

Operat Szacunkowy

OKREŚLAJĄCY

WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5, 1116/6, OBRĘB WOLA FILIPOWSKA, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA KRZESZOWICE, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KR2K/00051857/1, PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA – KROWODRZY W KRAKOWIE, VI ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W KRZESZOWICACH

Stan na dzień: 18.07.2025 r.

Wartość na dzień: 18.07.2025 r.

Autor operatu: mgr inż. Tomasz Brandys,
Rzecznik Majątkowy



Kraków, 18.07.2025 r.

GeoBrand Consulting

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

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	3
2. ZAKRES WYCENY	3
3. CEL WYCENY	3
4. PODSTAWY WYCENY	3
4.1 PODSTAWY FORMALNE	3
4.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	3
4.3 PODSTAWY MERYTORYCZNE	4
5. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY	4
6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
6.1 STAN PRAWNY	5
6.2 OPIS PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI	6
7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	8
8.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI	8
8.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	10
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI	12
9.1 ANALIZA RYNKU	12
9.2 INFORMACJE O TRANSAKCIACH STANOWIĄCYCH ZBIÓR PRÓBK I REPREZENTATYWNEJ	12
9.3 CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ASPEKcie CECH RYNKOWYCH	13
9.4 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
9.5 OBLICZENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	15
9.6 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ ORAZ NIERUCHOMOŚCI O CENIE C _{MIN} I C _{MAX}	15
9.7 OKREŚLENIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	17
9.8 OKREŚLENIE WARTOŚCI JEDNOSTKOWEJ	17
9.9 OKREŚLENIE WARTOŚCI	17
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZYNALEŻNOŚCI	18
11. OKREŚLENIE WARTOŚCI POŻYTKÓW	18
12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	18
13. KLAUZULE I OGRANICZENIA	19
14. ZAŁĄCZNIKI	19

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ewidencyjne nr 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5, 1116/6 o łącznej powierzchni 1,6500 ha, obręb Wola Filipowska, jednostka ewidencyjna Krzeszowice.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KR2K/00051857/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne nr 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5, 1116/6, obręb Wola Filipowska, jednostka ewidencyjna Krzeszowice.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji.

4. PODSTAWY WYCENY

4.1 Podstawy formalne

Zlecenie wyceny nieruchomości przez Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Krakowie z dnia 19.05.2025 r.

4.2 Podstawy materialno-prawne

- **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości** (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),
- **Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece** (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 341 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji** (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 132 z późniejszymi zmianami),
- **Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości** (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 742 z późn. zmianami)

4.3 Podstawy merytoryczne

- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 15.07.2025 r.,
- Księga wieczysta nr KR2K/00051857/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Wrys z mapy ewidencyjnej,
- Wypis i wrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego,
- Informacje z aktów notarialnych,
- Monitoring miejscowego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych porównywalnych nieruchomości,
- Specjalistyczne wydawnictwa i publikacje oraz literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania operatu szacunkowego,

5. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	18.07.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18.07.2025 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	18.07.2025 r.
Data, na którą dokonano oględzin nieruchomości:	15.07.2025 r.

6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1 Stan prawny

Dla działek ewidencyjnych nr 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5, 1116/6 Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach prowadzi księgę wieczystą nr KR2K/00051857/1.

W w/w księdze wieczystej zgodnie z badaniem w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 18.07.2025 r. znajdują się następujące zapisy:

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo: małopolskie

Powiat: krakowski

Gmina: Krzeszowice

Miejscowość: Wola Filipowska

Działki nr: 1116/1 o pow. 0,0400 ha, 1116/2 o pow. 0,4100 ha, 1116/3 o pow. 0,3500 ha, 1116/5 o pow. 0,1200 ha, 1116/6 o pow. 0,7300 ha

Obszar: 1,6500 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: Jarosław Zbigniew Kucia s. Heleny i Władysława

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO JAROSŁAWA KUCI NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 22.10.2024 NR 1228-SEE.7112.51.2024.2

