

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W
MIEJSCOWOŚCI MODLNICZKA PRZY ULICY SŁOWIAŃSKIEJ 133 DZIAŁKA NR 9/9



KSIĘGA WIECZYSTA NIERUCHOMOŚCI NR KR1P/00343937/8, PROWADZONA
PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA - PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ
KSIĄG WIECZYSTYCH.

OPRACOWAŁ(A):

ALEKSANDRA MAZUR, upr. zawodowe 6056



Aleksandra Mazur.

KRAKÓW, DNIA 7 KWIETNIA 2025r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Gmina Wielka Wieś, miejscowość Modlniczka ulica Słowiańska 133 działka nr 9/9
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości gruntowej działki nr 9/9 założona jest Księga Wieczysta KR1P/00343937/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krakowie.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności do nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości:	Nieruchomość położona jest w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gminie Wielka Wieś, miejscowości Modlniczka przy ulicy Słowiańskiej i stanowi zabudowaną działkę nr 9/9. Działka 9/9 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym. Działka położona jest w otoczeniu innych działek zabudowanych budynkami jednorodzinnymi oraz niezabudowanymi. Powierzchnia ogólna działki wg. wypisu z rejestru gruntów wynosi 0,0940ha. Odległość do drogi krajowej nr 94, do granic miasta Krakowa to około 4 km. Dostęp komunikacyjny – dobry. Przystanek w odległości 600 m dwóch linii autobusu podmiejskiego oraz kilku linii busów prywatnych. Odległość od szkół, przedszkoli, punktów handlowych i usługowych to około 600 m do 2,5km.
Dostęp do nieruchomości	Działka nr 9/9 ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej o nawierzchni asfaltowej.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Dla potrzeb przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami. Podejście kosztowe, metoda odtworzeniowa, technika wskaźnikowa.
Wartość rynkowa w stanie na dzień wyceny działki nr 9/9	<u>Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:</u> <u>WR = 1 278 000 zł</u> <u>Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych</u> Wartość rynkowa gruntu wynosi: WR = 355 000 zł Słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych Wartość odtworzeniowa budynków i budowli: WO = 928 000 zł Słownie: dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych Wartość rynkowa przynależności i pożytków: WR = 0,00zł Słownie: zero złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 7 kwietnia 2025 roku, • według stanu na dzień 18 marca 2025 roku, • na poziomie cen na dzień 18 marca 2025 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 18 marca 2025 roku.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	 <i>Aleksandra Mazur</i>

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY.....	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	4
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	5
6.2. OPIS DZIAŁKI GRUNTU	8
6.3. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	12
6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	14
7.1. WSTĘP	14
7.2. PODEJŚCIE I METODA WYCENY	14
8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	17
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	21
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ BUDYNKÓW I BUDOWLI.....	29
11. WARTOŚĆ PRZYNALEŻNOŚCI I POŻYTKÓW.....	31
12. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	31
13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32
14. ZAŁĄCZNIKI.....	33

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa. Nieruchomość położona jest w województwie małopolskim, Gmina Wielka Wieś, miejscowość Modlniczka ulica Słowiańska 133 działka nr 9/9. Działka 9/9 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym. Działka położona jest w otoczeniu innych działek zabudowanych budynkami jednorodzinnymi oraz niezabudowanymi. Powierzchnia ogólna działki wg. wypisu z rejestru gruntów wynosi 0,0940ha. Dla nieruchomości gruntowej w/w działki założona jest Księga Wieczysta KR1P/00343937/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 9/9 objętej księgą wieczystą nr KR1P/00343937/8.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej wg stanu na dzień wyceny w celu przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA WYCENY

4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie wyceny Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Krakowie.

4.2. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344) z późniejszymi zmianami,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),
- Kodeks Cywilny – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 1964r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022r. poz. 479)
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” ogłoszony obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 1 września 2017 r. poz. 59) stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4.3. Podstawy metodologiczne

- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001r.,
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005r.
- "Wycena nieruchomości miejskich" W.Kłopociński, Wyd.SGP Warszawa 1995r.
- INFOCENBUD - Serwis Informacji Cenowych Budownictwa. Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane I kwartał 2025

4.4. Źródła danych merytorycznych

- Wizja terenowa w dniu 18 marca 2025 r.,
- Badanie Księgi Wieczystej nr KR1P/00343937/8,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,

- Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości będące w Bazie Danych – Starostwo Powiatowe w Krakowie,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej,
- Informacje uzyskane od właścicielki nieruchomości.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 07.04.2025 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 18.03.2025 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 18.03.2025 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 18.03.2025 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Lokalizacja, SĄSIEDZTWO



Powiat krakowski ma 303 577 mieszkańców, z czego 51,0% stanowią kobiety, a 49,0% mężczyźni. W latach 2002-2024 liczba mieszkańców wzrosła o 26,8%. Średni wiek mieszkańców wynosi 40,8 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa małopolskiego oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Prognozowana liczba mieszkańców powiatu krakowskiego w 2050 roku wynosi 320 953, z czego 163 945 to kobiety, a 157 008 mężczyźni. Mieszkańcy powiatu krakowskiego zawarli w 2023 roku 1 006 małżeństw, co odpowiada 3,3 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 0,7 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniej od wartości dla kraju. 27,2% mieszkańców powiatu krakowskiego jest stanu wolnego, 59,9% żyje w małżeństwie, 5,1% mieszkańców jest po rozwodzie, a 7,6% to wdowy/wdowcy. Powiat krakowski ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -223. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -0,74 na 1000 mieszkańców powiatu krakowskiego. W 2023 roku urodziło się 2 246 dzieci, w tym 47,4% dziewczynek i 52,6% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 355 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,91 i jest nieznacznie większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. W 2023 roku 42,2% zgonów w powiecie krakowskim spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 30,3% zgonów w powiecie krakowskim były nowotwory, a 5,6% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności powiatu krakowskiego przypada 8.19 zgonów. W 2023 roku zarejestrowano 4 810 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 2 582 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla powiatu krakowskiego 2 228. W tym samym roku 138 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 38 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 100.

59,1% mieszkańców powiatu krakowskiego jest w wieku produkcyjnym, 21,1% w wieku przedprodukcyjnym, a 19,7% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

W 2023 roku w powiecie krakowskim oddano do użytku 1 349 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 4,46 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w powiecie krakowskim to 103 996 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 344 mieszkania. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 61,4% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne, 38,6% na sprzedaż lub wynajem. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w powiecie krakowskim to 5,36 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa małopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2023 roku w powiecie krakowskim to 136,70 m² i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa małopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 96,32% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 93,94% nieruchomości wyposażonych jest w ustęp spłukiwany, 92,67% mieszkań posiada łazienkę, 82,07% korzysta z centralnego ogrzewania, a 81,66% z gazu sieciowego. W 2023 zarejestrowano w powiecie krakowskim 680 transakcji rynkowych lokali mieszkalnych w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości (RCiWN). Mediana cen transakcyjnych wynosiła 7 397 zł/m², natomiast średnia cena transakcyjna lokali mieszkalnych to 7 205 zł/m². Na rynku pierwotnym odnotowano 438 transakcji (mediana cen - 7 006 zł/m², średnia - 6 799 zł/m²), a na rynku wtórnym 242 transakcje rynkowe (mediana cen - 8 789 zł/m², średnia - 8 192 zł/m²).

W powiecie krakowskim na 1000 mieszkańców pracuje 191 osób. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. 46,2% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 53,8% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w powiecie krakowskim wynosiło w 2024 roku 4,3% (4,3% wśród kobiet i 4,3% wśród mężczyzn). Jest to znacznie więcej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa małopolskiego oraz nieznacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2023 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w powiecie krakowskim wynosiło 7 252,41 PLN, co odpowiada 95,50% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców powiatu krakowskiego 38 368 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 19 557 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -18 811. 14,3% aktywnych zawodowo mieszkańców powiatu krakowskiego pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 34,9% w przemyśle i budownictwie, a 29,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,8% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

https://www.polskawliczbach.pl/powiat_krakowski

Gmina Wielka Wieś ma 17 171 mieszkańców, z czego 50,6% stanowią kobiety, a 49,4% mężczyźni. W latach 2002-2024 liczba mieszkańców wzrosła o 92,8%. Średni wiek mieszkańców wynosi 37,3 lat i jest znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa małopolskiego oraz znacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Mieszkańcy gminy Wielka Wieś zawarli w 2023 roku 68 małżeństw, co odpowiada 4,1 małżeństwu na 1000 mieszkańców. Jest to nieznacznie mniej od wartości dla województwa małopolskiego oraz nieznacznie więcej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 0,7 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 27,2% mieszkańców gminy Wielka Wieś jest stanu wolnego, 59,9% żyje w małżeństwie, 5,1% mieszkańców jest po rozwodzie, a 7,5% to wdowy/wdowcy. Gmina Wielka Wieś ma dodatni przyrost naturalny wynoszący 45. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 2,69 na 1000 mieszkańców gminy Wielka Wieś. W 2023 roku urodziło się 131 dzieci, w tym 45,0% dziewczynek i 55,0% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 355 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby

zgonów wynosi 0,91 i jest nieznacznie większy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. W 2023 roku 42,2% zgonów w gminie Wielka Wieś spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 30,3% zgonów w gminie Wielka Wieś były nowotwory, a 5,6% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności gminy Wielka Wieś przypada 5.14 zgonów. Jest to znacznie mniej od wartości średniej dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniej od wartości średniej dla kraju. W 2023 roku zarejestrowano 566 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 134 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Wielka Wieś 432. W tym samym roku 28 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 1 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 27. 60,0% mieszkańców gminy Wielka Wieś jest w wieku produkcyjnym, 24,5% w wieku przedprodukcyjnym, a 15,5% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

