OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ:
- UDZIAŁU ½ W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 53 O POW. 2 400 M^2 , POŁOŻONEJ W PĘKOWICACH, GMINA ZIELONKI
- UDZIAŁU 1/16 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 546/1 O POW. 91 M^2 , POŁOŻONEJ W KRAKOWIE, KROWODRZY PRZY UL. NA POLACH, OBR. 34 (DROGA)

- ***KW Nr KR1P/00048264/1, KR1P/00407017/0***
- ***SYGN. AKT KM 1996/23***

PRZYGOTOWANA PRZEZ

COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY SO W KRAKOWIE
POWOŁANY W SPRAWIE KM 1996/23

Kraków, 28 luty 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:
- udział ½ należący do Rafała Szczepan w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **53** o pow. **2 400 m²** , położonej w **Pękowicach, Gmina Zielonki** posiada urządzoną księgę wieczystą **KW Nr KR1P/00048264/1,**
- udział 1/16 należący do Rafała Szczepan w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **546/1** o pow. **91 m²** , położonej w **Krakowie, Krowodrzy przy ul. Na Polach, obr. 34** (droga) posiada urządzoną księgę wieczystą **KW Nr KR1P/00407017/0.**

Działki gruntu posiadają dostęp do drogi publicznej.
Działka nr **53** nieużytkowana rolniczo, nieuzbrojona, nieogrodzona, porośnięta trawą i drzewami, wąska, brak możliwości oględzin ze względu na warunki pogodowe.
Działka nr **546/1** stanowo część drogi dojazdowej do nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.
Dla działek obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z uchwałą nr XXXI/96/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18.11.2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 07 w granicach administracyjnych miejscowości Pękowice oraz uchwałą nr XIV/27/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 07 w granicach administracyjnych miejscowości Pękowice zatwierdzonego uchwałą XXXI/96/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 listopada 2005 r. działka nr **53** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **R - tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach.**
Ponadto działka znajduje się Dolinkach Krakowskich.
Zgodnie z uchwałą nr uchwałą Nr LXXVIII/2172/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Pasternik" – ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 24 lutego 2022 r., poz. 1255 (plan obowiązuje od dnia 11 marca 2022 r.) działka nr 546/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: MN.37 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo KDD.15 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego **działka nr 53 stanowi nieruchomość rolną, natomiast nie podlega w/w ustawie.**
Działka nr 546/1 zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego **nie stanowi nieruchomości rolnej.**
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego Art. 2a ust. 3 pkt 9 przepisy ust. 1 i 2 (kto może być nabywcą nieruchomości rolnej) nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego- szczegóły w pkt. 7.
Brak ujawnionych w KW służebności dla działki nr 53, a dla działki 546/1 ujawniono w KW służebności – szczegóły w pkt.6.1.3. Brak informacji dot. ubezpieczenia. **Dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.**

Działka nr 53 o pow. 2 400 m² , Pękowice, Gmina Zielonki

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Działka nr 546/1 o pow. 91 m² - Kraków, Krowodrza, ul. Na Polach, obr. 34

II. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału ½ i 1/16 w prawie 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 udziału ½ i 1/16 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 1996/23.

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 rynkowa działki niezabudowanej WG – działka nr 53, po zaokrągleniu, wynosi:

74 808 zł

siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset osiem zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Rafał Szczepan	1/2	37 404,00 zł	**37 404 zł** trzydzieści siedem tysięcy czterysta cztery zł

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WGD – działka nr 546/1 wynosi:

16 305 zł

szesnaście tysięcy trzysta pięć zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Rafał Szczepan	1/16	1 019,09 zł	**1 019 zł** jeden tysiąc dziewiętnaście zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:
- przynależności: brak
- pożytki: brak informacji czy szacowane nieruchomości w dacie wyceny były przedmiotem umowy najmu/dzierżawy.

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: **16.02.2026 r.**
Data, na którą określono wartość nieruchomości: **27.02.2026 r.**

VII. AUTOR OPINII

Ewa Tołwińska, nr uprawnień : 6217
biegły sądowy SO w Krakowie
powołana w sprawie KM 1996/23

Kraków, 27 luty 2026 r.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

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 14

6.1.3. Służebności dla działki nr 546/1 16

6.2 Lokalizacja działki nr 53 20

6.3 Lokalizacja działki nr 546/1 24

6.4 Opis przedmiotu wyceny 27

6.4.1 Opis działki gruntu nr 53 27

6.4.2 Opis działki gruntu nr 546/1 29

7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 31

8 CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI 33

8.1 Uwagi ogólne 33

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego 34

8.3 Segmentacja i analiza rynku nieruchomości 34

8.4 Analiza rynku nieruchomości 35

8.5 Analiza czasowa cen transakcyjnych 37

8.6 Metodyka wyceny 37

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ WG – DZIAŁKA NR 53 O POW. 2 400 M2 38

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/16 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DROGĘ DOJAZDOWĄ WGD – DZIAŁKA NR 546/1 O POW. 91 M² 42

11 WYNIK KOŃCOWY 47

12 KLAUZULE 48

13 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW 48

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

1 OKREŚLENIE PRZEDMIOTU OPINII

Przedmiotem opinii jest:
- udział ½ należący do Rafała Szczepan w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **53** o pow. **2 400 m²** , położonej w **Pękowicach, Gmina Zielonki** posiada urządzoną księgę wieczystą **KW Nr KR1P/00048264/1,**
- udział 1/16 należący do Rafała Szczepan w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr **546/1** o pow. **91 m²** , położonej w **Krakowie, Krowodrzy przy ul. Na Polach, obr. 34** (droga) posiada urządzoną księgę wieczystą **KW Nr KR1P/00407017/0.**

Działki gruntu posiadają dostęp do drogi publicznej.
Działka nr **53** nieużytkowana rolniczo, nieuzbrojona, nieogrodzona, porośnięta trawą i drzewami, wąska, brak możliwości oględzin ze względu na warunki pogodowe.
Działka nr **546/1** stanowo część drogi dojazdowej do nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi.
Dla działek obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z uchwałą nr XXXI/96/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18.11.2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 07 w granicach administracyjnych miejscowości Pękowice oraz uchwałą nr XIV/27/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 07 w granicach administracyjnych miejscowości Pękowice zatwierdzonego uchwałą XXXI/96/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 listopada 2005 r. działka nr **53** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **R - tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach.**
Ponadto działka znajduje się Dolinkach Krakowskich.
Zgodnie z uchwałą nr uchwałą Nr LXXVIII/2172/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Pasternik" – ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 24 lutego 2022 r., poz. 1255 (plan obowiązuje od dnia 11 marca 2022 r.) działka nr 546/1 znajduje się w strefie o przeznaczeniu: MN.37 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo KDD.15 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego **działka nr 53 stanowi nieruchomość rolną, natomiast nie podlega w/w ustawie.**
Działka nr 546/1 zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego **nie stanowi nieruchomości rolnej.**
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego Art. 2a ust. 3 pkt 9 przepisy ust. 1 i 2 (kto może być nabywcą nieruchomości rolnej) nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego- szczegóły w pkt. 7.
Brak ujawnionych w KW służebności dla działki nr 53, dla działki ujawniono w KW służebności – szczegóły w pkt.6.1.3. Brak informacji dot. ubezpieczenia. **Dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.**

Działka nr 53 o pow. 2 400 m² , Pękowice, Gmina Zielonki

Działka nr 546/1 o pow. 91 m² - Kraków, Krowodrza, ul. Na Polach, obr. 34

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

2 OKREŚLENIE ZAKRESU OPINII

Zakres opinii obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału ½ i 1/16 w prawie 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 udziału ½ i 1/16 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 1996/23.

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 1996/23.

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. 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. 2025 poz. 1653),
4. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. 2025 poz. 567),

5. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130),
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. Źróbek; 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	**27.02.2026 r.**
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	**16.02.2026 r.**
Data dokonania oględzin nieruchomości	**16.02.2026 r.**
Data sporządzenia wyceny	**27.02.2026 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/00048264/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych		
Typ księgi		NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Numer bieżący nieruchomości		1
Położenie		
1. Numer porządkowy		1
2. Województwo		MAŁOPOLSKIE
3. Powiat		KRAKOWSKI
4. Gmina		ZIELONKI
5. Miejscowość		PĘKOWICE
6. Dzielnica		---
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki		---
2. Numer działki		53
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		---

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

7. Odłączenie	Numer księgi	/ /
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	/ /
	Obszar	0,2400 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	---
	B: numer księgi zniszczonej	---
	C: numer księgi dawnej	LWH 45 PĘKOWICE
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	---
Obszar		
1. Obszar		0,2400 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Spis praw związanych z własnością		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
1.	1. Numer udziału w prawie	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/2
	3. Rodzaj wspólności	---
2.	1. Numer udziału w prawie	2
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/2
	3. Rodzaj wspólności	---
Osoba fizyczna		
1	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1
	2. Imię pierwsze	ROBERT
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	SZCZEPAN
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	JÓZEF
	7. Imię matki	HALINA
	8. PESEL	---
2	1. Lista wskazań udziałów w prawie	2
	2. Imię pierwsze	RAFAŁ
	3. Imię drugie	---
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	SZCZEPAN
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	JÓZEF
	7. Imię matki	HALINA
	8. PESEL	---
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		INNY WPIS
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W 1/2 CZĘŚCI PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI RAFAŁ SZCZEPAN PROWADZONEJ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO LUBLIN ZACHÓD W LUBLINIE VI WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 09-04-2021R. SYGN. VI NC-E368591/21 SYGNATURA KM 1996/23 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA KROWODRZY MARCIN LEŚNIAK SYGN.AKT KM 1996/23
3. Przedmiot wykonywania		DOTYCZY UDZIAŁU WPISANEGO POD NR 2
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	/ /
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

1. Nazwa		LC ASSET II NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WIERZYTELNOŚCI
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		367048152
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
2. Suma		56 604,31
3. Suma słownie		PIĘĆDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET CZTERY 31/100
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		2
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	KWOTA NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ Z DECYZJI 35 059,87 ZŁ Z TYTUŁU ZALEGŁYCH SKŁADEK NA FUS, FUZ I FP ZA OKRES 01/2012-06/2013 I 12/2013-03/2014 I 01/2015-01/2017R., PLUS ODSETKI LICZONE NA DZIEŃ WYDANIA DECYZJI 1 343,00 ZŁ PLUS 50% ZABEZPIECZONEJ WIERZYTELNOŚCI WRAZ Z ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE OKREŚLONYM W DOKUMENCIE W OPARCIU O ART. 11091) U.K.W.H. W KWOCIE 18 201,44ZŁ
	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
2. Siedziba		WARSZAWA
3. REGON		000017756
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---

Treść księgi wieczystej nr KR1P/00407017/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórza w Krakowie		
Typ księgi		NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
Numer bieżący nieruchomości		1
Położenie		
1. Numer porządkowy		1
2. Województwo		MAŁOPOLSKIE
3. Powiat		M. KRAKÓW
4. Gmina		KRAKÓW M.
5. Miejscowość		KRAKÓW
6. Dzielnica		KROWODRZA
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki		126102_9.0034.546/1
2. Numer działki		546/1
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0034
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	KROWODRZA
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		DR - DROGI
7. Odłączenie	Numer księgi	/ /