DZIAŁ IV HIPOTEKI

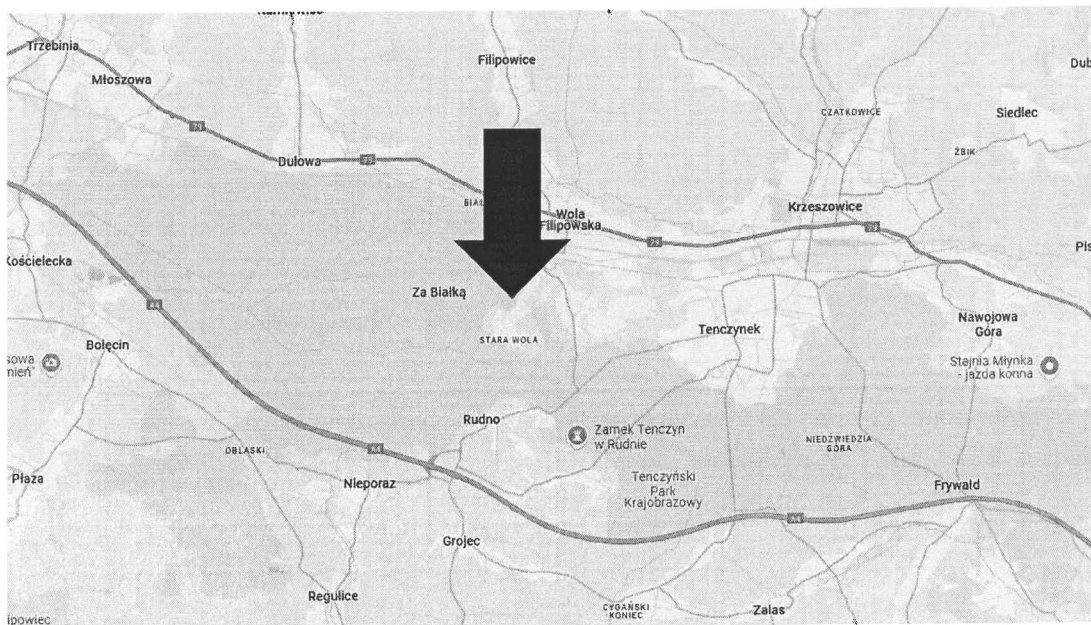
Brak wpisu

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

6.2 Opis przedmiotowej nieruchomości

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gminie Krzeszowice, obrzeża miejscowości Wola Filipowska, w odległości około 4,8 km od Rynku w Krzeszowicach, około 1 km od drogi krajowej nr 79 oraz około 800 m od linii kolejowej relacji Kraków-Katowice.



Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny zielone i leśne, lokalne obiekty handlowo-usługowe.



Zagospodarowanie

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana i stanowi część lasu o dominującym gatunku sosna w wieku kilkudziesięciu lat. Przez nieruchomość przebiegają ciek wodne.

Dojazd

Przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi publicznej od strony południowo-wschodniej.

Powierzchnia, kształt i topografia

Działki nr 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5, 1116/6 o łącznej powierzchni 1,6500 ha stanowią nieruchomość o nieregularnym kształcie i umiarkowanych deniwelacjach terenu. Nieruchomość stanowi klasoużytki: Ls IV, ŁV, PsV, Wp.

Uzbrojenie terenu

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie częściowo uzbrojonym w media, telekomunikacja na działce 1116/5, prąd, woda i kanalizacja przy granicy działki 1116/5.

7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przedmiotowe działki nr 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5, 1116/6 z obrębu Wola Filipowska, jednostki ewidencyjnej Krzeszowice znajdują się na terenie objętym aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Krzeszowicach nr XLIV/572/2018 z dnia 28 czerwca 2018 r. 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, z późniejszymi zamianami, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach:

ZL – tereny lasów (dominujące przeznaczenie, 1116/1, 1116/2, cz. 1116/3, cz. 1116/5, 1116/6),

MNR1 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (niewielka część działki 1116/3 o powierzchni około 900 m² o nieregularnym kształcie uniemożliwiającym zabudowę, przez którą przebiega rów),

KDL – tereny dróg publicznych – drogi lokalne (niewielka część działki 1116/5).



8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1 Rodzaj określonej wartości

Mając na uwadze cel oraz charakter przedmiotowej nieruchomości w niniejszym operacie szacunkowym określono **wartość rynkową**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. 1. *Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.*

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania podatku Vat, kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

Pojęcie szacunkowa kwota.

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny.

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać.

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej.

Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działającej z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości oraz innymi przepisami prawno-metodologicznymi, mając na uwadze **cel, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz dostępne dane**, w niniejszym operacie określono wartość przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, metoda korygowania ceny średniej.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*„**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

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

Metoda korygowania ceny średniej zastosowana została z uwagi na wystarczającą liczbę transakcji w obrocie prawem własności nieruchomości znajdujących się na badanym obszarze, co stwierdzono po szczegółowej analizie rynku nieruchomości.

W metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Istotą zastosowanej metody jest założenie, że najwięcej transakcji zostało zawartych po cenach zbliżonych do wartości średniej, a wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną z próbki reprezentatywnej.

Zastosowana procedura:

- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny.
- Ewentualna aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji, stanowiących podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/ C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/ C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie: u_i - oznacza wielkości i -tego współczynnika korygującego,

n - liczba współczynników korygujących.

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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI

9.1 Analiza rynku

Gmina Krzeszowice to największa gmina powiatu krakowskiego, o powierzchni 139 km kw., licząca prawie 32 tys. mieszkańców. Krzeszowice są siedzibą gminy miejsko-wiejskiej Krzeszowice. Miasto jest jednym z ośrodków miejskich aglomeracji krakowskiej. Krzeszowice należą do Jaworznicko-Chrzanowskiego Okręgu Przemysłowego. Położone są ok. 25 km na zachód od centrum (18 km od granicy) Krakowa, przy linii kolejowej nr 133 (Kraków–Katowice) i przy drodze krajowej nr 79 (ul. Kościuszki, ul. Trzebińska) (południowa część miasta).

