

OPINIA BIEGŁEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ - LOKAL MIESZKALNY NR 1
POŁOŻONY W BUDYNKU JEDNORODZINNYM DWULOKALOWYM PRZY UL.
LEŚNEJ NR 58 W JANUSZOWICACH, GM. ZIELONKI WRAZ Z UDZIAŁAMI 1/30
W DZIAŁKACH NR 99/20 ORAZ 99/22 I 99/24 STANOWIĄCYMI DROGĘ DOJAZDOWĄ
DO W/W BUDYNKU, KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ PRZEDMIOTOWY LOKAL

- KW Nr KR1P/00656432/5 (nieruchomość lokalowa)
- KW Nr KR1P/00509947/3 (udział 1/30 w działce nr 99/20)
- KW Nr KR1P/00477411/3 (udział 1/30 w działkach nr 99/22 i 99/2)
- SYGN. AKT KM 2693/25, KM 2694/25

PRZYGOTOWANA PRZEZ



COMES CONSULTING GROUP
www.comescon.pl

AUTOR OPRACOWANIA: EWA TOŁWIŃSKA
BIEGŁY SĄDOWY SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE
POWOŁANA W SPRAWACH KM 2693/25, KM 2694/25

Kraków, 07 września 2026 r.

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

1. PRZEDMIOT OPINII

Przedmiotem opinii są:

- nieruchomość lokalowa objęta księgą wieczystą KW Nr KR1P/00656432/5 – lokal mieszkalny nr 1 położony na parterze i poddaszu użytkowym (1 i 2 kondygnacja) w budynku jednorodzinnym dwulokalowym, znajdującym się przy ul. Leśnej nr 58 w Januszowicach, Gm. Zielonki oraz
- udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyła w nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu nr 99/20 o powierzchni 152 m², niezabudowanej położonej w Januszowicach przy ul. Leśnej objętej KW KR1P/00509947/3,
- udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyła w nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu nr 99/22 o powierzchni 113 m² i 99/24 o powierzchni 142 m², niezabudowanej położonej w Januszowicach przy ul. Leśnej objętej KW KR1P/00477411/3, stanowiącej drogę dojazdową do nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym dwulokalowym, w którym zlokalizowany jest szacowany lokal mieszkalny.



Lokal składa się z wiatrołapu, korytarza, łazienki, salonu z aneksem kuchennym i garażu (pater) przedpokoju, łazienki, 2 garderób (w tym jedna z pralnią) i 3 pokoi (poddasze użytkowe) 1 pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 123,75 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego. Lokal funkcjonuje jako pół domu typu bliźniak.

Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego nr 1 uprawniony będzie min. do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej z części nieruchomości – ogródka oraz do parkowania pojazdów na przyznanym mu na terenie znajdującym się przed wjazdem do garażu.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną (woda ze studni głębinowej, kanalizacja przydomowa oczyszczalnia ścieków – szambo), elektryczną, gazową - centralne ogrzewanie podłogowe i centralna woda użytkowa z dwufunkcyjnego pieca gazowego. Nieruchomość ubezpieczona, brak służebności, umów.

Działki nr 99/20, 99/22 i 99/24 stanowiące drogę dojazdową do w/w budynku, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny



Nieruchomości gruntowe obciążone są ograniczonym prawem rzeczowe związanym z inną nieruchomością: bezpłatną służebnością przechodu i przejazdu wschodnią granicą działki pasem szerokości 4 metry oraz bezpłatną służebnością przeprowadzania mediów przez działki, które będą bieły od węzła w poprzek działek na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki. Prawa pozostające w mocy – niezbędne do funkcjonowania nieruchomości lokalowej.

Z własnością lokalu związana jest ułamkowa część (**12375 / 49423**) w prawie własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz z szacowanym lokalem, objęty księgą wieczystą KW Nr **KR1P/00611942/6**.

2. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej oraz udziałów 1/30 w wartości rynkowej należących do Elżbiety Gosztyła w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych (drodze dojazdowej) dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 2693/25, KM 2694/25.

3. ZAKRES OPINII

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku jednorodzinnym, dwulokalowym przy ul. Leśnej nr 58 w Januszowicach oraz udziałów 1/30 w wartości rynkowej należących do Elżbiety Gosztyła w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych (drodze dojazdowej), według stanu zagospodarowania i wyposażenia na dzień oględzin.

4. DATA SPORZĄDZENIA OPINII

Data, na którą określono stan przedmiotowej nieruchomości: **24.06.2026r.**
Data, na którą określono wartość nieruchomości: **07.09.2026r.**

5. OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej wynosi:

1 293 021 zł

jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwadzieścia jeden złotych

Na oszacowaną wartość nieruchomości lokalowej składają się:

- przynależności: nieruchomość lokalowa nie posiada pomieszczenia przynależnego,
- pożytki: lokal nie jest przedmiotem najmu.

Łączna wartość udziałów w działkach stanowiących drogę dojazdową do w/w nieruchomości lokalowej wynosi:

876 zł

osiemset siedemdziesiąt sześć złotych

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.

6. METODA WYCENY

Wartość nieruchomości lokalowej oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej i porównywania parami.

7. AUTOR OPINII

**Ewa Tołwińska, nr uprawnień: 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawach KM 2693/25, KM 2694/25**

Kraków, 07 września 2026 r.

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPINII W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU OPINII	6
1.1 Przedmiot opinii	6
1.2 Zakres opinii	7
2. CEL OPINII	7
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE	7
3.1 Zleceniodawca	7
3.2 Podstawa prawna wyceny	7
3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe	8
4. DATA WYCENY	8
5. DANE O LOKALU MIESZKALNYM	8
5.1 Stan prawny	8
5.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą	8
5.1.2. Stan według ewidencji gruntów	17
5.2 Lokalizacja	19
5.3 Przeznaczenie nieruchomości	21
5.4 Opis przedmiotu wyceny	22
5.4.1 Opis budynku	22
5.4.2 Opis lokalu	25
5.4.3 Opis działek gruntowych – droga dojazdowa	32
6. OBLICZANIE WARTOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO	35
6.1 Charakterystyka rynku nieruchomości	35
6.2 Analiza rynku nieruchomości	36
6.3 Metodyka wyceny	39
6.4 Obliczanie wartości lokalu w podejściu porównawczym	41
7 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK STANOWIĄCYCH DROGĘ DOJADOWĄ DO NIERUCHOMOŚCI PRZENZACZONEJ POD ZABUDOWĘ WG 99/20 – UDZIAŁ 1/30 I WG 99/24, WG 99/22 – UDZIAŁ 1/30	45
7.1 Obliczenie wartości działki nr 99/20– WG 99/20 o pow. 152 m ²	49
7.2 Obliczenie wartości działki nr 99/22– WG 99/22 o pow. 113 m ²	49
7.3 Obliczenie wartości działki nr 99/24– WG 99/24 o pow. 142 m ²	50
8. USTALENIE KOŃCOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	50
9. KLAUZULE	51
10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	52

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU OPINII

1.1 Przedmiot opinii

Przedmiotem opinii są:

- nieruchomość lokalowa objęta księgą wieczystą KW Nr KR1P/00656432/5 – lokal mieszkalny nr 1 położony na **parterze i poddaszu użytkowym (1 i 2 kondygnacja)** w budynku jednorodzinnym dwulokalowym, znajdującym się przy **ul. Leśnej nr 58 w Januszowicach, Gm. Zielonki** oraz
- **udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyła** w nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu nr 99/20 o powierzchni 152 m², niezabudowanej położonej w **Januszowicach przy ul. Leśnej objętej KW KR1P/00509947/3,**
- **udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyła** w nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu nr 99/22 o powierzchni 113 m² i 99/24 o powierzchni 142 m², niezabudowanej położonej w **Januszowicach przy ul. Leśnej objętej KW KR1P/00477411/3,** stanowiącej drogę dojazdową do nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym dwulokalowym, w którym zlokalizowany jest szacowany lokal mieszkalny.



Lokal składa się z wiatrołapu, korytarza, łazienki, salonu z aneksem kuchennym i garażu (pater) przedpokoju, łazienki, 2 garderób (w tym jedna z pralnią) i 3 pokoi (poddasze użytkowe) 1 pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 123,75 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego. Lokal funkcjonuje jako pół domu typu bliźniak.

Właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego nr 1 uprawniony będzie min. do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej z części nieruchomości – ogródka oraz do parkowania pojazdów na przyznanym mu na terenie znajdującym się przed wjazdem do garażu.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną (woda ze studni głębinowej, kanalizacja przydomowa oczyszczalnia ścieków – szambo), elektryczną, gazową - centralne ogrzewanie podłogowe i centralna woda użytkowa z dwufunkcyjnego pieca gazowego. Nieruchomość ubezpieczona, brak służebności, umów.

Działki nr 99/20, 99/22 i 99/24 stanowiące drogę dojazdową do w/w budynku, w którym znajduje się szacowany lokal mieszkalny



Nieruchomości gruntowe obciążone są ograniczonym prawem rzeczowe związanym z inną nieruchomością: bezpłatną służebnością przechodu i przejazdu wschodnią granicą działki pasem szerokości 4 metry oraz bezpłatną służebnością przeprowadzania mediów przez działki, które będą bieły od węzła w poprzek działek na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki. Prawa pozostające w mocy – niezbędne do funkcjonowania nieruchomości lokalowej.

Z własnością lokalu związana jest ułamkowa część (12375 / 49423) w prawie własności gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz z szacowanym lokalem, objęty księgą wieczystą KW Nr KR1P/00611942/6.

1.2 Zakres opinii

Zakres opinii obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej - lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku jednorodzinnym, dwulokalowym przy ul. Leśnej nr 58 w Januszowicach oraz udziałów 1/30 w wartości rynkowej należących do Elżbiety Gosztyła w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych (drodze dojazdowej), według stanu zagospodarowania i wyposażenia na dzień oględzin.

2. CEL OPINII

Celem opinii jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej oraz udziałów 1/30 w wartości rynkowej należących do Elżbiety Gosztyła w prawie własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych (drodze dojazdowej) dla potrzeb postępowania egzekucyjnego. Sygn. akt KM 2693/25, KM 2694/25.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO – PRAWNE

3.1 Zleceniodawca

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 2693/25, KM 2694/25

3.2 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 (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1465),
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 468),
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2026 poz. 399),
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

Podstawy merytoryczne wyceny i materiały pomocnicze:

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1071),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2026 poz. 232),
4. Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. 2026 poz. 941),
5. Ustawa z dnia 17 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 poz. 538),
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225),
7. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych”, PFSRM, Warszawa 2004r.,

8. Wycena nieruchomości; wydanie polskie; Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2000,
9. R. Cymerman, A. Hopfer; System i procedury szacowania nieruchomości, Olsztyn – Zielona Góra 1999,
10. NIERUCHOMOŚĆ, Śląskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych,
11. Notowania Rynku Nieruchomości, C.H. Beck,
12. Nieruchomości, C.H. Beck.

3.3 Źródła informacji i materiały źródłowe

- a) wizja lokalna, w ramach, której dokonano oględzin lokalu i budynku oraz określono ich stan techniczny,
- b) baza danych o transakcjach nieruchomości lokalowych zebrana w Starostwie Powiatowym w Krakowie,
- c) dokumentacja stanu prawnego nieruchomości.

