

OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCIACH GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH STANOWIĄCYCH DZIAŁKI EWIDENCYJNE NR 465 O POW. 1 800 M² O ZAŁOŻONEJ KW KR2K/00046912/7 ORAZ NR 466 O POW. 900 M² O ZAŁOŻONEJ KW KR2K/00047219/6, POŁOŻONE W NOWEJ GÓRZE, PRZY UL FILIPOWSKIEJ, GMINA KRZESZOWICE

- KW Nr KR2K/00046912/7, KR2K/00047219/6
- SYGN. AKT KM 2310/25, KM 1116/23

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY W SPRAWIE KM 2310/25, KM 1116/23

Kraków, 30 listopad 2025

Oddział Bytom, ul. Drzymaly 2, 41-902 Bytom, tel. 604 722 080
Oddział Kraków, ul. Bydgoska 6, 30-056 Kraków, tel. 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl
NIP 626 219 65 56 / REGON 240252684
nr rachunku : 86 1050 1230 1000 0091 3050 0771

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

I. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii jest udział ½ należący do Roberta Szczypta w nieruchomościach gruntowych składających się z:
- działki gruntu nr 465 o powierzchni 1 800 m² o założonej KW KR2K/00046912/7 oraz
- działki gruntu nr 466 o pow. 900 m² o założonej KW KR2K/00047219/6,
niezabudowanych położonych w **Nowej Górze przy ul. Filipowskiej, Gmina Krzeszowice.**

Działki gruntu posiadają dostęp do drogi publicznej - gminnej. Szacowane nieruchomości posiada urządzone księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Działki niezagospodarowane, położone obok siebie, nieużytkowane rolniczo, nieuzbrojona (uzbrojenie doprowadzone do budynków mieszkalnych znajdujących się w okolicy – elektryka, wodociąg, gaz – w drodze), nieogrodzone, porośnięta trawą.

Dla działki położonej w Czułowie, Gm. Liszki obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla działek położonych w Nowej Górze, Gm. Krzeszowice obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czarna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowiec, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice wraz ze zmianami działki znajdują się w strefie o przeznaczeniu: **MNR2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i częściowo od strony zachodniej KDD2- tereny dróg publicznych. Działki położone są w Parku Krajobrazowym Dolinkach Krakowskich.**

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działki **nie stanowią nieruchomości rolnej.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się w innej strefie przeznaczenia niż w rolnej - szczegóły w pkt. 7. Brak ujawnionych w KW służebności, brak informacji dot. ubezpieczenia.

W dziale II obydwóch ksiąg wieczystych widnieje jako rodzaj współwłasności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Państwa Szczypta. W dziale III KW KR2K/00047219/6 widnieje ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Małgorzaty Szczypty i Roberta Szczypty wobec okoliczności, iż ustała wspólność ustawowa majątkowa małżeńska. W dn. 17 maja 2017r. zapadł przed Sądem Okręgowym w Krakowie sygn. XI C 3454/16 wyrok rozwodowy Państwa Szczypta. Zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r. sygn. III CZP 9/15 wierzyciel jednego z małżonków po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej może prowadzić egzekucję z udziału tego małżonka we własności nieruchomości wchodzącej poprzednio w skład majątku wspólnego, co znajduje potwierdzenie w wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie z 2016-05-20 sygn. I ACa 189/16. W związku z ustaniem wspólności majątkowej małżeńskiej przedmiotem opinii jest udział ½ części nieruchomości należący do Roberta Szczypta.

Działki na 465 i 466





II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału ½ należącego do Roberta Szczypta w prawie własności przedmiotowych nieruchomości, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.

III. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziału ½ należącego do Roberta Szczypta w prawie własności przedmiotowych nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 2310/25, KM 1116/23.

IV. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej .

V. OSZACOWANA WARTOŚĆ

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny, określono wartość nieruchomości w wysokości:

Wartość całej nieruchomości wynosi:

137 673 zł

sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy zł

Na powyższą wartość składają się poszczególne składniki:

Wartość rynkowa działki niezabudowanej – WG 465, po zaokrągleniu, wynosi:

98 946 zł

dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć zł

Wartość rynkowa działki niezabudowanej – WG 466, po zaokrągleniu, wynosi:

38 727 zł

trzydzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia siedem zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- przynależności: brak
- pożytki: brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy.

VI. DATA OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości: **19.11.2025 r.**
Data, na którą określono wartość nieruchomości: **30.11.2025 r.**

VII. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy w sprawie KM 2310/25, KM 1116/23.**

Kraków, 30 listopad 2025 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII	6
2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII	7
3 CEL OPINII	7
4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	7
4.1 Podstawa formalna	7
4.2 Podstawa prawna wyceny	7
4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	8
5 DATY ISTOTNE DLA OPINII	8
6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII	8
6.1 Stan prawny nieruchomości	8
6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą	8
6.1.2. Stan według ewidencji gruntów	16
6.2 Lokalizacja	16
6.3 Opis przedmiotu wyceny	19
6.3.1 Opis działki gruntu	19
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	21
8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	25
8.1 Uwagi ogólne	25
8.2 Charakterystyka rynku lokalnego	25
8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości	26
8.4 Analiza rynku nieruchomości	26
8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych	27
8.6 Metodyka wyceny	28
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ WG 465 I WG 466	29
9.1 Obliczanie wartości rynkowej WG 465 - nr 465 o pow. 1 800 m ²	32
9.2 Obliczanie wartości rynkowej WG 466 - nr 466 o pow. 900 m ²	33
10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI WN	35
11 WYNIK KOŃCOWY	36
12 KLAUZULE	38
13 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	38

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii jest udział ½ należący do Roberta Szczypta w nieruchomościach gruntowych składających się z:

- działki gruntu nr 465 o powierzchni 1 800 m² o założonej KW KR2K/00046912/7 oraz

- działki gruntu nr 466 o pow. 900 m² o założonej KW KR2K/00047219/6,

niezabudowanych położonych w **Nowej Górze przy ul. Filipowskiej, Gmina Krzeszowice.**

Działki gruntu posiadają dostęp do drogi publicznej - gminnej. Szacowane nieruchomości posiada urządzone księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Działki niezagospodarowane, położone obok siebie, nieużytkowane rolniczo, nieuzbrojona (uzbrojenie doprowadzone do budynków mieszkalnych znajdujących się w okolicy – elektryka, wodociąg, gaz – w drodze), nieogrodzone, porośnięta trawą.

Dla działki położonej w Czułowie, Gm. Liszki obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla działek położonych w Nowej Górze, Gm. Krzeszowice obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowie, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice wraz ze zmianami działki znajdują się w strefie o przeznaczeniu: **MNR2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i częściowo od strony zachodniej KDD2- tereny dróg publicznych. Działki położone są w Parku Krajobrazowym Dolinkach Krakowskich.**

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działki **nie stanowią nieruchomości rolnej.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działki znajdują się w innej strefie przeznaczenia niż w rolnej - szczegóły w pkt. 7. Brak ujawnionych w KW służebności, brak informacji dot. ubezpieczenia.

W dziale II obydwóch ksiąg wieczystych widnieje jako rodzaj współwłasności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Państwa Szczypta. W dziale III KW KR2K/00047219/6 widnieje ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Małgorzaty Szczypty i Roberta Szczypty wobec okoliczności, iż ustała wspólność ustawowa majątkowa małżeńska. W dn. 17 maja 2017r. zapadł przed Sądem Okręgowym w Krakowie sygn. XI C 3454/16 wyrok rozwodowy Państwa Szczypta. Zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r. sygn. III CZP 9/15 wierzyciel jednego z małżonków po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej może prowadzić egzekucję z udziału tego małżonka we własności nieruchomości wchodzącej poprzednio w skład majątku wspólnego, co znajduje potwierdzenie w wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie z 2016-05-20 sygn. I ACa 189/16. W związku z ustaniem wspólności majątkowej małżeńskiej przedmiotem opinii jest udział ½ części nieruchomości należący do Roberta Szczypta.

Działki na 465 i 466





2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału ½ należącego do Roberta Szczypta w prawie własności przedmiotowych nieruchomości, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.

3 CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej udziału ½ należącego do Roberta Szczypta w prawie własności przedmiotowych nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 2310/25, KM 1116/23.

4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

4.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa Krowodrzy
Marcina Leśniak

Kancelaria Komornicza nr XI
ul. Żabiniec 66/LU5, 31-215 Kraków
Sygn. akt KM 2310/25, KM 1116/23.

4.2 Podstawa prawna wyceny

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości wraz ze zmianami (Dz.U. 2023 poz. 2633),
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1568),
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2024 poz. 1145),
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2025 poz. 418) ,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1071),
3. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2024 poz. 423),
4. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130),
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz ze zmianami (t.j. Dz.U. 2024 poz. 726),
6. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców

- Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,
7. Mieczysław Prystupa - „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” - 2001r.,
 8. E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel: „Ile jest warta nieruchomość”, Poltext, Warszawa 2004 r.,
 9. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
 - 10.R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
 - 11.A. Hopfer, M. Krawczyk, S. Żróbek; Zasady gospodarki przestrzennej i szacowania nieruchomości, Zielona Góra 1997,
 - 12.NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych,
 - 13.Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
 - 14.Nieruchomości, C.H. Beck.

4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

- a) dokumentacja ewidencji gruntów i budynków,
- b) opracowania planistyczne,
- c) wizja lokalna, w ramach której dokonano oględzin nieruchomości,
- d) informacje z lokalnych biur obrotu nieruchomościami, od zarządców nieruchomości,
- e) dokumentacja stanu prawnego nieruchomości,
- f) zbiór transakcji udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Krakowie,
- g) internetowe źródła informacji.