W 2023 roku w gminie Wielka Wieś oddano do użytku 186 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 11,12 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Wielka Wieś to 5 795 nireuchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 343 mieszkania. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. 76,9% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 23,1% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Wielka Wieś to 4,45 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa małopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2023 roku w gminie Wielka Wieś to 103,00 m² i jest większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa małopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

W gminie Wielka Wieś na 1000 mieszkańców pracuje 301 osób. 42,9% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 57,1% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Wielka Wieś wynosiło w 2024 roku 4,3% (4,3% wśród kobiet i 4,3% wśród mężczyzn). W 2023 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Wielka Wieś wynosiło 7 252,41 PLN, co odpowiada 95.50% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Wielka Wieś 1 270 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 377 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -893. 14,3% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Wielka Wieś pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 34,9% w przemyśle i budownictwie, a 29,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,8% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Więcej: https://www.polskawliczbach.pl/gmina/Wielka_Wies

W 2022 roku we wsi Modlniczka oddano do użytku 36 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 14,83 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa małopolskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. 91,7% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 8,3% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Modlniczka to 5,19 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa małopolskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2022 roku we wsi Modlniczka to 100,70 m² i jest nieznacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa małopolskiego oraz większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Więcej: <https://www.polskawliczbach.pl/wies/Modlniczka#nieruchomosci>

6.2. OPIS DZIAŁKI GRUNTU



Opis działek: (wg ewidencji gruntów) wg stanu na dzień 01-02-2024r. potwierdzony wypisem z dnia 01-04-2025r

Województwo: małopolskie

Powiat: krakowski

Jednostka ewidencyjna: 120615_2, Wielka Wieś

Obręb ewidencyjny: 0007, Modlniczka

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-02-2024 14:44:48

Nr jednostki rejestrowej: **G779**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Kareta Krystyna Józefa (Stanisław, Mieczysława) PESEL: 77031805722 adres: ul. Macieja Miechowity 10/18, 31-469 Kraków

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
9/9 120615_2.0007.9/9		0.0940	B	0.0940	KR1P/00343937/8 AN3160/2010.

Uwagi: prawo służebności gruntowej dla dz. 9/10

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 9/9:1.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0940	ha
Słownie:	dziewięćset czterdzieści metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Opis stanu zagospodarowania działki na dzień wizji:**Działka nr 9/9**

Na dzień wizji lokalnej teren działki w kształcie zbliżonym do kwadratu z dołączonym wąskim prostokątem stanowiącym drogę wewnętrzną dojazdową do drogi gminnej. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym. Teren działki z obniżeniem terenu od strony północnej, posiada zieleń urządzoną, porośnięty trawą, oraz drzewami i krzewami ozdobnymi, posiada też urządzonego podjazd i przejścia.

Działka w otoczeniu innych działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz działkami niezabudowanymi. Teren działki ogrodzony, działka uzbrojona w wodę, prąd, gaz, kanalizację sanitarną.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej o nawierzchni asfaltowej.



Opis budynku:

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej. Rok zakończenia budowy 2008. Budynek dwukondygnacyjny: parter oraz użytkowe poddasze, niepodpiwniczony, kryty dachem o konstrukcji drewnianej czterospadawej, krytej dachówką ceramiczną. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. W budynku znajdują się instalacja elektryczna, wodna, kanalizacyjna, ogrzewanie i ciepła woda z pieca gazowego dwufunkcyjnego. W salonie kominek.

Opis budynku: (wg ewidencji gruntów) wg stanu na dzień 01-02-2024r. stan potwierdzony wypisem z dnia 01-04-2025r.

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

sporządzono dnia: 01-02-2024 14:44:34

Pozycja kartoteki budynków: 120615_2.0007.G779

Jednostka rejestrowa gruntów: G779

Budynki: 1

Nr ewidencyjny	9/9;1	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m ²]: 166		
Identyfikator	120615_2.0007.9/9.1_BUD	Powierzchnia użytkowa z obmiarów [m ²]: -		
Status	wybudowany	Powierzchnia użytkowa z projektu budowlanego [m ²]: -		
Działka	120615_2.0007.9/9	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -		
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: -		
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -		
Adres lub położenie	-	Inne funkcje: -		
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	Łączna liczba izb w budynku: -		
Klasa wg PKOB	budynki mieszkalne jednorodzinne	Liczba ujawnionych lokali samodzielnych: 0		
Główne funkcje	budynek jednorodzinny	Stan użytkowania: -		
		Data oddania do użytkowania: -		
		Data rozbioru: -		
		Przyczyna rozbioru: -		
Konstr. ścian zewn.	mur	Rok zakończenia budowy	2008	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. budowy: data ze źródeł niepotwierdzonych
		Wiek zakończenia budowy	-	Stopień pewności ustalenia daty zakończ. przebudowy: -
Kondygn. nad. / pod.	2/0	Rok zakończenia przebudowy	-	Zakres przebudowy: -
		Wiek zakończenia przebudowy	-	
Wartość: - Data wyceny: - Wpis do rej. zabytków: - Data wpisu: - Czy jest wiatą: Nie Budynek gotowy na szybki internet: -				
Liczba mieszkań: -				
Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe				

Standard budynku określono jako średni a stan techniczny jako dobry.

Powierzchnię istniejącego budynku określono na podstawie przedstawionej dokumentacji technicznej budynku. Powierzchnia użytkowa wynosi 179 mk.

Dostęp do drogi publicznej: Działka nr 9/9 ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej o nawierzchni asfaltowej.

Określenie zużycia funkcjonalnego

Stopień zużycia funkcjonalnego określono na 0 %.

Określenie zużycia środowiskowego

W bezpośrednim otoczeniu szacowanej nieruchomości nie znajdują się, ani nie są projektowane uciążliwe dla środowiska zakłady produkcyjne ani drogi o bardzo dużym natężeniu ruchu. Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Stopień zużycia środowiskowego określono na 0 %.

Stopień zużycia technicznego

Zastosowane w przypadku tego budynku projektowe rozwiązania użytkowe nie odbiegają od stosowanych obecnie w tego typu obiektach. Stopień zużycia technicznego określono w przybliżeniu na poziomie: 15%. (związane to jest z nie dokończonym wykończeniem niektórych pomieszczeń, brakiem gospodarki remontowej, aktywnymi przeciekami, obdartymi odklejającymi się taperami, wybrakowaną podbitką, zniszczoną stolarką okienną i innymi elementami drewnianymi, niesprawnymi instalacjami- zatkana kanalizacja w części kuchennej).

6.3. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej działki nr 9/9 założona jest Księga Wieczysta KR1P/00343937/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

W Księdze Wieczystej nr KR1P/00343937/8 wg. stanu na dzień 29-03-2025 widnieją następujące wpisy:

DZIAŁ I - O (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	
Numer działki	9/9
Identyfikator działki	120615_2.0007.9/9
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0007, MODLNICZKA
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, WIELKA WIEŚ, MODLNICZKA
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączona działka, obszar)	KR1P / 00275682 / 7, 0,0940 HA
Obszar całej nieruchomości	0,0940 HA

DZIAŁ I – SP (spis praw związanych z własnością)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II (własność)

Właściciele	
Lp. 1.	
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. 3 1/1
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRYSTYNA JÓZEFA KARETA, STANISŁAW, MIECZYSLAWA, 77031805722

DZIAŁ III (ciężary i ograniczenia)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Lp. 1.	
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁCE NR 9/4 PASEM O SZEROKOŚCI 2,5 METRA WIODĄCYM WZDŁUŻ JĘ PÓŁNOCCYNEJ GRANICY DO DZIAŁKI NR 9/1, NR 9/2, NR 9/3, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY TYCH DZIAŁEK - WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KW 275682
Lp. 2.	
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIEMUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU, A TAKŻE PRZEPROWADZENIA INSTALACJI ENERGETYCZNEJ, GAZOWEJ, WODNEJ, KANALIZACYJNEJ I TELEKOMUNIKACYJNEJ, PO DZIAŁCE 9/9, PASEM O SZEROKOŚCI 2,5 METRA WIODĄCYM OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI NR 9/10, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI TEJ DZIAŁKI
wskazania innej nieruchomości - nieruchomości włączona	Lp. 1. numer księgi KR1P / 00275682 / 7
Lp. 3.	
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	WYSZCZEGÓLNIENIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIEMUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEJ KRYSTYNY KARETA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIEMUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 30.01.2024 NR 1228-SEE.7112.8.2024.5
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, KRAKÓW, 00102127000140
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 4.	
Numer wpisu	4
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYWŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIEMUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEJ KRYSTYNY KARETA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIEMUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 30.01.2024 NR 1228-SEE.7112.8.2024.4
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, KRAKÓW, 00102127000140
Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
Lp. 5.	
Numer wpisu	5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYWŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIEMUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEJ KRYSTYNY KARETA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIEMUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 8.07.2024 NR 1228-SEE.7112.8.2024.29
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395
Lp. 6.	
Numer wpisu	6
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	PRZYWŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI W ADMINISTRACJI Z NIEMUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEJ KRYSTYNY KARETA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIEMUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 8.07.2024 NR 1228-SEE.7112.8.2024.30
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. GMINA WIELKA WIEŚ, SZYCE, 000551786

DZIAŁ IV (hipoteka)

DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
BRAK WPISÓW	

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów Księgi Wieczystej nr KR1P/00343937/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze W Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Podsystemie dostępu do centralnej bazy danych Ksiąg Wieczystych – wydruki księgi stanowią załącznik do opracowania.

