

OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 120/16 i 120/21 O ŁĄCZNEJ POW.
1 500 M², ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM POŁOŻONEJ
W PRZYBYSŁAWICACH PRZY UL. ZAMKOWEJ NR 5, GMINA ZIELONKI

- KW Nr KR1P/00084390/7
- SYGN. AKT KM 3408/25

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE
POWOŁANA W SPRAWIE KM 3408/25

Kraków, 10 czerwca 2026

Oddział Bytom, ul. Drzymały 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 nieruchomość gruntowa składająca się z działek gruntu nr **120/16 i 120/21** o łącznej powierzchni **1 500 m²**, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, piętrowym (3 kondygnacje nadziemne, wg. wypisu z rejestru gruntów), wiatą oraz tymczasowym obiektem budowlanym – blaszanym garażem i położona w **Przybysławicach przy ul. Zamkowej nr 5, Gmina Zielonki** (ogłędziny wykonane zza ogrodzenia). Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego **114 m² (wg. wypisu z rejestru gruntów)**.

Działki posiadają dostęp do publicznej ulicy Zamkowej i stanowią jednorodną całość. Działki objęte są księgą wieczystą nr **KR1P/00084390/7**. Księga wieczysta dla ww. nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

Dla działek położonych w Przybysławicach przy ul. Zamkowej obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr XL/ 42 /2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 03 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice wraz z uchwałą zmieniającą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. i nr XIV/34/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice zatwierdzonego uchwałą XL/42/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 3 sierpnia 2006 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. działki są położone w strefie o przeznaczeniu: **14.MN.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**. Ponadto działki znajdują się na terenie otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego. Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka nie stanowi nieruchomości rolnej - szczegóły w pkt. 7. Brak informacji dot. ubezpieczenia, najmu, dzierżawy.

Dłużnik nieobecny w trakcie opisu – budynek zamknięty, brak kontaktu i reakcji na wezwania komornika. Opinie wykonano na podstawie § 1 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości oraz § 3 ust 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Komornik może zarządzić dokonanie oględzin nieruchomości w ograniczonym zakresie w przypadku zaistnienia trudnych do przezwyciężenia przeszkód, w szczególności jeżeli dostęp do nieruchomości wymagałby przełamania zabezpieczeń, a powołany do sporządzenia operatu szacunkowego biegły uzna, że jest w stanie określić wartość nieruchomości, dokonując oględzin w ograniczonym zakresie.

Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstąpienie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstąpienie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Działka nr 120/16 i 120/21 o łącznej powierzchni 1 500 m²



II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.

III. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 3408/25.

IV. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.

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 rynkowa zabudowanych działek – WN wynosi:

620 000 zł

sześćset dwadzieścia tysięcy zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

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

Zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oszacowana niniejsza wartość nie zawiera podatku VAT.

VI. DATA OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości:

28.05.2026 r.

Data, na którą określono wartość nieruchomości:

10.06.2026 r.

VII. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawie KM 3408/25**

Kraków, 10 czerwiec 2026 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII	5
2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII	5
3 CEL OPINII	5
4 PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	6
4.1 Podstawa formalna	6
4.2 Podstawa prawna wyceny	6
4.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	6
5 DATY ISTOTNE DLA OPINII	7
6 DANE O PRZEDMIOCIE OPINII	7
6.1 Stan prawny nieruchomości	7
6.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą	7
6.1.2. Stan według ewidencji gruntów i kartoteki budynków	12
6.2 Lokalizacja	12
6.3 Opis przedmiotu wyceny	16
6.3.1 Opis i charakterystyka budynków	18
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	21
8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	22
8.1 Uwagi ogólne	22
8.2 Charakterystyka rynku lokalnego	22
8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości	22
8.4 Analiza rynku nieruchomości	23
8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych	24
8.6 Metodyka wyceny	25
9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WN	27
10 WYNIK KOŃCOWY	32
11 KLAUZULE	33
12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	33

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa składająca się z działek gruntu nr **120/16 i 120/21** o łącznej powierzchni **1 500 m²**, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, piętrowym (3 kondygnacje nadziemne, wg. wypisu z rejestru gruntów), wiatą oraz tymczasowym obiektem budowlanym – blaszanym garażem i położona w **Przybysławicach przy ul. Zamkowej nr 5, Gmina Zielonki** (ogłędziny wykonane zza ogrodzenia). Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego **114 m² (wg. wypisu z rejestru gruntów)**.

Działki posiadają dostęp do publicznej ulicy Zamkowej i stanowią jednorodną całość. Działki objęte są księgą wieczystą nr **KR1P/00084390/7**. Księga wieczysta dla ww. nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

Dla działek położonych w Przybysławicach przy ul. Zamkowej obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą nr XL/ 42 /2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 03 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice wraz z uchwałą zmieniającą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. i nr XIV/34/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice zatwierdzonego uchwałą XL/42/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 3 sierpnia 2006 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. działki są położone w strefie o przeznaczeniu: **14.MN.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**. Ponadto działki znajdują się na terenie otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego. Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka nie stanowi nieruchomości rolnej - szczegóły w pkt. 7. Brak informacji dot. ubezpieczenia, najmu, dzierżawy.

Dłużnik nieobecny w trakcie opisu – budynek zamknięty, brak kontaktu i reakcji na wezwania komornika. Opinie wykonano na podstawie § 1 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości oraz § 3 ust 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Komornik może zarządzić dokonanie oględzin nieruchomości w ograniczonym zakresie w przypadku zaistnienia trudnych do przezwyciężenia przeszkód, w szczególności jeżeli dostęp do nieruchomości wymagałby przełamania zabezpieczeń, a powołany do sporządzenia operatu szacunkowego biegły uzna, że jest w stanie określić wartość nieruchomości, dokonując oględzin w ograniczonym zakresie.

Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępianie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstępianie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Działka nr 120/16 i 120/21 o łącznej powierzchni 1 500 m²



2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości, według stanu nieruchomości określonego na dzień oględzin oraz poziomu cen określonego na dzień wyceny.

3 CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 3408/25.

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 3408/25.

4.2 Podstawa prawna wyceny

Wskazanie podstaw prawnych i uwarunkowań dokonanych czynności. Są to te źródła prawa, które w sposób bezpośredni wpływają na merytoryczną treść opracowania i warunkują jego poprawną formalną treść.

