

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

e-mail: wycena@data.pl

tel/fax (33) 877-52-31
(601) 87-09-08

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH

położonych w Obrębie 0006 Filipowice, gmina Krzeszowice,
powiat krakowski, województwo małopolskie

Opracowała:

Zawoja, 2 grudzień 2020 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**Zleceniodawca.**

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych - działek położonych w Obrębie 0006 Filipowice, gmina Krzeszowice, powiat krakowski, województwo małopolskie.

Przedmiotem wyceny są:

- Działka nr ew.	1716/2	o pow.	0,1562	ha; KW	KR2K/00009449/9
- Działka nr ew.	1965	o pow.	0,0792	ha; KW	KR2K/00047263/9
- Działka nr ew.	1990	o pow.	0,0169	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2178	o pow.	0,1749	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	714	o pow.	0,4068	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1263	o pow.	0,6634	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1417	o pow.	0,3843	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1421/1	o pow.	0,0119	ha; KW	KR2K/00047735/9
- Działka nr ew.	1484/3	o pow.	0,0055	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1540	o pow.	0,0263	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1541	o pow.	0,0967	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1607	o pow.	0,3922	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1611/1	o pow.	0,3847	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1612	o pow.	0,4487	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1613	o pow.	0,1489	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1617	o pow.	0,1442	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1644	o pow.	0,2698	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1658	o pow.	0,0414	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1667	o pow.	0,2863	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1668	o pow.	0,0319	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1677	o pow.	0,1369	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1678	o pow.	0,3113	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1684	o pow.	0,1902	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1691	o pow.	0,0163	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1694	o pow.	0,2105	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1701	o pow.	0,1591	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1703	o pow.	0,0571	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1704	o pow.	0,5269	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1705	o pow.	0,0614	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1708	o pow.	0,0641	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1709	o pow.	0,0224	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1710	o pow.	0,0511	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1713	o pow.	0,2184	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1716/1	o pow.	0,0528	ha; KW	KR2K/00047735/9
- Działka nr ew.	1717	o pow.	0,0554	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1727/3	o pow.	0,0872	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	1728	o pow.	0,0902	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1736/2	o pow.	0,0166	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	1752	o pow.	0,0154	ha; KW	KR2K/00048317/0

- Działka nr ew.	1761	o pow.	0,2791	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1762	o pow.	0,0218	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1892	o pow.	0,2915	ha; KW	KR2K/00048317/0
- Działka nr ew.	1928	o pow.	0,3335	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1936	o pow.	0,1762	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1939	o pow.	0,1189	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1940	o pow.	0,2801	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1941	o pow.	0,2612	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1943	o pow.	0,3373	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1944	o pow.	0,3110	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1945	o pow.	0,2472	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1948	o pow.	0,2577	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1950	o pow.	0,0776	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1953	o pow.	0,3353	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1955	o pow.	0,1881	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1957	o pow.	0,6099	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1960	o pow.	0,0469	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1961	o pow.	0,3085	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1962	o pow.	0,2380	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1964	o pow.	0,0523	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	1967	o pow.	0,0281	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1975	o pow.	0,0551	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1978	o pow.	0,0578	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	1984	o pow.	0,0353	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1985	o pow.	0,0629	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1986	o pow.	0,1410	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1987	o pow.	0,0231	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1989	o pow.	0,0220	ha; KW	brak ¹
- Działka nr ew.	1991	o pow.	0,1708	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2000	o pow.	0,1119	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2002	o pow.	0,1187	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2003	o pow.	0,1368	ha; KW	KR2K/00051741/5
- Działka nr ew.	2004	o pow.	0,3007	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2006	o pow.	0,1530	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2007	o pow.	0,1474	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2008	o pow.	0,0917	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2009	o pow.	0,0962	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2010	o pow.	0,1776	ha; KW	KR2K/00050027/7
- Działka nr ew.	2011	o pow.	0,2276	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2012/1	o pow.	0,1620	ha; KW	KR2K/00047735/9
- Działka nr ew.	2012/2	o pow.	0,0346	ha; KW	KR2K/00047735/9
- Działka nr ew.	2013	o pow.	0,1418	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2014	o pow.	0,1060	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	2020	o pow.	0,1705	ha; KW	KR2K/00047205/5
- Działka nr ew.	2022	o pow.	0,0362	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2024	o pow.	0,0919	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2025	o pow.	0,1458	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2028/2	o pow.	0,0032	ha; KW	KR2K/00048213/1

¹ zgodnie z ewidencją gruntów działka wpisana w KW KR2K/00049486/2. W KW (badanie z dnia 20.11.2020) brak działki nr ew. 1989

- Działka nr ew.	2029/2	o pow.	0,0107	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	2033	o pow.	0,2842	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2036/1	o pow.	0,1702	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2038	o pow.	0,1992	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2058/1	o pow.	0,1894	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2058/3	o pow.	0,0029	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2083	o pow.	0,0594	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2162	o pow.	0,2151	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2163	o pow.	0,2456	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2165	o pow.	0,0517	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	2175	o pow.	0,1339	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2180	o pow.	0,1398	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2181	o pow.	0,1072	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2182	o pow.	0,1163	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	2183	o pow.	0,1153	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2184	o pow.	0,1133	ha; KW	KR2K/00051741/5
- Działka nr ew.	2187	o pow.	0,1244	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2190	o pow.	0,1211	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2196	o pow.	0,0369	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	2210	o pow.	0,0762	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2212	o pow.	0,0194	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2225/1	o pow.	0,1557	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	2229/2	o pow.	0,0413	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	2230	o pow.	0,1048	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2236	o pow.	0,1483	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2243	o pow.	0,0094	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2246	o pow.	0,0103	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2247	o pow.	0,0030	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2405	o pow.	0,5599	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	5993	o pow.	0,1346	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	6062	o pow.	0,1340	ha; KW	KR2K/00049486/2

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszowice (Uchwała nr XLIV/572/2018 z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice) przeznaczenie działek kształtuje się następująco:

Nr ew. działki	Przeznaczenie terenu
1716/2	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1965	ZL – tereny lasów
1990	ZL – tereny lasów
2178	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
714	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1263	R2 – tereny rolne
1417	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1421/1	R2 – tereny rolne
1484/3	R2 – tereny rolne
1540	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych

1541	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1607	R2 – tereny rolne
1611/1	R2 – tereny rolne
1612	R2 – tereny rolne
1613	R2 – tereny rolne
1617	R2 – tereny rolne
1644	R2 – tereny rolne
1658	ZL – tereny lasów
1667	R2 – tereny rolne
1668	ZL – tereny lasów
1677	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1678	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1684	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1691	ZL – tereny lasów
1694	ZL – tereny lasów
1701	R2 – tereny rolne
1703	R2 – tereny rolne
1704	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1705	ZL – tereny lasów
1708	ZL – tereny lasów
1709	R2 – tereny rolne
1710	R2 – tereny rolne
1713	ZL – tereny lasów
1716/1	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1717	R2 – tereny rolne
1727/3	ZL – tereny lasów
1728	ZL – tereny lasów
1736/2	R2 – tereny rolne
1752	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1761	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1762	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1892	R2 – tereny rolne
1928	R2 – tereny rolne
1936	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1939	R2 – tereny rolne
1940	R2 – tereny rolne
1941	R2 – tereny rolne
1943	R2 – tereny rolne
1944	R2 – tereny rolne
1945	R2 – tereny rolne
1948	R2 – tereny rolne
1950	R2 – tereny rolne
1953	R2 – tereny rolne
1955	R2 – tereny rolne
1957	R2 – tereny rolne

1960	ZL – tereny lasów
1961	R2 – tereny rolne
1962	R2 – tereny rolne
1964	ZL – tereny lasów
1967	ZL – tereny lasów
1975	ZL – tereny lasów
1978	ZL – tereny lasów
1984	ZL – tereny lasów
1985	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1986	R2 – tereny rolne
1987	ZL – tereny lasów
1989	ZL – tereny lasów
1991	R2 – tereny rolne
2000	R2 – tereny rolne
2002	R2 – tereny rolne
2003	R2 – tereny rolne
2004	R2 – tereny rolne
2006	R2 – tereny rolne
2007	R2 – tereny rolne
2008	R2 – tereny rolne
2009	R2 – tereny rolne
2010	R2 – tereny rolne
2011	R2 – tereny rolne
2012/1	R2 – tereny rolne
2012/2	R2 – tereny rolne
2013	R2 – tereny rolne
2014	R2 – tereny rolne
2020	R2 – tereny rolne
2022	ZL – tereny lasów
2024	R2 – tereny rolne
2025	R2 – tereny rolne
2028/2	R2 – tereny rolne
2029/2	R2 – tereny rolne
2033	R2 – tereny rolne
2036/1	R2 – tereny rolne
2038	R2 – tereny rolne
2058/1	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2058/3	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2083	MNR2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
2162	R2 – tereny rolne
2163	R2 – tereny rolne
2165	ZL – tereny lasów
2175	ZL – tereny lasów
2180	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2181	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2182	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2183	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2184	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych

2187	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2190	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2196	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
2210	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2212	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2225/1	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2229/2	R2 – tereny rolne
2230	R2 – tereny rolne
2236	R2 – tereny rolne
2243	R2 – tereny rolne
2246	R2 – tereny rolne
2247	R2 – tereny rolne
2405	R2 – tereny rolne
5993	R2 – tereny rolne
6062	R2 – tereny rolne

Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej działek na potrzeby postępowania upadłościowego.