6.4. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

Przeznaczenie działki 9/9 podlega ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr XXXVIII/178/2005 z dnia 11.03.2005r. - z późniejszymi zmianami i zmienionego Uchwałą Rady Gminy Wielka Wieś Nr VI/69/2015 z dnia 28.05.2015r. ogłoszoną obwieszczeniem Rady Gminy Wielka Wieś w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego i rysunku jednolitego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Wieś (t. jedn. Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 3607 z dnia 12.06.2015 r.); z uwzględnieniem zmian wynikających z poniższych uchwał

Uchwała: [MPZP Nr: XXXVIII/178/2005](#)

Data uchwalenia: 2005-03-11

Dziennik urzędowy: Dz. Urz. Woj. małopolskiego Nr 215 poz. 1446 z dnia 20.04.2005r

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: VI/69/2015](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: XII/133/2016](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: XXI/231/2016](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: XXIV/249/2017](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: XXXVIII/398/2018](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: X/121/2019](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: XXIX/328/2021](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: XXX/338/2021](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: XXXIX/442/2021](#)

Dokument zmieniający: [MPZP Nr: LI/608/2022](#)

działka nr 9/9 położona w miejscowości Modlniczka gm. Wielka Wieś ujęta jest:

- **w terenach tras i urządzeń komunikacyjnych [symbol planu: KD-D1]**
„KD-S”, „KD-GP”, „KD-GP/L”, „KD-GP/D”, „KD-GP1”, „KD-WR”, „KD-WM”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-L1”, „KD-D”, „KD-D1”, „KDW”, „KDP” - tereny tras i urządzeń komunikacyjnych (§ 26),
- **w terenach zabudowy jednorodzinnej [symbol planu: 7.MN (5,m,u,l)]**
„7” - Modlniczka;
„MN”, „MN1” - tereny zabudowy jednorodzinnej (§ 5),
„5” - otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego, tożsamej z oznaczoną na rysunku planu otuliną Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych (§ 38),
„m” - terenów zmeliorowanych (§ 47),
„u” - terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy oraz terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w miejscowości Giebułtów (§ 48),
„l” - ograniczeń wysokości obiektów budowlanych (wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami) i naturalnych, w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody w rejonie lotniska Kraków-Balice (§ 52a).

Równocześnie Wójt Gminy informuje, iż nie skorzysta z prawa pierwokupu, oraz przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w terenie dróg publicznych.

Zgodnie z NI

Metoda porównywania parami

4.1 Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

4.2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

4.2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

4.2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

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

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Do obliczenia wartości budynku zastosowano podejście kosztowe, technikę wskaźnikową.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu kosztowym wartość nieruchomości jest sumą kosztu nabycia gruntu i kosztów wytworzenia jego części składowych pomniejszoną o wartość zużycia. Wartość może być obliczana według następującego wzoru:

$$WN = KG + KB - ZO$$

gdzie:

WN – wartość odtworzeniowa nieruchomości,

KG – koszt nabycia gruntu,

KB – koszty wytworzenia (otworzenia lub zastąpienia) poszczególnych odtwarzalnych części składowych (roboty, przygotowanie dokumentacji, nadzór, inne koszty),

ZO – wartość zużycia,

Podejście kosztowe

W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia i metodę kosztów zastąpienia.

Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu (wartość rynkową gruntu o takich samych cechach) i koszt odtworzenia jego części składowych.

Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

$$W_n = K_{ng} + O$$
$$O = KO \times (1 + K) \times (1 - S)$$

W_n – wartość nieruchomości

K_{ng} – koszt nabycia gruntu

O – koszt odtworzenia części składowych gruntu

KO – koszt odtworzenia części składowych gruntu

K – koszty dokumentacji i nadzoru

S – zużycie techniczne

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.

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.

Obie metody stosuje się przy użyciu techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych albo techniki wskaźnikowej.

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

$$KO = \sum e \times c$$

gdzie:

e – ilość jednostek obmiaru każdego j-tego szczegółowego elementu, rozpatrywanego w aspekcie i-tego scalonego elementu budynku

c – cena jednostkowa materiałów i robocizny każdego j-tego szczegółowego elementu, rozpatrywanego w aspekcie i-tego scalonego elementu budynku.

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.

$$KO = \sum E \times c$$

E – oznacza ilość jednostek obmiaru scalonego elementu

c – cena jednostkowa materiałów i robocizny tego elementu

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

$$KO = P \times C \text{ lub } KO = K \times C$$

gdzie:

P – powierzchnia użytkowa

K – kubatura budynku

C – cena 1 powierzchni użytkowej

C – cena 1 kubatury

Analizując powyższe wartość odtworzeniową budynków i budowli obliczana technika wskaźnikową przyjmuje równanie:

$$W_b = Q \times C_{jQ} \times (1 + K) \times (1 - S/100) \times W_{reg}$$

gdzie:

Q – ilość jednostek odniesienia

C_{jQ} – cena wskaźnikowa jednostki odniesienia

K – koszt dokumentacji i nadzoru budowlanego

S – stopień zużycia technicznego

W_{reg} – współczynnik regionalny

8. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono analizę rynku lokalnego o następujących parametrach:

- rodzaj rynku: rynek transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych: zabudowanych budynkami mieszkalnymi, oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- obszar rynku: obszar miejscowości Modlniczka,
- okres badania: przedział czasowy obejmujący 24 miesiące do daty na którą dokonano wycenę.

Dla potrzeb określonego celu niniejszego opracowania przeprowadzono analizę kształtowania się poziomu cen transakcyjnych porównywalnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, będących w w/w przedziale czasowym przedmiotem obrotu, położonych w lokalizacji zbliżonej do przedmiotowej nieruchomości, o zbiorze cech charakterystycznych - atrybutów porównywalnych, wpływających na poziom dokonanych transakcji w sposób istotny i znaczący, które zostały wybrane do porównań z aktów notarialnych udostępnionych w Starostwie Powiatowym - Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Krakowie, ul. Przy Moście 1 Kraków.

Do analizy przyjęto nieruchomości, które pod względem swoich cech, najbardziej odpowiadały nieruchomości wycenianej i które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Na podstawie analizy aktów notarialnych transakcji kupna - sprzedaży stwierdzono, że cena średnia 1 m² powierzchni budynków mieszkalnych jednorodzinnych podobnych do wycenianej nieruchomości osiągała wielkość 7.045,69 zł/m², cena minimalna osiągnięta w transakcjach rynkowych 4.342,58zł/m², cena maksymalna osiągnięta w transakcjach rynkowych wyniosła 11.740,25 zł/m².

Na podstawie analizy aktów notarialnych transakcji kupna - sprzedaży stwierdzono, że cena średnia 1 m² powierzchni gruntów podobnych do wycenianej nieruchomości o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne osiągały wielkość 243,72 zł/m², cena minimalna osiągnięta w transakcjach rynkowych 100,00 zł/m², cena maksymalna osiągnięta w transakcjach rynkowych wyniosła 421,94 zł/m².

Ze wstępnej analizy wynika, że ceny nieruchomości podobnych do wycenianej zabudowanych budynkami jednorodzinnymi uległy zmianie w rozpatrywanym przedziale czasu. Po analizie dwóch ostatnich lat uzyskano trend zmiany cen dla działek zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w wysokości 2% w skali roku. Trend ten przybierał wartość ujemną.

W skali miesiąca jest to wartość -0,17%. Po głębszej analizie rynku nieruchomości stwierdzono, że wahania cen mogą być powodem indywidualnych cech nieruchomości a nie trendu spadkowego cen na rynku dlatego zdecydowano się na nie stosowanie korekty cen jednostkowych ze względu na wpływ czasu.

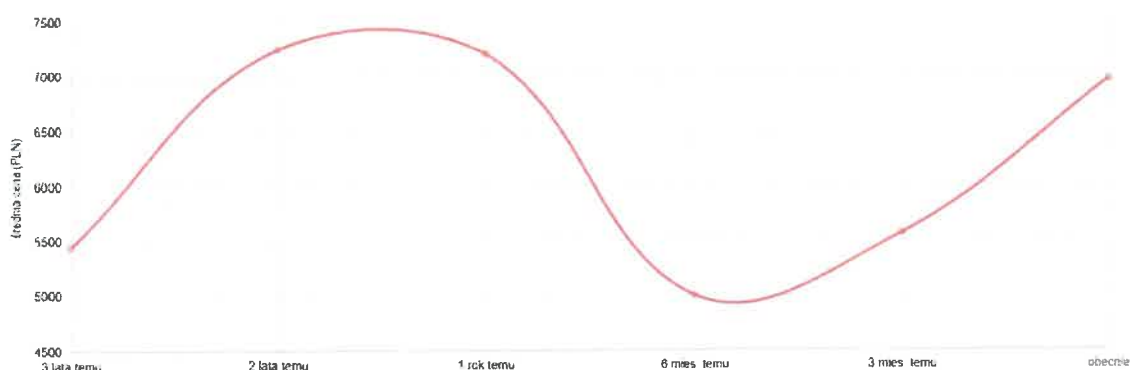
Ze wstępnej analizy wyraźnie wynika, że ceny nieruchomości podobnych do wycenianej niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne uległy zmianie w rozpatrywanym przedziale czasu, dlatego pozyskane dane będą musiały zostać zaktualizowane ze względu na jego wpływ.

