

OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ
KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR2K/00054081/1

POŁOŻONEJ

W KRZESZOWICACH

ZNAK SPRAWY 1228-SEE.7112.14.2024.63



Źródło: <https://www.google.com/maps>



widok z daty oględzin

Kraków, 12 grudnia 2024 r.

Autor opracowania:

MGR TRACZYK JOLANTA



Podsumowanie:

1. Adres nieruchomości

WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE, POWIAT KRAKOWSKI, KRZESZOWICE – MIASTO

2. Tytuł prawny

Własność

3. Księga wieczysta: KR2K/00054081/1

4. Zakres wyceny

⇒ prawo własności niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 45

5. Oznaczenie nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów

Województwo małopolskie, powiat krakowski, jednostka ewidencyjna Krzeszowice - miasto, obręb ewidencyjny 0001 Krzeszowice, działka ozn. nr ew. 45

6. Cel wyceny

Dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji

7. Daty istotne dla operatu szacunkowego

⇒ data sporządzenia operatu szacunkowego

12 grudnia 2024 r.

8. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR2K/00054081/1, POŁOŻONEJ W KRZESZOWICACH, WYNOŚI:

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI Nr 45	787 000 zł
(słownie: siedemset osiemdziesiąt siedem tysięcy zł)	

9. Autor operatu szacunkowego

mgr Jolanta Traczyk



Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY	3
2. ZAKRES WYCENY	3
3. CEL WYCENY	3
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	11
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	12
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DZIAŁKI NR 45	14
11. OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE ART. 110S § 3 USTAWY POSTĘP. EGEK. W ADMINISTARCJI	20
12. WYNIK KOŃCOWY	21
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	22
14. ZAŁĄCZNIKI	23

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość gruntowa położona w Krzeszowicach, w powiecie krakowskim, składająca się z działki o nr ew. 45 dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr KR2K/00054081/1. Powierzchnia działki 10 730 m².

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 45.

3. CEL WYCENY

Dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. 1. PODSTAWA FORMALNA

- * zlecenie na opracowanie operatu szacunkowego wydane przez Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Krakowie, w październiku 2024 r.

4. 2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- * Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz.1145 ze zmianami);
- * Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023, poz. 1832).
- * Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2023 r. poz. 2505, 2760, z 2024 r. poz. 858, 859, 1222, 1473. 1572, 1615).
- * Rozporządzenie Ministra Finansów z 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2014 r., poz.742).

4. 3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- * Badanie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- * Wypis z rejestru gruntów;
- * Wrys z mapy ewidencyjnej;
- * Wypis z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- * Uchwała Nr XXXVII/458/2017 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 23 listopada 2017 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice ze zmianami;
- * oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane w miejscu lokalizacji nieruchomości, w dniu 04 grudnia 2024 r.,
- * monitoring rynku nieruchomości - dane rynkowe z aktów notarialnych umów sprzedaży, informacje uzyskane od innych uczestników rynku nieruchomości;
- * literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości;
- * informacje dotyczące rynku lokalnego zawarte na stronach internetowych;
- * inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania niniejszego operatu szacunkowego.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|--------------------|
| * data sporządzenia operatu szacunkowego | 12 grudnia 2024 r. |
| * data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 12 grudnia 2024 r. |
| * data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | |
| * stan techniczno - użytkowy | 04 grudnia 2024 r. |
| * stan praw | 09 grudnia 2024 r. |
| * data dokonania oględzin | 04 grudnia 2024 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR2K/00054081/1 STAN Z DNIA 09.12.2024 R.

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Lp. 1. ---
Numer działki 45
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)
Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, KRZESZOWICE, KRZESZOWICE
Sposób korzystania Ł - ŁĄKI TRWAŁE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)
KR2K / 00010822 / 8, 1,0730 HA
Obszar całej nieruchomości 1,0730 HA

DZIAŁ I – SPIS PRAW

Brak wpisów.

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)
Lp. 1. 1 /1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)
Andrzej Godyń (Wiktor, Teresa)

DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

- REP.C. / KOMO / 182880 / 24 - 2024-11-15, 13:00:09
1. 1 DZ. KW. / KR2K / 6637 / 24 / 1 - 2024-11-15, 14:45:54 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

Lp.1
Numer wpisu: 3
Rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu:
PRZYŁĄCZENIE DO POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEGO PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ANDRZEJOWI GODYNIOWI NA WNIOSEK MIASTO KATOWICE - KOMUNALNY ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH W SPAWIE EGZEKUCYJNEJ O SYGNATURZE GKM 75/20, N PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO NAKAZU ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO KATOWICE - WŚCHÓD W KATOWICACH O SYGN. VI GNC 1952/10/5 Z DNIA 30 LIPCA 2010 ROKU
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)
KOMUNALNY ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH, KATOWICE

Lp.2
Numer wpisu: 4
Rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu:
WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO ANDRZEJA GODYNIA NA PODSTAWIE TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH NACZELNIKA DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW NR: SM 1/2947/13 I SM 1/2948/13.
Skarb Państwa: Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków
Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa

Lp.3
Numer wpisu: 5
Rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu:
PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO ANDRZEJA GODYNIA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 21.08.2024 NR 1228-SEE.7112.14.2024.63
Skarb Państwa: Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków
Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa

Lp.4
Numer wpisu: 6

Rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu:
PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO ANDRZEJA GODYŃ NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 21.08.2024 NR 1228-SEE.7112.14.2024.34
Skarb Państwa: Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków
Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa

Lp.5
Numer wpisu: 7
Rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu:
PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO ANDRZEJA GODYŃ NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 21.08.2024 NR 1228-SEE.7112.14.2024.35
Skarb Państwa: Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków
Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa

Lp.6
Numer wpisu: 8
Rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu:
PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO ANDRZEJA GODYŃ NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 21.08.2024 NR 1228-SEE.7112.14.2024.36
Skarb Państwa: Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków
Rola instytucji: Organ reprezentujący Skarb Państwa

DZIAŁ IV – HIPOTEKI

Lp. 1. —
Numer hipoteki (roszczenia) 1
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 10332,00 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA TRZYDZIEŚCI DWA) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)
Lp. 1. NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, KRAKÓW, 35637309900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 2. —
Numer hipoteki (roszczenia) 2 5Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 16001,00 (SZESNĄSCIE TYSIĘCY JEDEN) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH
Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)
Lp. 1. NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, KRAKÓW, 35637309900000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 3. —
Numer hipoteki (roszczenia) 3
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 9340,13 (DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA CZTERDZIEŚCI 13/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)
Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI OBJĘTEJ WYROKIEM Z DNIA 02. 10. 2013 R. SYGN. AKT I C 1557/11/K WYD. PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA - KROWODRZY W KRAKOWIE ZMIENIONYM WYROKIEM Z DNIA 13. 06. 2014 R. SYGN. II CA 539/14 WYD. RZECZ SĄD OKRĘGOWY W KRAKOWIE, ROSZCZENIE O ZAPŁATĘ
Wierzyciel hipoteczny
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. MIASTO KATOWICE - KOMUNALNY ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH, KATOWICE, 24103162000000
Lp. 4. —
Numer hipoteki (roszczenia) 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 5906,64 (PIĘĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET SZEŚĆ 64/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z TYTUŁU SKŁADEK FUS ZA OKRES 01/2019-03/2019 W KWOCIE 2503,65 ZŁ (SŁOWNIE: DWA TYSIĄCE PIĘCSET TRZY ZŁOTE 65/100), FUZ ZA OKRES 01/2019-03/2019 W KWOCIE 1026,96 ZŁ (SŁOWNIE: TYSIĄC DWADZIEŚCIA SZEŚĆ ZŁOTYCH 96/100), FP, FS 1 FGŚP ZA OKRES 01/2019-03/2019 W KWOCIE 210,15 ZŁ (SŁOWNIE: DWIEŚCIE DZIESIĘĆ ZŁOTYCH 15/100), ODSETKI ZA ZWŁOKĘ W ŁĄCZNEJ KWOCIE 197,00 ZŁ (SŁOWNIE: STO DZIEWIĘĆDZIESIĄT SIEDEM ZŁOTYCH 00/100)
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395
Lp. 5. —

