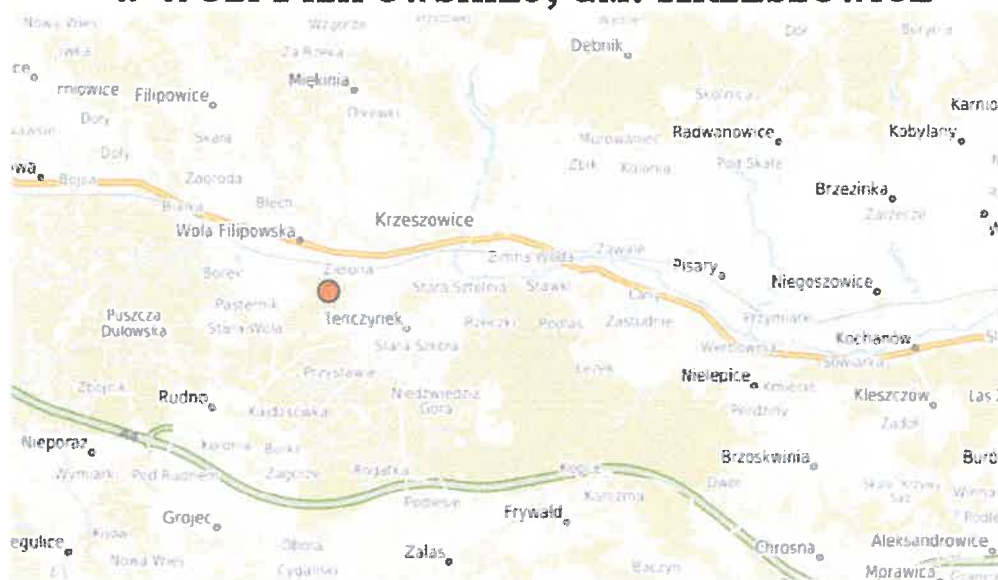


OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR2K/00028407/2
POŁOŻONEJ

W WOLI FILIPOWSKIEJ, GM. KRZESZOWICE



Zródło: mapa.panstwa.gov.pl

Kraków, 16 grudnia 2024 r.

Autor operatu szacunkowego:

mgr Magdalena Szumiec



rzeczoznawca majątkowy; nr upr.4600

- wpisany na liście biegłych sądowych przy Sądzie Okręgowym w Krakowie [poz.855]
- wpisany na liście rzeczoznawców majątkowych mających uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, które zdały egzamin z zakresu wycena nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzycielności bankowych [poz.305]
- wpisany na liście rzeczoznawców majątkowych Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Approved by TEGoVA oraz "Approved by RICS [poz.182]



Polska Izba Rzeczników Majątkowych



Wycena24

RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY

MAGDALENA SZUMIEC

31-111 KRAKÓW, UL. PIŁSUDSKIEGO 36/1

tel. kom.: 606-663-342

e-mail: szumiec.magda@gmail.com

WWW.WYCENA24.COM

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	2
2. ZAKRES WYCENY.....	2
3. CEL WYCENY	2
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
4. 1. PODSTAWA FORMALNA	2
4. 2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	2
4. 3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	2
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY.....	3
6.1. STAN PRAWNY	3
6.1.1. DANE WG KSIĄG WIECZYSTYCH	3
6.1.2. DANE WG EWIDENCJI GRUNTÓW	5
6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY	5
6.2.2. SĄSIEDZTWO, OTOCZENIE	7
6.2.3. OPIS DZIAŁKI.....	8
7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	10
8. SPOSÓB WYCENY I RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI.....	12
8.2. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	13
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	16
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	19
10.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH	21
10.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI - ANALIZA PORÓWNAWCZA.....	24
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI.....	26
11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	27
12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	28
13. ZAŁĄCZNIKI.....	30

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze 772/1, objęta księgą wieczystą nr KR2K/00028407/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach, zlokalizowana w Woli Filipowskiej, gm.Krzeszowice.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej objętej KW nr KR2K/00028407/2, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 772/1.

3. CEL WYCENY

Cel: dla potrzeb postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego pod sygn.: 1228-SEE.7112.27.2024.21.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. 1. PODSTAWA FORMALNA

- Zlecenie wyceny wydane przez Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w dniu 18 października 2024 r.

4. 2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz. 2505 z późn.zm.);
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz.U. 2014 poz. 742);
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1145 z późn.zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1061 z późn.zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1130).

4. 3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- treść księgi wieczystej;
- wypis z rejestru gruntów;
- mapa ewidencyjna;
- Uchwała Nr XLIV572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw” Czerna, Filipowice,

Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka. Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w gminie Krzeszowice, z późn.zm;

- oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane w miejscu lokalizacji nieruchomości – Wola Filipowska - w dniu 4 grudnia 2024 r.;
- inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania niniejszego operatu szacunkowego.

4. 4. PODSTAWY MERYTORYCZNE

- monitoring rynku nieruchomości - dane rynkowe z aktów notarialnych umów sprzedaży, informacje uzyskane od innych uczestników rynku nieruchomości,
- literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości,
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|--------------------|
| • data sporządzenia operatu szacunkowego | 16 grudnia 2024 r. |
| • data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 16 grudnia 2024 r. |
| • data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – | 4 grudnia 2024 r. |
| • data dokonania oględzin nieruchomości | 4 grudnia 2024 r. |

6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. STAN PRAWNY

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą KR2K/00028407/2. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej oraz danych z ewidencji gruntów.

6.1.1. DANE WG KSIĄG WIECZYSTYCH

Numer Księgi Wieczystej	KR2K/00028407/2
Typ księgi	nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

WZMIANKI	brak wpisu
POŁOŻENIE	
Województwo:	---
Powiat:	---
Gmina:	Krzeszowice
Miejscowość:	Wola Filipowska
Dzielnica:	---

DZIAŁKA EWIDENCYJNA

Numer działki:	772/1
Obszar:	0,8500 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

WZMIANKI	Brak wpisu
WŁAŚCICIEL	
Wielkość udziału:	1/1
Osoba fizyczna:	Krzysztof Niemiec, s. Władysława i Władysławy

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WZMIANKI	Brak wpisu
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu	Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości stanowiącej własność zobowiązanego Krzysztofa Niemiec na podstawie zajęcia nieruchomości i wezwania do zapłaty z dnia 26.06.2024 nr 1228-sec.7112.27.2024.10
Skarb państwa (nazwa, siedziba)	Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków
Rola instytucji	Organ reprezentujący Skarb Państwa
Numer wpisu	3
Rodzaj wpisu	Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Treść wpisu	Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości stanowiącej własność zobowiązanego Krzysztofa Niemiec na podstawie zajęcia nieruchomości i wezwania do zapłaty z dnia 26.06.2024 nr 1228-sec.7112.27.2024.11
Skarb państwa (nazwa, siedziba)	Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków, Kraków
Rola instytucji	Organ reprezentujący Skarb Państwa

DZIAŁ IV HIPOTEKI

WZMIANKI	brak wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	4255,12 (cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt pięć 12/100) zł
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, regon)	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie, Kraków, 00001775600395
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	27894,88 (dwadzieścia siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt cztery 88/100) zł
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, regon)	Zakład ubezpieczeń społecznych oddział w krakowie, kraków, 00001775600395
Numer hipoteki (roszczenia)	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	11249,73 (jedenastcie tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć 73/100) zł
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, regon)	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie, Kraków, 00001775600395
Numer hipoteki (roszczenia)	4
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	16412,97 (szesnaście tysięcy czterysta dwanaście 97/100) zł
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, regon)	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie, Kraków, 00001775600395

6.1.2. DANE WG EWIDENCJI GRUNTÓW

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji				
1/1 własność	Niemiec Krzysztof (Władysław, Władysława) PESEL: 80061706071 adres: ul. Na Grobli 6, 32-067 Tenczynek				
Działki ewidencyjne: 1					
Numer działki identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
772/1 120605_5.0017.772/1		0.85	RIVb ŁIV	0.78 0.07	KR2K/00028407/2 AN3501/2010,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.85	ha		
Słownie: osiemdziesiąt pięć arów					
Oznaczenia użytków i klas					
ŁIV - Łąki trwałe					
RIVb - Grunty orne					

6.1.3. INNE

OCHRONA PRZYRODY:

Teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych. Na terenie nie znajdują się podlegające ochronie formy przyrody.

Nieruchomość znajduje się w otulinie Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego.

OCHRONA KONSERWATORSKA:

Teren nie jest chroniony konserwatorsko, a na działce nie występują budynki objęte taką ochroną. Teren nie znajduje się w granicach strefy nadzoru archeologicznego. Na terenie nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne.

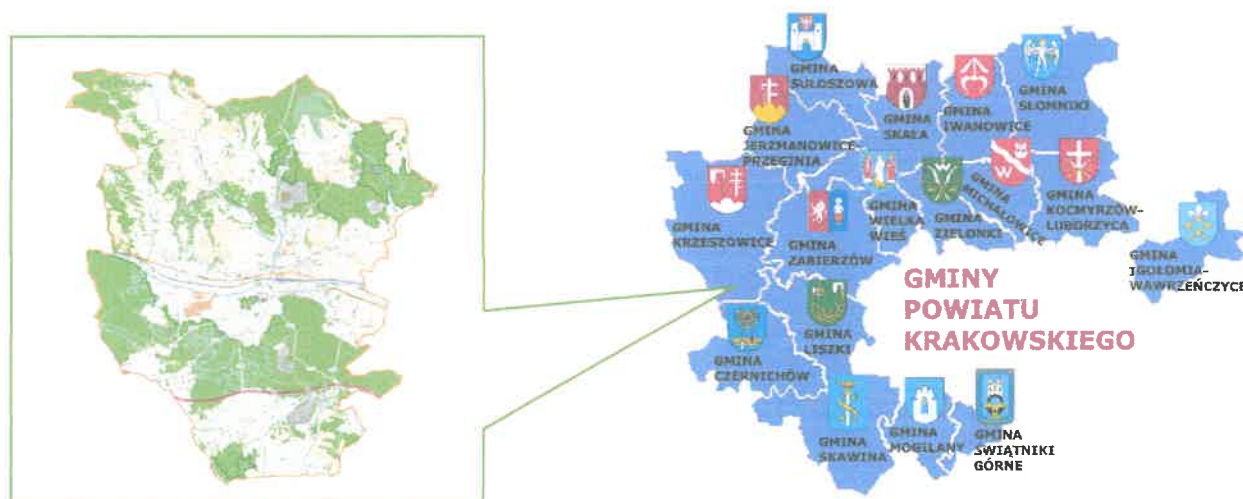
DECYZJA O POZWOLENIU NA BUDOWĘ:

Wg najlepszej wiedzy dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę.