4. DATA WYCENY

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	07.09.2026r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości (przedmiotu wyceny)	24.06.2026r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	24.06.2026r.
Data sporządzenia wyceny	07.09.2026r.

5. DANE O LOKALU MIESZKALNYM

5.1 Stan prawny

5.1.1. Stan prawny nieruchomości zgodnie z księgą wieczystą

Dla nieruchomości urzędzona i prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Podgórze księga wieczysta KW Nr KR1P/00656432/5			
Typ księgi		LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
1. Numer bieżący nieruchomości		1	
		Położenie	
1. Numer porządkowy		1	
2. Województwo		MAŁOPOLSKIE	
3. Powiat		KRAKOWSKI	
4. Gmina		ZIELONKI	
5. Miejscowość		JANUSZOWICE	
6. Dzielnica		---	
Lokał			
1. Identyfikator lokalu		---	
2. Ulica		LEŚNA	
3. Numer budynku		58	
4. Numer lokalu		1	
5. Przeznaczenie lokalu		LOKAŁ MIESZKALNY	
6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby	WIATROŁAP (PARTER)
		B: liczba izb	1
	2.	A: rodzaj izby	KORYTARZ (PARTER)
		B: liczba izb	1
	3.	A: rodzaj izby	ŁAZIENKA (PARTER)
		B: liczba izb	1
	4.	A: rodzaj izby	SALON Z ANEKSEM KUCHENNYM (PARTER)
		B: liczba izb	1
	5.	A: rodzaj izby	GARAŻ (PARTER)
		B: liczba izb	1
	6.	A: rodzaj izby	PRZEDPOKÓJ (PODDASZE)
		B: liczba izb	1
	7.	A: rodzaj izb	ŁAZIENKA (PODDASZE)

	8.	B: liczba izb	1
		A: rodzaj izby	GARDEROBA (PODDASZE)
		B: liczba izb	2
	9.	A: rodzaj izby	POKÓJ (PODDASZE)
		B: liczba izb	3
		A: rodzaj pomieszczenia	---
7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	B: liczba pomieszczeń	---
8. Kondygnacja			1
9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	KR1P / 00611942 / 6
10. Nieruchomość zabudowana budynkiem	1.	A: numer księgi wieczystej	---
		B: numer obrębu ewidencyjnego	---
		C: numer działki ewidencyjnej	---
11. Odrębność		TAK	
Obszar			
1. Obszar		123,7500 M2	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Spis praw związanych z własnością			
1. Numer prawa		1	
2. Napis		---	
3. Rodzaj prawa		UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU	
4. Treść prawa		---	
5. Księga powiązana	1.	A: numer księgi wieczystej	//
		B: kolejny numer wpisu	---
6. Udział związany	1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	12375 / 49423
		B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	---
		C: numer księgi wieczystej	KR1P / 00611942 / 6
		D: numer udziału w prawie	2
7. Rodzaj zmiany		---	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciel			
1. Numer udziału w prawie		1	
2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		1/1	
3. Rodzaj wspólności		---	
Osoba fizyczna			
1. Lista wskazań udziałów w prawie		1	
2. Imię pierwsze		ELŻBIETA	
3. Imię drugie		DOMINIKA	
4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		GOSZTYŁA	
5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	
6. Imię ojca		RYSZARD	
7. Imię matki		CECYLIA	
8. PESEL		75081303306	
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Wzmianki w dziale III			
1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 146076 / 26	
	1 B. Opis wzmianki	---	
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-26-15.48.01.733040	
	3. Chwila wykreślenia	---	
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---	
	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 94092 / 26 / 1	
	1 B. Opis wzmianki	INNY WPIS W DZIALE III	
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-31-08.24.27.633154	
1. 1	3. Chwila wykreślenia	---	
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---	
2.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 146075 / 26	
	1 B. Opis wzmianki	---	

	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-26-15.46.50.392311
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
2. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 94091 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-31-09.12.17.969672
	3. Chwila wykreślenia	---
3.	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 146074 / 26
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-26-15.45.34.954263
3. 1	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 94087 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
4.	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-31-09.04.50.557942
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 146073 / 26
4. 1	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-26-15.44.25.810444
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
5.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 94086 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-31-09.03.21.082170
	3. Chwila wykreślenia	---
5. 1	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 146072 / 26
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-26-15.42.30.236767
6.	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 146069 / 26
	1 B. Opis wzmianki	---
6. 1	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-26-15.40.40.564021
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 94085 / 26 / 1
7.	1 B. Opis wzmianki	WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-31-09.01.41.237417
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
7. 1	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 125648 / 26
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2026-07-22-14.29.21.238130
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 94081 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	INNY WPIS W DZIALE III
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-28-10.27.52.589301
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 125648 / 26
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2026-07-22-14.29.21.238130
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 81513 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	INNY WPIS W DZIALE III
	2. Chwila zamieszczenia	2026-07-23-09.43.15.314206
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia	---

	wzmianki	
		Numer wpisu
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGNATURZE AKT KM 2693/25 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ELŻBIECIE GOSZTYLE W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-KROWODRZY W KRAKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 16.06.2025 ROKU, SYGN. AKT: I NC 2279/25/K, Z WNIOSKU WIERZycIELA:
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		---
Osoba fizyczna		
1. Imię pierwsze		KONRAD
2. Imię drugie		---
3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		PALKOWSKI
4. Drugi człon nazwiska złożonego		---
5. Imię ojca		---
6. Imię matki		---
7. PESEL		89113007553
		Numer wpisu
1. Numer wpisu		2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		INNY WPIS
2. Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGNATURZE AKT KM 2694/25 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI ELŻBIECIE GOSZTYLE W CELU WYEGZEKWOWANIA NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z TYTUŁU WYKONAWCZEGO SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-KROWODRZY W KRAKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 07.07.2025 ROKU SYGN. AKT: I NC 1604/25/K, SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA-KROWODRZY W KRAKOWIE I WYDZIAŁ CYWILNY Z DNIA 29.10.2025 ROKU SYGN. AKT: I NC 1604/25/K, Z WNIOSKU WIERZycIELA:
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		---
Osoba fizyczna		
1. Imię pierwsze		KONRAD
2. Imię drugie		---
3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		PALKOWSKI
4. Drugi człon nazwiska złożonego		---
5. Imię ojca		---
6. Imię matki		---
7. PESEL		89113007553
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Wzmianki w dziale IV		
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 98047 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
	2. Chwila zamieszczenia	2026-09-07-09.29.36.376641
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
2.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 90527 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-18-09.14.57.668590
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
3.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 90525 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ
	2. Chwila zamieszczenia	2026-08-18-09.06.46.108564

		3. Chwila wykreślenia	---
		4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
Wpisy hipoteki			
1. Numer hipoteki (roszczenia)		1	
Treść hipoteki (roszczenia)			
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA	
2. Suma		278000,00	
3. Suma słownie		DWIEŚCIE SIEDEMDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY	
4. Waluta sumy		Zł	
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	---	
	B: wysokość odsetek	---	
6. Udział		---	
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		---	
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego	A: numer wierzytelności	1	
	B: wierzytelność	KREDYT, ODSETKI, KOSZTY, ROSZCZENIA, OPŁATY I PROWIZJE ZGODNIE Z N/WYM UMOWĄ KREDYTOWĄ	
	C: stosunek prawny	UMOWA KREDYTU Z DNIA 26 LIPCA 2022 ROKU, NR KHB112237355/2022	
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		MBANK SPÓŁKA AKCYJNA	
2. Siedziba		WARSZAWA	
3. REGON		001254524	
4. Stan przejściowy		---	
5. Administrator hipoteki		---	
6. KRS		0000025237	

Pominięto wpisy dot. innych osób

Dla nieruchomości urządzona i prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Podgórze księga wieczysta KW Nr KR1P/00509947/3		
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		JANUSZOWICE
6. Dzielnic		---
Działka ewidencyjna		
1. Identyfikator działki		120617_2.0010.99/20
2. Numer działki		99/20
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	0010
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	JANUSZOWICE
4. Położenie		1
5. Ulica		---
6. Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi	//
	Obszar	---
8. Przyłączenie	Numer księgi	KR1P / 00477411 / 3
	Obszar	0,0152 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		0,0152 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
Brak wpisu		
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciel		
Udział		
Pomięto wpisy nie obejmujące udziału właściciela		
9.	1. Numer udziału w prawie	14
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1/30
	3. Rodzaj wspólności	---
Osoba fizyczna		
9.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	14
	2. Imię pierwsze	ELŻBIETA
	3. Imię drugie	DOMINIKA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	GOSZTYŁA
	5. Drugi człon nazwiska złożonego	---
	6. Imię ojca	RYSZARD
	7. Imię matki	CECYLIA
	8. PESEL	75081303306
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki w dziale III		
1.	1 A. Numer wzmianki	REP.C. / KOMO / 125660 / 26
	1 B. Opis wzmianki	---
	2. Chwila zamieszczenia	2026-07-22-14.33.33.537683
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 81517 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	INNY WPIS W DZIALE III
	2. Chwila zamieszczenia	2026-07-23-10.04.03.559627
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU WSCHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR 99/8 PASEM SZEROKOŚCI 4 METRY NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 99/7.
3. Przedmiot wykonywania		DZIAŁKA NR 99/8
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	KR1P / 00221801 / 5
	B: numer wpisu	1
7. Rodzaj zmiany		SŁUŻEBNOŚĆ PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁEK 99/20, 99/22 I 99/24 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KR1P/00221801/5
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEPROWADZANIA MEDIÓW PRZESZ DZIAŁKI NR 99/3 I 99/8, KTÓRE BĘDĄ BIEGŁY OD WĘZŁA ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA DZIAŁCE NR 99/4 W POPRZEK DZIAŁEK NR 99/3 I 99/8 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA I POSIADACZA DZIAŁKI NR 99/7.
3. Przedmiot wykonywania		DZIAŁKA NR 99/8
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z		---

pierwszeństwa		
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	KR1P / 00221801 / 5
	B: numer wpisu	
7. Rodzaj zmiany		1 SŁUŻEBNOŚĆ PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁEK 99/20, 99/22 I 99/24 Z KSIĘGI WIECZYTEJ KR1P/00221801/5
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE DO SYGN. AKT KM 2693/25 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: GOSZTYŁA ELŻBIETA, NA RZECZ WIERZycIELA:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 14
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Osoba fizyczna		
1. Imię pierwsze		KONRAD
2. Imię drugie		---
3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		PALKOWSKI
4. Drugi człon nazwiska złożonego		---
5. Imię ojca		---
6. Imię matki		---
7. PESEL		89113007553
1. Numer wpisu		4
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		INNY WPIS
2. Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE SIĘ DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE DO SYGN. AKT KM 2694/25 PRZECIWKO DŁUŻNIKOWI: GOSZTYŁA ELŻBIETA, NA RZECZ WIERZycIELA:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 14
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Osoba fizyczna		
1. Imię pierwsze		KONRAD
2. Imię drugie		---
3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		PALKOWSKI
4. Drugi człon nazwiska złożonego		---
5. Imię ojca		---
6. Imię matki		---
7. PESEL		89113007553
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Inne wpisy		

Dla nieruchomości urządzona i prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Podgórze księga wieczysta KW Nr KR1P/00477411/3	
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	JANUSZOWICE
6. Dzielnic	---
Działka ewidencyjna	