1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości wraz ze zmianami (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1465),
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 468),
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2026 poz. 399),
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. 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,
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2026 poz. 524) ,
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1071),
4. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1653),
5. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538),
6. 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. 2022 poz. 1225),
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	10.06.2026 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	28.05.2026 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	28.05.2026 r.
Data sporządzenia wyceny	10.06.2026 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 KR1P/00084390/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych		
Typ księgi		NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Numer nieruchomości		
1. Numer bieżący nieruchomości		3
Położenie		
1. Numer porządkowy		1
2. Województwo		MAŁOPOLSKIE
3. Powiat		KRAKOWSKI
4. Gmina		ZIELONKI
5. Miejscowość		PRZYBYSŁAWICE
6. Dzielnica		---
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki		120617_2.0014.120/21
2. Numer działki		120/21
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0014
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	PRZYBYSŁAWICE
4. Położenie		1
5. Ulica		ZAMKOWA 5
6. Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE
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	---
1. Identyfikator działki		120617_2.0014.120/16
2. Numer działki		120/16
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	PRZYBYSŁAWICE
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		B - TERENY MIESZKANIOWE
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	KR1P / 00158901 / 3
	Obszar	0,0251 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	0,1500 HA	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
BRAK WPISÓW		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
1.	1. Numer udziału w prawie	3
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/1
	3. Rodzaj wspólności	---
Osoba fizyczna		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3
	2. Imię pierwsze	TOMASZ
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	IGNASIAK
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	LUCJAN
	7. Imię matki	BERNARDA
	8. PESEL	83050413897
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
1. Numer wpisu	3	
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
2. Treść wpisu	WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA-KROWODRZY W KRAKOWIE MARCINA LEŚNIAKA POD SYGN. AKT KM 3408/25, PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI TOMASZOWI IGNASIAK, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO WYDANEGO PRZEZ SĄD OKRĘGOWY W KRAKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 26.06.2025 ROKU, W SPRAWIE DO SYGN. AKT I C 3845/24, Z WNIOSKU NIŻEJ WSKAZANEGO WIERZycIELA:	
3. Przedmiot wykonywania	---	
4. Pierwszeństwo	---	
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---	
6. Lista nieruchomości współwłasności	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany	---	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa	CREDIT AGRICOLE BANK POLSKA SPÓŁKA AKCYJNA	
2. Siedziba	WROCŁAW	
3. REGON	290513140	
4. Stan przejściowy	---	
5. KRS	0000039887	
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1	
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma	653437,5	
3. Suma słownie	SZEŚĆSET PIĘCDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI SIEDEM 50/100	
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	ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ BANKU O: 1. SPŁATĘ KREDYTU UDZIELONEGO NA PODSTAWIE UMOWY, 2. ODSETKI UMOWNE OD WYKORZYSTANEGO KREDYTU, 3. ODSETKI UMOWNE LUB USTAWOWE NALEŻNE ZA

		OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU LUB ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE ODSETEK, 4. ZAPŁATĘ PROWIZJI I OPŁAT WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY, 5. ZWROT KOSZTÓW USTANOWIENIA, UTRZYMANIA, ZMIANY ZABEZPIECZENIA KREDYTU, 6. ZWROT KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ OBJĘTYCH ZABEZPIECZENIEM HIPOTECZNYM, 7. ROSZCZENIA BANKU O NAPRAWIENIE SZKÓD WYNIKŁYCH Z NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z CZYNNOŚCI BANKOWEJ UDZIELENIA KREDYTU LUB CZYNNOŚCI ZABEZPIECZENIA SPŁATY TEGO KREDYTU
C: stosunek prawny		UMOWA O KREDYT NR E0973219 Z DNIA 15-11-2016R.
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		UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEGO - PODRUBRYKA 4.4.4
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1.	1. Nazwa	HOIST II NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI
	2. Siedziba	WROCŁAW
	3. REGON	382366363
	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		125650
3. Suma słownie		STO DWADZIEŚCIA PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT
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	ZABEZPIECZENIE ŚRODKA KOMPENSACYJNEGO W POSTACI OBOWIĄZKU NAPRAWIENIA SZKODY ORZECZONE POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM Z DNIA 27.10.2022 ROKU WYDANYM PRZEZ PROKURATORA PROKURATURY REJONOWEJ KRAKÓW - ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD W KRAKOWIE, PR 3 DS. 1475.2020
	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		---
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1.	1. Nazwa	MLEASING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Siedziba	WARSZAWA
	3. REGON	012527809
	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		328672,1
3. Suma słownie		TRZYSTA DWADZIEŚCIA OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET SIEDZIEDZIESIĄT DWA 10/100
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	ZABEZPIECZENIE ŚRODKA KOMPENSACYJNEGO W POSTACI OBOWIĄZKU NAPRAWIENIA SZKODY ORZECZONE POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM Z DNIA 27.10.2022 ROKU WYDANYM PRZEZ PROKURATORA PROKURATURY REJONOWEJ KRAKÓW - ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD W KRAKOWIE, PR 3 DS. 1475.2020
	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		---
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1.	1. Nazwa	MILLENNIUM LEASING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2. Siedziba	WARSZAWA
	3. REGON	012015417
	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		604063,02
3. Suma słownie		SZEŚĆSET CZTERY TYSIĄCE SZEŚCZDZIESIĄT TRZY 02/100
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	ZABEZPIECZENIE ŚRODKA KOMPENSACYJNEGO W POSTACI OBOWIĄZKU NAPRAWIENIA SZKODY ORZECZONE POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM Z DNIA 27.10.2022 ROKU WYDANYM PRZEZ PROKURATORA PROKURATURY REJONOWEJ KRAKÓW - ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD W KRAKOWIE, PR 3 DS. 1475.2020
	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		---
Wierzyciel hipoteczny		

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1.	1. Nazwa	PKO LEASING SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Siedziba	ŁÓDŹ
	3. REGON	472191767
	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		30000
3. Suma słownie		TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY
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	ZABEZPIECZENIE KARY GRZYWNY ORAZ ORZECZENIA O KOSZTACH SĄDOWYCH ORZECZONE POSTANOWIENIEM O ZABEZPIECZENIU MAJĄTKOWYM Z DNIA 27.10.2022 ROKU WYDANYM PRZEZ PROKURATORA PROKURATURY REJONOWEJ KRAKÓW - ŚRÓDMIEŚCIE WSCHÓD W KRAKOWIE, PR 3 DS. 1475.2020
	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		---
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa		
1.	1. Nazwa	SKARB PAŃSTWA - PROKURATURA REJONOWA KRAKÓW - ŚRÓDMIEŚCIE WCHÓD W KRAKOWIE
	2. Siedziba	KRAKÓW
	3. REGON	---
	4. Rola instytucji	ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA
	5. Administrator hipoteki	---
	6. KRS	---
Numer hipoteki (roszczenia)		
1. Numer hipoteki (roszczenia)		6
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		49612,63
3. Suma słownie		CZTERDZIEŚCI DZIEWIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET DWANAŚCIE 63/100
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	ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAKAZU ZAPŁATY Z DNIA 31.08.2023 ROKU WYDANEGO PRZEZ SĄD REJONOWY W TARNOWIE, V WYDZIAŁ GOSPODARCZY DO SYGN. AKT V GNC 1032/23, KTÓREMU POSTANOWIENIEM Z DNIA 12.08.2025 ROKU ZOSTAŁA NADANA KLAUZULA WYKONALNOŚCI.
	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		---
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1.	1. Nazwa	SANIER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA
	2. Siedziba	KRAKÓW
	3. REGON	361400607
	4. Stan przejściowy	---
	5. Administrator hipoteki	---
	6. KRS	0000555852

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

6.1.2. Stan według ewidencji gruntów i kartoteki budynków

Ewidencja gruntów

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 28-05-2026 07:36:08

Nr jednostki rejestrowej: G68

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	Ignasiak Tomasz (Lucjan, Bernarda) PESEL: 83050413897 adres: os. Osiedle Centrum C 1/40, 31-629 Kraków

Działki ewidencyjne: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
120/16 120617_2.0014.120/16		0.0251	B	0.0251	KR1P/00084390/7 AN2238/2016.
120/21 120617_2.0014.120/21	Przybysławice, ul. Zamkowa 5	0.1249	B	0.1249	KR1P/00084390/7 AN2238/2016.

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 120/14.1

Razem powierzchnia działek [ha]:	
0.1500	ha

Słownie: jeden tysiąc pięćset metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków / klas
B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	120617_2.0014.120/14.1_BUD	Kondygnacje nadziemne: 3 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	120617_2.0014.120/21	Powierzchnia zabudowy [m ²]: 114 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m ²]: -
Adres	Przybysławice, ul. Zamkowa 5	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m ²]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m ²]: -
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	
Uwagi	-	

Kopia wypisu z rejestru gruntów w załączeniu.