6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY

6.2.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Woli Filipowskiej, gmina Krzeszowice, powiat krakowski.



GMINA KRZESZOWICE to największa gmina powiatu krakowskiego, o powierzchni 139 km kw., licząca 31,5 tys. mieszkańców. 25 kilometrów do Krakowa, 50 kilometrów do Katowic – to odległości z Krzeszowic do centrów stolic Małopolski i Śląska. Blisko z Krzeszowic jest także do dwu najważniejszych w Polsce regionalnych portów lotniczych – krakowskiego i śląskiego. Kraków Airport w Balicach jest w zasięgu kilkunastu minut jazdy samochodem, śląskie Pyrzowice to odległość niespełna 80 km od Krzeszowic. Miejsko-wiejska gmina Krzeszowice leży na terenie województwa małopolskiego, w powiecie krakowskim. Zajmuje południową część Wyżyny Krakowsko-Częstochowskiej, w obrębie Rowu Krzeszowickiego i Garbu Tenczyńskiego. 25 kilometrów do Krakowa, 50 kilometrów do Katowic – to odległości z Krzeszowic do centrów stolic Małopolski i Śląska. Blisko z Krzeszowic jest także do dwu najważniejszych w Polsce regionalnych portów lotniczych – krakowskiego i śląskiego. Kraków Airport w Balicach jest w zasięgu kilkunastu minut jazdy samochodem, śląskie Pyrzowice to odległość niespełna 80 km od Krzeszowic. Gmina Krzeszowice, położona pomiędzy aglomeracjami: krakowską i śląską, wyróżnia się nawet w urozmaiconym polskim krajobrazie. Jej walory krajobrazowe – jurajskie dolinki, malownicze grupy skał wapiennych i rozległe lasy, kwalifikują większość terenu do obszarów o krajobrazie chronionym. Znaczna część gminy leży na terenie Zespołu Jurajskich Parków Krajobrazowych - znajdują się tu trzy parki krajobrazowe i trzy rezerваты przyrody. Ziemia Krzeszowicka szczyci się wieloma atrakcyjnymi turystycznie obszarami i jest utkana siatką szlaków turystycznych – pieszych, rowerowych i dydaktycznych. Jest także bogata w kilkadziesiąt zabytków historycznych, spośród których najczęściej odwiedzane są: uzdrowska zabudowa Krzeszowic, Sanktuarium Matki Boskiej Szkaplerznej w Czernej, drewniany kościół w Paczółtowicach i ruiny zamku „Tenczyn” w Rudnie. Centrum gminy – miasto Krzeszowice – znane jest z leczniczych wód mineralnych siarczanowo-wapniowo-magnezowo-siarkowych, które są wykorzystywane od XVII w. do leczenia schorzeń reumatycznych, pourazowych i narządu ruchu. Pierwszego zapisu mówiącego o wykorzystaniu wód siarczanych do leczenia bydła dokonał miejscowy proboszcz, ks. Bernard Bocheński, w kronice parafialnej z 1625 r. Jednak rozwój uzdrowiska rozpoczyna się w II połowie XVIII w., kiedy dr Jan Gotfryd Leonhardi, na zlecenie księcia Augusta Czartoryskiego, dokonał badań właściwości wody siarczanej, oraz odkrył i zastosował do celów leczniczych źródło wody żelazistej. Około 1778 r. ocembrowano jedyne wówczas źródło wody siarczanej ("Zdrój Główny"). Prawdopodobnie w tym samym roku wybudowano pierwsze łazienki, a w roku następnym zarejestrowano pierwszych pacjentów. Dzisiaj tradycje uzdrowskie kontynuuje Ośrodek Rehabilitacji Narządu Ruchu „Krzeszowice”, odnowiony i rozbudowany w ostatnich latach. W gminie położony jest największy w Polsce południowej kompleks pól golfowych w Paczółtowicach, Na 160 ha jest tam 18 dołkowe pole golfowe klasy mistrzowskiej, pole 6 dołkowe oraz Akademia Golfa. Poza zawodami i treningami na polu golfowym w Paczółtowicach organizowane są imprezy integracyjne, można tu skorzystać ze sportowej strzelnicy i stadniny koni.

WOLA FILIPOWSKA – to wieś położona w zachodniej części gminy w odległości około 5 km od Krzeszowic oraz 40 od Krakowa.



Wieś położona głównie w Rowie Krzeszowickim, a południowe krańce wsi na Garbie Teńczyńskim. Od południa i południowego zachodu otoczona Puszcą Dulowską. Przez miejscowość przebiega linia kolejowa nr 133 Kraków – Katowice (przystanek Wola Filipowska) oraz droga krajowa 79 (odcinek tej drogi w Woli Filipowskiej jest na 18 miejscu w Małopolsce miejsc szczególnie niebezpiecznych na drogach krajowych). Przez wieś przepływa Dulówka i Filipówka. Wieś graniczy od północy z Filipowicami, ze wschodu z Krzeszowicami, od południowego wschodu z Tenczynkiem, od południowego zachodu z Rudnem, od zachodu z Dulową.

Wieś nie ma ujednoliconego centrum – zabudowania lokowane są przy drogach, co jest charakterystyczne dla zabudowy wiejskiej. Zabudowa składa się w przeważającej części z budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z których większość wzniesiono w dawnym okresie; występują jednakże lokalnie niewielkie skupiska zabudowy nowej. Poza ww. zabudową, na obrzeżach miejscowości występują tereny niezabudowane, głównie o przeznaczeniu rolnym oraz rozległe połacie łąk. Sieć punktów handlowo-usługowych, administracyjnych oraz pożytku publicznego jest w okolicy słabo rozwinięta.

6.2.2. SĄSIEDZTWO, OTOCZENIE



źródło: www.googlemaps.pl

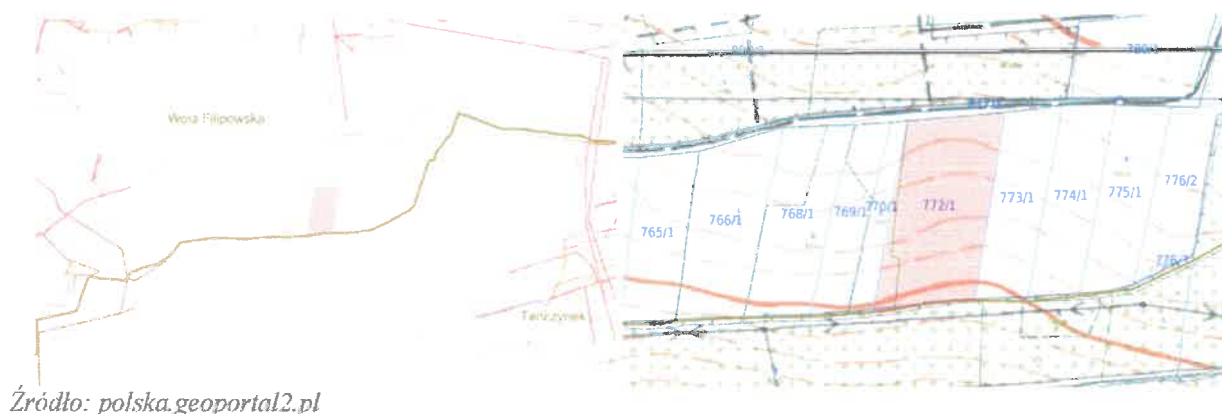
OPIS

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w Woli Filipowskiej, przy granicy z sołectwem Tenczynek w odległości około 5 km od centrum Krzeszowic oraz 30 km od Krakowa.

Położenie umiarkowanie korzystne w strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi, w terenie o umiarkowanej atrakcyjności rynkowej, z ograniczonym dostępem do obiektów użyteczności publicznej oraz usług. W sąsiedztwie dominują tereny niezainwestowane oraz tereny rodzinnych ogrodów działkowych Tenczynek, dalej tereny zabudowane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

6.2.3. OPIS DZIAŁKI

Powierzchnia terenu: 0,8500 ha

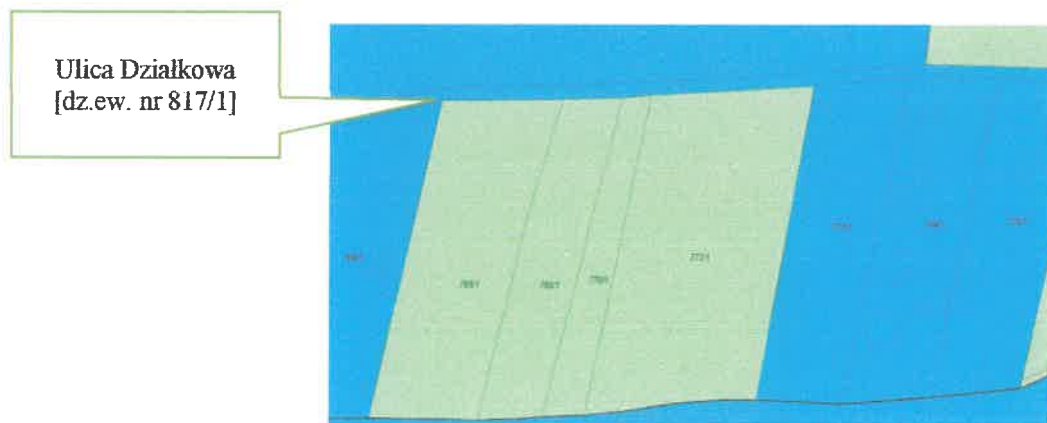


OPIS - Teren w całości porośnięty roślinnością samosiewną niską. Działka położona poza strefą zainwestowania, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów niezainwestowanych oraz ROD Tenczynek.