Opinia w formie operatu szacunkowego: lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku jednorodzinnym dwulokalowym przy ul. Leśnej nr 58 w Januszowicach, nr KW KR1P/00656432/5 oraz udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyła w nieruchomościach gruntowych stanowiących działkę nr 99/20, nr KW Nr KR1P/00509947/3 oraz działki nr 99/22 i 99/24, nr KW KR1P/00477411/3 stanowiące drogę dojazdową do lokalu mieszkalnego położone w Januszowicach przy ul. Leśnej, Gmina Zielonki

1. Identyfikator działki	120617 2.0010.99/22
2. Numer działki	99/22
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego
	0010 JANUSZOWICE
4. Położenie	1
5. Ulica	---
6. Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar
	// ---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar
	KR1P / 00221801 / 5 0,0113 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
	--- --- --- ---
1. Identyfikator działki	120617 2.0010.99/24
2. Numer działki	99/24
3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego B: nazwa obrębu ewidencyjnego
	0010 JANUSZOWICE
4. Położenie	1
5. Ulica	---
6. Sposób korzystania	R - GRUNTY ORNE
7. Odłączenie	Numer księgi Obszar
	// ---
8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar
	KR1P / 00221801 / 5 0,0142 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	0,0255 HA
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Brak wpisu	
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciel	
Udział	
Pomięto wpisy nie obejmujące udziału właściciela	
8	1. Numer udziału w prawie 2. Wielkość udziału (licznik/mianownik) 3. Rodzaj wspólności
	13 1/30 ---
Osoba fizyczna	
7.	1. Lista wskazań udziałów w prawie 2. Imię pierwsze 3. Imię drugie 4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego 5. Drugi człon nazwiska złożonego 6. Imię ojca 7. Imię matki 8. PESEL
	13 ELŻBIETA DOMINIKA GOSZTYŁA --- RYSZARD CECYLIA 75081303306
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki w dziale III	
1.	1 A. Numer wzmianki 1 B. Opis wzmianki
	REP.C. / KOMO / 125665 / 26 ---

	2. Chwila zamieszczenia	2026-07-22-14.35.43.146403
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
1. 1	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / KR1P / 81520 / 26 / 1
	1 B. Opis wzmianki	INNY WPIS W DZIALE III
	2. Chwila zamieszczenia	2026-07-23-10.47.29.995526
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		1
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZECHODU I PRZEJAZDU WSCHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR 99/8 PASEM SZEROKOŚCI 4 METRY NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁKI NR 99/7.
3. Przedmiot wykonywania		DZIAŁKA NR 99/8
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	KR1P / 00221801 / 5
	B: numer wpisu	1
7. Rodzaj zmiany		SŁUŻEBNOŚĆ PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁEK 99/20, 99/22 I 99/24 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KR1P/00221801/5
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		2
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		BEZPŁATNA SŁUŻEBNOŚĆ PRZEPROWADZANIA MEDIÓW PRZECZ DZIAŁKI NR 99/3 I 99/8, KTÓRE BĘDĄ BIEGŁY OD WĘZŁA ZNAJDUJĄCEGO SIĘ NA DZIAŁCE NR 99/4 W POPRZEK DZIAŁEK NR 99/3 I 99/8 NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA I POSIADACZA DZIAŁKI NR 99/7.
3. Przedmiot wykonywania		DZIAŁKA NR 99/8
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	KR1P / 00221801 / 5
	B: numer wpisu	1
7. Rodzaj zmiany		SŁUŻEBNOŚĆ PRZENIESIONO DO WSPÓŁOBCIĄŻENIA W ZWIĄZKU Z ODŁĄCZENIEM DZIAŁEK 99/20, 99/22 I 99/24 Z KSIĘGI WIECZYSTEJ KR1P/00221801/5
Numer wpisu		
1. Numer wpisu		3
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia		
1. Rodzaj wpisu		OSTRZEŻENIE
2. Treść wpisu		WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 2693/25 PROWADZONEGO PRZECZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA KROWODRZY- NA RZECZ:
3. Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ NR 13
4. Pierwszeństwo		---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej	//
	B: numer wpisu	---
7. Rodzaj zmiany		---
Osoba fizyczna		
1. Imię pierwsze		KONRAD
2. Imię drugie		---
3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		PALKOWSKI
4. Drugi człon nazwiska złożonego		---
5. Imię ojca		---
6. Imię matki		---

Opinia w formie operatu szacunkowego: lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku jednorodzinnym dwulokalowym przy ul. Leśnej nr 58 w Januszowicach, nr KW KR1P/00656432/5 oraz udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyła w nieruchomościach gruntowych stanowiących działkę nr 99/20, nr KW Nr KR1P/00509947/3 oraz działki nr 99/22 i 99/24, nr KW KR1P/00477411/3 stanowiące drogę dojazdową do lokalu mieszkalnego położone w Januszowicach przy ul. Leśnej, Gmina Zielonki

7. PESEL	89113007553
1. Numer wpisu	4
Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia	
1. Rodzaj wpisu	INNY WPIS
2. Treść wpisu	PRZYŁĄCZENIE POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 2694/25 PROWADZONEGO PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM DLA KRAKOWA KROWODRZY DO POSTĘPOWANIA WPISANEGO POD POZYCJĄ NR 3 W RUBRYCE 3.4.1.2 NA RZECZ UDZIAŁ NR 13
3. Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 13
4. Pierwszeństwo	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych	A: numer księgi wieczystej // B: numer wpisu ---
7. Rodzaj zmiany	---
Osoba fizyczna	
1. Imię pierwsze	KONRAD
2. Imię drugie	---
3. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego	PALKOWSKI
4. Drugi człon nazwiska złożonego	---
5. Imię ojca	---
6. Imię matki	---
7. PESEL	89113007553
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Inne wpisy	

Wydruk księgi wieczystej z EKW w załączeniu.

5.1.2. Stan według ewidencji gruntów

Ewidencja gruntów

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24-07-2026 12:15:39

Nr jednostki rejestrowej: G286

Osoby: 9

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/60 współwłasność	Błaszczak Anna Magdalena (Wacław, Małgorzata) PESEL: 83022319228 adres: ul. Leśna 54, 32-088 Januszowice Uwag: AN16903/2021 z 02.07.2021;
1/60 współwłasność	Błaszczak Jarosław (Zdzisław, Maria) PESEL: 71071406338 adres: ul. Rydlówka 42A/51, 30-363 Kraków Uwag: AN16903/2021 z 02.07.2021;
1/30 współwłasność	Gosztyła Elżbieta Dominika (Ryszard, Cecylia) PESEL: 75081303306 adres: ul. Henryka Pachonńskiego 14A/15, 31-223 Kraków Uwag: AN3907/2022 z 08.04.2022;
2/30 współwłasność	Matusik Sylwia Agnieszka (Czesław, Barbara) PESEL: 83111801768 adres: ul. Słowackiego 33/64, 42-217 Częstochowa Uwag: AN3563/2022 z 01.04.2022;
1/4 współwłasność	Mazur Józef Sławomir (Jan, Józefa) PESEL: 67080807936 adres: ul. Nadrzeczna 3/6, 31-411 Kraków Uwag: AN7171/2021 z 01.09.2021;
1/6 współwłasność	Noga Katarzyna (Janusz, Barbara) PESEL: 93102205385 adres: ul. Naukowców 5/46, 31-356 Kraków stały pobyt: ul. Leśna 56/2, 32-088 Januszowice Uwag: AN5488/2022 z 17.05.2022;
1/30 współwłasność	Noga Michał (Janusz, Barbara) PESEL: 88041916614 adres: ul. Leśna 56/1, 32-088 Januszowice Uwag: AN5285/2022 z 13.05.2022;
1/12 współwłasność	Rak Aleksandra Katarzyna (Edward, Feliksa) PESEL: 65042407006 adres: ul. Nadrzeczna 3/6, 31-411 Kraków Uwag: AN7171/2021 z 01.09.2021;
1/3 współwłasność	Zak Szymon Jan (Kazimierz, Maria) PESEL: 85020903135 adres: ul. Półkole 9/2, 31-559 Kraków Uwag: AN655/2016 z 28.04.2016, AN533/2017 z 10.03.2017.;

Działki ewidencyjne: 1

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 2

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
99/22 120617_2.0010.99/22		0.0113	R11b	0.0113	KR1P/00477411/3 AN618/2005,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0113	ha		
Słownie: sto trzynaście metrów kwadratowych					
Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 0.0255 (dwieście pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych)					
Oznaczenia użytków i klas					

Opinia w formie operatu szacunkowego: lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku jednorodzinnym dwulokalowym przy ul. Leśnej nr 58 w Januszowicach, nr KW KR1P/00656432/5 oraz udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyły w nieruchomościach gruntowych stanowiących działkę nr 99/20, nr KW Nr KR1P/00509947/3 oraz działki nr 99/22 i 99/24, nr KW KR1P/00477411/3 stanowiące drogę dojazdową do lokalu mieszkalnego położone w Januszowicach przy ul. Leśnej, Gmina Zielonki

Osoby: 10

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/60 współwłasność	Błaszczak Anna Magdalena (Wacław, Małgorzata) PESEL: 83022319228 adres: ul. Leśna 54, 32-088 Januszowice Uwagi: AN16903/2021 z 02.07.2021;
1/60 współwłasność	Błaszczak Jarosław (Zdzisław, Maria) PESEL: 71071406338 adres: ul. Rydlówka 42A/51, 30-363 Kraków Uwagi: AN16903/2021 z 02.07.2021;
1/30 współwłasność	Gosztyła Elżbieta Dominika (Ryszard, Cecylia) PESEL: 75081303308 adres: ul. Henryka Pacholskiego 14A/15, 31-223 Kraków Uwagi: AN3907/2022 z 08.04.2022;
2/30 współwłasność	Matusik Sylwia Agnieszka (Czesław, Barbara) PESEL: 83111801768 adres: ul. Słowackiego 33/64, 42-217 Częstochowa Uwagi: AN3563/2022 z 01.04.2022;
1/8 współwłasność	Mazur Józef Sławomir (Jan, Józefa) PESEL: 67080807936 adres: ul. Nadrzeczna 3/6, 31-411 Kraków Uwagi: AN7171/2021 z 01.09.2021;
współność ustawowa 1/3 współwłasność	Niesiołowski Paweł Grzegorz (Tomasz, Anna) PESEL: 77121900917 adres: ul. Leśna 52, 32-088 Januszowice Niesiołowska Paulina Agata (Antoni, Zofia) PESEL: 80090112447 adres: ul. Leśna 52, 32-088 Januszowice Uwagi: AN638/2014 z 29.01.2014;
1/6 współwłasność	Noga Katarzyna (Janusz, Barbara) PESEL: 93102205385 adres: ul. Naukowców 5/46, 31-356 Kraków stały pobyt: ul. Leśna 56/2, 32-088 Januszowice Uwagi: AN5488/2022 z 17.05.2022;
1/30 współwłasność	Noga Michał (Janusz, Barbara) PESEL: 88041916614 adres: ul. Leśna 56/1, 32-088 Januszowice Uwagi: AN5285/2022 z 13.05.2022;
1/24 współwłasność	Rak Aleksandra Katarzyna (Edward, Feliksa) PESEL: 65042407006 adres: ul. Nadrzeczna 3/6, 31-411 Kraków Uwagi: AN7171/2021 z 01.09.2021;
1/6 współwłasność	Zak Szymon Jan (Kazimierz, Maria) PESEL: 85020903135 adres: ul. Półkole 9/2, 31-559 Kraków Uwagi: AN655/2016 z 28.04.2016, AN533/2017 z 10.03.2017;