Numer hipoteki (roszczenia) 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 32074,11 (TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 11/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI OBJĘTEJ NAKAZEM ZAPŁATY SĄDU REJONOWEGO KATOWICE-
WSCHÓD W KATOWICACH Z DNIA 30 LIPCA 2010 ROKU SYGN. VI GNC 1952/10/5 ORAZ POSTANOWIENIEM SĄDU
REJONOWEGO KATOWICE-WSCHÓD W KATOWICACH Z DNIA 25 LIPCA 2020 ROKU SYGN. VI GNC 1952/10 W
PRZEDMIOCIE WYDANIA DALSZEGO TYTUŁU WYKONAWCZEGO
Wierzyciel hipoteczny
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. MIASTO KATOWICE - KOMUNALNY ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KATOWICACH, KATOWICE,
276255387
Lp. 6. ---
Numer hipoteki (roszczenia) 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 13683,66 (TRZYNAŚCIE TYSIĘCY SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT TRZY 66/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ
Z TYTUŁU SKŁADEK FUS ZA OKRES 04/2019-10/2019 W KWOCIE 5841,85 ZŁ, FUZ ZA OKRES 04/2019-10/2019 W
KWOCIE 2396,24 ZŁ, FP, FS 1 FGŚP ZA OKRES 04/2019-10/2019 W KWOCIE 490,35 ZŁ, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ W
ŁĄCZNEJ KWOCIE 394,00 ZŁ
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395
Lp. 7. ---
Numer hipoteki (roszczenia) 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 3980,76 (TRZY TYSIĄCE DZIEWIĘCSET OSIEMDZIESIĄT 76/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ
Z TYTUŁU SKŁADEK FUS ZA OKRES 11/2019-12/2019 W KWOCIE 1669,10 ZŁ, FUZ ZA OKRES 11/2019-12/2019 W
KWOCIE 684,84 ZŁ, FP, FS 1 FGŚP ZA OKRES 11/2019-12/2019 W KWOCIE 140,10 ZŁ, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ W
ŁĄCZNEJ KWOCIE 160,00 ZŁ
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395

Stan prawny zgodnie z ewidencją gruntów:

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-10-2024 13:49:07

Nr jednostki rejestrowej: G265

Osoby: 1

Udział	Dane osoby fizycznej / instytucji
Forma władania	
1/1 własność	Godyń Andrzej (Wiktor, Teresa) PESEL: 65101201334 adres: ul. Miękińska 79, 32-065 Krzeszowice

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
45 120606_4.0001.45		1.0730	RIVa	0.1520	KR2K/00054081/1 AN9183/2008.
			LIV	0.6350	
			LV	0.2190	
			LzIV	0.0670	

Razem powierzchnia działek [ha]: 1.0730 ha

Słownie: jeden hektar siedemset trzydzieści metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

LzIV - Grunty zadrzewione i zakrzewione
LIV - Łąki trwałe
LV - Łąki trwałe
RIVa - Grunty orne

6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

6.2.1. LOKALIZACJA OGÓLNA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Krzeszowicach, w powiecie krakowskim.



rys. powiat krakowski / gmina Krzeszowice

Gmina Krzeszowice należy do gminy o charakterystyce miejsko-wiejskiej. Pod względem administracyjnym położona jest w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim. Poniżej przedstawiono w formie graficznej położenie Gminy Krzeszowice na tle powiatu krakowskiego.

Gminę tworzy miasto Krzeszowice wraz z osiedlami: Parkowe, Centrum, Jurajskie, Nowy Świat, Czatkowice, Żbik, oraz 18 sołectw: Czarna, Dębnik, Dubie, Filipowice, Frywałd, Łany, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostreżnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Siedlec, Tenczynek, Wola Filipowska, Żalas, Żary. Pod względem geograficznym Gmina Krzeszowice leży w obrębie Wyżyny Krakowskiej, w centrum Rowu Krzeszowickiego. W tej okolicy Rów Krzeszowicki zwęża się do szerokości około dwóch kilometrów i jest najbardziej malowniczy pod względem krajobrazowym oraz urozmaicony geomorfologicznie i geologicznie.

Krzeszowice –liczba ludności ok 10 tys.

Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej Gminy Krzeszowice:

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na terenie gminy Krzeszowice w roku 2021 zarejestrowanych było 3 668 podmiotów gospodarczych. Ich liczba w latach 2017-2021 zwiększyła się o 466 działalności (tj. 14,55%).

W sektorze prywatnym można zaobserwować przodowanie dwóch sekcji nad innymi. Jest to sekcja F (budownictwo) – 593 podmioty oraz sekcja G (handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle) – 868 podmiotów. Natomiast największa liczba podmiotów w sektorze publicznym na terenie gminy Krzeszowice w 2021 roku znajdowała się w sekcji P (edukacja) – 27 podmiotów. Ogółem największy wzrost w latach 2017-2021 odnotowała sekcja F (budownictwo). Liczba podmiotów w tej sekcji zwiększyła się o 136 tj. o 29,76%.

Gmina Krzeszowice współpracuje z Krakowskim Parkiem Technologicznym m.in. w ramach programu Polska Strefa Inwestycji. Tereny przeznaczone w Gminie pod realizację inwestycji usługowych / produkcyjnych są promowane przez Krakowski Park Technologiczny jako operatora współpracującego z Polską Agencją Inwestycji i Handlu w programie tworzenia bazy zasobu nieruchomości inwestycyjnych.

Zgodnie z danymi Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach, ze względu na brak atrakcyjnych miejsc pracy, mieszkańcy gminy migrują z terenu gminy w celu poszukiwania pracy odpowiadającej ich oczekiwaniom.

Ponadto na terenie gminy, na terenie nieczynnego kamieniołomu porfiru, została utworzona strefa aktywności gospodarczej w Miękinii o powierzchni całkowitej 16,85 ha. Powstaną tu inkubatory przedsiębiorczości, parki i centra technologiczne oraz logistyczne, oraz obiekty przemysłu wysokich technologii i laboratoria. 10 Gmina pozyskała dofinansowanie na ten cel z Unii Europejskiej w ramach Regionalnego Program Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020 w wysokości 4 213 285,69 zł11 oraz z Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych w kwocie 1145741,87 zł.

Według klas wielkości na terenie gminy Krzeszowice w 2021 r. dominowały mikroprzedsiębiorstwa, tj. podmioty zatrudniające do 9 pracowników. W tym czasie zarejestrowane były 3 564 podmioty, które

stanowiły 97,16% wszystkich podmiotów gospodarczych. W następnej kolejności znalazły się małe przedsiębiorstwa (zatrudniające od 10 do 49 osób) – ich udział wyniósł 2,32% wszystkich podmiotów, średnie przedsiębiorstwa (zatrudniające od 50 do 249 osób) z udziałem 0,49% oraz duże przedsiębiorstwa (zatrudniające ponad 250 osób) z udziałem 0,03%.