Poniżej przedstawiono wykres trendu zmiany cen i jego rozkład osobno dla nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi i osobno dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Analiza cen i trendu dla nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi.



WYKRES ZMIANY CEN DOMÓW W MODLNICZCE



<https://ceny.szybko.pl/>

Analizując dane z ostatnich lat dla obszaru miejscowości Modlniczka należy zauważyć tendencję wzrostową cen jednostkowych dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Po analizie trzech ostatnich lat uzyskano trend zmiany cen dla działek niezabudowanych z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne w wysokości 10% w skali roku.



522 zł/m²

Cena za metr kwadratowy działki lub
gruntu w Modlniczce



+10%

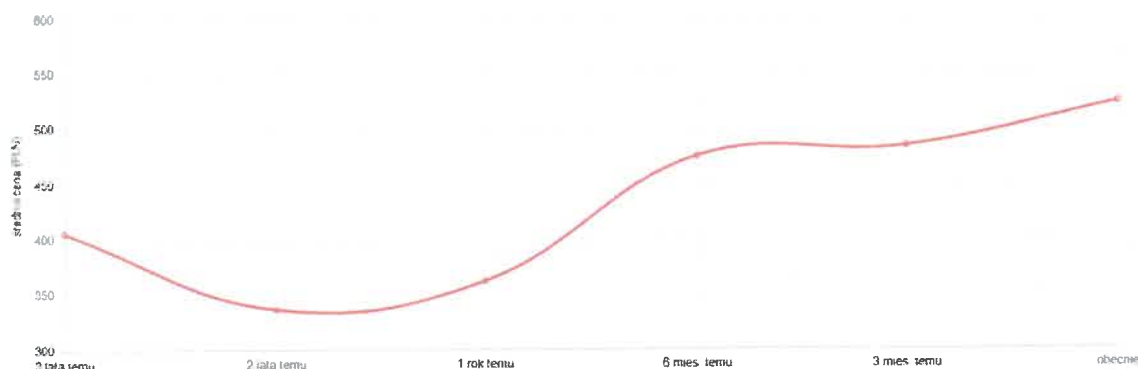
Zmiana cen działek lub gruntów w
Modlniczce w ciągu ostatnich 6 miesięcy



2 395 640 zł

Przeciętna wartość działki lub gruntu
w Modlniczce

WYKRES ZMIANY CEN DZIAŁEK LUB GRUNTÓW W MODLNICZCE



<https://ceny.szybko.pl/>

Do wyceny zabudowań podejściem kosztowym, techniką wskaźnikową posłużono się KNR - Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane I kwartał 2025r – IWNB wydawnictwa ORGBUD.

DANE SZCZEGÓŁOWE (na I kwartał 2025 r.) wyd. Orgbud

CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Wprowadzenie.

- 1.1. Zestaw niniejszy ukazuje się w ramach Serwisu Informacji Cenowych Budownictwa.
- 1.2. Zestaw ukazuje przeciętne w skali kraju wielkości nakładów finansowych przypadające na obraną jednostkę odniesienia przy budowie zaprezentowanych tu obiektów modelowych.
- 1.3. Zestaw nie ma charakteru urzędowego, lecz stanowi informację przeznaczoną dla różnorodnych zastosowań.
- 1.4. Wskaźniki nakładów odzwierciedlają stan ze stycznia i początku lutego 2025 i nie obejmują podatku VAT.

2. Zakres wykorzystania zestawu.

2.1. Informacyjny zestaw wskaźników

a) zapewnia orientację:

- w wysokości nakładów finansowych na wykonanie charakterystycznych obiektów budowlanych,
- w strukturze rodzajowej kosztów ponoszonych przy budowie wspomnianych obiektów, z uwzględnieniem podziału na stany realizacyjne i elementy scalone,

b) służy:

- inwestorom z obszaru zamówień publicznych oraz spoza tego obszaru, względnie działającym na ich zlecenie biurom projektów, za podstawę wyceny robót w kosztorysach inwestorskich lub ustalenia planowanych kosztów robót budowlanych, a także za podstawę oceny ofert składanych przez wykonawców,
- gminom za podstawę opracowania prognozy skutków finansowych ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w części wydatków na infrastrukturę techniczną należącą do zadań gminy,
- ośrodkom doradztwa organizacyjnego i rzeczoznawcom za podstawę szybkiej i realnej wyceny majątku przedsiębiorstw lub osób fizycznych,
- wykonawcom za układ odniesienia dla porównań opracowywanych kosztorysów ofertowych,
- jednostkom projektowania za jedną z podstaw wariantowania w projektowaniu, a również analizy i samooceny przyjmowanych rozwiązań,
- innym jednostkom za podstawę analizy i wnioskowania w toku prac badawczych, programowych, planistycznych itp., dotyczących przedmiotowego obszaru budownictwa.

5. Podstawy ustalenia informacji.

5.1. Za podstawę opracowania wskaźników przyjęto:

- wybrane budynki z konkretnych realizacji, sprowadzone do postaci modelowej poprzez eliminację czynników szczególnych i ujednolicenie warunków wykonawstwa,
- kosztorysowe normy nakładów rzeczowych z powszechnie dostępnych KNR oraz źródeł własnych,
- średnie w skali kraju stawki robocizny i stawki pracy sprzętu oraz średnie hurtowe ceny materiałów budowlanych występujące w obrocie towarowym, bez podatku VAT,
- ceny prefabrykowanych elementów żelbetowych, uśrednione w skali kraju w oparciu o dane z kilkunastu wytwórni,
- średnie w skali kraju wskaźniki kosztów pośrednich i zysku, obliczone w oparciu o dane rzeczywiste z kilkuset przedsiębiorstw - reprezentantów. Wskaźnik narzutu zysku odniesiono do sumy kosztów bezpośrednich robocizny, pracy sprzętu oraz kosztów pośrednich.

5.2. Do obliczenia wskaźników w niniejszym zestawie przyjęto dla robót:

- budowlanych: stawkę R=42,98 zł/rg (R=51,58 zł/rg w obiektach zabytkowych), narzuty Kp=67,0%, Z=12,3%
- instalacyjnych: stawkę R=41,38 zł/rg, narzuty Kp=67,3%, Z=12,2%
- elektrycznych: stawkę R=40,81 zł/rg, narzuty Kp=66,9%, Z=11,9%
- inżynierskich: stawkę R=40,46 zł/rg, narzuty Kp=67,5%, Z=13%.

5.3. W tabeli w punkcie 7 podano współczynniki regionalne do średnich cen robót.

6. Metoda ustalania informacji.

6.1. Do opracowania wskaźników zawartych w zestawie wykorzystano metody kalkulacji robót, opracowane przez Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych i opublikowane w wydawnictwie p.n. „Polskie standardy kosztorysowania robót budowlanych”.

6.2. Wynikowe informacje, tj. wskaźniki nakładów finansowych, opracowano przy zastosowaniu elektronicznej techniki obliczeniowej.

7. Współczynniki regionalne do średnich cen robót.

Współczynniki regionalne do średnich cen robót i asortymentów oraz do wskaźników cenowych stanów robót, elementów i obiektów budowlanych publikowanych w wydawnictwach ORGBUD-SERWIS.

Współczynniki, które opracowano na podstawie danych pozyskanych od informatorów, z poszczególnych regionów przedstawiono, w podziale na roboty budowlane, instalacje sanitarne, instalacje elektryczne i roboty inżynierskie.

Współczynniki pozwolą korzystającym z publikacji ORGBUD-SERWIS na szybkie i proste, a jednocześnie rzetelne przeliczenie kalkulacji kosztorysowych, w zależności od lokalizacji regionalnej realizowanych robót czy inwestycji.

Nazwa województwa	Roboty budowlane	Roboty sanitarne	Roboty elektryczne	Roboty inżynierskie
dolnośląskie	1,0034	1,0158	1,0500	0,9942
kujawsko-pomorskie	0,9306	0,9646	0,9546	0,9539
lubelskie	0,9485	0,9682	0,9806	0,9539
lubuskie	0,9448	0,9604	0,9471	0,9536
łódzkie	1,0189	0,9627	0,9813	0,9696
mazowieckie	1,1160	1,0543	1,0993	1,0415
małopolskie	1,0179	1,0060	0,9924	0,9845
opolskie	0,9363	0,9842	1,0033	0,9796
podlaskie	0,9109	0,9694	0,9632	0,9554
podkarpackie	0,9471	0,9471	0,9616	0,9575
pomorskie	1,0447	0,9982	1,0538	0,9980
śląskie	0,9713	0,9749	0,9673	0,9502
świętokrzyskie	0,9183	0,9535	0,9472	0,9579
wielkopolskie	1,0518	1,0327	1,0525	0,9764
warmiński-mazurskie	0,9511	0,9678	0,9495	0,9626
zachodnio-pomorskie	0,9446	0,9817	0,9591	0,9683

Pozycji, których nie udało się odszukać w w/w cennikach odszukano na stronie internetowej <https://kb.pl/cenniki/>

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**9.1 WYCENA DZIAŁKI ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM JEDNORODZINNYM**

Badanie preferencji uczestników rynku lokalnego oraz podobnych w odniesieniu do atrybutów nieruchomości pozwalają na określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości. Badanie rynku nieruchomości prowadzone jest na bieżąco w trakcie wykonywania szeregu wycen i opracowań. Zajmują się tym nie tylko rzeczoznawcy ale również biura analityczne pracujące dla sektora bankowego czy inwestycyjnego. Analizy te są często publikowane i udostępniane np. w materiałach szkoleniowych. W opracowaniu wykorzystane są również dane pozyskane z kilku biur obrotu nieruchomościami, rozmów z inwestorami oraz z informacji od deweloperów działających nie tylko na rynku Krakowskim. W ten sposób badane są preferencje nabywców. Na ich podstawie ustalane są cechy wpływające na wartość nieruchomości oraz wpływ poszczególnych cech na wysokość uzyskiwanych cen na rynku.