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
99/20 120617_2.0010.99/20		0.0152	R1IIB	0.0152	KR1P/00509947/3 AN818/2005,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0152	ha		
Słownie:		sto pięćdziesiąt dwa metry kwadratowe			
Oznaczenia użytków i klas					
R1IIB - Grunty orne					

Nr jednostki rejestrowej: G286

Osoby: 9

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/60 współwłasność	Błaszczak Anna Magdalena (Wacław, Małgorzata) PESEL: 83022319228 adres: ul. Leśna 54, 32-088 Januszowice Uwagi: AN16903/2021 z 02.07.2021;
1/60 współwłasność	Błaszczak Jarosław (Zdzisław, Maria) PESEL: 71071406338 adres: ul. Rydlówka 42A/51, 30-363 Kraków Uwagi: AN16903/2021 z 02.07.2021;
1/30 współwłasność	Gosztyła Elżbieta Dominika (Ryszard, Cecylia) PESEL: 75081303308 adres: ul. Henryka Pacholskiego 14A/15, 31-223 Kraków Uwagi: AN3907/2022 z 08.04.2022;
2/30 współwłasność	Matusik Sylwia Agnieszka (Czesław, Barbara) PESEL: 83111801768 adres: ul. Słowackiego 33/64, 42-217 Częstochowa Uwagi: AN3563/2022 z 01.04.2022;
1/4 współwłasność	Mazur Józef Sławomir (Jan, Józefa) PESEL: 67080807936 adres: ul. Nadrzeczna 3/6, 31-411 Kraków Uwagi: AN7171/2021 z 01.09.2021;
1/6 współwłasność	Noga Katarzyna (Janusz, Barbara) PESEL: 93102205385 adres: ul. Naukowców 5/46, 31-356 Kraków stały pobyt: ul. Leśna 56/2, 32-088 Januszowice Uwagi: AN5488/2022 z 17.05.2022;
1/30 współwłasność	Noga Michał (Janusz, Barbara) PESEL: 88041916614 adres: ul. Leśna 56/1, 32-088 Januszowice Uwagi: AN5285/2022 z 13.05.2022;
1/12 współwłasność	Rak Aleksandra Katarzyna (Edward, Feliksa) PESEL: 65042407006 adres: ul. Nadrzeczna 3/6, 31-411 Kraków Uwagi: AN7171/2021 z 01.09.2021;
1/3 współwłasność	Zak Szymon Jan (Kazimierz, Maria) PESEL: 85020903135 adres: ul. Półkole 9/2, 31-559 Kraków Uwagi: AN655/2016 z 28.04.2016, AN533/2017 z 10.03.2017;

Działki ewidencyjne: 1

UWAGA: Liczba wszystkich działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 2

Wskazać liczbę i nazwę działek w tej jednostce rejestrowej wynosi: 2				
Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna Oznaczenie Pow. [ha]	Nr KW lub inne dokumenty
99/24 120617_2.0010.99/24		0.0142	R1IIB 0.0142	KR1P/00477411/3 AN818/2005,
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0142	ha	
Słownie:		sto czterdzieści dwa metry kwadratowe		
Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: 0.0255 (dwieście pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych)				
Oznaczenia użytków i klas				
R1IIB - Grunty orne				

5.2 Lokalizacja

Nieruchomości (lokalowa i gruntowe) położone są w Januszowicach, przy ul. Leśnej. Miejscowość oddalona jest ok. 5 km od centrum Zielonek. Zielonki stanowią obecnie dzielnicę „sypialnianą” Krakowa, na terenie głównych ulic Zielonek panuje wzmożony ruch ze względu na bliskość Krakowa. Januszowice położone są wzdłuż drogi powiatowej nr 794 relacji Wolbrom – Kraków.

Nieruchomość lokalowa posiada dostęp do drogi publicznej, ulicy Leśnej poprzez udział w działkach drogowych. W pobliżu nieruchomości znajdują się tereny leśne, rolne oraz przepływa rzeka Prądnik, w dalszej odległości znajduje się luźna zabudowa jednorodzinna, nowsza i starsza. Otoczenie dość średnio rozwinięte, budynek wraz z lokalem jest położony peryferyjnie w stosunku do miejscowości. Lokalizację należy uznać za przeciętną - peryferyjną. Otoczenie dobre – nieruchomość położona przy bocznej ulicy względem dróg o dużym natężeniu ruchu.

Fragmenty map z oznaczoną lokalizacją nieruchomości – Januszowice, ul. Leśna 58





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

Okolica





5.3 Przeznaczenie nieruchomości

Działki nr 99/25, 99/44, na której posadowiony jest budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, jak i działki nr 99/20, 99/22 i 99/24 stanowiące drogę dojazdową do w/w lokalu są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą Nr XL / 45 / 2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 03 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Zielonki nr 17 w granicach administracyjnych miejscowości Januszowice wraz z Uchwałą nr XIV/37/2020 Rady Gminy Zielonki z dnia 30 stycznia 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Zielonki Nr 17 w granicach administracyjnych miejscowości Januszowice zatwierdzonego uchwałą XL/45/2006 Rady Gminy Zielonki z dnia 3 sierpnia 2006 r. - działki stanowią **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności - MN I**.

Oznaczenie przeznaczenia na mapie





Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności

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

Dokładny opis planu dostępny w Urzędzie Gminy w Zielonkach.

5.4 Opis przedmiotu wyceny

5.4.1 Opis budynku

Rok budowy	- Pozwolenie na budowę AB.III.W-6740.1.1481.2019.MM wydane przez Starostwo Powiatowe w Krakowie dnia 19.05.2020r. - Budynek przyjęty do użytkowania – zaświadczenie Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 08.02.2022r. znak PINB-I-5120.2742.21. XVII.22
Technologia budowy	budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej pokrycie dachu dachówka
Instalacje	- instalacja elektryczna, kanalizacyjna (szambo –przydomowa oczyszczalnia ścieków) , wodociągowa (studnia głębinowa), gazowa - ogrzewanie c.o. i c.w.u. z dwufunkcyjnego pieca gazowego

Ocena stanu technicznego budynku

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

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

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

Ocena zużycia nieruchomości należy do samodzielnych czynności rzeczoznawcy i nie wiąże go przy tym przepisy o amortyzacji obiektów budowlanych oraz wzory arytmetyczne podawane w jakichkolwiek publikacjach.

Oceny stanu technicznego obiektu dokonano w sposób wizualny na podstawie zewnętrznych oględzin elementów obiektu w powiązaniu z wiekiem trwałości i eksploatacji budynku.

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

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

W wyniku przeprowadzonej oceny, a także kierując się informacjami o dokonanych naprawach, remontach, adaptacjach stwierdzono:

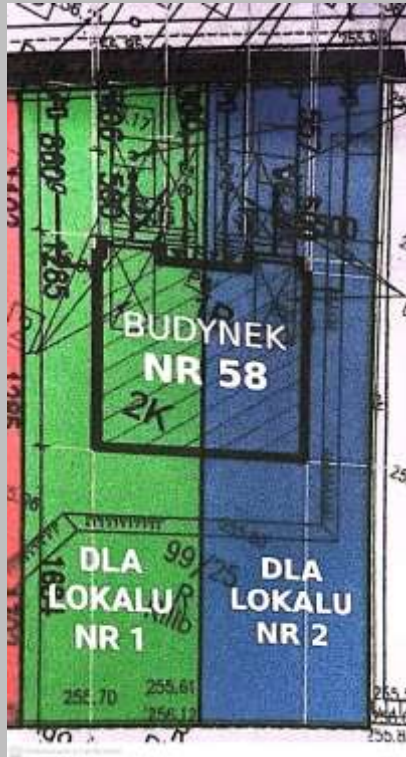
- Fundamenty – stan bardzo dobry,
- Ściany – stan bardzo dobry,
- Stropy, sklepienia – stan bardzo dobry,
- Dach – stan dobry,
- Stolarka drzwiowa – stan bardzo dobry,
- Stolarka okienna – stan bardzo dobry,
- Schody – stan bardzo dobry.

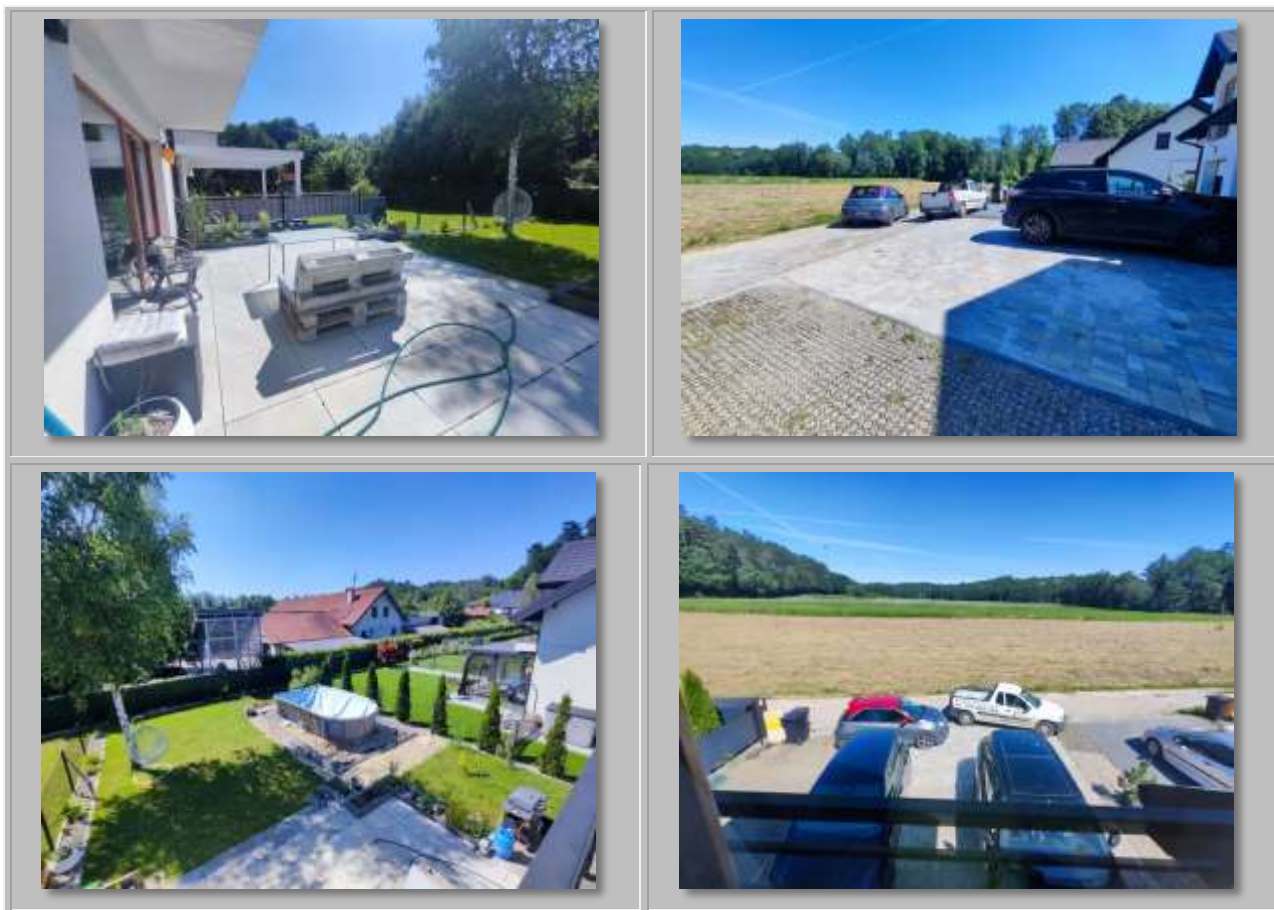
Stan techniczny budynku (dominujący) dla celu wyceny określono jako **bardzo dobry**.

