

Zlecenie: Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia
w Krakowie **Jarosław Ziętara Kancelaria Komornicza nr X**

do sygn. akt. KM 788/23

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym
dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie
Jarosław Ziętara
Kancelaria Komornicza nr X w Krakowie
31-553 Kraków, ul. Cystersów 26C/6

wpłynęło
dnia:

28-02-2024

POCZTA
OSOBIŚCIE
ELEKTRONICZNIE

Godz.

Egz.

Zał.

Podpis

OPERAT SZACUNKOWY



Dotyczący: określenia wartości rynkowej do 1/2 części (udział nr 2)
w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr
249/6, położonej w miejscowości Sieborowice przy ulicy Sosnowiec, gmina
Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie, opisana w Księdze
Wieczystej Nr KR1S/00028985/7.

Opracowany dla potrzeb: prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości.

Kraków, dn. 28-02-2024 r.

mgr inż. **Wiesława Pawłowska-Zółkiewicz**
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 636 494, e-mail: arensbiuro@op.pl

Opracowała:
biegły sądowy przy Sądzie
Okręgowym w Krakowie mgr inż.
Wiesława Pawłowska-Zółkiewicz

e-mail: wprzecioznawca@op.pl

ZESTAWIENIE WYNIKU OSZACOWANIA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa niezabudowana;

Położenie: SIEBOROWICE przy ulicy Sosnowiec, gmina Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie;

Oznaczenie nieruchomości: działka nr 249/6 o powierzchni 0,1457 ha, obręb nr 0010 Sieborowice, jednostka ewidencyjna Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie;

Nr Księgi Wieczystej: KR1S/00028985/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Słomnikach.

Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej do 1/2 części (udział nr 2).

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Jarosława Ziętare, Kancelaria Komornicza nr X, pod sygnaturą akt KM 788/23.

3. WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:

266 300 zł

słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych.

W tym: udział nr 2 do 1/2 części – 133 150 zł;

4. OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZONO WEDŁUG STANU I POZIOMU CEN: 28-02-2024 r.

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 28-02-2024 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 008 628 494, e-mail: arons@uro.op.pl



ZAWARTOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY.....	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawa prawna.....	4
3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego.....	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	4
5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.....	6
5.3. Opis nieruchomości.....	6
6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	11
6.1. Rodzaj określanej wartości.....	11
6.2. Przyjęte podejście i metoda wyceny.....	11
6.3. Charakterystyka i analiza rynku lokalnego w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny.....	12
6.4. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	16
7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE.....	18
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	19



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa niezabudowana;

Położenie: SIEBOROWICE przy ulicy Sosnowiec, gmina Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie;

Oznaczenie nieruchomości: działka nr 249/6 o powierzchni 0,1457 ha, obręb nr 0010 Sieborowice, jednostka ewidencyjna Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie;

Nr Księgi Wieczystej: KR1S/00028985/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Słomnikach.

Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej do 1/2 części (udział nr 2).

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Jarosława Ziętare, Kancelaria Komornicza nr X, pod sygnaturą akt KM 788/23.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Postanowienie z dnia 19-01-2024 r. w sprawie powołania biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia Jarosława Ziętare, Kancelaria Komornicza nr X, do sygnatury akt KM 788/23.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1832).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1550 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263 ze zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 ze zm.).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZENIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- ✓ Oględziny nieruchomości.
- ✓ Informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Michałowice.
- ✓ Informacje z centralnej bazy Ksiąg Wieczystych (wgląd elektroniczny).
- ✓ Informacje z EGiB w Krakowie.
- ✓ Informacje portal internetowy gminy Michałowice.
- ✓ Zbiór umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych zawartych w powiecie krakowskim.
- ✓ Informacje z biur obrotu nieruchomościami.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI:

- ✓ data sporządzenia wyceny: 28.02.2024 r.
- ✓ data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.02.2024 r.
- ✓ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 28.02.2024 r.
- ✓ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: 19.02.2024 r.



5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

STAN WPISÓW W KSIEDZE WIECZYSTEJ

Księga Wieczysta Nr KR1S/00028985/7, wgląd elektroniczny w dniu 19-02-2024 r.

Typ księgi: **nieruchomość gruntowa**, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Słomnikach.

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Działki ewidencyjne:

Lp.1. Numer działki: **249/6;**

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, miejscowość*): Lp.1. 1 Małopolskie, Kraków, Sieborowice;

Sposób korzystania: R – grunty orne;

Obszar całej nieruchomości: **0,1457 ha.**

DZIAŁ I - SP - SPIS SPRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ wolny od wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ:

Lp.1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału /rodzaj wspólności): Lp.1. 2 1/2

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): **SYLWIA ZOFIA BOKUS, TADEUSZ, JANINA, 75090804120**

Lp.2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału /rodzaj wspólności): Lp.1. 3 1/2

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): **SEBASTIAN MAREK ROBAK, WŁADYSŁAW, GRAŻYNA, 75030400139**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki):

1. REP.C. / KOMO / 121963 / 23 - 2023-08-08, 11:11:19

1.1. DZ. KW. / KR1S / 2629 / 23 / 1 - 2023-08-08, 12:57:08 - wpis wszczęcia egzekucji

2. REP.C. / KOMO / 118377 / 23 - 2023-08-01, 12:54:30

2.1. DZ. KW. / KR1S / 2582 / 23 / 1 - 2023-08-01, 13:34:56 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

3. REP.C. / KOMO / 118314 / 23 - 2023-08-01, 12:26:39

3.1. DZ. KW. / KR1S / 2581 / 23 / 1 - 2023-08-01, 13:31:28 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

4. REP.C. / KOMO / 118291 / 23 - 2023-08-01, 12:08:48

4.1. DZ. KW. / KR1S / 2580 / 23 / 1 - 2023-08-01, 13:27:39 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

Lp.1. Numer wpisu: 3; Rodzaj wpisu: ostrzeżenie; Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości stanowiącej na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej własność dłużników Sylwii Bokus i Kaspra Bokus, w sprawie egzekucyjnej o sygn. akt KM 575/15, prowadzonej z wniosku wierzyciela Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej w Warszawie przeciwko dłużnikom Sylwii Bokus i Kasprowi Bokus, na podstawie tytułu wykonawczego - bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie nr CRW/431/2013, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział VI Cywilny z dnia 5 lipca 2013 r. w sprawie o sygn. akt VI Co 1527/13/S;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Lp.1. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, Warszawa, 01629826300000;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Lp.2. Towarzystwo Ubezpieczeń Europa Spółka Akcyjna, Wrocław, 272324625;

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba): Lp.3. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku Nr 13 przy ul. Francesco Nullo w Krakowie, Kraków;

DZIAŁ IV – HIPOTEKI

Lp.1. Numer hipoteki (roszczenia): 1; Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna;

Suma (słownie), waluta: 246500,00 (dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset) zł;



Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):

Lp.1. 1 kapitał kredytu, umowa o kredyt mieszkaniowy własny kąt hipoteczny nr 15 10202906 0000 1596 0063 5946 z dnia 24 maja 2011 r.

Lp.2. 2 odsetki, umowa o kredyt mieszkaniowy własny kąt hipoteczny nr 15 10202906 0000 1596 0063 5946 z dnia 24 maja 2011 r.

Lp.3. 3 koszty postępowania, umowa o kredyt mieszkaniowy własny kąt hipoteczny nr 15 10202906 0000 1596 0063 5946 z dnia 24 maja 2011 r.

Lp.4. 4 opłaty, umowa o kredyt mieszkaniowy własny kąt hipoteczny nr 15 10202906 0000 1596 0063 5946 z dnia 24 maja 2011 r.

Lp.5. 5 prowizje, umowa o kredyt mieszkaniowy własny kąt hipoteczny nr 15 10202906 0000 1596 0063 5946 z dnia 24 maja 2011 r.