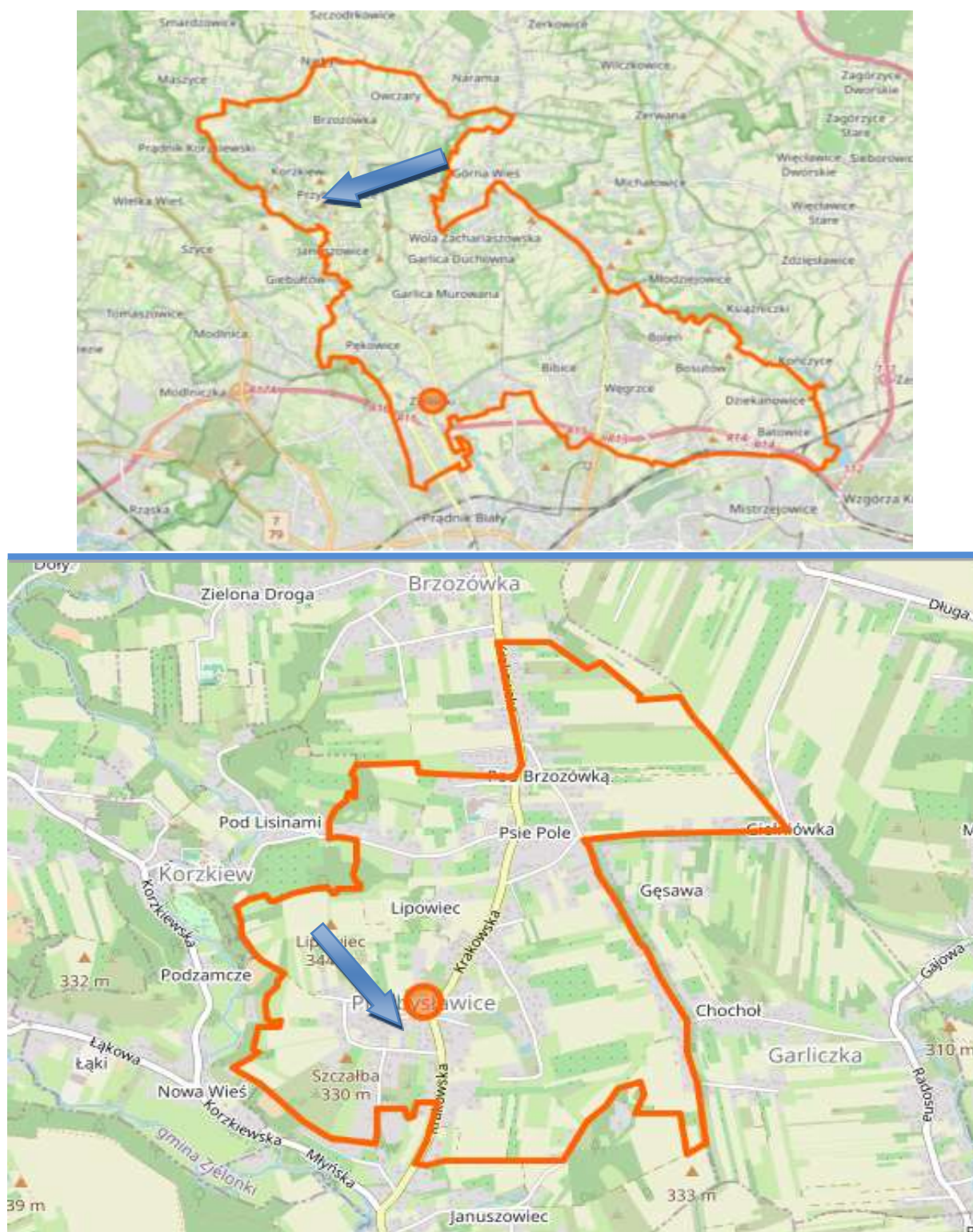
6.2 Lokalizacja

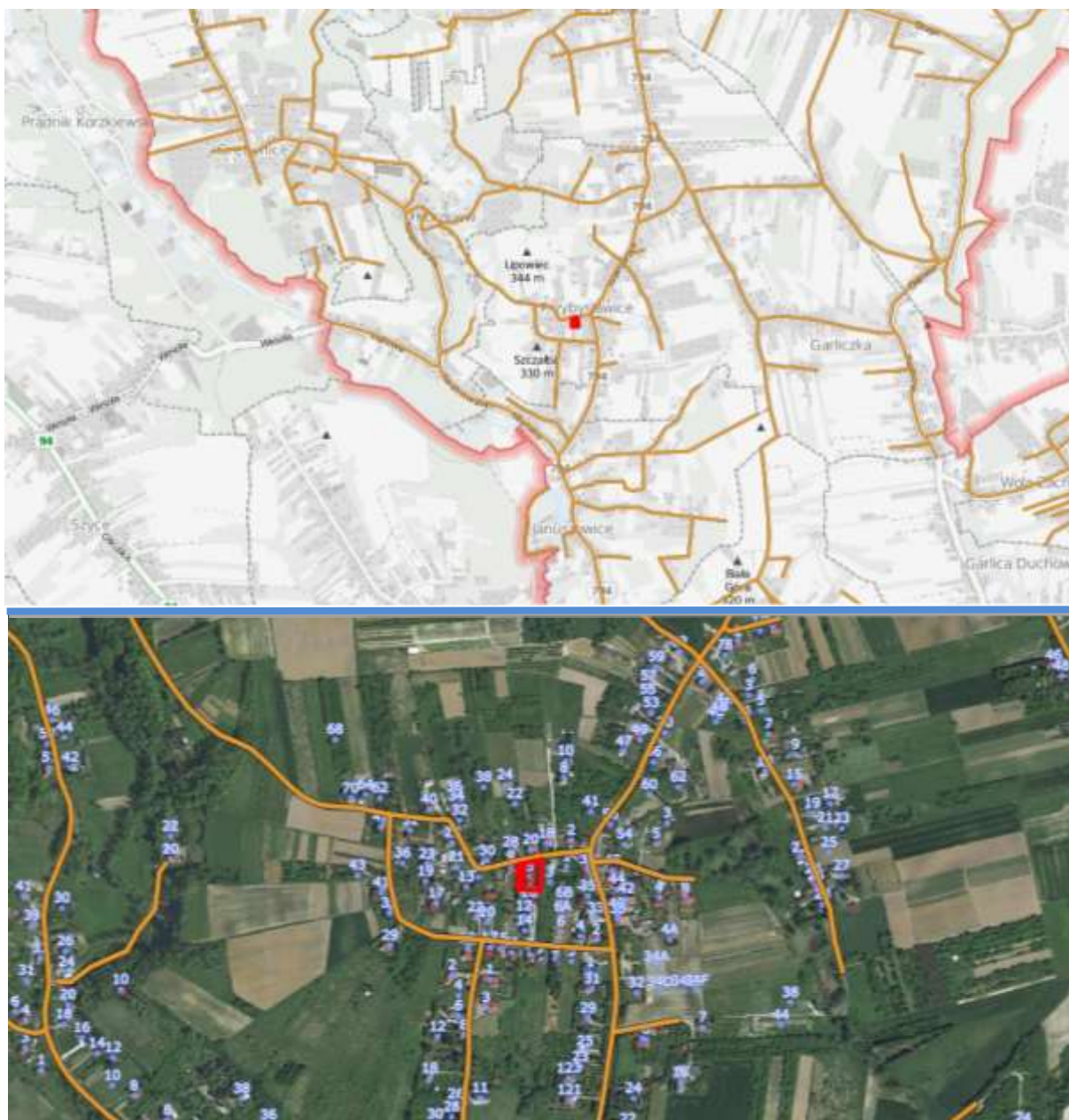
Nieruchomość położona w Przybysławicach, przy ul. Zamkowej. Miejscowość oddalona jest ok. 5 km od centrum Zielonek. Zielonki stanowią obecnie dzielnicę „sypialnianą” Krakowa, na terenie głównych ulic Zielonek panuje wzmożony ruch ze względu na bliskość Krakowa.