Liczba podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tysięcy mieszkańców w gminie Krzeszowice na przestrzeni lat 2017-2021 zanotowała wzrost o 153 do poziomu 1 144. Jednak w dalszym ciągu wskaźnik dla gminy był niższy niż średnia wartość dla województwa małopolskiego i kraju.

Pozytywnym aspektem jest natomiast zmniejszanie się różnicy między wskaźnikiem dla gminy i dla kraju.

Wg. Strategii Rozwoju Gminy Krzeszowice na lata 2023-2033:

Analiza SWOT – przestrzeń i środowisko:

Mocne strony:

- korzystne położenie geograficzne i dostępność szlaków komunikacyjnych,
- przebiegająca przez obszar gminy autostrada A4, droga krajowa nr 79 oraz linia kolejowa,
- wysoka lesistość,
- rozwój dostępności komunikacji publicznej,
- występowanie obszarów cennych przyrodniczo,
- funkcjonowanie PSZOK,
- teren gminy objęty aglomeracjami ściekowymi,
- występowanie wielu cieków wodnych,
- występowanie ciekawych zabytków i obiektów sakralnych sprzyjających rozwojowi turystyki,
- istnienie złóż kopalin leczniczych, umożliwiających powrót gminy Krzeszowice do pełnienia funkcji uzdrowiska,
- brak obszarów zagrożenia powodziowego,
- tereny rekreacyjne możliwe do zagospodarowania.

Słabe strony:

- korzystanie z nieekologicznych nośników ciepła przez część gospodarstw domowych powodujące niską emisję,
- zły stan techniczny części dróg,
- część zieleni miejskiej wymagająca poprawy estetyki,
- duże natężenie ruchu w niektórych miejscowościach.

6.2.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

OTOCZENIE, SĄSIEDZTWO

Nieruchomość wyceniana zlokalizowana jest w mieście Krzeszowice, w drugiej linii zabudowy od ulicy Miękińskiej, w odległości ok. 2,2 km od centrum Krzeszowic i ok. 26 km od Centrum miasta Krakowa. Dostępność komunikacyjna dobra. W pobliżu nieruchomości znajduje się pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (nowe osiedle budynków mieszkalnych) oraz tereny wolne od zabudowy, zadrzewione.



<https://www.google.pl/maps/>

Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomości wolne są od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno- budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz dla środowiska naturalnego, a ponadto nie występuję obowiązek rekultywacji Nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku "Prawo ochrony środowiska".

• **Działka nr 45**

Powierzchnia terenu *:	10 730 m²
------------------------	-----------------------------

*Powierzchnia terenu na podstawie wypisu z rejestru gruntów.

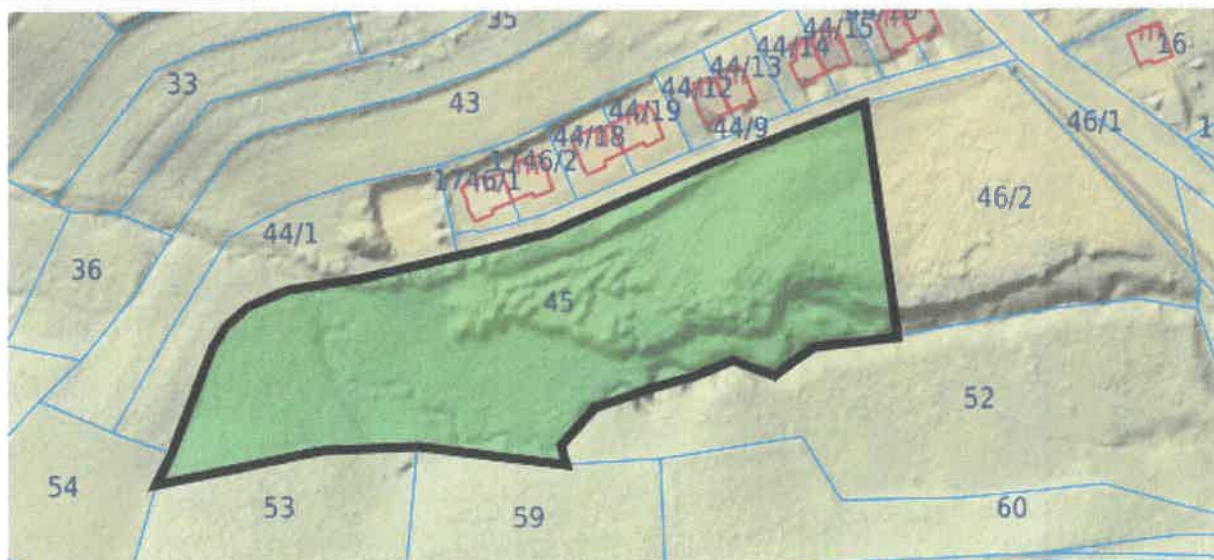


Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

Opis działki

Działka o kształcie i parametrach liniowych średnio korzystnych. Teren jest niezabudowany, niezagospodarowany W południowej i zachodniej części działki zadrzewiony. Przez działkę przepływa strumyk.

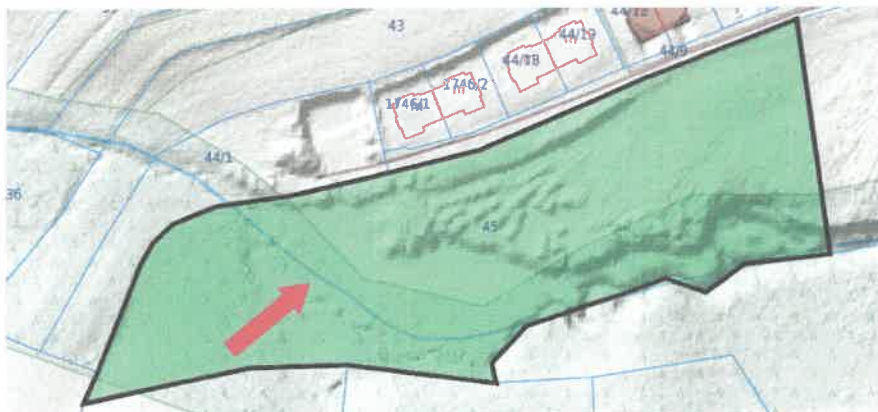
Ukształtowanie terenu:



Działka o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu , częściowo niekorzystnym.

Dostęp do drogi publicznej: działka nie posiada dostępu do drogi publicznej.
Działka stanowiąca drogę wewnętrzną nr 44/9 jest własnością prywatną. Wypis z rejestru gruntów dla działki nr 44/9 stanowi załącznik do operatu.