Lp.6. 6 inne świadczenia uboczne, umowa o kredyt mieszkaniowy własny kąt hipoteczny nr 15 10202906 0000 1596 0063 5946 z dnia 24 maja 2011 r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON): Lp.1. EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, Warszawa, 221596987;

Lp.2. Numer hipoteki (roszczenia): 2; Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 28245,00 (dwadzieścia osiem tysięcy dwieście czterdzieści pięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny):

Lp.1. 1 należność główna, należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 stycznia 2014 r., sygn. akt VI NC 4838/13/S

Lp.2. 2 odsetki, należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 stycznia 2014 r., sygn. AKT VI NC 4838/13/S

Lp.3. 3 koszty procesu, należność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 3 stycznia 2014 r., sygn. akt VI NC 4838/13/S

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

Lp.1. Towarzystwo Ubezpieczeń Europa Spółka Akcyjna, Wrocław, 27232462500000

STAN WPISÓW WG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

według stanu na dzień 26-01-2024 r., załącznik nr 1 i mapa ewidencyjna – załącznik nr 2.

województwo: małopolskie, **powiat:** krakowski, **jednostka ewidencyjna:** Michałowice, **obręb nr:** 0010 Sieborowice;

właściciel: BOKUS SYLWIA ZOFIA, rodzice: Tadeusz, Janina do 1/2 części oraz ROBAK SEBASTIAN MAREK, rodzice: Władysław, Grażyna do 1/2 części.

Opis nieruchomości gruntowej, tabela nr 1.

Tabela nr 1

Położenie nieruchomości	działka nr	powierzchnia działki [ha]	użytek i klasa bonitacyjna		Księga Wieczysta Nr
			oznaczenie	pow. [ha]	
	249/6	0,1457	RII RIIIa	0,0892 0,0565	KR1S/00028985/7

Stan wpisów w księgach wieczystych jest zgodny ze stanem wpisów w ewidencji gruntów i budynków.

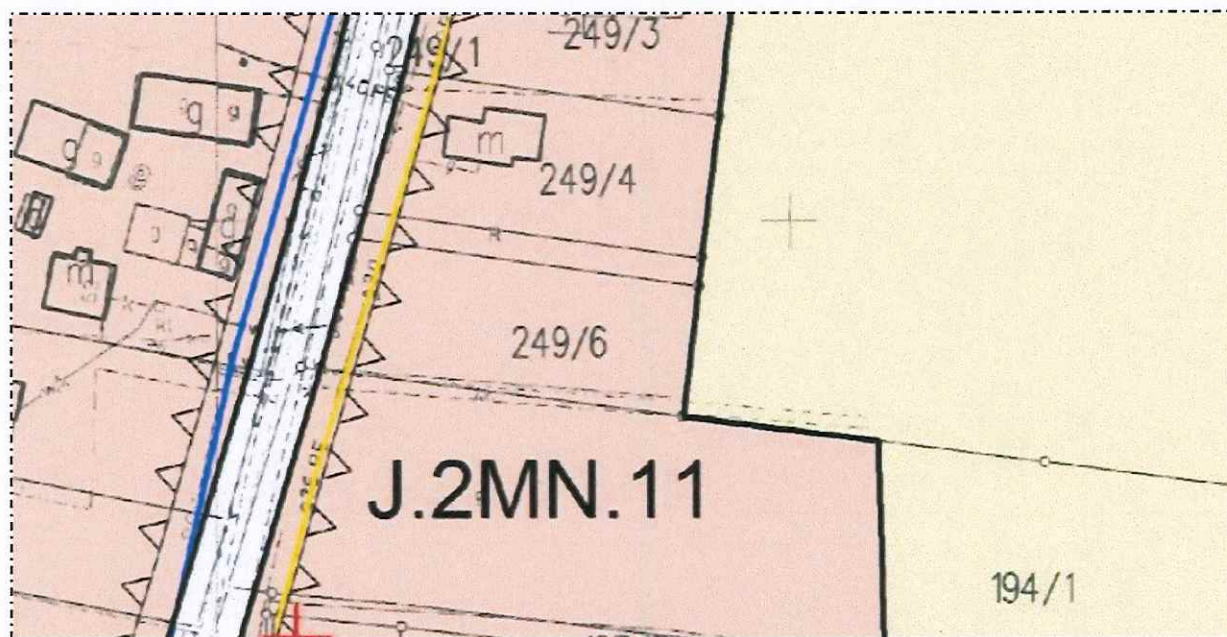
5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nr 249/6 - położona jest na terenie oznaczonym symbolem: **J.2MN.11** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w niewielkim zakresie **KDL** - tereny tras komunikacyjnych (powierzchnia nie przekracza 1 m²).

Podstawa:

Uchwała NR XVIII/101/2016 Rady Gminy Michałowice z dnia 29 lutego 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Michałowice dla obszaru Gmina Michałowice Północ - ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 16 lutego 2016 r., poz. 1778. *Rysunek nr 1 – fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotu oszacowania*





Fragm. tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotu oszacowania:

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN, w miejscowościach:

- 1) Maślomiąca, oznaczone na rysunku planu symbolami E.2MN.01 – E.2MN.14;
- 2) Sieborowice, oznaczone na rysunku planu symbolami J.2MN.01 - J.2MN.14;
- 3) Więclawice Dworskie, oznaczone na rysunku planu symbolami K.2MN.01 – K.2MN.10;
- 4) Więclawice Stare, oznaczone na rysunku planu symbolami L.2MN.01 - L.2MN.06;
- 5) Wola Więclawska, oznaczone na rysunku planu symbolami M.2MN.01 - M.2MN.16;
- 6) Zagórzycy Dworskie, oznaczone na rysunku planu symbolami N.2MN.01 - N.2MN.07;
- 7) Zagórzycy Stare, oznaczone na rysunku planu symbolami O.2MN.01 - O.2MN.03.

2. Jako przeznaczenie podstawowe dla terenów 2MN ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zabudowę mieszkaniowo - usługową, którą stanowi wolnostojący budynek albo budynek w zabudowie bliźniaczej, w której udział powierzchni usługowej może wynosić do 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie towarzyszące zabudowie i funkcjonalnie z nią związane, w tym:
 - a) dojazdy i dojścia do budynków, zewnętrzne schody, rampy, pochylnie i podjazdy, miejsca postojowe,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) garaże wbudowane i wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkaniowych;
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) ogrodzenia,
 - g) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji (np. plac zabaw, boisko sportowe),
 - h) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przyłącza i urządzenia instalacyjne do budynków, zbiorniki przeciwpożarowe, i) wiaty i altany.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na określonych w ust. 1 terenach, na określonych w ust. 1 terenach ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) nie wydzielonych na rysunku planu dróg dojazdowych, wewnętrznych, tras rowerowych i ścieżek pieszych, elementów infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 2 pkt 3.