Poddasze użytkowe niewykończone w całości: do wykończenia pozostaje stolarka drzwiowa, łazienka, garderoba z pralnią itd. Na skosach widoczne zacieki od dachu.

Elewacja







5.4.2 Opis lokalu

Szacowany lokal mieszkalny nr **położony na parterze i poddaszu użytkowym (1 i 2 kondygnacja) w budynku jednorodzinnym dwulokalowym, znajdującym się przy ul. Leśnej nr 58 w Januszowicach, Gm. Zielonki** i posiada urzędzoną KW nr KR1P/00656432/5.

Lokal składa się z wiatrołapu, korytarza, łazienki, salonu z aneksem kuchennym i garażu (pater) przedpokoju, łazienki, 2 garderób (w tym jedna z pralnią) i 3 pokoi (poddasze użytkowe) 1 pokoi, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 123,75 m². Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego. Lokal funkcjonuje jako pół domu typu bliźniak.

Każdoczesny właściciel lokalu mieszkalnego nr 1 uprawniony będzie min. do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej z części nieruchomości – ogródka oraz do parkowania pojazdów na przyznanym mu na terenie znajdującym się przed wjazdem do garażu.

Poniżej wycinek treści aktu notarialnego – umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu:

3. Strony ustalają nieodpłatny sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (umowa o podział do korzystania) w ten sposób, iż każdoczesny właściciel Lokalu mieszkalnego nr 1, położonego w Januszowicach, przy ul. Leśnej nr 58, uprawniony będzie do korzystania, z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, z części Nieruchomości oznaczonej na załączniku do tego aktu kolorem zielonym (Ogródka) oraz Budynku w granicach działek nr 99/25 i nr 99/44, zaś Deweloper będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z pozostałej części działki i Budynku, będzie także uprawniony do przyznania do wyłącznego korzystania pozostałej części Nieruchomości nabywcom innych lokali. Jednocześnie strony ustalają, że:

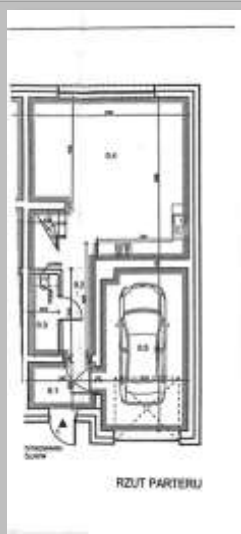
- a) korzystanie z Ogródka/Budynku/Lokalu nie może utrudniać korzystania z lokali znajdujących się w innych Budynkach oraz blokować dostępu do nich światła słonecznego, –
- b) właściciel Lokalu zobowiązany będzie do nieingerowania w zatwierdzony i wykonany projekt architektoniczny Budynku, –
- c) właściciel Lokalu będzie uprawniony do wznoszenia elementów małej architektury (wiaty) na terenie oznaczonym kolorem zielonym, –
- e) właściciel Lokalu, uprawniony będzie do parkowania pojazdów na przyznanym mu na podstawie tego punktu terenie znajdującym się przed wjazdem do garażu (o wymiarach 5x4 m) oraz na terenie oznaczonym kolorem zielonym, a także do wyłącznego dokonywania wszelkich czynności zarządczych związanych z przyznaniem terenem i Budynkiem (montaż klimatyzacji, anten, paneli fotowoltaicznych itp.), z uwzględnieniem opisanych w tym akcie zastrzeżeń, –
- f) właściciel Lokalu, będzie zobowiązany dbać o estetyczny wygląd przyznanej części nieruchomości wspólnej oraz ponosić koszty utrzymania tej części nieruchomości wspólnej w tym przyznanych mu do korzystania części wspólnych Budynku, –
- g) w przypadku konieczności wykonania prac remontowych lub konserwacyjnych Budynku/Lokalu, Nabywca Lokalu będzie zobowiązany również do bezpłatnego udostępnienia przyznanego Ogródka, Budynku jak i Lokalu na czas wykonywania tych prac, zastrzegając, że po zakończeniu tych prac Ogródek/Budynek/Lokal zostanie przywrócony do stanu w jakim został udostępniony do tych prac, na koszt osoby wykonującej dane prace, –
- h) korzystanie z Nieruchomości wspólnej jak i drogi dojazdowej do nieruchomości wspólnej nie może utrudniać przejazdu po działkach nr 99/20, nr 99/22 i nr 99/24, –

Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną (woda ze studni głębinowej, kanalizacja przydomowa oczyszczalnia ścieków – szambo), elektryczną, gazową - centralne ogrzewanie podłogowe i centralna woda użytkowa z dwufunkcyjnego pieca gazowego. Nieruchomość ubezpieczona, brak służebności, umów. Opis wykończenia lokalu w poniższej tabeli.

Dokumentacja fotograficzna

Dokumentacja fotograficzna została wykonana w dn. 24.06.2026r.

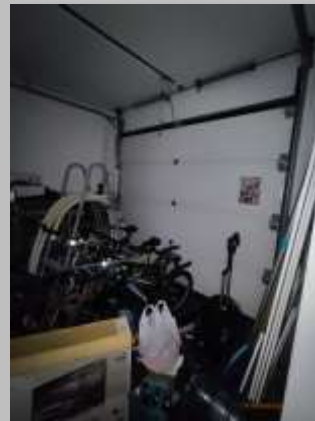
PARTER



Wiatrołap



Garaż



Salon - stolarka okienna drewniana, ściany i sufit malowany, na podłodze panele, pokój posiada wyjście balkon



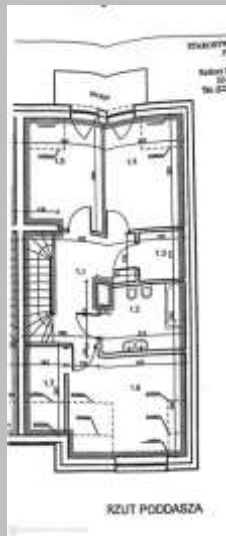
Łazienka



Przedpokój – ściany i sufit malowane, na podłodze panele



PODDASZE UŻYTKOWE



Pokój 1 – na podłogze panele, ściany i sufit malowany





Garderoba



Łazienka – na podłodze i ścianach płytki ceramiczne



Pokój 2 - na podłodze panele, ściany i sufit malowane



Garderoba z pralnią



Pokój 3 - na podłodze panele, ściany i sufit malowany



Balkon



Przedpokój



Na podstawie wizji przeprowadzonej w dniu **24.06.2026r.** standard wykończenia szacowanego lokalu określono jako **bardzo dobry**, na poddaszu użytkowym wykończenia wymaga łazienka oraz garderoba – pralnia, brak jest stolarki drzwiowej. W sypialni widoczne na skosach zalania od dachu.

5.4.3 Opis działek gruntowych – droga dojazdowa

Przedmiotem opinii są:

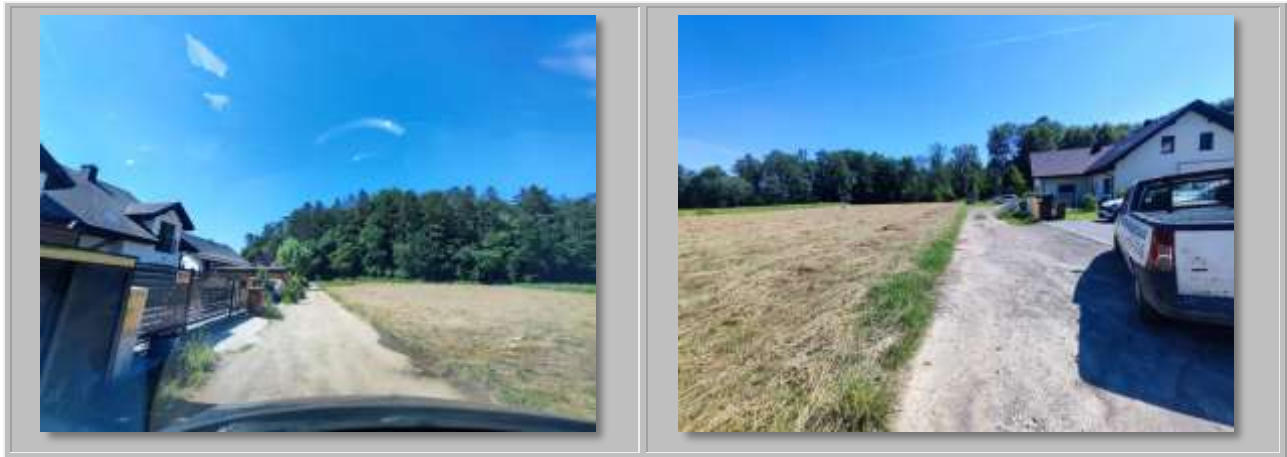
- udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyła w nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu nr 99/20 o powierzchni 152 m², niezabudowanej położonej w Januszowicach przy ul. Leśnej objętej KW KR1P/00509947/3,

- udział 1/30 należący do Elżbiety Gosztyła w nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu nr 99/22 o powierzchni 113 m² i 99/24 o powierzchni 142 m², niezabudowanej położonej w Januszowicach przy ul. Leśnej objętej KW KR1P/00477411/3.

W/w działki stanowią drogę dojazdową do nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnym min. dwulokalowym, w którym zlokalizowany jest szacowany lokal mieszkalny.
Działki utwardzone tłuczniem i częściowo kostką brukową.

Działki nr 99/20, 99/22, 99/24 – droga dojazdowa





Służebności gruntowe ujawnione w dziale III KW:

- KR1P/00509947/3 – działka nr 99/20 oraz KR1P/00477411/3 – działki nr 99/22 i 99/44:

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: bezpłatna służebność przechodu i przejazdu wschodnią granicą działki nr 99/8 pasem szerokości 4 metry na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 99/7. Przedmiot wykonywania działka nr 99/8 - KR1P/00221801/5
- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: bezpłatna służebność przeprowadzania mediów przez działki nr 99/3 i 99/8, które będą biegły od węzła znajdującego się na działce nr 99/4 w poprzek działek nr 99/3 i 99/8 na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki nr 99/7. Przedmiot wykonywania działka nr 99/8 - KR1P/00221801/5.

Służebność przeniesiono do współobciążenia w związku z odłączeniem działek 99/20, 99/22 i 99/24 z księgi wieczystej KR1P/00221801/5.

Szacowana nieruchomość lokalowa i gruntowe posiadają dostęp do drogi poprzez udział w drodze wewnętrznej, która posiada dostęp do drogi publicznej gminnej – ul. Leśnej.

Służebności przenoszono do współobciążenia w związku z odłączeniem działek powstałych w wyniku podziału.

Szacowany lokal posiada uregulowany dostęp do drogi publicznej.

Służebność dotycząca przeprowadzenia mediów są nadal aktualne.