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	KR1P / 00017092 / 8
	Obszar	0,0091 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		0,0091 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Spis praw związanych z własnością		
1.	1. Numer prawa	1
	2. Napis	---
	3. Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
	4. Treść prawa	SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU, PRZEJAZDU I PRZEGONU BYDŁA PRZEZ DZIAŁKĘ LK. 191/5 Z KW 9076
	5. Księga powiązana – A: numer księgi wieczystej	/ /
	5. Księga powiązana – B: kolejny numer wpisu	---
	6. Udział związany	---
	7. Rodzaj zmiany	---
2.	1. Numer prawa	2
	2. Napis	---
	3. Rodzaj prawa	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
	4. Treść prawa	PRAWO PRZECHODU I PRZEJAZDU PO CAŁEJ DZIAŁCE 541 OBJ.KW 16958 TJ. UL. ZABORSKIEJ NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 537/1 OBJ. 85628, 537/2 OBJ.KW 279867, 537/3 OBJ. KW 280188, 542 OBJ.KW 9076 I 546. PRAWO PRZECHODU I PRZEJAZDU PO DZIAŁCE 542 OBJ.KW 9076 PASEM SZEROKOŚCI 4 M BIEGNACYM CAŁA JEJ SZEROKOŚCIĄ WZDŁUŻ GRANICY Z DZIAŁKĄ NR 530 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 531 OBJ.KW 16958 ORAZ PASEM SZEROKOŚCI DZ. NR 542 WZDŁUŻ JEJ GRANICY Z DZIAŁKAMI 543/1,544, 545 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 546;
	5. Księga powiązana – A: numer księgi wieczystej	/ /
	5. Księga powiązana – B: kolejny numer wpisu	---
	6. Udział związany	---
	7. Rodzaj zmiany	---
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
pomięto pozostałe udziały		
1. Numer udziału w prawie		3
2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		1/16
3. Rodzaj wspólności		---
Osoba fizyczna		
pomięto pozostałwych współwłaścicieli		
2	1. Lista wskazań udziałów w prawie	3
	2. Imię pierwsze	RAFAŁ
	3. Imię drugie	JAN
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	SZCZEPAN
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	JÓZEF
	7. Imię matki	HALINA
	8. PESEL	72031106293
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
2. Treść wpisu		SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA PRZECHODU I PRZEJAZDU PO DZIAŁCE NR 546 W JEJ NAROŻNIKU GRANICZĄCYM Z DZIAŁKAMI NR 542 I 699 TRÓJKĄTEM, KTÓREGO BOK GRANICZY Z DZIAŁKĄ NR 542 NA DŁUGOŚCI 4 M, NATOMIAST GRANICZĄCY Z DZIAŁKĄ NR 699 MA DŁUGOŚĆ 4 M NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI DZIAŁEK NR 531 OBJ.KW 16958 I 542 OBJ. KW 9076;
3. Przedmiot wykonywania		---
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	/ /
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE
2. Treść wpisu		NA CZAS NIEOZNACZONY BEZPŁATNĄ SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W KRAKOWIE, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA KROWODRZA, OBRĘB EWIDENCYJNY NR 0034, W REJONIE ULICY NA POLACH, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 546/1 O POWIERZCHNI 0,0091 HA, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KR1P/00407017/0, ZGODNIE Z ZAŁĄCZONYM DO AKTU NOTARIALNEGO ZAŁĄCZNIKIEM GRAFICZNYM, POLEGAJĄCĄ NA: - ZAINSTALOWANIU I POZOSTAWIENIU NA DZIAŁCE NR 546/1 PRZEWODU SIECI WODOCIĄGOWEJ DN 110 ORAZ PRZEWODU SIECI KANALIZACYJNEJ DN 250, - POZOSTAWIENIU PASA TECHNOLOGICZNEGO WOLNEGO OD OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ZADRZEWIEŃ O SZEROKOŚCI 1 (JEDNEGO) METRA LICZĄC OD KRAWĘDZI PRZEWODU WODOCIĄGOWEGO ORAZ PRZEWODU KANALIZACYJNEGO PO KAŻDEJ Z ICH STRON; W PRZYPADKACH SZCZEGÓLNIE UZASADNIONYCH, W OBSZARZE PASA TECHNOLOGICZNEGO DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OKREŚLONYCH TYPÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH (M. IN. DROGI, SIECI UZBROJENIA TERENU) W UZGODNIENIU ZE SPÓŁKĄ POD FIRMĄ WODOCIĄGI MIASTA KRAKOWA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE, - ZAPEWNIENIU NIEOGRANICZONEGO W CZASIE I MIEJSCU, NIEZAKŁÓCONEGO I NIEUTRUDNIONEGO DOSTĘPU DO SIECI SŁUŻBOM SPÓŁKI POD FIRMĄ WODOCIĄGI MIASTA KRAKOWA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE LUB PODMIOTOM UPOWAŻNIONYM PRZEZ SPÓŁKĘ POD FIRMĄ WODOCIĄGI MIASTA KRAKOWA SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W KRAKOWIE (PRAWO DOSTĘPU) W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DLA PROWADZENIA PRAC EKSPLOATACYJNYCH, REMONTOWYCH, PRZEBUDOWY, ROZBUDOWY SIECI, NAPRAW, KONSERWACJI, USUWANIA AWARII ORAZ PRZYŁĄCZENIA INNYCH NIERUCHOMOŚCI, NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		---
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	/ /
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną		
1. Nazwa		WODOCIĄGI MIASTA KRAKOWA SPÓŁKA AKCYJNA
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		350720714
4. Stan przejściowy		---
5. KRS		0000057956
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		INNY WPIS
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1996/23 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI SZCZEPAN RAFAŁ, NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 3 WIELK. 1/16

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	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		367048152
4. Stan przejściowy		---
5. KRS		---
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Numer hipoteki (roszczenia)		
1		1
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		8615,17
3. Suma słownie		OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET PIĘTNAŚCIE 17/100
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		3
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	ZALEGŁE SKŁADKI NA FUS, FUZ, FPIFGSP ZA OKRES 06/2017-10/2017 W WYSOKOŚCI 5549,45 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KWOTA WYNIKAJĄCA Z ART. 110.1 U.K.W.H.
	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. Nazwa		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		00001775600395
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---
Numer hipoteki (roszczenia)		
1		2
Treść hipoteki (roszczenia)		
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA
2. Suma		7465,06
3. Suma słownie		SIEDEM TYSIĘCY CZTERYSTA SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ 06/100
4. Waluta sumy		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---
	B: wysokość odsetek	---
6. Udział		3
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1
	B: wierzytelność	ZALEGŁE SKŁADKI NA FUS ZA OKRES 11/2017-04/2018, NA FUZ ZA OKRES 04/2018, NA FPI FGSP ZA OKRES 04/2018 W WYSOKOŚCI ŁĄCZNEJ 4753,71 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ KWOTA WYNIKAJĄCA Z ART. 110.1 U.K.W.H.
	C: stosunek prawny	---
9. Termin zapłaty		---
10. Pierwszeństwo		---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

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. Nazwa		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH
2. Siedziba		KRAKÓW
3. REGON		00001775600395
4. Stan przejściowy		---
5. Administrator hipoteki		---
6. KRS		---

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

6.1.2.Stan według ewidencji gruntów

Ewidencja gruntów dla działki nr 53

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120617_2, Zielonki**
Obręb ewidencyjny: **0013, Pękowice**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05-12-2025 14:48:51

Nr jednostki rejestrowej: **G269**

Osoby: 2

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/2 współwłasność	Szczepan Rafał Jan (Józef, Halina) PESEL: 72031106293 adres: ul. Na Polach 137, Kraków
1/2 współwłasność	Szczepan Robert (Józef, Halina) PESEL: 65032012432 adres: ul. Bytomska 3/10, 30-075 Kraków

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
53 120617_2.0013.53		0.24	RIVa	0.24	KW 48264

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.24	ha
Słownie:	dwadzieścia cztery ary	

Oznaczenia użytków i klas
RIVa - Grunty orne

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Droga dojazdowa

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

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120617_2, Zielonki**
Obręb ewidencyjny: **0013, Pękowice**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 26-02-2026 11:46:18

Nr jednostki rejestrowej: **G253**

Osoby: 2

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	GMINA ZIELONKI REGON: 351555430 NIP: 5130038162 siedziba: ul. Krakowskie Przedmieście 116, 32-087 Zielonki
1/1 gospodarowanie zasobem nieruchomości	WÓJT GMINY ZIELONKI siedziba: ul. Krakowskie Przedmieście 116, 32-087 Zielonki

Działki ewidencyjne: 2

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 73

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
56/1 120617_2.0013.56/1		0.04	dr	0.04	KR1P/00607605/1 WS-VII.7532.1.642.2019.JR,
56/2 120617_2.0013.56/2		0.05	dr	0.05	KR1P/00607605/1 WS-VII.7532.1.642.2019.JR,

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.09	ha
Słownie:	dziewięć arów	

*Powierzchnia całej jednostki rejestrowej:***9.4861 (dziewięć hektarów cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych)**

Oznaczenia użytków i klas
dr - Drogi

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

GD-10.6642.3314.2026

Województwo: małopolskie
Powiat: M. KRAKÓW
Jednostka ewidencyjna: Krowodrza
Obręb ewidencyjny: **126102_9.0025, K-25**
Miejscowość: KRAKÓW (idTERYT: 0950463)

Uproszczony wypis z rejestru gruntów
według stanu na dzień: 26.02.2026 r. 08:08:02

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G21
grupa rejestrowa: 4

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1 — rodzaj prawa/władania: **własność**
Gmina lub związek międzygminny:
GMINA KRAKÓW REGON: 351554363

UDZIAŁ: 1/1 — rodzaj prawa/władania: **zarząd**
Gminna jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej:
ZARZĄD DRÓG MIASTA KRAKOWA REGON: 357116163
Adres siedziby: 31-586 KRAKÓW CENTRALNA 53

Łączne udziały własności: 1.0000000000
Łączne udziały władania: 1.0000000000

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
					klasoużytku	działki	
	1		Drogi	dr	0.1705	0.1705	KR1P/00475141/5

Identyfikator działki: 126102_9.0025.1

Łączna powierzchnia wybranych działek na wypisie [ha]: 0.1705

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 1.0688

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Ewidencja gruntów dla działki nr 546/1

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

GD-10.6642.21527.2025

Województwo: małopolskie
Powiat: M. KRAKÓW
Jednostka ewidencyjna: Krowodrza
Obręb ewidencyjny: 126102_9.0034, K-34
Miejscowość: KRAKÓW (IdTERYT: 0950463)

Uproszczony wypis z rejestru gruntów
według stanu na dzień: 09.12.2025 r. 09:53:36