5 DATY ISTOTNE DLA OPINII

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	30.11.2025 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	19.11.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	19.11.2025 r.
Data sporządzenia wyceny	30.11.2025 r.

6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII

6.1 Stan prawny nieruchomości

6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą

Treść księgi wieczystej nr KR2K/00046912/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach	
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	1
Położenie	
1. Numer porządkowy	1
2. Województwo	---
3. Powiat	---
4. Gmina	KRZESZOWICE
5. Miejsowość	NOWA GÓRA
6. Dzielnic	---
Działka ewidencyjna	
1. Identyfikator działki	---
2. Numer działki	465
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego
4. Położenie	1
5. Ulica	---
6. Sposób korzystania	---
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar
	// ---

8. Przyłączenie	Numer księgi	/ 00012646 /
	Obszar	0,1800 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
	B: numer księgi zniszczonej	---
	C: numer księgi dawnej	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	---
Obszar		
1. Obszar		0,1800 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Brak wpisu		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
1. Numer udziału w prawie		1
2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		1/1
3. Rodzaj wspólności		WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna		
1	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1
	2. Imię pierwsze	MAŁGORZATA
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	SZCZYPTA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	STANISŁAW
	7. Imię matki	KRYSTYNA
	8. PESEL	---
2	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1
	2. Imię pierwsze	ROBERT
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	SZCZYPTA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	STANISŁAW
	7. Imię matki	PAULINA
	8. PESEL	---
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki w dziale III		
1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 143812 / 25
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2025-09-09-15.36.48.158284
	3. Chwila wykreślenia	---
1. 1	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR2K / 4584 / 25 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2025-09-10-08.03.51.162069
1. 1	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
2. Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1116/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA LC ASSET II NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SZCZYPTA ROBERT UL. POLNA 4, 32-065 NOWA GÓRA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 03.02.2015, SYGN. AKT VI NC-E 1868709/14	
3. Przedmiot wykonywania	---	
4. Pierwszeństwo	---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	
6. Lista nieruchomości	1	A: numer księgi wieczystej //

współobciążonych		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
1. Nazwa	LC ASSET II NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI		
2. Siedziba	KRAKÓW		
3. REGON	388053085		
4. Stan przejściowy	---		
5. KRS	---		
DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Numer hipoteki (roszczenia)			
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Treść hipoteki (roszczenia)			
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
2. Suma	32240,04		
3. Suma słownie	TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE DWIEŚCIE CZTERDZIEŚCI 04/100		
4. Waluta sumy	ZŁ		
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	
	B: wysokość odsetek	---	
6. Udział	---		
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1	
	B: wierzytelność	ZALEGŁE SKŁADKI UBEZPIECZENIOWE	
	C: stosunek prawny	---	
9. Termin zapłaty	---		
10. Pierwszeństwo	---		
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//	
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---	
13. Inne informacje			
14. Numer hipoteki w RZHLZ			
15. Rodzaj zmiany			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
1. Nazwa	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE		
2. Siedziba	KRAKÓW		
3. REGON	00001775600000		
4. Stan przejściowy	---		
5. Administrator hipoteki	---		
6. KRS	---		
Numer hipoteki (roszczenia)			
1. Numer hipoteki (roszczenia)	2		
Treść hipoteki (roszczenia)			
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
2. Suma	33044,90		
3. Suma słownie	TRZYDZIEŚCI TRZY TYSIĄCE CZTERDZIEŚCI CZTERY 90/100		
4. Waluta sumy	ZŁ		
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	
	B: wysokość odsetek	---	
6. Udział	---		
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1	
	B: wierzytelność	SKŁADKI NA FUS, FUZ , FP I FGŚP	
	C: stosunek prawny	TYTUŁ WYKONAWCZY H-61/2011 Z DNIA 20.05.2011R.	
9. Termin zapłaty	---		
10. Pierwszeństwo	---		
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//	
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---	
13. Inne informacje			
14. Numer hipoteki w RZHLZ			
15. Rodzaj zmiany			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
1. Nazwa	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW - KROWODRZA		
2. Siedziba	KRAKÓW		

3. REGON		00001775600000
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---
Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		3
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		16000,83
3. Suma słownie		SZESNAŚCIE TYSIĘCY 83/100
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	SKŁADKA NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE I FUNDUSZE PRACY ZA OKRES 03.2011R.-05.2011R. , 06.2011R. -07.2011R., 08.2011R. - 10.2011R., 11.2011R.-01.2012R.
	C: stosunek prawny	---
9. Termin zapłaty		---
10. Pierwszeństwo		---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		---
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---
15. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW - KROWODRZA
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		00001775600000
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---
Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		4
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		9036,87
3. Suma słownie		DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYDZIEŚCI SZEŚĆ 87/100
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	SKŁADKA NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, ZDROWOTNE I FP ZA OKRES 02.2012-07.2012R.
	C: stosunek prawny	---
9. Termin zapłaty		---
10. Pierwszeństwo		---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		---
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---
15. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW - KROWODRZA
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		00001775600000
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---

Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		5
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		9131,33
3. Suma słownie		DZIEWIĘĆ TYSIĘCY STO TRZYDZIEŚCI JEDEN 33/100
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	SKŁADKA NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, I FUNDUSZ PRACY ZA OKRES 08.2012-01.2013.
	C: stosunek prawny	---
9. Termin zapłaty		---
10. Pierwszeństwo		---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		---
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---
15. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW - KROWODRZA W KRAKOWIE
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		---
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---
Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		6
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		9306,60
3. Suma słownie		DZIEWIĘĆ TYSIĘCY TRZYSTA SZEŚĆ 60/100
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	SKŁADKA NA FUS, FUZ I FP ZA OKRES 02.2013 - 07.2013
	C: stosunek prawny	---
9. Termin zapłaty		---
10. Pierwszeństwo		---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje		---
14. Numer hipoteki w RZHLZ		---
15. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH INSPEKTORAT KRAKÓW - KROWODRZA W KRAKOWIE
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		---
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---
Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		7
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		9261,59

3. Suma słownie	DZIEWIĘĆ TYSIĘCY DWIEŚCIE SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN 59/100	
4. Waluta sumy	ZŁ	
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział	---	
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	---	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ W KWOCIE 9261,59 ZŁ NA PODSTAWIE ART.26 USTAWY O SYSTEMIE UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH Z DNIA 13.10.1998 R., ZADŁUŻENIE, OBEJMUJĄCE SKŁADKI NA FUS, FUZ I FP ZA OKRES 08.2013 - 01.2014
	C: stosunek prawny	---
9. Termin zapłaty	---	
10. Pierwszeństwo	---	
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	
12. Księga współobciążona	A: nr księgi wieczystej	//
	B: nr hipoteki (roszczenia)	---
13. Inne informacje	---	
14. Numer hipoteki w RZHLZ	---	
15. Rodzaj zmiany	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W KRAKOWIE	
2. Siedziba	---	
3. REGON	---	
4. Stan przejściowy	---	
5. Administrator hipoteki	---	
6. KRS	---	

Treść księgi wieczystej nr KR2K/00047219/6, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowodrzy, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach		
Typ księgi	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Numer bieżący nieruchomości	1	
Położenie		
1. Numer porządkowy	1	
2. Województwo	---	
3. Powiat	---	
4. Gmina	KRZESZOWICE	
5. Miejscowość	NOWA GÓRA	
6. Dzielnic	---	
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki	---	
2. Numer działki	466	
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
4. Położenie	1	
5. Ulica	---	
6. Sposób korzystania	---	
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
	B: numer księgi zniszczonej	---
	C: numer księgi dawnej	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	---
Obszar		
1. Obszar	0,0900 HA	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Brak wpisu		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
1. Numer udziału w prawie	1	
2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/1	
3. Rodzaj wspólności	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	

Osoba fizyczna			
1	1. Lista wskazań udziałów w prawie		1
	2. Imię pierwsze		ROBERT
	3. Imię drugie		---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		SZCZYPTA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---
	6. Imię ojca		STANISŁAW
	7. Imię matki		PAULINA
	8. PESEL		---
2	1. Lista wskazań udziałów w prawie		1
	2. Imię pierwsze		MAŁGORZATA
	3. Imię drugie		---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		SZCZYPTA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---
	6. Imię ojca		STANISŁAW
	7. Imię matki		KRYSTYNA
	8. PESEL		---
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Numer wpisu			
1. Numer wpisu		1	
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 870/20 Z WNIOSKU WIERZycIELA JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ROBERTOWI SZCZYPCIE, NA POSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN-ZACHÓD W LUBLINIE SYG. AKT VI NC-E 2125826/16	
3. Przedmiot wykonywania		---	
4. Pierwszeństwo		---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	
6. Lista nieruchomości współobciążonych		1	
		A: numer księgi wieczystej	//
		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
1. Nazwa		JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI	
2. Siedziba		WARSZAWA	
3. REGON		521375337	
4. Stan przejściowy		---	
5. KRS		---	
Numer wpisu			
1. Numer wpisu		2	
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
2. Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1116/23 Z WNIOSKU WIERZycIELA LC ASSET NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SZCZYPTA ROBERT UL. POLNA 4, 32-065 NOWA GÓRA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 03.02.2015, SYGN. AKT VI NC-E 1868709/14	
3. Przedmiot wykonywania		---	
4. Pierwszeństwo		---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	
6. Lista nieruchomości współobciążonych		1	
		A: numer księgi wieczystej	//
		B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną			
1. Nazwa		LC ASSET II NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI	
2. Siedziba		KRAKÓW	
3. REGON		388053085	
4. Stan przejściowy		---	
5. KRS		---	