Stan prawny.

KW KR2K/00009449/9, KR2K/00047263/9, KR2K/00049486/2, KR2K/00048213/1, KR2K/00048317/0, KR2K/00051740/8, KR2K/00051741/5, KR2K/00050027/7, KR2K/00047205/5, KR2K/00047735/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowdrzy w Krakowie, VI Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

Działka nr ew.	Pow. w ha	Wartość zgodnie z ewidencją gruntów	Wartość zgodnie z księgami wieczystymi	KW
1716/2	0,1562	8 721,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)		KR2K/00009449/9
1965	0,0792	5 840,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	5 840,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	KR2K/00047263/9
1990	0,0169	1 146,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	1 528,00 zł	KR2K/00049486/2
2178	0,1749	10 474,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	10 474,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	brak
714	0,4068	34 616,00 zł	34 616,00 zł	KR2K/00049486/2
1263	0,6634	59 982,00 zł	59 982,00 zł	KR2K/00049486/2
1417	0,3843	37 785,00 zł	37 785,00 zł	KR2K/00049486/2
1421/1	0,0119	792,00 zł	792,00 zł	KR2K/00047735/9
1484/3	0,0055	435,00 zł	435,00 zł	KR2K/00049486/2

1540	0,0263	2 376,00 zł	2 376,00 zł	KR2K/00049486/2
1541	0,0967	8 736,00 zł	8 736,00 zł	KR2K/00049486/2
1607	0,3922	31 000,00 zł	31 000,00 zł	KR2K/00049486/2
1611/1	0,3847	30 407,00 zł	30 407,00 zł	KR2K/00049486/2
1612	0,4487	35 465,00 zł	35 465,00 zł	KR2K/00049486/2
1613	0,1489	11 085,00 zł	11 085,00 zł	KR2K/00049486/2
1617	0,1442	11 398,00 zł	11 398,00 zł	KR2K/00049486/2
1644	0,2698	21 543,00 zł	21 543,00 zł	KR2K/00049486/2
1658	0,0414	4 071,00 zł	4 071,00 zł	KR2K/00049486/2
1667	0,2863	28 150,00 zł	28 150,00 zł	KR2K/00049486/2
1668	0,0319	2 884,00 zł	2 884,00 zł	KR2K/00049486/2
1677	0,1369	12 378,00 zł	12 378,00 zł	KR2K/00049486/2
1678	0,3113	28 146,00 zł	28 146,00 zł	KR2K/00049486/2
1684	0,1902	15 187,00 zł	15 187,00 zł	KR2K/00049486/2
1691	0,0163	1 474,00 zł	1 474,00 zł	KR2K/00049486/2
1694	0,2105	19 032,00 zł	19 032,00 zł	KR2K/00049486/2
1701	0,1591	15 643,00 zł	15 643,00 zł	KR2K/00049486/2
1703	0,0571	5 011,00 zł	5 011,00 zł	KR2K/00049486/2
1704	0,5269	47 640,00 zł	47 640,00 zł	KR2K/00049486/2
1705	0,0614	5 552,00 zł	5 552,00 zł	KR2K/00049486/2
1708	0,0641	5 625,00 zł	5 625,00 zł	KR2K/00049486/2
1709	0,0224	1 966,00 zł	1 966,00 zł	KR2K/00049486/2
1710	0,0511	4 484,00 zł	4 484,00 zł	KR2K/00049486/2
1713	0,2184	19 747,00 zł	19 747,00 zł	KR2K/00049486/2
1716/1	0,0528	3 373,00 zł	3 373,00 zł	KR2K/00047735/9
1717	0,0554	4 379,00 zł	4 379,00 zł	KR2K/00049486/2
1727/3	0,0872	7 884,00 zł	7 884,00 zł	KR2K/00048213/1
1728	0,0902	8 155,00 zł	8 155,00 zł	KR2K/00049486/2
1736/2	0,0166	1 632,00 zł	1 632,00 zł	KR2K/00048213/1
1752	0,0154	1 514,00 zł	1 514,00 zł	KR2K/00048317/0
1761	0,2791	28 927,00 zł	28 927,00 zł	KR2K/00049486/2
1762	0,0218	2 029,00 zł	2 029,00 zł	KR2K/00049486/2
1892	0,2915	23 040,00 zł	23 040,00 zł	KR2K/00048317/0
1928	0,3335	21 303,00 zł	21 303,00 zł	KR2K/00049486/2
1936	0,1762	15 931,00 zł	15 931,00 zł	KR2K/00049486/2
1939	0,1189	10 750,00 zł	10 750,00 zł	KR2K/00049486/2
1940	0,2801	20 925,00 zł	20 925,00 zł	KR2K/00049486/2
1941	0,2612	19 513,00 zł	19 513,00 zł	KR2K/00049486/2
1943	0,3373	25 198,00 zł	25 198,00 zł	KR2K/00049486/2
1944	0,3110	23 233,00 zł	23 233,00 zł	KR2K/00049486/2
1945	0,2472	18 467,00 zł	18 467,00 zł	KR2K/00049486/2
1948	0,2577	23 300,00 zł	23 300,00 zł	KR2K/00049486/2
1950	0,0776	7 016,00 zł	7 016,00 zł	KR2K/00049486/2
1953	0,3353	26 502,00 zł	26 502,00 zł	KR2K/00049486/2
1955	0,1881	14 052,00 zł	14 052,00 zł	KR2K/00049486/2
1957	0,6099	38 959,00 zł	38 959,00 zł	KR2K/00049486/2
1960	0,0469	4 611,00 zł	4 611,00 zł	KR2K/00049486/2
1961	0,3085	30 332,00 zł	30 332,00 zł	KR2K/00049486/2

