

OPERAT SZACUNKOWY

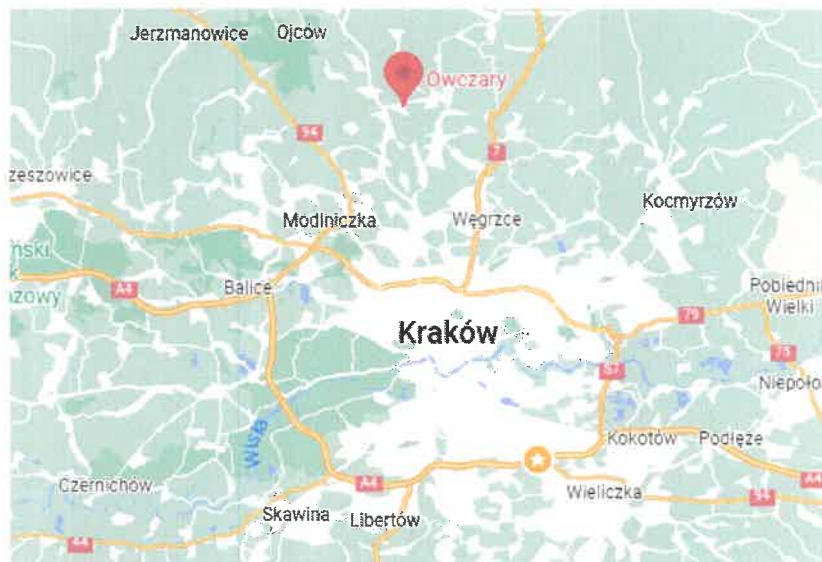
DOTYCZĄCY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ

KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00507561/9

POŁOŻONEJ W OBRĘBIE OWCZARY, GMINA ZIELONKI

ZNAK SPRAWY 1228-SEE.7112.31.2023.17



Źródło: <https://www.google.com/maps>



widok z daty oględzin

Kraków, 6 listopada 2023 r.

Autor opracowania:

MGR TRACZYK JOLANTA



Podsumowanie:

1. Adres nieruchomości

WOJEWÓDZTWO MAŁOPOLSKIE, POWIAT KRAKOWSKI, GMINA ZIELONKI, OBREB OWCZARY

2. Tytuł prawny

Własność

3. Księga wieczysta: KR1P/00507561/9

4. Zakres wyceny

⇒ prawo własności niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 562/16

5. Oznaczenie nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów

Województwo małopolskie, powiat krakowski, jednostka ewidencyjna Zielonki, obręb ewidencyjny 0012 Owczary, działka ozn. nr ew. 562/16

6. Cel wyceny

Dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji

7. Daty istotne dla operatu szacunkowego

⇒ data sporządzenia operatu szacunkowego

6 listopada 2023 r.

8. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR1P/00507561/9, POŁOŻONEJ W OWCZARACH, GMINA ZIELONKI, WYNOŚI:

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI Nr 562/16	130 000 zł
(słownie: sto trzydzieści tysięcy zł)	

9. Autor operatu szacunkowego

mgr Jolanta Traczyk



Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	3
2. ZAKRES WYCENY	3
3. CEL WYCENY.....	3
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	11
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	12
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DZIAŁKI NR 562/16	15
11. OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE ART. 110S § 2 USTAWY POSTĘP. EGEK. W ADMINISTARCJI	21
12. WYNIK KOŃCOWY	22
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	23
14. ZAŁĄCZNIKI.....	23

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

TRZEŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR1P/00507561/9, STAN Z DNIA 2023-10-26 18:11

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer działki **562/16**
Obręb ewidencyjny (nazwa) **OWCZARY**
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)
Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, ZIELONKI, OWCZARY
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) **KR1P / 00136337 / 8, 0,4438 HA**

Obszar całej nieruchomości **0,4438 HA**

DZIAŁ I – SPIS PRAW

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa NIEODPŁATNA, NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM O SZEROKOŚCI 4 M WIODĄCYM OD DROGI PUBLICZNEJ POŁUDNIOWYM SKRAJEM PO DZIAŁCE NR 562/15 DO DZIAŁKI NR 562/16 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 562/16 OBJ.KW KR1P/00507561/9
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)
Lp. 1. Numer księgi wieczystej **KR1P / 00136337 / 8**

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)
Lp. 1. 1/1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)
TOMASZ ARTUR NUREK, STANISŁAW, JANINA, 67082100532

DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Rodzaj wpisu **OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu **WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TOMASZOWI NUREK, ZGODNIE Z ZAWIADOMIENIEM O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI WYSTAWIONYM PRZEZ NACZELNIKA DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW NR WEZWANIA 1228-SEE.7112.31.2023.7 Z DNIA 06.06.2023 R.**
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 00001775600395**

DZIAŁ IV – HIPOTEKI

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 1 3
Rodzaj hipoteki (roszczenia) **HIPOTEKA PRZYMUSOWA**
Suma (słownie), waluta **67098,90 (SZEŚCZDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘDZIESIĄT OSIEM 90/100) ZŁ**
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 **SKŁADKI NA FUS, FUZ I FP ZA OKRES OD 08.2013 DO 08.2016, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE.**
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756**
Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 2 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia) **HIPOTEKA PRZYMUSOWA**

Suma (słownie), waluta 30673,74 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY 74/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA: FUS ZA OKRES 09.2016-01.2018, FUZ ZA OKRES 09.2016-01.2018 I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 09.2016-01.2018 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 000017756

Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 3 5

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 11115,39 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY STO PIĘTNAŚCIE 39/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUS, FUZ, FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 02.2018 DO 07.2018 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 000017756

Lp. 4. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 4 6

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 7548,93 (SIEDEM TYSIĘCY PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI OSIEM 93/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUS, FUZ, FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 11.2018 DO 02.2019 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 000017756

Lp. 5. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 5 7

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 10541,40 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY PIĘĆSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 40/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS, FUZ ORAZ FP, FS I FGŚP ZA OKRES OD 03.2019 DO 07.2019, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 00001775600395

Lp. 6. --- Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia) 6 8

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 36874,92 (TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 92/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS, FUZ ORAZ FP, FS I FGŚP ZA OKRES OD 08.2019 DO 12.2020, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 00001775600395

Stan prawny zgodnie z ewidencją gruntów:

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 18-09-2023 14:43:48

Nr jednostki rejestrowej: G532

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Nurek Tomasz (Stanisław, Janina) PESEL: 67082100532 adres: ul. Topolowa 33, 32-088 Owczary

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
582/16 120617_2.0012.582/16		0.4438	R1I1b R1Va	0.2623 0.1815	KR1P/00507561/9 AN1718/2013,

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.4438	ha
Słownie:	cztery tysiące czterysta trzydzieści osiem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
R1I1b - Grunty orne
R1Va - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

6.2.1. LOKALIZACJA OGÓLNA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Owczary, w gminie Zielonki, w powiecie krakowskim.



mapa powiat krakowski

Gmina Zielonki leży w powiecie krakowskim; jest położona na północ od Krakowa, z którym bezpośrednio sąsiaduje. Zajmuje 48,6 km², w skład gminy Zielonki wchodzi 19 miejscowości. Liczba ludności wynosi 23 770 (stan na koniec 2022 roku), gmina Zielonki ma jedno z najwyższych sald migracji w Małopolsce – wg danych GUS w latach 2002-2021 liczba mieszkańców wzrosła o 64%.