Źródło: <https://webewid.powiat.krakow.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

6. OBLICZANIE WARTOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

Charakterystyka rynku lokalnego - Gmina Zielonki

Gmina Zielonki leży w dorzeczu rzek Prądnika i Białuchy oraz w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego pomiędzy malowniczymi pagórkami a Krakowem, z którym sąsiaduje bezpośrednio od południa. Jest najbliższej 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, Grębyńce, 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 przeznaczana się tu około 40% budżetu gminy. Znaczna część tych środków wydawana jest na inwestycje z zakresu ochrony środowiska - budowę kanalizacji sanitarnej, rozbudowę sieci wodociągowych. Mają one szczególne znaczenie ze względu na położenie gminy na obszarach chronionych, w dorzeczu rzek Prądnika i Białuchy oraz Ojcowskiego Parku Narodowego, a także ze względu na szybki rozwój mieszkalnictwa i stały wzrost liczby podmiotów gospodarczych.

Oprócz dobrze rozwiniętej infrastruktury technicznej, duże znaczenie przykładają 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 warzywno-sadownicza oraz roślin ozdobnych, prowadzona przez małe gospodarstwa rodzinne. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego (w/g ewidencji podatkowej) wynosi 1,24 ha. Coraz częściej jednak głównym źródłem utrzymania mieszkańców staje się praca poza gospodarstwem rolnym.

Źródło: <https://zielonki.pl/>

Januszowice położone są w dolinie przepływającej wzdłuż zachodniej granicy miejscowości rzeki Prądnik (Białucha), lewego dopływu Wisły. Obszar ten według regionalizacji fizycznogeograficznej znajduje się w południowo-wschodniej części Wyżyny Olkuskiej należącej do makroregionu Wyżyna Krakowsko-Częstochowska, w podprovincji Wyżyna Śląsko-Krakowska. Wieś znajduje się ponadto w otulinie Ojcowskiego Parku Narodowego, z wyjątkiem wysuniętego najbardziej na południe krańca miejscowości[a] położonego na terenie Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie.

Po zachodniej stronie wsi przebiega droga wojewódzka nr 794 (Kraków – Skąpa).

Pod względem administracyjnym Januszowice zlokalizowane są w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w zachodniej części gminy Zielonki, około 10 km w linii prostej na północ od centrum Krakowa.

Graniczą z następującymi miejscowościami:

- Przybysławice (gmina Zielonki) od północy,
- Garliczka (gmina Zielonki) od wschodu,
- Trojanowice (gmina Zielonki) od wschodu i południa,
- Giebułtów (gmina Wielka Wieś) od zachodu,
- Korzkiew (gmina Zielonki) od północnego zachodu.

Źródło: <https://pl.wikipedia.org/>

6.1 Charakterystyka rynku nieruchomości

Rynek nieruchomości w Polsce jest bipolarny, z jednej strony obserwuje się rynki dużych miast (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto), które rozwijają się dość dynamicznie, szczególnie w wypadku budownictwa mieszkaniowego i komercyjnego oraz niewielkie rynki lokalne, na których inwestycje w tym zakresie są rzadkością lub są prowadzone na niewielką skalę. Kryzys, który rozpoczął

się w 2007 r. na rynkach finansowych w USA również miał swoje przełożenie na rynek nieruchomości w Polsce – jednak widoczne one były głównie w większych miastach kraju, lokalne rynki odczuły jego konsekwencje w mniejszym stopniu. Warto jednak zaznaczyć, że w Polsce z tego powodu również widoczne były negatywne zmiany, które przejawiały się spowolnieniem gospodarczym, wzrostem bezrobocia czy znacznym spadkiem inwestycji. Co prawda, negatywne następstwa tej sytuacji były mniej drastyczne niż w wypadku innych krajów, jednak wyraźnie odczuwalne.

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

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

6.2 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 lokali mieszkalnych oraz udziałów w drogach dojazdowych na terenie Gminy Zielonki. Określając taki zakres rynku lokalnego kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe i gruntowe stanowiące drogi dojazdowe o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej, a także podobieństwem w uwarunkowaniach takich jak:

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

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

Analizy rynku lokalnego dokonano na podstawie reprezentatywnej próbki lokali mieszkalnych oraz udziałów w działkach gruntowych stanowiących drogi dojazdowe sprzedanych na rynku lokalnym. W próbie tej umieszczono wyłącznie transakcje wolnorynkowe. Dane uzyskano z aktów notarialnych zgromadzonych m. in. w Starostwie Powiatowym w Krakowie. Na poziom cen na rynku lokali mieszkalnych, oprócz czynników zewnętrznych, mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości.

Rynek lokali mieszkalnych – Gmina Zielonki

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych lokali mieszkalnych na terenie gminy Zielonki znajdujących się w budynkach jednorodzinnych dwulokalowych. Przeanalizowano transakcje rynkowe, które zawarto w okresie sierpień 2025 – wrzesień 2026 r.

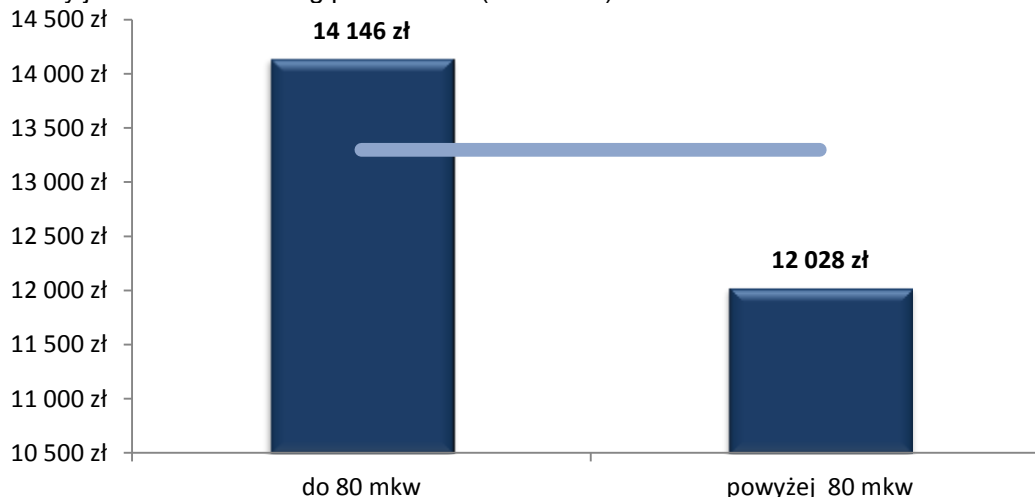
W bazie danych znalazło się kilka transakcji kupna/sprzedaży mieszkań.

W opisywanym okresie na rynku sprzedawano lokale mieszkalne o średniej powierzchni ok. 75 mkw. Najmniejszy sprzedany lokal o funkcji mieszkalnej, w analizowanym okresie, miał 45 mkw., natomiast największy 134 mkw.

Jeśli chodzi o ceny jednostkowe, to w opisywanym okresie za lokal mieszkalny trzeba było zapłacić średnio 13 299 zł/mkw.

Poddając analizie średnie ceny praw własności do lokali mieszkalnych w rozbiciu na przedziały powierzchniowe lokali widać, że przeciętna cena mniejszych mieszkań jest wyższa i wynosi 14 146 zł/mkw., lokale powyżej 80 mkw. uzyskują wyższą cenę 12 028 zł/mkw. Powyższy wykres potwierdza ogólną tendencję na rynku nieruchomości im mniejsza powierzchnia tym wyższa cena jednostkowa.

Przeciętne ceny jednostkowe według powierzchni (w zł/mkw.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie transakcji rynkowych (linia prosta obrazuje średnią na rynku – 13 299 zł/mkw.)

Średnie ceny nie najlepiej jednak charakteryzują opisywany rynek, ponieważ rozstęp cenowy był znaczny. Najniższa odnotowana cena jednostkowa lokalu wyniosła 7 194 zł/mkw. i dotyczyła mieszkania o pow. 55,6 mkw. położonego w Węgrzicach. Z kolei najwyższa cena jednostkowa to 16 666 zł/mkw. - dotyczyła mieszkania o pow. ok. 51,3 mkw. położonego w Zielonkach. Spośród zawartych w analizowanym czasie transakcji na lokalnym rynku wybrano te, które dotyczyły nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej i zostały użyte do porównań, odrzucono wartości skrajne.

Na rynku lokalnym odnotowano również ceny znajdujące się poniżej i powyżej tego przedziału. Były to jednak przypadki sporadyczne i nie wpłynęły w istotny sposób na rynek nieruchomości lokalowych. W związku z tym zostały odrzucone i nie stanowią przedmiotu dalszych analiz.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość lokalu. Największym zainteresowaniem nabywców cieszą się nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych lub leśnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym, ważne było również, aby w okolicy nie było uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych.

Analiza rynku lokalnego wykazała istnienie popytu na lokale w budynkach jednorodzinnych, które funkcjonują jako zabudowa bliźniacza (podział pionowy budynku), z terenem zielonym do wyłącznego korzystania – podział funkcjonalny jak część domu typu bliźniak.

Mieszkania o powierzchni użytkowej poniżej 80 m² są chętniej nabywane ze względu na ich charakter funkcjonalny.

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

- lokalizacja
- otoczenie budynku
- funkcjonalność lokalu

- wielkość lokalu

Dla potrzeb szacowania przedmiotowego lokalu analizę rynku zawężono do okresu sierpień 2025 r. – lipiec 2026r.

Jednostką porównawczą zastosowaną w tej wycenie jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Analiza czasowa cen transakcyjnych – ustalenie trendu czasowego 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 analitycznego wskaźnika trendu czasowego, przy określeniu wskaźnika przyjęto ogólne uwarunkowania rynkowe, jak również warunki panujące na rynku lokalnym. W związku z jakością zgromadzonych danych, jak również analizą rynku lokalnego ustalono, że w badanym okresie ceny za nieruchomości mieszkaniowe w Krzeszowicach były raczej stabilne. Biorąc pod uwagę powyższe do wyceny przyjęto ceny transakcyjne wprost z aktów notarialnych.

Rynek nieruchomości niezabudowanych Gmina Zielonki - drogi

Dane zaprezentowane w niniejszym opracowaniu opierają się na analizie cen transakcyjnych wybranych nieruchomości niezabudowanych stanowiących drogi dojazdowe na terenie gm. Zielonki. Przeanalizowano transakcje rynkowe tylko na rynku wtórnym, które zawarto w okresie sierpień 2025r. – czerwiec 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 w/w Gminy, to w opisywanym okresie trzeba było zapłacić za wspomnianą w przeliczeniu na cenę udziału jednostkowego 1 m² w działce średnio **ok. 123 zł/m²**. Przy czym ceny były bardzo zróżnicowane ze względu na dużą rozbieżność pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. **Najmniej – 22 zł ceny udziału jednostkowego 1 mkw. działki** zapłacono za działkę położoną w Zielonkach. **Najwyższą cenę – 453 zł ceny udziału jednostkowego 1 mkw. działki** odnotowano w przypadku działki o powierzchni 222 m², położonej w Węgrzce.

Ogólne kwoty za udziały w działkach dojazdowych były zróżnicowane i znajdowały się w przedziale od 500 zł do 10 000 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 sierpień 2025 – czerwiec 2026 r.

Jednostką porównawczą będzie cena udziału jednostkowego 1 mkw. w działce.