1962	0,2380	23 401,00 zł	23 401,00 zł	KR2K/00049486/2
1964	0,0523	5 142,00 zł	5 142,00 zł	KR2K/00051740/8
1967	0,0281	2 541,00 zł	2 541,00 zł	KR2K/00049486/2
1975	0,0551	5 418,00 zł	5 418,00 zł	KR2K/00049486/2
1978	0,0578	5 683,00 zł	5 683,00 zł	brak
1984	0,0353	3 192,00 zł	3 192,00 zł	KR2K/00049486/2
1985	0,0629	5 687,00 zł	5 687,00 zł	KR2K/00049486/2
1986	0,1410	9 382,00 zł	9 382,00 zł	KR2K/00049486/2
1987	0,0231	2 089,00 zł	2 089,00 zł	KR2K/00049486/2
1989	0,0220	1 989,00 zł	1 989,00 zł	brak ²
1991	0,1708	11 365,00 zł	11 365,00 zł	KR2K/00049486/2
2000	0,1119	7 446,00 zł	7 446,00 zł	KR2K/00049486/2
2002	0,1187	8 867,00 zł	8 867,00 zł	KR2K/00049486/2
2003	0,1368	9 103,00 zł	9 103,00 zł	KR2K/00051741/5
2004	0,3007	19 208,00 zł	19 208,00 zł	KR2K/00049486/2
2006	0,1530	11 430,00 zł	11 430,00 zł	KR2K/00049486/2
2007	0,1474	11 011,00 zł	11 011,00 zł	KR2K/00049486/2
2008	0,0917	6 850,00 zł	6 850,00 zł	KR2K/00049486/2
2009	0,0962	7 187,00 zł	7 187,00 zł	KR2K/00049486/2
2010	0,1776	13 267,00 zł	13 267,00 zł	KR2K/00050027/7
2011	0,2276	17 003,00 zł	17 003,00 zł	KR2K/00049486/2
2012/1	0,1620	12 102,00 zł	12 102,00 zł	KR2K/00047735/9
2012/2	0,0346	2 302,00 zł	2 302,00 zł	KR2K/00047735/9
2013	0,1418	10 556,00 zł	10 556,00 zł	KR2K/00049486/2
2014	0,1060	8 378,00 zł	8 378,00 zł	KR2K/00051740/8
2020	0,1705	15 416,00 zł	15 416,00 zł	KR2K/00047205/5
2022	0,0362	3 559,00 zł	3 559,00 zł	KR2K/00049486/2
2024	0,0919	8 309,00 zł	8 309,00 zł	KR2K/00049486/2
2025	0,1458	12 795,00 zł	12 795,00 zł	KR2K/00049486/2
2028/2	0,0032	315,00 zł	315,00 zł	KR2K/00048213/1
2029/2	0,0107	1 052,00 zł	1 052,00 zł	KR2K/00048213/1
2033	0,2842	27 943,00 zł	27 943,00 zł	brak
2036/1	0,1702	16 734,00 zł	16 734,00 zł	KR2K/00049486/2
2038	0,1992	18 011,00 zł	18 011,00 zł	KR2K/00049486/2
2058/1	0,1894	21 632,00 zł	21 632,00 zł	brak
2058/3	0,0029	304,00 zł	304,00 zł	brak
2083	0,0594	25 827,00 zł	25 827,00 zł	brak
2162	0,2151	17 002,00 zł	17 002,00 zł	brak
2163	0,2456	19 412,00 zł	19 412,00 zł	KR2K/00049486/2
2165	0,0517	5 083,00 zł	5 083,00 zł	KR2K/00051740/8
2175	0,1339	12 107,00 zł	12 107,00 zł	KR2K/00049486/2
2180	0,1398	13 745,00 zł	13 745,00 zł	KR2K/00049486/2
2181	0,1072	10 540,00 zł	10 540,00 zł	KR2K/00049486/2
2182	0,1163	11 435,00 zł	11 435,00 zł	KR2K/00051740/8
2183	0,1153	11 337,00 zł	11 337,00 zł	KR2K/00049486/2
2184	0,1133	10 244,00 zł	10 244,00 zł	KR2K/00051741/5

² zgodnie z ewidencją gruntów działka wpisana w KW KR2K/00049486/2. W KW (badanie z dnia 20.11.2020) brak działki nr ew. 1989

2187	0,1244	11 248,00 zł	11 248,00 zł	brak
2190	0,1211	11 907,00 zł	11 907,00 zł	KR2K/00049486/2
2196	0,0369	3 238,00 zł	3 238,00 zł	KR2K/00051740/8
2210	0,0762	7 492,00 zł	7 492,00 zł	KR2K/00049486/2
2212	0,0194	1 907,00 zł	1 907,00 zł	KR2K/00049486/2
2225/1	0,1557	15 309,00 zł	15 309,00 zł	KR2K/00048213/1
2229/2	0,0413	4 061,00 zł	4 061,00 zł	KR2K/00048213/1
2230	0,1048	8 918,00 zł	8 918,00 zł	KR2K/00049486/2
2236	0,1483	11 722,00 zł	11 722,00 zł	brak
2243	0,0094	743,00 zł	743,00 zł	brak
2246	0,0103	814,00 zł	814,00 zł	brak
2247	0,0030	237,00 zł	237,00 zł	brak
2405	0,5599	41 682,00 zł	41 682,00 zł	brak
5993	0,1346	12 170,00 zł	12 170,00 zł	KR2K/00049486/2
6062	0,1340	12 116,00 zł	12 116,00 zł	KR2K/00049486/2
Łącznie:	18,1688 ha	1 536 781,00 zł	1 528 442,00 zł	

Zawoja, 2 grudzień 2020 r

SPIS TREŚCI:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
I. CZĘŚĆ OGÓLNA	12
1. Zleceniodawca	12
2. Przedmiot i zakres wyceny	12
3. Cel wyceny	17
4. Stan prawny	17
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny	53
6. Źródła informacji	54
7. Metoda wyceny	54
8. Daty istotne dla wyceny	55
9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania	55
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	56
1. Dane ogólne	56
2. Opis działek	57
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 1716/2, 1965, 1990, 2178, 714, 1263, 1417, 1421/1, 1540, 1541, 1613, 1644, 1658, 1667, 1668, 1677, 1678, 1684, 1691, 1694, 1701, 1703, 1704, 1705, 1708, 1709, 1710, 1713, 1716/1, 1727/3, 1728, 1736/2, 1752, 1761, 1762, 1928, 1936, 1939, 1948, 1950, 1957, 1960, 1961, 1962, 1964, 1967, 1975, 1978, 1984, 1985, 1986, 1987, 1989, 1991, 2000, 2003, 2004, 2012/2, 2013, 2020, 2022, 2024, 2025, 2028/2, 2029/2, 2033, 2036/1, 2038, 2058/1, 2165, 2175, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2187, 2190, 2196, 2210, 2212, 2225/1, 2229/2, 2230, 2405, 5993, 6062.	84
1. Analiza rynku nieruchomości	84
2. Opis cech rynkowych nieruchomości	84
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących	85
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych	86
5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących	86
6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha	86
7. Wyliczenie wartości rynkowej działek	90
8. Analiza wyników i wnioski	93
IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 2083	95
1. Analiza rynku nieruchomości	95
2. Określenie zakresu współczynników korygujących	97
3. Opis wycenianej działki w aspekcie cech rynkowych; wycena wartości rynkowej 1 m ²	98
4. Określenie wartości rynkowej działki	98
5. Analiza wyników i wnioski	98
V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 1484/3, 1607, 1611/1, 1612, 1617, 1717, 1892, 1940, 1941, 1943, 1944, 1945, 1953, 1955, 2002, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012/1, 2014, 2058/3, 2162, 2163, 2236, 2243, 2246, 2247	99
1. Analiza rynku nieruchomości	99
2. Opis cech rynkowych nieruchomości	101
3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących	102
4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych	103
5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących	103
6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha	104
7. Określenie wartości rynkowej działek	105
8. Analiza wyników i wnioski	106
VI. ZESTAWIENIE WARTOŚCI	109
VII. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	111

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych - działek położonych w Obrębie 0006 Filipowice, gmina Krzeszowice, powiat krakowski, województwo małopolskie.

Przedmiotem wyceny są:

- Działka nr ew.	1716/2	o pow.	0,1562	ha; KW	KR2K/00009449/9
- Działka nr ew.	1965	o pow.	0,0792	ha; KW	KR2K/00047263/9
- Działka nr ew.	1990	o pow.	0,0169	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2178	o pow.	0,1749	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	714	o pow.	0,4068	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1263	o pow.	0,6634	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1417	o pow.	0,3843	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1421/1	o pow.	0,0119	ha; KW	KR2K/00047735/9
- Działka nr ew.	1484/3	o pow.	0,0055	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1540	o pow.	0,0263	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1541	o pow.	0,0967	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1607	o pow.	0,3922	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1611/1	o pow.	0,3847	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1612	o pow.	0,4487	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1613	o pow.	0,1489	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1617	o pow.	0,1442	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1644	o pow.	0,2698	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1658	o pow.	0,0414	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1667	o pow.	0,2863	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1668	o pow.	0,0319	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1677	o pow.	0,1369	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1678	o pow.	0,3113	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1684	o pow.	0,1902	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1691	o pow.	0,0163	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1694	o pow.	0,2105	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1701	o pow.	0,1591	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1703	o pow.	0,0571	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1704	o pow.	0,5269	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1705	o pow.	0,0614	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1708	o pow.	0,0641	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1709	o pow.	0,0224	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1710	o pow.	0,0511	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1713	o pow.	0,2184	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1716/1	o pow.	0,0528	ha; KW	KR2K/00047735/9
- Działka nr ew.	1717	o pow.	0,0554	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1727/3	o pow.	0,0872	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	1728	o pow.	0,0902	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1736/2	o pow.	0,0166	ha; KW	KR2K/00048213/1