Analizie poddano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi stanowiącymi lasy, na terenie gminy Krzeszowice. Z powodu niewystarczającej ilości transakcji rynek rozszerzono na teren powiatu krakowskiego. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono, że najwyższe ceny osiągają działki położone w atrakcyjnej lokalizacji, z bardzo dobrym dojazdem i dobrze skomunikowane z terenami zurbanizowanymi, w strefie o najlepiej rozwiniętej infrastrukturze technicznej. Najbardziej pożądanym sąsiedztwem jest bezpośrednie sąsiedztwo terenów uzbrojonych, zabudowanych i zagospodarowanych. Niepożądane jest sąsiedztwo uciążliwych obiektów, terenów niezabudowanych, bez prawa zabudowy. Najbardziej pożądanym jest bezpośredni wjazd na działkę z drogi o nawierzchni asfaltowej. Działki takie charakteryzują się głównie łatwą dostępnością bez konieczności szukania do nich dojazdu. Nie odnotowano zależności pomiędzy powierzchnią gruntu, a ceną jednostkową w analizowanej próbie dlatego nie różnicowano cechą. Największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się płaskie działki o kształcie zbliżonym do kwadratu. Działki wąskie silnie wydłużone, o nieregularnych kształtach cieszą się znacznie mniejszym zainteresowaniem. Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby również nie pozostaje bez wpływu na cenę jednostkową. Preferowana forma władania to własność bez ograniczeń, ograniczenia w postaci służebności obniżają wartość nieruchomości. Na wartość gruntu mają także wpływ specyficzne uwarunkowania nieruchomości ograniczające możliwości użytkowania działki, takie jak infrastruktura utrudniająca użytkowanie, starodrzew do usunięcia, tereny zalewowe, podmokłe, osuwiskowe itp.

Po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz tych, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji do wyceny przyjęto 16 transakcji dotyczących nieruchomości podobnych. Cena transakcyjna maksymalna wyniosła 14,34 zł/m² za działkę o pow. 0,1883 ha, natomiast cena transakcyjna minimalna wyniosła 2,55 zł/m² i dotyczyła działki o pow. 1,1762ha.

Analiza stanu prawnego oraz faktycznego wykazała, iż odrębne zbycie poszczególnych działek, wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości jest możliwe jednak jest nieuzasadnione ekonomicznie. Powodowałoby to de facto umniejszenie jej walorów użytkowych, problemy z dojazdem do części działek oraz utrudnienie w korzystaniu z niej zgodnie z przeznaczeniem.

9.2 Informacje o transakcjach stanowiących zbiór próbeki reprezentatywnej

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane stanowiące lasy,

Obszar rynku: powiat krakowski,

Okres badania: od stycznia 2024 r. do dnia wyceny,

Jednostka porównawcza: cena jednostkowa 1m² gruntu,

W poniższej tabeli przedstawiono transakcje najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości, stanowiące próbkę reprezentatywną przy uwzględnieniu zasady poufności zawartej w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wyrokiem Sądu Najwyższego z 5.04.2012 r. II CSK 369/11.

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja		Pow. [m ²]	Cena trans. [zł]	Cena trans. [zł/m ²]	Wspł. akt. cen	Cena zak. [zł/m ²]
		j.ewid.	obręb					
1	23.02.2024	Skawina	Skawina	1883	27000	14,34	1,085	15,56
2	21.11.2024	Krzeszowice	Wola Filipowska	2500	34000	13,60	1,040	14,14
3	02.10.2024	Wielka Wieś	Wierzchowice	2450	30000	12,24	1,045	12,79
4	20.02.2024	Czernichów	Przeginia Duchowna	4400	48400	11,00	1,085	11,94
5	13.03.2024	Czernichów	Nowa Wieś Szlachecka	3000	33000	11,00	1,080	11,88
6	06.12.2024	Sułoszowa	Wola Kalinowska	10980	99475	9,06	1,035	9,38
7	08.10.2024	Skawina	Wola Radziszowska	2800	25000	8,93	1,045	9,33
8	29.10.2024	Krzeszowice	Ostrężnica	3300	28000	8,48	1,045	8,86
9	10.12.2024	Zabierzów	Zelków	1300	11000	8,46	1,035	8,76
10	22.04.2024	Krzeszowice	Sanka	3498	20000	5,72	1,075	6,15
11	31.03.2025	Skawina	Wola Radziszowska	1600	8000	5,00	1,020	5,10
12	01.03.2024	Krzeszowice	Filipowice	5345	25900	4,85	1,080	5,24
13	12.07.2024	Zabierzów	Radwanowice	2400	10800	4,50	1,060	4,77
14	17.07.2024	Skawina	Wola Radziszowska	2300	10000	4,35	1,060	4,61
15	30.12.2024	Krzeszowice	Filipowice	10449	35000	3,35	1,035	3,47
16	18.12.2024	Krzeszowice	Filipowice	11762	30000	2,55	1,035	2,64

9.3 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych

Cechy cenotwórcze nieruchomości to cechy, które decydują o zróżnicowaniu cen na danym rynku nieruchomości, mające one charakter lokalny, nie uniwersalny. Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości, analizy równoległych rynków nieruchomości, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na kształtowanie poziomu ceny.