Numer wpisu		
1. Numer wpisu		3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 2310/25 Z WNIOSKU WIERZycIELA JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI RZĘCIWKO DŁUŻNIKOWI ROBERTOWI SZCZYPTA, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 7.02.2017, SYGN. AKT VI NC-E 2125826/16, SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-KROWODRZY W KRAKOWIE WYDZIAŁ I CYWILNY Z DNIA 28.06.2019, SYGN. AKT I CO 774/19/K
3. Przedmiot wykonywania		---
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1	A: numer księgi wieczystej B: numer wpisu
7. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI
2. Siedziba		WARSZAWA
3. REGON		521375337
4. Stan przejściowy		---
5. KRS		---
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		4
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu		OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM PRZECIWKO PRAWU WŁASNOŚCI MAŁGORZATY SZCZYPTY I ROBERTA SZCZYPTY WOBEC OKOLICZNOŚCI, IŻ USTAŁA WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA.
3. Przedmiot wykonywania		---
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	1	A: numer księgi wieczystej B: numer wpisu
7. Rodzaj zmiany		---
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Brak wpisu		

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

W dziale II obydwóch ksiąg wieczystych widnieje jako rodzaj współwłasności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Państwa Szczypta. W dziale III KW KR2K/00047219/6 widnieje ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Małgorzaty Szczypty i Roberta Szczypty wobec okoliczności, iż ustała wspólność ustawowa majątkowa małżeńska. W dn. 17 maja 2017r. zapadł przed Sądem Okręgowym Krakowie sygn. XI C 3454/16 wyrok rozwodowy Państwa Szczypta. Zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r. sygn. III CZP 9/15 wierzyciel jednego z małżonków po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej może prowadzić egzekucję z udziału tego małżonka we własności nieruchomości wchodzącej poprzednio w skład majątku wspólnego, co znajduje potwierdzenie w wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie z 2016-05-20 sygn. I ACa 189/16. W związku z ustaniem wspólności majątkowej małżeńskiej przedmiotem opinii jest udział ½ części nieruchomości należący do Roberta Szczypta.

6.1.2. Stan według ewidencji gruntów

Ewidencja gruntów

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 01-12-2025 13:45:00

Nr jednostki rejestrowej: G991

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólność ustawowa 1/1 własność	Szczypta Robert (Stanisław, Paulina) PESEL: 67051609114 adres: ul. Poina 4, 32-065 Nowa Góra Szczypta Małgorzata (Stanisław, Krystyna) PESEL: 72090908564 adres: ul. Poina 4, 32-065 Nowa Góra

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
465 120606_5_0010.465		0.18	R1IIa	0.18	KR2K/00046912/7 REP.A.NR 1367/2000
466 120606_5_0010.466		0.09	R1IIa	0.09	KR2K/00047219/6 REP.A.NR 1652/2000
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.27	ha		
Słownie:		dwadzieścia siedem arów			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIa - Grunty orne					

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów w załączeniu.

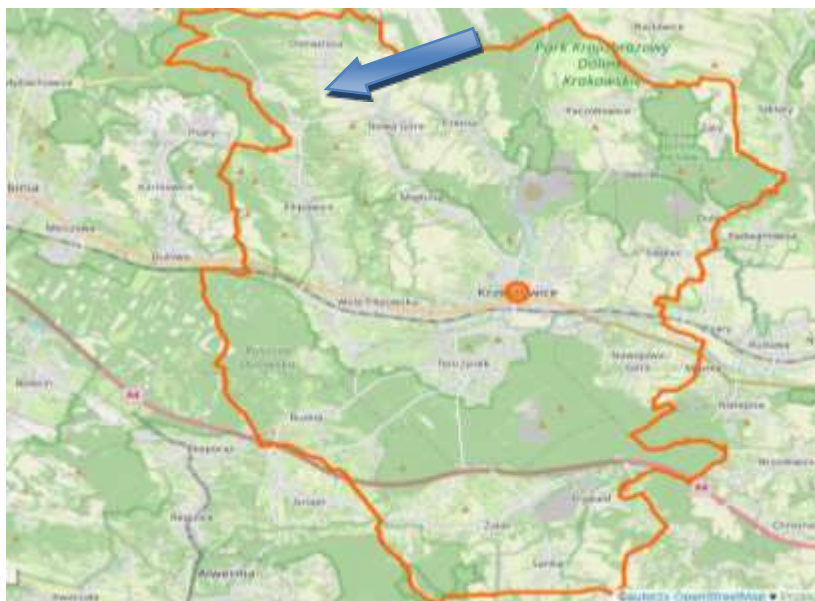
6.2 Lokalizacja

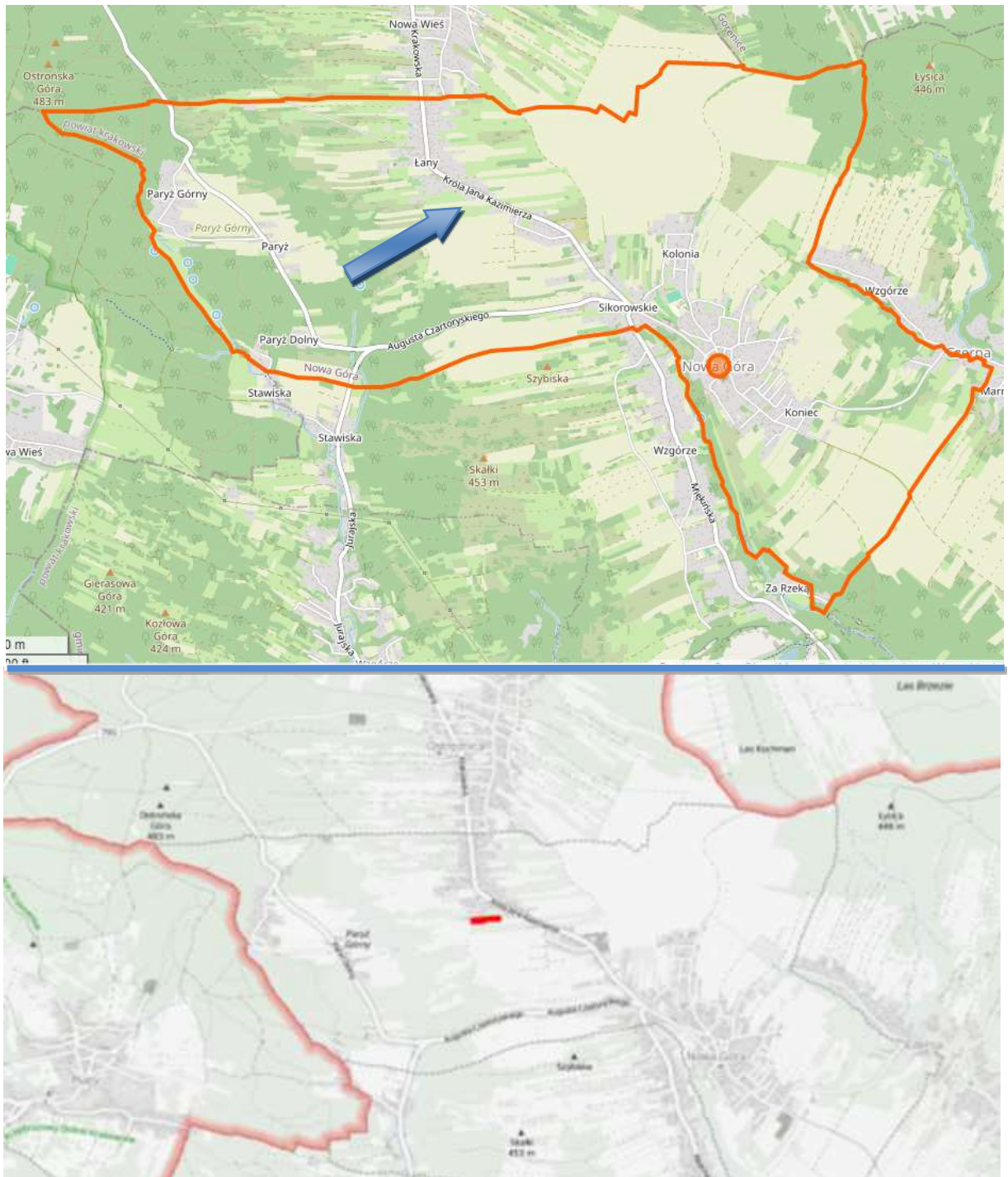
Nieruchomość położona w Nowej Górze przy ul. Filipowskiej, Gm. Krzeszowice, w strefie wiejskiej. Miejscowość oddalona jest ok. 2 km od centrum Nowej Góry, ok. 35 km od centrum Krakowa i ok. 8 km od centrum Krzeszowic i ok. 11 km od Olkusza. Ulica Filipowska stanowi odnogę od głównej drogi relacji Krzeszowice-Olkusz-Trzebinia.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią nieruchomości niezabudowane, tereny rolne i zalesione, domy mieszkalne stanowią luźną zabudowę, najbliższa zabudowa znajduje się naprzeciw szacowanych działek, dalszy teren jest niezabudowany z gruntową drogą.

i budynki użytkowe. Infrastruktura społeczna i funkcjonalna w okolicy słabo rozwinięta, brak możliwości zjazdu z drogi na teren działek – usytuowane powyżej drogi. Działki niezagospodarowane, zaniedbane.

Fragmety map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – ul. Filipowska, Nowa Góra, Gmina Krzeszowice







Źródło: <https://www.sip.gison.pl/krzeszowice>, <https://www.openstreetmap.org/>.