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G1308
grupa rejestrowa: 7

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 8/32 rodzaj prawa/władania: własność
TRACZ TADEUSZ JAN rodzice: BOLESŁAW, MARIA PESEL: 63121204190
Adres zameldowania na pobyt stały: 31-354 KRAKÓW PASTERNIK 118A

UDZIAŁ: 4/16 rodzaj prawa/władania: własność
KUŚMIERZ ELŻBIETA ROMANA rodzice: EDWARD, IRENA PESEL: 66111008643
Adres zameldowania na pobyt stały: 47-400 RACIBÓRZ UL. FRANCISZKA GODULI 13

UDZIAŁ: 6/32 rodzaj prawa/władania: własność
TRACZ JAN PIOTR rodzice: TADEUSZ, STEFANIA PESEL: 64061711886
Adres zameldowania na pobyt stały: 31-354 KRAKÓW PASTERNIK 118

UDZIAŁ WSPÓLNY: 2/16 rodzaj prawa/władania: własność
MAŁŻEŃSTWO:
GABRYŚ TOMASZ DARIUSZ rodzice: STANISŁAW, TERESA PESEL: 69012700319
Adres zameldowania na pobyt stały: 31-344 KRAKÓW DZIEWANNY 3
GABRYŚ RENATA rodzice: MARIAN, LEONIA PESEL: 71061202000
Adres zameldowania na pobyt stały: 31-344 KRAKÓW DZIEWANNY 3

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/16 rodzaj prawa/władania: własność
MAŁŻEŃSTWO:
TRACZ RADOSŁAW JAN rodzice: JAN, ALICJA PESEL: 79050804068
Adres zameldowania na pobyt stały: 31-354 KRAKÓW PASTERNIK 118
MATLAK-TRACZ HALINA JÓZEFA rodzice: WŁADYSŁAW, JANINA PESEL: 76031916803
Adres zameldowania na pobyt stały: 31-354 KRAKÓW PASTERNIK 118

UDZIAŁ: 1/16 rodzaj prawa/władania: własność
SZCZEPAN RAFAŁ JAN rodzice: JÓZEF, HALINA PESEL: 72031108293
Adres zameldowania na pobyt stały: 31-344 KRAKÓW NA POLACH 137

UDZIAŁ: 1/16 rodzaj prawa/władania: własność
PODOLECKA-TRACZ KAROLINA ALICJA rodzice: JAN, ALICJA PESEL: 80092204465
Adres zameldowania na pobyt stały: 31-354 KRAKÓW PASTERNIK 118

Łącznie udziały własności: 1.0000000000

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha] klasoużytku	Powierzchnia [ha] działki	Numer księgi wieczystej
	546/1		Drogi	dr	0.0091	0.0091	KR1P/00407017/0

Identyfikator działki: 126102_9.0034.546/1

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 0.0091

Data sporządzenia dokumentu: 09.12.2025 r.

Kserokopia wypisu z rejestru gruntów w załączeniu.

6.1.3. Służebności dla działki nr 546/1

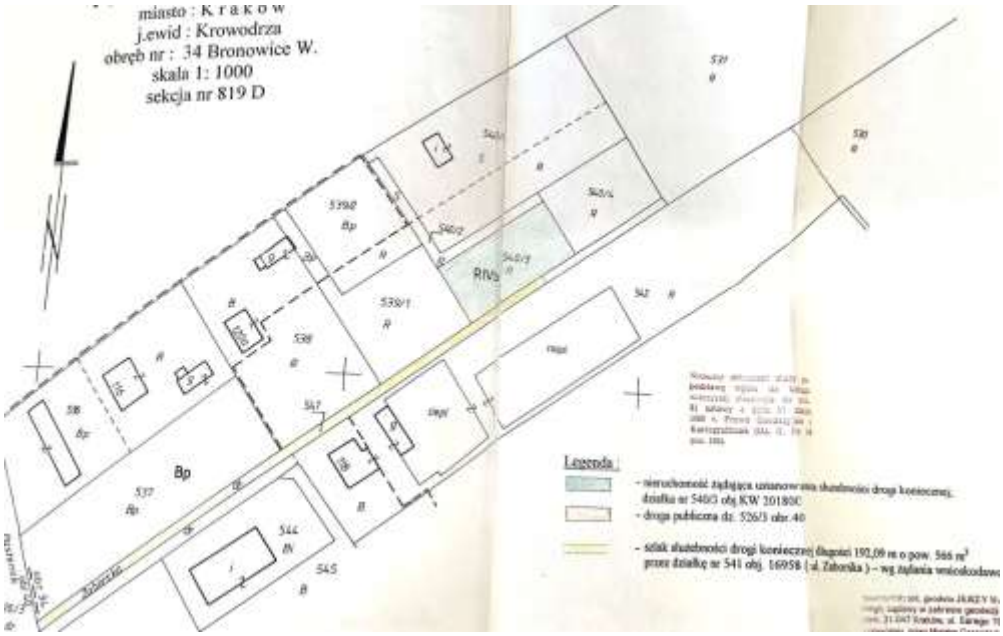
Działka nr 546/1 jest zarówno nieruchomością władnącą, jak i obciążoną – ograniczone prawa rzeczowe zostały ujawnione w KW.
Nieruchomość obciążona jest to nieruchomość obciążona prawem służebności gruntowej na rzecz właściciela nieruchomości władnącej. Nieruchomość władnąca jest natomiast nieruchomością, na rzecz której ustanawia się służebność.

<u>W dziale I SP KW ujawniono dwa prawa dla nieruchomości władnącej:</u>

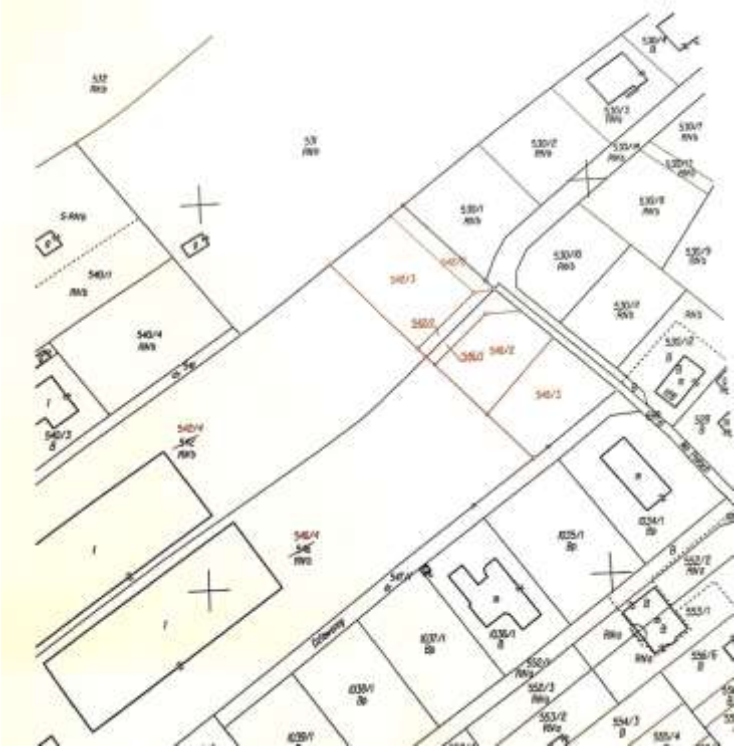
1. uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: służebność przechodu, przejazdu i przegonu bydła przez działkę lk. 191/5 z KW 9076 na podstawie umowy sprzedaży aktem notarialnym nr rep A 13206/55 z 04.10.1955r. Lk kat 191/5 zmieniła numerację na działkę nr 542.

2. uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: prawo przechodu i przejazdu po całej działce 541 obj.KW 16958 tj. ul. Zaborskiej na rzecz każdoczesnych właścicieli działek nr 537/1 obj. 85628, 537/2 obj.KW279867, 537/3 obj. KW 280188, 542 obj. KW 9076 I 546 prawo przechodu i przejazdu podziałce 542 obj.KW 9076 pasem szerokości 4 m biegnącym cała jej szerokością wzdłuż granicy z

działką nr 530 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 531 obj.KW 16958 oraz pasem szerokości dz. nr 542 wzdłuż jej granicy z działkami 543/1,544, 545 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 546 ustalone na podstawie umowy ustanowienia służebności gruntowej aktem notarialnym Rep A 7595/2001 z dn. 30.04.2001r.



Powyższa służebność jest nieaktualna dla działki nr 546/1 – niniejsza działka posiada dostęp do drogi publicznej od strony ul. Na Polach. Działka nr 546 podzieliła się na działki nr 546/1 (drogowa), 546/2, 546/3 i 546/4, a działka nr 542 na działki nr 542/1 (droga), 542/2 (droga), 542/3 i 542/4 zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z 11.04.2008r. zatwierdzającą podział w/w działek. Działka nr 542/4 i 546/4 podzieliły się na kolejne działki.



COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Aktualna mapa działek

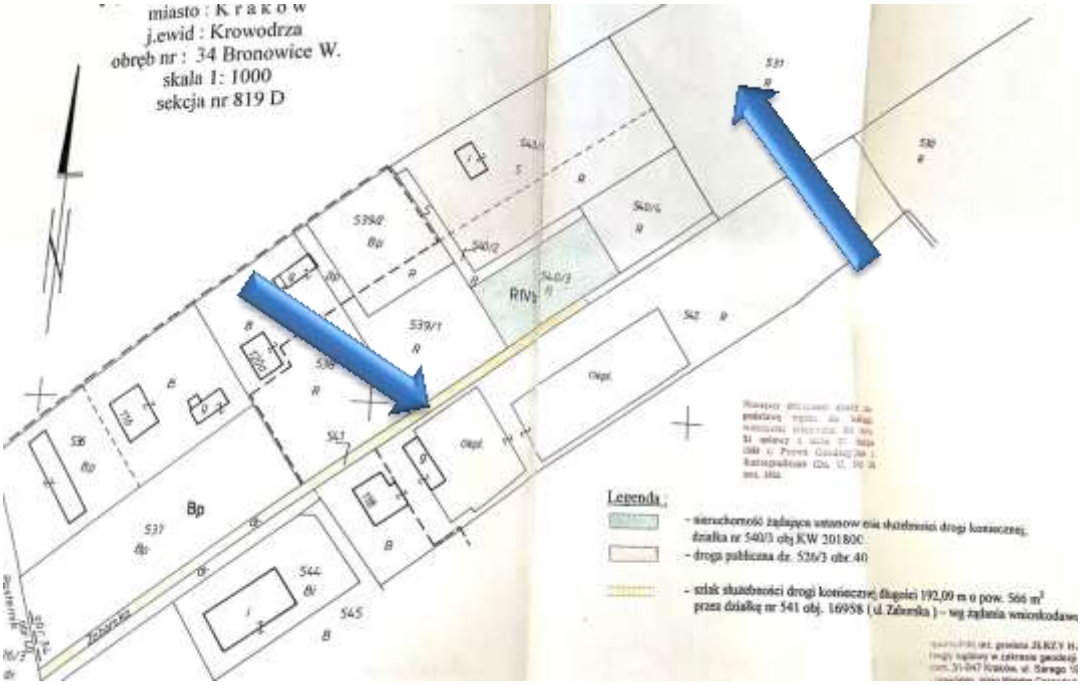
Źródło: https://msip.um.krakow.pl/

<u>W dziale III KW ujawniono dwa prawa dla nieruchomości obciążonej:</u>

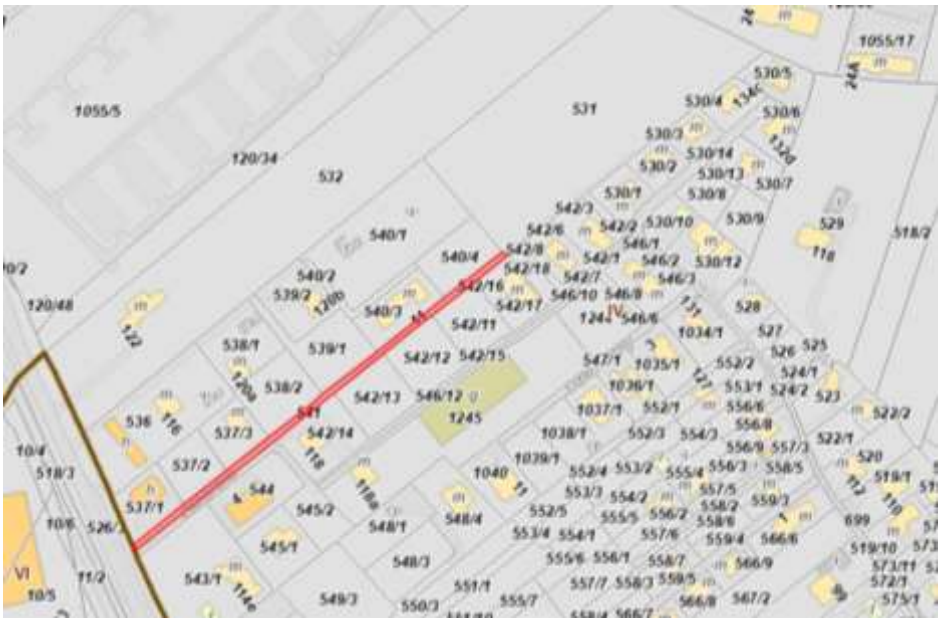
1. ograniczone prawo rzeczowe: służebność gruntowa przechodu i przejazdu po działce nr 546 w jej narożniku graniczącym z działkami nr 542 i 699 trójkątem, którego bok graniczy z działką nr 542 na długości 4 m, natomiast graniczący z działką nr 699 ma długość 4 m na rzecz każdoczesnych właścicieli działek **nr 531** obj.KW 16958 i **542** obj. KW 9076 ujawniony na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z 17.06.2008r. nr rep A 758/2008, umowy przenoszącej własność z dn. 23.07.2008r. nr Rep A 8614/2008 oraz umowy ustanawiającej służebność gruntową z 30.11.2001r. nr rep A 3595/2001 (przeniesiono z wpisu KW 17092).

Powyższa służebność jest aktualna z tym, że działka nr 542 podzieliła się na działki 542/1 ,542/2, 543/3 (istnieją) i 542/4, która to podzieliła się na działki nr 542/6 (istnieje), 542/7 (istnieje), 542/5, która to podzieliły się na działki nr 542/8 (istnieje) i 542/9, która podzieliła się na działki nr 542/11, 542/12, 542/13, 542/14 i 542/15 (istnieją), 542/10, która podzieliła się na działki nr 542/16 ,542/17, 542/18.
Działka nr 546 również podzieliła się na mniejsze działki – wyceniana działka nr 546/1 stanowi część drogi dojazdowej.
Działka nr 531 pomimo ustanowione służebności dojazdu nie może być wykonywana ze względu na montaż bram na działce nr 542/2 (kiedyś należące do dłużnika) – zapadały wyroki nakazujące zobowiązać właściciela do usunięcia przeszkód umożliwiających korzystanie ze służebności.
Natomiast działka nr 531 i 541 (ul. Zaborska) stanowi własność jednego właściciela i może być wykonywana od ul. Zaborskiej.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl



Aktualna mapa działek



Źródło: https://msip.um.krakow.pl/

2. ograniczone prawo rzeczowe: na czas nieoznaczony bezpłatną służebność przesyłu na nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, obręb ewidencyjny nr 0034, w rejonie ulicy na polach, składającej się z działki nr 546/1 o powierzchni 0,0091 ha, objętej księgą wieczystą KR1P/00407017/0, zgodnie z załączonym do aktu notarialnego załącznikiem graficznym, polegającą na:

- zainstalowaniu i pozostawieniu na działce nr 546/1 przewodu sieci wodociągowej dn 110 oraz przewodu sieci kanalizacyjnej dn 250,
- pozostawieniu pasa technologicznego wolnego od obiektów budowlanych i zadrzewień o szerokości 1 (jednego) metra licząc od krawędzi przewodu wodociągowego oraz przewodu kanalizacyjnego po

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

każdej z ich stron; w przypadkach szczególnie uzasadnionych, w obszarze pasa technologicznego dopuszcza się lokalizację określonych typów obiektów budowlanych (m. in. drogi, sieci uzbrojenia terenu) w uzgodnieniu ze spółką pod firmą wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie,

- zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu, niezakłóconego i nieutrudnionego dostępu do sieci służbom spółki pod firmą wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie lub podmiotom upoważnionym przez spółkę pod firmą Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie (prawo dostępu) w zakresie niezbędnym dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych, przebudowy, rozbudowy sieci, napraw, konserwacji, usuwania awarii oraz przyłączenia innych nieruchomości, na rzecz: Wodociągi Miasta Krakowa Spółka Akcyjna Kraków,

na podstawie aktu ustanowienia służebności aktem notarialnym rep A 1932/2023 z 15.12.2023r.

Służebność ta jest aktualna i wykonywana.

Wszelkie ograniczenia, służebności i prawa na w/w działce nie podlegają wycenie ze względu na charakter działki – działka drogowa – wykorzystywana pod drogę we współwłasności.

6.2 Lokalizacja działki nr 53

Nieruchomość położona w Pękowicach, Gm. Zielonki. Miejscowość oddalona jest ok. 18 km od centrum Krakowa. Szacowana nieruchomość znajduje się poza centrum Pękowic, za budynkami jednorodzinnymi położonymi przy ul. Jurajskiej. Działka znajduje się tuż przy granicy z Krakowem i sąsiaduje z Fortem nr 44.
Działka posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminne należące do Zielonek i do Gminy Kraków. Otoczenie stanowią tereny niezabudowane – pola, lasy, łąki, naprzeciw szacowanej nieruchomości znajdują się ogródki działkowe. W pobliżu znajduje się potok Sudół, który tworzy rozlewiska, a grunty wokół stanowią tereny podmokłe.
W dalszej odległości znajdują się zabudowania jednorodzinne. Nieruchomość posiada utrudniony dostęp do głównych ciągów komunikacyjnych – dróg w Pękowicach, drogi nieprzejezdne, wąskie.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Pękowice, Gmina Zielonki