4. Jako warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dostosowanie obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją;



- 3) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów zgodnie z ustaleniami przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 4) w odniesieniu do położonych w terenach 2MN gospodarstw rolnych z istniejącą zabudową dopuszcza się:
 - a) utrzymanie, w tym remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz innych budynków, obiektów i urządzeń służących funkcjonowaniu gospodarstwa rolnego (np. szklarni); dopuszcza się także utrzymanie funkcji agroturystycznej,
 - b) rozwój gospodarstwa rolnego, w tym funkcji agroturystycznej, polegający na rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków oraz możliwości uzupełnienia istniejącej zabudowy budynkiem mieszkalnym, budynkami gospodarczymi, garażowymi oraz innymi budynkami, obiektami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej (np. szklarni) – pod warunkiem zachowania wymogów określonych dla terenów 2MN w §11, dotyczących wskaźników i parametrów zabudowy, zagospodarowania terenu i formy architektonicznej obiektów, a także warunków podziałów geodezyjnych dla terenów 2MN, ustalonych w §12;
- 5) spełnienie określonych w rozdziale II ustaleń dotyczących zasad zagospodarowania terenu obowiązujących w całym obszarze objętym planem;
- 6) spełnienie wymogów wynikających z zasad uzbrojenia terenów określonych w rozdziale IV;
- 7) w terenach L.2MN.01 i L.2MN.04 dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością jej przebudowy i odbudowy

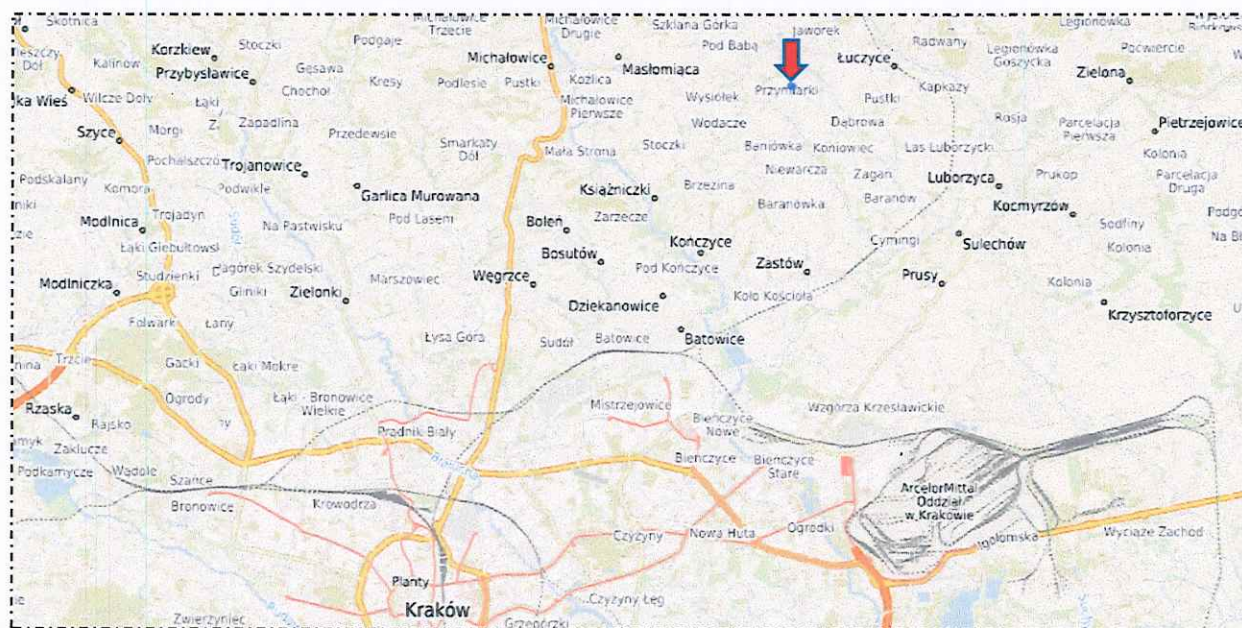
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Położenie i oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Sieborowice przy ulicy Sosnowiec.

Położenie przedmiotu oszacowania na tle miasta Krakowa oraz gminy Michałowice, przedstawia poniższa mapa poglądowa odpowiednio nr 1 i nr 2.

Mapa poglądowa nr 1 – lokalizacja nieruchomości na tle miasta Krakowa



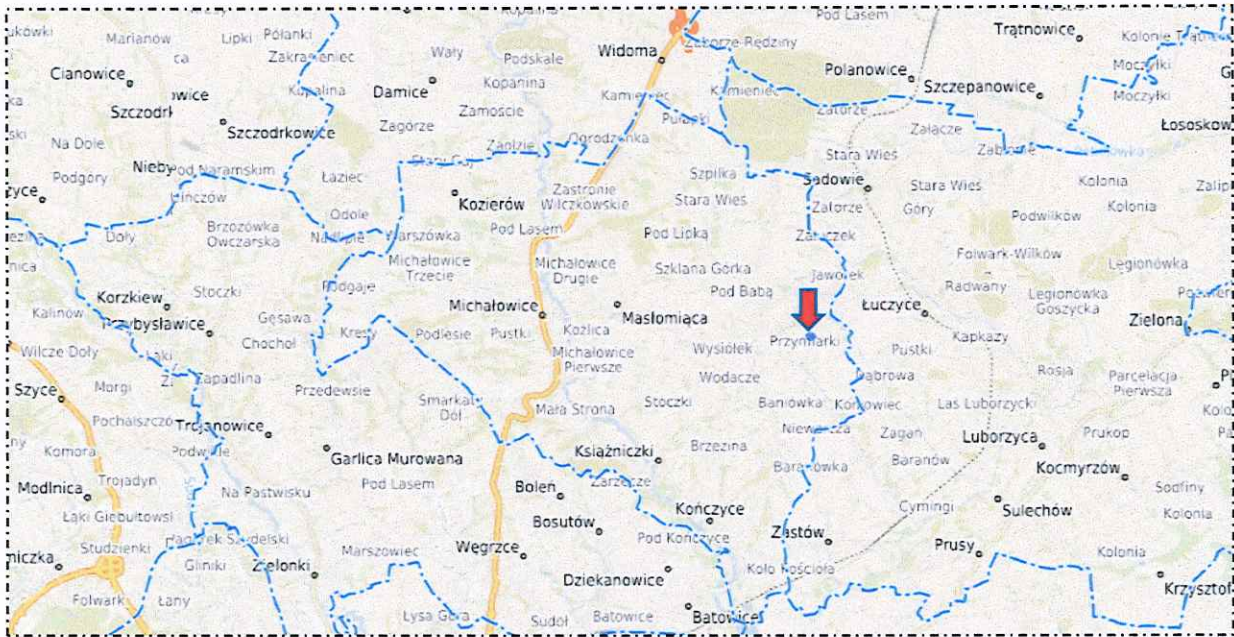
Miejscowość Sieborowice położona jest w odległości około 5,6 km od siedziby gminy Michałowice, 17,6 km od Proszowic, około 15,4 km od Skały oraz około 8,7 km od Słomnik.

Rodzajami przeważającej działalności w miejscowości Sieborowice są handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle oraz budownictwo. Liczba ludności 426 (według GUS).

Na obszarze gminy Michałowice funkcjonują podstawowe placówki oświatowe, zdrowotna, handlowo-usługowe.



Mapa poglądowa nr 2 – lokalizacja nieruchomości na tle gminy Michałowice

**Stan zagospodarowania nieruchomości**

Nieruchomość gruntową stanowi działkę oznaczoną nr 249/6, która położona przy ulicy Sosnowiec.

Działka nr 249/6 jest niezabudowana, nieogrodzona, niezagospodarowana. Porośnięta trawą i pojedynczymi krzewami, drzewkami. Na działce w od strony ulicy znajduje się słup dwunożny elektroenergetyczny. Na działce pozostawione pustaki, kostka (nie podlegały oszacowaniu).

