszar 2, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Liszki nr XX/271/2020 z dnia 20 sierpnia 2020 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolem:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dominujące przeznaczenie),

WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

KDW - teren komunikacji - drogi wewnętrzne.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
TOMASZ BRANDYS
30-389 KRAKÓW
UL. SIDZIŃSKA 20
TEL. 888-062-444
(4725)
UPRAWNIENIA NR 5184

Znak sprawy: GKIK-I.6621.1.1149.2025

STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
tel / fax 12-656-09-81

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120607_2, Liszki**
Obręb ewidencyjny: **0011, Piekary**

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 25-08-2025 11:59:46

Nr jednostki rejestrowej: **G864**

Osoby: 1

Udział Forma władania	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	N GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZILNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE REGON: 121262841 NIP: 6793039275 siedziba: ul. Ernesta Solvaya 4/2, 30-427 Kraków

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
203 120607_2.0011.203		0.02	W-RIIIb Br-RIIIb	0.00 0.02	KR1K/00020205/3 AN4350/2013,

Uwagi: Powierzchnia użytku w m2 wynosi: W/RIIIb-0.0027
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 203;1.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.02	ha
Słownie:	dwa ary	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIIIb - Grunty rolne zabudowane
W-RIIIb - Grunty pod rowami

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	**120607_2.0011.203.1_BUD**	*Kondygnacje nadziemne:* **1** Kondygnacje podziemne: **0** *Powierzchnia zabudowy [m^2]:* **92** *Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m^2]:* **-** *Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m^2]:* **-** *Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m^2]:* **-**
Działka	120607_2.0011.203	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	

Uwagi: -

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Martyna Burchard-Flak

dokument został podpisany elektronicznie

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

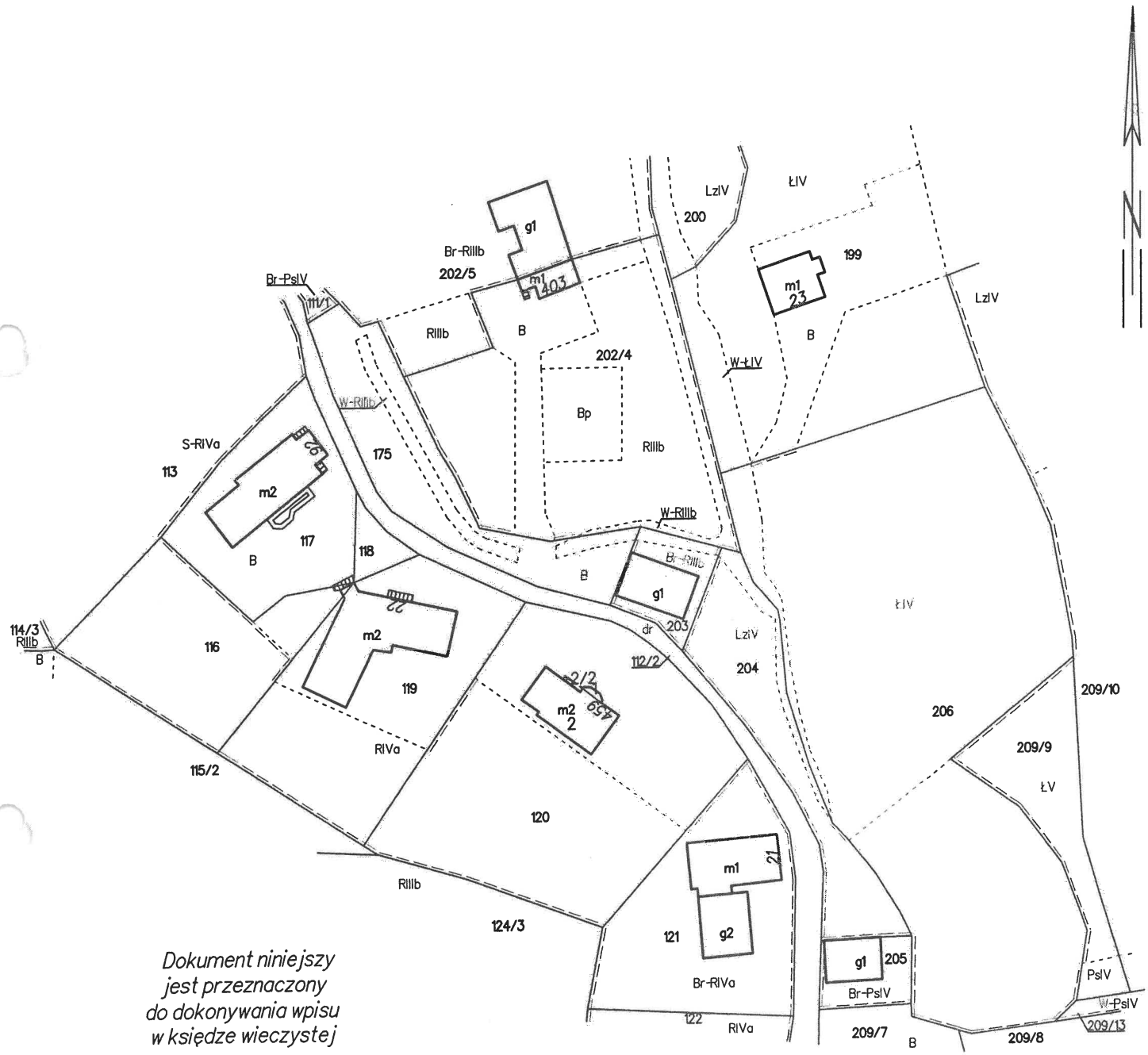
Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Martyna Burchard-Flak; Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2025.08.25 12:08:26 CEST

Nr kanc.:GKiK-I.6621.1.1149.2025

Województwo: małopolskie
Powiat: krakowski
Jednostka ewidencyjna: 120607_2, Liszki
Obręb: 0011, Piekary

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
fax 12-656-09-81

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:1000
obr. Piekary 0011: dz. 203



Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

z up. STAROSTY

mgr inż. Martyna Burchard-Flak
Geodeta
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Kraków dn. 25.08.2025
Sporządził(a) wyrys: Martyna Burchard-Flak

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Martyna Burchard-Flak; Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2025.08.25 12:08:33 CEST

Znak sprawy: **GKIK-I.6621.1.1149.2025**

STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26
tel / fax 12-656-09-81

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120607_2, Liszki**
Obręb ewidencyjny: **120607_2.0011, Piekary**

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: **25-08-2025 11:59:22**

Pozycja kartoteki budynków: **120607_2.0011.G864**
Jednostka rejestrowa gruntów: **G864**

Budynki: 1

Identyfikator	**120607_2.0011.203.1_BUD**	*Kondygnacje nadziemne:* **1** *Kondygnacje podziemne:* **0** *Powierzchnia zabudowy [m^2]:* **92** *Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m^2]:* **-** *Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m^2]:* **-** *Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m^2]:* **-**
Działka	120607_2.0011.203	
Adres	-	
Rodzaj wg KŚT	budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	

Uwagi: **-**

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Martyna Burchard-Flak

dokument został podpisany elektronicznie

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

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Martyna Burchard-Flak; Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2025.08.25 12:08:20 CEST

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