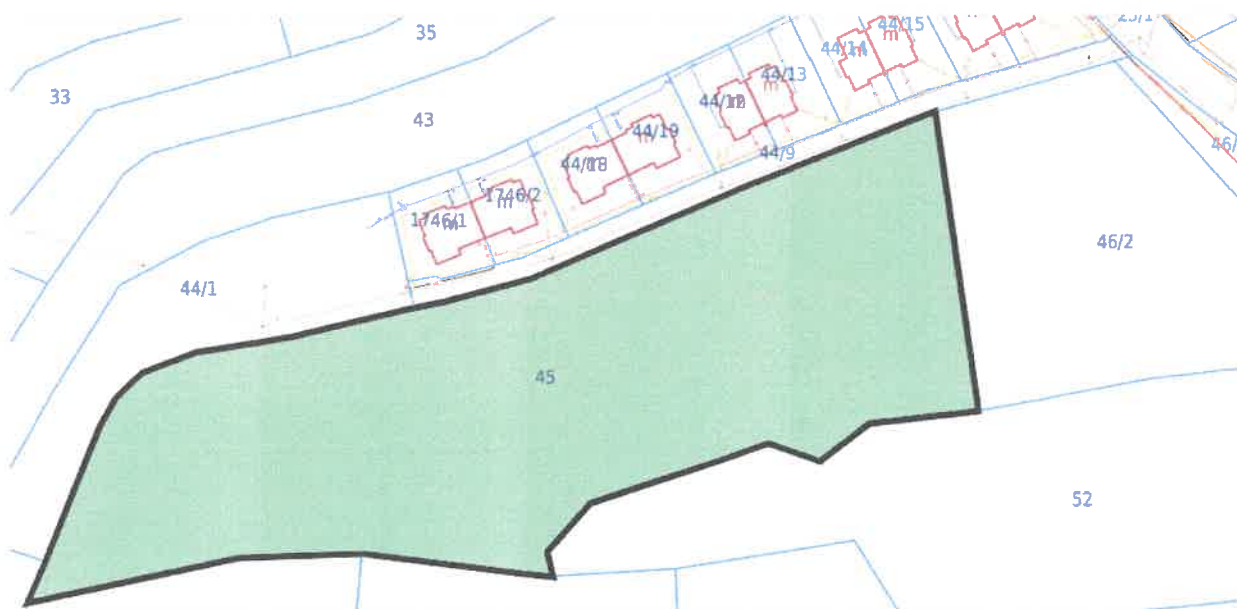
Wizualizacja BDOT:



Przez teren działki przepływa strumyk.

Dostęp do infrastruktury technicznej: działka nieuzbrojona.
Woda, kanalizacja, gaz i energia elektryczna w pobliżu (na działkach prywatnych), od strony północnej oraz w ulicy Miękińskiej w odległości ok. 70 m.

Na mapie przedstawiono widoczne najbliższe uzbrojenie od strony północnej i wschodniej:



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

PRZEZNACZENIE DLA WYCENIANEJ DZIAŁKI NR 45

- Zgodnie z Wypisem z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wydział Gospodarowania Mieniem w Krzeszowicach zaświadcza, że zgodnie z: Uchwałą Nr XXXVII/458/2017 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 8942 z dnia 21 grudnia 2017 r.),
- Uchwałą Nr XXVI/268/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 24 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 6074 z dnia 2 października 2020 r.),
 - Uchwałą Nr XXVII/277/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 6710 z dnia 4 listopada 2020 r.),
 - Uchwałą Nr XXVII/278/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 6889 z dnia 9 listopada 2020 r.),
 - Uchwałą Nr XXVII/279/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 6999 z dnia 13 listopada 2020 r.),
 - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Sygn. akt. II SA/Kr 105/18 z dnia 09.07.2018 r.,
 - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Sygn. akt. II SA/Kr 410/21 z dnia 22.09.2021 r.,
- działka nr: 45 obręb: Krzeszowice, m. Krzeszowice znajduje się w terenie:**

- **MN1.1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;**
- **ZE1 – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych;**
- **R2 – tereny rolne;**
- na działce znajdują się wody powierzchniowe, płynące (oznaczenie o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniem planu); – częściowo w strefie terenów potencjalnie narażonych na okresowe podtopienia, podmakających;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy;
- w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
- częściowo w granicach terenu i obszaru górniczego „Krzeszowice I”;
- częściowo w granicach złoża „Krzeszowice I” – wg dokumentacji hydrogeol. z 1983 r.; granica projektowanego obszaru górniczego ujęcia wód leczniczych: Zdrój Główny, R-2, S-2.



strefy terenów narażonych na okresowe podtopienia, podmakających

<https://www.sip.gison.pl/krzeszowice>

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie PODSTAW PRAWNYCH

Wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z rozdz. 5 art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku:

„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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”;

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

§78. 2. Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość nieruchomości nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług (...).

§34.1. Przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. **Przy określaniu wartości nieruchomości pomija się hipotekę.**

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z art. 154, ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zmianami): *wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania 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.*

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. oraz biorąc pod uwagę zakres wyceny a także analizę rynku, do wyceny nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Wyboru metody wyceny dokonano po przeprowadzeniu analizy rynku w zakresie nieruchomości podobnych do przedmiotowej. Odpowiednia ilość zanotowanych transakcji kupna sprzedaży uzasadnia zastosowanie metody korygowania ceny średniej.

OPIS PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Sposób postępowania, przy wycenie nieruchomości **w podejściu porównawczym**, określa: art. 153, ust.1 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Art. 153, ust.1 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145): *„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 wycenianej”.*

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

„...§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 1. *Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na*

którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8.2 „Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną”.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i - wartość i- tego współczynnika korygującego,
n- liczba współczynników korygujących.

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

Uwaga: Założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biorąc pod uwagę przedmiot wyceny przeprowadzono analizę rynku w zakresie transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu podobnym do wycenianej nieruchomości. Analizie rynku poddano nieruchomości o przeznaczeniu mieszanym (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej z rolą/zielenią). Badaniem objęto teren miasta i gminy Krzeszowice w okresie dwóch lat poprzedzających wycenę. Rynek tego typu nieruchomościami w mieście Krzeszowice jest słabo rozwinięty. Analizę rynku rozszerzono zatem o tereny pobliskich gmin, obejmując nią grunty o powierzchni terenu powyżej 25a. Ceny transakcyjne są zróżnicowane. Po odrzuceniu wielkości skrajnych rzeczoznawca ustaliła, że ceny jednostkowe działek o przeznaczeniu mieszanym wahają się od ok 31 zł/m² do ok 116 zł/m².

Na wartość działek w dużym stopniu wpływa ich przeznaczenie. W przypadku działek o przeznaczeniu mieszanym, droższe są działki z większym procentem terenu z zabudową mieszkaniową w stosunku do powierzchni o przeznaczeniu rola czy zieleń. Wyższe ceny osiągają działki usytuowane w korzystnej lokalizacji. Atrakcyjność lokalizacji zależy jest od jej odległości od Krakowa/Krzeszowic i centrum miasta. Na atrakcyjność lokalizacji wpływa także wiele czynników takich jak dostępność komunikacyjna, dostępność do usług, obiektów handlowo-usługowych. Dodatkowo na wartość wpływa bezpośrednio otoczenie, zagospodarowanie, sąsiedztwo, itd. Ważny jest również dojazd, najbardziej pożądanym jest wjazd na działkę z drogi głównej o nawierzchni asfaltowej.

Nieco gorzej postrzegane są działki z utrudnieniami w dojeździe, lub drogami gruntowymi, nieurządzonymi lub po ustanowionych służebnościach. Najgorszy brak dostępu do drogi publicznej. Istotną cechą jest również uzbrojenie w media. Najlepsza sytuacja, to gdy pełne przyłącza są usytuowane na działce lub w jej zasięgu. Wielkość terenu również nie pozostaje bez wpływu na cenę jednostkową. Zazwyczaj im mniejsza powierzchnia terenu tym cena jednostkowa jest wyższa. Na wartość gruntu mają także wpływ specyficzne uwarunkowania nieruchomości ograniczające jej możliwości rozwojowe, takie jak ukształtowanie terenu, infrastruktura utrudniająca użytkowanie, sposób zagospodarowania, ustanowione służebności gruntowe, itp. Kształt działki ma także wpływ na wartość działki. Najbardziej preferowane działki o regularnym kształcie i szerokości umożliwiającej zabudowę. Mniej preferowane działki o nieregularnym kształcie lub mniej korzystne do zabudowy, najgorsze działki długie, wąskie lub o kształcie utrudniającym ich wykorzystanie, z istniejącym zadrzewieniem terenu.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W ZAKRESIE DZIAŁKI NR 45

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu mieszanym (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej z rolą/zielenią)

Obszar rynku: miasto i gmina Krzeszowice oraz gminy pobliskie.