Okolica





6.3 Opis przedmiotu wyceny

6.3.1 Opis działki gruntu

Przedmiotem opinii jest udział ½ należący do Roberta Szczypta w nieruchomościach gruntowych składających się z:

- działki gruntu nr **465** o powierzchni **1 800 m²** o założonej KW KR2K/00046912/7 oraz
- działki gruntu nr **466** o pow. **900 m²** o założonej KW KR2K/00047219/6,

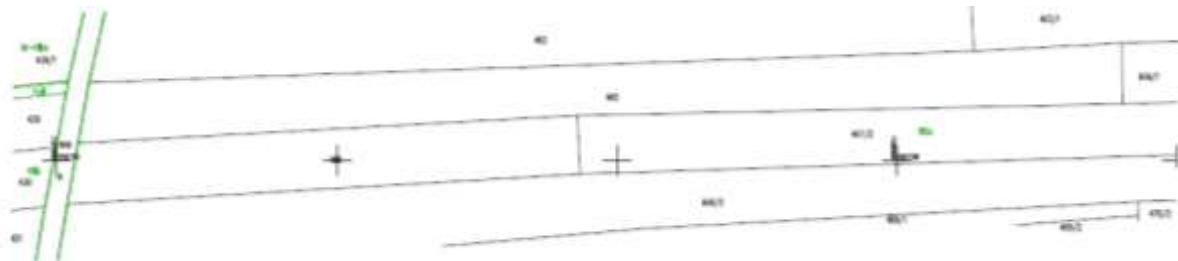
niezabudowanych położonych w Nowej Górze przy ul. Filipowskiej, Gmina Krzeszowice.

Szacowane nieruchomości posiadają urządzone księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Krowdrzy VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

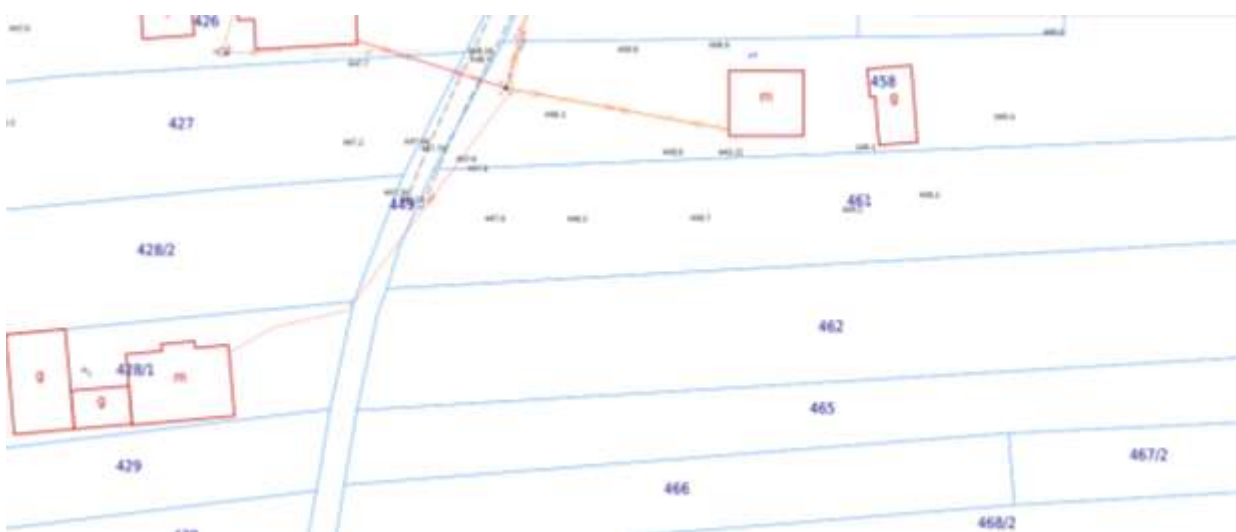
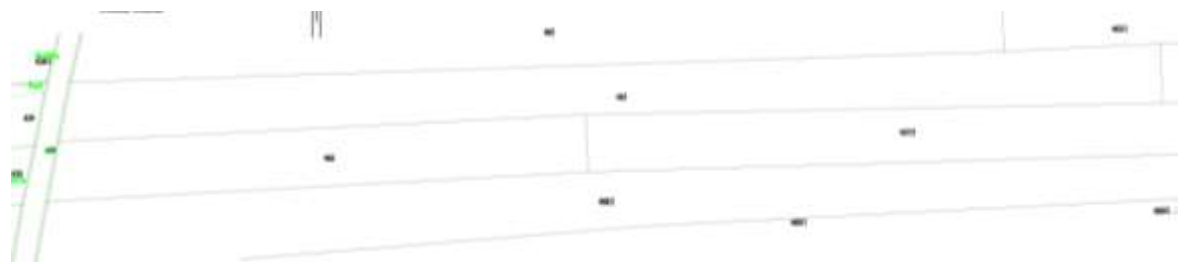
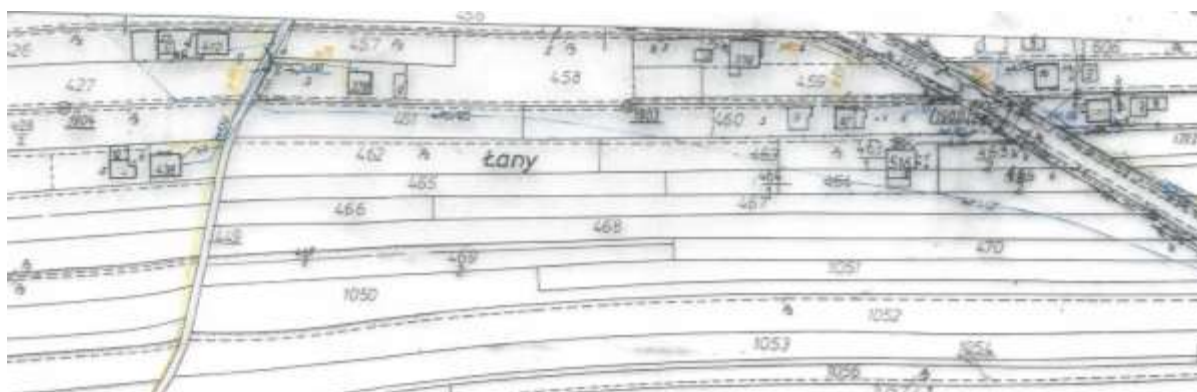
Charakterystyka niezabudowanych działek gruntu nr 465 i 466:

- działka nr **465** o pow. **1 800 m²** posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta, o wym. ok. 9 m * 185 m,
- działka nr **466** o pow. **900 m²** posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta, o wym. ok. 9 m * 90 m,
- obydwie działki zlokalizowane są obok siebie, przy drodze gminnej – ul. Filipowskiej (boczna ulica od głównej ulicy Nowej Góry), działka nr 466 jest o połowę krótsza od działki nr 465, w części gdzie znajdują się działki droga bez utwardzenia – polna,
- działki niezabudowane, niezagospodarowane – porośnięta trawą, nieogrodzone, bez nasadzeń, poziom działek powyżej poziomu drogi,
- działka ze delikatnym spadkiem w kierunku południowym,
- działka nieuzbrojona, uzbrojenie doprowadzone do budynków mieszkalnych znajdujących się w okolicy – elektryka, wodociąg, gaz – w drodze,
- brak ujawnionych służebności,
- dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

Fragmament mapy ewidencyjnej



Fragmament mapy zasadniczej



Źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html

Dokumentacja fotograficzna

Działki nr 465, 466



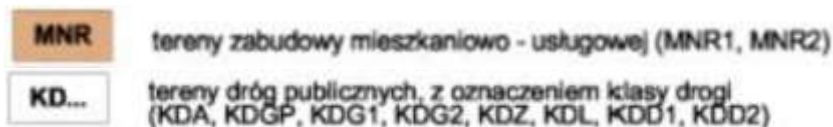
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działek położonych w Nowej Górze, Gm. Krzeszowice obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XLIV/572/2018 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czarna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowie, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice wraz ze zmianami Uchwała 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, Paczółtówce, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice – etap A oraz Uchwała Nr XXI/206/2025 Rady Miejskiej w Krzeszowicach z dnia 30 października 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowości: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtówce, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice – etap B działki znajdują się w strefie o przeznaczeniu: **MNR2 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** i częściowo od strony zachodniej **KDD2- tereny dróg publicznych**.

Działki położone są w Parku Krajobrazowym Dolinkach Krakowskich.



Źródło: <https://www.sjp.gison.pl/krzeszowice>



Źródło: <http://geoservis.gdos.gov.pl/mapy/>

Szczegóły przeznaczenia szacowanej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dostępne są w Urzędzie Miasta i Gminy Krzeszowice, poniżej znajdują się główne wytyczne wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

§ 24. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ** (MNR: MNR1 –

zabudowa poza granicami Parków Krajobrazowych, **MNR2 – zabudowa w granicach Parków Krajobrazowych**).

2. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa związana z produkcją rolniczą;
- 2) zabudowa usługowo – produkcyjna;
- 3) zabudowa związana z turystyką wiejską.

4. Przeznaczenie towarzyszące:

- 1) zieleń urządzone;
- 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.

5. 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.

6. 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, dopuszcza się:

- stosowanie naczółków,

- doświetlenia poprzez okna połaciowe i lukarny, przy czym dachy lukarn nie mogą się łączyć, a kąt nachylenia zadaszienia lukarn może odbiegać do 5° od kąta nachylenia głównych połaci dachowych,

3a) kolorystyka obiektów: ścian – kolory jasne, dachu - tonacje ciemne (w odcieniach czerwieni, brązu, szarości),

3b) zakaz stosowania do wykończenia elewacji z materiałów odblaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz z blachy i sidingu,

3c) zakaz stosowania do wykończenia elewacji z blachy o którym mowa w pkt 3b nie dotyczy garaży;

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) uchylony;

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,
- 8) dopuszczalne wskaźniki dla terenów MNR1 w strefie odmiennych warunków zagospodarowania:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 75%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%,
 - c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01-1,4;
- 9) dopuszczalne wskaźniki dla terenów MNR2 w strefie odmiennych warunków zagospodarowania:
- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35%,
 - c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01-0,9;
7. uchylony.
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.
9. Na rysunku planu w terenach MNR2 zostały wskazane informacyjnie istniejące skupiska zadrzewień.\
10. W terenach MNR1 i MNR2 dopuszcza się stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

§ 46. 1. Wyznacza się **TERENY DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH (KDA, KDGP, KDG1, KDG2, KDZ, KDL, KDD1, KDD2, KDW).**

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest lokalizacja dróg publicznych (KDA, KDGP, KDG1, KDG2, 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.