Mapa poglądowa nr 3, działka nr 249/6, oznaczenie poglądowe granic kolor niebieski

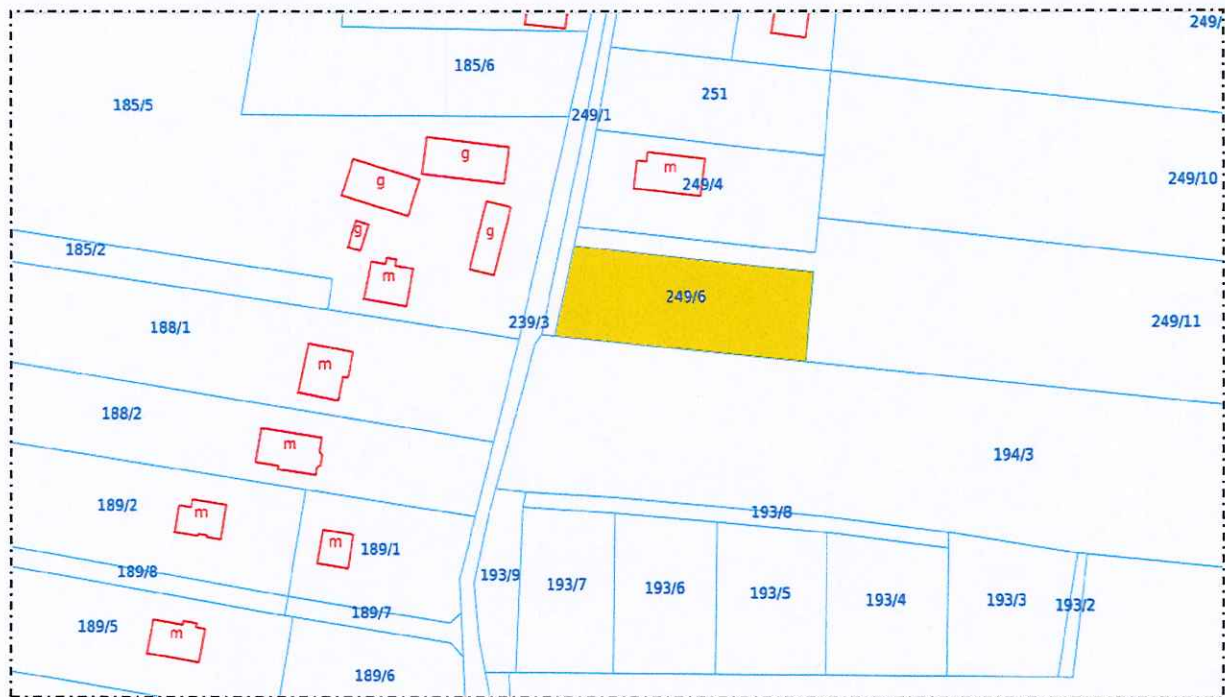
**Stan techniczno-użytkowy nieruchomości**

Nieruchomość gruntowa oznaczona jest jako działka nr 249/6 o powierzchni 0,1457 ha, mapa poglądowa nr 4. Kształt działki regularny zbliżony do trapezu.

Działka przylega do ulicy Sosnowiec na odcinku około 23 m. Działka posiada głębokości około 62 m licząc do środka działki.

Mapa poglądowa nr 4, działka nr 249/6, oznaczenie poglądowe kolor żółty

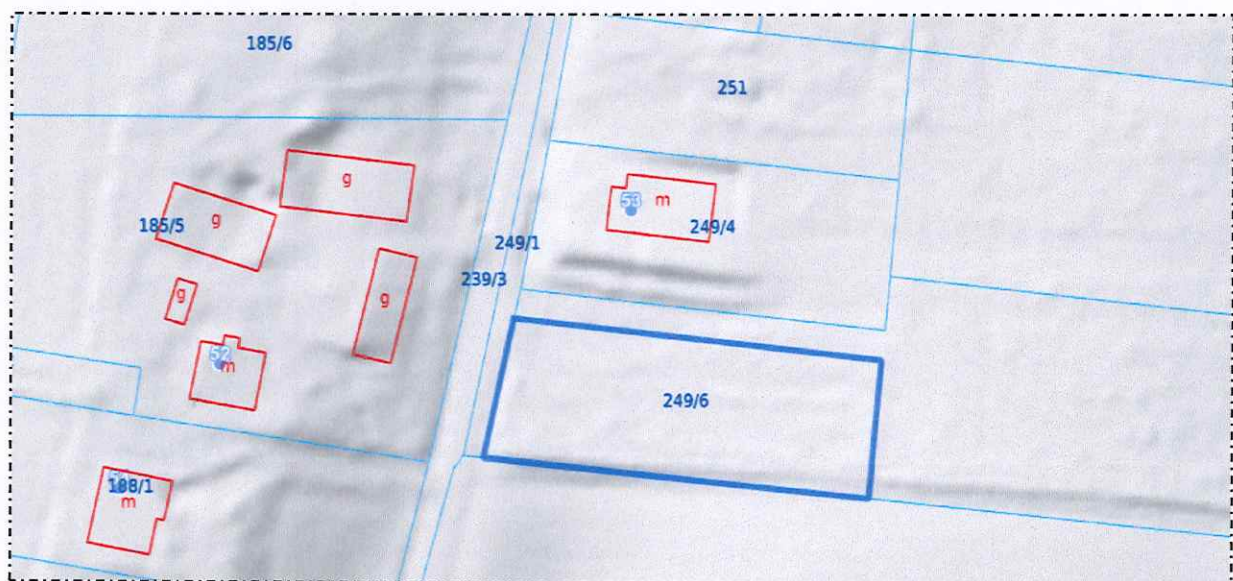




Działka ze spadkiem w kierunku zachodnim tj. do ulicy Sosnowiec.

Ukształtowanie terenu przedstawia mapa pogładowa nr 5.

Mapa pogładowa nr 5, ukształtowanie terenu - działka nr 249/6, oznaczenie pogładowe granic kolor niebieski



Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Sieć gazowa oraz elektroenergetyczna przebiega po nieruchomości wzdłuż granicy zachodniej. Sieć wodociągowa i telekomunikacyjna przebiega po drugiej stronie ulicy po gruntach prywatnych.

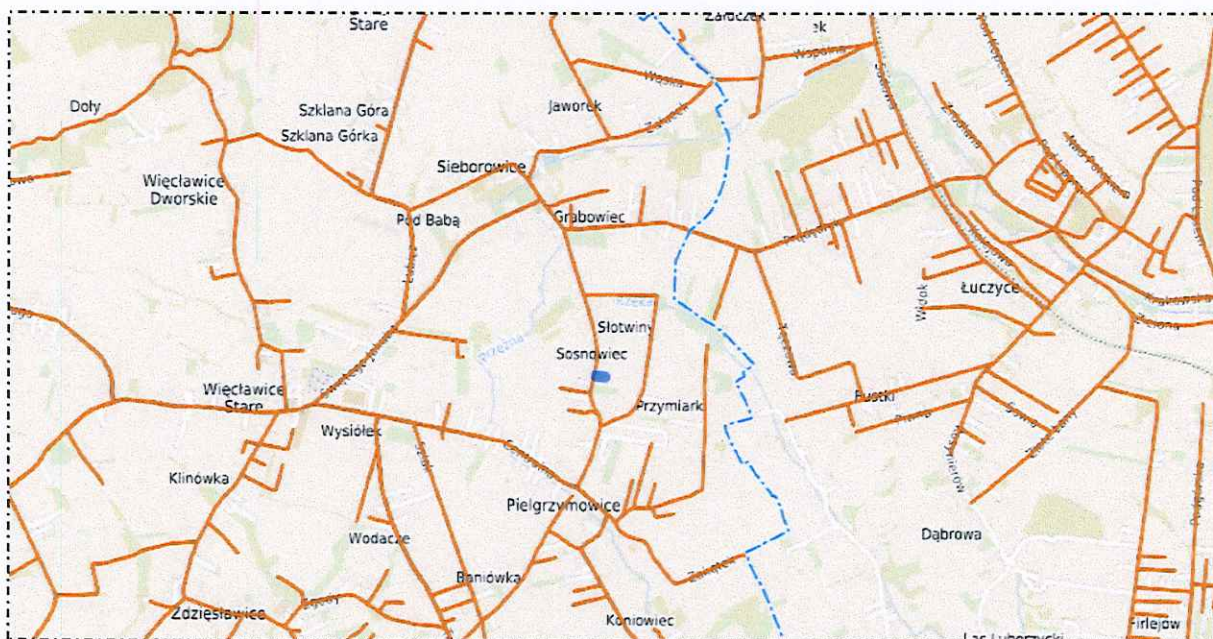
Mapa z uzbrojeniem, załącznik nr 3.