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

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

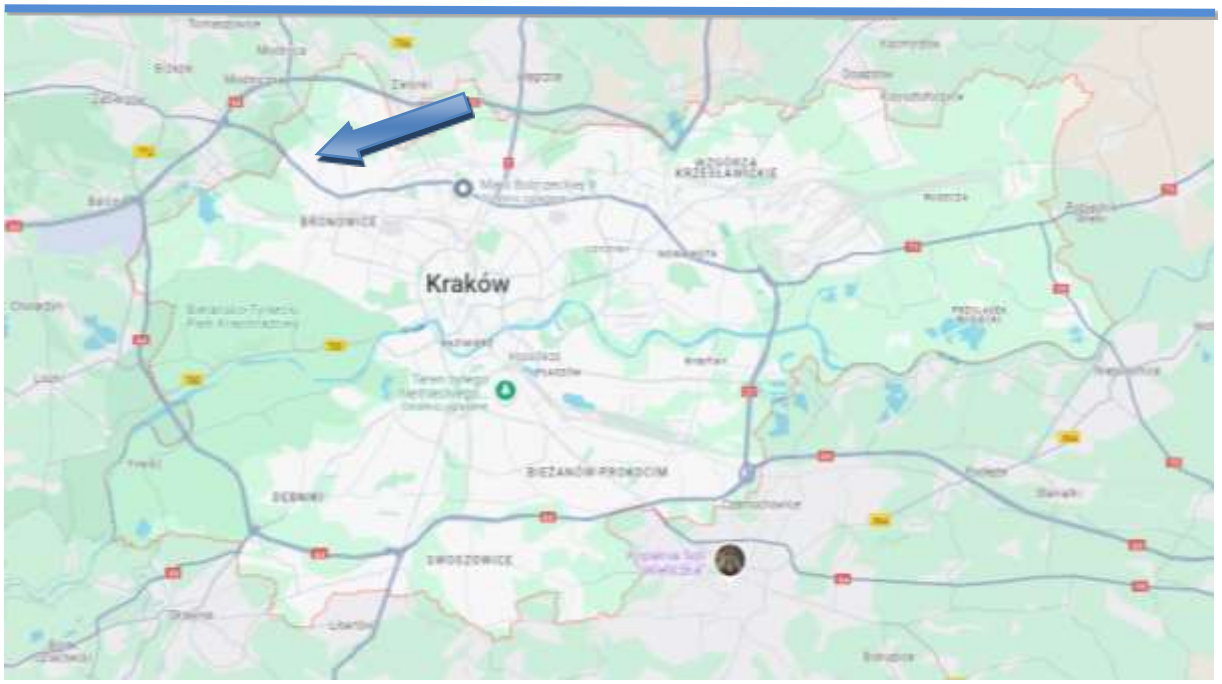
Okolica

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

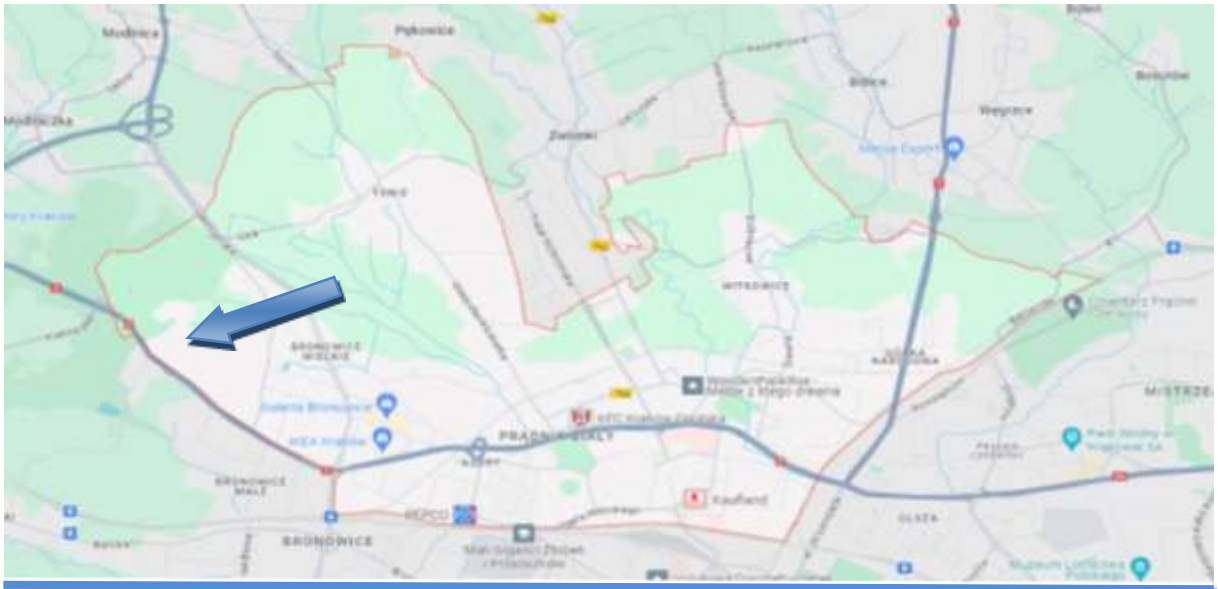
6.3 Lokalizacja działki nr 546/1

Nieruchomość położona w Krakowie, Krowodrzy przy ul. Na Polach. Nieruchomość stanowi drogę dojazdową do nieruchomości zabudowanych. Zabudowa składa się w przeważającej części z nowszych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ścisła zabudowa oraz tereny zielone.
W pobliżu przebiega droga nr 79, obręb nr 34 posiada peryferyjne położenie względem dzielnicy Prądnik Biały. Lokalizację nieruchomości należy uznać za dobrą. Infrastruktura społeczna i funkcjonalna w okolicy dobrze rozwinięta, niedaleko sklepy, przystanki autobusowe oraz inne obiekty użyteczności publicznej.

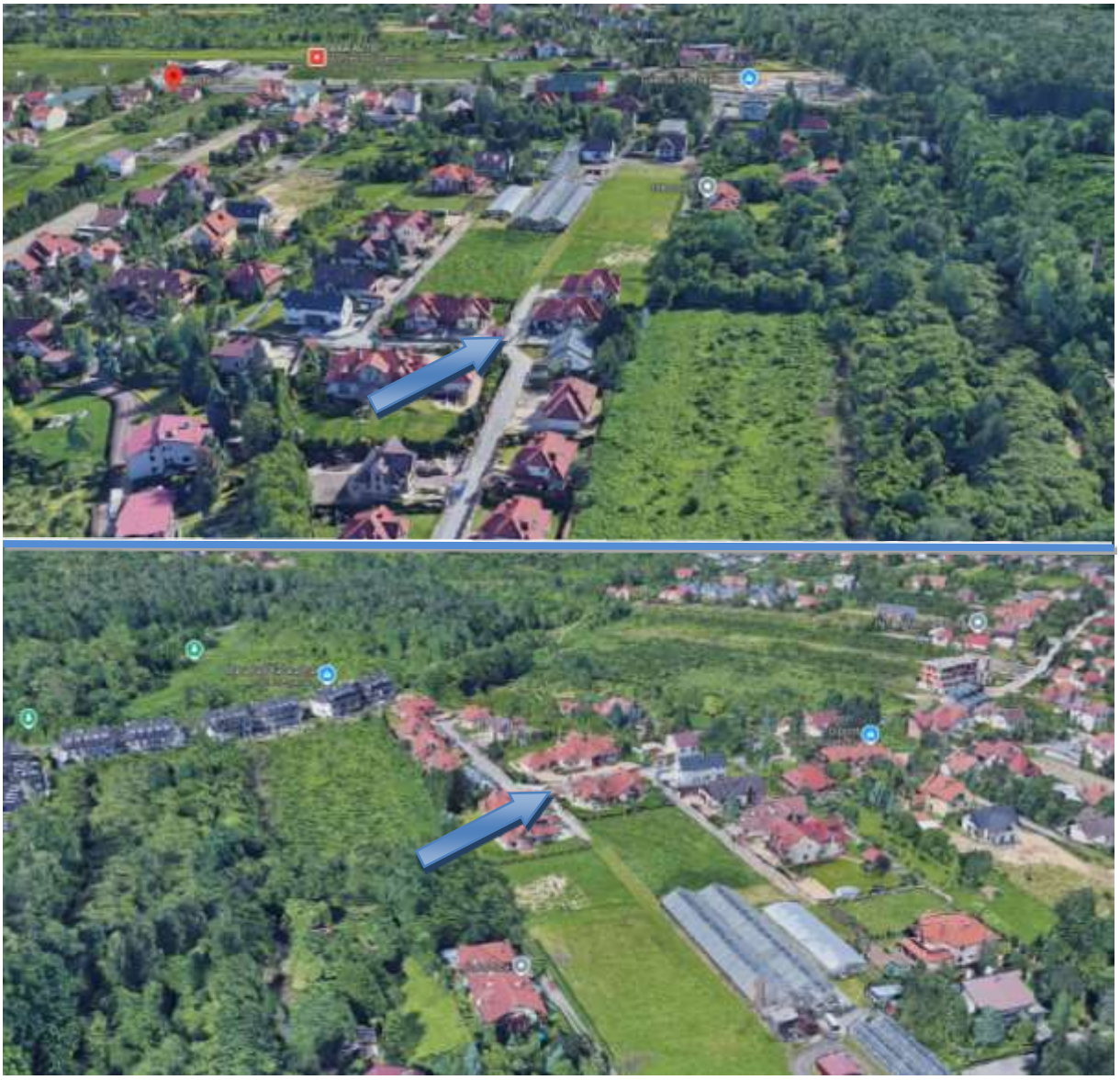
Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Kraków, Krowodrza, ul. Na Polach – Prądnik Biały



COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl



COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl



Źródło: https://www.google.pl/maps/, https://msip.um.krakow.pl/

Okolica

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

6.4 Opis przedmiotu wyceny

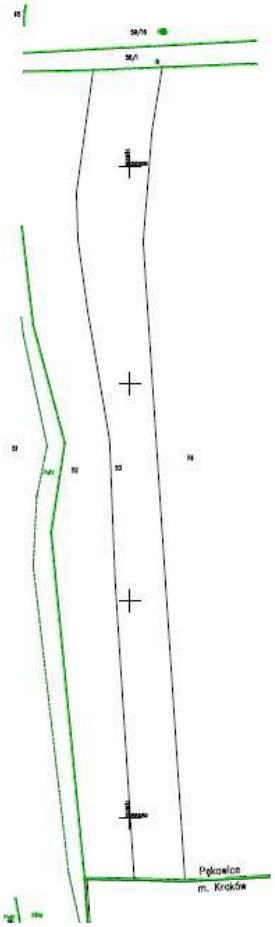
6.4.1 Opis działki gruntu nr 53

Działka gruntu nr **53** o powierzchni **2 400 m²** niezabudowana, położona jest w **Pękowicach gmina Zielonki.** Działka gruntu posiada dostęp do drogi publicznej – droga gminna (Zielonki i Kraków).
Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **KR1P/00048264/1** Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Charakterystyka niezabudowanej działki gruntu nr 53:

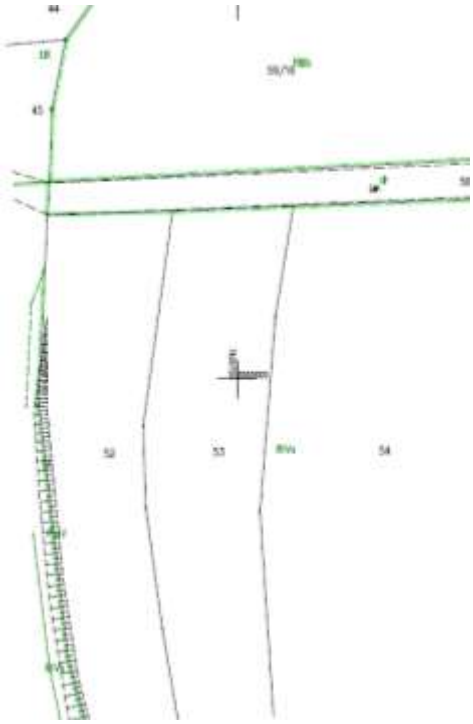
- działka posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta,
- działka niezabudowana, niezagospodarowana – porośnięta trawą oraz częściowo drzewami – ustalono na postawie ortofotomapy – ze względu na warunki atmosferyczne dostęp do nieruchomości był niemożliwy,
- brak uzbrojenia, w dalszej odległości znajdują się zabudowania i przebiega uzbrojenie jest w sieci: wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną i gazową,
- działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej,
- dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

Fragment mapy ewidencyjnej

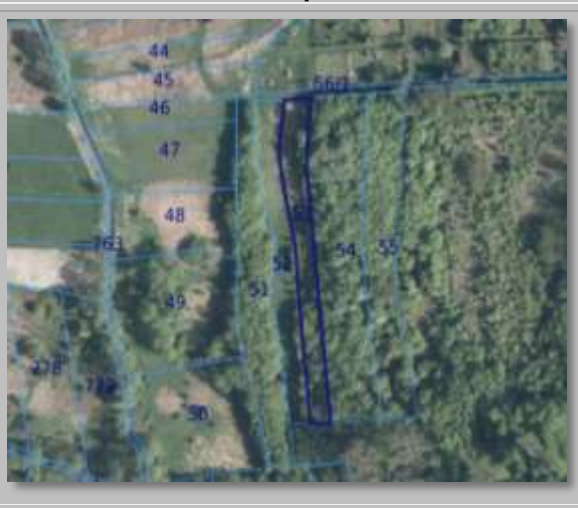


COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Fragment mapy zasadniczej



Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 53 o pow. 2 400 m²

Droga dojazdowa – brak możliwości przejazdu ze względu na warunki atmosferyczne

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

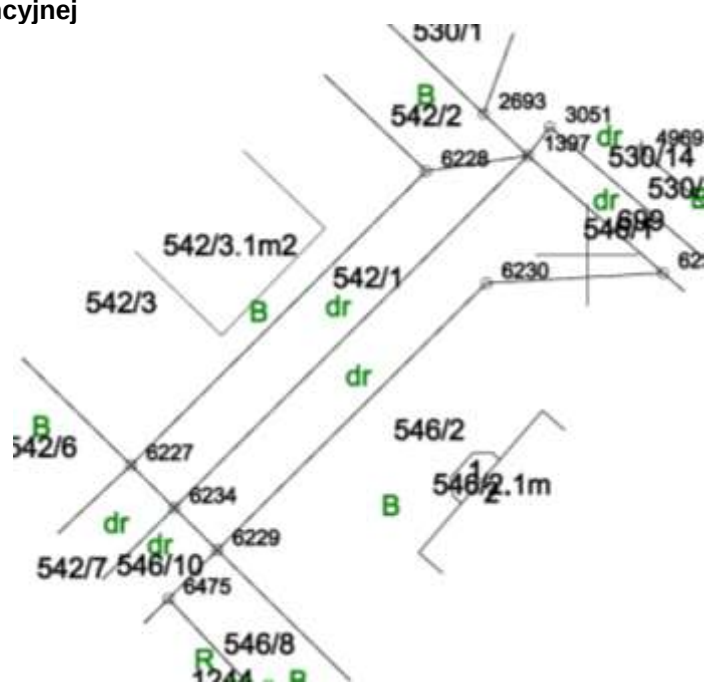
6.4.2 Opis działki gruntu nr 546/1

Działka gruntu nr **546/1** o powierzchni **91 m²** niezabudowana stanowiąca drogę dojazdową do zabudowanych działek, położona jest w **Krakowie, Krowodrzy przy ul. Na Polach.** Działka gruntu posiada dostęp do drogi publicznej – droga gminna.
Szacowana nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr **KR1P/00407017/0** Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórza w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Charakterystyka niezabudowanej działki gruntu nr 546/1:

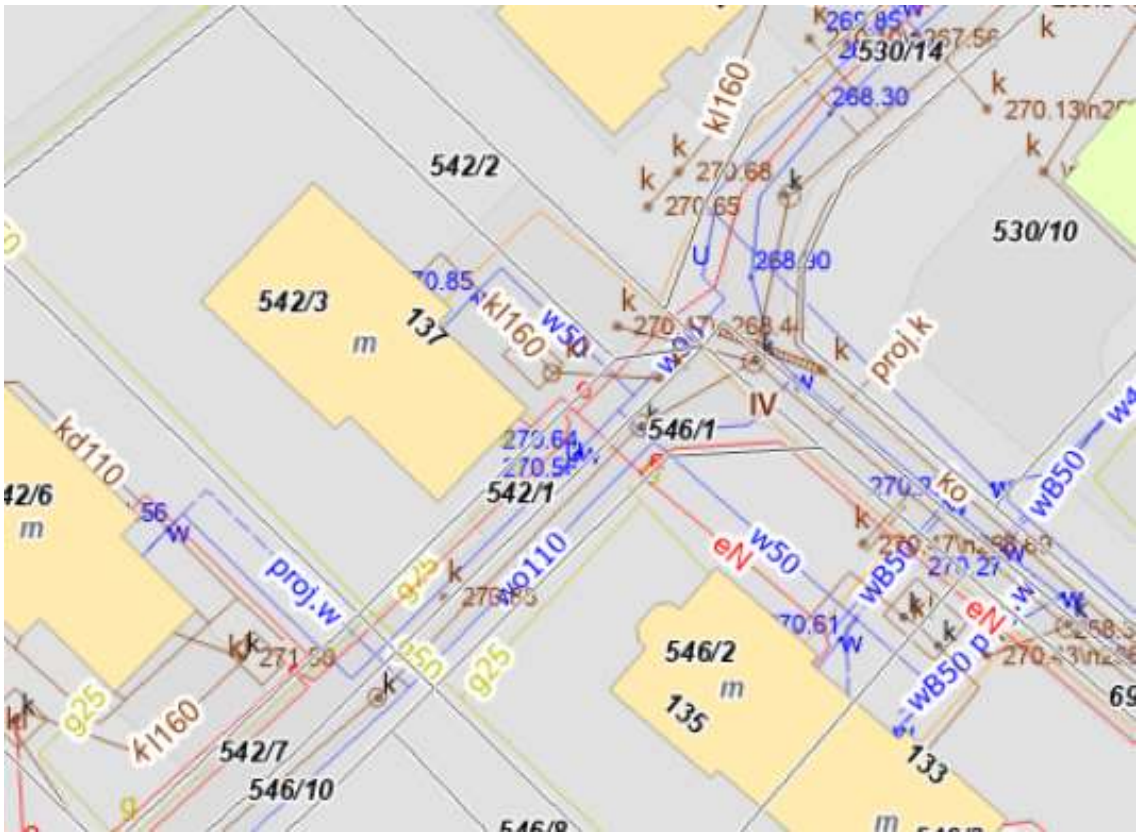
- działka posiada nieregularny kształt zbliżony do prostokąta połączonego z trapezem,
- działka niezabudowana, stanowiąca część drogi dojazdowej do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi (osiedlowa droga),
- działka utwardzona tłuczniem – ze względu na warunki atmosferyczne utrudniona weryfikacja stanu zagospodarowania,
- uzbrojenie jest w sieci: wodno-kanalizacyjną, elektroenergetyczną i gazową,
- działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej,
- dłużnik nieobecny w trakcie oględzin.

Fragment mapy ewidencyjnej



COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Fragment mapy zasadniczej



Droga dojazdowa

Źródło: https://msip.um.krakow.pl/

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Dokumentacja fotograficzna

Działka nr 546/1 o pow. 91 m²

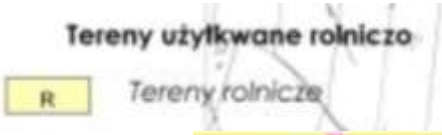
7 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działek obowiązujący jest aktualnie plan zagospodarowania przestrzennego.

Działka nr 53

Zgodnie z uchwałą nr XXXI/96/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18.11.2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 07 w granicach administracyjnych miejscowości Pękowice oraz uchwałą nr XIV/27/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 07 w granicach administracyjnych miejscowości Pękowice zatwierdzonego uchwałą XXXI/96/2005 Rady Gminy Zielonki z dnia 18 listopada 2005 r. działka nr **53** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **R - tereny gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach rolnych, łąkach, pastwiskach, sadach.**
Ponadto działka znajduje się Dolinkach Krakowskich.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl



Źródło: https://sip.gison.pl/

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Działka nr 546/1

Zgodnie z uchwałą nr uchwałą Nr LXXVIII/2172/22 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Pasternik" – ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 24 lutego 2022 r., poz. 1255 (plan obowiązuje od dnia 11 marca 2022 r.) działka nr **546/1** znajduje się w strefie o przeznaczeniu: **MN.37 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz częściowo KDD.15 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.**

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

Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego działka nr 53 **stanowi nieruchomość rolną, natomiast nie podlega w/w ustawie**.
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w strefie przeznaczonej na cele rolne.
Działka nr 546/1 zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego **nie stanowi nieruchomości rolnej.**
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka znajduje się w strefie przeznaczonej na inne cele niż rolne.
Zgodnie z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego Art. 2a ust. 3 pkt 9 przepisy ust. 1 i 2 (kto może być nabywcą nieruchomości rolnej) nie dotyczą nabycia nieruchomości rolnej w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego.

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, a w przypadku działki rolnej i Kraków Krowodrza, w przypadku działki drogowej schodząc do poziomu lokalnego.

8.2 Charakterystyka rynku lokalnego

Charakterystyka rynku lokalnego - Gmina Zielonki

Gmina Zielonki leży w dorzeczach rzek Prądnika i Białuchy oraz w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego pomiędzy malowniczymi pagórkami a Krakowem, z którym sąsiaduje bezpośrednio od południa. Jest najbliżej 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 przeznacza 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 dorzeczach 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 przykłada się 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 warzywniczo-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

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 zabudowanych obiektami podobnymi do wycenianego oraz nieruchomości niezabudowanych na terenie Gminy Zielonki (rolna) i Krakowa Krowodrzy (drogi). 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 km^2), 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 sprzedanych na rynku lokalnym. W próbce tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe. Dane uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Krakowie i Urzędzie Miasta Kraków. 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 niniejszego operatu szacunkowego 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 rolnych Gmina Zielonki

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych o funkcji rolnej na terenie Gminy Zielonki. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto okresie kwiecień 2024r. – luty 2026r. W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych. Należy ponadto zauważyć, iż nie wszystkie transakcje są na bieżąco rejestrowane w Starostwie Powiatowym w Krakowie.

Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczeniu rolnym, mieszanym z rolą położone na terenie gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą średnio **ok. 36 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **9 zł/m²** zapłacono za wąską działkę położoną w miejscowości Garlica Duchowna o pow. 5307 m² bez dostępu do drogi. Najwyższą cenę – **66 zł/m²** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 2 692 m², położonej w Trojanowicach, położone za zabudową jednorodzinną.

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. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się przy głównych ulicach, z dobrym dostępem do obiektów handlowo – usługowych, siedzib administracji samorządowej, w sąsiedztwie ośrodków zaopatrzenia w materiały agrotechniczne, punktów ośrodków maszynowych, punktów zbytu produktów rolnych.
Kolejnym ważnym atrybutem są warunki dojazdu. Dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, widoczne oznakowanie dróg, bezpośredni dostęp do drogi publicznej cieszą się największym zainteresowaniem.

W przypadku nieruchomości niezabudowanych istotnym czynnikiem wpływającym na ich wartość jest również powierzchnia działki – najlepiej postrzegane są działki powyżej 1 ha.
Ostatnim ważnym atrybutem jest zagospodarowanie działki. Nieruchomości w całości przeznaczona na cele rolne – brak drzew i krzewów, działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną.

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

- lokalizacja

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

- warunki dojazdu
- wielkość działki
- zagospodarowanie działki
- kształt działki

Dla potrzeb szacowania przedmiotowej nieruchomości przy wycenie wykorzystano transakcje rynkowe z okresu lipiec 2024 – grudzień 2025 r.

Jednostką porównawczą jest 1 m^2 powierzchni użytkowej działki.

Rynek nieruchomości niezabudowanych Kraków Krowodrza - drogi

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych stanowiących drogi dojazdowe na terenie Krakowa Krowodrzy. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto okresie czerwiec 2024r. – luty 2026 r. W bazie danych znalazło się kilkadziesiąt transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod drogi dojazdowe.
Jeśli chodzi o ceny działek przeznaczonych pod drogi dojazdowe położone na terenie Krowodrzy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą w przeliczeniu na cenę udziału jednostkowego 1 m2 w działce średnio **ok. 220 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Najmniej – **42,55 zł ceny udziału jednostkowego 1 mkw. działki** zapłacono za działkę położoną w obrębki nr 34. Najwyższą cenę – **957,88 zł ceny udziału jednostkowego 1 mkw. działki** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 119 m^2, położonej w obrębie nr 34.
Ogólne kwoty za udziały w działkach dojazdowych były zróżnicowane i znajdowały się w przedziale od 500 zł do 32 600 zł za udział w działce dojazdowej, o różnych udziałach w działkach.

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 (służące jako drogi dojazdowe).
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. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych, placówek ochrony zdrowia, siedzib administracji samorządowej.
Kolejnym ważnym atrybutem jest użyteczność działki, którą stanowią drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do wielu budynków (mniejszy udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi).
Ostatnią cechą dla dróg dojazdowych jest stan zagospodarowania działki - najlepsze to 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.
Na podstawie analizy rynku lokalnego wyodrębniono atrybuty wpływające na wartość nieruchomości będących przedmiotem transakcji (działki wykorzystywane jako drogi dojazdowe):

- lokalizacja działki
- użyteczność działki
- stan zagospodarowania działki

Dla potrzeb szacowania przedmiotowej nieruchomości przy wycenie wykorzystano transakcje rynkowe z okresu czerwiec 2024 – grudzień 2025 r.
Jednostką porównawczą będzie cena udziału jednostkowego 1 mkw. w działce.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

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.