KSZTAŁT – Działka stanowi teren o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta, charakteryzujący się znikomym stopniem deniwelacji. Teren o umiarkowanym współczynniku kształtu. Wymiary działki- ok. 65m x ok. 130m.

UZBROJENIE SIECIĄ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - Teren nieuzbrojony, poza zasięgiem sieci uzbrojenia. Najbliższa infrastruktura znajduje się w znacznej odległości.

UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE Nieruchomość przylega do drogi gminnej - ulica Działkowa, działka nr 817/1. Szlak ujawniony na mapach wskazuje możliwość dojazdu od strony ulicy Działkowej, gdzie na pierwszym odcinku szlak jest asfaltowy, następnie biegnie wzdłuż ROD szlakiem nieutwardzonym, następnie zanika. Ze względu na ukształtowanie działki 817/1 i zanikający szlak jezdny uznaje się brak dojazdu do działki od strony ulicy Działkowej.





Analizowano również inne możliwości komunikacyjne, w tym dojazd od strony ulicy Złota Dolina. Tu również należy uznać, iż nie jest możliwy dojazd ze względu na tymczasową przeprawę przez rzekę Dulówka.



MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE

Teren niezabudowany, niezagospodarowany, porośnięty roślinnością samosiewną bez walorów przyrodniczych.

Rzeczoznawca nie posiada żadnych informacji dotyczących skażeń przedmiotowej nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomość wolna jest 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".

7. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 pkt. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. ze zmianami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ZagospPrzestrzNowU, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, przez plan ogólny rozumieć należy studium.

Analizując powyższe wskazania ustawowe, ustalono, iż nieruchomość położona jest w obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wg uchwały Nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018r. w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice (Dz. Urz. Woj. Małop. z dn. 23 lipca 2018r. poz. 5300), Uchwały Nr XXXIX/440/2021 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice, obejmującej obszar w zachodniej części sołectwa Filipowice w Gminie Krzeszowice (Dz. Urz. Woj. Małop. z 11 października 2021 r. poz. 5642), Uchwały Nr LIV/597/2022 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 września 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki nr 1219 obręb Filipowice w Gminie Krzeszowice (Dz. Urz. Woj. Małop. z 11 października 2022 r. poz. 6719), Uchwały Nr LXXI/775/2024 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowości: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice – etap A (Dz. Urz. Woj. Małop. z 1 lutego 2024 r. poz. 838), działka nr: 772/1 obręb: Wola Filipowska znajduje się w terenie:

- MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy;
- w granicy złoza „Tenczynek” WK 393



Źródło: polska.geoportal2.pl

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (MNR: MNR1 – zabudowa poza granicami Parków Krajobrazowych, MNR2 – zabudowa w granicach Parków Krajobrazowych).

Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa związana z produkcją rolniczą;
- 2) zabudowa usługowo – produkcyjna;
- 3) zabudowa związana z turystyką wiejską;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

Przeznaczenie towarzyszące:

- 1) zieleni urządzona;
- 2) dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, trasy piesze i rowerowe;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) terenowe urządzenia rekreacji, place zabaw;
- 7) garaże,
- 8) budynki gospodarcze.

W granicach terenów MNR1 i MNR2 obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) zabudowy szeregowej;
- 2) otwartych placów składowych o powierzchni powyżej 500m² ;
- 3) zespołów garaży o liczbie ponad 5 miejsc;
- 4) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem zaplecza budowy.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnie nowo wydzielanych działek: a) w terenach MNR1 powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż – 1000 m² ; b) w terenach MNR2 powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż – 1200 m² ;
 - 2) maksymalna wysokość budynków: a) w terenach MNR1 – 10,5 m, b) w terenach MNR2 – 9 m, c) w terenach MNR1 i MNR2 budynki gospodarcze, garaże – 6 m.
 - 3) geometria dachów w terenach MNR1 i MNR2: a) w terenach MNR1 – dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych i kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, dopuszcza się: - dachy płaskie, - stosowanie naczółków, - doświetlenia poprzez okna połaciowe i lukarny, dachy lukarn nie mogą się łączyć, kąt nachylenia daszków lukarn może odbiegać do 5° od kąta nachylenia głównych połaci dachowych, b) w terenach MNR2 – dachy dwu lub wielospadowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych i kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°; kalenica powinna być równoległa do dłuższego boku budynku, dach z wyraźnie zaakcentowaną linią okapu; długość kalenicy w przypadku dachów wielospadowych nie powinna być mniejsza niż 1/3 długości całego dachu, c) w terenach MNR1 i MNR2 dla zabudowy usługowo - produkcyjnej oraz garaży dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz jednospadowych o maksymalnym spadku dachu do 30°;
 - 4) otwory okienne w terenach MNR2 – prostokątne o pionowej artykulacji, w kompozycji szczytu należy zachować symetrię rozmieszczenia otworów;
 - 5) w terenach MNR1 i MNR2 nie określa się formy architektonicznej dla specjalistycznych obiektów związanych z działalnością usługowo – produkcyjną, rolniczą, w tym garaży na sprzęt rolniczy, forma, kształt i spadek dachu, mogą być kształtowane w zależności od wymogów konstrukcyjno – użytkowych obiektów;
 - 6) dopuszczalne wskaźniki powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla terenów MNR1: a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 75% terenu inwestycji, b) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 15% terenu inwestycji,
 - 7) dopuszczalne wskaźniki powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego dla terenów MNR2: a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50% terenu inwestycji, b) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 35% terenu inwestycji, 7. Lokalizacja stacji paliw płynnych w terenach MNR1 jest dopuszczalna wyłącznie w przypadku pozytywnych wyników rozpoznania hydrogeologicznego, wykluczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych. 8
- W granicach terenów MNR2 obowiązują zasady ochrony wynikające z położenia w granicach obszarów parków krajobrazowych:
- 1) obowiązują przepisy aktów ustanawiających ochronę prawną obszarów parków krajobrazowych;
 - 2) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać wartościom przyrodniczym, historycznym i kulturowym obszarów chronionych;
 - 3) zakazuje się likwidowania i niszczenia istniejących zadrzewień w rozumieniu przepisów odrębnych.

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH (KDA, KDGP, KDGI, KDGI, KDZ, KDL, KDD1, KDD2, KDW).

Podstawowym przeznaczeniem terenów jest lokalizacja dróg publicznych (KDA, KDGP, KDGI, KDGI, KDZ, KDL, KDD1, KDD2) oraz wewnętrznych (KDW) z wyposażeniem towarzyszącym dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi – niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

8. SPOSÓB WYCENY I RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

8.1. ZAŁOŻENIA

W postępowaniu egzekucyjnym brak jest szczególnych regulacji dotyczących trybu ustalania wartości nieruchomości. Przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, nie zawierają żadnych przepisów w tej mierze.

Wg art. 110s §1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, do oszacowania wartości zajętej nieruchomości organ egzekucyjny wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami. Sposób dokonywania oszacowania nieruchomości oraz status rzeczoznawców majątkowych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...). Rzeczoznawca majątkowy określając wartość nieruchomości posługiwać się może różnymi metodami, przy czym wybór metody uzasadniony jest zwykle okolicznościami sprawy, jak również cechami tkwiącymi w samej szacowanej rzeczy.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...) wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Należy przyjąć założenie, że strony umowy są od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, oraz że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy. Powoływany biegły winien zatem w zakresie oszacowania nieruchomości stosować przepisy ustawy z o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji regulując zakres opisu i oszacowania może stanowić wskazówkę dla powołanego rzeczoznawcy odnośnie zakresu wyceny.

Zgodnie z §3 art. 110s, w oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 110p może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Zgodnie z § 4 art. 110s wartości, o których mowa w § 3, podaje się z uwzględnieniem oraz bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Określenie „*prawa pozostające w mocy bez potrącenia ich wartości z ceny nabycia*” oznacza, że cena wskazana w oszacowaniu lub cena wylicytowana nie będzie obniżona o te należności, zaś same obciążenia utrzymają się także po wydaniu postanowienia o przysądzeniu własności. Zgodnie z art. 114e ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji w przypadku prowadzenia egzekucji z ułamkowej części nieruchomości, opisowi i oszacowaniu wartości podlega cała nieruchomość. Wartością takiej części nieruchomości jest odpowiednia część oszacowanej wartości całej nieruchomości.

Ze względu na brzmienie ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, prawa wymienione w art. 110s powinny być oszacowane w operacie. Istnienie służebności musi być uwzględnione przy szacowaniu nieruchomości. Organ powinien kontrolować, aby wartość nieruchomości była podana zarówno z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia. Oznacza to, że np. wartość służebności drogi koniecznej czy przesyłu powinna być wyceniona odrębnie i wskazana w operacie.

Przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, w zależności od potrzeb postępowania egzekucyjnego, przewidują zarówno możliwość łączenia postępowania egzekucyjnego co do różnych nieruchomości tego samego zobowiązanego, jak i możliwość prowadzenia egzekucji co do niektórych tylko części nieruchomości tego samego zobowiązanego.

Zgodnie z art.110d §1 organ egzekucyjny łączy postępowania egzekucyjne prowadzone co do kilku nieruchomości tego samego zobowiązanego lub co do kilku części tej samej nieruchomości, jak również postępowania egzekucyjne dotyczące części nieruchomości i jej całości, jeżeli odpowiada to celowi egzekucji i nie ma przeszkód natury prawnej lub gospodarczej. Z kolei na podstawie art. 110p §1 na wniosek zobowiązanego, zgłoszony nie później niż podczas opisu i oszacowania wartości nieruchomości, jak również z urzędu, może być wystawiona na licytację wydzielona na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami część zajętej nieruchomości, której cena wywoławcza wystarcza na zaspokojenie wierzyciela egzekwującego.