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Mapa pogładowa nr 6, Położenie nieruchomości na tle dróg





Stan otoczenia nieruchomości Otoczenie nieruchomości stanowią tereny zabudowane zagrodowe i mieszkalne oraz grunty niezabudowane, użytkowane rolniczo.

Mapa poglądowa nr 7, bezpośrednie otoczenie nieruchomości



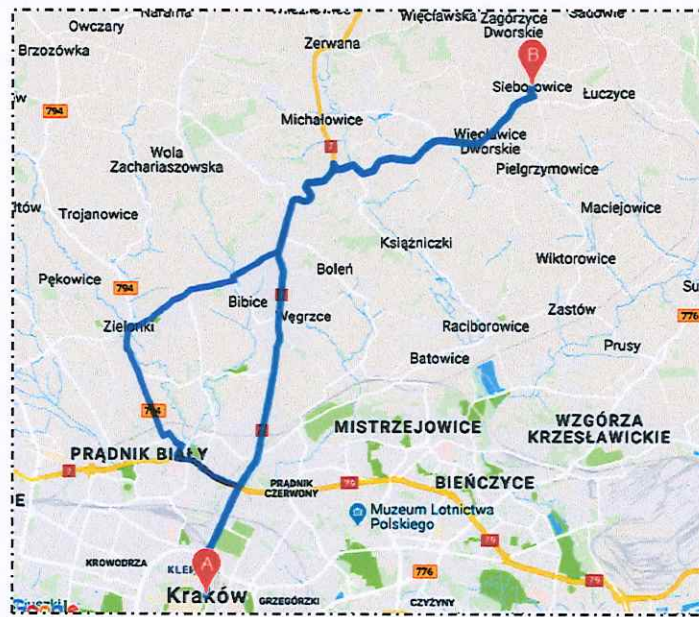
Stan otoczenia nieruchomości – miejscowość, gmina

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Sieborowice, gmina Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie.

Sieborowice – miejscowość położona ok. 19,8 km od Krakowa (odległość drogowa) oraz w linii prostej około 13,3 km.

Mapa poglądowa nr 8 odległość miejscowości Sieborowice od miasta Krakowa.





Gmina Michałowice – gmina wiejska w powiecie krakowskim. Siedziba gminy to Michałowice.

Sołectwa: Górna Wieś, Kończyce, Kozierów, Książniczki, Maślomiąca, Michałowice, Młodziejowice, Pielgrzymowice, Prawda, Raciborowice, Sieborowice, Więclawice (z wsią Więclawice Stare), Wilczkowice, Woła Więclawska, Zagórzycze Dworskie, Zagórzycze Stare, Zdzieszawice, Zerwana.

Liczba ludności 13 173, powierzchnia gminy 51,1 km² - według GUS.

Położenie gminy na mapie powiatu	Położenie powiatu na mapie województwa

Dokumentację fotograficzną przedmiotu oszacowania zawiera załącznik nr 4.

6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość przedmiotu wyceny została określona w niniejszym operacie jako wartość rynkowa.

Za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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.

6.2. PRZYJĘTE PODEJŚCIE I METODA WYCENY



Określenie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wycenie podlega nieruchomość gruntowa niezabudowana. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie uwarunkowań prawnych wzięto m.in. pod uwagę w szczególności cytowane na wstępie:

✓ ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153. 1. 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.

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

✓ rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości

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

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

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

✓ Kodeks postępowania cywilnego

Art. 1009. [Opis i oszacowanie] W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny dokonano przy uwzględnianiu aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym. W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano przepisy działu IV rozdziału 1 cytowanej na wstępie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na wystarczającą liczbę danych rynkowych do szacowania nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, stosując następujący schemat postępowania:

- analiza rozkładu cen i tendencji rynkowych w obrocie nieruchomościami dla danego segmentu nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem miejsca przedmiotu wyceny;
- ustalenie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu;



- wyselekcjonowanie zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, ustalenie rodzaju, liczby i wielkości cech rynkowych wpływających na poziom cen;
- ustalenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech. Przedział górny i dolny współczynników korygujących ustalono jako rozkład średniej próby z populacji normalnej tj. średnia $(x) \pm 1,96 \cdot \sigma$ (odchylenie standardowe), z uwzględnieniem położenia ceny średniej oraz wyeliminowania wpływu cech gdzie najniższa cena transakcyjna nie zawiera wszystkich cech najgorszych oraz najwyższa cena transakcyjna nie zawiera wszystkich cech najlepszych. Co oznacza rozpiętość cen obejmujących 47,5% cen znajdujących się poniżej ceny średniej i 47,5% znajdujących się powyżej ceny średniej, co stanowi 95% rozpiętości próby.
- obliczenie wartości rynkowej przyjętej jednostki szacowanej przedmiotu oszacowania i wartości rynkowej nieruchomości.

6.3. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

Mając na względzie dyspozycję § 3. 1. *Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości (...)* rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - badaniem i analizą objęto:

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane;

Obszar: gmina Michałowice oraz powiat krakowski;

Okres badania cen: styczeń 2021 roku do lutego 2024 r.;

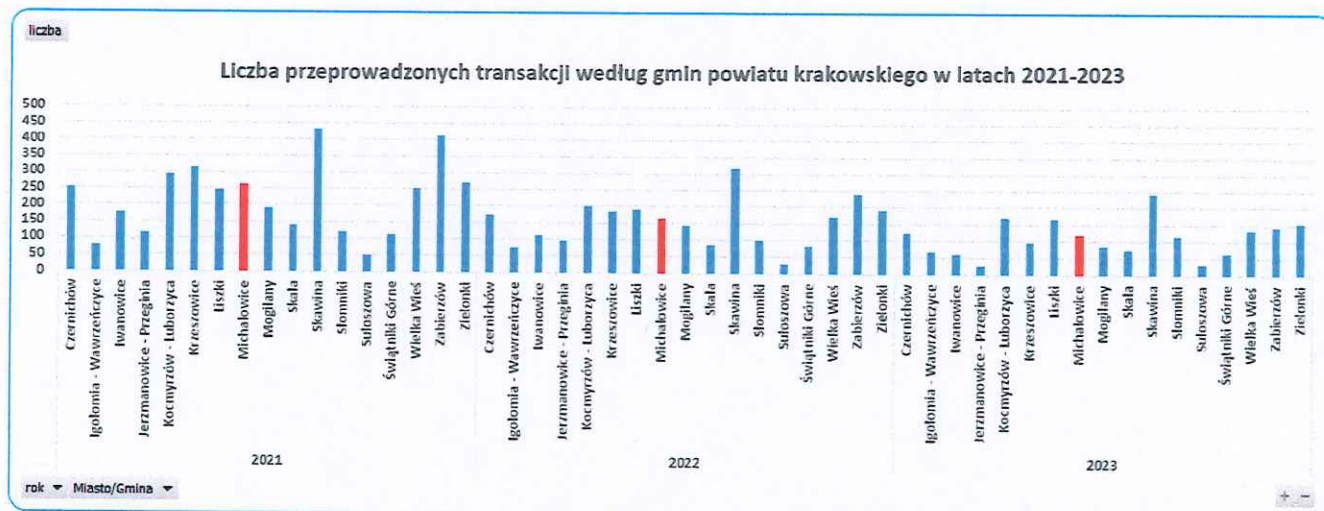
Jednostka porównawcza: odpowiednio 1 m² powierzchni gruntu;

Źródło informacji: akty notarialne.