3. Dla poszczególnych klas dróg szerokość w liniach rozgraniczających powinna być zgodna z przepisami odrębnymi, została ustalona na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż dla dróg poszczególnych klas:

- 1) autostrada A-4, KDA – 60 m;
- 2) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP – 25 m;
- 3) drogi publiczne klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem KDG1, KDG2 – 25 m;
- 4) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ – 20 m;
- 5) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL – 12 m, z wyjątkiem lokalnych przewężeń wskazanych na rysunku planu, wynikających z istniejącej zabudowy;
- 6) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD1 – 10 m, z wyjątkiem lokalnych przewężeń wskazanych na rysunku planu, wynikających z istniejącej zabudowy;
- 7) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KDD2 – 8 m; zgodnie z przepisami odrębnymi na rysunku planu wskazano lokalne przewężenia poniżej 8m, wynikające z istniejącego zagospodarowania;
- 8) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW – 6 m.

4. Dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu dojazdów, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, tras pieszych i rowerowych o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. uchylony.

6. uchylony.

7. Urządzeniami towarzyszącymi użytkownikowi podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KDGP, KDG1, KDG2, KDZ, KDL, KDD1, KDD2 oraz KDW mogą być – zgodnie z przepisami odrębnymi – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, nie związane z gospodarką drogową.

8. Dla przypadku braku wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, usytuowanie zabudowy względem dróg publicznych powinno się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi,

9. Ustala się obowiązek lokalizacji reklam:

- 1) nie bliżej dróg niż wyznaczone w planie linii zabudowy;
- 2) dla przypadku braku wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla usytuowania zabudowy względem dróg publicznych.

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka **nie stanowi nieruchomości rolnej.**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się częściowo w innej strefie przeznaczenia niż w rolnej – mieszkaniowo-rolnej.

8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1 Uwagi ogólne

Rodzaj i charakter szacowanej nieruchomości sprawia, iż przestrzenny zakres oddziaływania nieruchomości, biorąc pod uwagę zależności demograficzne, ekonomiczne, gospodarcze, strukturalne itp., wykracza poza przedmiotowy zasięg najbliższego, fizycznego sąsiedztwa. Tworząc charakterystykę deskryptywną rynku nieruchomości zastosowano metodologię dedukcyjną jako najbardziej adekwatną i uwiarygodniającą konkluzje, wychodząc od wskaźników opisujących rynek na poziomie gminy Krzeszowice schodząc do poziomu lokalnego.

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Charakterystyka rynku lokalnego – Nowa Góra, Gm. Krzeszowice

Nowa Góra – wieś (dawniej miasto) w Polsce, położona w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w gminie Krzeszowice. Nowa Góra uzyskała lokację miejską przed 1367 rokiem, zdegradowana w 1933 roku[5]. W latach 1975–1998 położona była w województwie krakowskim.

Składa się z dwóch sołectw: Nowa Góra (1224 mieszkańców) i Łany (391 mieszkańców). Na terenie wsi znajdował się Zespół Szkół im. Marii Konopnickiej (po reformie oświatowej w 2018 r. Szkoła Podstawowa) i biblioteka. Istnieje również nowogórski zespół regionalny.

W 1595 roku miasto położone w powiecie proszowskim województwa krakowskiego było własnością wojewodów krakowskich: Gabriela, Andrzeja i Jana Magnusa Tęczyńskich. Dawne miasteczko (do I wojny światowej), obecnie wieś leżąca na północny zachód od Krzeszowic.

Osada, która pierwotnie nazywała się Gory (kopalnie), została najprawdopodobniej spalona podczas najazdu tatarskiego w XIII wieku. Parafia w Nowej Górze, należąca do dekanatu sławkowskiego, istniała już w 1276 roku (świadczy o tym dokument z kancelarii Bolesława Wstydlwego dot. lokowania na prawie magdeburskim wsi Przeginia, gdzie świadkiem był Jan syn Trojana „rector ecclesiae de Gory”). Wkrótce potem w 1335 roku miejscowość została siedzibą dekanatu nowogórskiego. Nowa Góra była miastem już w II połowie XIV wieku założonym na prawie magdeburskim. Jest wspomniana przez Długosza w Liber Beneficiorum, gdzie kronikarz nazwał ją oppidum, czyli miasteczko, i wymienił, że posiada drewniany kościół. Pierwszy murowany kościół wzmiankowany w 1598 roku. Od średniowiecza osada była znana z górnictwa galmanu i srebra. Z tego też powodu holenderski kartograf Andreas Cellarius znał Nową Górę i wymienił ją w swoim Descriptio Poloniae (Amsterdam 1639). W czasach Jana Kazimierza wydobywano w Nowej Górze sporo rud ołowiu, z których odlewano kule armatnie. Król nadał mieszkańcom przywilej na odbywanie jarmarków raz w miesiącu jako zadośćuczynienie za dewastację okolicznych gruntów przy wydobywaniu ołowiu. Króla Jana Kazimierza wspomina kolumna przez niego samego ufundowana i ustawiona na rynku w Nowej Górze. Przywilej królewski, wystawiony na pergaminie, był jeszcze na pocz. XX wieku przechowywany przez lokalną gminę. Miasto wchodziło w 1662 roku w skład hrabstwa tęczyńskiego Łukasza Opalińskiego. Pod koniec istnienia I Rzeczypospolitej Nowa Góra była ważnym ośrodkiem rzemieślniczo-produkcyjnym, skupiającym 63 rzemieślników, w tym 22 tkaczy i 21 garbarzy. Miasteczko liczyło wówczas (ok. 1794 r.) 750 mieszkańców i było głównym ośrodkiem targowym dóbr tęczyńskich, a także ważnym ośrodkiem wydobywania galmanu. Jednak w 1827 roku pozostały w Nowej Górze już tylko 2 kopalnie galmanu, sygnalizując zmierzch tej dziedziny eksploatacji w miasteczku. W 1795 roku Nowa Góra została przyłączona do austriackiej Galicji, a w latach 1809–1815 należała do departamentu krakowskiego Księstwa Warszawskiego. Po pożarze w 1800 r. Nowa Góra, niegdyś drewniana, została odbudowana murowana z polecenia ks. Izabeli z Czartoryskich Lubomirskiej. Wydarzenie to upamiętniała marmurowa tablica umieszczona nad drzwiami drewnianego domu w rynku, zwanego ratuszem (istniała jeszcze na pocz. XX wieku). Wielki pożar, poza zniszczeniem 1/3 zabudowy miasteczka, doprowadził do całkowitego upadku znaczenia gospodarczego Nowej Góry. W czasach Wolnego Miasta Krakowa miasteczko było prężnym ośrodkiem tkackim, lecz okres industrializacji w II połowie XIX wieku odebrał Nowej Górze podstawy jej egzystencji. Na dodatek przeprowadzenie linii kolejowej łączącej Kraków ze Śląskiem przez Krzeszowice, doprowadziło do odsunięcia Nowej Góry od głównych szlaków komunikacyjnych i przypieczętowało jej upadek gospodarczy. Nowa Góra utraciła znaczenie jako ośrodek handlowy, targowy i górniczy. Zjawiska te doprowadziły do stałej lub sezonowej migracji miejscowej ludności, która w poszukiwaniu pracy udawała się do okolicznych miejscowości (Siersza,

Trzebinia) lub poza granice regionu. W latach 1815–1846 Nowa Góra należała do Wolnego Miasta Krakowa, a od 1846 do 1918 roku do Wielkiego Księstwa Krakowskiego. Od lat 60. XIX wieku do 1975 roku należała do powiatu chrzanowskiego (z przerwą w latach 1939–1945, kiedy Nowa Góra została włączona do Generalnego Gubernatorstwa). W latach 1973–1976 miejscowość była siedzibą gminy Nowa Góra.

Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości

Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Charakteryzowany rynek lokalny jest typowym przykładem rynku nieruchomości. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz określono okres jego analizy. Zostanie przeanalizowany rynek nieruchomości niezabudowanych na terenie gminy Krzeszowice. Określając takie zakresy rynku lokalnego kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości zabudowane o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

1. urbanistyczne/ruralistyczne – dominujący typ i charakter zabudowy, odległość od centrum, występowanie zbiorników wodnych, zakładów przemysłowych itp.,
2. ekonomiczne – poziom rozwoju gospodarczego, profil działalności wytwórczej, bezrobocie, dochody, siła nabywcza ludności itp.,
3. społeczne – liczba mieszkańców (z reguły przyjmuje się wskaźnik liczby mieszkańców na 1 km²), migracja, potrzeby, preferencje, przyzwyczajenia,
4. instytucjonalno-prawne – m.in. przepisy prawa dotyczące nieruchomości, wysokość opłat i podatków związanych z transferem praw do nieruchomości, obsługi rynku.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku lokalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty), w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki nieruchomości gruntowych niezabudowanych sprzedanych na rynku lokalnym. W próbie tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe. Dane uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Krakowie. Na poziom cen na rynku nieruchomości, oprócz czynników zewnętrznych, mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości.