O prowadzeniu egzekucji z wydzielonej części nieruchomości organ egzekucyjny rozstrzyga po oszacowaniu wartości nieruchomości. O ile treść art.110d §1 wskazuje na związanie organu tą normą (jeśli łączenie odpowiadałoby celowi egzekucji i nie ma przeszkód natury prawnej lub gospodarczej), o tyle prowadzenie egzekucji z wydzielonej części nieruchomości na podstawie art.110p §1 upea (dopuszczalnej zarówno na wniosek strony jak i z urzędu) stanowi dla organu możliwość, z której ma on prawo skorzystać lub nie skorzystać. Przy czym istotne jest, że norma ta może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy cena wywoławcza wydzielonej części zajętej nieruchomości wystarcza na zaspokojenie wierzyciela. Gdyby owa cena była zbyt niska, to przepis art.110p §1 w ogóle nie może mieć zastosowania.

8.2. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Na potrzeby niniejszego operatu szacunkowego, zgodnie z celem wyceny określa się wartość rynkowa nieruchomości.

Stosownie do treści ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z definicją zawartą w zmienionym art. 151 ustawy, *wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.*

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Dookreślenie i wyjaśnienie definicji wartości zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny IVSC: *MSW 1. 3.1.: Wartość rynkowa to szacowana kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.*

MSW 1. 1.2. Wartość rynkowa przedstawia wartość wymienną lub kwotę, którą można uzyskać w dniu wyceny za składnik mienia sprzedawany na (wolnym) rynku w okolicznościach spełniających wymogi definicji wartości rynkowej. W celu określenia wartości rynkowej, rzeczoznawca majątkowy powinien w pierwszej kolejności określić sposób optymalnego wykorzystania lub najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia (zob.

Międzynarodowe Standardy Wyceny [MSW], rozdz. „Ogólne pojęcia i zasady wyceny”, pkt 6.3, 6.4, 6.5). Wykorzystanie to może stanowić kontynuację dotychczasowego sposobu korzystania ze składnika mienia lub też jego alternatywny sposób użytkowania. Wyboru dokonuje się na podstawie informacji rynkowych.

3.4. Sposób optymalnego wykorzystania (SOW). Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia.

8.3. SPOSÓB WYCENY

Dokonując wyboru podejścia oraz metody wyceny rzeczoznawca kierował się m.in.:

- postanowieniami obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości,
- celem wyceny,
- wynikami przeprowadzonej analizy rynku lokalnego w zakresie nieruchomości podobnych,
- dostępnością danych na rynku nieruchomości.

Stosownie do treści ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

- ⇒ W przedmiotowym stanie faktycznym, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze**.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości, 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. 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 okres badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Jednocześnie, zgodnie z §7 ww. rozporządzenia w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz cel i zakres wyceny, a także dostępność informacji o transakcjach dotyczących nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono stosując podejście porównawcze, **metodę porównywania parami**.

OPIS PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość nieruchomości odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości zostaje skorygowana ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne oraz ustalona z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Metody stosowane przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym to metoda porównywania parami, metoda korygowania ceny średniej i metoda analizy statystycznej rynku.

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. Identyfikację szacowanej nieruchomości przeprowadzono w trakcie oględzin, podczas której rzeczoznawca zbadał jej stan i atrybuty rynkowe. Cechy rynkowe nieruchomości podobnych zbadano w oparciu o dostępne dokumenty i ich oględziny zewnętrzne.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

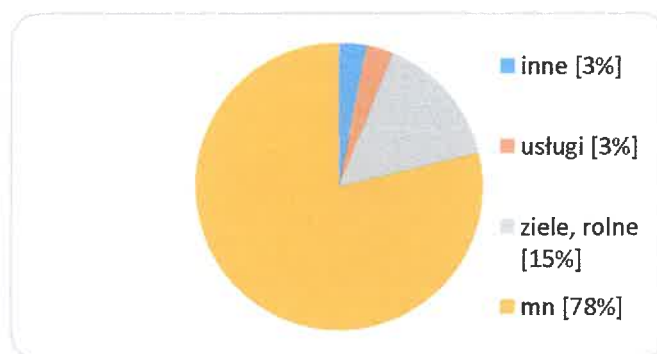
Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- o informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości – wypis z rejestru gruntów, oraz zaświadczenia o przeznaczeniu działki w miejscowym planie zagospodarowania;
- o dane z oględzin nieruchomości dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa, dojazdu;
- o informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie gminy Krzeszowice i gmin sąsiednich;
- o inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

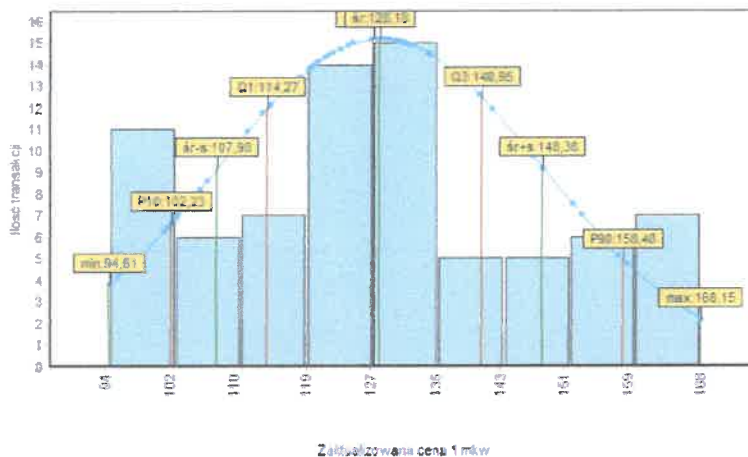
W celu określenia wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono analizę rynku w zakresie nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania. Analizę rynku oparto na transakcjach, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe, niezabudowane, którą poszerzono o analizę rynku ofert. Badania dokonano na terenie powiatu krakowskiego, w tym gminy Krzeszowice, ze szczególnym uwzględnieniem terenów porównywalnych z uwagi na atrakcyjność rynkową. Analizę rynku przeprowadzono w okresie od 2023r. do 2024 r.

W okresie rozwoju gospodarczego mierzonego liczbą inwestycji, rynek podkrakowskich nieruchomości gruntowych stał się alternatywą dla ograniczonej powierzchniowo metropolii. Rozwój powiatu krakowskiego, a w szczególności gmin przylegających do Krakowa, połączony z nadal konkurencyjnym względem Krakowa poziomem cen gruntów inwestycyjnych, przyciągnął na tereny powiatu nie tylko inwestorów indywidualnych, ale również deweloperów. W ostatnich latach obserwuje się wzrost liczby inwestycji deweloperskich, przy czym inwestorzy indywidualni nadal mają spory udział w ogólnej liczbie transakcji – ok. 80% w wydawanych pozwoleniach na budowę, co przekłada się na ponad 70% powierzchni mieszkalnej.

Gmina Krzeszowice jest oddalona od Krakowa, zatem trudno uznać ją za tereny satelitarne metropolii krakowskiej. Na terenie gminy w analizowanym okresie zawarto około 260 transakcji dotyczących gruntów niezabudowanych na ogólną kwotę około 77 mln zł, przenoszących prawo do gruntów o ogólnej powierzchni około 120 ha. Stronę popytową reprezentują w przewadze (89%) inwestorzy prywatni, pozostałą część stanowią nieliczni deweloperzy oraz gmina, czy też Skarb Państwa. Rynek nieruchomości w gminie skupiony jest wokół gruntów z możliwością zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej – obrót stanowi około 75% ogólnej liczby transakcji. Podstałe umowy dotyczyły sprzedaży terenów przeznaczonych pod zieleń oraz tereny rolne, a nieliczne transakcje – terenów usługowych. Do dalszej analizy przyjęto wyłącznie tereny z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Analiza lokalnego rynku wykazała znaczną zależność pomiędzy cenami nieruchomości a lokalizacją – najwyższe ceny uzyskują nieruchomości zlokalizowane w Krzeszowicach oraz Tenczyнку, gdzie wartości jednostkowe przekraczają poziom 160 zł/m². Jest to zrozumiałe, gdyż tereny te stanowią aglomeracje miejskie cechujące się znacznie lepszym poziomem rozwoju dróg oraz dostępem do uzbrojenia. W pozostałych sołectwach ceny są niższe, oscylują od 80 do 150 zł, a o ich poziomie decyduje lokalizacja szczegółowa, dostęp do uzbrojenia oraz uwarunkowania komunikacyjne.

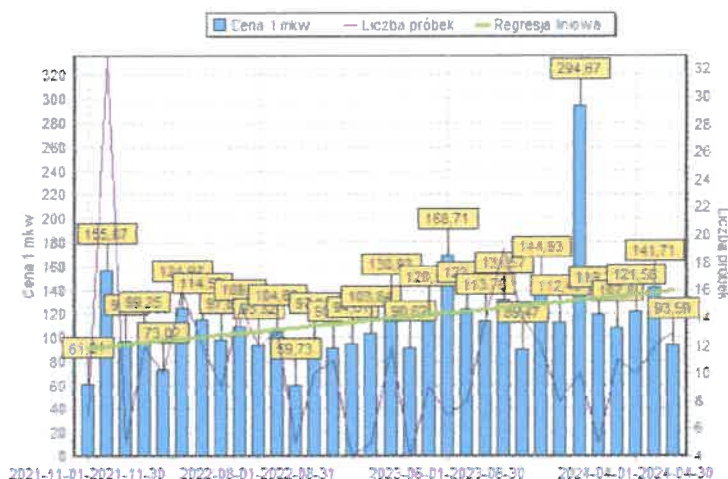


Niemniej najistotniejszą cechą jest przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania. To silne władztwo gminy ingeruje w znaczny sposób w sposób wykonywania prawa własności decydując o możliwości i jakości potencjalnego zagospodarowania gruntu. Sposób optymalnego wykorzystania jest obok lokalizacji najistotniejsza cecha wpływająca na ceny nieruchomości. Zauważa się, że im większa jest powierzchnia (odsetek) terenów przeznaczonych pod zabudowę tym ceny są wyższe.

Najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową, im większy obszar wyłączony z możliwości zabudowy (część terenu przeznaczona pod tereny rolne lub zieleni) tym ceny jednostkowe są niższe. Ustalono również, że wyższymi cenami wyróżniają się działki położone w atrakcyjnej lokalizacji dla swojej funkcji, w otoczeniu terenów o podobnym przeznaczeniu, w dogodnej odległości od głównych ośrodków administracyjnych oraz dobrym dostępem do sieci dróg ułatwiających przemieszczanie się. W kontekście nieruchomości mieszkaniowych cechą lokalizacja rozpatrywać więc należy, jako położenie w odniesieniu do podobnych terenów, akumulujących grunty o podobnym przeznaczeniu lub sposobie korzystania, dobrze skomunikowane, charakteryzujące się dogodną ekspozycją (tereny widokowe, sąsiedztwo terenów zielonych). Na cenę działek ma również wpływ dojazd. Najbardziej pożądane są tereny z dogodnym, niezakłóconym dostępem do drogi publicznej. Nieruchomości, dla których dostęp jest utrudniony [służebność, udział w drodze, brak urzędzonego traktu drogowego] osiągają, co do zasady, niższe ceny. Najgorszą, z inwestycyjnego punktu widzenia, sytuacja jest stan, w którym nieruchomość nie ma zapewnionego prawnie i faktycznie dostępu do drogi publicznej. Jest to okoliczność uniemożliwiająca proces inwestycyjny lub też w istotny sposób go ograniczająca (konieczność uzyskania dostępu do drogi na drodze sądowej). Istotną cechą jest także uzbrojenie w media. Najlepsza sytuacja to gdy sieci uzbrojenia znajdują się na działce. Jeżeli sieci uzbrojenia przechodzą w dalszej odległości, uznaje się że działka nie ma do nich dostępu ze względu na znaczne koszty jakie trzeba ponieść na podłączenie się do nich. Wielkość terenu również nie pozostaje bez wpływu na cenę jednostkową. Zasadniczo przyjmuje się, że im powierzchnia działki jest większa, tym cena jednostkowa jest niższa. Analiza lokalnego rynku nieruchomości zdaje się tego nie potwierdzać. Wielkość terenu, rozumiana jako atrakcyjna, ma zapewniać możliwość realizacji zamierzonej inwestycji, niemniej płynność nieruchomości o większej powierzchni jest mniejsza. Analiza rynku nieruchomości wskazuje, iż sama wielkość powierzchni wpływa na cenę całkowitą, jednak relacja $\text{cena} \propto \text{powierzchnia}$ jest relacją złożoną, natomiast

„(...)podobieństwo nieruchomości nie jest równoznaczne z ich identycznością, a kryterium powierzchni nieruchomości nie ma charakteru decydującego dla oceny, czy dane nieruchomości są czy nie są podobne. O podobieństwie nieruchomości decyduje bowiem cały zespół cech (...)” - Wyrok NSA z 2016-04-20. Analizując rynek nieruchomości budowlanych zwraca się również uwagę na uwarunkowania inwestycyjne, rozumiane, jako możliwości zagospodarowania wynikające z jej cech indywidualnych, niezmiennych, a to: warunki geotechniczne [kształt, ekspozycja, wpływ wód gruntowych i powierzchniowych], występowanie świadków w postaci linii przesyłowych nad i podziemnych, budynków do wyburzenia i inn. Wyżej cenione są tereny, dla których wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę. Nie bez znaczenia dla poziomu uzyskiwanych cen jest stan prawny nieruchomości. Najczęściej nabywane są nieruchomości w udziale 100%. Niemniej na rynku występuje również proces nabywania udziałów w nieruchomościach, co wynika z rozproszenia właścicieli, a wpływa na długość procesu inwestycyjnego. Zasadniczo też mniej korzystną formą władania jest współwłasność, głównie ze względu na charakter tegoż prawa. Prawa osób trzecich do przedmiotowych nieruchomości, w tym służebności gruntowe, osobiste, przesyłu postrzegane są jako obciążenie i ujemny sposób wpływają na ich ceny.

Jednocześnie analiza zachowań cena w czasie wykazała wzrost cen jednostkowych analizowanego rynku nieruchomości, na poziomie około 8% w skali roku, co uwzględniono w niniejszej wycenie.



Dokonano również analizy rynku ofert. Analiza wykazała ograniczoną ofertę dotyczącą nieruchomości wielkoarealowych z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

Lokalizacja	Cena ofertowa [zł/m ²]	Opis
Krzeszowice	98,85 zł/m ²	Działka o powierzchni 7466 m ² . Objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oznaczona symbolem MN2R - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej . Działka o nieregularnym kształcie, płaska oraz niezabudowana. Szerokość frontu to około 66 m ² . Działka do uzbrojenia, najbliższe media w odległości około 180 m.
Tenczynek	101,80 zł/m ²	Powierzchnia 9813,78m ² . Dojazd: bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Media: wodociąg, prąd, kanalizacja, gaz - w drodze publicznej. MNR1 - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
Żbik	91 zł/m ²	Działka budowlano-leśna o pow. 5700 m ² w sąsiedztwie lasu [17a – las]. Działka znajduje się ok 3 km do centrum Krzeszowic. Media: woda, prąd, woda w drodze. Brak kanalizacji .
Dulowa	130,47 zł/m ²	Działka o powierzchni 0,6124 ha, przy drodze krajowej nr 79 ul. Krakowska Działka 2MNU oraz 1 MN. Dojazd do nieruchomości drogą wewnętrzną gminną utwardzoną. Media: gaz, woda, prąd, kanalizacja sanitarna. Przez działkę przechodzi gaz.

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
W celu określenia wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono analizę rynku w zakresie nieruchomości o podobnym sposobie użytkowania. Analizę rynku oparto na zawartych transakcjach, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe stanowiące przedmiot prawa własności.

Obszar rynku: gmina Krzeszowice oraz gminy przyległe.

Okres badania: 2022 - 2024 r.

Wybrana jednostka porównawcza: 1m² powierzchni terenu.

10.2. UTWORZENIE ZBIORU TRANSAKCJI - PRÓBKİ REPREZENTATYWNEJ

Przy wyborze nieruchomości do porównań, kierowano się m.in. lokalizacją, sposobem optymalnego wykorzystania oraz wielkością terenu.

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

Odrzucono między innymi:

- * *transakcje nierynkowe (m.in. strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji),*
- * *transakcje dotyczące nieruchomości nieobjętych planem miejscowym;*
- * *transakcje dotyczące nieruchomości o pow. mniejszej niż 4000 m²;*
- * *transakcje o jednostkowych cenach skrajnie odstających – amatorskie i spekulacyjne.*

Ostatecznie, do dalszych wyliczeń, jako nieruchomości porównywalne przyjęto nieruchomości gruntowe najbardziej podobne do nieruchomości podlegającej wycenie w sensie ustawowej definicji nieruchomości podobnej. Ustawodawca przez nieruchomość podobną rozumie *nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość* (art. 4, pkt. 16 ung).

Nieruchomości są porównywalne pod względem położenia, stanu prawnego – własność, przeznaczenia – możliwość zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, oraz sposobu korzystania - niezabudowane.

Wybrane nieruchomości porównywalne - zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, stanowiących podstawę wyceny.

ZBIÓR TRANSAKCYJ STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY

Data transakcji	Nr rep.	Obręb	Lokalizacja	Cena [zł]	Pow.[m2]	Cena [zł/m2]	Zak.cena [zł/m2]	Uzbrojenie	Kształt	Dojazd	Uciążliwości	SOW
2023-03-09	5290/23	Żbik	przeciętna	300 000	5 500	54,55	62,36	w pobliżu	foremna	brak dojazdu	linia enn	MNR1
2023-06-27	13971/23	Rudno	przeciętna	550 000	9 100	60,44	67,61	w zasięgu	foremna	asfaltowy	brak	MNR2, ZE
2024-06-19	2406/24	Tenczynek	lepsza	400 000	4 000	100,00	103,91	w zasięgu	foremna	szlak nieutwardzony	linia enn z podporą	MNR1
2024-09-16	4295/24	Krzeszowice	lepsza	580 000	4 873	119,02	121,32	w zasięgu	wydłużona	asfaltowy, zjazd na działkę urządzony	teren porośnięty drzewami	MN1, MN2
2024-01-29	792/24	Sanka	dobra	680 000	5 895	115,35	123,50	w zasięgu	wydłużona	szlak utwardzony	brak	MNR1

Wyszczególnienie	Parametry [zł/m2 p.t.]
Cmaksymalna	123,50
Cminimalna	62,36
dC [Cmax- Cmin]	61,14
Cśr [cena średnia]	95,74

10.3. OKREŚLENIE CECH WPŁYWAJĄCYCH NA CECHY NIERUCHOMOŚCI

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 z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miały wpływ przede wszystkim następujące cechy rynkowe:

- ⇒ powierzchnia działki
- ⇒ sposób optymalnego wykorzystania
- ⇒ dojazd (możliwości dojazdu)
- ⇒ ograniczenia inwestycyjne
- ⇒ dostęp do mediów
- ⇒ lokalizacja

ANALIZA WPŁYWU POSZCZEGÓLNYCH CECH NA CENĘ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Atrybut (cecha rynkowa)	Analiza wagi cechy rynkowej:	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe (waga cechy)
1	Powierzchnia działki	Wartość ciągła	15%
2	Sposób optymalnego wykorzystania	LEPSZY możliwość pełnej zabudowy ŚREDNI ograniczona możliwość zabudowy	15%
3	Dojazd	LEPSZY szlak utwardzony / zjazd na działkę DOBRY szlak nieutwardzony ŚREDNI szlak utrudniony / ograniczony brak dojazdu faktycznego	20%
4	Ograniczenia inwestycyjne	LEPSZE - bez ograniczeń DOBRE - z niewielkimi ograniczeniami PRZECIĘTNE - z umiarkowanymi ograniczeniami	10%
5	Dostęp do mediów	DOBRY – w zasięgu ŚREDNI – w pobliżu GORSZY – poza zasięgiem	20%
6	Lokalizacja	LEPSZA - atrakcyjna dla pełnionej funkcji DOBRA - średnio atrakcyjna dla pełnionej funkcji PRZECIĘTNA - mniej atrakcyjna dla pełnionej funkcji	20%
RAZEM			100%

10.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Opis porównywalnej nieruchomości nr A