Analizie poddano ceny transakcyjne umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych z terenu powiatu krakowskiego ze szczególnym uwzględnieniem gminy Michałowice. Po wyeliminowaniu transakcji w których nastąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji oraz nie spełniające kryteriów ceny rynkowej stwierdzono, że:

- najwięcej zawartych transakcji na terenie powiatu krakowskiego odbyło się w gminie Skawina, natomiast najmniej w gminie Sułoszowa i Jerzmanowice - Przegonia. Na terenie gminy Michałowice, najwięcej transakcji odnotowano w Michałowicach. Pod względem liczby przeprowadzonych transakcji miejscowość Sieborowice plasuje się w dolnych granicach – na 18 miejscowości zajmuje 12 miejsce. Liczbę przeprowadzonych transakcji w badanym okresie czasu, według gmin powiatu krakowskiego lata 2021-2023 oraz według miejscowości w gminie Michałowice lata 2022-2023, przedstawia odpowiednio wykres nr 1 oraz tabela nr 2.

Wykres nr 1



Źródło: opracowanie własne



Tabela nr 2

miejsowość	udział procentowy przeprowadzonych transakcji miejscowość do gminy
Michałowice	30,5%
Pielgrzymowice	10,6%
Masłomiąca	9,9%
Młodziejowice	6,4%
Zdzieszawice	6,0%
Raciborowice	5,3%
Wilczkowice	5,3%
Więclawice Stare	4,6%
Wola Więclawska	4,3%
Więclawice Dworskie	3,9%
Kończyce	2,8%
Sieborowice	2,5%
Górna Wieś	2,1%
Książniczki	2,1%
Zagórzycie Dworskie	1,4%
Zerwana	1,1%
Kozierów	0,7%
Zagórzycie Stare	0,4%

Źródło: opracowanie własne

- najwięcej zawartych transakcji nieruchomościami gruntowymi na terenie gminy Michałowice lata 2022-01.2024 w badanym okresie czasu, odbyło się w cenach od 50 zł/1m² do 250 zł/1m² powierzchni gruntu, co stanowiło 58,5% zawartych transakcji kupna – sprzedaży. Najwięcej zawartych transakcji odbyło się o powierzchniach gruntu od 500 m² do 1500 m², co stanowiło 45,1% zawartych transakcji. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych w liczbach przeprowadzonych transakcji w zależności od ceny 1 m² powierzchni gruntu przedstawia tabela nr 3, w zależności od wielkości powierzchni gruntu, przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 3

przedziały cen gruntu [zł/1m ² powierzchni gruntu]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 12,5	7,1%
od 12,5 do 25	11,7%
od 25 do 50	9,2%
od 50 do 100	10,3%
od 100 do 150	14,5%
od 150 do 200	20,6%
od 200 do 250	13,1%
od 250 do 300	5,7%
od 300 do 350	5,0%
powyżej 350	2,8%

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 4

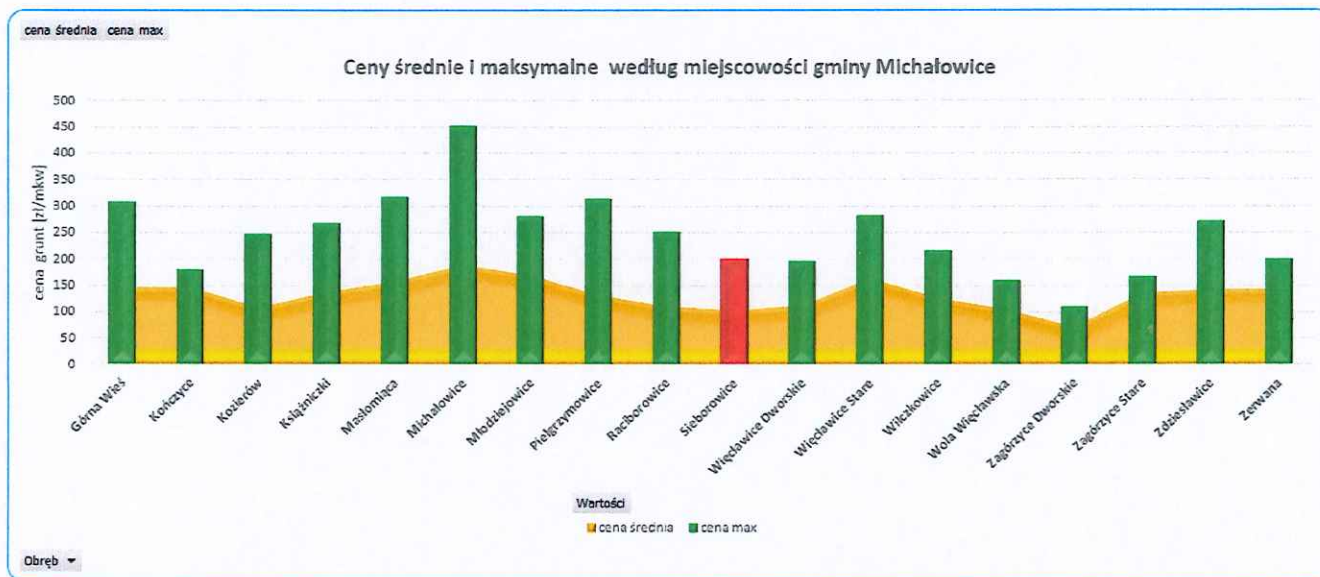
przedziały powierzchni gruntu [1m ²]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 500	8,2%
od 500 do 1000	16,0%
od 1000 do 1500	29,1%
od 1500 do 2000	11,3%
od 2000 do 2500	7,1%
od 2500 do 3000	7,1%
od 3000 do 3500	1,4%
od 3500 do 4000	2,5%
od 4000 do 4500	1,4%
od 4500 do 5000	3,9%
od 5000 do 5500	3,2%
od 5500 do 6000	2,5%
powyżej 6000	6,4%

Źródło: opracowanie własne



- odnotowane ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych budowlanych, według cen średnich i maksymalnych na terenie gminy Michałowice według miejscowości, przedstawia poniższy wykres nr 2. Zróżnicowanie cen głównie wynika z atrakcyjności lokalizacji.

Wykres nr 2



Źródło: opracowanie własne

- współczynnik zróżnicowania cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych w badanym okresie czasu na terenie całej gminy Michałowice jest bardzo wysoki. Wpływ na ceny posiada głównie lokalizacja, moda.
- na terenie miejscowości Sieborowice ceny transakcyjne zawierały się w przedziale od 44 zł/1m² (grunt rolny) do 200 zł/1m² powierzchni gruntu.
- zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, obliczono przy pomocy regresji liniowej, obliczenia zawiera poniższa tabela nr 5.

Tabela nr 5

Rozstęp czasowy	od styczeń 2022 r. do styczeń 2024 r.
Nachylenie równania trendu	0,03269
Rzędna równania trendu	- 1292
Współczynnik determinacji (R ²)	0,6%
Wymiar względny trendu (%)/rok	7,0%

Źródło: opracowanie własne

- do dalszej analizy dla potrzeb wyceny, przyjęto następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane, położone na terenie gminy Michałowice przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, charakteryzujące się podobnymi lub najbardziej zbliżonymi cechami do przedmiotu oszacowania z odnotowanych transakcji na rynku lokalnym w badanym okresie czasu, zestawienie zawiera poniższa tabela nr 6.