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, ulicy Zamkowej. Szacowana nieruchomość znajduje się drodze gminnej Zamkowej, która łączy się z drogą wojewódzką ulicą Krakowską. Droga ta stanowi ruchliwą drogę relacji „Kraków - Skąta”. W pobliżu nieruchomości znajduje się sklep, plac zabaw i boisko.

W pobliżu znajduje się luźna zabudowa jednorodzinna, nowsza i starsza oraz tereny niezabudowane. Otoczenie dość dobrze rozwinięte. Lokalizację należy uznać za dobrą. Otoczenie dobre – nieruchomość położona przy bocznej ulicy względem drogami o dużym natężeniu ruchu.

Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Przybysławice, ul. Zamkowa 5







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

Okolica



6.3 Opis przedmiotu wyceny

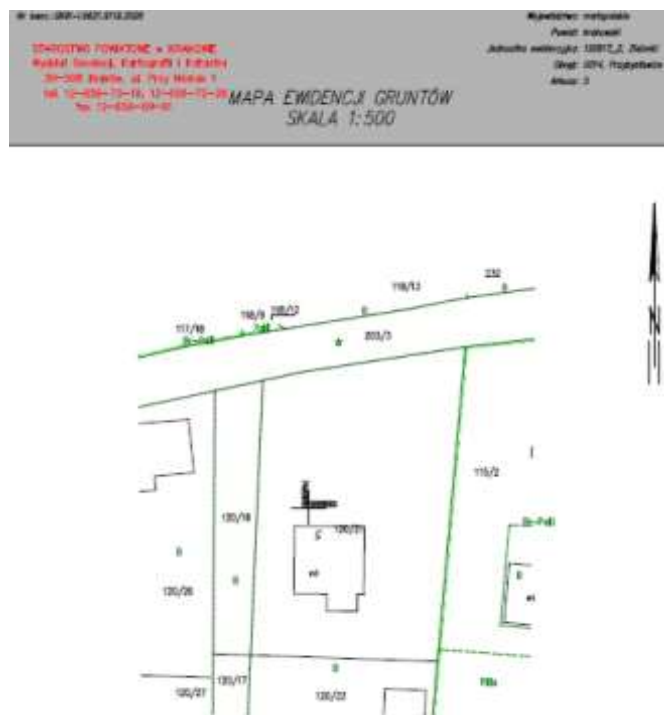
Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa składająca się z działek gruntu nr **120/16 i 120/21** o łącznej powierzchni **1 500 m²**, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, piętrowym (3 kondygnacje nadziemne, wg. wypisu z rejestru gruntów), wiatą oraz tymczasowym obiektem budowlanym – blaszanym garażem i położona w **Przybysławicach przy ul. Zamkowej nr 5, Gmina Zielonki** (ogłędziny wykonane zza ogrodzenia). Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego **114 m²** (wg. wypisu z rejestru gruntów).

Działki posiadają dostęp do publicznej ulicy Zamkowej i stanowią jednorodną całość. Działki objęte są księgą wieczystą nr **KR1P/00084390/7**. Księga wieczysta dla ww. nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze, Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie.

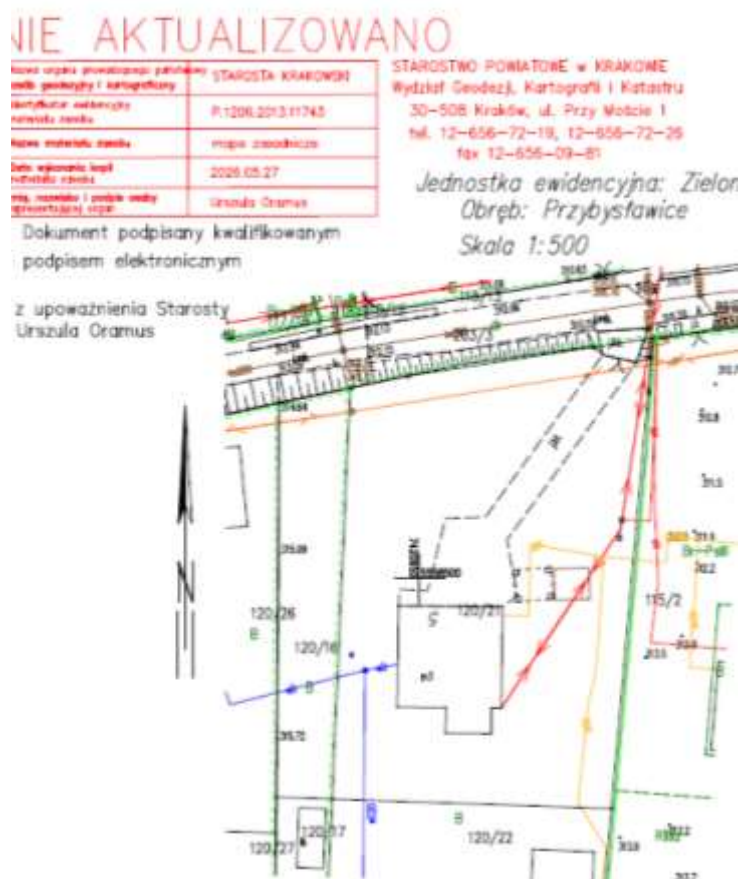
Charakterystyka zabudowanych działek gruntu nr 120/16 i 120/21 o powierzchni 1 500 m², które stanowią jednorodną całość:

- działki łącznie posiadają nieregularny kształt zbliżony do trapezu,
- działki z dużym spadkiem w kierunku północnym (droga poniżej poziomu działki),
- działki zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, wiatą oraz tymczasowym obiektem budowlanym – blaszanym garażem wkomponowanym w ogrodzenie z wjazdem bezpośrednio z ul. Zamkowej,
- wjazd na działki od strony północnej,
- działka nr 120/21 częściowo utwardzona w części wjazdowej, reszta działki porośnięta trawą, drzewami oraz krzewami, działka nr 120/16 stanowi wąski pas zieleni – brak możliwości oględzin na działkach,
- działki ogrodzone metalowym ogrodzeniem od frontu, brama wjazdowa cofnięta względem granicy działki, reszta działki stanowi siatkę,
- od strony ulicy Zamkowej działki znajdują się ze skarpą,
- nad działką nr 120/21 przebiega napowietrzna linia energetyczna, na działce znajduje się słup energetyczny,
- działki uzbrojone są w sieci: elektroenergetyczną, wodną, kanalizacyjną i gazową,
- dostęp do drogi publicznej, gminnej ul. Zamkowej – bezpośredni.

Fragment mapy ewidencyjnej



Mapa zasadnicza



Dostęp do działki po drodze gminnej – ulica Zamkowa



Źródło: <https://sip.gison.pl/zielonki>

Dokumentacja fotograficzna

Dokumentacja fotograficzna została wykonana w dn. 28.05.2026r.

Działki nr 120/16 i 120/21



6.3.1 Opis i charakterystyka budynków

Działki nr 120/16 i 120/21 o łącznej powierzchni 1 500 m², zabudowane są budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, piętrowym (3 kondygnacje nadziemne, wg. wypisu z rejestru gruntów), wiatą oraz tymczasowym obiektem budowlanym – blaszanym garażem i położone w **Przybysławicach przy ul. Zamkowej nr 5, Gmina Zielonki** (oględziny wykonane zza ogrodzenia). Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego 114 m² (wg. wypisu z rejestru gruntów). Działki posiadają dostęp do publicznej ulicy Zamkowej i stanowią jednorodną całość.

Wejście do budynku od strony północnej, brak możliwości oględzin budynku z zewnątrz i wewnątrz.

Na działce zlokalizowany jest wolnostojący tymczasowy budynek – blaszany garaż wkomponowany w ogrodzenie działki z wjazdem od strony ul. Zamkowej.