Gmina Zielonki ma korzystne położenie i dobrą dostępność komunikacyjną: prowadzi tędy droga krajowa E7 Kraków – Warszawa oraz droga wojewódzka 794 Kraków – Skawa – Wolbrom, a budowana właśnie Północna Obwodnica Krakowa (S52) w ponad połowie przebiega przez teren gminy. Do gminy Zielonki dojeżdża 19 aglomeracyjnych linii autobusowych krakowskiego MPK (w tym dwie linie przyspieszone i dwie nocne) – to najwięcej w Aglomeracji Krakowskiej. Od 17 kwietnia 2023 r. na terenie naszej gminy działa komunikacja wewnętrzna. Mieszkańcy mogą korzystać z trzech tras,

które łączą: Węgrzce z Dziekanowicami, Grębyńnice z Wolą Zachariaszowską oraz Węgrzce z Osiedlem Łokietka. Od sierpnia 2023 r., w ramach Biletu Metropolitalnego, można na jednym bilecie korzystać z autobusów, tramwajów i pociągów.

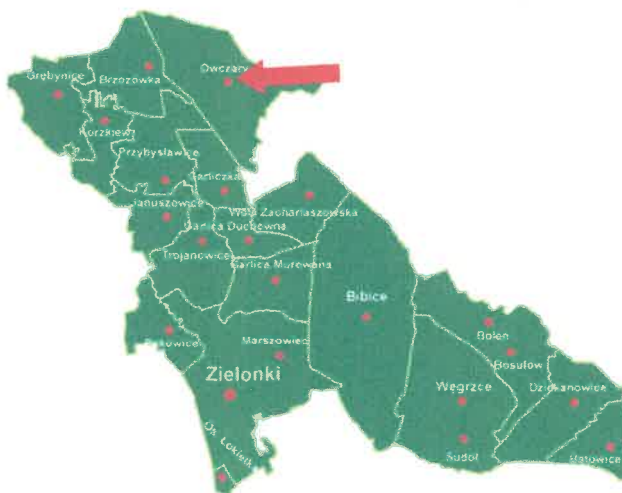
Gmina Zielonki charakteryzuje się bardzo wysokim wskaźnikiem przedsiębiorczości – to 1661 podmiotów gospodarki w rejestrze REGON na 10 tys. ludności, przy wskaźniku dla Małopolski na poziomie 1250 oraz bardzo niską stopą bezrobocia – 2,5%, znacznie poniżej średniej dla województwa, która wynosi 5,3%. W gminie przeważają małe i średnie przedsiębiorstwa; funkcjonują firmy wielu branż, głównie usługowe. Na terenie gminy ulokowane są też Centralny Ośrodek Badania Odmian Roślin Uprawnych, Stacja Doświadczalna Oceny Odmian w Węgrzcach oraz Stacja Doświadczalna krakowskiego Uniwersytetu Rolniczego w Garlicy Murowanej wraz z winnicą „Garlicki Lamus”; coraz rzadziej prowadzona jest przez małe gospodarstwa rodzinne produkcja warzywniczosaładowicza oraz roślin ozdobnych – średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego (wg ewidencji podatkowej) wynosi 1,24 ha. Pomimo, iż Zielonki są gminą wiejską, głównym źródłem utrzymania mieszkańców jest praca zawodowa w sąsiednim Krakowie lub w samej gminie, poza gospodarstwem rolnym.

Gmina Zielonki kładzie duży nacisk na ekologię – jest skanalizowana w ponad 90 proc., sieć kanalizacyjna gminy liczy ok. 250 km. Zielonki są jedną z gmin Małopolski, które przeznaczają największe środki na poprawę jakości powietrza: wymianę nieekologicznych pieców i dofinansowanie instalacji odnawialnych źródeł energii swoim mieszkańcom.

Zielonki mają jedną z najnowocześniejszych baz oświatowych w Małopolsce, są to 4 szkoły podstawowe, w tym trzy z przyszkolnymi basenami, do których uczęszcza 2,3 tys. uczniów. Gminna oświata charakteryzuje się też bardzo wysokim poziomem nauczania – uczniowie szkół z gminy Zielonki według danych GUS od lat osiągają najwyższe wyniki w Małopolsce z egzaminów zewnętrznych.

Większość terenu gminy Zielonki znajduje się w strefie chronionego krajobrazu, są to: Park Dolinki Krakowskie, Dłubniański Park Krajobrazowy oraz otulina Ojcowskiego Parku Narodowego. Po terenie gminy wytyczono 90 km szlaków rowerowych wiodących przez malowniczy, jurajski krajobraz, obok takich atrakcji jak: pierwsze od strony Krakowa Orle Gniazdo, czyli zamek w Korzkwi, pięć fortów Twierdzy Kraków czy zabytkowe kościoły. Mieszkańcom służą liczne tereny rekreacyjne, w każdej miejscowości gminy jest m.in. ogólnodostępny plac zabaw, w gminie są też dwie hale sportowe: w Zielonkach i Węgrzcach.

Owczary- liczba ludności ok. 1 tys osób.



6.2.2. OPIS NIERUCHOMOŚCI

OTOCZENIE, SĄSIEDZTWO



System Informacji Przestrzennej Zielonki (gison.pl)

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie Owczary, w odległości ok. 16 km od Centrum miasta Krakowa oraz ok. 8 km od centrum Zielonek .

W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane. Dostępność komunikacyjna dobra.

- **Działka nr 562/16**

Powierzchnia terenu *:	4 438 m²
------------------------	----------------------------

*Powierzchnia terenu na podstawie wypisu z rejestru gruntów.



System Informacji Przestrzennej Zielonki (gison.pl)

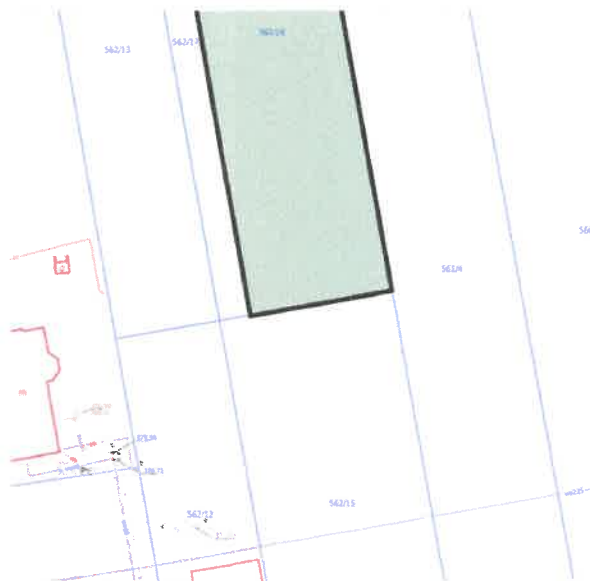
Autor nie posiada żadnych informacji dotyczących skażeń przedmiotowych nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomości wolne są od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów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

Dostęp do infrastruktury technicznej:

Działka nieuzbrojona.