6.3 Metodyka wyceny

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – KSWP wartość rynkowa – zgodnie z pkt. 2.2.4. przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne

i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

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

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

Wartość rynkowa to: „najbardziej prawdopodobna cena – wyrażona w gotówce, w sposób ekwiwalentny do gotówki lub w inny jasno sprecyzowany sposób – jaką można uzyskać przy sprzedaży konkretnych praw do nieruchomości w 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 rozsądny 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. 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 rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wycena nieruchomości lokalowej – WN

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 samym lokalu wycenianym, zastosowano do wyceny lokalu mieszkalnego – **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 wycenianego lokalu na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu lokali mieszkalnych reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to lokale były przedmiotem transakcji sprzedaży.

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

Wartość 1 m² szacowanego lokalu oblicza się na podstawie wzoru:

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

W_w - wartość 1 m² szacowanego lokalu (zł/m²)

C_{sr} - średnia cena z bazy danych nieruchomości

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

$$WN = P \times W_w$$

WN - wartość szacowanego lokalu

P - powierzchnia lokalu

W_w - wartość 1 m² szacowanego lokalu (zł/m²)

Dla potrzeb analizy rynku dobierano lokale mieszkalne charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, rodzajem, funkcją.

Wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej drogę dojazdową- WGD

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

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami, polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (czyli porównywalnych ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość).

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

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

Przy wykorzystaniu w/w metody szacowania zrealizowano następującą procedurę:

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

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

Do obliczeń przyjęto działki, które stanowiły drogi dojazdowe do działek przeznaczonych pod zabudowę, drogę.

Jednostką porównawczą będzie cena udziału jednostkowego 1 mkw. w działce.

Przedmiotowe udziały były zbywane wraz z działkami przeznaczonymi pod zabudowę – działkami budowlanymi lub zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi.

6.4 Obliczanie wartości lokalu w podejściu porównawczym

Poniżej przedstawiono tabelę zawierającą przyjęte do wyceny transakcje, których przedmiotem były nieruchomości lokalowe o cechach zbliżonych do szacowanego lokalu:

Tabela transakcji - nieruchomości lokalowe Zielonki

Data transakcji	Ulica	nr ad	Cena transakcji	Pow. uż. lokalu [m2]	Cena 1 m2 p.u.
sie 25	Zielonki	Na Popielówkę	1 270 000 zł	106,97	11 872,49 zł
sie 25	Bibice	Na Czekaj	1 200 000 zł	118,98	10 085,73 zł
lis 25	Zielonki	Rzyczyska	775 000 zł	71,39	10 855,86 zł
gru 25	Zielonki	Na Popielówkę	755 000 zł	67,61	11 166,99 zł
lut 26	Bibice	Mokra	1 130 000 zł	132,52	8 527,01 zł
lut 26	Zielonki	Na Popielówkę	1 329 000 zł	111,35	11 935,34 zł
lut 26	Zielonki	Na Popielówkę	1 300 000 zł	134,46	9 668,30 zł
mar 26	Bibice	Akademicka	1 110 000 zł	93,67	11 850,11 zł
kwi 26	Zielonki	Na Popielówkę	1 040 000 zł	91,23	11 399,76 zł
kwi 26	Bibice	Akademicka	1 070 000 zł	93,15	11 486,85 zł
cze 26	Węgrzce	A9	997 000 zł	74,62	13 361,03 zł
lip 26	Zielonki	Na Popielówkę	1 100 000 zł	91,23	12 057,44 zł

**Zestawienie cech nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej
(w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu):**

lp.	cechy rynkowe	charakterystyka	
		C min 8 527,01 zł	C max 13 361,03 zł
1	lokalizacja	dobra	bardzo dobry
2	otoczenie budynku	dobre	bardzo dobre
3	funkcjonalność lokalu	bardzo dobra	bardzo dobra
4	wielkość lokalu	bardzo dobra	dobra

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.

W oparciu o analizę rynku lokalnego można było ustalić poszczególne cechy mające wpływ na wartość lokalu.

Stany cech rynkowych

cechy rynkowe nieruchomości lokalowych		
1	lokalizacja	bardzo dobra – nieruchomości położone w centrum miejscowości, dzielnicy, dobra – nieruchomości położone w bliskiej odległości od centrum miejscowości, dzielnicy, przeciętna – nieruchomości położone w strefie peryferyjnej,
2	otoczenie budynku	bardzo dobre – budynek położony w zabudowie jednorodnej, poczucie bezpieczeństwa, dużo zieleni w sąsiedztwie, dobre – budynek położony w zabudowie mieszanej, ścisłej, nieco mniejsze poczucie bezpieczeństwa, sporo zieleni w sąsiedztwie, przeciętne – położenie w zabudowie mieszanej, w pobliżu zabudowy przemysłowej, ograniczone poczucie bezpieczeństwa, mało zieleni w sąsiedztwie,
3	funkcjonalność lokalu	bardzo dobra – lokal funkcjonujący jako dom (podział pionowy), z terenem zielonym, dobra – w przypadku podziału poziomego budynku dwulokalowego
4	wielkość lokalu (pow. użytkowa)	bardzo dobra – lokale powyżej 80 m ² , dobra – to powierzchnia do 80 m ² .

Na podstawie analizy rynku lokalnego przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

lp.	cecha	waga cechy
1	lokalizacja	25%
2	otoczenie budynku	25%
3	funkcjonalność lokalu	25%
4	wielkość lokalu	25%
RAZEM		100%

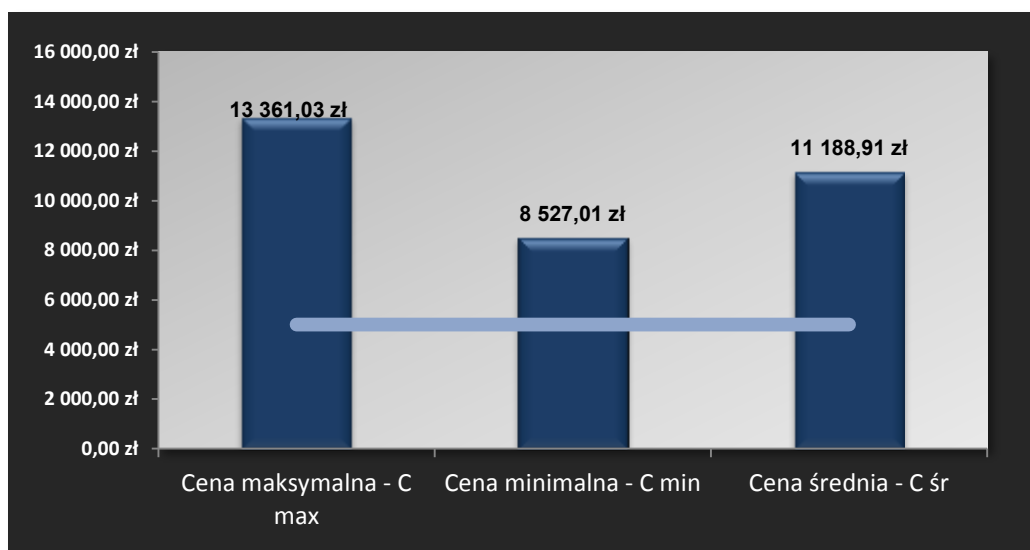
Określenie wartości szacowanego lokalu mieszkalnego

Szacowany lokal mieszkalny cechuje się następującymi atrybutami:

lp.	cecha	szacowany lokal
1	lokalizacja	przeciętna
2	otoczenie budynku	dobre
3	funkcjonalność lokalu	bardzo dobra
4	wielkość lokalu	bardzo dobra

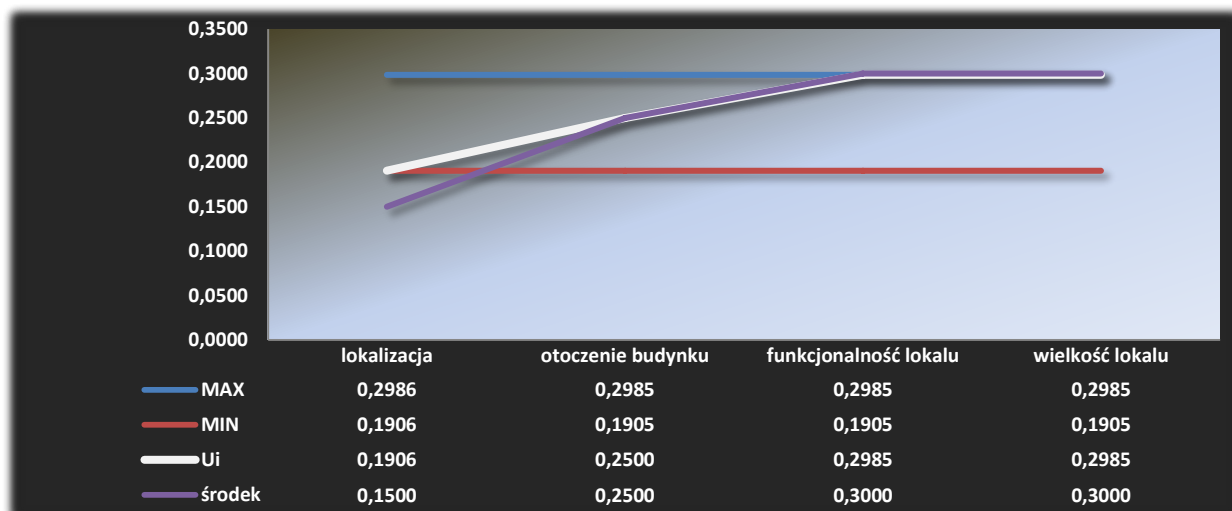
Cechy analizowanego rynku

Liczba transakcji w próbie	12
Okres monitorowania [mies.]	24 mies.
Cena maksymalna - C max	13 361,03 zł
Cena minimalna - C min	8 527,01 zł
Cena średnia - C śr	11 188,91 zł
Delta	4 834,01 zł
Granica górna zakresu [C max / C śr]	1,1941
Granica dolna zakresu [C min / C śr]	0,7621



Charakterystyka szacowanego lokalu w odniesieniu do przyjętych cech

lp.	cecha	waga cechy	cechy szac. nier.	zakres		Ui	środek
				MAX	MIN		
1	lokalizacja	25%	przeciętna	0,2986	0,1906	0,1906	0,1500
2	otoczenie budynku	25%	dobre	0,2985	0,1905	0,2500	0,2500
3	funkcjonalność lokalu	25%	bardzo dobra	0,2985	0,1905	0,2985	0,3000
4	wielkość lokalu	25%	bardzo dobra	0,2985	0,1905	0,2985	0,3000
RAZEM		100%		1,1941	0,7621	1,0376	1,000



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

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Lokal wymagający ukończenia prac na poddaszu użytkowym – łazienka, garderoba z pralnią, stolarka okienna, widoczne zalania z dachu itd. Przyjęto K = 0,9.

Wartość rynkowa (W_w) 1 m² szacowanego lokalu wynosi:

$$\begin{aligned} \sum U_i &= 1,0376 \\ C_{sr} &= 11\,188,91 \text{ zł} \\ K &= 0,90 \\ \underline{W_w [\text{zł/m}^2]} &= \underline{10\,448,65 \text{ zł}} \end{aligned}$$

Wartość szacowanego lokalu wynosi:

$$\begin{aligned} P [\text{m}^2] &= 123,75 \\ W_w 1 \text{ m}^2 &= 10\,448,65 \text{ zł} \\ \underline{WN} &= \underline{1\,293\,020,65 \text{ zł}} \end{aligned}$$

Po zaokrągleniu:

1 293 021 zł

jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwadzieścia jeden złotych

Przynależności, pożytki

1. Przynależności - zgodnie z definicją ustawową zawartą w Kodeksie Cywilnym, Art. 51. § 1. przynależnościami są rzeczy ruchome (samoistne, niebędące elementami innych rzeczy) potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem i pozostające z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przez pozbawienie przynależności faktycznego związku z rzeczą główną przynależność nie traci swego charakteru.