Dłużnik nieobecny w trakcie opisu – budynek zamknięty, brak kontaktu i reakcji na wezwania komornika.

Opinie wykonano na podstawie § 1 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości oraz § 3 ust 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Komornik może zarządzić dokonanie oględzin nieruchomości w ograniczonym zakresie w przypadku zaistnienia trudnych do przewyżczenia przeszkód, w szczególności jeżeli dostęp do nieruchomości wymagałby przełamania zabezpieczeń, a powołany do sporządzenia operatu szacunkowego biegły uzna, że jest w stanie określić wartość nieruchomości, dokonując oględzin w ograniczonym zakresie.

Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępianie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstępianie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Ogólna charakterystyka budynku mieszkalnego:

- trzykondygnacyjny murowany o pow. zabudowy 114 m² (wg. kartoteki budynków), brak informacji o podpiwniczeniu,
- budynek posiada dwa całkowite piętra i jedno piętro stanowiące suterynę,
- technologia budowy:
 - tradycyjna murowana,
 - stropy żelbetowe,
 - pokrycie dachu – blacha,
 - **Brak możliwości pomiarów powierzchni budynku, oceny standardu wykończenia i stanu technicznego budynku, dłużnik nieobecny.**

Elewacja





Stan techniczny budynku:

Mając na uwadze zasady opisane w STANDARDZIE III.4 ZASADY USTALANIA ZUŻYCIA o charakterze tymczasowej noty interpretacyjnej mówiącej, że rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości, dokonano oceny stopnia zużycia technicznego obiektu według poniższych kryteriów.

Zużycie techniczne wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Ocenę zużycia oparto o kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynków.

Rzeczoznawca majątkowy winien dokonać oceny zużycia nieruchomości, określając jego wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach. Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

Dla celu wyceny przyjęto następujące ogólne kryteria oceny i klasyfikacji stanu technicznego

Klasyfikacja stanu technicznego w % zużycia	Kryteria oceny
Bardzo dobry 0-15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normatywnym.
Dobry 16-30	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
Średni 31-60	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
Zły 61-80	W elementach budynku występują widoczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny.
Awaryjny powyżej 80	Budynek nadaje się do likwidacji.

W wyniku przeprowadzonej oceny, a także na podstawie oględzin zewnętrznych stwierdzono:

- Ściany – stan średni,
- Stropy, sklepienia – stan dobry,
- Dach – stan dobry,
- Stolarka drzwiowa – stan średni,
- Stolarka okienna – stan średni,

Stan techniczny budynku (dominujący) dla celu wyceny określono jako **średni**.

7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działek położonych w Przybysławicach przy ul. Zamkowej obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XL/ 42 /2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 03 sierpnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice wraz z uchwałą zmieniającą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. i nr XIV/34/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 14 w granicach administracyjnych miejscowości Przybysławice zatwierdzonego uchwałą XL/42/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 3 sierpnia 2006 r., zmienionego uchwałą nr XXIV/7/2017 Rady Gminy Zielonki z dnia 2 lutego 2017 r. działki są położone w strefie o przeznaczeniu: **14.MN.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**. Ponadto działki znajdują się na terenie otuliny Ojcowskiego Parku Narodowego.



Tereny zabudowy mieszkaniowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorod.



Źródło: <https://sip.gison.pl/zielonki>

Szczegóły przeznaczenia szacowanej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dostępne są w Urzędzie Gminy w Zielonkach.

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.

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 Zielonki, schodząc do poziomu lokalnego.

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Charakterystyka rynku lokalnego - Gmina Zielonki

Gmina Zielonki leży w dorzeczu rzek Prądnika i Białuchy oraz w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego pomiędzy malowniczymi pagórkami a Krakowem, z którym sąsiaduje bezpośrednio od południa. Jest najbliższą położoną od centrum Krakowa gminą województwa małopolskiego - zaledwie 5 km w linii prostej. Zajmuje powierzchnię 48,4 km², a liczba jej ludności w 2011 roku przekroczyła 18 tys. mieszkańców. W skład gminy Zielonki wchodzi 19 sołectw: Batowice, Bibice, Bosutów - Boleń, Brzozówka, Dziekanowice, Garlica Duchowna, Garlica Murowana, Garliczka, Grębynice, Januszowice, Korzkiew, Owczary, Pękowice, Przybysławice, Trojanowice, Wola Zachariaszowska, Węgrzce, Zielonki i Osiedle Łokietka. Gmina Zielonki, posiada doskonałe warunki glebowe i klimatyczne dla rozwoju rolnictwa. Atrakcyjne położenie i struktura gminy przyciąga coraz więcej nowych mieszkańców dlatego mówi się o gminie, że jest "zieloną sypialnią wielkiego Krakowa". Jednym z głównych powodów tak wysokiej pozycji gminy Zielonki na rynku mieszkaniowym są inwestycje infrastrukturalne, na które co roku przeznaczają się tu około 40% budżetu gminy. Znaczna część tych środków wydawana jest na inwestycje z zakresu ochrony środowiska - budowę kanalizacji sanitarnej, rozbudowę sieci wodociągowych. Mają one szczególne znaczenie ze względu na położenie gminy na obszarach chronionych, w dorzeczu rzek Prądnika i Białuchy oraz Ojcowskiego Parku Narodowego, a także ze względu na szybki rozwój mieszkalnictwa i stały wzrost liczby podmiotów gospodarczych. Oprócz dobrze rozwiniętej infrastruktury technicznej, duże znaczenie przykładają tu do rozwoju infrastruktury społecznej. Aż 75 % szkół to niedawno wybudowane, nowoczesne, spełniające wysokie wymagania techniczne i estetyczne obiekty oświatowe.

Na terenie gminy Zielonki silnie rozwinięty jest sektor prywatnej przedsiębiorczości, działa tu ponad 1700 podmiotów gospodarczych, głównie z sektora usług. Nadal spora część mieszkańców utrzymuje się z rolnictwa - rozwija się tu głównie produkcja warzywno-sadownicza oraz roślin ozdobnych, prowadzona przez małe gospodarstwa rodzinne. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego (w/g ewidencji podatkowej) wynosi 1,24 ha. Coraz częściej jednak głównym źródłem utrzymania mieszkańców staje się praca poza gospodarstwem rolnym.

Źródło: <https://zielonki.pl/>

8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości

Szacowana nieruchomość położona jest w strefie terenów miejskich, będąc tym samym w strefie bezpośrednich oddziaływań cech rynkowych charakterystycznych dla tego rodzaju obszarów – obszary miejskie.

Dlatego też analizowany rynek, na poziomie lokalnym, obejmuje obszar gminy Zielonki. Określając taki zakres rynku kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

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

Przyjęty zakres przestrzenny rynku 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.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku lokalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.

Zakres rodzajowy

Najczęściej wyodrębnia się rynki nieruchomości według rodzaju danych nieruchomości. Przeznaczenie nieruchomości określa podstawowe warunki użytkowania, co nie przesądza jeszcze, czy zostaną spełnione bardziej sprecyzowane oczekiwania i preferencje, z którymi nabywcy wkracają na dany rynek nieruchomości. Do porównania przyjęto nieruchomości z gminy Zielonki – nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi.

Zakres temporalny

Analizą objęto okres od czerwca 2024r. do czerwca 2026r.