Woda i energia elektryczna w pobliżu (na działkach prywatnych), od strony południowej:

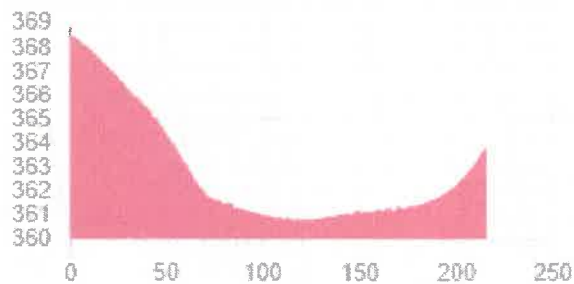
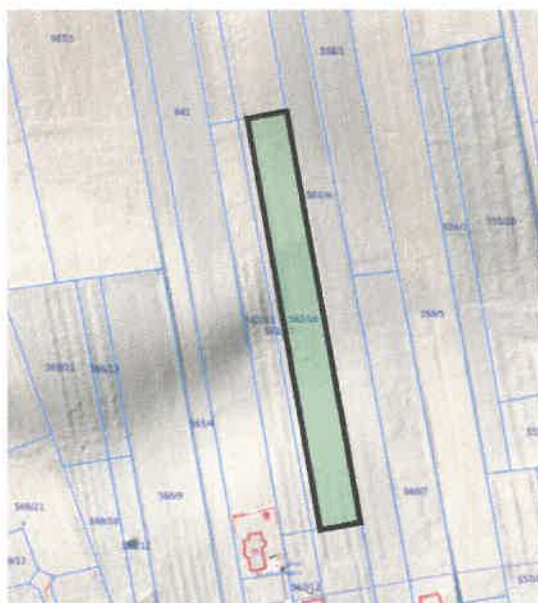
Na mapie przedstawiona południowa część działki i widoczne najbliższe uzbrojenie od strony południowo- zachodniej:



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

Ukształtowanie terenu:

Profil terenu wzdłuż zadanej linii od południa w kierunku północnym.



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

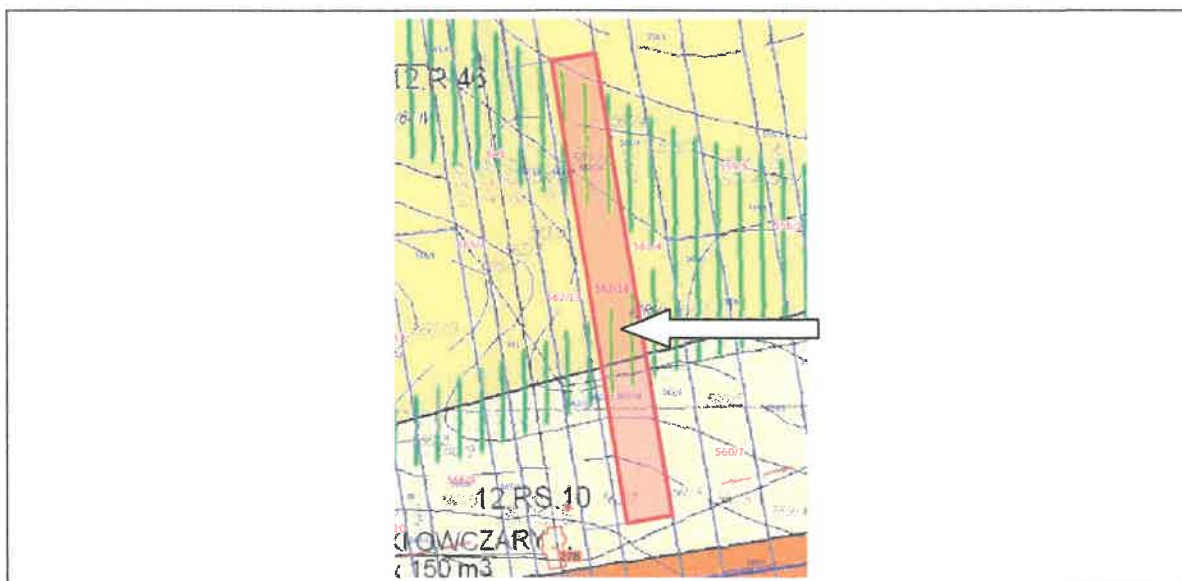
Różnica poziomów ok 8 m, na długości ok 214 m. Ukształtowanie zróżnicowane.

7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

PRZEZNACZENIE DLA WYCENIANEJ DZIAŁKI NR 562/16

Działka nr 562/16 obręb Owczary zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Zielonki nr 12 w granicach administracyjnych miejscowości Owczary, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zielonki nr XXVIII/64/2005 z dnia 28.VII.2005 roku /Dz.Urz.Woj. Małopolskiego. Nr 577 poz. 4034 z dnia 26 października 2005 roku/ zmienionym uchwałą nr XIV/31/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku / Dz.Urz.Woj. Małopolskiego 2020.1256 z dnia 13 lutego 2020 roku/ znajduje się:

- przeważająca część w terenie gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach i sadach oznaczonym na rysunku planu symbolem **12.R.46** z przeznaczeniem podstawowym pod uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady,
- część w terenie gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych oznaczonym na rysunku planu symbolem **12.RS.10** z przeznaczeniem podstawowym pod uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady, a w obszarach zainwestowania kubaturowego – tylko ogrodnicze i sady.



12.R.46 Tereny rolnicze

12.RS.10 - Tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych

Fragmety uchwały:

§ 22

1. Wyznacza się tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach, oznaczonych na rysunku planu / „R”/

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się, uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady,

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) ogólnodostępnych, nie kubaturowych urządzeń turystyki i rekreacji takich jak np. ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne z towarzyszącymi elementami małej architektury,
- 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- 3) *dojść pieszych, dojazdów niewydzielonych w planie / wyłącznie po drogach polnych i leśnych i*
- 4) *zachowanie niewydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych z bezpośrednią ich otuliną biologiczną o szerokości 15 m po obu stronach cieku. Dopuszcza się możliwość zabudowy w mniejszej odległości po uzgodnieniu z zarządcą cieku.*
- 5) *dopuszcza się lokalizację budowli związanej wyłącznie z produkcją rolną.*