Tabela nr 6

L.p.	data transakcji	gmina	miejscowość	powierzchnia gruntu [m ²]	cena transakcyjna [zł/1m ²]	cena transakcyjna zaktualizowana [zł/1m ²]
1	2023.12.21	Michałowice	Więclawice Stare	1252	175,72	178,05
2	2023.12.02	Michałowice	Więclawice Dworskie	1232	194,81	198,10
3	2023.11.07	Michałowice	Więclawice Stare	1027	214,22	218,86
4	2023.10.07	Michałowice	Pielgrzymowice	1257	139,22	143,06
5	2023.09.26	Michałowice	Więclawice Dworskie	1707	123,02	126,68
6	2023.09.08	Michałowice	Więclawice Dworskie	800	180,00	185,97
7	2023.07.11	Michałowice	Pielgrzymowice	1500	170,00	177,56
8	2022.06.15	Michałowice	Sieborowice	1269	191,10	213,93
9	2023.05.24	Michałowice	Więclawice Dworskie	1013	195,46	205,96
10	2023.02.07	Michałowice	Więclawice Stare	1275	188,24	202,17
11	2022.05.13	Michałowice	Więclawice Dworskie	800	150,25	169,15



12	2022.03.14	Michałowice	Pielgrzymowice	1200	179,17	203,77
13	2022.01.20	Michałowice	Sieborowice	1200	158,33	181,68

Źródło: akty notarialne

- na podstawie analiz lokalnego rynku nieruchomości - cen transakcyjnych i cech w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny, ustalono główne cechy posiadające wpływ na cenę nieruchomości.

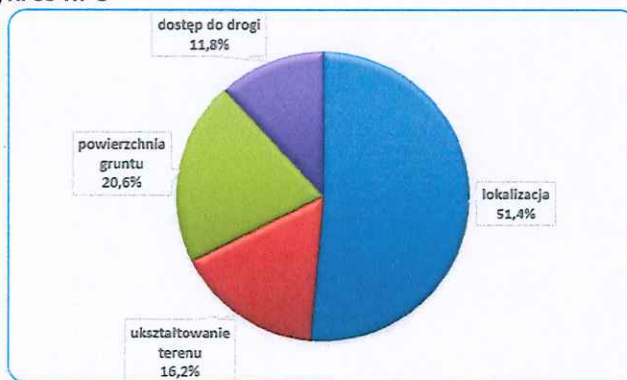
Opis skali ocen dla wyodrębnionych cech rynkowych:

- ✓ lokalizacja: od (1) do (3) – m.in. położenie na tle gminy, moda, otoczenie, bliskość terenów zabudowanych, dostępność komunikacyjna;
- ✓ ukształtowanie terenu: tere równy (1), teren ze spadkiem, niezagospodarowany (2);
- ✓ powierzchnia gruntu: powyżej 1500 m² (1), od 1000 m² do 1500 m² (2), poniżej 1000 m² (3);
- ✓ dostęp do drogi: bezpośredni (1), współdział w drodze wewnętrznej/służebność (2);

Oznaczenie: (1), (2) ... – stopień danej cechy, przy czym gradacja cech jako najlepszej zaczyna się od (1).

Rodzaj i wielkość poszczególnych cech rynkowych, przedstawia wykres nr 3.

Wykres nr 3



Źródło: opracowanie własne

6.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

■ założenia przyjęte do wyceny

Okresem badania cen transakcyjnych nieruchomości objęto dostępne transakcje kupna – sprzedaży zawarte w okresie dłuższym niż 2 lata dla lepszego odzwierciedlenia rynku lokalnego oraz zbadania tendencji rozwojowej rynku (wzrostowej/spadkowej/równowagi), gdzie zachodzi konieczność objęcia badaniem minimum dwa pełne okresy (lata) dla wychwycenia tendencji rozwojowej danego rynku.

■ obliczenie wartości rynkowej przedmiotu oszacowania

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zawiera poniższa tabela nr 7.



TABELA Nr 7**Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Sieborowice
działka nr 249/6**

Dane do wyceny:	
średnia cena zaktualizowana [zł/1m ²]	185,00
mediana cena zaktualizowana [zł/1m ²]	185,97
odchylenie standardowe [zł/1m ²]	27,03
górną granicę ceny średniej [zł/1m ²]	237,98
dolną granicę ceny średniej [zł/1m ²]	132,01
rozstęp cenowy - różnica pomiędzy górną i dolną granicą ceny średniej [zł/1m ²]	105,97
współczynnik korygujący min	0,714
współczynnik korygujący max	1,286
Powierzchnia gruntu [m ²]	1457

I. Opis nieruchomości min i max w zakresie cech rynkowych z odpowiadającymi im wartościami współczynników korygujących

L.P.	CECHY RYNKOWE	WAGA CECHY [%]	Zakres zmienności skali do liczby skali ocen z bazy i odpowiadające im wartości współczynników			
			min			max
1.	Lokalizacja	51,4%	3/3	0,367	1/3	0,661
2.	Ukształtowanie terenu	16,2%	2/2	0,116	1/2	0,208
3.	Powierzchnia gruntu	20,6%	3/3	0,147	1/3	0,265
4.	Dostęp do drogi	11,8%	2/2	0,084	1/2	0,152
		100,0%	razem min:	0,714	razem max:	1,286
Wartości współczynników						
L.P.	CECHY RYNKOWE	min	pośrednia	średnia	pośrednia	max
1.	Lokalizacja	0,367	0,440	0,514	0,588	0,661
2.	Ukształtowanie terenu	0,116	0,139	0,162	0,185	0,208
3.	Powierzchnia gruntu	0,147	0,177	0,206	0,235	0,265
4.	Dostęp do drogi	0,084	0,101	0,118	0,135	0,152
		0,714				1,286

II. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

Nieruchomość szacowana			
L.P.	CECHY RYNKOWE	opis w aspekcie cech rynkowych	wartość współczynnika korygującego
1.	Lokalizacja	2/3	0,514
2.	Ukształtowanie terenu	2/2	0,116
3.	Powierzchnia gruntu	2/3	0,206
4.	Dostęp do drogi	1/2	0,152
		Razem:	0,988
Wartość rynkowa 1 m² pow. gruntu			182,78 zł
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej		266 310 zł	Wartość przyjęta 266 300 zł



7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE

Wartość rynkową prawa własności **nieruchomości gruntowej niezabudowanej** położonej w miejscowości **SIEBOROWICE przy ulicy Sosnowiec** – obejmującej działkę nr 249/6, opisana w **Księdze Wieczystej Nr KR1S/00028985/7**, według stanu i poziomu cen na datę sporządzenia niniejszej wyceny określono w wysokości:

266 300 zł

słownie: dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta złotych.

W tym: udział nr 2 do 1/2 części – 133 150 zł;

Uzasadnienie:

Wynik szacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny określony został na podstawie podejścia porównawczego i mieści się w zakresie cen funkcjonujących na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Określona wartość obrazuje poziom cen transakcyjnych na w/w prawo, która uzależniona jest od relacji popytu – podaży na lokalnym rynku oraz od sytuacji gospodarczej regionu. Analiza rynku lokalnego znajduje się w pkt. 6.3. niniejszej wyceny.

Kraków, dn. 28-02-2024 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY

przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 608 526 404, e-mail: aransbiuro@op.pl