W wyniku badania rynku oraz preferencji nabywców do dalszej analizy przyjęto następujące wagi atrybutów

Nr cechy	Nazwa cechy	Opis	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja, otoczenie i dojazd	Bardzo dobra - bliskość centrum miasta, otoczenie zabudowy handlowo usługowej, mieszkaniowej, oświatowej, sąsiedztwo terenów leśnych, walory krajobrazowe do 500 m, dobry dostęp komunikacyjny Dobra – dalsza odległość centrum miasta, ośrodki oświatowe w dalszej odległości, dobry dostęp komunikacyjny Średnia – dalsza odległość od centrum, ośrodków kultury, oświaty, średni dostęp do komunikacji. Słaba - uciążliwość sąsiedztwa, obecność zakładów produkcyjnych, przebieg traktów elektrycznych średniego i wysokiego napięcia, uciążliwość ruchu ulicznego, hałas, zanieczyszczenie powietrza	25,00%
2	Standard wykończenia budynku	Dobry – materiały użyte do wykończenia wysokiej jakości, standard wykończenia wysoki, brak śladów zniszczeń Średni – średnia jakość użytych materiałów albo widoczne ślady zużycia materiałów Słabe - ekonomiczny standard wykończenia, konieczny remont lub odświeżenie	20,00%
3	Dostęp do infrastruktury	pełny dostęp do infrastruktury technicznej, dostęp ograniczony, brak dostępu do uzbrojenia w sąsiedztwie, dostęp do drogi bezpośredni lub poprzez służebność, brak dostępu, jakość dróg dojazdowych	5,00%
4	Powierzchnia użytkowa budynku	wpływ wielkości powierzchni użytkowej na cenę jednostki porównawczej (dobre – do 100 m ² , średnia – powyżej 100 i poniżej 200 m ² , słabe – powyżej 200 m ²)	15,00%
5	Cechy geometryczne gruntu	pole powierzchni terenu (słabe do 500m ² , średnia 500-1000m ² , dobre powyżej 1000m ²), kształt działki, ukształtowanie terenu, wystawa, możliwości inwestycyjne, ograniczenia w sposobie użytkowania, sposób zagospodarowania,	15,00%
6	Stan techniczny budynku	Dobry - wszystkie elementy sprawne, brak zawilgoczeń, spękań dobra jakość użytych materiałów budowlanych, Średni – pojedyncze spękania, zawilgoczenia, wymagany remont bieżący	20,00%
	Razem		100,00%

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Data Trans	Nr AN	Miejscowość	Ulica	Nr Bud	Nr Dz.	p.dz. [m ²]	p.u. [m ²]	c. trans.	c. 1m ² PU
21.03.2023	8936/2023	Modlniczka	Sąsiedzka	3	292/4	483	150,87	980000	6495,66
20.11.2023	18952/2023	Modlniczka	Słowiańska	147B	5/6	702	204,45	1700000	8314,99
05.02.2024	504/2024	Modlniczka	Słowiańska	87B	18/17	358	93,93	510000	5429,58
29.02.2024	1417/2024	Modlniczka	Słowiańska	62B	241/15	265	101,02	1186000	11740,25
15.04.2024	1347/2024	Modlniczka	Palmowa	15	871/1	1803	320,4	2270000	7084,89
25.07.2024	13739/2024	Modlniczka	Słowiańska	120	262/14	2018	414,5	1800000	4342,58
21.08.2024	8135/2024	Modlniczka	Słowiańska	108	261/9, 261/7	987	258,03	1550000	6007,05
30.09.2024	228/2024	Modlniczka	Sąsiedzka	7	292/13	724	186,12	1250000	6716,10
04.12.2024	3995/2024	Modlniczka	os. Krakowskie Przedmieście	5	865/21	814	212,91	1550000	7280,07

Cechy charakteryzujące bazę:

C_{min} = 4 342,58 zł/m²

C_{max} = 11 740,25 zł/m²

C_{śr} = 7 045,69 zł/m²

ΔC = 7 397,67 zł

Do dalszej analizy usunięto z powyższej bazy nieruchomości o najwyższej i najniższej wartości ceny jednostkowej, gdyż w sposób znaczący odbiegają od cen przeciętnych występujących na danym terenie co może świadczyć o specyficznych warunkach transakcji lub cechach nieruchomości powodujące tę dysproporcję.

Data Trans	Nr AN	Miejscowość	Ulica	Nr Bud	Nr Dz.	p.dz. [m ²]	p.u. [m ²]	c. trans.	c. 1m ² PU
21.03.2023	8936/2023	Modlniczka	Sąsiedzka	3	292/4	483	150,87	980000	6495,66
20.11.2023	18952/2023	Modlniczka	Słowiańska	147B	5/6	702	204,45	1700000	8314,99
05.02.2024	504/2024	Modlniczka	Słowiańska	87B	18/17	358	93,93	510000	5429,58
15.04.2024	1347/2024	Modlniczka	Palmowa	15	871/1	1803	320,4	2270000	7084,89
21.08.2024	8135/2024	Modlniczka	Słowiańska	108	261/9, 261/7	987	258,03	1550000	6007,05
30.09.2024	228/2024	Modlniczka	Sąsiedzka	7	292/13	724	186,12	1250000	6716,10
04.12.2024	3995/2024	Modlniczka	os. Krakowskie Przedmieście	5	865/21	814	212,91	1550000	7280,07

Cechy charakteryzujące bazę:

Cmin = 5 429,58 zł/m²

Cmax = 8 314,99 zł/m²

Cśr = 6 761,19 zł/m²

ΔC = 2 885,42 zł

Do porównań wybrano następujące trzy nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej.
Nieruchomość 2, 5, 6.

Opis nieruchomości nr 2

Nieruchomość położona jest w miejscowości Modlniczka, przy ulicy Słowiańskiej nr domu 147B. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 5/6 o powierzchni 0,0702 ha. Działka w kształcie zbliżonym do kwadratu, możliwość racjonalnego wykorzystania, płaska, porośnięta trawą i roślinnością ozdobną. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w dobrym stanie technicznym o pow. 204,45 mk. Dostęp do drogi publicznej poprzez udział w działce drogowej. W okolicy zabudowa jednorodzinna albo działki niezabudowane. Dobry dostęp komunikacyjny. Działka sprzedana w dniu 20-11-2023r za cenę 1 700 000,00zł.

Opis nieruchomości nr 5

Nieruchomość położona jest w miejscowości Modlniczka, przy ulicy Słowiańskiej nr domu 108. Nieruchomość stanowią działki ewidencyjne nr 261/9 i 2691/7 o powierzchni łącznej 0,0987 ha. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, możliwość racjonalnego wykorzystania, płaska, porośnięta trawą i roślinnością ozdobną. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w dobrym stanie technicznym i średnim standardzie o pow. 258,03mk. Dostęp do

drogi publicznej bezpośredni. W okolicy zabudowa jednorodzinna albo działki niezabudowane. Dobry dostęp komunikacyjny. Działka sprzedana w dniu 21-08-2024r za cenę 1 550 000,00zł.

Opis nieruchomości nr 6

Nieruchomość położona jest w miejscowości Modlniczka, przy ulicy Sąsiedzkiej nr domu 7. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 292/13 o powierzchni 0,0724 ha. Działki w kształcie zbliżonym do kwadratu, możliwość racjonalnego wykorzystania, płaska, porośnięta trawą, roślinnością ozdobną. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, w dobrym stanie technicznym o pow. 186,12 mk. Dostęp do drogi publicznej poprzez udział w działce drogowej. W okolicy zabudowa jednorodzinna albo działki niezabudowane. Średni dostęp komunikacyjny. Działka sprzedana w dniu 30-09-2024r za cenę 1 250 000,00zł.

Analiza wycenianej nieruchomości i nieruchomości porównawczych w kontekście cech różnicujących				
Cecha różnicująca	nieruchomość wyceniana	nieruchomość porównawcza 2	nieruchomość porównawcza 5	nieruchomość porównawcza 6
lokalizacja i otoczenie	dobra	dobra	dobra	średnia
standard wykończenia	średni	dobry	średni	średni
dostęp do infrastruktury	dobry	dobry	dobry	dobry
powierzchnia użytkowa	średnia	słaba	słaba	średnia
cechy geometryczne gruntu	średnie	średnie	średnie	średnie
stan techniczny, zużycie funkcjonalne	dobry	dobry	dobry	dobry

Szacowanie wartości nieruchomości					
Cecha różnicująca	Waga cechy [%]	zakres kwotowy cech [zł/m ²]	Wysokość poprawek [zł]	Wysokość poprawek [zł]	Wysokość poprawek [zł]
Lokalizacja i otoczenie	25	721,35	0	0	240,45
standard wykończenia	20	577,08	-288,54	0	0
dostęp do infrastruktury	5	144,27	0	0	0
powierzchnia użytkowa	15	432,81	216,41	216,41	0
cechy geometryczne gruntu	15	432,81	0	0	0
stan techniczny, zużycie funkcjonalne	20	577,08	0	0	0
Suma poprawek +/- zł/m ²			-72,13	216,41	240,45
Cena jednostkowa bez poprawek zł/m ²			8314,99	6007,05	6716,1
Cena jednostkowa z uwzględnieniem poprawek zł/m ²			8242,86	6223,46	6956,55
Średnia arytmetyczna cen jednostkowych uwzględniających poprawki zł/m ²			7140,96		

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

$$7\,140,96 \text{ zł/m}^2 * 179 \text{ m}^2 = 1\,278\,231,24 \text{ zł} \approx 1\,278\,000,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej wg. stanu na dzień oględzin określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami wynosi

1 278 000,00 zł

Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy zł

9.2 WYCENA DZIAŁEK GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

GRUNT O PRZEZNACZENIU POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

Badanie preferencji uczestników rynku lokalnego oraz podobnych w odniesieniu do atrybutów nieruchomości pozwalają na określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości.