8.4 Analiza rynku nieruchomości

Analiza rynkowa polega na określeniu i badaniu konkretnego dobra ekonomicznego bądź usługi. Przedstawiona analiza odnosi się do warunków na rynku odpowiednim dla wycenianej nieruchomości. Analiza przedstawia sposób, w jaki m.in. takie czynniki jak działanie podaży i popytu wpływają na wartość szacowanej nieruchomości. Podstawą analizy rynku są dane pochodzące z założonego obszaru rynku lokalnego, własne badania i obserwacje zachowań podmiotów – uczestników rynku oraz informacje od wyspecjalizowanych biur obrotu nieruchomościami, dane statystyczne, badania specjalistyczne.

Przy opracowywaniu niniejszej opinii zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) lub statystyczne z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową Gmina Krzeszowice

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe na terenie Gminy Krzeszowice. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto w okresie styczeń 2025r. – listopad 2025r. W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedży nieruchomości gruntowych.

Należy ponadto zauważyć, iż nie wszystkie transakcje są na bieżąco rejestrowane w Starostwie Powiatowym w Krakowie.

Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczonych do mieszkalnego, częściowo mieszanego położone na terenie gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 107 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **41 zł/m²** zapłacono za działki położone w Paczółtowicach o pow. 1700 m². Najwyższą cenę – **200 zł/m²** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 749 m², położonej w Tenczynku.

Podsumowując powyższe, ze względu na różnorodność transakcji rynkowych, do określenia wartości przedmiotu wyceny do porównań przyjęto tylko wybrane transakcje dotyczące nieruchomości typowych na rynku, które były przedmiotem obrotu i które są podobne do przedmiotu wyceny.

W ten sposób zminimalizowano ryzyko zawyżenia lub zaniżenia cen transakcyjnych ze względu na występowanie transakcji nierynkowych, a tym samym zmaksymalizowano prawdopodobieństwo tego, że oszacowana jednostkowa wartość gruntu znajdzie się w przedziale cen typowych na opisywanym obszarze.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość nieruchomości. Jednak zazwyczaj nie w centrum miasta odnotowano transakcje w najwyższych cenach jednostkowych. Jest to spowodowane tym, że w tej części miejscowości wyróżnia się mało budynków jednorodzinnych, które były przedmiotem obrotu, poza tym to w dalszych częściach miasta, gdzie znajduje się więcej terenów przeznaczonych pod tego typu zabudowę doszło do transakcji droższych – nowsze budynki, w dobrym stanie technicznym. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych lub leśnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym nie ma w okolicy żadnych uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych. Stosunkowo wysoką wartość osiągają również nieruchomości położone w strefie pośredniej pomiędzy centrum miejscowości i obrzeżami.

Mniejsze zainteresowanie można było zauważyć nieruchomościami charakteryzującymi się trudnościami komunikacyjnymi, szczególnie w wypadku transportu publicznego łączącego peryferia z centrum miejscowości, a także ze średnio rozwiniętą siecią placówek handlowo-usługowych i nielicznymi obiektami rekreacyjnymi. Z kolei najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości położone na obrzeżach, mające zły dostęp do komunikacji miejskiej, infrastruktury handlowo-usługowej oraz edukacyjnej.

Najdroższe nieruchomości charakteryzowały się pełnym uzbrojeniem i bardzo dobrym stanie zagospodarowania - teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona, bardzo dobre warunki ekspozycji.

Największym zainteresowaniem cieszą się działki powyżej 1000 m² – dogodne zagospodarowania działki oraz terenu przyległego.

Najdroższe były nieruchomości z bezpośrednim dostępem do drogi.

Na podstawie analizy rynku lokalnego wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji (działki o mieszanym przeznaczeniu mieszkaniowo-rolne):

- lokalizacja
- uzbrojenie
- stan zagospodarowania działki
- wielkość działki
- dostęp do działki

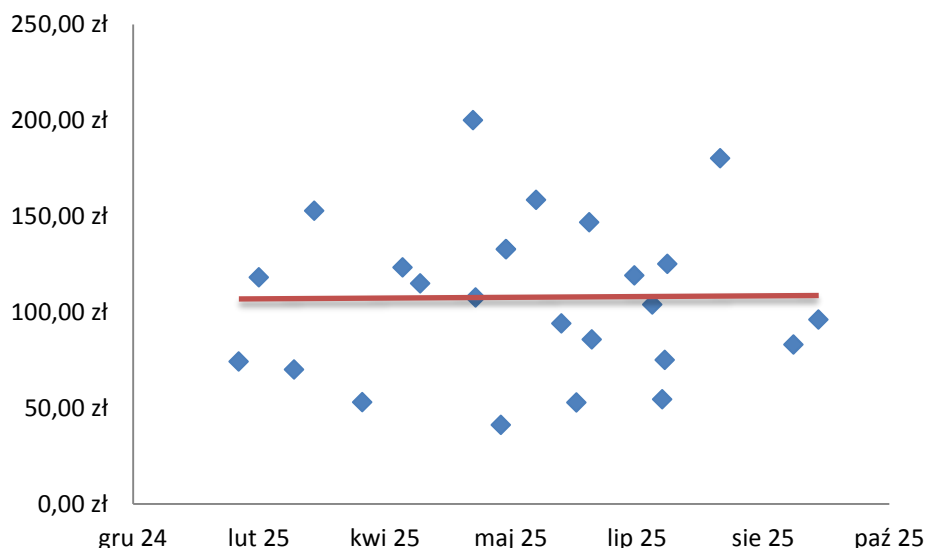
Dla potrzeb szacowania przedmiotowej nieruchomości przy wycenie wykorzystano transakcje rynkowe z okresu luty 2025 – wrzesień 2025 r.

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni użytkowej działki.

8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie analizowanej bazy danych. Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim

samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analityczne wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym. W związku, z jakością zgromadzonych danych, jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za nieruchomości gruntowe niezabudowane były raczej stabilne.



Źródło: obliczenia własne

8.6 Metodyka wyceny

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego, wobec czego uzasadnione jest określenie wartości rynkowej. Ustalenie wartości rynkowej zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczyć należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakkolwiek inny udział prawny w nieruchomości.

Wartość rynkowa to: „najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób – jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w wyraźnie określonym dniu, po odpowiednim wyeksponowaniu na rynku w warunkach konkurencji, przy zachowaniu wszystkich warunków uczciwej sprzedaży, przy założeniu, iż kupujący i sprzedający działają w sposób rozważny i we własnym interesie, są świadomi okoliczności wpływających na wartość nieruchomości oraz zakładając, iż nie działają w sytuacji przymusowej”.

Prawna definicja wartości rynkowej zawarta jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. ugn 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.

Po uwzględnieniu celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samej wycenianej nieruchomości, zastosowano do wyceny – **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane. Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej, 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 do 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 (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość). – art. 153 ust 1 ugn.

§ 8 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości 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.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które do nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z założonego zbioru (załączona tabela), współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość 1 m² szacowanej działki oblicza się na podstawie wzoru:

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

W_g - wartość 1 m² szacowanej działki (zł/m²)

C_{sr} - średnia cena z bazy danych nieruchomości

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

$$WG = P \times Wg$$

WG - wartość szacowanej działki

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

Wg - wartość 1 m² szacowanej działki (zł/m²)

Jednostką porównawczą jest 1 m² powierzchni gruntu.

Dla potrzeb analizy rynku dobierano nieruchomości charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, rodzajem, funkcją, przeznaczeniem w planie miejscowym itp.

Wartość całej nieruchomości (2 działki, najbardziej optymalne jest łączne wykorzystanie działek) będzie stanowiła suma poszczególnych nieruchomości: działka nr 465 i 466

$$WN = WG 465 + WG 466$$

WN – wartość całej nieruchomości

WG 465 – wartość rynkowa działki nr 465 o pow. 1 800 m² przeznaczonej pod budowę mieszkaniową

WG 466 – wartość rynkowa działki nr 466 o pow. 900 m² przeznaczonej pod budowę mieszkaniową

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ WG 465 I WG 466

Nieruchomości gruntowe niezabudowane Gm. Krzeszowice

Data transakcji	Miejscowość	Pow. działek [m ²]	Cena działek	Cena 1 m ²	Droga dojazdowa
lut 25	Zalas	2 900,00	215 000,00 zł	74,14 zł	bezp
lut 25	Siedlec	3 800,00	266 000,00 zł	70,00 zł	służ

mar 25	Ostrężnica	755,00	40 000,00 zł	52,98 zł	brak
maj 25	Czerna	800,00	86 000,00 zł	107,50 zł	bezp
maj 25	Paczółtowie	1 700,00	70 000,00 zł	41,18 zł	bezp
cze 25	Nowa Góra	1 169,00	110 000,00 zł	94,10 zł	posiada
cze 25	Wola Filipowska	3 600,00	190 000,00 zł	52,78 zł	bezp
cze 25	Nowa Góra	2 100,00	180 000,00 zł	85,71 zł	bezp
lip 25	Tenczynek	963,00	100 000,00 zł	103,84 zł	posiada
lip 25	Rudno	3 300,00	180 000,00 zł	54,55 zł	bezp
lip 25	Sanka	1 600,00	120 000,00 zł	75,00 zł	posiada
wrz 25	Rudno	3 375,00	280 000,00 zł	82,96 zł	posiada
wrz 25	Wola Filipowska	1 224,00	117 500,00 zł	96,00 zł	służ

Na podstawie analizy rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem transakcji:

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja	30%
2	uzbrojenie	20%
3	stan zagospodarowania działki	20%
4	wielkość działki	20%
5	dostęp do działki	10%
RAZEM		100%

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są wyodrębnione cechy rynkowe nieruchomości, na ich ceny. W celu wyodrębnienia i określenia wpływu cech rynkowych na ceny oraz wartość rynkową zastosowano metody badań marketingowych, wywiady środowiskowe, preferencje zgłaszane przez potencjalnych nabywców w biurach obrotu nieruchomościami. Głównie jednak, ze względu na stan lokalnego rynku nieruchomości, małą ilość informacji pochodzących z aktów notarialnych wykorzystano dla celów niniejszego opracowania tzw. jakościowe badania marketingowe. Jakościowe badania marketingowe mają na celu wyjaśnienie motywów postępowania uczestników rynku nieruchomości, dotarcie do nieujawnionych w sposób bezpośredni przyczyn ich zachowania oraz zrozumienia i właściwego zinterpretowania jego przyczyn. Ta jakościowa metoda była punktem wyjścia dla zastosowania metody ilościowej – zasady regresji wielorakiej. Polega ona na zbadaniu wpływu zmiennych niezależnych (cechy – atrybuty, określone metodą jakościową) na zmienną zależną – poszukiwana wartość rynkowa nieruchomości. Do wycenienia wartości budynku mieszkalnego przyjęto transakcje odbyte przy sprzedaży budynków o zbliżonych cechach. Wyliczona w ten sposób wartość oddaje lokalne trendy na rynku nieruchomości.