Przynależnością nie może być rzecz nienależąca do właściciela rzeczy głównej. Jedna rzecz główna może mieć kilka przynależności, ale jedna przynależność nie może mieć wielu rzeczy głównych. Możliwy jest tzw. kilkustopniowy związek przynależności (a polega on na tym, że przynależność może być rzeczą główną dla innych przynależności).

Czynność prawna, której przedmiotem jest rzecz główna, odnosi skutki także względem przynależności (chyba, że inaczej stanowi przepis szczególny lub treść czynności prawnej). Oznacza to tyle, że rzeczy główne uczestniczą w obrocie prawnym razem ze swymi przynależnościami.

Wnioski:

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa nie posiada pomieszczenia przynależnego.

2. Pożytki, zgodnie z definicją Kodeksu cywilnego, mogą być naturalne lub cywilne. Pożytkami naturalnymi z rzeczy są jej plody lub inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. jabłka są pożytkami z sadu). Pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. czynsz jest pożytkiem cywilnym dla właściciela mieszkania z tytułu jego wynajmu. Pożytki w postaci dochodów przynosić może również prawo wykorzystywane zgodnie ze swoim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Mogą to być wszelkie prawa podmiotowe, które nie dotyczą rzeczy lub innych przedmiotów materialnych.

Art. 54. Pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Wnioski:

Biorąc pod uwagę powyższe, pożytkami z szacowanej nieruchomości mogą być pożytki prawa – dochód z czynszu za najem lokalu mieszkalnego. Szacowany lokal nie jest przedmiotem najmu.

7 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK STANOWIĄCYCH DROGĘ DOJAZDOWĄ DO NIERUCHOMOŚCI PRZENACZONEJ POD ZABUDOWĘ WG 99/20 – UDZIAŁ 1/30 I WG 99/24, WG 99/22 – UDZIAŁ 1/30

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 dojazdowe Gm. Zielonki

L.p.	Data transakcji	Dzielnica	Ulica	Pow. działek [m ²]	Cena działek	Udział w działce/kach	Cena udziału jednostkowego 1 m ² w działce
1	sie 25	Węgrzce	A9	610	1 000 zł	1/30	49,18 zł
2	sie 25	Zielonki	Na Popielówkę	574	1 000 zł	2/40	34,84 zł
3	lis 25	Zielonki	Na Popielówkę	461	1 000 zł	2/124	134,49 zł
4	lut 26	Zielonki	Na Popielówkę	375	1 000 zł	4/64	42,67 zł
5	mar 26	Zielonki	Malownicza	442	1 000 zł	1/32	72,40 zł
6	cze 26	Zielonki	Na Popielówkę	574	1 000 zł	1/20	34,84 zł

C max	134,49 zł
C min	34,84 zł
D	99,65 zł

Opis nieruchomości o najwyższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w miejscowości Zielonki przy ul. Na Popielówkę, działka o pow. 461 m². Droga dojazdowa do powyżej 20 działek. Lokalizacja bardzo dobra. Użyteczność działki bardzo dobra. Stan zagospodarowania działki bardzo dobry.

Cena udziału jednostkowego 1 m² w działce – 134,49 zł/ m².

Opis nieruchomości o najniższej cenie [zł/m²]:

Nieruchomość położona w miejscowości Zielonki przy ul. Na Popielówkę, działka o pow. 575 m². Droga dojazdowa do 18 działek. Lokalizacja dobra. Użyteczność działki dobra. Stan zagospodarowania działki bardzo dobry.

Cena udziału jednostkowego 1 m² w działce – 34,84 zł/ m².

Na podstawie lokalnego rynku wyodrębniono atrybuty – wagi cech rynkowych wpływające na wartość nieruchomości niezabudowanych będących przedmiotem transakcji, stanowiących drogi dojazdowe:

lp.	cecha	waga cechy
1	lokalizacja działki	45%
2	wielkość 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 - 3000 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.
	- odzwierciedla możliwości inwestycyjne wynikające z zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium, jeśli brak obowiązującego planu	
2	użyteczność działki	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),
		zła drogi lokalne, wewnętrzne lub o innym przeznaczeniu stanowiące dojazd do jednego budynku (jedyny udział w partycypacji kosztów utrzymania drogi).

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość wyceniana	1	3	5
1	lokalizacja działki	45%	44,84 zł	dobra	dobra	bardzo dobra	dobra
2	użyteczność działki	35%	34,88 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
3	stan zagospodarowania działki	20%	19,93 zł	zadowalający	bardzo dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
Ogółem:		100%	99,65 zł				

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	1	korekta
1	lokalizacja działki	45%	44,84 zł	dobra	dobra	0,00 zł
2	użyteczność działki	35%	34,88 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
3	stan zagospodarowania działki	20%	19,93 zł	zadowalający	bardzo dobry	-13,29 zł
	RAZEM	100%	99,65 zł			-13,29 zł

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	3	korekta
1	lokalizacja działki	45%	44,84 zł	dobra	bardzo dobra	-22,42 zł
2	użyteczność działki	35%	34,88 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
3	stan zagospodarowania działki	20%	19,93 zł	zadowalający	bardzo dobry	-13,29 zł
RAZEM		100%	99,65 zł			-35,71 zł

lp.	cecha	waga cechy	zakres kwotowy	wyceniana nieruchomość	5	korekta
1	lokalizacja działki	45%	44,84 zł	dobra	dobra	0,00 zł
2	użyteczność działki	35%	34,88 zł	bardzo dobra	bardzo dobra	0,00 zł
3	stan zagospodarowania działki	20%	19,93 zł	zadowalający	bardzo dobry	-13,29 zł
RAZEM		100%	99,65 zł			-13,29 zł

nieruchomość	1	3	5
cena udziału jednostkowego 1 m ² w działce	49,18 zł	134,49 zł	72,40 zł
korekty	-13,29 zł	-35,71 zł	-13,29 zł
cena po korekcie	35,89 zł	98,78 zł	59,11 zł

nieruchomość	1	3	5	średnia
cena po korekcie	35.89 zł	98.78 zł	59.11 zł	64,59 zł

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

Wartość rynkowa szacowanej działek

$$WG = P \times Wg \times K$$

WG - wartość szacowanej działki

P - powierzchnia szacowanej nieruchomości

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

K – współczynnik korekcyjny

7.1 Obliczenie wartości działki nr 99/20– WG 99/20 o pow. 152 m²

$$WG\ 99/20 = P \times Wg \times K$$

P [m2] =	152
W 1m2 =	64,59 zł
k =	1,00
WG 99/20 =	9 817,68 zł

Obliczanie wartości udziału w drodze WG99/20 u

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WG\ 99/20u = WG\ 99/20 \times U$$

WG 99/20u – wartość udziału w działce

U – udział: 1/30 Elżbiety Gosztyła

Oszacowana wartość udziału WG 99/20 u:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Elżbieta Gosztyła	1/30	327,26 zł	327 zł
trzysta dwadzieścia siedem zł			

7.2 Obliczenie wartości działki nr 99/22– WG 99/22 o pow. 113 m²

$$WG\ 99/22 = P \times Wg \times K$$

P [m2] =	113
W 1m2 =	64,59 zł
k =	1,00
WG 99/22 =	7 298,67 zł

Obliczanie wartości udziału w drodze WG99/22 u

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WG\ 99/22u = WG\ 99/22 \times U$$

WG 99/22u – wartość udziału w działce

U – udział: 1/30 Elżbiety Gosztyła

Oszacowana wartość udziału WG 99/22 u:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Elżbieta Gosztyła	1/30	243,29 zł	243 zł
			dwieście czterdzieści trzy zł

7.3 Obliczenie wartości działki nr 99/24– WG 99/24 o pow. 142 m²

$$WG\ 99/24 = P * Wg * K$$

P [m2] =	142
W 1m2 =	64,59 zł
k =	1,00
WG 99/24 =	9 171,78 zł

Obliczanie wartości udziału w drodze WG99/24 u

Wartość udziału obliczona zostanie wg formuły:

$$WG\ 99/24u = WG\ 99/24 * U$$

WG 99/24u – wartość udziału w działce

U – udział: 1/30 Elżbiety Gosztyła

Oszacowana wartość udziału WG 99/24 u:

współwłaściciel	udział	wartość udziału	wartość udziału (w zaokrągleniu)
Elżbieta Gosztyła	1/30	305,73 zł	306 zł
			trzysta sześć zł

Łączna wartość udziałów w działkach stanowiących drogę dojazdową do w/w nieruchomości lokalowej wynosi:

WG 99/20 u =	327 zł
WG 99/22 u =	243 zł
WG 99/24 u =	306 zł
WG u =	876 zł

Po zaokrągleniu:

876 zł

osiemset siedemdziesiąt sześć złotych

8. USTALENIE KOŃCOWEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Uwzględniając cel opracowania, przeznaczenie i funkcję szacowanej nieruchomości lokalowej, 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 wartość rynkową szacowanej nieruchomości lokalowej określono w wysokości:

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej wynosi:

1 293 021 zł

jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwadzieścia jeden złotych

Na oszacowaną wartość nieruchomości lokalowej składają się:

- przynależności: nieruchomość lokalowa nie posiada pomieszczenia przynależnego,
- pożytki: lokal nie jest przedmiotem najmu.

Łączna wartość udziałów w działkach stanowiących drogę dojazdową do w/w nieruchomości lokalowej wynosi:

876 zł

osiemset siedemdziesiąt sześć złotych

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, 07.09.2026r. Ewa Tołwińska, nr uprawnień 6217
biegły sądowy Sądu Okręgowego w Krakowie
powołana w sprawach KM 2693/25, KM 2694/25**

Obliczona wartość lokalu mieszkalnego jest zgodna z tendencjami i koniunkturą na rynku nieruchomości, a jednostkowa wartość wycenianego lokalu będącego przedmiotem wyceny mieści się w przedziale pomiędzy jednostkowymi cenami - minimalną i maksymalną na rynku lokalnym.

Przyjęte cechy mające wpływ na wartość nieruchomości lokalowej są zgodne z preferencjami i oczekiwaniami nabywców.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa odnosi się do aktualnego (na dzień oględzin) stanu nieruchomości.

Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU), uwzględnia atrybuty nieruchomości, m. in. takie jak: funkcjonalność lokalu, lokalizacja itp.

9. KLAUZULE

- a) niniejsza opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- b) powierznię ustalono na podstawie dokumentacji prawnej,
- c) opinię można wykorzystać wyłącznie do celu w jakim została sporządzona, nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- d) 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,
- e) stan techniczny wycenianego lokalu oraz budynku został określony tylko dla celu szacowania i nie jest ekspertyzą i jest aktualny na dzień oględzin,
- f) rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarte w nich stan prawny oraz techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,
- 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.**

10. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) wydruk księgi wieczystej z EKW
- 2) rzut lokalu
- 3) wypis z rejestru gruntów

Kraków, 07 września 2026 r.