W wyniku badania rynku oraz preferencji nabywców do dalszej analizy przyjęto następujące wagi atrybutów

Nr cechy	Nazwa cechy	Opis	Waga cechy [%]
1	Lokalizacja i otoczenie	Bardzo dobra - bliskość centrum miasta, otoczenie zabudowy handlowo usługowej, mieszkaniowej, oświatowej, komunikacja w odległości do 500m sąsiedztwo terenów leśnych, walory krajobrazowe Dobra – centrum miasta, ośrodki oświatowe, tereny rekreacyjne w dalszej odległości, komunikacja w odległości 500-1000m Średnia – komunikacja w odległości powyżej 1000m, uciążliwość drogi głównej Słaba - uciążliwość sąsiedztwa, obecność zakładów produkcyjnych, przebieg trakcji elektrycznych średniego i wysokiego napięcia, uciążliwość ruchu ulicznego, hałas, zanieczyszczenie powietrza	35,00%
2	Dostęp do infrastruktury	Dobry - pełny dostęp do infrastruktury technicznej, dostęp do drogi publicznej bezpośredni, lub poprzez służebności Średni -dostęp ograniczony, dostęp do drogi publicznej bezpośredni, lub poprzez służebności Słaby - brak dostępu do uzbrojenia w sąsiedztwie, brak dostępu do drogi publicznej, słaba jakość dróg dojazdowych	30,00%
3	Powierzchnia	wpływ wielkości powierzchni działki na cenę jednostki porównawczej (Dobra – do 1000 m2, Średnia – 1000-2000 m2, Słaba – powyżej 2000 m2)	10,00%
4	Cechy geometryczne gruntu	Dobra- regularny kształt działki, teren płaski, możliwości inwestycyjne, teren wyrównany gotowy do inwestycji, pojedyncze krzewy i drzewa Średnia – kształt umożliwiający racjonalne wykorzystanie, teren może być o lekkim spadzie, zakrzewienia, zadrzewienia w stopniu średnim Słaba – kształt nieregularny lub istnieje zabudowa do wyburzenia oraz duża ilość zadrzewienia, zakrzewienia, teren obniżony względem działek przyległych	20,00%
5	Przeznaczenie, możliwości inwestycyjne	Dobry – przeznaczenie określone w planie, działka o jednolitym przeznaczeniu, istnieje możliwość wykorzystania zgodnego z przeznaczeniem Średni - wydana decyzja WZ, działka o mieszanym przeznaczeniu, istnieje możliwość wykorzystania zgodne z przeznaczeniem Słaby - brak planu, bez decyzji WZ, przeznaczenie niezgodne z rzeczywistym wykorzystaniem, brak możliwości inwestycyjnych, bądź duże jej ograniczenie	5,00%
	Razem		100,00%

Wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną

Data Trans	Nr AN	Miejscowość	Nr Dz.	p.dz. [m ²]	c. trans.	c. 1m ²
25.08.2023	8796/2023	Modlniczka	1043	5104	1733000	339,54
26.10.2023	2761/2023	Modlniczka	902/2	1726	499000	289,11
18.12.2023	2235/2023	Modlniczka	865/29	60	6000	100
01.02.2024	1325/2024	Modlniczka	283/2	2800	300000	107,14
26.04.2024	1666/2024	Modlniczka	207/2	1315	269000	204,56
19.02.2025	461/2025	Modlniczka	901/5	1422	600000	421,94

Cechy charakteryzujące bazę:**Cmin = 100,00 zł/m²****Cmax = 421,94zł/m²****Cśr = 243,72 zł/m²****ΔC = 321,94 zł**

Do dalszej analizy usunięto transakcje nr 3 gdyż był to zakup na dopełnienie działki wykonano też korektę cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu.

Data Trans	Nr AN	Miejscowość	Nr Dz.	p.dz. [m ²]	c. trans.	c. 1m ²	liczba miesięcy od pierwszej transakcji	tw- ti 24- ti	trend * liczba jednostek czasu	cena skorygo- wana
25.08.2023	8796/2023	Modlniczka	1043	5104	1733000	339,54	1	19	0,1577	393,08
26.10.2023	2761/2023	Modlniczka	902/2	1726	499000	289,11	3	17	0,1411	329,90
01.02.2024	1325/2024	Modlniczka	283/2	2800	300000	107,14	7	13	0,1079	118,70
26.04.2024	1666/2024	Modlniczka	207/2	1315	269000	204,56	9	11	0,0913	223,24
19.02.2025	461/2025	Modlniczka	901/5	1422	600000	421,94	19	1	0,0083	425,44

Cechy charakteryzujące bazę:**Cmin = 118,70 zł/m²****Cmax = 425,44 zł/m²****Cśr = 298,07zł/m²****ΔC = 306,74 zł**

Do porównań wybrano następujące trzy nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej.
Nieruchomość 1, 2, 4, 5.

Opis nieruchomości nr 1

Nieruchomość położona jest w miejscowości Modlniczka. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 1043 o łącznej powierzchni 0,5104ha. Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta, istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania, teren płaski, porośnięty trawą bez drzew i krzewów. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W okolicy zabudowa jednorodzinna albo działki

niezabudowane. Woda, kanalizacja, gaz, prąd na działce. Dobry dostęp komunikacyjny. Działka sprzedana w dniu 25-08-2023r za cenę 1 733 000,00zł.

Opis nieruchomości nr 2

Nieruchomość położona jest w miejscowości Modlniczka. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 902/2 o łącznej powierzchni 0,1726ha. Działka o nieregularnym kształcie, istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania, płaski, porośnięty trawą bez drzew i krzewów. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w dacie zakupu jest to droga z płyt betonowych. W okolicy zabudowa jednorodzinna albo działki niezabudowane. Woda, kanalizacja, gaz, prąd na działce. Dobry dostęp komunikacyjny. Działka sprzedana w dniu 26-10-2023r za cenę 499 000,00zł.

Opis nieruchomości nr 4

Nieruchomość położona jest w miejscowości Modlniczka. Nieruchomość stanowi działka ewidencyjna nr 207/2 o łącznej powierzchni 0,1315 ha. Działka w kształcie zbliżonym do rąbu z dołożonym długim prostokątem stanowiącym dojazd do drogi, możliwość racjonalnego wykorzystania, płaski, porośnięty trawą oraz drzewami i krzewami. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej. W okolicy zabudowa jednorodzinna albo działki niezabudowane w dalszej perspektywie duże centrum logistyczne. Prąd na działce, pozostałe media w odległości 3 działek. Średni dostęp komunikacyjny. Działka sprzedana w dniu 26-04-2024r za cenę 269 000,00zł.

Opis nieruchomości nr 5

Nieruchomość położona jest w miejscowości Modlniczka. Nieruchomość stanowi jedna działka ewidencyjna nr 901/5 o powierzchni 0,1422 ha. Działka w kształcie zbliżonym do rąbu, możliwość racjonalnego wykorzystania, płaski, teren wyrównany, porośnięty trawą, bez drzew i krzewów. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej. W okolicy zabudowa jednorodzinna albo działki niezabudowane. Woda i prąd na działce, kanalizacja i gaz w drodze. Dostęp komunikacyjny dobry. Działka sprzedana w dniu 19-02-2025r za cenę 600 000,00zł.

Ze względu na fakt, iż po dokonaniu oględzin nieruchomości podobnych stwierdzono, że nieruchomość nr 4 znacznie odbiega swoimi cechami od nieruchomości wycenianej zdecydowano się na pominięcie jej w toku dalszych wyliczeń.