Rzeczoznawca majątkowy scharakteryzował dla każdej cechy cenotwórczej trzy stany cech: maksymalny 100% jej wartości (1,0), średni 50% jej wartości (0,5) i minimalny 0% jej wartości (0,0), gdyż nie jest w stanie opisać wszystkich możliwych przypadków. W celu dokładniejszego oszacowania wartości nieruchomości zostały przyjęte pośrednie wartości współczynników w ramach skali płynnej ze współczynnikami z przedziału od 0 do 1.

Cechy cenotwórcze oraz ich parametryzację przedstawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Cecha cenotwórcza	skala cech	Opis cech	
1	Lokalizacja	Centralna	Dobrze skomunikowana z terenami zurbanizowanymi, w strefie o najlepiej rozwiniętej infrastrukturze technicznej	1,0
		Pośrednia	Lokalizacja przeciętna, strefa pośrednia	0,5
		Peryferyjna	Najmniej atrakcyjne tereny na analizowanym rynku, obrzeża miejscowości słabo skomunikowane, brak infrastruktury i zabudowy	0,0
2	Śsiedztwo i otoczenie	Korzystne	NajbliŹsze sssiedztwo stanowi s tereny uzbrojone, zabudowane i zagospodarowane	1,0
		Przeciętne	Śsiedztwo działek rolnych i leśnych.	0,5
		Niekorzystne	Śsiedztwo działek rolnych lub leśnych niezabudowanych, strefa szkodliwego oddziaływania przemysłu, strefie zagrożonej występowaniem szkodników	0,0
3	Ograniczenia i atuty	Atuty	Walory przyrodnicze, sportowe, turystyczne	1,0
		Brak	Brak ograniczeń i atutów	0,5
		Ograniczenia	Służebności, linie wysokiego napięcia, teren podmokły, zalewowy, osuwiskowy	0,0
4	Dojazd	Korzystny	Dojazd drogami urzszdzonymi	1,0
		Przeciętny	Dojazd drogami nieurzszdzonymi	0,5
		Niekorzystny	Brak dojazdu	0,0
5	Zdolność produkcyjna	DuŹa	DuŹe zdolności produkcyjne, drzewostan zwarty o duŹej mi sŹszości	1,0
		Przeciętna	Przeciętne zdolności produkcyjne, drzewostan luŹny o przeciętnej mi sŹszości	0,5
		Mała	Niskie zdolności produkcyjne, drzewostan luŹny z lukami, o niewielkiej mi sŹszości	0,0
6	Kształt i topografia	Korzystna	Działka płaska, o regularnym kształcie zbliŹonym do prostok sŹta	1,0
		Przeciętna	Działka o niewielkich deniwelacjach terenu, regularnym kształcie	0,5
		Niekorzystna	Działka o duŹych deniwelacjach terenu, nieregularnym silnie wydłużonym kształcie	0,0

Dla kaŹdej z cech określono jej wpływ na ceny rynkowe, czyli wagę cechy. Wagi cech cenotwórczych mają charakter lokalny i zostały ustalone na podstawie analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości, analizy równoległych rynków nieruchomości, informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

na podstawie wywiadów przeprowadzonych wśród nabywców i potencjalnych nabywców nieruchomości oraz raportów z rynku nieruchomości.

Wagi cech cenotwórczych na lokalnym rynku nieruchomości przedstawiają się następująco:

L.p.	Cecha cenotwórcza	Wpływ cechy na różnicowanie cen [%]
1	Lokalizacja	25%
2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%
3	Ograniczenia i atuty	15%
4	Dojazd	10%
5	Zdolność produkcyjna	20%
6	Kształt i topografia	10%

9.4 Określenie trendu czasowego dla lokalnego rynku nieruchomości

Trend czasowy obliczono na podstawie analizy transakcji sprzedaży nieruchomości niezabudowanych w analizowanym okresie. Trend zmiany cen estymowano za pomocą programu Walor.

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

9.5 Obliczenie zakresu współczynników korygujących

Na podstawie próbki reprezentatywnej, obliczono charakterystyczne ceny 1 m² powierzchni nieruchomości (cenę średnią, cenę minimalną, cenę maksymalną) oraz wyliczono zakres współczynników korygujących:

C_{min}	2,64 zł/m ²
C_{max}	15,56 zł/m ²
$C_{\text{śr}}$	8,41 zł/m ²
Zakres współczynników korygujących	
$k_1 = C_{min}/C_{\text{śr}} =$	$k_2 = C_{max}/C_{\text{śr}} =$
0,314	1,850

9.6 Charakterystyka nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie C_{min} i C_{max}

Szczegółowy opis cech przedmiotowej nieruchomości znajduje się w pkt 6.2

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej - C_{min}

L.p.	16
Data transakcji	18.12.2024
j. ewid.	Krzeszowice
obr.	Filipowice
Pow. [m ²]	11762
Cena trans. [zł]	30 000