8.6 Metodyka wyceny

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 jakikolwiek 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 to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

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:

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

W_g - wartość 1 m² szacowanej działki (zł/m²)
$C_{śr}$ - średnia cena z bazy danych nieruchomości
u_i - współczynniki korygujące
K - współczynnik eksperta

WG = P x 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.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ WG – DZIAŁKA NR 53 O POW. 2 400 M2

Nieruchomości gruntowe niezabudowane Gm. Zielonki

Data transakcji	Miejscowość	Pow. działek [m2]	Cena działek	Cena z 1m²
lip 24	Zielonki	2318	100 000 zł	43,14 zł
paź 24	Dziekanowice	10841	545 000 zł	50,27 zł
gru 24	Trojanowice	2300	90 000 zł	39,13 zł
sty 25	Zielonki	6500	300 000 zł	46,15 zł
sty 25	Bosutów	2800	70 000 zł	25,00 zł
lut 25	Trojanowice	1721	85 000 zł	49,39 zł
maj 25	Zielonki	4100	205 000 zł	50,00 zł
maj 25	Bibice	8623	431 150 zł	50,00 zł
cze 25	Grębynice	2640	92 400 zł	35,00 zł
gru 25	Zielonki	1800	90 000 zł	50,00 zł
gru 25	Garlica Duchowna	2278	70 000 zł	30,73 zł

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

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja	**30%**
2	warunki dojazdu	**20%**
3	wielkość działki	**20%**
4	zagospodarowanie działki	**15%**
5	kształt działki	**15%**
	RAZEM	**100%**

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

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 nieruchomości przyjęto transakcje odbyte przy sprzedaży nieruchomości 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.

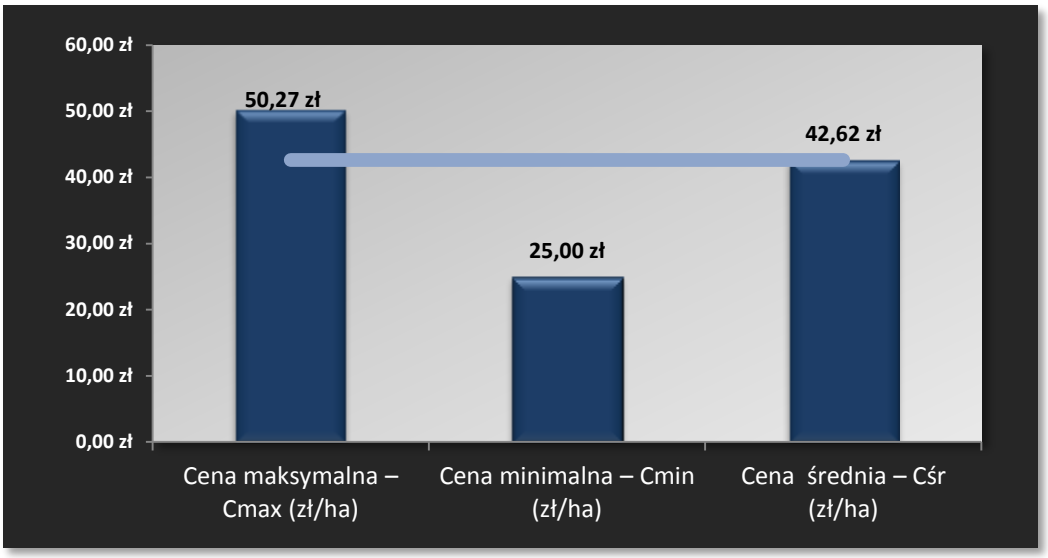
Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena	
1	lokalizacja	**korzystna**	dość bliska lokalizacja do punktów handlowo-usługowych, siedzib administracji, ośrodków zaopatrzenia w materiały agrotechniczne, punktów ośrodków maszynowych, punktów zbytu produktów rolnych,
		średnio korzystna	w dużej odległości od centrum miejscowości, w większym oddaleniu od punktów handlowo-usługowych lub punktów j.w.,
2	warunki dojazdu	**dobre**	dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, widoczne oznakowanie dróg, bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
		zadowalające	warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrego, np. z powodu gorszej nawierzchni dróg dojazdowych,
		złe	zły stan nawierzchni dróg dojazdowych; brak bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej, brak oznakowania dróg.
3	wielkość działki	**dobra**	powyżej 1 h,
		średnia	powierzchnia od 5000 m² do 1 ha,
		zła	poniżej 5000 m²
4	zagospodarowanie działki	**korzystne**	działka w całości przeznaczona na cele rolne – brak drzew i krzewów, działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną,
		średnio korzystne	działka w części przeznaczona na cele rolne (np. występują drzewa i krzewy),
		niekorzystne	np. na działce znajdują się drzewa i krzewy,
5	kształt działki	**korzystny**	działka foremna o kształcie umożliwiającym dobrą gospodarkę rolną,
		średnio korzystny	działka nieforemna o kształcie utrudniającym dobrą gospodarkę rolną.

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbce reprezentacyjnej	**11**
2	Termin monitorowania transakcji	**24 miesiące**
3	Cena maksymalna – Cmax (zł/ha)	**50,27 zł**
4	Cena minimalna – Cmin (zł/ha)	**25,00 zł**
5	Cena średnia – Cśr (zł/ha)	**42,62 zł**
6	Delta	**25,27 zł**
7	Granica górna zakresu [C max / C śr]	**1,1795**
8	Granica dolna zakresu [C min / C śr]	**0,5866**

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min 25,00 zł	C max 50,27 zł
1	lokalizacja	średnio korzystna	korzystna
2	warunki dojazdu	zadowalające	zadowalające
3	wielkość działki	zła	dobra
4	zagospodarowanie działki	korzystne	korzystne
5	kształt działki	średnio korzystna	korzystna

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.

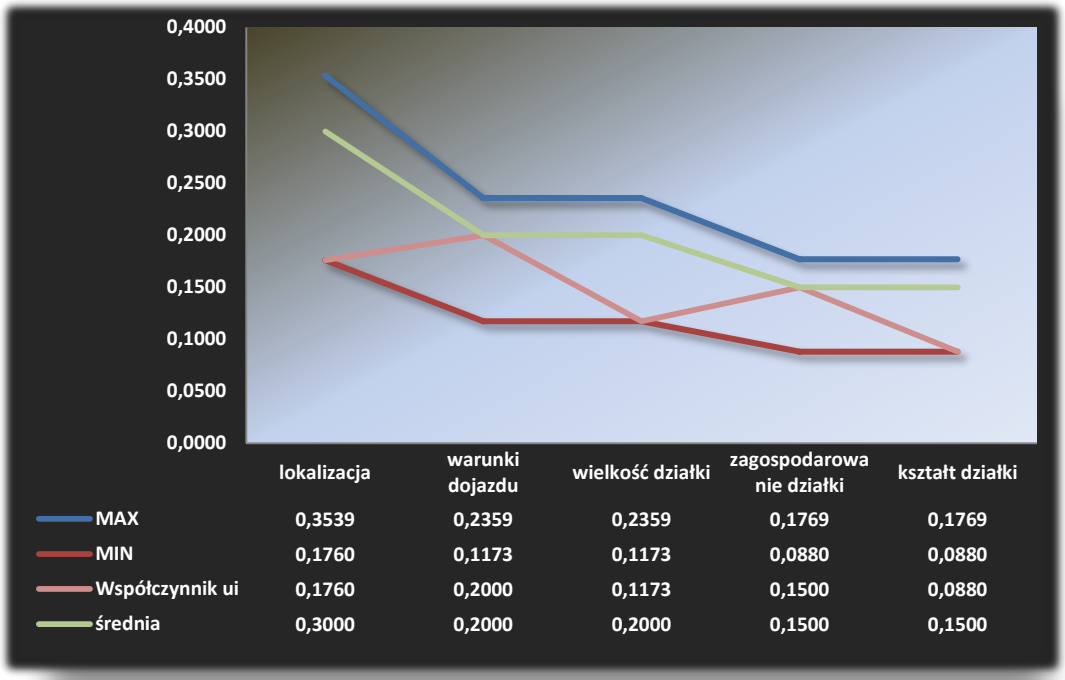
Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

lp.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja	**średnio korzystna**
2	warunki dojazdu	**zadowalające**
3	wielkość działki	**zła**
4	zagospodarowanie działki	**średnio korzystne**
5	kształt działki	**średnio korzystna**

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników MAX	Zakres współczynników MIN	Współczynnik ui	średnia
1	lokalizacja	30%	średnio korzystna	0,3539	0,1760	**0,1760**	0,3000
2	warunki dojazdu	20%	zadowalające	0,2359	0,1173	**0,2000**	0,2000
3	wielkość działki	20%	zła	0,2359	0,1173	**0,1173**	0,2000
4	zagospodarowanie działki	15%	średnio korzystne	0,1769	0,0880	**0,1500**	0,1500
5	kształt działki	15%	średnio korzystna	0,1769	0,0880	**0,0880**	0,1500
	∑	**100%**		**1,1795**	**0,5866**	**0,7313**	1,0000



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

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. Przyjęto współczynnik K = 1,0.