- Działka nr ew.	1752	o pow.	0,0154	ha; KW	KR2K/00048317/0
- Działka nr ew.	1761	o pow.	0,2791	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1762	o pow.	0,0218	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1892	o pow.	0,2915	ha; KW	KR2K/00048317/0
- Działka nr ew.	1928	o pow.	0,3335	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1936	o pow.	0,1762	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1939	o pow.	0,1189	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1940	o pow.	0,2801	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1941	o pow.	0,2612	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1943	o pow.	0,3373	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1944	o pow.	0,3110	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1945	o pow.	0,2472	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1948	o pow.	0,2577	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1950	o pow.	0,0776	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1953	o pow.	0,3353	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1955	o pow.	0,1881	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1957	o pow.	0,6099	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1960	o pow.	0,0469	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1961	o pow.	0,3085	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1962	o pow.	0,2380	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1964	o pow.	0,0523	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	1967	o pow.	0,0281	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1975	o pow.	0,0551	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1978	o pow.	0,0578	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	1984	o pow.	0,0353	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1985	o pow.	0,0629	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1986	o pow.	0,1410	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1987	o pow.	0,0231	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	1989	o pow.	0,0220	ha; KW	brak ³
- Działka nr ew.	1991	o pow.	0,1708	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2000	o pow.	0,1119	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2002	o pow.	0,1187	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2003	o pow.	0,1368	ha; KW	KR2K/00051741/5
- Działka nr ew.	2004	o pow.	0,3007	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2006	o pow.	0,1530	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2007	o pow.	0,1474	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2008	o pow.	0,0917	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2009	o pow.	0,0962	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2010	o pow.	0,1776	ha; KW	KR2K/00050027/7
- Działka nr ew.	2011	o pow.	0,2276	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2012/1	o pow.	0,1620	ha; KW	KR2K/00047735/9
- Działka nr ew.	2012/2	o pow.	0,0346	ha; KW	KR2K/00047735/9
- Działka nr ew.	2013	o pow.	0,1418	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2014	o pow.	0,1060	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	2020	o pow.	0,1705	ha; KW	KR2K/00047205/5
- Działka nr ew.	2022	o pow.	0,0362	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2024	o pow.	0,0919	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2025	o pow.	0,1458	ha; KW	KR2K/00049486/2

³ zgodnie z ewidencją gruntów działka wpisana w KW KR2K/00049486/2. W KW (badanie z dnia 20.11.2020) brak działki nr ew. 1989

- Działka nr ew.	2028/2	o pow.	0,0032	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	2029/2	o pow.	0,0107	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	2033	o pow.	0,2842	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2036/1	o pow.	0,1702	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2038	o pow.	0,1992	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2058/1	o pow.	0,1894	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2058/3	o pow.	0,0029	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2083	o pow.	0,0594	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2162	o pow.	0,2151	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2163	o pow.	0,2456	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2165	o pow.	0,0517	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	2175	o pow.	0,1339	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2180	o pow.	0,1398	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2181	o pow.	0,1072	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2182	o pow.	0,1163	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	2183	o pow.	0,1153	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2184	o pow.	0,1133	ha; KW	KR2K/00051741/5
- Działka nr ew.	2187	o pow.	0,1244	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2190	o pow.	0,1211	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2196	o pow.	0,0369	ha; KW	KR2K/00051740/8
- Działka nr ew.	2210	o pow.	0,0762	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2212	o pow.	0,0194	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2225/1	o pow.	0,1557	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	2229/2	o pow.	0,0413	ha; KW	KR2K/00048213/1
- Działka nr ew.	2230	o pow.	0,1048	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	2236	o pow.	0,1483	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2243	o pow.	0,0094	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2246	o pow.	0,0103	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2247	o pow.	0,0030	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	2405	o pow.	0,5599	ha; KW	brak
- Działka nr ew.	5993	o pow.	0,1346	ha; KW	KR2K/00049486/2
- Działka nr ew.	6062	o pow.	0,1340	ha; KW	KR2K/00049486/2

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszowice (Uchwała nr XLIV/572/2018 z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice) przeznaczenie działek kształtuje się następująco:

Nr ew. działki	Przeznaczenie terenu
1716/2	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1965	ZL – tereny lasów
1990	ZL – tereny lasów
2178	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
714	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1263	R2 – tereny rolne
1417	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1421/1	R2 – tereny rolne
1484/3	R2 – tereny rolne

1540	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1541	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1607	R2 – tereny rolne
1611/1	R2 – tereny rolne
1612	R2 – tereny rolne
1613	R2 – tereny rolne
1617	R2 – tereny rolne
1644	R2 – tereny rolne
1658	ZL – tereny lasów
1667	R2 – tereny rolne
1668	ZL – tereny lasów
1677	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1678	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1684	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1691	ZL – tereny lasów
1694	ZL – tereny lasów
1701	R2 – tereny rolne
1703	R2 – tereny rolne
1704	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1705	ZL – tereny lasów
1708	ZL – tereny lasów
1709	R2 – tereny rolne
1710	R2 – tereny rolne
1713	ZL – tereny lasów
1716/1	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1717	R2 – tereny rolne
1727/3	ZL – tereny lasów
1728	ZL – tereny lasów
1736/2	R2 – tereny rolne
1752	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1761	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1762	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1892	R2 – tereny rolne
1928	R2 – tereny rolne
1936	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1939	R2 – tereny rolne
1940	R2 – tereny rolne
1941	R2 – tereny rolne
1943	R2 – tereny rolne
1944	R2 – tereny rolne
1945	R2 – tereny rolne
1948	R2 – tereny rolne
1950	R2 – tereny rolne
1953	R2 – tereny rolne
1955	R2 – tereny rolne

1957	R2 – tereny rolne
1960	ZL – tereny lasów
1961	R2 – tereny rolne
1962	R2 – tereny rolne
1964	ZL – tereny lasów
1967	ZL – tereny lasów
1975	ZL – tereny lasów
1978	ZL – tereny lasów
1984	ZL – tereny lasów
1985	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1986	R2 – tereny rolne
1987	ZL – tereny lasów
1989	ZL – tereny lasów
1991	R2 – tereny rolne
2000	R2 – tereny rolne
2002	R2 – tereny rolne
2003	R2 – tereny rolne
2004	R2 – tereny rolne
2006	R2 – tereny rolne
2007	R2 – tereny rolne
2008	R2 – tereny rolne
2009	R2 – tereny rolne
2010	R2 – tereny rolne
2011	R2 – tereny rolne
2012/1	R2 – tereny rolne
2012/2	R2 – tereny rolne
2013	R2 – tereny rolne
2014	R2 – tereny rolne
2020	R2 – tereny rolne
2022	ZL – tereny lasów
2024	R2 – tereny rolne
2025	R2 – tereny rolne
2028/2	R2 – tereny rolne
2029/2	R2 – tereny rolne
2033	R2 – tereny rolne
2036/1	R2 – tereny rolne
2038	R2 – tereny rolne
2058/1	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2058/3	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2083	MNR2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
2162	R2 – tereny rolne
2163	R2 – tereny rolne
2165	ZL – tereny lasów
2175	ZL – tereny lasów
2180	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2181	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2182	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2183	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych

2184	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2187	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2190	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2196	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
2210	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2212	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2225/1	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2229/2	R2 – tereny rolne
2230	R2 – tereny rolne
2236	R2 – tereny rolne
2243	R2 – tereny rolne
2246	R2 – tereny rolne
2247	R2 – tereny rolne
2405	R2 – tereny rolne
5993	R2 – tereny rolne
6062	R2 – tereny rolne

Zakres wyceny – prawo własności nieruchomości.

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej na potrzeby postępowania upadłościowego.

4. Stan prawny.

KW KR2K/00009449/9, KR2K/00047263/9, KR2K/00049486/2, KR2K/00048213/1, KR2K/00048317/0, KR2K/00051740/8, KR2K/00051741/5, KR2K/00050027/7, KR2K/00047205/5, KR2K/00047735/9 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowdrzy w Krakowie, VI Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Właściciele nieruchomości:

- Działka nr ew.	1716/2	Marian Nabagło w udziale $\frac{3}{4}$ części (zgodnie z ewidencją gruntów); Urszula Grochal i Krzysztof Grochal – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (zgodnie z księgą wieczystą)
- Działka nr ew.	1965	Marian Nabagło w udziale $\frac{3}{4}$ części
- Działka nr ew.	1990	Marian Nabagło w udziale $\frac{3}{4}$ części (zgodnie z ewidencją gruntów); Marian Nabagło (zgodnie z księgą wieczystą)
- Działka nr ew.	2178	Marian Nabagło w udziale $\frac{3}{4}$ części
- Działka nr ew.	714	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1263	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1417	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1421/1	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1484/3	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1540	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1541	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1607	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1611/1	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1612	Marian Nabagło

- Działka nr ew.	1613	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1617	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1644	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1658	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1667	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1668	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1677	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1678	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1684	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1691	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1694	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1701	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1703	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1704	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1705	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1708	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1709	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1710	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1713	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1716/1	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1717	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1727/3	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1728	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1736/2	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1752	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1761	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1762	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1892	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1928	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1936	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1939	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1940	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1941	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1943	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1944	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1945	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1948	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1950	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1953	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1955	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1957	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1960	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1961	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1962	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1964	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1967	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1975	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1978	Marian Nabagło

- Działka nr ew.	1984	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1985	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1986	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1987	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1989	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	1991	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2000	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2002	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2003	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2004	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2006	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2007	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2008	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2009	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2010	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2011	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2012/1	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2012/2	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2013	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2014	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2020	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2022	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2024	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2025	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2028/2	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2029/2	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2033	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2036/1	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2038	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2058/1	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2058/3	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2083	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2162	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2163	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2165	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2175	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2180	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2181	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2182	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2183	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2184	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2187	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2190	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2196	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2210	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2212	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2225/1	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2229/2	Marian Nabagło

- Działka nr ew.	2230	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2236	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2243	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2246	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2247	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	2405	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	5993	Marian Nabagło
- Działka nr ew.	6062	Marian Nabagło

Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzono dnia 20.11.2020 roku.