Okres badania: 01.2023 r. – 12.2024 r.

Wybrana jednostka porównawcza: 1m² powierzchni gruntu.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, itp.).

W analizie rynku przedstawiono zbiór transakcji z rynku lokalnego (tzw. próbkę reprezentatywną), na których oparto dalsze analizy.

ZBIÓR TRANSAKCJI Z RYNKU LOKALNEGO

DATA TRAN.	NR REP.	MIASTO / GMINA	OBR	PRZEZNACZENIE	POW. TERENU [m ²]	CENA 1 m ² P.T. /zł/
21.07.2023	16204/23	Wielka Wieś	Wierzchowie	bud.mieszk.-usługowe, rolne	5 750	31,30
08.11.2023	5399/23	Liszki	Rączna	bud. mieszk. mn, rolne, zieleń	10 746	41,88
07.02.2024	604/24	Krzeszowice	Nawojowa Góra	bud.mieszk.-usługowe, komunikacja, rolne	6 000	43,33
16.09.2024	4304/24	Krzeszowice	Krzeszowice	bud. mieszk. mn, komunikacja, rolne, zieleń	2 583	50,33
06.06.2024	4567/24	Liszki	Czułów	bud. mieszk. mn, rolne, komunikacja	5 800	51,72
21.12.2023	5029/23	Krzeszowice	Tenczynek	bud.mieszk.-usługowe, rolne	3 300	54,55
22.04.2024	2269/24	Krzeszowice	Filipowice	bud.mieszk.-usługowe, komunikacja, rolne	4 510	55,43
27.06.2023	13971/23	Krzeszowice	Rudno	bud.mieszk.-usługowe, zieleń	9 100	60,44
10.04.2024	1121/24	Czernichów	Czernichów	bud. mieszk. mn, rolne	6 300	63,49
28.02.2024	2319/24	Wielka Wieś	Będkowice	bud.mieszk.-usługowe, bud. zagrodowe, rolne	4 010	74,81
26.06.2024	17106/24	Michałowice	Pielgrzymowice	bud. mieszk. mn, rolne, zieleń	11 336	81,16
28.08.2024	1481/24	Krzeszowice	Krzeszowice	bud.mieszk.-usługowe, komunikacja, zieleń	2 708	92,32
25.04.2023	941/23	Zielonki	Garliczka	bud. mieszk. mn, rolne	6 000	93,33
24.05.2024	8552/24	Zabierzów	Bolechowice	bud.mieszk.-usługowe, rolne	3 100	96,77
19.01.2024	421/24	Liszki	Ściejowice	bud. mieszk. mn, inne, rolne, zieleń	4 395	100,11
21.02.2024	2060/24	Wielka Wieś	Bębło	bud.mieszk.-usługowe, komunikacja, rolne	3 710	102,16
21.02.2023	977/23	Zabierzów	Burów	bud. mieszk. mn, rolne	4 400	113,64
23.07.2024	1875/24	Liszki	Mników	bud.mieszk.-usługowe, komunikacja, rolne	3 200	115,63

10.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

Dla spełnienia celu przedmiotowej wyceny przeprowadzono szczegółową analizę wpływu cech rynkowych na ceny sprzedanych nieruchomości na rynku lokalnym i rynkach równoległych. Wagi poszczególnych cech ustalono w oparciu o analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen oraz na podstawie preferencji uczestników rynku nieruchomości.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

Na badanym rynku lokalnym na ceny transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, miały wpływ przede wszystkim następujące cechy rynkowe:

- ☐ lokalizacja;
- ☐ przeznaczenie terenu;
- ☐ dojazd;
- ☐ uzbrojenie;
- ☐ wielkość terenu;
- ☐ ograniczenia

Analiza wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości w tabeli poniżej.

LP.	ATRYBUT (CECHA RYNKOWA)	ANALIZA WAGI CECHY RYNKOWEJ	WPLYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE (WAGA CECHY)
1.	Lokalizacja	w skali NAJLEPSZA, DOBRA, PRZECIĘTNA, NAJGORSZA . w zależności od ogólnej lokalizacji nieruchomości, stopnia zurbanizowania, odległości od miasta, sąsiedztwa i otoczenia, dostępności komunikacyjnej, dostępu do infrastruktury towarzyszącej, od stopnia zurbanizowania.	25%
2.	Przeznaczenie terenu	NAJLEPSZE - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej powyżej 50% powierzchni terenu, reszta rola lub zieleń ŚREDNIE - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej powyżej 30 do 50% powierzchni terenu, reszta rola lub zieleń NAJGORSZY - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej poniżej 30% powierzchni terenu, reszta rola lub zieleń	15%
3.	Dojazd	w skali NAJLEPSZA, ŚREDNIA, NAJGORSZA . W zależności od dostępu do drogi (bezpośredni, pośredni, dostęp przez służebności, współwłasność drogi dojazdowej, brak dostępu do drogi itp.), rodzaju drogi i jej nawierzchni (asfaltowa, utwardzona, gruntowa, droga nieurządzona, itp.) od szerokości drogi, jakości nawierzchni itd.	15%
4.	Dostępność do infrastruktury technicznej	w skali NAJLEPSZA, ŚREDNIA, NAJGORSZA . Atrybut zależny od dostępności do mediów, ich rodzajów i ilości, ich odległości od nieruchomości oraz możliwości podłączenia	10%
5.	Wielkość terenu	NAJLEPSZA od 25 a do 40a ŚREDNIA powyżej 40a do 80a NAJGORSZA powyżej 80a	20%
6.	Ograniczenia	w skali NAJLEPSZA – ŚREDNIA – NAJGORSZA Na cechę wpływa ukształtowanie działki, kształt działki, inne ograniczenia techniczne takie jak linie elektryczne, słupy, inna infrastruktura ograniczająca zabudowę oraz inne ograniczenia i uciążliwości wynikające z uwarunkowań terenowych. Dodatkowo na cechę tę wpływają ograniczenia prawne: np. służebności . Najlepsza sytuacja, gdy na działkach nie ma żadnej infrastruktury ograniczającej zabudowę/wykorzystanie, kształt działki nie ogranicza wykorzystania (np. kształt kwadratu, lub prostokąta o proporcjonalnych bokach) , działka jest płaska oraz na działce nie są ustanowione żadne służebności gruntowe	15%

	Najgorzej postrzegane są działki które mają kształt utrudniający wykorzystanie (np. działki wąskie, a długie), występują różne ograniczenia związane z infrastruktura techniczną na działce- słupy, sieci wysokiego napięcia, lub działka posiada ukształtowanie terenu ograniczające jej pełne wykorzystanie (skarpy, pochyłości terenu itd.), lub na działce ustanowione są liczne służebności gruntowe utrudniające korzystanie z całego terenu działki . Uwaga: poszczególne oceny zależą od ilości, znaczenia i siły oddziaływania poszczególnych elementów. Należy je rozpatrywać indywidualnie dla każdej działki. Niekiedy występuje kilka czynników razem (np. na działce znajduje słup energetyczny, jest skarpa, czy też występuje służebność przeprowadzania mediów- ale w ocenie rzeczoznawcy są to ograniczenia, które nie wpływają w istotny na wartość nieruchomości. A z drugiej strony, wystarczy jedno z wymienianych ograniczeń np. działka jest bardzo wąska, a długa i jest to ograniczenie które w istotny sposób wpływa na wartość nieruchomości	
RAZEM		100%

10.3. OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO ORAZ OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Trend czasowy: Liczba odnotowanych transakcji była niewystarczająca do analitycznego wyznaczenia trendu zmiany cen. Na podstawie analizy rynku równoległego oraz posiłkując się informacjami z raportów na temat stanu rynku założono, że do dnia wyceny ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych, wykazywały trend wzrostowy na poziomie 5% w skali roku. Tabela poniżej przedstawia zaktualizowane ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych od dat zawarcia transakcji do daty wyceny (tj. 12 grudnia 2024 r.)