Cena trans. [zł/m2]	2,55
Wspł. akt. cen	1,035
Cena zak. [zł/m2]	2,64

Cechy cenotwórcze nieruchomości o cenie minimalnej

Lp.	Cechy cenotwórcze	Nieruchomość o cenie minimalnej	
		Opis	Cechy rynkowe
1	Lokalizacja	Gmina Krzeszowice, miejscowość Filipowice, najmniej atrakcyjne tereny	Peryferyjna
2	Sąsiedztwo i otoczenie	tereny rolne i leśne	Przeciętne
3	Ograniczenia i atuty	brak	Brak
4	Dojazd	brak dojazdu	Niekorzystny
5	Zdolność produkcyjna	niskie zdolności produkcyjne, drzewostan luźny z lukami, o niewielkiej miąższości	Mała
6	Kształt i topografia	działki o łącznej pow. 1,1762 ha o nieregularnym kształcie i umiarkowanych deniwelacjach terenu	Niekorzystna

Charakterystyka nieruchomości o cenie maksymalnej- C_{max}

L.p.	1
Data transakcji	23.02.2024
j. ewid.	Skawina
obr.	Skawina
Pow. [m2]	1883
Cena trans. [zł]	27 000
Cena trans. [zł/m2]	14,34
Wspł. akt. cen	1,085
Cena zak. [zł/m2]	15,56

Cechy cenotwórcze nieruchomości o cenie maksymalnej C_{max}

Lp.	Cechy cenotwórcze	Nieruchomość o cenie maksymalnej	
		Opis	Cechy rynkowe
1	Lokalizacja	Gmina Skawina, miejscowość Skawina, atrakcyjna lokalizacja	Centralna
2	Sąsiedztwo i otoczenie	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne i leśne	Korzystne
3	Ograniczenia i atuty	brak	Brak
4	Dojazd	bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi publicznej	Korzystny
5	Zdolność produkcyjna	duże zdolności produkcyjne, drzewostan zwarty o dużej miąższości	Duża
6	Kształt i topografia	działka o pow. 0,1883 ha o regularnym,	Przeciętna

	wydłużonym kształcie i umiarkowanych deniwelacjach terenu	
--	--	--

9.7 Określenie wartości współczynników korygujących

Dla każdej z cech cenotwórczej, uwzględniając jej wagę, obliczono zakresy współczynników korygujących. Wartości współczynników korygujących, odpowiadających wycenianej nieruchomości, wyliczono poprzez interpolację pomiędzy dolnym i górnym ich zakresem.

L.p.	Cecha cenotwórcza	Waga cechy [%]	Cechy nieruchomości wycenianej	Zakres współczynników		Wartość współ.
				Dolny	Górny	
1	Lokalizacja	25%	Pośrednia 0,5	0,0785	0,4625	0,2705
2	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	Korzystne 1,0	0,0628	0,3700	0,3700
3	Ograniczenia i atuty	15%	Ograniczenia 0,0	0,0471	0,2775	0,0471
4	Dojazd	10%	Korzystny 1,0	0,0314	0,1850	0,1850
5	Zdolność produkcyjna	20%	Przeciętna 0,5	0,0628	0,3700	0,2164
6	Kształt i topografia	10%	Przeciętna 0,5	0,0314	0,1850	0,1082
Suma				0,314	1,850	1,197

9.8 Określenie wartości jednostkowej

Wartość jednostkową wycenianej nieruchomości określono jako iloczyn średniej ceny z próbki reprezentatywnej przedstawionej w punkcie 9.2 oraz sumy współczynników korygujących odpowiadających wycenianej nieruchomości.

$$W_j = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W_j = 8,41 \text{ zł/m}^2 \times 1,197 = 10,07 \text{ zł/m}^2$$

9.9 Określenie wartości

Wartość rynkową nieruchomości określono, jako iloczyn wartości jednostkowej oraz jednostki odniesienia – powierzchni.

$$W = W_j \times P$$

$$W = 10,07 \text{ zł/m}^2 \times 16500 \text{ m}^2 = 166\,155 \text{ zł}$$

Wartość po zaokrągleniu wynosi: **166 000 zł**

słownie sto sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZYNALEŻNOŚCI

KODEKS CYWILNY

Art. 51. [Przynależność]

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

§ 2. *Nie może być przynależnością rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej.*

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

Wycenia nieruchomości nie posiada przynależności.

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI POŻYTKÓW

KODEKS CYWILNY

Art. 53. [Pożytki rzeczy]

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

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

Wyceniana nieruchomości nie posiada roślin uprawnych przeznaczonych do sprzedaży.

Według informacji uzyskanej od Zleceniodawcy wycenia nieruchomości nie jest przedmiotem umowy najmu ani dzierżawy.

Wycenia nieruchomości nie posiada pożytków.

12. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5, 1116/6 o łącznej powierzchni 1,6500 ha, obręb Wola Filipowska, jednostka ewidencyjna Krzeszowice, objętej księgą wieczystą KR2K/00051857/1 wg aktualnego stanu i cen wynosi:

166 000 zł

słownie: sto sześćdziesiąt sześć tysięcy zł



13. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, a także ze stanem faktyczny i prawnym.
2. Operat nie może być publikowany i kopiowany w całości lub części bez zgody i wiedzy autora.
3. Operat szacunkowy nie obejmuje określenia zakresu i wysokości ewentualnych nakładów wniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Operatu nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż określony w niniejszym operacie szacunkowym.
5. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
6. Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na pozyskanych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat wykonano w 2 egzemplarzach.
8. Operat zawiera 19 ponumerowanych stron i Załączniki.

14. ZAŁĄCZNIKI

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie w dniu 18.07.2025 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



W dniu 15.07.2025 r. zostały przeprowadzone oględziny nieruchomości gruntowej składającej się z niezabudowanych działek ewidencyjnych o nr 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5 i 1116/6, o łącznej powierzchni 1,6500 ha, położonej w miejscowości Wola Filipowska, gmina Krzeszowice, powiat krakowski, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą o nr KR2K/00051857/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Osoby uczestniczące w oględzinach oraz ich podpisy:

1. Tomasz Brandys – rzeczoznawca majątkowy

2. Magdalena Sikorska-Czepiec – młodszy kontroler skarbowy

3. Karolina Sobesto – młodszy kontroler skarbowy

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

KR2K/00051857/1

Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo: małopolskie

Powiat: krakowski

Gmina: Krzeszowice

Miejscowość: Wola Filipowska

Działki nr: 1116/1 o pow. 0,0400 ha, 1116/2 o pow. 0,4100 ha, 1116/3 o pow. 0,3500 ha, 1116/5 o pow. 0,1200 ha, 1116/6 o pow. 0,7300 ha

Obszar: 1,6500 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisu

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: Jarosław Zbigniew Kucia s. Heleny i Władysława

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI ADMINISTRACYJNEJ Z NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ WŁASNOŚĆ ZOBOWIĄZANEGO JAROSŁAWA KUCI NA PODSTAWIE ZAJĘCIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DNIA 22.10.2024 NR 1228-SEE.7112.51.2024.2

DZIAŁ IV HIPOTEKI

Brak wpisu



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: 27-05-2025 12:45:35

Nr jednostki rejestrowej: **G876**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Kucia Jarosław Zbigniew (Władysław, Helena) PESEL: 74091201035 adres: ul. Żabiniec 43/3, 31-215 Kraków

Działki ewidencyjne: 5

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1116/1 120606_5.0017.1116/1		0.04	LsIV	0.04	KR2K/00051857/1 Rep. A Nr 4216/2017,
1116/2 120606_5.0017.1116/2		0.41	LsIV	0.41	KR2K/00051857/1 Rep. A Nr 4216/2017,
1116/3 120606_5.0017.1116/3		0.35	ŁV LsIV	0.09 0.26	KR2K/00051857/1 Rep. A Nr 4216/2017,
1116/5 120606_5.0017.1116/5		0.12	PsV LsIV Wp	0.04 0.07 0.01	KR2K/00051857/1 Rep. A Nr 4216/2017,
1116/6 120606_5.0017.1116/6		0.73	LsIV	0.73	KR2K/00051857/1 Rep. A Nr 4216/2017,
Razem powierzchnia działek [ha]:		1.65	ha		
Słownie:		jeden hektar sześćdziesiąt pięć arów			

Oznaczenia użytków i klas
LsIV - Lasy
ŁV - Łąki trwałe
PsV - Pastwiska trwałe
Wp - Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Martyna Burchard-Flak

dokument został podpisany elektronicznie

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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Martyna Burchard-Flak; Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2025.05.27 12:51:05 CEST