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości porównywalnej	
1.	Data transakcji	x	2023-03-09	
2.	Akt notarialny	x	5290/2023	
3	Powierzchnia działki [M2]	8500	5500	xxx
4	SOW	MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	ANALOGIA
		LEPSZE	LEPSZE	
4	Dojazd	dojazd znacznie utrudniony, szlak drożny niewidoczny, niedostępny	brak dojazdu	ANALOGIA
		ŚREDNI	ŚREDNI	
5	Ograniczenia inwestycyjne	teren, foremny, porośnięty roślinnością samosiewną	teren foremny, płaski, linia enm przebiegająca w poprzek działki	GORSZE
		LEPSZE	DOBRE	
6	Dostęp do mediów	poza zasięgiem	w pobliżu	LEPSZA
		GORSZY	ŚREDNI	
7	Lokalizacja	średnio atrakcyjna dla pełnionej funkcji	mniej atrakcyjna dla pełnionej funkcji	GORSZE
		DOBRA	PRZECIĘTNA	
	Skorygowana cena transakcyjna za 1 m ² p.t.	x	62,36	

Opis porównywalnej nieruchomości nr B

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości porównywalnej	
1.	Data transakcji	x	2023-06-27	
2.	Akt notarialny	x	13971/2023	
3	Powierzchnia działki [M2]	8500	9100	xxx
4	SOW	MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	MNR2, ZE	GORSZE
		LEPSZE	ŚREDNII	
5	Dojazd	dojazd znacznie utrudniony, szlak drożny niewidoczny, podmokły	szlak asfaltowy	LEPSZE
		ŚREDNI	LEPSZY	
6	Ograniczenia inwestycyjne	teren, foremny, porośnięty roślinnością samosiewną	brak	LEPSZE
		LEPSZE	LEPSZE	
7	Dostęp do mediów	poza zasięgiem	w zasięgu	LEPSZE
		GORSZY	DOBRY	
8	Lokalizacja	średnio atrakcyjna dla pełnionej funkcji	mniej atrakcyjna dla pełnionej funkcji	GORSZE
		DOBRA	PRZECIĘTNA	
	Skorygowana cena transakcyjna za 1 m ² p.t.	x	67,61	

Opis porównywalnej nieruchomości nr C

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości porównywalnej	
1.	Data transakcji	x	2024-06-19	
2.	Akt notarialny	x	2406/2024	
3	Powierzchnia działki [M2]	8500	4000	xxx
4	SOW	MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	ANAL OGIA
		LEPSZE	LEPSZE	
5	Dojazd	dojazd znacznie utrudniony, szlak drożny niewidoczny, podmokły	szlak nieutwardzony	LEPSZE
		ŚREDNI	DOBRY	
6	Ograniczenia inwestycyjne	teren, foremny, porośnięty roślinnością samosiewną	teren foremny, płaski, nad działką linia enm z pdporą	GORSZE
		LEPSZE	DOBRE	
7	Dostęp do mediów	poza zasięgiem	w zasięgu	LEPSZE
		GORSZY	DOBRY	
8.	Lokalizacja	średnio atrakcyjna dla pełnionej funkcji	atrakcyjna dla pełnionej funkcji	LEPSZE
		DOBRA	LEPSZE	
	Skorygowana cena transakcyjna za 1 m ² p.t.	x	103,91	

Opis porównywalnej nieruchomości nr D

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości porównywalnej	
1.	Data transakcji	x	2024-09-16	
2.	Akt notarialny	x	4295/24	
3	Powierzchnia działki [m2]	8500	4873	xxx
4	SOW	MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	MN1, MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	ANALOGIA
		LEPSZE	LEPSZE	
5	Dojazd	dojazd znacznie utrudniony, szlak drożny niewidoczny, podmokły	asfaltowy, zjazd na działkę urządzony	LEPSZE
		ŚREDNI	LEPSZY	
6	Ograniczenia inwestycyjne	teren, foremny, porośnięty roślinnością samosiewną	teren wydłużony, porośnięty drzewami	GORSZE
		LEPSZE	DOBRE	
7	Dostęp do mediów	poza zasięgiem	w zasięgu	LEPSZE
		GORSZY	LEPSZE	
8.	Lokalizacja	średnio atrakcyjna dla pełnionej funkcji	atrakcyjna dla pełnionej funkcji	LEPSZE
		DOBRA	LEPSZA	
	Skorygowana cena transakcyjna za 1 m² p.l.	x	121,32	

Opis porównywalnej nieruchomości nr E

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości porównywalnej	
1.	Data transakcji	x	2024-01-29	
2.	Akt notarialny	x	792/24	
3	Powierzchnia działki [M2]	8500	5895	xxx
4	SOW	MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej	ANALOGIA
		LEPSZE	LEPSZE	
5	Dojazd	dojazd znacznie utrudniony, szlak drożny niewidoczny, podmokły	szlak utwardzony	LEPSZE
		ŚREDNI	LEPSZY	
6	Ograniczenia inwestycyjne	teren, foremny, porośnięty roślinnością samosiewną	brak	LEPSZE
		LEPSZE	LEPSZE	
7	Dostęp do mediów	poza zasięgiem	w zasięgu	LEPSZE
		GORSZY	DOBRY	
8	Lokalizacja	średnio atrakcyjna dla pełnionej funkcji	atrakcyjna dla pełnionej funkcji	LEPSZE
		DOBRA	LEPSZA	
	Skorygowana cena transakcyjna za 1 m ² p.l	x	123,50	

10.5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI - ANALIZA PORÓWNAWCZA

Poprawienie cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych w zakresie atrybutów wpływających na cenę transakcji.

TABELA I. ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „A”

Lp.	Cechy-trybuty	Wpływ trybutu na cenę	Zakres kwotowy cechy [zł/m ²]	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości „A”	Parametry cech nieruchomości [X-A]	% udział w wartości	Poprawka [zł/m ²]
1	Powierzchnia działki [M ²]	15%	9,17	8500	5500	xxx		- 5,40
2	SOW	15%	9,17	LEPSZE	LEPSZE	analogia	0%	-
3	Dojazd	20%	12,23	ŚREDNI	ŚREDNI	analogia	0%	-
4	Ograniczenia inwestycyjne	10%	6,11	LEPSZE	DOBRE	lepsze	50%	3,06
5	Dostęp do mediów	20%	12,23	GORSZY	ŚREDNI	gorsza	-50%	- 6,11
6	Lokalizacja	20%	12,23	DOBRA	PRZECIĘTNA	lepsze	50%	6,11
	RAZEM	100%						- 2,34

TABELA II. ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „B”

Lp.	Cechy-trybuty	Wpływ trybutu na cenę	Zakres kwotowy cechy [zł/m ²]	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości „B”	Parametry cech nieruchomości [X-B]	% udział w wartości	Poprawka [zł/m ²]
1	Powierzchnia działki [M ²]	15%	9,17	8500	9100	xxx		2,18
2	SOW	15%	9,17	LEPSZE	ŚREDNI	lepsze	100%	9,17
3	Dojazd	20%	12,23	ŚREDNI	LEPSZY	gorszy	-100%	- 12,23
4	Ograniczenia inwestycyjne	10%	6,11	LEPSZE	LEPSZE	analogia	0%	-
5	Dostęp do mediów	20%	12,23	GORSZY	DOBRY	gorszy	-100%	- 12,23
6	Lokalizacja	20%	12,23	DOBRA	PRZECIĘTNA	lepsze	50%	6,11
	RAZEM	100%						- 6,99

TABELA III. ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „C”

Lp.	Cechy-trybuty	Wpływ trybutu na cenę	Zakres kwotowy cechy [zł/m ²]	Parametry cech nieruchomości wycenianej	Parametry cech nieruchomości „B”	Parametry cech nieruchomości [X-B]	% udział w wartości	Poprawka [zł/m ²]
1	Powierzchnia działki [M ²]	15%	9,17	8500	4000	xxx		- 7,37
2	SOW	15%	9,17	LEPSZE	LEPSZE	analogia	0%	-
3	Dojazd	20%	12,23	ŚREDNI	DOBRY	gorszy	-50%	- 6,11
4	Ograniczenia inwestycyjne	10%	6,11	LEPSZE	DOBRE	lepsze	50%	3,06
5	Dostęp do mediów	20%	12,23	GORSZY	DOBRY	gorszy	-100%	- 12,23
6	Lokalizacja	20%	12,23	DOBRA	LEPSZE	gorszy	-50%	- 6,11
	RAZEM	100%						- 28,77

TABELA IV. ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „D”

Lp.	Cechy-trybuty	Wpływ trybutu na cenę	Zakres kwotowy trybuty [zł/m ²]	Parametry trybut nieruchomości wycenianej	Parametry trybut nieruchomości „D”	Parametry trybut nieruchomości [X-D]	% udział w wartości	Poprawka [zł/m ²]
1	Powierzchnia działki [m ²]	15%	9,17	8500	4873	xxx		- 5,94
2	SOW	15%	9,17	LEPSZE	LEPSZE	analogia	0%	-
3	Dojazd	20%	12,23	ŚREDNI	LEPSZY	gorszy	-100%	- 12,23
4	Ograniczenia inwestycyjne	10%	6,11	LEPSZE	DOBRE	lepsze	50%	3,06
5.	Dostęp do mediów	20%	12,23	GORSZY	LEPSZE	gorszy	-100%	- 12,23
6.	Lokalizacja	20%	12,23	DOBRA	LEPSZA	gorszy	-50%	- 6,11
	RAZEM	100%						- 33,46

TABELA V. ARKUSZ POPRAWEK NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNEJ „E”

Lp.	Cechy-trybuty	Wpływ trybutu na cenę	Zakres kwotowy trybuty [zł/m ²]	Parametry trybut nieruchomości wycenianej	Parametry trybut nieruchomości „E”	Parametry trybut nieruchomości [X-E]	% udział w wartości	Poprawka [zł/m ²]
1	Powierzchnia działki [m ²]	15%	9,17	8500	5895	xxx		- 4,27
2	SOW	15%	9,17	LEPSZE	LEPSZE	analogia	0%	-
3	Dojazd	20%	12,23	ŚREDNI	LEPSZY	gorszy	-100%	- 12,23
4	Ograniczenia inwestycyjne	10%	6,11	LEPSZE	LEPSZE	analogia	0%	-
5.	Dostęp do mediów	20%	12,23	GORSZY	DOBRY	gorszy	-100%	- 12,23
6.	Lokalizacja	20%	12,23	DOBRA	LEPSZA	gorszy	-50%	- 6,11
	RAZEM	100%						- 34,84

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 772/1, objętej księgą wieczystą nr KR2K/0028407/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Krzeszowicach zlokalizowana w Woli Filipowskiej wynosi:

Porównywalna nieruchomość	Cena transakcyjna zaktualizowana [zł/m ²]	Kwotowa poprawka trybutów [zł/m ²]	Cena poprawiona [zł/m ²]
A	62,36	- 2,34	60,02 zł
B	67,61	- 6,99	60,62 zł
C	103,91	- 28,77	75,14 zł
D	121,32	- 33,46	87,87 zł
E	123,50	- 34,84	88,66 zł
Skorygowana średnia arytmetyczna cen poprawionych 1 m ² p.t.			74,46
Powierzchnia działki			8 500
Wartość nieruchomości [zł]			632 923,41
Wartość rynkowa nieruchomości w zaokrągleniu [zł]			633 000
słownie: sześćset trzydzieści trzy tysiące złotych			

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI WYDZIELONYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI

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

11.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZYNALEŻNOŚCI.

Zgodnie z definicją ustawową zawartą w kodeksie cywilnym, art. 51. § 1. przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, nie będące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru. Przynależnością nie może być rzecz nie należąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych.

Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności).

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

Wnioski

Przedmiotowa nieruchomość nie posiada przynależności.

11.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI POŻYTKÓW.

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

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

Wnioski

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

11. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ O NUMERZE 772/1, OBJĘTA KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR2K/00028407/2, ZLOKALIZOWANA W WOLI FILIPOWSKIEJ, GM.KRZESZOWICE , WG STANU NA DATĘ OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI, WYNOŚI:

Wartość rynkowa nieruchomości w zaokrągleniu [zł]	633 000
słownie: sześćset trzydzieści trzy tysiące złotych	

WNIOSKI I UZASADNIENIA

W niniejszym operacie szacunkowym została określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej, stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze 772/1, objęta księgą wieczystą nr KR2K/00028407/2, zlokalizowanej w Woli Filipowskiej, gm. Krzeszowice. Ze względu na stan przedmiotowej nieruchomości oraz stan lokalnego rynku nieruchomości gruntowych, do wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Wartość została określona na podstawie cen transakcyjnych zanotowanych na rynku, dotyczących nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Zanotowane transakcje zostały poddane analizie i selekcji, czego wynikiem było otrzymanie próbki reprezentatywnej, na podstawie której dokonano szczegółowych obliczeń. Otrzymana w wyniku analiz i obliczeń wartość jednostkowa 1 m² powierzchni gruntu, zawiera się pomiędzy zanotowanymi dla rozpatrywanej próbki reprezentatywnej cenami minimalną i maksymalną. Z uwagi na lokalizację oraz uwarunkowania planistyczne, uzyskany w niniejszej wycenie wynik można uznać za realny i mogący stanowić podstawę do określenia ceny, o której mowa w art. 111e ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.



12. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, zalecanymi do stosowania standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz kodeksem etyki.
2. Niniejszy operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu w jakim został on sporządzony.
3. Rzeczoznawca nie odpowiada wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
4. Wartość szacowanej nieruchomości określona została na dzień wyceny i może ulec zmianie w wyniku zmiany relacji popytowo-podażowych na rynku nieruchomości oraz stanu technicznego i prawnego nieruchomości oraz jej otoczenia.
5. Operat szacunkowy wykonany został przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych od w toku czynności szacowania. Autor w dobrej wierze wykorzystuje te dane, informacje i dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności ich za prawdziwość i kompletność oraz za zatajone wady prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
6. Zgodnie z najlepszą wiedzą autora fakty przedstawione w niniejszym operacie szacunkowym są poprawne.
7. Analizy i wnioski są ograniczone jedynie zawartymi w niniejszym operacie szacunkowym założeniami i warunkami.
8. Autor niniejszego operatu szacunkowego nie ma interesu prawnego ani faktycznego w odniesieniu do przedmiotu wyceny.
9. Autora niniejszego operatu szacunkowego nie łączą żadne szczególne stosunki prawne ani faktyczne z zamawiającym ani z podmiotami sprawującymi kontrolę nad przedmiotem wyceny.
10. Wynagrodzenie autora niniejszego operatu szacunkowego ani przedsiębiorcy wykonującego niniejszy operat szacunkowy nie jest zależne od jakiegokolwiek aspektu tego operatu szacunkowego, w szczególności od określonej w niniejszym operacie szacunkowym wartości przedmiotu wyceny.
11. Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
12. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
13. Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane w całości lub w części bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
14. Rzeczoznawca udziela zgody na publikację niniejszego operatu szacunkowego wyłącznie na potrzeby postępowania o sygn.: 1228.SEE.7112.27.2024.21.
15. Opracowanie niniejsze może być wykorzystywane do celu, dla którego zostało sporządzone, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości. Wykorzystanie niniejszego opracowania po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia nie rodzi dla autora żadnych skutków prawnych.
16. Otrzymana w niniejszym operacie szacunkowym wartość jest określona na dzień 16 grudnia 2024 roku.
17. Wszystkie obliczenia były dokonywane w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL, skąd mogą wynikać błędy zaokrągleń. Błędy dokonał zaokrągleń dopiero na ostatnim etapie obliczeń.
18. Zdjęcia zamieszczone w operacie zostały wykonane 4 grudnia 2024 roku, wtedy także autor dokonał oględzin nieruchomości.
19. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić podczas oględzin nieruchomości.
20. Autor nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieuwzględniony w dokumentach i w księgach wieczystych.
21. Zamawiający został poinformowany przez wyceniającego o odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, o jego obowiązkowym ubezpieczeniu oraz o fakcie posiadania polisy.

22. Wyceniający oświadcza, że ze swojej strony dochowa poufności wszystkich informacji uzyskanych w procesie sporządzania opinii oraz nie będzie udostępniać w całości lub w częściach dostarczonych nam dokumentów, poza wyjątkiem opisanym w art. 158 ustawy.

NA TYM OPERAT ZAKOŃCZONO I PODPISANO W KRAKOWIE
W DNIU 16 GRUDNIA 2024 R.



13. ZAŁĄCZNIKI

1. Treść księgi wieczystej.
2. Kopia wypisu z rejestru gruntów.
3. Kopia mapy ewidencyjnej.
4. Kopia wypisu z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Kopia polisy OC Rzeczoznawcy Majątkowego

TRZĘSC KSIĘGĄ WIECZYSTĄ: KW. KRZK/00028407/2, STAN Z DNIA 2024-12-16 09:15
Informacja o treści Księgi Wieczystej dla Krakowa - Księgi Wieczyste w Krakowie, w Zamięściu
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH I STĘŻYBIA W KRZESZOWICACH - KRZK

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Numer działki	772/1		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1	KRZESZOWICE, WOLA FILIPOWSKA	

Obszar całej nieruchomości	0,8500 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	PEŁNA SYGNATURA WNIOSKU DZ.KW 28001/88 I DZ.KW 12871/89	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu			
1	WYKAZ ZMIAN NR 172/87 (podstawa oznaczenia)		
	DZ. KW./00028001/88/, 1989-06-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)		

Podpis

TRZECI KSIĘGWI WIECZYSTEJ NR. KB2K/00028407/2. STAN I. BWA 2024-12-16 09:14
GOSPODARSTWA PRZECZ SZO REJONOWY OLA KRAKOWA-KRZAKOWIE, VI ZAMIEJSCOWY
WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SUDZIBA W KŁĘSZCZOWICACH - KB2K

NIEBUDOWNOŚĆ GRUNTÓWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

Powrót

TRZĘSC KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR2K/00028407/2. STANIE KIMIA 2024-12-16 09:15
Przewodzącej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI ZAPISUJĄCY
WYDZIAŁ KSIĘG WIECZYSTYCH I SĄDZIBA W KRZESZOWICACH - KR2K

WŁASNOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu 3, 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	KRZYSZTOF NIEMIEC, WŁADYSŁAW, WŁADYSŁAWA, 80061706071			

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		Nr podstawy wpisu
PEŁNA SYGNATURA WNIOSKU DZ.KW 28001/88 I DZ.KW 12871/89		---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, I NS 356/03/K, 2003-09-03, SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-KROWODRZY WYDZIAŁ I CYWILNY, KRAKÓW; 28, KR2K/00015462/1 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR2K/00002919/10/001, 2010-08-23 11:30:37, 2010-08-26-13.34.28.574022, NIE, 26-27, KR2K/00015462/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
4	UMOWA DAROWIZNY, 3501/2010, 2010-08-18, TERESA ANNA SZARAMA, TUCHÓW; 26-27, KR2K/00015462/1 (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./KR2K/00002919/10/001, 2010-08-23 11:30:37, 2010-08-26-13.34.28.574022, NIE, 26-27, KR2K/00015462/1 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

12	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY, 1228-SEE.7112.27.2024.11, 2024-06-26, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW; 66-67, KR2K/00028407/2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR2K/00003549/24/001, 2024-06-26 12:44:00, 2024-08-13-08.23.14.185675, NIE, 64, KR2K/00028407/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
----	---