§ 23

1. *Wyznacza się tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, lakach, pastwiskach sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych, oznaczonej na rysunku planu symbolem /"RS"/.*
2. *Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów wymienionych w ust.1 ustala się, uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady, a w obszarach zainwestowania kubaturowego - tylko ogrodnicze i sady.*
3. *Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:*
 - 1) *gospodarstw rolnych na warunkach:*
 - a *powierzchnia gospodarstwa rolnego, nie może być mniejsza niż 1 ha fizycznego,*
 - b **w ramach jednego gospodarstwa rolnego dopuszcza się budowę wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz wyklucza się rozpraszanie zabudowań gospodarczych,**
 - c *formę architektoniczną, gabaryty poziome i pionowe oraz skalę wszystkich obiektów w obrębie gospodarstwa rolnego należy kształtować zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,*
 - d *dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych, trwałych na podmurówkach wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie budynków kubaturowych,*
 - e *obowiązuje zasada wkomponowania obiektów kubaturowych w krajobraz, przy maksymalnym nasyceniu działki w zieleń wysoką*
 - f *realizacja inwestycji w zakresie produkcji zwierzęcej wymaga ustalenia szczegółowych warunków w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz gospodarki wodno-ściekowej, z uwzględnieniem 11 ust. pkt.1,*
 - g *wyklucza się możliwość realizacji obiektów usług nie związanych z produkcją rolną*
 - h *zapewnienia dostępu zamierzenia inwestycyjnego do drogi publicznej.*
 - 2) *ogólnodostępnych, nie kubaturowych urządzeń turystyki i rekreacji takich jak np. ścieżki rowerowe szlaki turystyczne z towarzyszącymi elementami malej architektury,*
 - 3) *urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,*
 - 4) *dojść pieszych dojazdów nie wydzielonych w planie,*
 - 5) *zachowanie nie wydzielonych liniami rozgraniczającymi wód otwartych z bezpośrednią ich otuliną biologiczną.*

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie PODSTAW PRAWNYCH

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

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

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

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

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

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z art. 154, ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463): *wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

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

Wartość rynkowa WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

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

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

Art. 153, ust.1 Ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344, 1113, 1463): *„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do wycenianej”.*

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

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

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

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

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

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

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

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

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

$$W = C_{śr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

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

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

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

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biorąc pod uwagę przedmiot wyceny przeprowadzono analizę rynku w zakresie transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym. Badaniem objęto teren gminy Zielonki w okresie: grudzień 2021 r..2022 i 2023 r.

Gmina Zielonki jest bardzo atrakcyjną lokalizacyjnie gminą w pobliżu Krakowa. Ze względu na bliskość Krakowa, stanowi atrakcyjne zaplecze dla osób chcących wybudować swój dom. W badanym okresie zanotowano w gminie Zielonki ok. kilkadziesiąt transakcji różnego typu nieruchomościami.

Analizie rynku poddano nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu podobnym do wycenianej nieruchomości (R, RS), Rynek tego typu nieruchomościami jest **słabo** rozwinięty.

Odrzucono transakcje działkami o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, przeznaczeniu zieleni, przeznaczeniu komunikacyjnym. Odrzucono transakcje działkami o małych powierzchniach terenu (badano ceny działek o powierzchniach powyżej 20a).

Ceny transakcyjne są zróżnicowane. Po odrzuceniu wielkości skrajnych rzeczoznawca ustaliła, że ceny jednostkowe działek o przeznaczeniu rolnym R i RS gminie Zielonki wahają się od ok. 17 zł/m² do ok. 67 zł/m².

Na wartość działek w dużym stopniu wpływa ich przeznaczenie.

Preferowane są działki o przeznaczeniu RS- tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych (RS). Działki o przeznaczeniu rolnym bez prawa do zabudowy osiągają niższe ceny.

Wyższe ceny osiągają działki usytuowane w korzystnej lokalizacji. Atrakcyjność lokalizacji zależy od jej odległości od Krakowa i centrum Gminy.

Na atrakcyjność lokalizacji wpływa także wiele czynników takich jak dostępność komunikacyjna, dostępność do usług, obiektów handlowo-usługowych. Dodatkowo na wartość wpływa bezpośrednie otoczenie, zagospodarowanie, sąsiedztwo, itd.

Najbardziej pożądanym jest wjazd na działkę z drogi głównej o nawierzchni asfaltowej. Nieco gorszy jest dojazd drogą utwardzoną, najgorzej postrzegane są działki z utrudnieniami w dojeździe, lub drogami gruntowymi, nieurządzonymi lub po ustanowionych służebnościach.

Wielkość terenu również nie pozostaje bez wpływu na cenę jednostkową. Zazwyczaj im mniejsza powierzchnia terenu tym cena jednostkowa jest wyższa.

Na wartość gruntu mają także wpływ specyficzne uwarunkowania nieruchomości ograniczające jej możliwości rozwojowe, takie jak ukształtowanie terenu, infrastruktura utrudniająca użytkowanie, sposób zagospodarowania, ustanowione służebności gruntowe, itp. Kształt działki ma także wpływ na wartość działki. Najbardziej preferowane działki o regularnym kształcie i szerokości umożliwiającej zabudowę, mniej preferowane działki o nieregularnym kształcie lub mniej korzystne do zabudowy, najgorsze działki długie, wąskie lub o kształcie utrudniającym ich wykorzystanie.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W ZAKRESIE DZIAŁKI NR 562/16

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu: rolnym (R) oraz tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych (RS).

Obszar rynku: gmina Zielonki.

Okres badania: grudzień 2021 – do dnia wyceny 2023 r.

Wybrana jednostka porównawcza: 1m² powierzchni gruntu.

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

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

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

ZBIÓR TRANSAKCI Z RYNKU LOKALNEGO

DATA TRAN.	NR REP.	GMINA	OBR	PRZEZNACZENIE W PLANIE*	POW. TERENU [M ²]	CENA 1 M ² P.T. /zł/
2022-02-28	715/22	Zielonki	Owczary	R	5539	16,79
2022-01-19	312/22	Zielonki	Korzkiew	R	4120	16,99

2022-04-07	1001/22	Zielonki	Bibice	R	5800	19,83
2022-02-24	1840/22	Zielonki	Garlica Murowana	R	3100	21,77
2023-01-26	816/23	Zielonki	Brzozówka	R, ZO (nieistotny fragment)	4530	22,08
2022-11-23	3709/22	Zielonki	Trojanowice	R+KDW	2000	30,00
2022-06-04	1159/22	Zielonki	Garlica Murowana	R	5305	30,16
2023-02-25	499/23	Zielonki	Bibice	R	6935	40,37
2022-03-30	1065/22	Zielonki	Pękowice	R	5000	44,00
2022-05-06	1197/22	Zielonki	Trojanowice	R	2100	47,62
2022-05-25	5954/22	Zielonki	Grębnice	R	6780	59,00
2021-12-27	5028/21	Zielonki	Owczary	R/RS	3000	60,67
2022-12-28	16691/22	Zielonki	Przybysławice	R	3006	63,21
2021-12-14	4116/21	Zielonki	Bosutów	RS	2400	66,67

*R-nieruchomości gruntowe o przeznaczeniu rolnym (R).

RS- tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych(RS).