KW KR2K/00009449/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa
Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Gmina Krzeszowice Miejscowość Filipowice PGR. L. KAT. 211/3, PGR. L. KAT. 211/1, PGR. L. KAT. 204/6, PGR. L. KAT. 204/5, PGR. L. KAT. 3396/3, PGR. L. KAT. 184/1, PGR. L. KAT. 131/1, PGR. L. KAT. 539/1, PGR. L. KAT. 538/1, PGR. L. KAT. 190/6, dz. nr ew. 1716/2 , 1587, PGR. L. KAT. 152/7. Obszar: 1,8785 ha
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Brak wpisu
Dział II – własność:
Urszula Grochal i Krzysztof Grochal na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.
Dział III – ciężary i ograniczenia:
Brak wpisu
Dział IV – hipoteki:
Brak wpisu

KW KR2K/00047263/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Gmina Krzeszowice
Miejscowość Filipowice
Działka nr ew. 1965
Obszar: 0,0792 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Marian Nabagło w udziale $\frac{3}{4}$ części, Jerzy Gajda w udziale $\frac{1}{4}$ części

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości; przedmiot wykonywania: $\frac{3}{4}$ nieruchomości własności Mariana Nabagło

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela Hajduk Marek do sygn. Akt 2730/07; przedmiot wykonywania: udział Mariana Nabagło

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela Bank BPH Sa Departament Restrukturyzacji i Windykacji do sygn. Akt IX KM 555/08; przedmiot wykonywania: na udziale $\frac{1}{4}$ części Jerzego Gajda

Ostrzeżenie

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z wniosku wierzyciela Lotos Paliwa sp. z o.o.o w Gdańsku do sygn. Akt. IX KM 1507/08; przedmiot wykonywania: $\frac{3}{4}$ nieruchomości własności Mariana Nabagło

Ostrzeżenie

Przyłączenie się do egzekucji przez wierzyciela Lotos Paliwa sp. z o.o. w Gdańsku do sygn. Akt. IX KM 1507/08; przedmiot wykonywania: na udziale $\frac{3}{4}$ części Mariana Nabagło

Ostrzeżenie

Przyłączenie się do egzekucji przez wierzyciela :Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie do sygn. Akt IX KM 651/10; przedmiot wykonywania: na udziale $\frac{1}{4}$ części Jerzego Gajda

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 5000,00 (pięć tysięcy) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie majątkowe na rzecz Skarbu Państwa

Hipoteka przymusowa w kwocie 5745,00 (pięć tysięcy siedemset czterdzieści pięć) zł; wierzytelność i stosunek prawny: podatek od towarów i usług za okres 2003/6 na rzecz Naczelnik Drugiego Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik w Krakowie, Kraków, organ reprezentujący Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa w kwocie 133328,64 (sto trzydzieści trzy tysiące trzysta dwadzieścia osiem $\frac{64}{100}$) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zaległe składki ubezpieczeniowe za okres 10.2002-03.2009 na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie, Kraków

Hipoteka przymusowa w kwocie 24489,93 (dwadzieścia cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt dziewięć $\frac{93}{100}$) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie roszczeń Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z tytułu nieopłaconych należności z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne od 12.2012 roku do 12.2013 roku, ubezpieczenie zdrowotne od 12.2012 roku do 12.2013 roku oraz na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych od 12.2012 roku do 12.2013 roku na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Nowym Sączu, Warszawa, 000017756

KW KR2K/00049486/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

województwo małopolskie

powiat krakowski

Gmina Krzeszowice

Miejscowość Filipowice

Działki nr ew.

1613

1713

1611/1

1484/3

1668

1936

1939

1701

1961

2180

1704

1948

1607

1950

1953

1667

1928

5993

1677

1691

1955

1705

1703

1678

2175

1944

1941

2183

1684

2007

1984

1708

1710

2004

1957

2163

2002

2011

1644

2009

1991
1943
1985
1709
1960
6062
1263
2000
1417
2190
1987
1975
2006
2022
2008
1612
1694
2181
2013
1962
1967
1658
1940
1617
1986
1945
2230
2212
2038
714
2024
1728
2036/1
2210
2025
1717
1540
1761
1541
1762
1990
Obszar: 14,3750 ha
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Brak wpisu
Dział II – własność:
Marian Nabagło

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela Hajduk Marek do sygn. Akt 2730/07;

Ostrzeżenie

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z wniosku wierzyciela Lotos Paliwa sp. z o.o.o w Gdańsku do sygn. Akt. IX KM 1507/08;

Ostrzeżenie

Przyłączenie się do egzekucji przez wierzyciela Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. do Sygn. IX KM 707/08.

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 470/19 z wniosku wierzyciela Skarb Państwa - Prezydent Miasta Krakowa przeciwko dłużnikowi Marianowi Nabagło, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, VI Wydział Cywilny z dnia 27.11.2008, sygn. Akt VI NC 2516/18/s na rzecz Skarb Państwa - Prezydent Miasta Krakowa, Kraków, 351554353

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 863000,00 (osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące) zł; odsetki ustawowe; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym na rzecz Skarb Państwa

Hipoteka przymusowa w kwocie 17598,00 (siedemnaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt osiem) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zaległa należność z tytułu podatku rolnego, podatku od nieruchomości i podatku leśnego za okres 2011-2014 r na rzecz Gminy Krzeszowice

KW KR2K/00048213/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowdrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

województwo małopolskie
powiat krakowski
Gmina Krzeszowice
Miejscowość Filipowice
Działy nr ew. 2225/1, 1736/2, 1727/3, 2028/2, 2029/2, 2229/2.
Obszar: 0,3147 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Marian Nabagło

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Zakaz zbywania lub obciążania całej nieruchomości
Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela Hajduk Marek do sygn. Akt IX KM 2730/07.

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 19000,00 (dziewiętnaście tysięcy złotych);
wierzycielność i stosunek prawny: zabezpieczenie majątkowe na rzecz Skarb Państwa

KW KR2K/00048317/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

województwo małopolskie
powiat krakowski
Gmina Krzeszowice
Miejscowość Filipowice
Działy nr ew. 1752, 1892.
Obszar: 0,3069 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Marian Nabagło

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomości
Zakaz zbywania lub obciążania całej nieruchomości
Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomości
Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela Hajduk Marek do sygn. Akt IX KM 2730/07.

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 18500,00 (osiemnaście tysięcy pięćset złotych);
wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie majątkowe na rzecz Skarb Państwa

KW KR2K/00051740/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa Dział I – oznaczenie nieruchomości:
województwo małopolskie powiat krakowski Gmina Krzeszowice Miejscowość Filipowice Działki nr ew. 2196, 1964, 2182, 2165, 2014. Obszar: 0,3632 ha
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Brak wpisu
Dział II – własność:
Marian Nabagło
Dział III – ciężary i ograniczenia: Do działu III złożono wnioski: REP.C. / USKA / 5019 / 20 - 2020-08-19, 08:51:27 DZ. KW. / KR2K / 3315 / 20 / 1 - 2020-08-19, 09:07:06 - wykreślenie wszczęcia egzekucji Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela Hajduk Marek do sygn. Akt IX KM 2730/07. Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości stanowiącej własność zobowiązanego Mariana Nabagło na podstawie zajęcia nieruchomości i wezwania do zapłaty z dnia 14.06.2018 nr 1228-SEE.711.1727.2018.jm oraz zajęcia nieruchomości i wezwania do zapłaty z dnia 14.06.2018 nr 1228-SEE.711.1967.2018.jm na rzecz Gminy Krzeszowice
Dział IV – hipoteki:
Brak wpisu

KW KR2K/00051741/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

województwo małopolskie
powiat krakowski
Gmina Krzeszowice
Miejscowość Filipowice
Działki nr ew. 2184, 2003.
Obszar: 0,2501 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Marian Nabagło

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Do działu III złożono wnioski:

REP.C. / USKA / 5018 / 20 - 2020-08-19, 08:35:05

DZ. KW. / KR2K / 3314 / 20 / 1 - 2020-08-19, 09:05:32 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela Hajduk Marek do sygn. Akt IX KM 2730/07.