8.4 Analiza rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości w Polsce jest bipolarny - z jednej strony obserwuje się rynki dużych miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto), które rozwijają się dość dynamicznie, szczególnie w wypadku budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego oraz niewielkie rynki lokalne, na których inwestycje w tym zakresie są rzadkością lub prowadzone na niewielką skalę. Kryzys, który rozpoczął się w 2007 r. na rynkach finansowych w USA również miał swoje przełożenie na rynek nieruchomości w Polsce – jednak widoczne one były głównie w większych miastach kraju, lokalne rynki odczuły jego konsekwencje w mniejszym stopniu. Warto jednak zaznaczyć, że w Polsce z tego powodu również widoczne były negatywne zmiany, które przejawiały się spowolnieniem gospodarczym, wzrostem bezrobocia czy znacznym spadkiem inwestycji. Co prawda, negatywne następstwa tej sytuacji były mniej drastyczne niż w wypadku innych krajów, jednak wyraźnie odczuwalne.

Od drugiej połowy 2014 r. obserwuje się poprawę na rynku nieruchomości w Polsce, deweloperzy rozpoczynają nowe projekty inwestycyjne lub kontynuują kolejne etapy poprzednich, ponieważ ceny zaczęły nieznacznie rosnąć. Powyższa zmiana jest tym bardziej pozytywna, jeśli weźmiemy pod uwagę chociażby nadal stosunkową dużą podaż nowych mieszkań na rynkach dużych miast. Ożywienie sytuacji na rynku rozpoczęło się od rynków komercyjnych i inwestycji z sektora biurowego i magazynowego. W czasie kryzysu większe przedsiębiorstwa w miarę możliwości poszerzały bank ziemi pod przyszłe inwestycje, co przełoży się na zwiększenie ilości projektów w najbliższym okresie.

W porównaniu z innymi krajami Polska jest postrzegana jako stabilna gospodarczo, dlatego nadal zagraniczni inwestorzy chętnie przenoszą lub rozszerzają swoją działalność na naszym rynku.

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

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie Gminy Zielonki

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej na terenie Gminy Zielonki. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto okresie od czerwca 2024r. do czerwca 2026r. W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży takich nieruchomości.

Jeśli chodzi o ceny za całą nieruchomość, w skład której wchodziła zabudowana działka wraz z zagospodarowanym terenem, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 978 000 zł**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej - **80 000 zł** zapłacono za stary, wolnostojący drewniany budynek, na działce gruntu o powierzchni 358 m², który był w awaryjnym stanie technicznym. Działka niezagospodarowana.

Najwyższą cenę – **1 860 000,00 zł** odnotowano w przypadku nowopowstałego, bliźniaczego budynku o dobrej lokalizacji, w bardzo dobrym otoczeniu, na foremnej działce o powierzchni 585 m². Zagospodarowana działka. Teren Zielonek jest terenem inwestycyjnym, bardzo dużo jest transakcji nowymi budynkami w stanie deweloperskim lub kilku letnimi w bardzo dobrym stanie technicznym.

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.

Kolejnym ważnym atrybutem jest otoczenie nieruchomości. Nieruchomości położone w zabudowie osiedlowej, z dostępem do pełnej infrastruktury cieszyły się największym zainteresowaniem kupujących. Dobre otoczenie charakteryzują nieruchomości położone w strefie mieszanej. Natomiast nieruchomości położone w pobliżu uciążliwych zakładów przemysłowych lub zabudowy przemysłowej osiągały niższe ceny transakcyjne i przez potencjalnych klientów oceniane były jako mniej atrakcyjne. Najbardziej pożądane były nieruchomości zabudowane na działkach powyżej 1000 m².

Najdroższe nieruchomości charakteryzowały się wysokim standardem wykończenia: nowymi tynkami, brakiem pęknięć i zarysowań, stolarką okienną i drzwiową bez śladów zużycia, brakiem uszkodzeń podłóg, pełnym wyposażeniem w instalacje, telefon, domofon, budynek nie wymagał kosztownych i czasochłonnych adaptacji. Brak jednej lub więcej z powyższych cech wpływał na cenę nieruchomości.

Najbardziej poszukiwane były nieruchomości funkcjonalne charakteryzujące się dogodnymi proporcjami działki, teren płaski, na terenie działki, oprócz garażu, jest do dyspozycji budynek gospodarczy, ogród itp., budynek parterowy lub parterowy z użytkowym poddaszem – funkcjonalny. Najlepszy rodzaj zabudowy to budynki wolnostojące.

Na podstawie analizy transakcji zawartych na opisywanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji:

- lokalizacja
- otoczenie budynku
- stan techniczny budynku
- powierzchnia działki gruntu
- funkcjonalność nieruchomości

Dla potrzeb szacowania przedmiotowej nieruchomości przy wycenie wykorzystano transakcje rynkowe z okresu lipiec 2024r. – maj 2026 r.

Jednostką porównawczą jest cena całej nieruchomości.

8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości, ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów – uczestników rynku nieruchomości oraz ośrodków naukowych zajmujących się rynkiem nieruchomości. Analiza kształtowania się cen nieruchomości w gminach podkrakowskich w opisywanym okresie wykazywała stabilizację, a w ostatnich miesiącach widoczne jest pewne ożywienie na rynku nieruchomości.

Biorąc pod uwagę brak możliwości wyznaczenia par nieruchomości o takim samym stanie oraz braku transakcji o odpowiednim odstępie czasowym, które to umożliwiłyby obliczenie analitycznego 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 zabudowane podobne do wycenianej na analizowanym rynku były raczej stabilne, w związku z czym ceny transakcyjne nieruchomości uwzględnionych do porównań przyjęto wprost z aktów notarialnych.

8.6 Metodyka wyceny

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP wartość rynkowa – zgodnie z pkt. 2.2.4. przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanowią się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Celem opracowania jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego (na podstawie art. 948 § 1 kpc, w związku z art. 813 § 1 kpc), 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 jakiegokolwiek 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 wyrażnie 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.

Wycena nieruchomości gruntowej zabudowanej - WN

Po uwzględnieniu celu operatu, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie oraz w obrębie rynku lokalnego, a także dostępności danych o samej nieruchomości wycenianej, zastosowano do oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

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 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 1 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami, 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).

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

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

Przy wykorzystaniu w/w metody szacowania zrealizowano następującą procedurę:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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

Ustalenie jednostki porównawczej

Należy wyjaśnić, że ceny transakcyjne porównywalnych nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą, taką jak np. 1 m² powierzchni gruntu czy budynku lub roczny dochód operacyjny netto z nieruchomości, jednak rzeczoznawca majątkowy powinien mieć na uwadze konieczność stosowania identycznych jednostek odniesienia. Wynika to głównie ze stosowania Standardów Rzeczoznawców Majątkowych Standard III.7. W zależności od rodzaju nieruchomości i dostępności danych rynkowych mogą być stosowane przez rzeczoznawcę majątkowego różne jednostki porównawcze. Nie jest to jednak możliwe w ramach jednej wyceny nieruchomości, w ramach której powinna obowiązywać **zasada zastosowania jednorodnych jednostek porównawczych**.

Z analizy aktów notarialnych wynika, że wskazywane powierzchnie budynków, na podstawie których możliwe byłoby zastosowanie jednostki porównawczej, podawane były bez adnotacji o jaki rodzaj powierzchni chodzi – np. powierzchnię użytkową, powierzchnię ogólną, powierzchnię netto itp. oraz na podstawie jakich norm dokonano obmiarów tych powierzchni. Ma to szczególne znaczenie, zwłaszcza w przypadku, gdy nie jest również możliwe ustalenie powierzchni szacowanych budynków w oparciu o jakąkolwiek normę ISO lub PN – wszak obligatoryjnym jest założenie, że jednostki porównawcze muszą być jednorodne, a w przypadku nieruchomości szacowanej, jak i nieruchomości przyjętych do porównań takich założeń, po przebadaniu aktów notarialnych i analizie dostępnych informacji o szacowanej nieruchomości, nie da się spełnić.

Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny dokonano analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi podobnymi do wycenianego. Do porównania przyjęto nieruchomości zabudowane tworzące kompleksy mieszkalne w postaci budynków, budowli charakterystycznych dla tego rodzaju zabudowy.