DATA TRAN.	NR REP.	MIASTO / GMINA	OBR	CENA 1 M ² P.T. /zł/	ZAKTUALIZOWANA CENA 1 M ² P.T. /zł/
21.07.2023	16204/23	Wielka Wieś	Wierzchowie	31,30	33,49 [min]
08.11.2023	5399/23	Liszki	Rączna	41,88	44,17
07.02.2024	604/24	Krzeszowice	Nawojowa Góra	43,33	45,16
16.09.2024	4304/24	Krzeszowice	Krzeszowice	50,33	50,93
06.06.2024	4567/24	Liszki	Czułów	51,72	53,06
21.12.2023	5029/23	Krzeszowice	Tenczynek	54,55	57,22
22.04.2024	2269/24	Krzeszowice	Filipowice	55,43	57,21
27.06.2023	13971/23	Krzeszowice	Rudno	60,44	64,86
10.04.2024	1121/24	Czernichów	Czernichów	63,49	65,63
28.02.2024	2319/24	Wielka Wieś	Będkowice	74,81	77,76
26.06.2024	17106/24	Michałowice	Pielgrzymowice	81,16	83,04
28.08.2024	1481/24	Krzeszowice	Krzeszowice	92,32	93,66
25.04.2023	941/23	Zielonki	Garliczka	93,33	100,96
24.05.2024	8552/24	Zabierzów	Bolechowice	96,77	99,45
19.01.2024	421/24	Liszki	Ściejowice	100,11	104,61
21.02.2024	2060/24	Wielka Wieś	Bębło	102,16	106,29
21.02.2023	977/23	Zabierzów	Burów	113,64	123,91 [max]
23.07.2024	1875/24	Liszki	Mników	115,63	117,88

Zaktualizowana Średnia cena 1 m² pow. terenu	76,63 zł/m²
--	-------------------------------

OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Wyszczególnienie:	Wartości:
Cena maksymalna 1 m ²	123,91 zł
Cena minimalna 1 m ²	33,49 zł
Przedział cen C	90,43 zł
Cena średnia C śr.	76,63 zł
Współczynnik korekcyjny C _{max} /C _{śr}	1,62
Współczynnik korekcyjny C _{min} /C _{śr}	0,44
Zakres współczynników korekcyjnych U_i	1,18
Współczynnik położenia ceny średniej P _{cśr}	0,48

10.4. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Szczegółowy opis nieruchomości wycenianej został przedstawiony w punkcie 6 niniejszego operatu.

10.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ

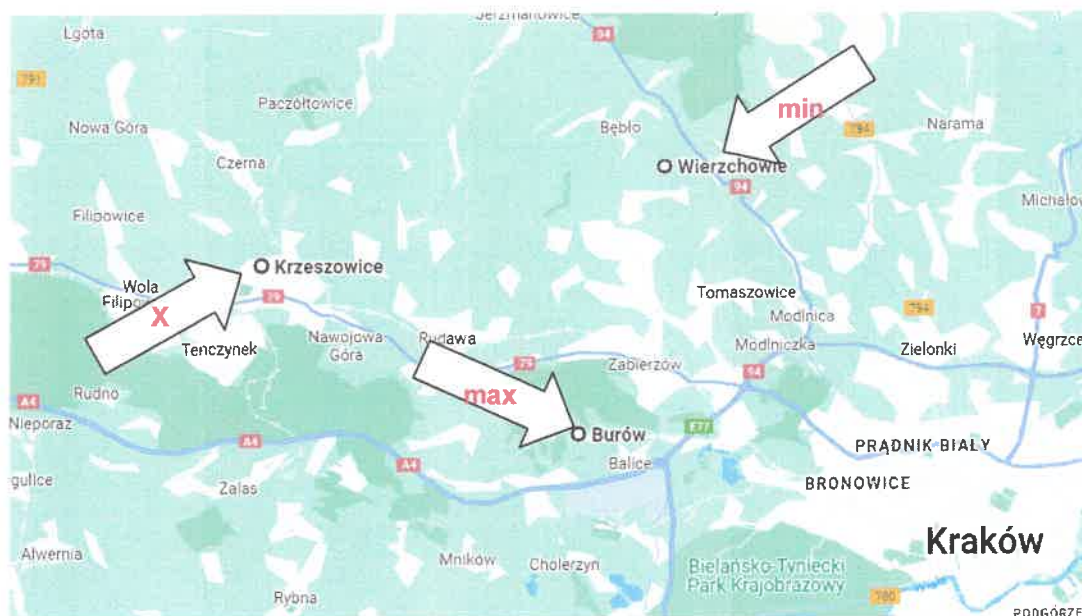
Nieruchomość o cenie minimalnej:

Data transakcji: 21.07.2023 r. Rep Nr 16204/23 Opis Wierzchowie, gmina Wielka Wieś Lokalizacja – najgorsza Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ok 45% powierzchni terenu, reszta rola - średnia Dojazd – posiada dostęp do drogi nieurządzonej - średni Wielkość terenu - 5750 m² – średnia Dostęp do infrastruktury technicznej – uzbrojenie dalej-najgorsze Ograniczenia – występują z uwagi na kształt (działka wąska) - najgorsze ZAKTUALIZOWANA CENA ZŁ / 1M2 POW. T. 33,49 zł	
---	--

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

Data transakcji: 21.02.2023 r. Rep Nr 977/23 Opis Burów, gmina Zabierzów Lokalizacja – dobra Przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powyżej 50% powierzchni terenu, reszta rola - najlepsze Dojazd – posiada dostęp do drogi nieurządzonej - średni Wielkość terenu – 4400 m² – średnia Dostęp do infrastruktury technicznej – uzbrojenie dalej-najgorsze Ograniczenia – brak istotnych ograniczeń - najlepsze ZAKTUALIZOWANA CENA ZŁ / 1M2 POW. T. 123,91 zł	
--	---

Lokalizacja nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenach min i max



10.6. Analiza porównawcza - działka nr 45

Lp.	Atrybut	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe	Zakres wsp. korekcyjnych		Analiza cech nieruchomości szacowanej	Wartość wsp. korekc. dla szacowanej nieruchomości z uwzględnieniem wsp. położenia ceny średniej.:
			wsp. korekc. min.	wsp. korekc. max.		
1	Lokalizacja	25%	0,109	0,404	Krzeszowice (miasto), w pobliżu ulicy Miękińskiej	0,404
					NAJLEPSZA	
2	Przeznaczenie	15%	0,066	0,243	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 35% powierzchni terenu) reszta rola, zieleń	0,150
					ŚREDNIE	
3	Dojazd	15%	0,066	0,243	Nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej	0,066
					NAJGORSZY	
4	Uzbrojenie	10%	0,044	0,162	Media dostępne w pobliżu	0,100
					ŚREDNIE	
5	Wielkość terenu	20%	0,087	0,323	10 730 m ²	0,087
					NAJGORSZA	
6	Ograniczenia	15%	0,066	0,243	Kształt średnio korzystny, częściowe zadrzewienie terenu, zróżnicowane ukształtowanie terenu, częściowo w strefie terenów potencjalnie narażonych na okresowe podtopienia, podmakających	0,150
					ŚREDNIE	
Razem		100%	0,44	1,62		0,957
Wartość średniej ceny 1m ² p.t.						76,63 zł

Skorygowana wartość średniej ceny 1m ² p.t. (cena średnia x współczynnik korygujący)	73,33 zł
Powierzchnia terenu	10 730 m ²
Wartość prawa własności działki nr 45	786 830,90 zł
WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI (W ZAOKRĄGLENIU)	787 000 zł
(słownie: siedemset osiemdziesiąt siedem tysięcy zł)	

11. OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE ART. 110S § 3 USTAWY POSTĘP. EGEK. W ADMINISTARCJI

Zgodnie z art. 110s. § 3 W oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 110p może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację.