Każda z wyróżnionych powyżej cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

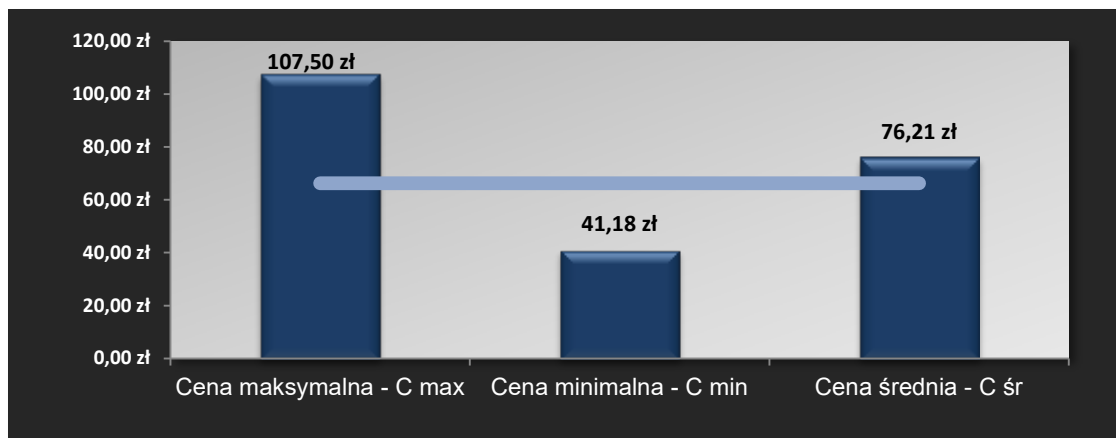
Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena
1	lokalizacja działki	bardzo dobra przy głównych ulicach, z dobrym dostępem do obiektów handlowo – usługowych, siedzib administracji samorządowej, otoczenie nieruchomości charakteryzuje się estetyką, pobliżem terenów rekreacyjnych, niezbyt wysoką intensywnością zabudowy, prawidłowym zagospodarowaniem nieruchomości sąsiednich.
		dobra w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych, siedzib administracji, pośrednie z peryferyjnym położenie nieruchomości względem centrum dzielnicy, miasta
		przeciętna w dużej odległości od centrum miejscowości, w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych lub punktów, peryferyjne położenie nieruchomości względem centrum dzielnicy, miasta.
2	uzbrojenie	pełne w zależności od funkcji są to wszystkie niezbędne media podnoszące standard działalności, produkcji, bytowania: (W, CW, ZW, E, K, G, urządzenia teletechniczne),
		częściowe dostępne tylko częściowo elementy uzbrojenia, niezbędne do prowadzenia

		działalności, bytowania (np. W, E, K), konieczność doprowadzenia podstawowych elementów uzbrojenia, dostępna jedynie np. elektryczność (E), lub nieuzbrojona, brak dostępu do instalacji,
3	podstawowe/brak	teren płaski, dogodny dojazd i dostęp drogą asfaltową, brak konieczności ponoszenia dodatkowych nakładów do realizacji planowanych inwestycji, bardzo dobre możliwości ergonomicznego zagospodarowania działki, droga dojazdowa oświetlona, bardzo dobre warunki ekspozycji,
	bardzo dobry	dogodny dojazd i dostęp, możliwość dogodnego i ergonomicznego zagospodarowania działki, dobre warunki ekspozycji,
	dobry	np. brak elementów infrastruktury otoczenia lub teren pofalowany, droga dojazdowa gruntowa lub brak dostępu do drogi publicznej, średnie warunki ekspozycji,
4	przeciętny	powierzchnia gruntu do 2000 m ² , korzystne warunki do zagospodarowania,
	korzystna	powierzchnia gruntu powyżej 2000 m ² ,
5	średnio korzystna	bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
	bardzo dobry	współwłasność, służebność,
	dobry	brak dostępu do drogi
	zły	

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbie	13
2	Okres monitorowania [mies.]	24 miesiące
3	Cena maksymalna - C max	107,50 zł
4	Cena minimalna - C min	41,18 zł
5	Cena średnia - C śr	76,21 zł
6	Delta	66,32 zł
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,4106
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,5403



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min	C max
		41,18 zł	107,50 zł
1	lokalizacja	przeciętna	dobra
2	uzbrojenie	pełne	częściowe
3	stan zagospodarowania działki	przeciętny	dobry
4	wielkość działki	korzystna	średnio korzystna
5	dostęp do działki	bardzo dobry	bardzo dobry

Uwaga: założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest

założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku. Wpływ na zakup nieruchomości jest często czynnikiem subiektywnym i indywidualnym nie mieszczącym się w ramach analizy rynku.

Zakres – cena minimalna - maksymalna w praktyce oznacza potencjał rynku nieruchomości, tzn. że hipotetyczny sprzedawca nie zaakceptuje niższej ceny za swoją nieruchomość, a hipotetyczny nabywca nie będzie chciał zapłacić więcej niż zapłaciłby za równorzędną nieruchomość, która mogłaby być przez niego wykorzystana w podobny sposób, co się sprawdza w przedmiotowym przypadku : potencjalny nabywca za nieruchomość podobną nie zapłaci więcej niż wskazana cena maksymalna, a potencjalny sprzedawca nie sprzeda nieruchomości poniżej ceny minimalnej.

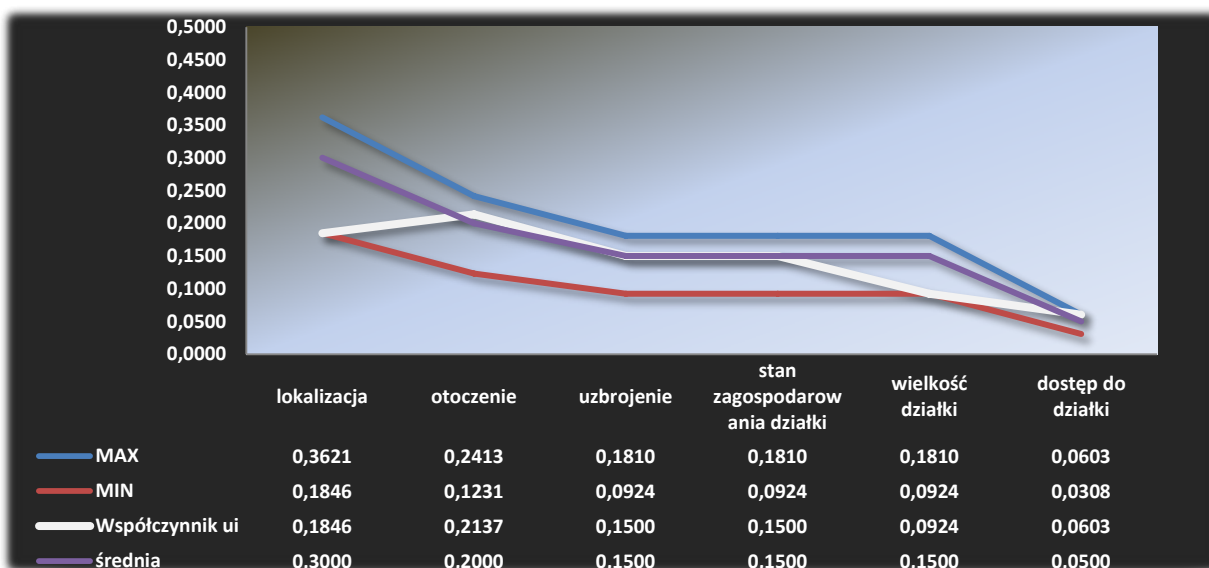
9.1 Obliczanie wartości rynkowej WG 465 - nr 465 o pow. 1 800 m²

Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

lp.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja	przeciętna
3	uzbrojenie	podstawowe/brak
4	stan zagospodarowania działki	przeciętny
5	wielkość działki	korzystna
6	dostęp do działki	bardzo dobry

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik ui	średnia
				MAX	MIN		
1	lokalizacja	30%	przeciętna	0,4232	0,1620	0,1620	0,3000
2	uzbrojenie	20%	podstawowe/brak	0,2821	0,1081	0,1081	0,2000
3	stan zagospodarowania działki	20%	przeciętny	0,2821	0,1081	0,1081	0,2000
4	wielkość działki	20%	korzystna	0,2821	0,1081	0,2821	0,2000
5	dostęp do działki	10%	bardzo dobry	0,1411	0,0540	0,1411	0,1000
		Σ		1,4106	0,5403	0,8014	1,0000



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Działka wąska, a długa - ograniczają możliwości samodzielnej adaptacji. Działka powyżej poziomu drogi. Przyjęto współczynnik K = 0,9.