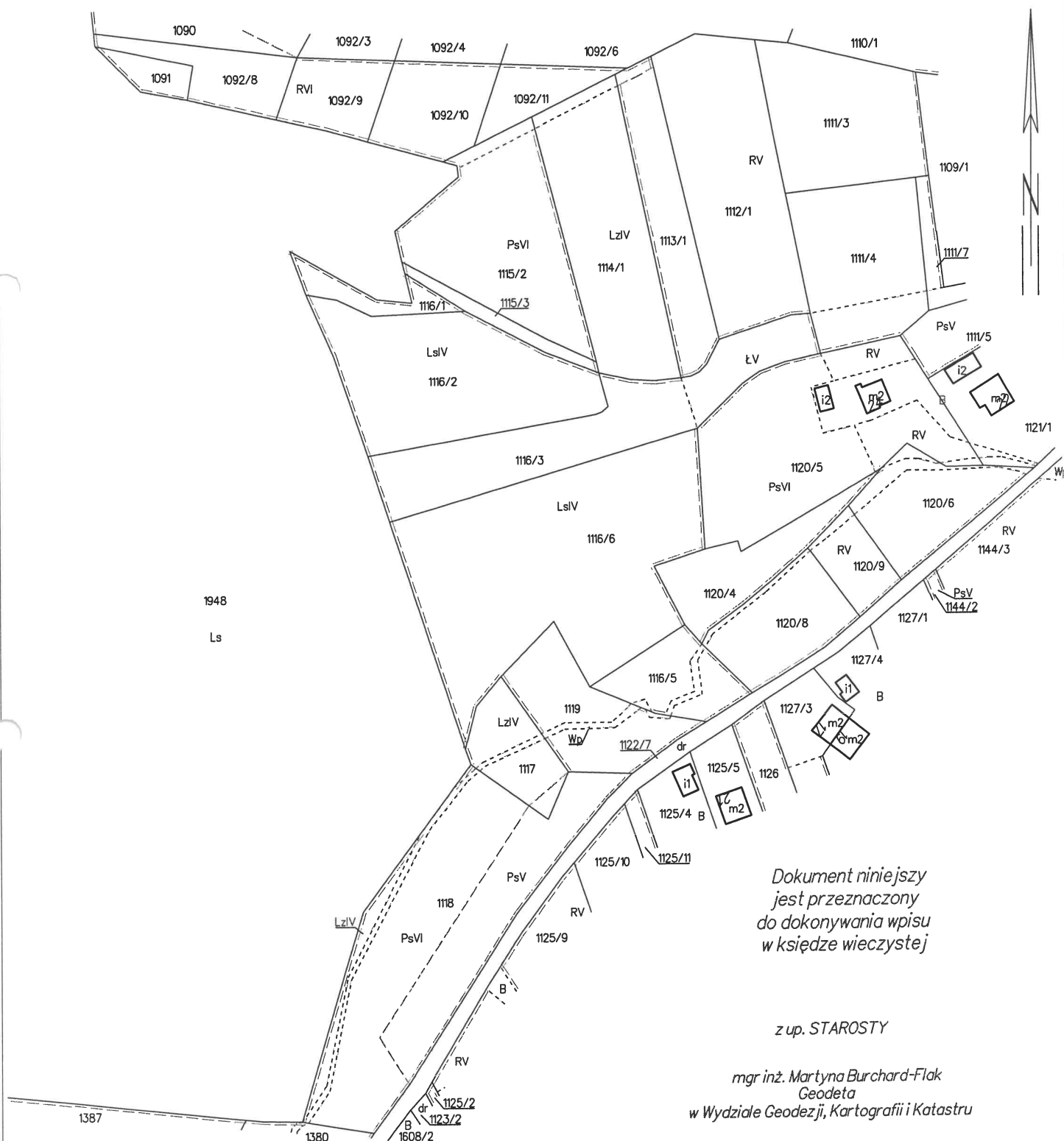
Województwo: małopolskie

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: 120606_5, Krzeszowice
Obręb: 0017, Wola Filipowska

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:2000

obr. Wola Filipowska 0017: dz. 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/5, 1116/6



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

z up. STAROSTY

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

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Martyna Burchard-Flak; Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2025.05.27 12:51:19 CEST

Kraków dn. 27.05.2025
Sporządził(a) wyrys: Martyna Burchard-Flak

WGP.6727.403.2025

Krzeszowice, dnia 03.06.2025 r.

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: 1116/1

obręb: Wola Filipowska

znajduje się w terenie:

- **ZL** – tereny lasów;
- w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów”;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

działka nr: 1116/2

obręb: Wola Filipowska

znajduje się w terenie:

- **ZL** – tereny lasów;
- w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów”;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

działka nr: 1116/3

obręb: Wola Filipowska

znajduje się w terenie:

- **ZL** – tereny lasów;

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

- **MNR1** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- na działce znajdują się wody powierzchniowe, płynące (oznaczenie o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniem planu);
- w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów”;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

działka nr: 1116/5

obręb: Wola Filipowska

znajduje się w terenie:

- **ZL** – tereny lasów;
- **KDL** – tereny dróg publicznych, drogi lokalne;
- na działce znajdują się wody powierzchniowe, płynące (oznaczenie o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniem planu);
- częściowo w granicach udokumentowanych złóż „Tenczynek” WK 393;
- w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów”;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

działka nr: 1116/6

obręb: Wola Filipowska

znajduje się w terenie:

- **ZL** – tereny lasów;
- częściowo w granicach udokumentowanych złóż „Tenczynek” WK 393;
- w granicach otuliny Tenczyńskiego Parku Krajobrazowego;
- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 452 „Chrzanów”;
- w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Rudawy.

Z up. Burmistrza
mgr Maciej Zieliński
Naczelnik Wydziału Gospodarowania
Mieniem i Planowania Przestrzennego
(dokument podpisany elektronicznie)

Wypis i wyrys z planu wydano na potrzeby wewnętrzne.