11.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZYNALEŻNOŚCI.

Zgodnie z definicją ustawową zawartą w kodeksie cywilnym, art. 51. § 1. przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, nie będące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru.

Przynależnością nie może być rzecz nie należąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych. Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności).

Czynność prawna, której przedmiotem jest rzecz główna, odnosi skutki także względem przynależności (chyba, że inaczej stanowi przepis szczególny lub treść czynności prawnej). Oznacza to tyle, że rzeczy główne uczestniczą w obrocie prawnym razem ze swymi przynależnościami.

Wnioski:

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada przynależności.

11.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI POŻYTKÓW.

Zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, mogą być naturalne lub cywilne. Pożytkami naturalnymi z rzeczy są jej plody lub inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. jabłka są pożytkami z sadu). Pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz jest pożytkiem cywilnym dla właściciela mieszkania z tytułu jego wynajmu. Pożytki w postaci dochodów przynosić może również prawo wykorzystywane zgodnie ze swoim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Mogą to być wszelkie prawa podmiotowe, które nie dotyczą rzeczy lub innych przedmiotów materialnych.

Art. 54. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Wnioski:

Wg informacji Zleceniodawcy szacowana nieruchomość nie jest przedmiotem najmu lub dzierżawy.

12. WYNIK KOŃCOWY

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ NR **KR2K/00054081/1**, POŁOŻONEJ
W **KRZESZOWICACH**, WYNOŚI:

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI Nr 45	787 000 zł
(słownie: siedemset osiemdziesiąt siedem tysięcy zł)	

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównawczych. Do szacowanej nieruchomości wykreowano lokalne rynki nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi, a wycenianą. Wartość nieruchomości szacowanej mieści się w przedziale cen uzyskanych za nieruchomości podobne. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego.



13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników mających fizycznie negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiekolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały odnotowane i uwzględnione. Rzeczoznawca Majątkowy nie odpowiada za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku ujawnienia takich obciążeń lub ograniczeń zastrzega sobie prawo zmiany niniejszej wyceny.
- Obliczenia zawarte w operacie szacunkowym dokonane były za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie mogą zawierać drobne nieścisłości, co wynika z zaokrągleń.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji dostarczonej przez zleceniodawcę.
- Wycenę wykonano przy założeniu, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na wartość nieruchomości.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera podatku vat, ani innych opłat które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności.
- Nie wyklucza się istnienia innych transakcji na rynku niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania na dzień sporządzenia operatu.
- W operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w strefę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012 r. (II CSK 369/11).
- Od dnia przekazania operatu autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzania danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też i pośrednio z tego opracowania.
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

NA TYM OPERAT ZAKOŃCZONO I PODPISANO W KRAKOWIE
W DNIU 12 GRUDNIA 2024 R.



14. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna – stan z daty wizji.
2. Obowiązkowa polisa ubezpieczeniowa.
3. Wypis z rejestru gruntów.
4. Wrys z mapy ewidencyjnej.
5. Wypis z rejestru gruntów dla drogi wewnętrznej dz. nr 44/9.
6. Wypis z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7. Protokół z wizji.

Załącznik nr 1 - Dokumentacja fotograficzna – stan z daty oględzin



Załącznik nr 2 - Obowiązkowe ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego.



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Krakowskie Biuro Rzeczoznawców
Majątkowych Traczyk Jolanta**
31-708 Kraków, Kisielewskiego 44

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017453

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

na okres: 06/12/2024 - 05/12/2025

na sumę gwarancyjną: 225 000 EUR

słownie: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 134.00 PLN

Jolanta Traczyk
Pierwszoplanowa Ekspertka

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jermolowicza 99 lok. 32
03-001 Warszawa
KRS 0000436430, REGON 140427800
NIP 525-235-53-48

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

Województwo: małopolskie
Powiat: krakowski
Jednostka ewidencyjna: 120606_4, Krzeszowice - miasto
Obręb ewidencyjny: 0001, Krzeszowice

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-10-2024 13:49:07

Nr jednostki rejestrowej: G265

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Godyń Andrzej (Wiktor, Teresa) PESEL: 65101201334 adres: ul. Miękińska 79, 32-065 Krzeszowice

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
45 120606_4.0001.45		1.0730	RIVa ŁIV ŁV LzIV	0.1520 0.6350 0.2190 0.0670	KR2K/00054081/1 AN9183/2008,
Razem powierzchnia działek [ha]:		1.0730	ha		
Słownie: jeden hektar siedemset trzydzieści metrów kwadratowych					

Oznaczenia użytków i klas
LzIV - Grunty zadrzewione i zakrzewione
ŁIV - Łąki trwałe
ŁV - Łąki trwałe
RIVa - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Karolina Biłska

dokument został podpisany elektronicznie
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez
Karolina Biłska, Starostwo
Powiatowe w Krakowie
Data: 2024.10.30 13:55:48 CET