Powyższe wnioski stały się podstawą do zastosowania w procedurze wyceny przedmiotowej nieruchomości jednostki porównawczej, która odzwierciedla w sposób pełny i obiektywny walory rynkowe nieruchomości w kontekście określonego segmentu rynku.

Źródłem informacji o nieruchomościach będących w obrocie wolnorynkowym były akty notarialne. W oparciu o dane w nich zawarte nie było możliwe ustalenie wiarygodnych powierzchni budynków i innych składników nieruchomości, czy wyodrębnienie takich cech nieruchomości, które porównywalne byłyby z szacowaną nieruchomością, stąd konieczne stało się wyodrębnienie takiej jednostki porównawczej, w oparciu o którą będzie możliwe wyodrębnienie cech rynkowych, które będzie można porównać z nieruchomościami przyjętymi do porównania. **Stąd dla potrzeb wyceny przyjęto jednostkę porównawczą – całą nieruchomość.**

Oznacza to, że w cenie jednostki porównawczej - cała nieruchomość - zawarta jest cena gruntu, budynku, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej nieruchomości.

Źródłem informacji o nieruchomościach będących w obrocie wolnorynkowym były akty notarialne. W oparciu o dane w nich zawarte nie było możliwości wyodrębnienia jednostki porównawczej, np. m² powierzchni budynku z uwagi na brak wystarczających informacji o sprzedawanych nieruchomościach, takich jak np. sposób ustalania powierzchni budynków, brak informacji o budowlach posadowionych na gruntach nieruchomości czy innych szczegółów związanych z obmiarami budynków mieszkalnych. W tej sytuacji przyjęcie jednostki porównawczej – cena 1 m² pow. budynku skutkowałaby dużym ryzykiem błędu wyceny związanym z rozbieżnością w sposobie ustalania obmiarów budynków.

Ustalając taką jednostkę porównawczą uwzględniono szereg czynników, a w szczególności:

- a) zasadę jednorodności jednostek porównawczych
- b) cechy rynkowe wycenianej nieruchomości, takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne (powierzchnia, kubatura, liczba kondygnacji), ekonomiczne - poprzez właściwy dobór nieruchomości podobnych,
- c) zużycie nieruchomości.

Oszacowana wartość odnosić się więc będzie do nieruchomości jako jednorodnej pod względem funkcjonalnym i użytkowanej jako całość, i poprzez powiązanie z tak przyjętą jednostką wydzielono cechy rynkowe, rozpoznano i opisano stany tych cech, następnie do porównań przyjęto z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilka nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane były ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ WN

Poniżej przedstawiono tabelę zawierającą przyjęte do wyceny transakcje, których przedmiotem były nieruchomości gruntowe zabudowane o cechach zbliżonych do szacowanej nieruchomości:

Tabela transakcji - nieruchomości gruntowe zabudowane Gmina Zielonki

Lp.	Data transakcji	Miejscowość	ulica	Pow. działki (m ²)	Cena transakcji
1	lip 24	Grębyńnice	Orlich Gniazd	851,00	640 000 zł
2	sty 25	Trojanowice	Krakowskie Przedmieście	1918,00	560 000 zł
3	lis 25	Bibice	Galicyska	1172,00	700 000 zł
4	kwi 26	Owczary	Długa	1010,00	600 000 zł
5	maj 26	Zielonki	Gliniki	900,00	650 000 zł

C max	700 000,00 zł
C min	560 000,00 zł
D	140 000,00 zł

Opis nieruchomości o najwyższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w Bibicach przy ul. Galicyjskiej, zabudowana budynkiem mieszkalnym, w zabudowie wolnostojącej, na działce o pow. 1 172,00 m². Budynek piętrowy. Stan techniczny budynku –średni. Wielkość działki – bardzo dobra. Lokalizacja –dobra. Otoczenie –bardzo dobre. Funkcjonalność nieruchomości korzystna.

Cena całej nieruchomości – 700 000 zł

Opis nieruchomości o najniższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w Trojanowicach przy ul. Krakowskie Przedmieście, zabudowana budynkiem mieszkalnym piętrowym wolnostojącym, położonym przy drodze powiatowej, na działce o pow. 1 918,00 m². Stan techniczny budynku – średni. Wielkość działki –bardzo dobra. Lokalizacja – dobra. Otoczenie – bardzo przeciętne. Funkcjonalność nieruchomości korzystna.

Cena nieruchomości – 560 000 zł.

Na podstawie analizy transakcji zawartych w analizowanym rynku lokalnym wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości zabudowanych będących przedmiotem transakcji:

lp.	cecha	waga cechy
1	lokalizacja	30%
2	otoczenie budynku	20%
3	stan techniczny budynku	20%
4	powierzchnia działki gruntu	20%
5	funkcjonalność nieruchomości	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 wyliczenia 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	Strefa bardzo dobra - oznacza najlepsze położenie. Budynek o najkorzystniejszej lokalizacji położony jest np. w sąsiedztwie ciągu spacerowego, centrów handlowych i siedzib głównych instytucji publicznych, w pobliżu placówek służby zdrowia, sklepów zaopatrzenia ludności, ciągów komunikacji itp., terenów podnoszących atrakcyjność bytowania ze względów środowiskowych, walorów krajobrazowych, umożliwiających zagospodarowanie otoczenia w ponadstandardowe elementy terenów zieleni, Strefa dobra - strefa nieco bardziej oddalona od centrum miasta, gminy i głównych ciągów handlowych, w pobliżu znajduje się np. park miejski, dogodny dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych, centrów handlowych i siedzib instytucji publicznych, placówek służby zdrowia czy sklepów zaopatrzenia ludności, walory

		bytowe nieco ograniczone w porównaniu z opisem jw.,
2	Otoczenie budynku	Wpływ na jakość otoczenia określany jest przede wszystkim poprzez stopień jednorodności cech określających otoczenie oraz środowisko wpływające na jakość bytowania, stąd wyróżniono: Bardzo dobre – dominująca jednorodność otoczenia: otoczenie tego samego rodzaju, podobny styl i typ budynków, porównywalny profil ekonomiczny mieszkańców i cechy populacji. W zakresie jakości bytowania poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji, kontakty z innymi ludźmi na zasadach sąsiedzkich, bezpośredni kontakt ze środowiskiem przyrodniczym, estetyka i higiena otoczenia, Dobre – np. budownictwo mieszane: jednorodzinne w otoczeniu budynków wielomieszaniowych lub różnorodny styl architektoniczny i typ funkcjonalny budynków, porównywalny profil ekonomiczny mieszkańców, cechy populacji, mniej estetyczne otoczenie w porównaniu z cechą j.w., duży ruch w okolicy, Przeciętne – ograniczona jakość bytowania (np. w sąsiedztwie ruchliwych tras drogowych, dużych powierzchni handlowych, warsztatów, zakładów itp.),
3	Stan techniczny budynku	Stan techniczny, uwzględniając stan fizyczny, zużycie funkcjonalne oraz środowiskowe, określono przyjmując następującą klasyfikację: Stan bardzo dobry - budynek wybudowany w ostatnich 10 latach, w którym prowadzi się bieżące naprawy i konserwacje lub budynek starszy po remoncie (w wymaganym zakresie lub kapitalnym), stan konstrukcji, elewacji bez zastrzeżeń, wszystkie instalacje w bardzo dobrym stanie, ocieplony, Stan dobry – budynek starszy niż 10 lat (lub starszy po częściowym remoncie), instalacje prawidłowo konserwowane, remonty prowadzone na bieżąco, stan elementów konstrukcyjnych dobry, Stan średni - budynek starszy niż 25 lat, instalacje doraźnie konserwowane, remonty prowadzone doraźnie, stan elementów konstrukcyjnych średni lub budynek wymagający remontu,
4	Powierzchnia działki gruntu	Bardzo dobra – od 1000 m²– korzystne parametry użytkowe, możliwość zabudowy obiektami małej architektury itp. Dobra – poniżej 1000 m²– korzystne parametry użytkowe, możliwość zabudowy obiektami małej architektury itp.
5	Funkcjonalność nieruchomości	Korzystna – np. budynek parterowy z użytkowym poddaszem, możliwości adaptacji przestrzeni, dogodne proporcje działki, teren płaski, dodatkowe zabudowania gospodarcze, zagospodarowana działka (ogród, sad) itp. Średnio korzystna – np. budynek wyższy niż 2 kondygnacje nadziemne - taka powierzchnia charakteryzuje się niekorzystną ekonomią utrzymania budynku (np. duża powierzchnia do ogrzania) lub budynek parterowy z nieużytkowym poddaszem. Pomieszczenia przechodnie – stary typ układu komunikacyjnego. Teren działki lekko pochyły. Budynek mieszkalny wraz z gospodarczym, działka niezagospodarowana, wąska ograniczająca możliwości zagospodarowania.