Wartość 1 m² wynosi:

C średnia =	76,21 zł
suma u _i =	0,8014
K =	0,90
Wg [zł/m²] =	54,97 zł

Wartość szacowanego gruntu WG 465 wynosi:

P [m ²] =	1800
Wg =	54,97 zł
WG 465=	98 946,00 zł

Wartość rynkowa działki niezabudowanej – WG 465, po zaokrągleniu, wynosi:

98 946 zł

dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć zł

Obliczanie wartości udziału

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WGu\ 465 = WG\ 465 \times U$$

WGu – wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/2 cz. Roberta Szczypta

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Robert Szczypta	1/2	49 473,00 zł	49 473 zł
			czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złotych

9.2 Obliczanie wartości rynkowej WG 466 - nr 466 o pow. 900 m²

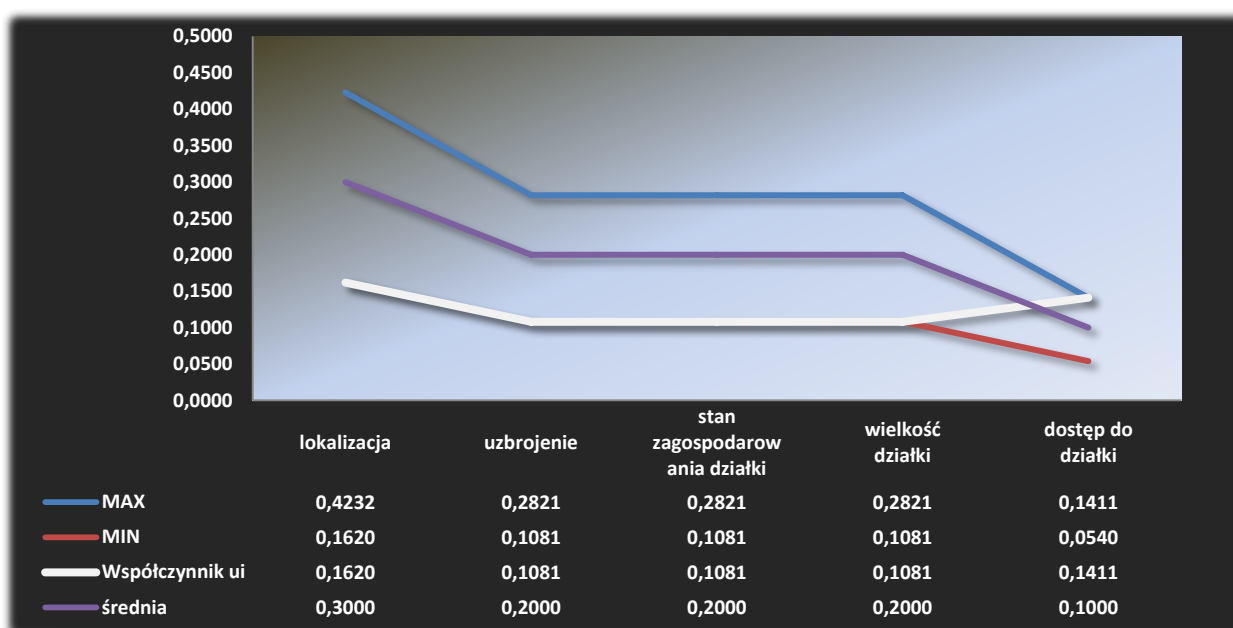
Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

lp.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja	przeciętna
3	uzbrojenie	podstawowe/brak
4	stan zagospodarowania działki	przeciętny

5	wielkość działki	średnio korzystna
6	dostęp do działki	bardzo dobry

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników		Współczynnik u _i	średnia
				MAX	MIN		
1	lokalizacja	30%	przeciętna	0,4232	0,1620	0,1620	0,3000
2	uzbrojenie	20%	podstawowe/brak	0,2821	0,1081	0,1081	0,2000
3	stan zagospodarowania działki	20%	przeciętny	0,2821	0,1081	0,1081	0,2000
4	wielkość działki	20%	średnio korzystna	0,2821	0,1081	0,1081	0,2000
5	dostęp do działki	10%	bardzo dobry	0,1411	0,0540	0,1411	0,1000
		Σ		1,4106	0,5403	0,6274	1,0000



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Działka wąska, a długa - ograniczają możliwości samodzielnej adaptacji. Działka powyżej poziomu drogi. Przyjęto współczynnik K = 0,9.

Wartość 1 m² wynosi:

C średnia =	76,21 zł
suma u _i =	0,6274
K =	0,90
Wg [zł/m²] =	43,03 zł

Wartość szacowanego gruntu WG 466 wynosi:

P [m2] =	900
Wg =	43,03 zł
WG 466=	38 727,00 zł

Wartość rynkowa działki niezabudowanej – WG 466, po zaokrągleniu, wynosi:

38 727 zł

trzydzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia siedem zł

Obliczanie wartości udziału

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WGu\ 466 = WG\ 466 \times U$$

WGu – wartość udziału w nieruchomości

U – udział: 1/2 cz. Roberta Szczypta

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Robert Szczypta	1/2	19 363,50 zł	19 364 zł
			dziewiętnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złotych

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CAŁEJ NIERUCHOMOŚCI WN

Wartość całej nieruchomości (2 działki, najbardziej optymalne jest łączne wykorzystanie działek) będzie stanowiła suma poszczególnych nieruchomości: działka nr 465 i 466

$$WN = WG\ 465 + WG\ 466$$

WN – wartość całej nieruchomości

WG 465 – wartość rynkowa działki nr 465 o pow. 1 800 m² przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową

WG 466 – wartość rynkowa działki nr 466 o pow. 900 m² przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową

WG 465= 98 946 zł

WG 466= 38 727 zł

WN = 137 673 zł

Wartość całej nieruchomości wynosi:

137 673 zł

sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Robert Szczypta	1/2	68 836,50 zł	68 837 zł dziewiętnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złotych

Przynależności, pożytki

1. Przynależności

Zgodnie z definicją ustawową zawartą w Kodeksie Cywilnym, **Art. 51. § 1.** przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, niebędące 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 nienależąca 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.

2. Pożytki

Zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, pożytki 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:

Biorąc pod uwagę powyższe, pożytkami z szacowanej nieruchomości mogą być pożytki prawa – dochód z czynszu za najem nieruchomości. Brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny nie była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy. Dłużnik w trakcie czynności nieobecny.

11 WYNIK KOŃCOWY

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości, dostępność danych o nieruchomościach o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępność danych o samej nieruchomości wycenianej, zgodnie z przyjętą metodyką wyceny, określono wartość nieruchomości w wysokości:

Wartość całej nieruchomości wynosi:

137 673 zł

sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Robert Szczypta	1/2	68 836,50 zł	68 837 zł dziewiętnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złotych

Na powyższą wartość składają się poszczególne składniki:

Wartość rynkowa działki niezabudowanej – WG 465, po zaokrągleniu, wynosi:

98 946 zł

dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Robert Szczypta	1/2	49 473,00 zł	49 473 zł czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złotych

Wartość rynkowa działki niezabudowanej – WG 466, po zaokrągleniu, wynosi:

38 727 zł

trzydzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia siedem zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Robert Szczypta	1/2	19 363,50 zł	19 364 zł dziewiętnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złotych

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

- przynależności: brak
- pożyczki: brak informacji czy szacowana nieruchomość w dacie wyceny była przedmiotem umowy najmu/dzierżawy.

**Kraków, 30.11.2025r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy w sprawie KM 2310/25, KM 1116/23**

Obliczona wartość nieruchomości jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości, a wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się w przedziale pomiędzy cenami - minimalną i maksymalną na rynku lokalnym. Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.

Określona w opinii wartość nieruchomości odnosi się do aktualnego stanu nieruchomości.

Oszacowana wartość jest wartością rynkową, uwzględnia atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja, wielkość działki, itp.

12 KLAUZULE

- a) niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- b) opinię można wykorzystać wyłącznie do celu, w jakim została sporządzona, nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- c) niniejsza opinia nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji,
- d) rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów prawnych,
- e) w dziale II obydwóch ksiąg wieczystych widnieje jako rodzaj współwłasności: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska Państwa Szczypta. W dziale III KW KR2K/00047219/6 widnieje ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Małgorzaty Szczypty i Roberta Szczypty wobec okoliczności, iż ustała wspólność ustawowa majątkowa małżeńska. W dn. 17 maja 2017r. zapadł przed Sądem Okręgowym Krakowie sygn. XI C 3454/16 wyrok rozwodowy Państwa Szczypta. Zgodnie z Uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r. sygn. III CZP 9/15 wierzyciel jednego z małżonków po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej może prowadzić egzekucję z udziału tego małżonka we własności nieruchomości wchodzącej poprzednio w skład majątku wspólnego, co znajduje potwierdzenie w wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie z 2016-05-20 sygn. I ACa 189/16. W związku z ustaniem wspólności majątkowej małżeńskiej przedmiotem opinii jest udział $\frac{1}{2}$ części nieruchomości należący do Roberta Szczypta,
- f) **oszacowana wartość została ustalona w oparciu o ceny transakcyjne netto – zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.**

13 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) wydruk księgi wieczystej z EKW,
- 2) wypisy z ewidencji gruntów i budynków,
- 3) mapa ewidencyjna,
- 4) mapa zasadnicza

Kraków, 30 listopad 2025 r.