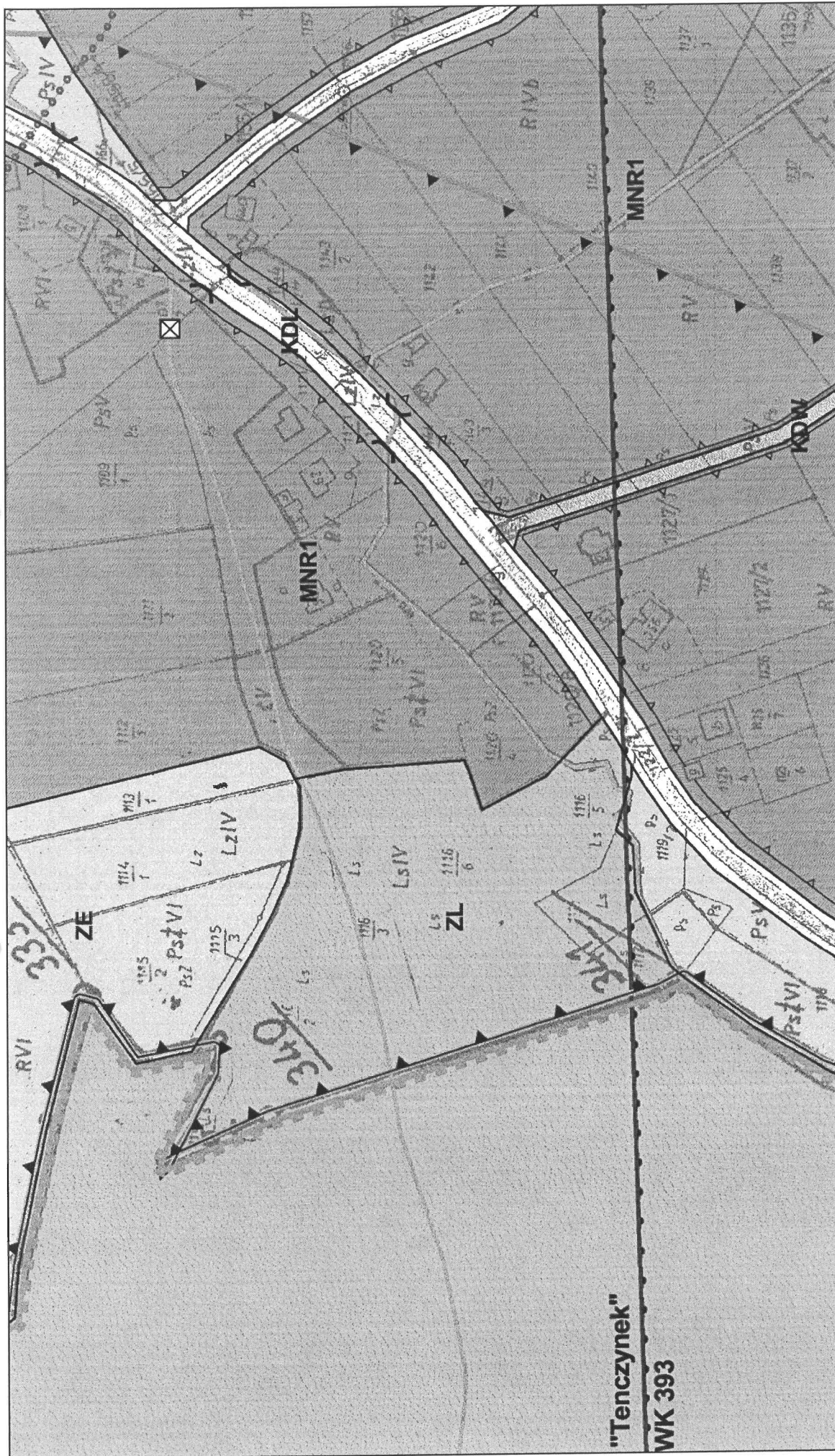
Zwolniono z opłaty skarbowej.

Zwolniono zgodnie z art. 7 ust. 3 Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 2111 ze zm.).

Otrzymują:

1. Adresat
2. WGP.a/a

Sporządziła: *Magdalena Bonarska*



WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwała nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękница, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Przczółtowiec, Rudno, Sanka, Tęcynów, Wola Filipowska, Żalas, Żary w Gminie Krzeszowice (Dz. Urz. w. M. poz. 5300 z dnia 23 lipca 2018r.) ze zm.

URZĄD MIEJSKI
W KRZESZOWICACH

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

Załącznik nr 1
do wypisu WGP.6727.403.2025
z dnia 03.06.2025

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

1:2 000

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018853**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Tomasz Brandys Geobrand Consulting

Sidzińska 20
30-389 Kraków

REGON: 121556695

Telefon: 888862444

UBEZPIECZONY

Tomasz Brandys Geobrand Consulting

Sidzińska 20
30-389 Kraków

REGON: 121556695

Telefon: 888862444

UBEZPIECZONY – w związku z powołaniem na biegłego

Tomasz Brandys

PESEL: 85011818059

Okres ubezpieczenia

od dnia: **11/07/2025**

do dnia: **10/07/2026**

Zakres terytorialny

Rzeczpospolita Polska