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości stanowiącej własność zobowiązanego Mariana Nabagło na podstawie zajęcia nieruchomości i wezwania do zapłaty z dnia 14.06.2018 nr 1228-SEE.711.1727.2018.jm na rzecz Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z siedzibą w Warszawie.

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisu

KW KR2K/00050027/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

województwo małopolskie
powiat krakowski
Gmina Krzeszowice
Miejscowość Filipowice
Działka nr ew. 2010.
Obszar: 0,1776 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Marian Nabagło

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Zakaz zbywania lub obciążania całej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 11000 zł (słownie: jedenaście tysięcy złotych);
wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie grożącej kary grzywny i obowiązku
naprawienia szkody

KW KR2K/00047205/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

województwo małopolskie
powiat krakowski
Gmina Krzeszowice
Miejscowość Filipowice
Działka nr ew. 2020.
PGR.L.KAT. 2007/5, PGR.L.KAT. 2018/3
Obszar: 0,4121 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Marian Nabagło

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Zakaz zbywania lub obciążania
Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela Hajduk Marek do sygn. Akt IX KM 2730/07.

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 25000 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych); wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie grożącej kary grzywny i obowiązku naprawienia szkody

KW KR2K/00047735/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach.

Nieruchomość gruntowa**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

województwo małopolskie
powiat krakowski
Gmina Krzeszowice
Miejscowość Filipowice
Działki nr ew. 1421/1, 1716/1, 2012/1, 2012/2
Obszar: 0,2595 ha

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Marian Nabagło

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością
Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości z wniosku wierzyciela hajduk marek do sygn. akt IX KM 2730/07.
Zakaz zbywania i obciążania działek numer 1421/1, 1716/1, 2012/2 i 2012/1
Zastosowanie przez Prokuraturę Rejonową w lublinie środka w sprawie AP II DS 20/06/S w postaci zakazu zbywania i obciążania nieruchomości na rzecz Prokuratura Apelacyjna w Lublinie II Wydział ds Przystępczości Zorganizowanej, Lublin, 43032766200000; organ reprezentujący Skarb Państwa

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 16000 zł (słownie: szesnaście tysięcy złotych);
wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie grożącej kary grzywny i obowiązku naprawienia szkody na rzecz Prokuratura Apelacyjna w Lublinie II Wydział ds. Przystępczości Zorganizowanej, Lublin, 43032766200000, organ reprezentujący Skarb Państwa

Badanie ewidencji gruntów przeprowadzono dnia 24.11.2020 roku.

Województwo małopolskie

Powiat krakowski

Jednostka ewidencyjna: Krzeszowice

Obręb 0006 Filipowice

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytki	KW
1716/2	0,1562	R IV a – 0,1494 ha Ls IV – 0,0068 ha	KR2K/00009449/9
1965	0,0792	Ls IV	KR2K/00047263/9
1990	0,0169	Ls IV	KR2K/00049486/2
2178	0,1749	R III b – 0,0538 ha R IV a – 0,1211 ha	brak
714	0,4068	R IV a	KR2K/00049486/2
1263	0,6634	R IV a – 0,5362 ha R IV b – 0,1272 ha	KR2K/00049486/2
1417	0,3843	R III b – 0,1823 ha Ps IV – 0,1317 ha Ls IV – 0,0703 ha	KR2K/00049486/2
1421/1	0,0119	R III b – 0,0109 ha Dr-R III b – 0,0010 ha	KR2K/00047735/9
1484/3	0,0055	dr	KR2K/00049486/2
1540	0,0263	Ps V - 0,0246 ha Lz IV – 0,0017 ha	KR2K/00049486/2
1541	0,0967	Ps V - 0,0080 ha Lz IV – 0,0887 ha	KR2K/00049486/2
1607	0,3922	R III b	KR2K/00049486/2
1611/1	0,3847	R III b	KR2K/00049486/2
1612	0,4487	R III b	KR2K/00049486/2
1613	0,1489	R III b	KR2K/00049486/2
1617	0,1442	R III b	KR2K/00049486/2
1644	0,2698	R III b – 0,1130 ha R IV a – 0,1568 ha	KR2K/00049486/2
1658	0,0414	Ls IV	KR2K/00049486/2
1667	0,2863	R III b – 0,1869 ha R IV a – 0,0994 ha	KR2K/00049486/2
1668	0,0319	Ls IV	KR2K/00049486/2
1677	0,1369	Ps IV – 0,0214 ha Ls IV – 0,1155 ha	KR2K/00049486/2
1678	0,3113	Ps IV – 0,1162 ha Ls IV – 0,1951 ha	KR2K/00049486/2
1684	0,1902	Ps IV – 0,1217 ha Ls IV – 0,0685 ha	KR2K/00049486/2
1691	0,0163	Ls IV	KR2K/00049486/2
1694	0,2105	Ls IV	KR2K/00049486/2
1701	0,1591	R III a – 0,0088 ha R III b – 0,0284 ha R IV a – 0,1219 ha	KR2K/00049486/2
1703	0,0571	R III b – 0,0512 ha Ls IV – 0,0059 ha	KR2K/00049486/2

1704	0,5269	R III b – 0,2240 ha R IV a – 0,2790 ha Ls IV – 0,0239 ha	KR2K/00049486/2
1705	0,0614	Ls IV	KR2K/00049486/2
1708	0,0641	Ls IV	KR2K/00049486/2
1709	0,0224	Ps IV	KR2K/00049486/2
1710	0,0511	Ps IV	KR2K/00049486/2
1713	0,2184	Ls IV	KR2K/00049486/2
1716/1	0,0528	R IV a – 0,0021 ha Ls IV – 0,0507 ha	KR2K/00047735/9
1717	0,0554	R IV a	KR2K/00049486/2
1727/3	0,0872	R IV a – 0,0094 ha Ls IV – 0,0778 ha	KR2K/00048213/1
1728	0,0902	Ls IV	KR2K/00049486/2
1736/2	0,0166	R III b – 0,0120 ha Ps VI – 0,0046 ha	KR2K/00048213/1
1752	0,0154	R III b	KR2K/00048317/0
1761	0,2791	R III b – 0,1369 ha R IV a – 0,1022 ha Ps III – 0,0400 ha	KR2K/00049486/2
1762	0,0218	R IV a	KR2K/00049486/2
1892	0,2915	R III a – 0,2003 ha R III b – 0,0912 ha	KR2K/00048317/0
1928	0,3335	R III b – 0,1025 ha Ps IV – 0,2177 ha Dr-R III b – 0,0133 ha	KR2K/00049486/2
1936	0,1762	R III b – 0,1463 ha Ls IV – 0,0299 ha	KR2K/00049486/2
1939	0,1189	R IV a	KR2K/00049486/2
1940	0,2801	R III b	KR2K/00049486/2
1941	0,2612	R III b	KR2K/00049486/2
1943	0,3373	R III b	KR2K/00049486/2
1944	0,3110	R III b	KR2K/00049486/2
1945	0,2472	R III a – 0,2146 ha R III b – 0,0326 ha	KR2K/00049486/2
1948	0,2577	R III b – 0,0205 ha R IV a – 0,2372 ha	KR2K/00049486/2
1950	0,0776	R IV a	KR2K/00049486/2
1953	0,3353	R III a – 0,1904 ha R III b – 0,1449 ha	KR2K/00049486/2
1955	0,1881	R III a – 0,1514 ha R III b – 0,0367 ha	KR2K/00049486/2
1957	0,6099	R III b	KR2K/00049486/2
1960	0,0469	Ls IV	KR2K/00049486/2
1961	0,3085	R III b	KR2K/00049486/2
1962	0,2380	R III b – 0,2365 ha Ls IV – 0,0015 ha	KR2K/00049486/2
1964	0,0523	Ls IV	KR2K/00051740/8
1967	0,0281	Ls IV	KR2K/00049486/2