Analiza wycenianej nieruchomości i nieruchomości porównawczych w kontekście cech różnicujących				
Cecha różnicująca	nieruchomość wyceniana	nieruchomość porównawcza 1	nieruchomość porównawcza 2	nieruchomość porównawcza 5
Lokalizacja i otoczenie	dobre	b.dobra	b.dobra	b. dobre
Dostęp do infrastruktury	dobry	dobry	dobry	dobre
Powierzchnia	mała	duża	średnia	średnia
Cechy geometryczne gruntu	dobre	dobre	średnie	dobre
Przeznaczenie, możliwości inwestycyjne	dobre	dobre	dobre	dobre

Szacowanie wartości nieruchomości					
Cecha różnicująca	Waga cechy [%]	zakres kwotowy cech [zł/m2	Wysokość poprawek [zł]	Wysokość poprawek [zł]	Wysokość poprawek [zł]
Lokalizacja i otoczenie	35	107,53	-35,84	-35,84	-35,84
Dostęp do infrastruktury	30	92,17	0	0	0
Powierzchnia	10	30,72	30,72	15,36	15,36
Cechy geometryczne gruntu	20	61,45	0	30,72	0
Przeznaczenie, możliwości inwestycyjne	5	15,36	0	0	0
Suma poprawek +/- zł/m ²			-5,12	10,24	-20,48
Cena jednostkowa bez poprawek zł/m ²			393,08	329,9	425,44
Cena jednostkowa z uwzględnieniem poprawek zł/m ²			387,96	340,14	404,96
Średnia arytmetyczna cen jednostkowych uwzględniających poprawki zł/m ²			377,69		

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości sam grunt wynosi:

$$377,69 \text{ zł/m}^2 * 940 \text{ m}^2 = 355\,025,47 \text{ zł} \approx 355\,000,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej wg. stanu na dzień oględzin określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami wynosi:

355 000,00 zł

Słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy zł

WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA BUDYNKU WYNOŚI:

$$5\,082,63 \text{ zł} / \text{m}^2 * 179 \text{ m}^2 = 909\,790,77 \text{ zł}$$

Doliczając koszt dokumentacji i nadzoru około 2%

$$909\,790,77 \text{ zł} * 1,02 = 927\,986,58 \text{ zł}$$

Wartość współczynnika przeliczeniowego dla woj. Małopolskiego przyjęto na poziomie 1,0179

$$927\,986,58 \text{ zł} * 1,0179 = 944\,597,54 \text{ zł}$$

Koszt zużycia technicznego w stanie na dzień oględzin wynosi 15%

$$944\,597,54 \text{ zł} - 15,00\% = 802\,907,91 \text{ zł}$$

Doliczając Vat w stawce 8% budynki mieszkalne jednorodzinne do pow. 300 m

$$802\,907,91 \text{ zł} * 1,08 = 867\,140,546 \text{ zł} \approx \mathbf{867\,000,00 \text{ zł}}$$

OGRODZENIE, FURTKA, BRAMA, ŚCIERZKI I PODJAZDY

Działka ogrodzona jest z 3 stron różnego typu ogrodzeniem co może świadczyć, że są to ogrodzenia wykonane przez właścicieli działek sąsiednich. Od strony frontowej ogrodzenie betonowe z drewnem dł. 23,00 m (pomiarów dokonano na stronie https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0). Posiada bramę wjazdową 4,00 m dł. oraz furtkę zamontowane na ogrodzeniu frontowym.

Wg. cennika zamieszczonego na stronie <https://kb.pl/> koszt wykonania takiego ogrodzenia wynosi:

Budowa w ogrodzie	Cena	Ilość	Suma
Podjazd i ścieżki			
\$\$ Wykonanie nawierzchni utwardzanej - materiały	134,24 zł/m ²	115,00 m ²	15 437,60 zł
\$\$ Robocizna - wykonanie nawierzchni utwardzanej	79,05 zł/m ²	115,00 m ²	9 091,27 zł
Bramy i furtki			
\$\$ Brama wjazdowa rozwierana - materiały	383,47 zł/mb	4,00 mb	1 533,88 zł
\$\$ Brama wjazdowa rozwierana - wykonanie i montaż	1 053,70 zł/mb	4,00 mb	4 214,81 zł
\$\$ Furtka - materiały			369,70 zł
\$\$ Furtka - wykonanie + montaż			1 386,66 zł
Ogrodzenie frontowe			
\$\$ Ogrodz. ozdobne stal., skupki z klinkieru - materiały	991,55 zł/mb	23,00 mb	22 805,65 zł
\$\$ Robocizna - ogrodzenie ozdobne, skupki z klinkieru	745,62 zł/mb	23,00 mb	17 149,23 zł
SUMA:			71 988,79 zł koszt brutto

Koszt zużycia technicznego w stanie na dzień oględzin wynosi 15%

$$71\,988,79 \text{ zł} - 15,00\% = 61\,190,47 \text{ zł} \approx \mathbf{61\,000 \text{ zł}}$$

Łączna wartość odtworzeniowa budynków i budowli zlokalizowanych na działce w zaokrągleniu do pełnych tysięcy zł wynosi:

867 000,00 zł + 61 000,00 zł =

928 000,00 zł

(słownie: dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych)

11. WARTOŚĆ PRZYNALEŻNOŚCI I POŻYTKÓW

Wg. definicji zawartej w kodeksie cywilnym przynależnościami są:

Art. 51. Przynależność

§ 1.

Przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi.

§ 2.

Nie może być przynależnością rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej.

§ 3.

Przynależność nie traci tego charakteru przez przemijające pozbawienie jej faktycznego związku z rzeczą główną.

Wyceniana nieruchomość nie posiada przynależności.

Wg. definicji zawartej w kodeksie cywilnym pożytkami są:

Art. 53. Definicja pożytków rzeczy

§ 1. Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy.

§ 2. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.

Wyceniana nieruchomość nie jest przedmiotem wynajmu ani dzierżawy, nie posiada roślin uprawnych dlatego należy uznać, że nie posiada ona pożytków.

Jeżeli okazałoby się, że owoce z pojedynczych drzew są przeznaczane na sprzedaż należałoby to uwzględnić w wycenie. Jednak na dzień dzisiejszy brak podstaw by stwierdzić taki fakt w związku z tym uznano jak powyżej.

12. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Modlniczka przy ulicy Słowiańskiej 133 składająca się z zabudowanej działki nr 9/9 wg stanu na dzień wizji lokalnej, oraz wg cen na dzień wyceny, wynosi:

WR = 1 278 000 zł

Słownie: jeden milion dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych

Należy pamiętać, że wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są sobie równe i nie mogą być traktowane jako tożsame.

Wartość odtworzeniowa samej istniejącej zabudowy na działce 9/9 wg. stanu na dzień wyceny określona przy zastosowaniu podejścia kosztowego, metody odtworzeniowej, techniki wskaźnikowej, wynosi

WO = 928 000 zł

Słownie: dziewięćset dwadzieścia osiem tysięcy złotych

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Modlniczka przy ulicy Słowiańskiej składająca się z działki nr 9/9 wg stanu na dzień wizji lokalnej, oraz wg cen na dzień wyceny sam grunt, wynosi:

WR = 355 000 zł

Słownie: trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości.

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, aktualny sposób użytkowania, powierzchnię, jak również lokalizację, oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

13. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem i zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- W obliczeniach nie uwzględniono ewentualnych obciążeń hipotecznych,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianej nieruchomości,
- Ocena stanu technicznego wycenianego budynku nie stanowi jego ekspertyzy,
- Przy wycenie metodą odtworzeniową uwzględniono podatek Vat ze względu na fakt, iż przeciętna osoba dokonująca budowy budynku na cele własne mieszkalne będzie musiała go zapłacić bez możliwości jego odliczenia. Dlatego tylko w chwili uwzględnienia go w wycenie możliwe jest uzyskanie realnych cen wytworzenia danego obiektu budowlanego. W pozostałym zakresie stosowano wartości netto.

14. ZAŁĄCZNIKI

- Wydruki księgi wieczystej,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej,
- Protokół z wizji,
- Kopia dokumentu potwierdzającego obowiązkowe ubezpieczenie OC.



Aleksandra Mazur

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	1	2, 3

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	9/9	2, 3, 13
Identyfikator działki	120615 2.0007.9/9	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0007, MODLNICZKA	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, WIELKA WIEŚ, MODLNICZKA	
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KR1P / 00275682 / 7, 0,0940 HA	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	0,0940 HA	2, 3

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	DECYZJA UG.7422/44/2005 , 2005-10-27, URZĄD GMINY WIELKA WIEŚ, WIELKA WIEŚ; 5 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1P/00040608/05/001, 2005-11-22 08:17:54, 2006-02-01-14.23.53.817965, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	MAPA Z PROJEKTEM PODZIAŁU WRAZ Z WYKAZEM ZMIAN PRZYJĘTA DO PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO , 2005-10-12, STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE, KRAKÓW; 6-7 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1P/00040608/05/001, 2005-11-22 08:17:54, 2006-02-01-14.23.53.817965, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty)

13	akt) WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2022-03-04, STAROSTA KRAKOWSKI, KRAKÓW; 77 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./KR1P/00118247/22/001, 2022-09-21 11:00:00, 2023-02-17-11.56.40.342037, TAK, 75 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
----	--

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KR1P/00343937/8**, STAN Z DNIA 2025-03-29 20:51

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 /1	---	6
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KRYSTYNA JÓZEFA KARETA, STANISŁAW, MIECZYSŁAWA, 77031805722			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI , 3160/10, 2010-05-17, JERZY KOBLAŃSKI, WIELKA WIEŚ; 12, KR1P/00343937/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00028513/10/001, 2010-05-20 14:25:00, 2010-06-18-11.17.44.324778, NIE, 12, KR1P/00343937/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