Przebieg

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	11
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIA	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO KRZYSZTOFA NIEMIEC NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 26.06.2024 NR 1228-SEE.7112.27.2024.10	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW, KRAKÓW
Rola instytucji		
	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	3	12
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIA	
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO KRZYSZTOFA NIEMIEC NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 26.06.2024 NR 1228-SEE.7112.27.2024.11	
Skarb Państwa (Nazwa, siedziba)	Lp. 1.	NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW, KRAKÓW
Rola instytucji		
	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
11	ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY, 1228-SEE.7112.27.2024.10, 2024-06-26, NACZELNIK DRUGIEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW; 59-60, KR2K/00028407/2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR2K/00003548/24/001, 2024-06-26 12:39:00, 2024-08-13-08.13.15.970170, NIE, 57, KR2K/00028407/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395	
Lp. 4.	---	Nr podstawy wpisu 10
Numer hipoteki (roszczenia)	4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta	16412,97 (SZEŚNĄSIECIE TYSIĘCY CZTERYSTA DWANASIECIE 97/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA Z TYTUŁU SKŁADEK: - FUS ZA OKRES 12/2021-06/2022 W KWOCIE 7144,14 ZŁ (SŁOWNIE: SIEDEM TYSIĘCY STO CZTERDZIEŚCI CZTERY ZŁOTE 14/100), - FUZ ZA OKRES 12/2021-06/2022 W KWOCIE 2156,23 ZŁ (SŁOWNIE: DWA TYSIĄCE STO PIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ ZŁOTYCH 23/100), - FP, FS I FGŚP ZA OKRES 12/2021-06/2022 W KWOCIE 599,61 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘCSET DZIEWIĘDZIESIĄT DZIEWIĘĆ ZŁOTYCH 61/100), - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ LICZONE OD NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ NA DZIEŃ WYSTAWIENIA DOKUMENTU STANOWIĄCEGO PODSTAWĘ WPISU HIPOTEKI W ŁĄCZNEJ KWOCIE 1042,00 ZŁ (SŁOWNIE: TYSIĄC CZTERDZIEŚCI DWA ZŁOTE 00/100), - 50% NALEŻNOŚCI TYPU NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI BIEŻĄCE (NALICZONE) W KWOCIE 5470,99 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA SIEDEMDZIESIĄT ZŁOTYCH 99/100).
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE, KRAKÓW, 00001775600395	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	DECYZJA OKREŚLAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, 180000771/874/2019-RKS2-IV, 2020-04-03, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE; 24 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR2K/00005466/21/001, 2021-09-30 08:09:00, 2021-10-12-11.39.42.711421, NIE, 22-23 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA, 180071DZPDZ21/003063, 2021-12-30, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE; 34, KR2K/00028407/2

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR2K/00002019/22/001, 2022-04-06 08:20:00, 2022-04-29-10.00.46.907104, NIE, 32-33, KR2K/00028407/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)	
9	DECYZJA OKREŚLAJĄCA ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, ZDROWOTNE I FUNDUSZ PRACY, 180071DZPDZ22/000142, 2022-04-26, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE; 42-44, KR2K/00028407/2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR2K/00004710/22/001, 2022-08-11 08:28:00, 2022-08-19-10.44.53.585044, NIE, 40-41, KR2K/00028407/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
10	DECYZJA OKREŚLAJĄCA WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA, 180071DZPDZ23/000286, 2023-02-10, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE; 51, KR2K/00028407/2 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./KR2K/00022883/23/001, 2023-09-25 09:39:00, 2023-09-26-12.20.47.597452, NIE, 49-50, KR2K/00028407/2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

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: 120606_5, Krzeszowice
Obręb ewidencyjny: 0017, Wola Filipowska

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 30-10-2024 12:24:40

Nr jednostki rejestrowej: G881

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Niemiec Krzysztof (Władysław, Władysława). PESEL: 80061706071 adres: ul. Na Grobli 6, 32-067 Tenczynek

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
772/1 120606_5.0017.772/1		0.85	RIVb ŁIV	0.78 0.07	KR2K/00028407/2 AN3501/2010,

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.85	ha
Słownie:	osiemdziesiąt pięć arów	

Oznaczenia użytków i klas
ŁIV - Łąki trwałe
RIVb - Grunty orne

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTej

Sporządził(a): Karolina Bilśka

dokument został podpisany elektronicznie

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

Signature Not Verified

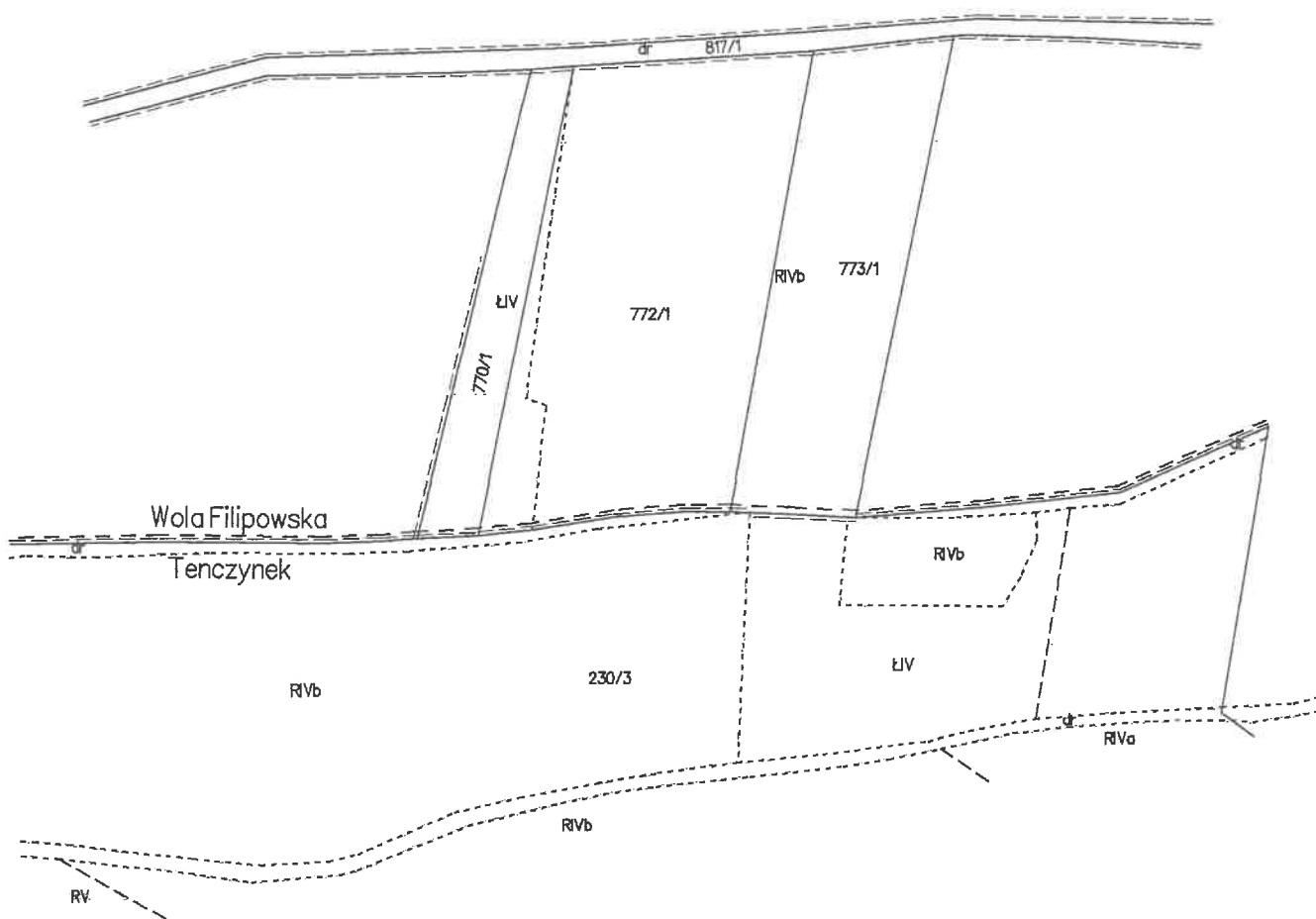
Dokument podpisany przez Karolina
Bilśka; Starostwo Powiatowe w
Krakowie
Data: 2024.10.30 12:39:34 CET

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

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:2000
obr. Wola Filipowska 0017: dz. 772/1

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Karolina
Bilska; Starostwo Powiatowe w
Krakowie
Data: 2024.10.30 12:39:26 CET



z up. STAROSTY

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

Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w księdze wieczystej

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

WGP.6727.897.2024

Krzeszowice, dnia 29.10.2024 r.

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

dotyczy pisma: 1228-SEE.7112.27.2024.24

W Y P I S
z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

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

- ❖ Uchwałą Nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018r. w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice (Dz. Urz. Woj. Małop. z dn. 23 lipca 2018r. poz. 5300),
 - Uchwałą Nr XXXIX/440/2021 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 30 września 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice, obejmującej obszar w zachodniej części sołectwa Filipowice w Gminie Krzeszowice (Dz. Urz. Woj. Małop. z 11 października 2021 r. poz. 5642),
 - Uchwałą Nr LIV/597/2022 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 29 września 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części działki nr 1219 obręb Filipowice w Gminie Krzeszowice (Dz. Urz. Woj. Małop. z 11 października 2022 r. poz. 6719).
 - Uchwałą Nr LXXI/775/2024 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowości: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice – etap A (Dz. Urz. Woj. Małop. z 1 lutego 2024 r. poz. 838).

działka nr: 772/1

obręb: Wola Filipowska

znajduje się w terenie:

- **MNR1** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy;
- w granicy złoża „Tenczynek” WK 393.

Z up. Burmistrza

mgr Maciej Zieliński

Naczelnik Wydziału Gospodarowania

Mieniem i Planowania Przestrzennego

Wypis z planu wydaje się na wniosek.

Zwolniono z opłaty skarbowej.

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

Otrzymują:

1. Adresat
2. WGP,a/a

Sporządziła: Magdalena Bonarska



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wycena24, Alive, Ultramedica Mariusz Szumiec

31-111 Kraków , Piłsudskiego 36 / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016913

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: **11/08/2024 - 10/08/2025**
na sumę gwarancyjną: **50 000 EUR**
słownie: **pięćdziesiąt tysięcy euro**
składka za ubezpieczenie wynosi: **228.00 PLN**



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 119 lok. 32
02-011 Warszawa
NIP: 0000426330, REGON: 140407900
TNP: 520-220-52-48

Załącznik do polisy nr SRM0016913

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:

§ 2. 2 W przypadku gdy przedsiębiorca, o którym mowa w § 1, wykonuje umowę przy pomocy rzeczoznawcy majątkowego związanego z tym przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego przedsiębiorcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tej osoby.

Rzeczoznawcy majątkowi związani z przedsiębiorcą umową o pracę lub umową cywilnoprawną:

Lp.	Imię i nazwisko	Numer uprawnień
1	Magdalena Szumiec	4500