10.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

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

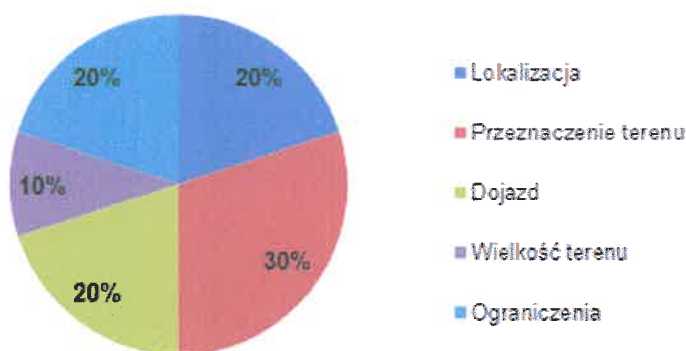
Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując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

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

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

Analiza wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości

LP.	ATRYBUT (CECHA RYNKOWA)	ANALIZA WAGI CECHY RYNKOWEJ	WPLYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE (WAGA CECHY)
1.	Lokalizacja	w skali NAJLEPSZA, ŚREDNIA, NAJGORSZA . w zależności od ogólnej lokalizacji nieruchomości, stopnia zurbanizowania, odległości od miasta, sąsiedztwa i otoczenia, dostępności komunikacyjnej, dostępu do infrastruktury towarzyszącej	20%
2.	Przeznaczenie terenu	NAJLEPSZE RS ŚREDNIA RS+R NAJGORSZE R lub R/częściowo zieleni <i>Uwaga: Marginalne przeznaczenie „komunikacja” nie ma wpływu na wartość nieruchomości</i>	30%
3.	Dojazd	w skali NAJLEPSZA, ŚREDNIA, NAJGORSZA . W zależności od dostępu do drogi (bezpośredni, pośredni, dostęp przez służebności, współwłasność drogi dojazdowej, brak dostępu do drogi itp.), rodzaju drogi i jej nawierzchni (asfaltowa, utwardzona, gruntowa, droga nieurządzona, itp.) od szerokości drogi, jakości nawierzchni itd.	20%
4.	Wielkość terenu	NAJLEPSZA od 20 a do 30a ŚREDNIA powyżej 30a do 40a NAJGORSZA powyżej 40a	10%
5.	Ograniczenia	w skali NAJLEPSZA – ŚREDNIA – NAJGORSZA Na cechę wpływa ukształtowanie działki, kształt działki, inne ograniczenia techniczne takie jak linie elektryczne, słupy, inna infrastruktura ograniczająca zabudowę oraz inne ograniczenia i uciążliwości wynikające z uwarunkowań terenowych. Dodatkowo na cechę tę wpływają ograniczenia prawne: np. służebności . Najlepsza sytuacja, gdy na działkach nie ma żadnej infrastruktury ograniczającej zabudowę/wykorzystanie, kształt działki nie ogranicza wykorzystania (np. kształt kwadratu, lub prostokąta o proporcjonalnych bokach) , działka jest płaska oraz na działce nie są ustanowione żadne służebności gruntowe Najgorzej postrzegane są działki które mają kształt utrudniający wykorzystanie (np. działki wąskie, a długie), występują różne ograniczenia związane z infrastrukturą techniczną na działce- słupy, sieci wysokiego napięcia, lub działka posiada ukształtowanie terenu ograniczające jej pełne wykorzystanie (skarpy, pochyłości terenu itd.), lub na działce ustanowione są liczne służebności gruntowe utrudniające korzystanie z całego terenu działki . Uwaga: poszczególne oceny zależą od ilości, znaczenia i siły oddziaływania poszczególnych elementów. Należy je rozpatrywać indywidualnie dla każdej działki. Niekiedy występuje kilka czynników razem (np. na działce znajduje się słup energetyczny, jest skarpa, czy też występuje służebność przeprowadzania mediów- ale w ocenie rzeczoznawcy są to ograniczenia, które nie wpływają w istotny sposób na wartość nieruchomości. A z drugiej strony, wystarczy jedno z wymienianych ograniczeń np. działka jest bardzo wąska, a długa i jest to ograniczenie które w istotny sposób wpływa na wartość nieruchomości	20%
RAZEM			100%



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

Trend czasowy:

Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym charakterze w badanym okresie ustalono wzrost cen na poziomie $\approx 4\%$. Tabela poniżej przedstawia zaktualizowane ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych od dat zawarcia transakcji do daty wyceny (tj. 6 listopada 2023 r.)

DATA TRAN.	NR REP.	GMINA	OBR	PRZEZNACZENIE W PLANIE*	POW. TERENU [m ²]	ZAKTUALIZOWANA CENA 1 M ² P.T. /zł/
2022-02-28	715/22	Zielonki	Owczary	R	5539	17,92
2022-01-19	312/22	Zielonki	Korzkiew	R	4120	18,21
2022-04-07	1001/22	Zielonki	Bibice	R	5800	21,09
2022-02-24	1840/22	Zielonki	Garlica Murowana	R	3100	23,25
2023-01-26	816/23	Zielonki	Brzozówka	R, ZO (nieistotny fragment)	4530	22,77
2022-11-23	3709/22	Zielonki	Trojanowice	R+KDW	2000	31,14
2022-06-04	1159/22	Zielonki	Garlica Murowana	R	5305	31,88
2023-02-25	499/23	Zielonki	Bibice	R	6935	41,49
2022-03-30	1065/22	Zielonki	Pękowice	R	5000	46,83
2022-05-06	1197/22	Zielonki	Trojanowice	R	2100	50,49
2022-05-25	5954/22	Zielonki	Grębnice	R	6780	62,43
2021-12-27	5028/21	Zielonki	Owczary	R/RS	3000	65,18

2022-12-28	16691/22	Zielonki	Przybysławice	R	3006	65,38
2021-12-14	4116/21	Zielonki	Bosutów	RS	2400	71,73

Zaktualizowana Średnia cena 1 m² pow. terenu	40,70 zł/m²
--	-------------------------------

OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH


Wyszczególnienie:	Wartości:
Cena maksymalna 1 m ²	71,73 zł
Cena minimalna 1 m ²	17,92 zł
Przedział cen C	53,80 zł
Cena średnia C śr.	40,70 zł
Współczynnik korekcyjny C _{max} /C _{śr}	1,76
Współczynnik korekcyjny C _{min} /C _{śr}	0,44
Zakres współczynników korekcyjnych U_i	1,32
Współczynnik położenia ceny średniej P _{cśr}	0,4234

10.4. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ


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

10.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ

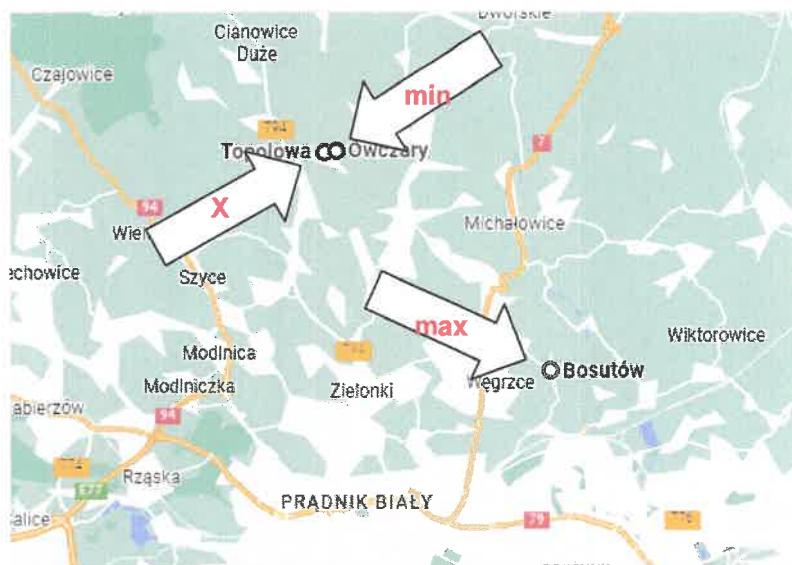
Nieruchomość o cenie minimalnej:

<p>Data transakcji: 2022-02-28</p> <p>Opis Owczary, gmina Zielonki Lokalizacja – najgorsza Przeznaczenie – Rola - najgorsze Dojazd – bezpośredni dostęp do drogi , droga złej jakości - najlepszy Wielkość terenu - 5539 m² - najgorsza Ograniczenia – występują z uwagi na zadrzewienie- najgorsze</p> <p>ZAKTUALIZOWANA CENA ZŁ / 1M2 POW. T. 17,92 zł</p>	
---	---

Nieruchomość o cenie maksymalnej:

<p>Data transakcji: 2021-12-14</p> <p>Opis Bosutów, gmina Zielonki Lokalizacja – najlepsza Przeznaczenie - RS - najlepsze Dojazd – brak dostępu do drogi - najgorsza Wielkość terenu – 2400 m² - najlepsze Ograniczenia – brak istotnych ograniczeń - najlepsze</p> <p>ZAKTUALIZOWANA CENA ZŁ / 1M2 POW. T. 71,73 zł</p>	
---	---

Lokalizacja nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenach min i max



10.6. Analiza porównawcza - działka nr 562/16

Lp.	Atrybut	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe	Zakres wsp. korekcyjnych		Analiza cech nieruchomości szacowanej	Wartość wsp. korekc. dla szacowanej nieruchomości z uwzględnieniem wsp. położenia ceny średniej.:
			wsp. korekc. min.	wsp. korekc. max.		
1	Lokalizacja	20%	0,088	0,352	Gmina Zielonki, miejscowość Owczary, duża odległość od centrum Zielonek, dobra dostępność komunikacyjna, sąsiedztwie tereny niezabudowane . Od strony południowej domy jednorodzinne, dalsza odległość od infrastruktury technicznej	0,088
					NAJGORSZA	
2	Przeznaczenie	30%	0,132	0,529	tereny rolne mieszane z przeznaczeniem RS- tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łakach, pastwiskach sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych(RS).	0,300
					ŚREDNIE	
3	Dojazd	20%	0,088	0,352	działka posiada dostęp do drogi poprzez ustanowioną służebnością, droga służebna częściowo nieurządzona	0,200
					ŚREDNI	
4	Wielkość terenu	10%	0,044	0,176	4438 m ²	0,044
					NAJGORSZA	

5	Ograniczenia	20%	0,088	0,352	występują z uwagi na kształt działki (wąska i długa), ukształtowanie, częściowe zadrzewienie	0,088
NAJGORSZE						
Razem		100%	0,44	1,76		0,720
Wartość średniej ceny 1m ² p.t.						40,70 zł
Skorygowana wartość średniej ceny 1m ² p.t. (cena średnia x współczynnik korygujący)						29,30 zł
Powierzchnia terenu						4 438 m ²
Wartość prawa własności działki nr 562/16						130 033,40 zł
WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI (W ZAOKRĄGLENIU)						130 000 zł
(słownie: sto trzydzieści tysięcy zł)						

11. OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE ART. 110S § 2 USTAWY POSTĘP. EGEK. W ADMINISTRACJI

Zgodnie z art. 110s. § 2 przy oszacowaniu wartości nieruchomości podaje się wartość: gruntów, obiektów budowlanych, przynależności i pożytków.

11.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZYNALEŻNOŚCI.

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

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

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

Wnioski:

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada przynależności.

11.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI POŻYTKÓW.

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

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

Wnioski:

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

12. WYNIK KOŃCOWY

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ NR KR1P/00507561/9, POŁOŻONEJ W OW CZARACH, GMINA ZIELONKI, WYNO SI:

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI Nr 562/16	130 000 zł
(słownie: sto trzydzieści tysięcy zł)	

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



13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

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

NA TYM OPERAT ZAKOŃCZONO I PODPISANO W KRAKOWIE
W DNIU 6 LISTOPADA 2023 R.



14. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół badania Księgi Wieczystej.
2. Dokumentacja fotograficzna – stan z daty wizji.
3. Wypis z rejestru gruntów dla działek 562/16 .
4. Mapa ewidencyjna.
5. Zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. Protokół z wizji
7. Obowiązkowa polisa ubezpieczeniowa.

Załącznik nr 1 - Protokół badania Księgi Wieczystej

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR1P/00507561/9, STAN Z DNIA 2023-10-26 18:11

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer działki **562/16**
Obręb ewidencyjny (nazwa) **OWCZARY**
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)
Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, KRAKOWSKI, ZIELONKI, OWCZARY
Sposób korzystania R - GRUNTY ORNE
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) **KR1P / 00136337 / 8, 0,4438 HA**

Obszar całej nieruchomości **0,4438 HA**

DZIAŁ I – SPIS PRAW

Rodzaj prawa UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ
Treść prawa NIEODPŁATNA, NIEOGRANICZONA W CZASIE SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZEJAZDU I PRZECHODU PASEM O SZEROKOŚCI 4 M WIODĄCYM OD DROGI PUBLICZNEJ POŁUDNIOWYM SKRAJEM PO DZIAŁCE NR 562/15 DO DZIAŁKI NR 562/16 NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 562/16 OBJ.KW KR1P/00507561/9
Księga powiązana (nieruchomość obciążona)
Lp. 1. Numer księgi wieczystej KR1P / 00136337 / 8

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)
Lp. 1. 1/1
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)
TOMASZ ARTUR NUREK, STANISŁAW, JANINA, 67082100532

DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Rodzaj wpisu **OSTRZEŻENIE**
Treść wpisu **WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TOMASZOWI NUREK, ZGODNIE Z ZAWIADOMIENIEM O ZAJĘCIU NIERUCHOMOŚCI WYSTAWIONYM PRZEZ NACZELNIKA DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW NR WEZWANIA 1228-SEE.7112.31.2023.7 Z DNIA 06.06.2023 R.**
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 00001775600395**

DZIAŁ IV – HIPOTEKI

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 1 3
Rodzaj hipoteki (roszczenia) **HIPOTEKA PRZYMUSOWA**
Suma (słownie), waluta **67098,90 (SZEŚĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘCDZIESIĄT OSIEM 90/100) ZŁ**
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 **SKŁADKI NA FUS, FUZ I FP ZA OKRES OD 08.2013 DO 08.2016, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE.**
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA, 000017756**
Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 2 4
Rodzaj hipoteki (roszczenia) **HIPOTEKA PRZYMUSOWA**
Suma (słownie), waluta **30673,74 (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDEMDZIESIĄT TRZY 74/100) ZŁ**
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 **ZALEGŁE SKŁADKI NA: FUS ZA OKRES 09.2016-01.2018, FUZ ZA OKRES 09.2016-01.2018 I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 09.2016-01.2018 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ.**
Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 000017756
Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 3 5
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 11115,39 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY STO PIĘTNAŚCIE 39/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUS, FUZ, FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 02.2018 DO 07.2018 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ.
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 000017756
Lp. 4. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 4 6
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 7548,93 (SIEDEM TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI OSIEM 93/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 ZALEGŁE SKŁADKI NA FUS, FUZ, FUNDUSZ PRACY ZA OKRES OD 11.2018 DO 02.2019 WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ.
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 000017756
Lp. 5. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 5 7
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 10541,40 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET CZTERDZIEŚCI JEDEN 40/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS, FUZ ORAZ FP, FS I FGŚP ZA OKRES OD 03.2019 DO 07.2019, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ.
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 00001775600395
Lp. 6. --- Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia) 6 8
Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta 36874,92 (TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ TYSIĘCY OSIEMSET SIEDEMDZIESIĄT CZTERY 92/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUS, FUZ ORAZ FP, FS I FGŚP ZA OKRES OD 08.2019 DO 12.2020, ODSETKI ZA ZWŁOKĘ.
Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)
Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, WARSZAWA, 00001775600395