1975	0,0551	Ls IV	KR2K/00049486/2
1978	0,0578	Ls IV	brak
1984	0,0353	Ls IV	KR2K/00049486/2
1985	0,0629	R III b – 0,0565 ha Ls IV – 0,0064 ha	KR2K/00049486/2
1986	0,1410	R III b	KR2K/00049486/2
1987	0,0231	Ls IV	KR2K/00049486/2
1989	0,0220	Ls IV	brak ⁴
1991	0,1708	R III b	KR2K/00049486/2
2000	0,1119	R III b	KR2K/00049486/2
2002	0,1187	R III b	KR2K/00049486/2
2003	0,1368	R III b	KR2K/00051741/5
2004	0,3007	R III b – 0,2841 ha R IV a – 0,0166 ha	KR2K/00049486/2
2006	0,1530	R III b	KR2K/00049486/2
2007	0,1474	R III b	KR2K/00049486/2
2008	0,0917	R III a – 0,0098 ha R III b – 0,0819 ha	KR2K/00049486/2
2009	0,0962	R III a – 0,0043 ha R III b – 0,0919 ha	KR2K/00049486/2
2010	0,1776	R III b	KR2K/00050027/7
2011	0,2276	R III b – 0,2087 ha R IV a – 0,0189 ha	KR2K/00049486/2
2012/1	0,1620	R III a – 0,1123 ha R III b – 0,0497 ha	KR2K/00047735/9
2012/2	0,0346	R III b	KR2K/00047735/9
2013	0,1418	R IV a	KR2K/00049486/2
2014	0,1060	R III b – 0,0013 ha R IV a – 0,1047 ha	KR2K/00051740/8
2020	0,1705	R IV a	KR2K/00047205/5
2022	0,0362	Ls IV	KR2K/00049486/2
2024	0,0919	R IV a	KR2K/00049486/2
2025	0,1458	R IV a	KR2K/00049486/2
2028/2	0,0032	R IV a	KR2K/00048213/1
2029/2	0,0107	R IV a	KR2K/00048213/1
2033	0,2842	R IV a	brak
2036/1	0,1702	R III b – 0,0776 ha R IV a – 0,0926 ha	KR2K/00049486/2
2038	0,1992	R III b	KR2K/00049486/2
2058/1	0,1894	R III b – 0,1407 ha R IV a – 0,0475 ha Ps VI – 0,0012 ha	brak
2058/3	0,0029	Ps VI	brak
2083	0,0594	Ł V	brak
2162	0,2151	R III b	brak
2163	0,2456	R III b – 0,0711 ha	KR2K/00049486/2

⁴ zgodnie z ewidencją gruntów działka wpisana w KW KR2K/00049486/2. W KW (badanie z dnia 20.11.2020) brak działki nr ew. 1989

		R IV a – 0,1745 ha	
2165	0,0517	Ls IV – 0,0452 ha Dr – 0,0065 ha	KR2K/00051740/8
2175	0,1339	Ls IV	KR2K/00049486/2
2180	0,1398	R III b - 0,0313 ha R IV a – 0,0876 ha Dr – 0,0209 ha	KR2K/00049486/2
2181	0,1072	R III b	KR2K/00049486/2
2182	0,1163	R III b – 0,1143 ha Dr – 0,0020 ha	KR2K/00051740/8
2183	0,1153	R III b – 0,1090 ha Dr – 0,0063 ha	KR2K/00049486/2
2184	0,1133	R III b	KR2K/00051741/5
2187	0,1244	R IV a	brak
2190	0,1211	R IV a – 0,1193 ha Dr – 0,0018 ha	KR2K/00049486/2
2196	0,0369	R IV a -0,0181 ha Ls IV – 0,0135 ha Dr – 0,0053 ha	KR2K/00051740/8
2210	0,0762	R III b	KR2K/00049486/2
2212	0,0194	Ls IV	KR2K/00049486/2
2225/1	0,1557	R IV a	KR2K/00048213/1
2229/2	0,0413	R III b	KR2K/00048213/1
2230	0,1048	R III b	KR2K/00049486/2
2236	0,1483	R III b	brak
2243	0,0094	dr	brak
2246	0,0103	dr	brak
2247	0,0030	dr	brak
2405	0,5599	R III a – 0,4200 ha R III b – 0,1399 ha	brak
5993	0,1346	R III b – 0,1295 ha R IV a – 0,0051 ha	KR2K/00049486/2
6062	0,1340	R III b	KR2K/00049486/2

Uwagi.

Dla działek nr ew. 2178, 1978, 1989, 2033, 2058/1, 2058/3, 2083, 2162, 2187, 2236, 2243, 2246, 2247, 2405 nie zidentyfikowano ksiąg wieczystych.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach oprócz w.w. ksiąg p. Marian Nabagło jest właścicielem nieruchomości wpisanych w KW KR2K/00047102/3, KR2K/00046917/2, KR2K/00047037/6, KR2K/00009559/3.

W w.w. księgach wpisane są PGR:

PGR.L.KAT. 2040

PGR.L.KAT. 2030/2

PGR.L.KAT. 2029/1

PGR.L.KAT. 2051/24

PGR.L.KAT. 2054/15

PGR.L.KAT. 2058/33

PGR. LKAT 2124/12

PGR. LKAT 2125/2

dodatkowo w KW KR2K/00047205/5

wpisane są

PGR.L.KAT. 2007/5,

PGR.L.KAT. 2018/3

Jednoznaczne przyporządkowanie działek ewidencyjnych do PGR wymaga wykonania wykazu porównawczego przez biegłego geodetę.

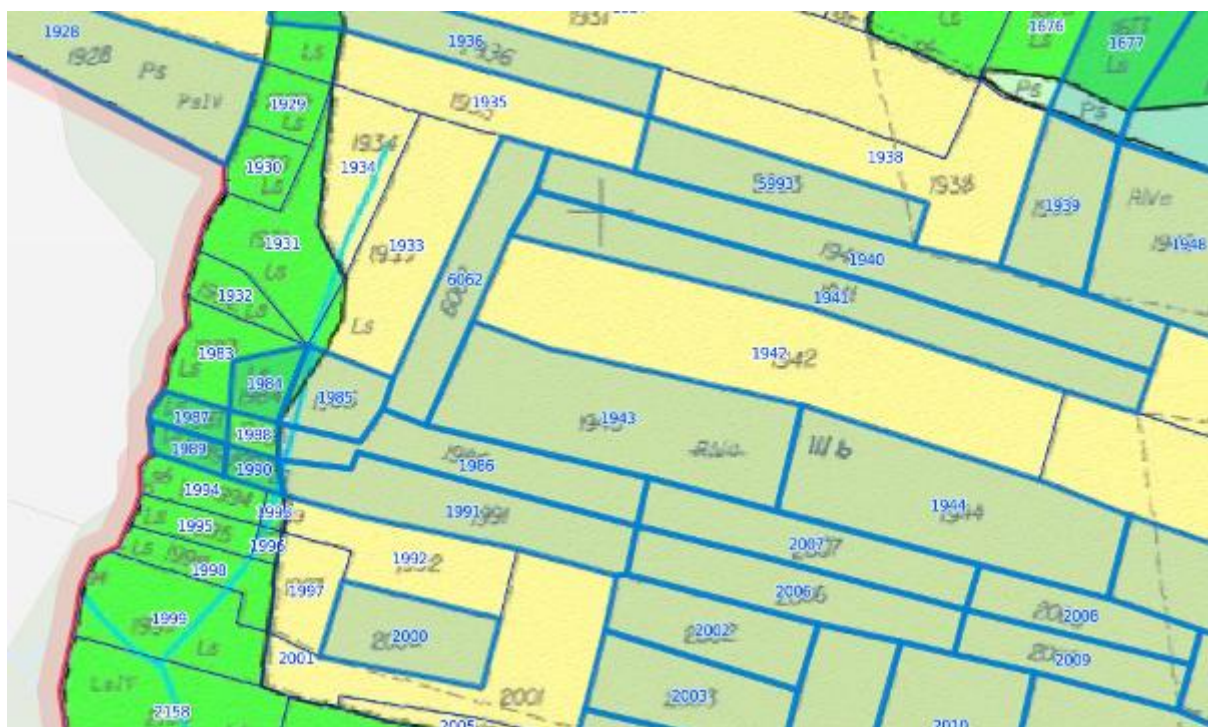
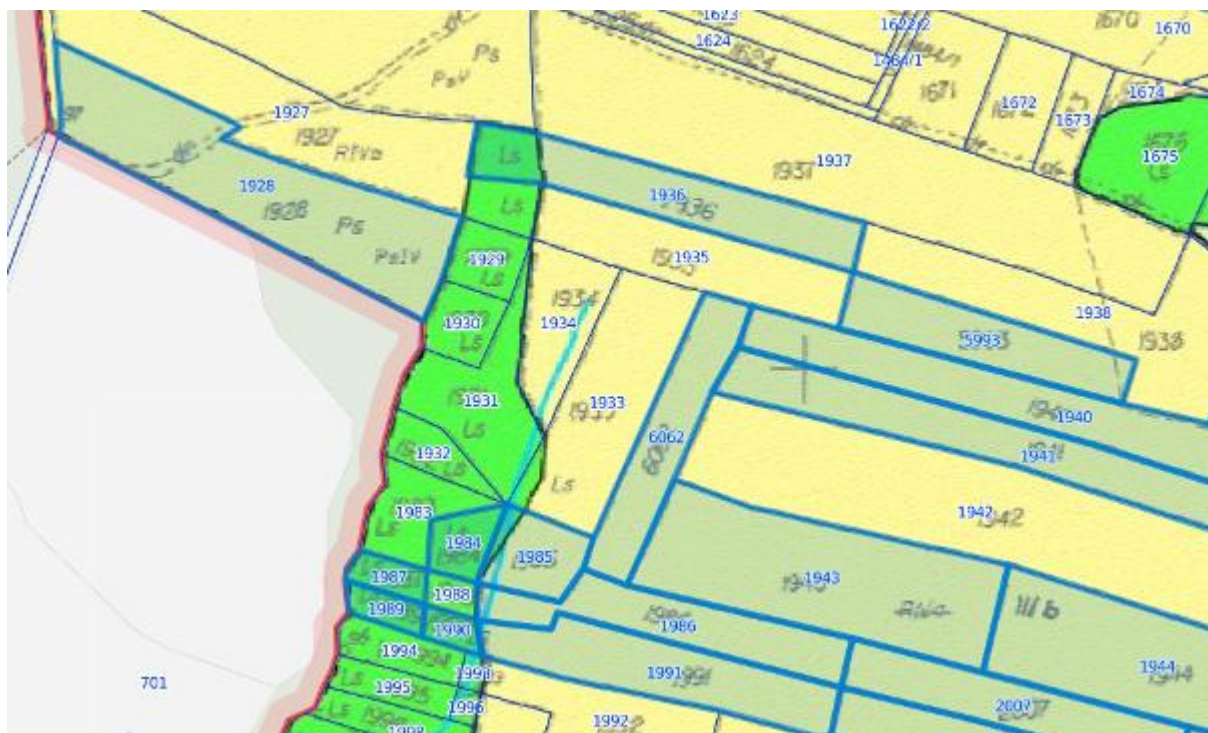
Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzono dnia 26.11.2020 r.