Zakres kwotowy

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy
1	lokalizacja	30%	42 000,00 zł
2	otoczenie budynku	20%	28 000,00 zł
3	stan techniczny budynku	20%	28 000,00 zł
4	powierzchnia działki gruntu	20%	28 000,00 zł
5	funkcjonalność nieruchomości	10%	14 000,00 zł
RAZEM		100%	140 000,00 zł

Stan nieruchomości na dzień wyceny

lp.	cecha	szac. nieruchomość
1	lokalizacja	dobra
2	otoczenie budynku	dobre
3	stan techniczny budynku	średni
4	powierzchnia działki gruntu	bardzo dobra
5	funkcjonalność nieruchomości	korzystna

Do porównania przyjęto trzy transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem 2, 3, 4.

Nieruchomość 2

Położenie: Trojanowice, ul. Krakowskie Przedmieście

Działka o pow. 1918,00 m²

lokalizacja

otoczenie budynku

stan techniczny budynku

powierzchnia działki gruntu

dobra

przecietne

średni

bardzo dobra

funkcjonalność nieruchomości korzystna

Cena transakcyjna prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi: 560 000 zł.

Nieruchomość 3

Położenie: Bibice, ul. Galicyjska

Działka o pow. 1 172,00 m²

lokalizacja	dobra
otoczenie budynku	bardzo dobre
stan techniczny budynku	średni
powierzchnia działki gruntu	bardzo dobra
funkcjonalność nieruchomości	korzystna

Cena transakcyjna prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi: 700 000 zł.

Nieruchomość 4

Położenie: Owczary, ul. Długa

Działka o pow. 1 010,00 m²

lokalizacja	dobra
otoczenie budynku	dobre
stan techniczny budynku	średni
powierzchnia działki gruntu	bardzo dobra
funkcjonalność nieruchomości	korzystna

Cena transakcyjna prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi: 600 000 zł.

Tabela porównawcza cech rynkowych nieruchomości szacowanej i wytypowanych do porównania

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość wyceniana	2	3	4
1	lokalizacja	30%	42 000,00 zł	dobra	dobra	dobra	dobra
2	otoczenie budynku	20%	28 000,00 zł	dobre	przeciętne	bardzo dobre	dobre
3	stan techniczny budynku	20%	28 000,00 zł	średni	średni	średni	średni
4	powierzchnia działki gruntu	20%	28 000,00 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
5	funkcjonalność nieruchomości	10%	14 000,00 zł	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
Ogółem:		100%	140 000,00 zł				

Tabelaryczne zestawienie par porównawczych

Para 1 – nier. nr 2

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	2	korekta
1	lokalizacja	30%	42 000,00 zł	dobra	dobra	0,00 zł
2	otoczenie budynku	20%	28 000,00 zł	dobre	przeciętne	14 000,00 zł
3	stan techniczny budynku	20%	28 000,00 zł	średni	średni	0,00 zł
4	powierzchnia działki gruntu	20%	28 000,00 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
5	funkcjonalność nieruchomości	10%	14 000,00 zł	korzystna	korzystna	0,00 zł
RAZEM		100%	140 000,00 zł			14 000,00 zł

Para 2 – nier. nr 3

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	3	korekta
1	lokalizacja	30%	42 000,00 zł	dobra	dobra	0,00 zł
2	otoczenie budynku	20%	28 000,00 zł	dobre	bardzo dobre	-14 000,00 zł
3	stan techniczny budynku	20%	28 000,00 zł	średni	średni	0,00 zł
4	powierzchnia działki gruntu	20%	28 000,00 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
5	funkcjonalność nieruchomości	10%	14 000,00 zł	korzystna	korzystna	0,00 zł
RAZEM		100%	140 000,00 zł			-14 000,00 zł

Para 3 – nier. nr 4

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	4	korekta
1	lokalizacja	30%	42 000,00 zł	dobra	dobra	0,00 zł
2	otoczenie budynku	20%	28 000,00 zł	dobrze	dobrze	0,00 zł
3	stan techniczny budynku	20%	28 000,00 zł	średni	średni	0,00 zł
4	powierzchnia działki gruntu	20%	28 000,00 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
5	funkcjonalność nieruchomości	10%	14 000,00 zł	korzystna	korzystna	0,00 zł
RAZEM		100%	140 000,00 zł			0,00 zł

Zestawienie korekt:

nieruchomość	2	3	4
cena całej nieruchomości	560 000,00 zł	700 000,00 zł	600 000,00 zł
korekty	14 000,00 zł	-14 000,00 zł	0,00 zł
cena po korekcie	574 000,00 zł	686 000,00 zł	600 000,00 zł

Zgodnie z pkt. 4.2.10. Noty Interpretacyjnej nr 1: Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości oblicza się jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

nieruchomość	2	3	4	średnia
cena po korekcie	574 000,00 zł	686 000,00 zł	600 000,00 zł	620 000,00 zł

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. Przyjęto współczynnik K = 1,0.

$$\begin{array}{rcl}
 C_{pk} & = & 620\,000,00 \text{ zł} \\
 K & = & 1,0 \\
 \hline
 WN & = & 620\,000,00 \text{ zł}
 \end{array}$$

Po zaokrągleniu wartość rynkowa zabudowanych działek – WN wynosi:

620 000 zł

sześćset dwadzieścia tysięcy zł

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.

10 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 rynkowa zabudowanych działek – WN wynosi:

620 000 zł

sześćset dwadzieścia tysięcy zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:

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

Zgodnie z § 79 ust 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości oszacowana niniejsza wartość nie zawiera podatku VAT.

**Kraków, 10.06.2026 r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawie KM 3408/25**

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 operacie szacunkowym wartość prawa własności nieruchomości odnosi się do aktualnego stanu nieruchomości.

Oszacowana wartość jest wartością rynkową, uwzględnia atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja, otoczenie, stan techniczny budynku, powierzchnia gruntu itp.

11 KLAUZULE

- a) niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- b) dłużnik nieobecny w trakcie opisu – budynek zamknięty, brak kontaktu i reakcji na wezwania komornika. Opinie wykonano na podstawie § 1 ust. 1a Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości oraz § 3 ust 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
- c) opinię można wykorzystać wyłącznie do celu, w jakim została sporządzona, nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- d) powierzchnia użytkowa budynku określona została na podstawie pomiarów własnych, określono ją na potrzeby wyceny i nie stanowi ona inwentaryzacji budynku,
- e) 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,
- f) rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów prawnych,
- g) **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.**

12 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

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

Kraków, 10 czerwca 2026 r.