[Powrót](#)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1			4
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE			
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PO DZIAŁCE NR 9/4 PASEM O SZEROKOŚCI 2,5 METRA WIODĄCYM WZDŁUŻ JEJ PÓŁNOCNEJ GRANICY DO DZIAŁKI NR 9/1, NR 9/2, NR 9/3, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY TYCH DZIAŁEK - WPIS PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KW 275682			
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2			5
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ			
Treść wpisu	NIEODPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU, A TAKŻE PRZEPROWADZENIA INSTALACJI ENERGETYCZNEJ , GAZOWEJ, WODNEJ, KANALIZACYJNEJ I TELEKOMUNIKACYJNEJ, PO DZIAŁCE 9/9, PASEM O SZEROKOŚCI 2,5 METRA WIODĄCYM OD DROGI PUBLICZNEJ DO DZIAŁKI NR 9/10, NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI TEJ DZIAŁKI			
Wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władnqca	Lp. 1.	Numer księgi	KR1P / 00275682 / 7	
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	6			14
Rodzaj wpisu	INNY WPIS			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEJ KRYSTYNY KARETA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 30.01.2024 NR 1228-SEE.7112.8.2024.5			

Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, KRAKÓW, 00102127000140	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		7	15
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEJ KRYSTYNY KARETA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 30.01.2024 NR 1228-SEE.7112.8.2024.4	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, KRAKÓW, 00102127000140	
Rola instytucji		ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 5.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		8	16
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEJ KRYSTYNY KARETA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 8.07.2024 NR 1228-SEE.7112.8.2024.29	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395	
Lp. 6.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu		9	17
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI W ADMINISTRACJI Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEJ KRYSTYNY KARETA NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 8.07.2024 NR 1228-SEE.7112.8.2024.30	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	GMINA WIELKA WIEŚ, SZYCE, 000551786	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU	
Nr podstawy wpisu	

4	PRZY PRZENIESIENIU PODSTAWY WPISU Z KW NR 275682, A TO : UMOWA ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI, SP.D.3, 5456/2000, 2000-08-11; /00190471/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00040608/05/001, 2005-11-22 08:17:54, 2006-02-01-14.23.53.817965, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
5	UMOWA SPRZEDAŻY, 6350/05, 2005-11-17, JERZY KOBLAŃSKI, WIELKA WIEŚ; 4-4, KR1P/00343937/8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00005158/06/001, 2005-11-22 08:15:00, 2006-02-13-16.30.18.570693, NIE, 1-8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
14	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI, 1228-SEE.7112.8.2024.5, 2024-01-30, DRUGI URZĄD SKARBOWY KRAKÓW; 86, KR1P/00343937/8 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00010903/24/001, 2024-01-30 11:43:00, 2024-02-07-10.52.11.303658, NIE, 83-84, KR1P/00343937/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
15	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI, 1228-SEE.7112.8.2024.4, 2024-01-30, DRUGI URZĄD SKARBOWY KRAKÓW; 94, KR1P/00343937/8 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR1P/00010906/24/001, 2024-01-30 11:51:00, 2024-02-07-11.33.44.913742, NIE, 91-92, KR1P/00343937/8 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
16	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY, 1228-SEE.7112.8.2024.29, 2024-07-08, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW; 101-102 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1P/00069742/24/001, 2024-07-08 11:19:00, 2024-08-21-10.47.26.396320, NIE, 98-99 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
17	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY, 1228-SEE.7112.8.2024.30, 2024-07-08, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW; 110 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1P/00069759/24/001, 2024-07-08 11:34:00, 2024-08-21-14.14.45.178289, NIE, 107-108 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KR1P/00343937/8**, STAN Z DNIA 2025-03-29 20:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-PODGÓRZA W KRAKOWIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

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: 120615_2, Wielka Wieś

Obręb ewidencyjny: 0007, Modlniczka

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-04-2025 08:51:01

Nr jednostki rejestrowej: G779

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Kareta Krystyna Józefa (Stanisław, Mieczysława) PESEL: 77031805722 adres: ul. Macieja Miechowity 10/18, 31-469 Kraków

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
9/9 120615_2.0007.9/9		0.0940	B	0.0940	KR1P/00343937/8 AN3160/2010,

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 9/9;1.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.0940	ha
Słownie:	dziewięćset czterdzieści metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	120615_2.0007.9/9.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120615_2.0007.9/9	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 166 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	-	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	

Uwagi: Ostatnia kondygnacja stanowi poddasze użytkowe



z up. STAROSTY

mgr Anna Kwiecińska

Podinspektor

w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Sporządził(a): Anna Kwiecińska

01-04-2025

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

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

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW
obr. Modlniczka 0007: dz. 9/9
SKALA 1:1000



W dniu 18.03.2025 r. zostały przeprowadzone oględziny nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej o nr 9/9, o powierzchni 0,0940 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, położonej w miejscowości Modlniczka przy ulicy Słowiańskiej 133, gmina Wielka Wieś, powiat krakowski, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą o nr KR1P/00343937/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Osoby uczestniczące w oględzinach oraz ich podpisy:

1. KRYSZYNA KARETA - ZOBOWIĄZANA
DOWÓD OSOBISTY: DGM 415335
WIDAM PRZECZ PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Kryszyna Kurek
2. MIECYSŁAWA KARETA - MATKA ZOBOWIĄZANEJ
DOWÓD OSOBISTY: CCB 265880
WIDAM PRZECZ PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Mieczysława Kurek
3. JAKUB ZAGROBA - SYN ZOBOWIĄZANEJ
DOWÓD OSOBISTY: CEM 131069
WIDAM PRZECZ PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Jakub Zagroba
4. ALEKSANDRA MAWR - RZECZOWNIKA MAJĄTKOWY
Aleksandra Maur
5. JOANNA SZYMAŃSKA - KIEROWNICZKA BIURA
Joanna Szymant
6. MAGDALENA SIKORSKA - CIEPIEL - GŁÓWNY KONTROLER SKARBOWY
Sikorska-Ciepica Magdalena



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
Numer polisy 1065410148

1	Okres ubezpieczenia: od 14.10.2024 r. do 13.10.2025 r.								
2	Ubezpieczający: ALJA INVEST ALEKSANDRA MAZUR Adres siedziby: SŁOMIANA 24 m. 103, 30-316 KRAKÓW E-mail: Nieustalony	Telefon: Klient odmówił	REGON: 120519522						
3	Ubezpieczony: ALJA INVEST ALEKSANDRA MAZUR Adres siedziby: SŁOMIANA 24 m. 103, 30-316 KRAKÓW E-mail: Nieustalony	Telefon: Klient odmówił	REGON: 120519522						
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	<table><tr><th>Suma gwarancyjna</th><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr><tr><td></td><td>25 000 EUR</td><td>25 000 EUR</td></tr></table>	Suma gwarancyjna	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia		25 000 EUR	25 000 EUR	
Suma gwarancyjna	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia							
	25 000 EUR	25 000 EUR							
5	Składka łączna: 134,10 PLN <table><tr><td></td><td>Jednorazowo</td></tr><tr><td>Kwota w PLN</td><td>134,10</td></tr><tr><td>Termin płatności</td><td>14.10.2024</td></tr></table>		Jednorazowo	Kwota w PLN	134,10	Termin płatności	14.10.2024	6	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 79 1240 6960 3014 0110 1358 3954 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1065410148
	Jednorazowo								
Kwota w PLN	134,10								
Termin płatności	14.10.2024								
7	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.								
8	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 4. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 5. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 6. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 7. ☐ * Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 8. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach								

jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

9. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:
PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Cash SA - PZU Cash Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU obsługującej Klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie mogą być złożone:
 - 1) na piśmie – osobiście albo wysłane przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) na piśmie – wysłane na adres do doręczeń elektronicznych PZU SA w rozumieniu ustawy o doręczeniach elektronicznych, począwszy od dnia wpisania tego adresu do bazy adresów elektronicznych;
 - 3) w formie ustnej – telefonicznie, na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1;
 - 4) w postaci elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła:
 - 1) w przypadku, gdy Klientem jest osoba fizyczna – na piśmie, z tym że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek klienta;
 - 2) w przypadku, gdy Klientem jest inny podmiot niż wskazany w pkt 1 – na piśmie lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.

7. Reklamacje, skargi i zażalenia rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji ubezpieczeń.
9. PZU przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu, uposażonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy ubezpieczenia zawartej drogą elektroniczną, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowej systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU jest następujący: reklamacje@pzu.pl.
13. Językiem stosowanym przez PZU w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisą

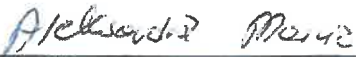
1. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.
2. Z zachowaniem pozostałych, niezmienionych postanowień umowy ubezpieczenia, strony postanawiają, że przed dniem płatności składki ubezpieczeniowej PZU SA wyśle e-mail na adres poczty elektronicznej, który ubezpieczający podał przy zawarciu tej umowy, z informacjami dotyczącymi płatności, w tym z linkiem, dzięki któremu ubezpieczający może opłacić składkę ubezpieczeniową.

Potwierdzam dane kontaktowe
ALJA INVEST ALEKSANDRA MAZUR
E-mail: Nie ustalono
Telefon: Klient odmówił

Dodatkowych informacji udzieli:
AGNIESZKA MICHAŁEK AGAMI
ul. LUDWIKA RYDYGIERA 1, 30-695 KRAKÓW

Data zawarcia umowy: 07.10.2024 r.

Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia dystrybutor ubezpieczeń pozyskał ode mnie informacje w celu ustalenia moich potrzeb i wymagań co do zakresu ochrony ubezpieczeniowej przy uwzględnieniu wysokości składki, jaką jestem skłonny/sklonna zapłacić.


Pieczęć i podpis ubezpieczającego

ALJA INVEST
Aleksandra Mazur
ul. Słomiana 24/103
30-316 Kraków
NIP: 6762333039

ALJA INVEST ALEKSANDRA MAZUR
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA



 **801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl**
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)