Stan prawny zgodnie z ewidencją gruntów:

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 18-09-2023 14:43:48

Nr jednostki rejestrowej: G532

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Nurek Tomasz (Stanisław, Janina) PESEL: 67082100532 adres: ul. Topolowa 33, 32-088 Owczary

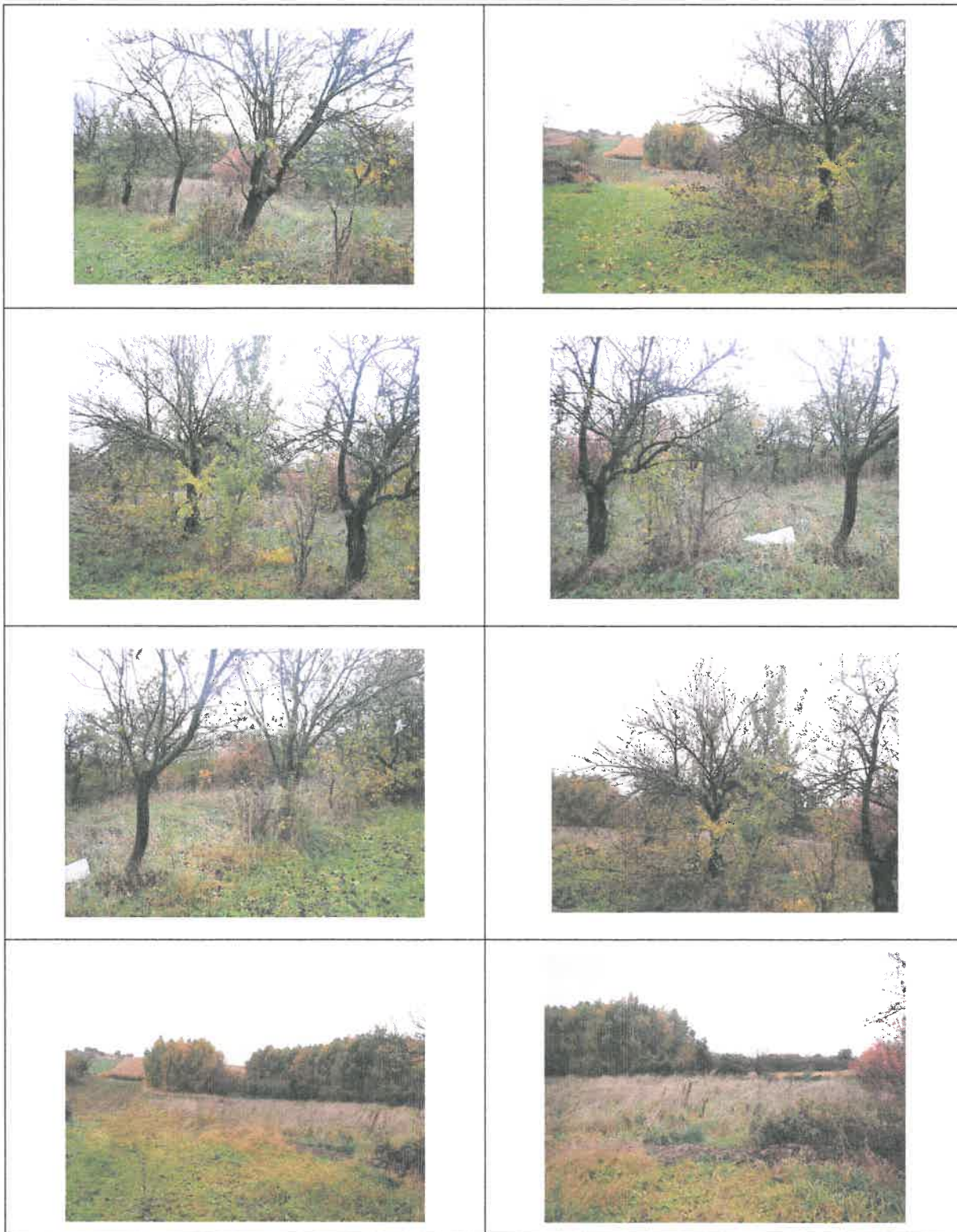
Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
562/16 120617_2.0012.562/16		0.4438	R1I1b R1Va	0.2623 0.1815	KR1P/00507561/9 AN1718/2013,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.4438	ha		
Słownie:		cztery tysiące czterysta trzydzieści osiem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas
R1I1b - Grunty orne
R1Va - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Załącznik nr 2 - Dokumentacja fotograficzna – stan z daty oględzin





Droga służebna



Droga służebna

Załącznik nr 5 - Obowiązkowe ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego.

CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

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

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013369

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

na okres: 06/12/2022 - 05/12/2023
na sumę gwarancyjną: 200 000 EUR
słownie: dwieście tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 936.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jermolowskie 99 lok. 33
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437050
NIP 525-235-52-48

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

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120617_2, Zielonki**
Obręb ewidencyjny: **0012, Owczary**

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 18-09-2023 14:43:48

Nr jednostki rejestrowej: **G532**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Nurek Tomasz (Stanisław, Janina) PESEL: 67082100532 adres: ul. Topolowa 33, 32-088 Owczary

Działki ewidencyjne: **1**

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
562/16 120617_2.0012.562/16		0.4438	RIIIb RIVa	0.2623 0.1815	KR1P/00507561/9 AN1718/2013,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.4438	ha		
Słownie:		cztery tysiące czterysta trzydzieści osiem metrów kwadratowych			