Nr kanc.: GKJK-1.6621.12895.2024

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

Województwo: małopolskie

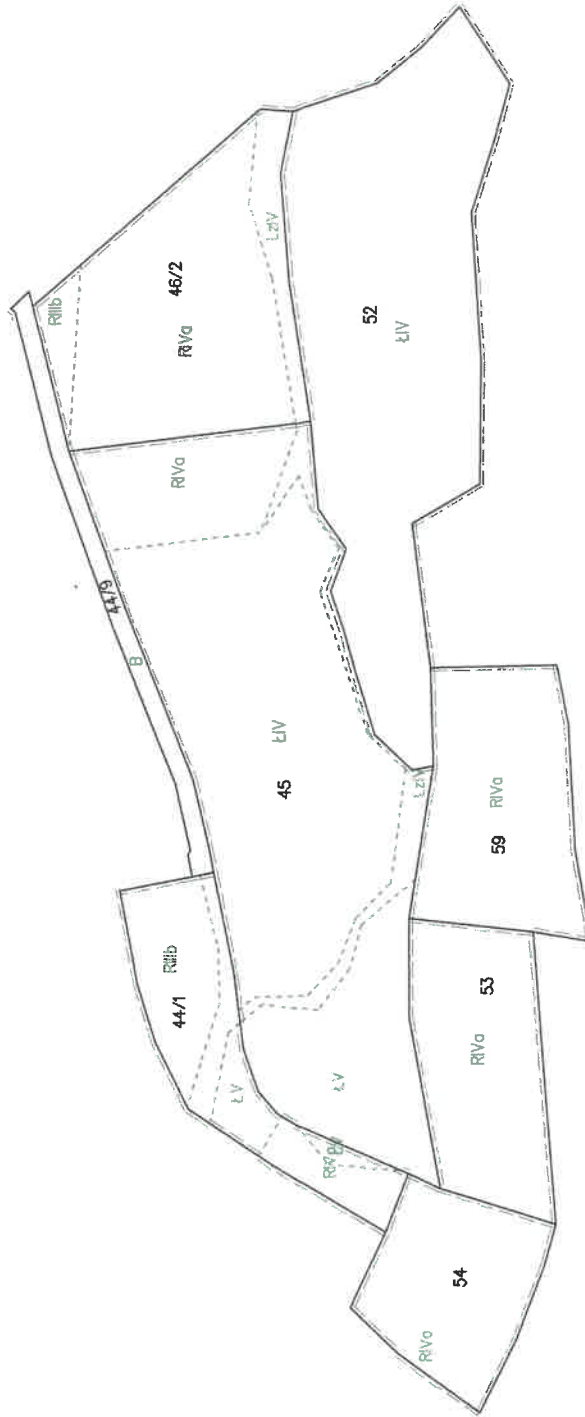
Powiat: krakowski

Jednostka ewidencyjna: 120606_4, Krzeszowice - miasto

Obręb: 0001, Krzeszowice

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ SKALA 1:2000

obr. Krzeszowice 0001: dz. 45



Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez Karolina
Bilska; Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2024.10.30 13:55:42 CET

z up. STAROSTY

mgr inż. Karolina Bilska
Geodeta
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w księdze wieczystej

Kraków dn. 30.10.2024
Sporządziła) wyrys: Karolina Bilska

**URZĄD MIEJSKI
W KRZESZOWICACH**
Wydział
Gospodarowania Mieniem
i Planowania Przestrzennego
32-065 Krzeszowice, pl. Kulczyckiego 1
tel. 12 252 08 11

WGP.6727.899.2024

Krzeszowice, dnia 29.10.2024 r.

**Drugi Urząd Skarbowy Kraków
ul. Krowoderskich Zuchów 2
31-272 Kraków**

dotyczy pisma: 1228-SEE.7112.14.2024.55

W Y P I S
z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wydział Gospodarowania Mieniem i Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Krzeszowicach zaświadcza, że zgodnie z:

- ❖ Uchwałą Nr XXXVII/458/2017 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 8942 z dnia 21 grudnia 2017 r.),
 - Uchwałą Nr XXVI/268/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 24 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 6074 z dnia 2 października 2020 r.),
 - Uchwałą Nr XXVII/277/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 6710 z dnia 4 listopada 2020 r.),
 - Uchwałą Nr XXVII/278/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 6889 z dnia 9 listopada 2020 r.),
 - Uchwałą Nr XXVII/279/2020 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krzeszowice (Dz. Urz. W.M. poz. 6999 z dnia 13 listopada 2020 r.),
 - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Sygn. akt. II SA/Kr 105/18 z dnia 09.07.2018 r.,
 - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Sygn. akt. II SA/Kr 410/21 z dnia 22.09.2021 r.,

działka nr: 45

obręb: Krzeszowice, m. Krzeszowice

znajduje się w terenie:

- **MN1.1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **ZE1** – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych;
- **R2** – tereny rolne;
- na działce znajdują się wody powierzchniowe, płynące (oznaczenie o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniem planu);
- częściowo w strefie terenów potencjalnie narażonych na okresowe podtopienia, podmakających;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy;
- w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
- częściowo w granicach terenu i obszaru górniczego „Krzeszowice I”;

**URZĄD MIEJSKI
W KRZESZOWICACH**
Wydział
Gospodarowania Mieniem
i Planowania Przestrzennego
32-065 Krzeszowice, pl. Kulczyckiego 1
tel. 12 252 08 11

- częściowo w granicach złoża „Krzeszowice I” – wg dokumentacji hydrogeol. z 1983 r.; granica projektowanego obszaru górniczego ujęcia wód leczniczych: Zdrój Główny, R-2, S-2.

Z up. Burmistrza
mgr Maciej Zieliński
Naczelnik Wydziału Gospodarowania
Mieniem i Planowania Przestrzennego

Wypis z planu wydaje się na wniosek.

Zwolniono z opłaty skarbowej.

Zwolniono zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. 2023 poz. 2111).

Otrzymują:

1. Adresat
2. WGP.a/a

Sporządziła: Magdalena Bonarska

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

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120606_4, Krzeszowice - miasto**
Obręb ewidencyjny: **0001, Krzeszowice**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 03-12-2024 11:10:29

Nr jednostki rejestrowej: **G1856**

Osoby: **7**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
4/10 współwłasność	CENTRUM INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 120557250 NIP: 5130150019 siedziba: ul. dr. Jana Walkowskiego 2, Krzeszowice
1/10 współwłasność	WENET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nowej Soli REGON: 365683714 NIP: 9252109480 siedziba: ul. Zielonogórska 63B, 67-100 Nowa Sól koresp. ul. Miękińska 64, 32-065 Krzeszowice
Uwagi: AN2621/2020 z 06.07.2020;	
wspólność ustawowa 1/10 współwłasność	Chobot Krzysztof (Mieczysław, Kazimiera) PESEL: 48100105656 adres: ul. Miękińska 70a, 32-065 Krzeszowice Chobot Cecylia (Piotr, Marianna) PESEL: 49102403582 adres: ul. Miękińska 70a, 32-065 Krzeszowice
1/10 współwłasność	Kryj Joanna (Józef, Helena) PESEL: 76053009143 adres: ul. Miękińska 66a, 32-065 Krzeszowice
Uwagi: AN5094/2015 z 01.12.2015.;	
wspólność ustawowa 1/10 współwłasność	Milewicz Mieczysław Lucjan (Teofil, Katarzyna) PESEL: 35092301438 /osoba nie żyje/ Milewicz Stefania (Piotr, Maria) PESEL: 38112502385 adres: ul. Cegielniana 24/27, 30-404 Kraków
1/10 współwłasność	Piekara Alicja Maria (Witold, Teresa) PESEL: 81111507288 adres: ul. Miękińska 32, 32-065 Krzeszowice
wspólność ustawowa 1/10 współwłasność	Smoroń Kamil Marcin (Zdzisław, Grażyna) PESEL: 79061303234 adres: ul. Miękińska 70, 32-065 Krzeszowice Smoroń Anna Monika (Stanisław, Barbara) PESEL: 81062914188 adres: ul. Miękińska 70, 32-065 Krzeszowice

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
44/9 120606_4.0001.44/9		0.0833	B	0.0833	KR2K/00055287/2 AN16166/2009, AN17413/2009, AN21497/2010, AN995/2012, AN1607/2012, AN1938/2013, AN5094/2015,

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0833	ha
Słownie:	osiemset trzydzieści trzy metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Sporządził(a): Ewelina Bądkowska

dokument został podpisany elektronicznie
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Ewelina Bądkowska; Starostwo Powiatowe
w Krakowie
Data: 2024.12.03 11:13:03 CET

W dniu 4.12.2024 r. zostały przeprowadzone oględziny nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej o nr 45, o powierzchni 1,0730 ha, położonej w miejscowości Krzeszowice, gmina Krzeszowice, powiat krakowski, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą o nr KR2K/00054081/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Osoby uczestniczące w oględzinach oraz ich podpisy:

1. Jolanta Traczyk – rzeczoznawca majątkowy

2. Karolina Sobesto - młodszy kontroler skarbowy

3. Magdalena Sikorska-Czepiec – młodszy kontroler skarbowy