8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu niż podany w opracowaniu. Nie może być kopiowany, publikowany bez zgody i wiedzy jej autora dla innych potrzeb poza prowadzonym postępowaniem;
- w zakresie podatku VAT - stosownie do z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931, ze zm.) powołanym w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 01 grudnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, w przypadku egzekucji z nieruchomości (będącej w swej istocie odpłatną dostawą towarów), na etapie opisu i oszacowania należy przyjąć, że wartość sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym jako wartość brutto nieruchomości. Ponieważ wbrew potocznemu mniemaniu podatku VAT nie dodaje się do „wartości nieruchomości”, która jest miernikiem obiektywnym, opartym na warunkach rynkowych, lecz podstawą opodatkowania jest wartość sprzedaży brutto (należy podatek liczony jest metodą „w stu”, a nie „od sta”);
- biegła nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości mające wpływ na jej wartość, które były niemożliwe do ustalenia podczas oględzin oraz nieujawnione w toku prowadzonych czynności biegłego;
- niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości;
- nie jest wiadome by nieruchomość była zanieczyszczona substancjami szkodliwymi dla zdrowia lub środowiska, które stosownie do obowiązujących przepisów podlegałyby usunięciu lub unieszkodliwieniu, ani nie jest wiadome, by istniały na nieruchomości zagrożenia dla zdrowia i środowiska niedopuszczalne przez obowiązujące przepisy;
- oszacowaniu podlegało prawo ujawnione w Księdze Wieczystej; W toku prowadzonych czynności nie stwierdzono i nie zgłoszono innych ewentualnych praw ograniczonych nie ujawnionych w Księdze Wieczystej, które podlegałyby wycenie i które posiadałyby wpływ na wartość przedmiotu oszacowania;
- obliczenia wartości przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez arkusz;
- operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub inne istotne czynniki mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie wyżej wskazanego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez biegłą - rzeczoznawcę majątkowego, który niniejszy operat sporządził. Z uwagi na wysoką niepewność na rynku nieruchomości spowodowanej postępującą inflacją przeprowadzone analizy w dłuższym okresie czasu mogą nie odzwierciedlać w pełni aktualnych zmieniających się procesów rynkowych.
- operat szacunkowy został wykonany w czterech oryginalnych egzemplarzach.

Operat szacunkowy zawiera 25 spiętych i ponumerowanych stron z załącznikami.

Kraków, dn. 28-02-2024 r.

sporządziła:

Załączniki:

1. Wypis z EGiB
2. Mapa ewidencyjna
3. Mapa z uzbrojeniem
4. Dokumentacja fotograficzna

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 608 626 494, e-mail: wropabiuro@op.pl



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: **120608_2, Michałowice**
Obręb ewidencyjny: **0010, Sieborowice**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 26-01-2024 08:48:17

Nr jednostki rejestrowej: **G297**

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	Bokus Sylwia Zofia (Tadeusz, Janina) PESEL: 75090804120 adres: ul. płk. Francesco Nullo 13/32, 31-543 Kraków
1/2 współwłasność	Robak Sebastian Marek (Władysław, Grażyna) PESEL: 75030400139 adres: ul. Długa 44, 32-091 Masłomiąca

Uwagi: AN2143/2019 z dnia 25.06.2019 r.;

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
249/6 120608_2.0010.249/6		0.1457	RII RIIIa	0.0892 0.0565	KR1S/00028985/7 AN1530/2011, AN2143/2019,

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.1457 ha

Słownie: jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

RII - Grunty orne

RIIIa - Grunty orne



Sporządził(a): Aleksandra Zabrzaska

z up. STAROSTY

Aleksandra Zabrzaska

Referent

w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

26-01-2024

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

Nr konc: GKIK-1.6621.1291.2024

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

Województwo: młopolskie
Powiat: krakowski
Jednostka ewidencyjna: 120608_2, Michałowice
Obręb: 0010, Sieborowice

MAPA EWIDENCJI GRUNTÓW

obr. Sieborowice 0010: dz. 249/6

SKALA 1:1000



Nazwa organu prowadzącego państwową służbę geodezyjną i katastrальную	STAROSTWA KRAKOWSKI
Identyfikator ewidencyjny	PL-PZGK.1
Identyfikator ewidencyjny materiału zosobu m2 183/2	2024.10.26B
Data wykonania kopii materiału zosobu	2024.10.26B
Imię, nazwisko i stanowisko reprezentującego organ	Aleksandra Zabrzeźka

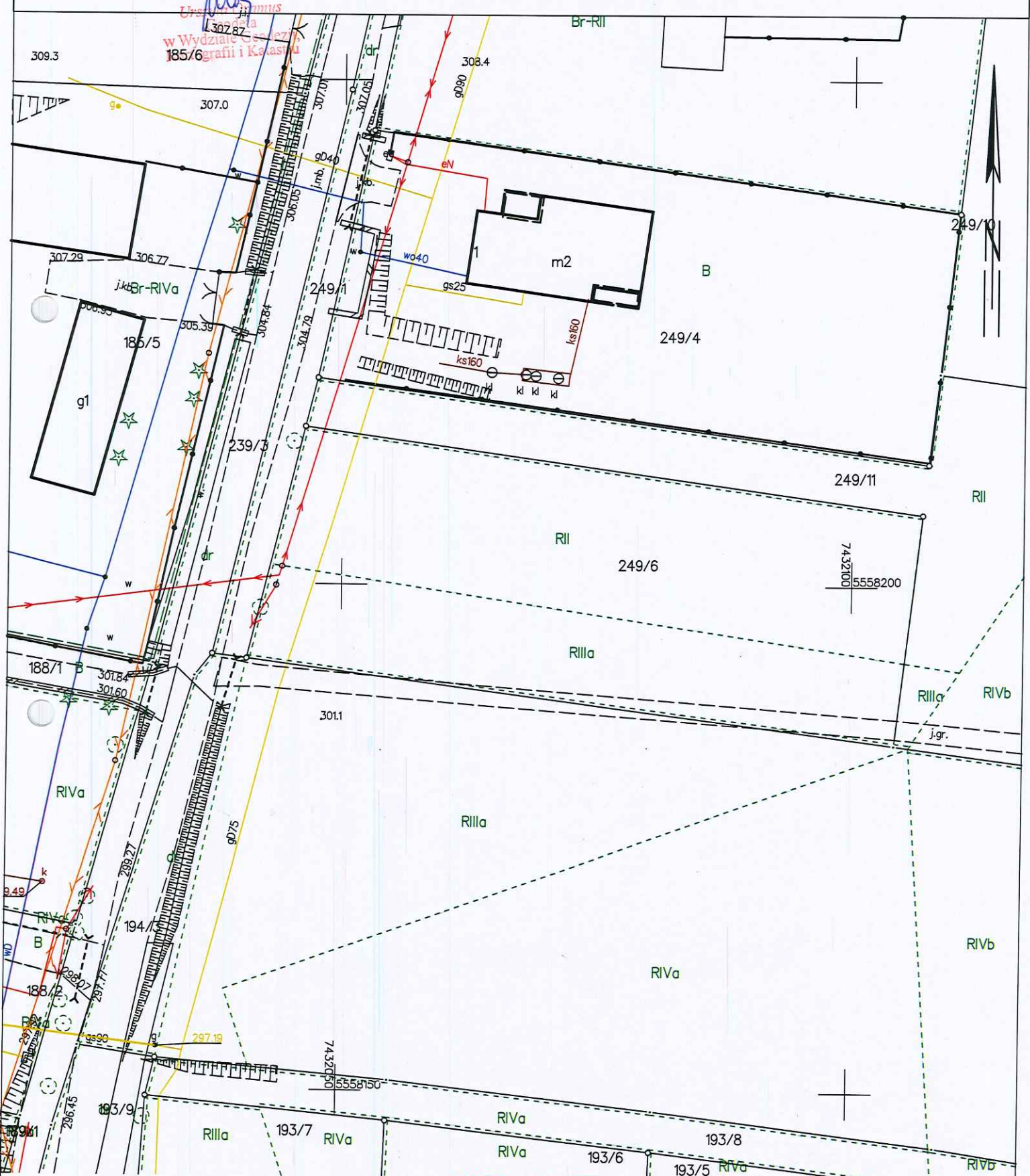
Sporządził(a) wydruk: Aleksandra Zabrzeźka
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA KRAKOWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1206.2013.11743
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	2024.01.26
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Urszula Oramus

Województwo: małopolskie
 Powiat: krakowski
 Jednostka ewidencyjna: 120608_2, Michałowice
 Obręb: 0010, Sieborowice

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 7 (21°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



Sporządził(a) wydruk: Urszula Oramus

NIE AKTUALIZOWANO

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4

Strona 1/2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, Sieborowice - działka nr 249/6



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 3
Strona 2/2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona, Sieborowice - działka nr 249/6