Wartość 1 m² wynosi:

C średnia =	42,62 zł
suma ui =	0,7313
K =	1,00
Wg [zł/ha] =	**31,17 zł**

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Wartość szacowanej działki WG wynosi:

P [m²] =	2 400
Wg =	31,17 zł
WG =	**74 808,00 zł**

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WG – działka nr 53, po zaokrągleniu, wynosi:

74 808 zł

siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset osiem zł

Obliczanie wartości udziału

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

WGU = WG x U

WGU – wartość udziału w nieruchomości
U – udział: ½ cz. Rafałowi Szczepan

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Rafał Szczepan	1/2	37 404,00 zł	**37 404 zł** trzydzieści siedem tysięcy czterysta cztery zł

10 OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/16 W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ STANOWIĄCEJ DROGĘ DOJAZDOWĄ WGD – DZIAŁKA NR 546/1 O POW. 91 M²

Do obliczeń przyjęto działki, które stanowiły drogi dojazdowe do działek przeznaczonych pod zabudowę. Jednostką porównawczą będzie cena udziału jednostkowego 1 mkw. w działce.
Przedmiotowe udziały były zbywane wraz z działkami przeznaczonymi pod zabudowę – działkami budowlanymi lub z budynkami jednorodzinnymi.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane - drogi

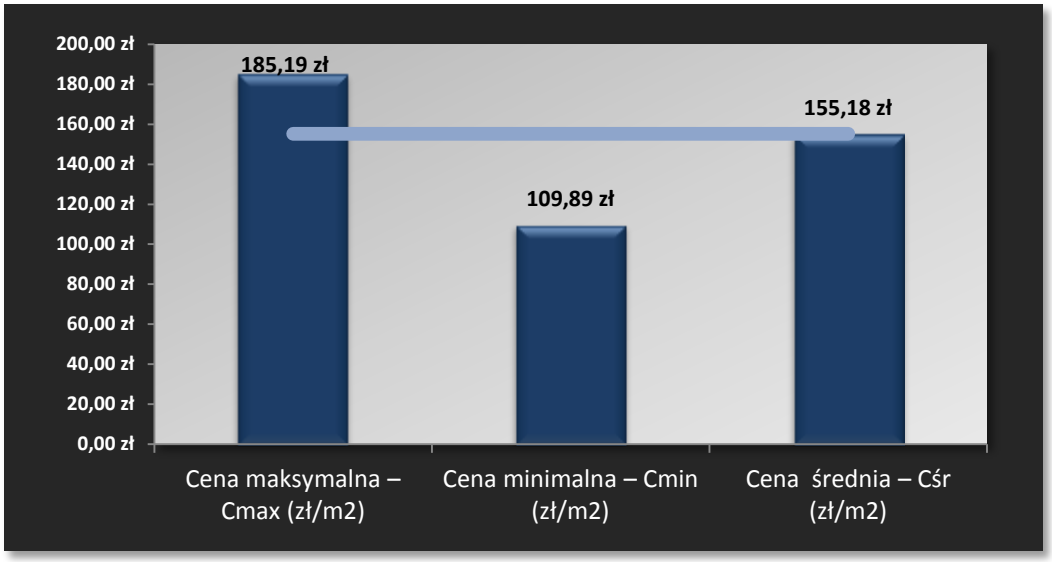
Data transakcji	Obręb Krowodrza	Pow. działek [m2]	Cena działek	Udział w działce/kach	Cena udziału jednostkowego 1 m2 w działce
cze 24	34	91	1 250 zł	2/16	109,89 zł
cze 24	34	67	1 250 zł	2/16	149,25 zł
cze 24	34	59	1 250 zł	2/16	169,49 zł
cze 24	34	59	1 250 zł	2/16	169,49 zł
wrz 24	27	202	15 000 zł	1/2	148,51 zł
paź 24	5	104	16 255 zł	1/1	156,30 zł
sty 25	13	7	1 000 zł	1/1	142,86 zł
kwi 25	34	135	3 000 zł	9/75	185,19 zł
maj 25	51	528	5 000 zł	1/18	170,45 zł

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

cze 25	41	65	5 000 zł	4/8	153,85 zł
gru 25	34	161	1 745 zł	12/168	151,74 zł

Cechy analizowanego rynku

1	Liczba transakcji w próbce reprezentacyjnej	**11**
2	Termin monitorowania transakcji	**24 miesiące**
3	Cena maksymalna – Cmax (zł/m²)	**185,19 zł**
4	Cena minimalna – Cmin (zł/m²)	**109,89 zł**
5	Cena średnia – Cśr (zł/m²)	**155,18 zł**
6	Delta	**75,30 zł**
7	Granica górna – Gg	**1,1933**
8	Granica dolna – Gd	**0,7081**



Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka C min 109,89 zł	charakterystyka C max 185,19 zł
1	lokalizacja działki	bardzo dobra	bardzo dobra
2	użyteczność działki	bardzo dobra	bardzo dobra
3	stan zagospodarowania działki	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.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Stan nieruchomości, na dzień oględzin:

lp.	cecha rynkowa	cechy szac. działki
1	lokalizacja działki	**bardzo dobra**
2	użyteczność działki	**bardzo dobra**
3	stan zagospodarowania działki	**dobry**

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

lp.	cecha rynkowa	waga cechy
1	lokalizacja działki	**45%**
2	użyteczność działki	**35%**
3	stan zagospodarowania działki	**20%**
	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 nieruchomości przyjęto transakcje odbyte przy sprzedaży nieruchomości 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.

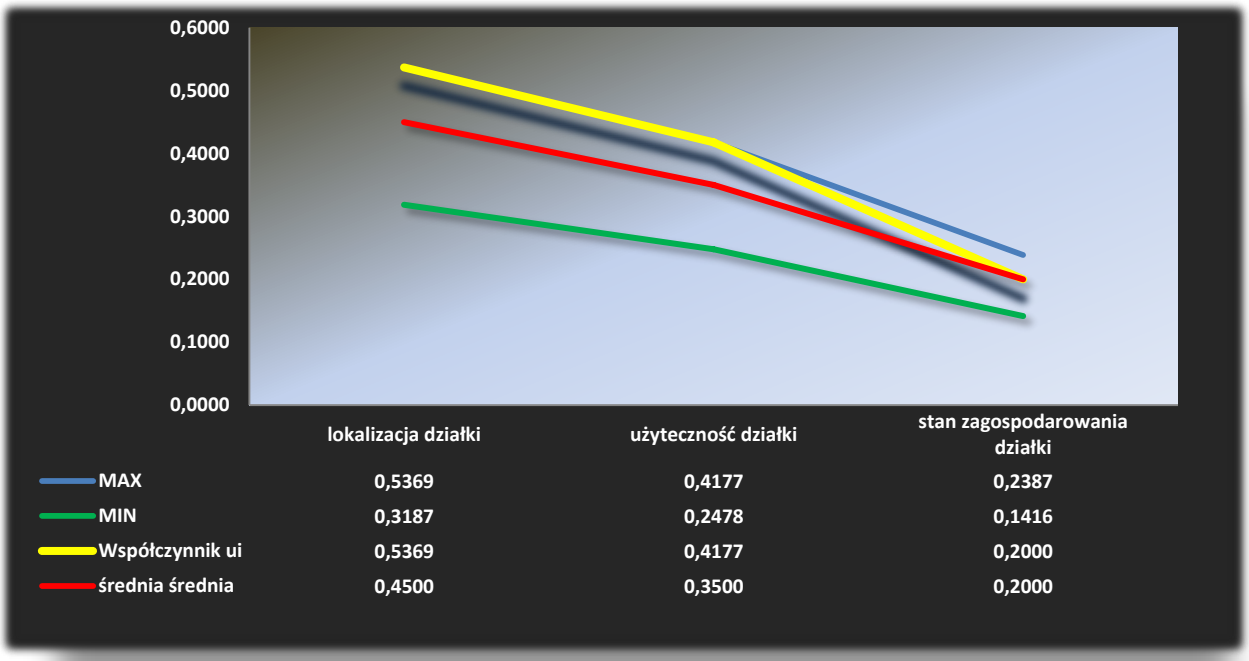
Stany cech rynkowych

cechy rynkowe		ocena	
1	**lokalizacja działki**	**bardzo dobra**	przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do komunikacji, obiektów handlowo – usługowych, obiektów oświatowych, placówek ochrony zdrowia, siedzib administracji samorządowej,
		dobra	w odległości ok. 1000 - 2000 m od centrum miasta, 300 m od głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji, w większym oddaleniu od punktów usługowych, siedzib administracji, placówek oświatowych,
		przeciętna	przy ulicy osiedlowej, znaczne oddalenie od centrum miasta, przystanków komunikacji i większych skupisk ludzkich.
2	**użyteczność działki**	- odzwierciedla możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium, jeśli brak obowiązującego planu	
		bardzo dobra	drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do wielu budynków (mniejszy udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi),
		dobra	drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do kilku budynków (większy niż powyżej udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi),
		dostateczna	drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do jednego budynku (jedyny udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi).

3	stan zagospodarowania działki	bardzo dobry	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.
		dobry	teren lekko nachylony, dogodny dojazd i dostęp, możliwość dogodnego i ergonomicznego zagospodarowania działki, działka utwardzona.
		zadowalający	np. brak elementów infrastruktury otoczenia, teren pofałdowany lub droga dojazdowa gruntowa.

Obliczanie wartości 1 m² nieruchomości (Wg)

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Cechy szac. działki	Zakres współczynników MAX	Zakres współczynników MIN	Współczynnik ui	średnia
1	lokalizacja działki	45%	bardzo dobra	0,5369	0,3187	**0,5369**	**0,4500**
2	użyteczność działki	35%	bardzo dobra	0,4177	0,2478	**0,4177**	**0,3500**
3	stan zagospodarowania działki	20%	dobry	0,2387	0,1416	**0,2000**	**0,2000**
	∑	**100%**		**1,1933**	**0,7081**	**1,1546**	**1,0000**



Wartość rynkowa 1 m² szacowanego gruntu obliczona zostanie wg formuły:

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

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

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Przyjęto współczynnik K = 1,0.

Wartość 1 m² wynosi:

C średnia =	155,18 zł
suma ui =	1,1546
K =	1,00
Wg [zł/m²] =	**179,18 zł**

Wartość szacowanej nieruchomości WGD wynosi:

P [m2] =	91
Wg =	179,18 zł
WGD =	**16 305,38 zł**

Po zaokrągleniu wartość rynkowa WGD – działka nr 546/1 wynosi:

16 305 zł

szesnaście tysięcy trzysta pięć zł

Obliczanie wartości udziału

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

WGDU = WGD x U

WGDU – wartość udziału w nieruchomości
U – udział: 1/16 cz. Rafałowi Szczepan

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Rafał Szczepan	1/16	1 019,09 zł	**1 019 zł** jeden tysiąc dziewiętnaście 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.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

Wnioski:
Przedmiotowe nieruchomości nie posiadają przynależności.

2. Pożytki
Zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, pożytki mogą być naturalne lub cywilne. Pożytkami naturalnymi z rzeczy są jej płody 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 szacowane nieruchomości w dacie wyceny były przedmiotem umowy najmu/dzierżawy.

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 rynkowa działki niezabudowanej WG – działka nr 53, po zaokrągleniu, wynosi:

74 808 zł

siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset osiem zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Rafał Szczepan	1/2	37 404,00 zł	**37 404 zł** trzydzieści siedem tysięcy czterysta cztery zł

Wartość rynkowa działki niezabudowanej WGD – działka nr 546/1 wynosi:

16 305 zł

szesnaście tysięcy trzysta pięć zł

Oszacowana wartość udziału:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Rafał Szczepan	1/16	1 019,09 zł	**1 019 zł** jeden tysiąc dziewiętnaście zł

Na oszacowaną wartość nieruchomości składają się:
- przynależności: brak
- pożytki: brak informacji czy szacowane nieruchomości w dacie wyceny były przedmiotem umowy najmu/dzierżawy.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl

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, 27.02.2026r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy SO w Krakowie
powołana w sprawie KM 1996/23

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) powierzchnię ustalono na podstawie dokumentacji prawnej,
c) dłużnik nieobecny w trakcie oględzin,
d) opinię można wykorzystać wyłącznie do celu, w jakim została sporządzona, nie może być wykorzystana do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
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.**

13 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

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

Kraków, 27 luty 2026 r.

COMES CONSULTING GROUP
Kraków. ul. Bydgoska 6, tel. kom. 604 722 080, 888 595 095
www.comescon.pl / biuro@comescon.pl