Oznaczenia użytków i klas

RIIIb - Grunty orne
RIVa - Grunty orne

**DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Sporządził(a): Karolina Bilska

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

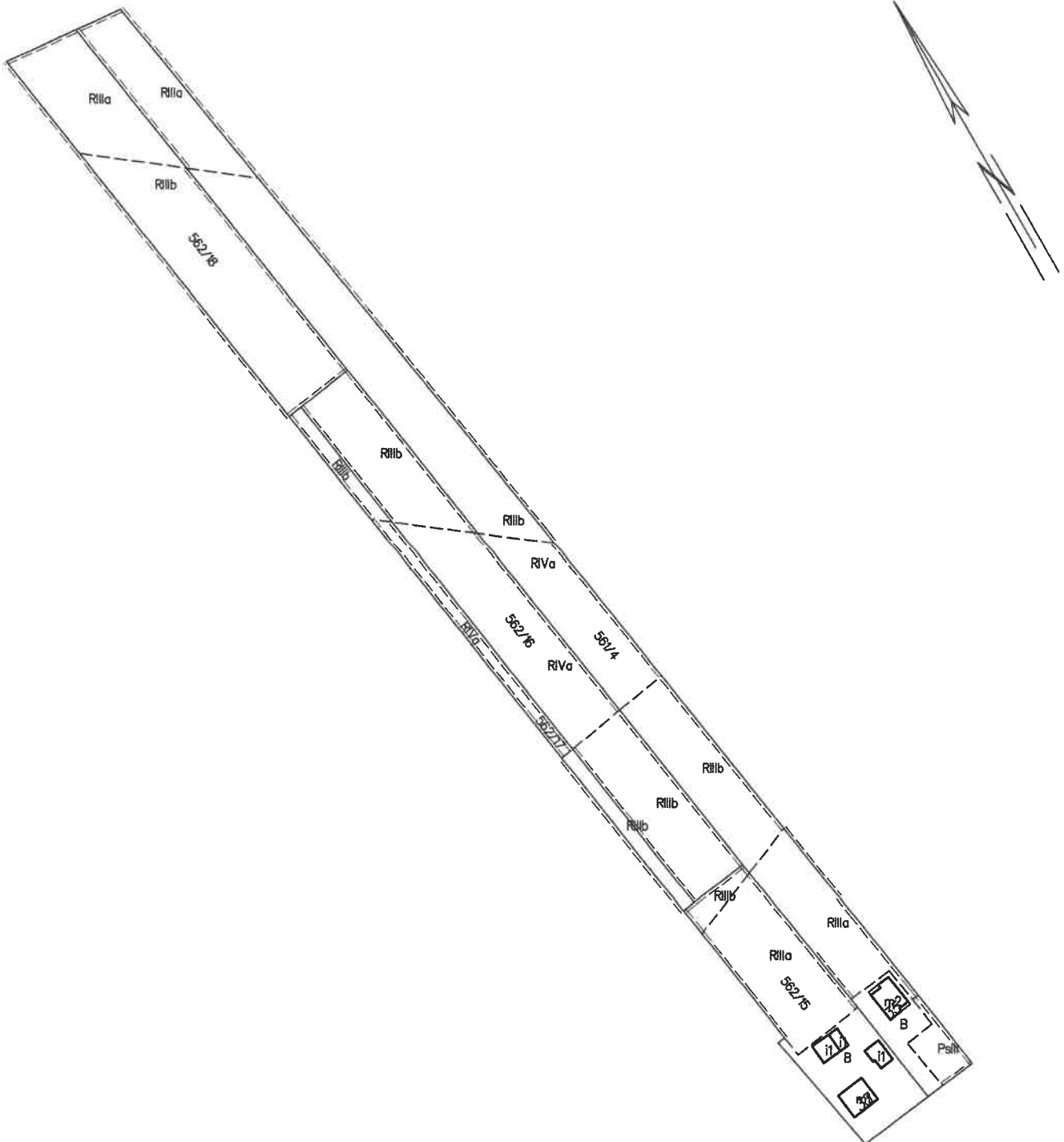
Podpis jest prawdziwy

Dokument podpisany przez
Karolina Bilską, Starostwo
Powiatowe w Krakowie
Data: 2023.09.18 14:52:18 CEST

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

Powiat: krakowski
Jednostka ewidencyjna: 120617_2, Zielonki
Obręb: 0012, Owczary

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:2000
obr. Owczary 0012: dz. 562/16



*Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w księdze wieczyste*

z up. STAROSTY

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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Karolina
Biłska; Starostwo Powiatowe w
Krakowie
Data: 2023.09.18 14:52:11 CEST



Wójt Gminy Zielonki

32-087 Zielonki, ul. Krakowskie Przedmieście 116, woj. małopolskie, NIP 5130038162
tel.: +48 12 28 50 850, fax: +48 12 28 50 950, ug@zielonki.pl, www.zielonki.pl, ePUAP: /UG_Zielonki/skrytka

Zielonki, dnia 19.09.2023 r.

BU.6727.773.2023.

**Naczelnik Drugiego Urzędu
Skarbowego w Krakowie
ul. Krowoderskich Zuchów 2
31-272 Kraków**

W odpowiedzi na pismo znak 1228-SEE.7112.31.2023.15 z dnia 12 września 2023 r dotyczącego udzielenia informacji czy nieruchomość znajdująca się w miejscowości **Owczary**, gm. Zielonki składająca się z działki nr **562/16** położona jest na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne informuję, jak niżej.

Działka nr 562/16 obręb Owczary zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Zielonki nr 12 w granicach administracyjnych miejscowości Owczary, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zielonki nr XXVIII/64/2005 z dnia 28.VII.2005 roku /Dz.Urz.Woj. Małopolskiego. Nr 577 poz. 4034 z dnia 26 października 2005 roku/ zmienionym uchwałą nr XIV/31/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku / Dz.Urz.Woj. Małopolskiego 2020.1256 z dnia 13 lutego 2020 roku/ **znajduje się:**

- **przeważająca część** w terenie gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach i sadach oznaczonym na rysunku planu symbolem 12.R.46 z przeznaczeniem podstawowym pod uprawy polowe, rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady,
- **część** w terenie gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej na działkach siedliskowych oznaczonym na rysunku planu symbolem 12.RS.10 z przeznaczeniem podstawowym pod uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze i sady, a w obszarach zainwestowania kubaturowego – tylko ogrodnicze i sady.

Jednocześnie informuję, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nie zawierają jednoznacznego zapisu wskazującego czy dany teren jest przeznaczony na cele publiczne.

**z up. Wójta Gminy Zielonki
Inspektor w Referacie
Budownictwa i Urbanistyki**

**Aneta
Szczepanik**

Elektronicznie podpisany
przez Aneta Szczepanik
Data: 2023.09.19 11:32:47
+02'00'

Otrzymują:
wnioskodawca
a/a

**PROTOKÓŁ
Z CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

1. Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Olsztyn 05.10.2023
2. Określenie miejsca sporządzenia protokołu	Olsztyn dr. 562/16
3. Osoby uczestniczące w czynnościach rzeczoznawcy majątkowego	1. Ireneusz Jolanta 2. Magdalena Sidoruk - Ciepec 3. Marek Tomasz 4. Joanna Szymanska 5. 6.
4. Ustalenia dokonane w trakcie czynności, oświadczenia osób uczestniczących:	
Działka niezabudowana	
Dostęp do drogi publicznej, ustanowione służebności	
Na działce istnieje stągiew oraz okazyd + okady do wyznaczonego. Wzrostek drzew, se facie in mediowidze.	
W części działki znajduje się pozostałość drogi - nasadzone brzozy - bukowskie	
Pan Marek zobowiązuje się do dotarcia mapy przedstawiającej ustanowione służebności Działka przeznaczona rolniczo	
Joanna Szymanska Magdalena Sidoruk - Ciepec	174. Marek Tomasz