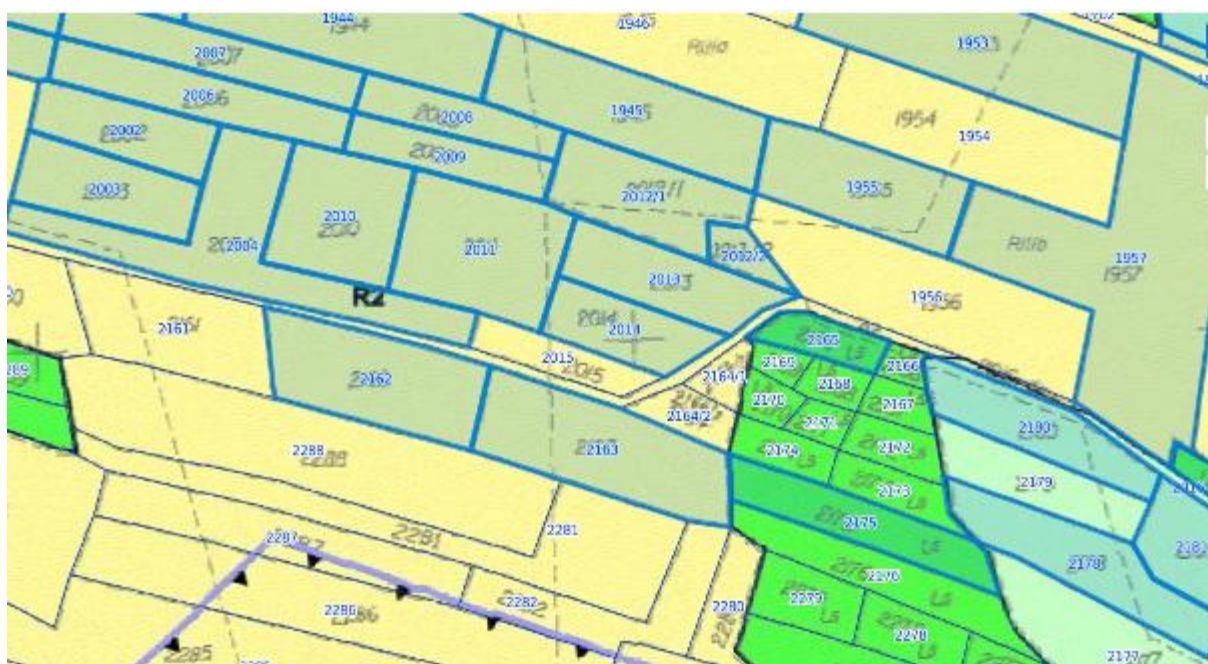
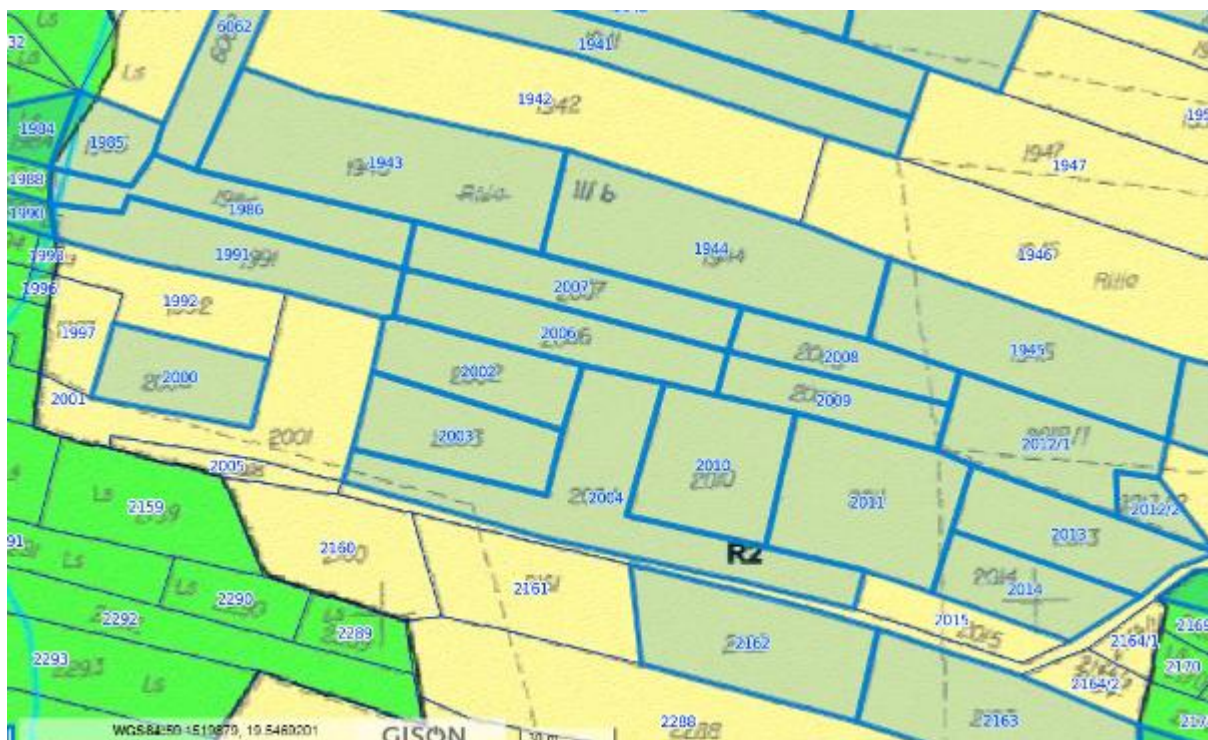
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Krzeszowice (Uchwała nr XLIV/572/2018 z dnia 28 czerwca 2018 roku w sprawie aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw: Czerna, Filipowice, Miękinia, Nawojowa Góra, Nowa Góra, Ostrężnica, Paczółtowice, Rudno, Sanka, Tenczynek, Wola Filipowska, Zalas, Żary w Gminie Krzeszowice) przeznaczenie działek kształtuje się następująco:

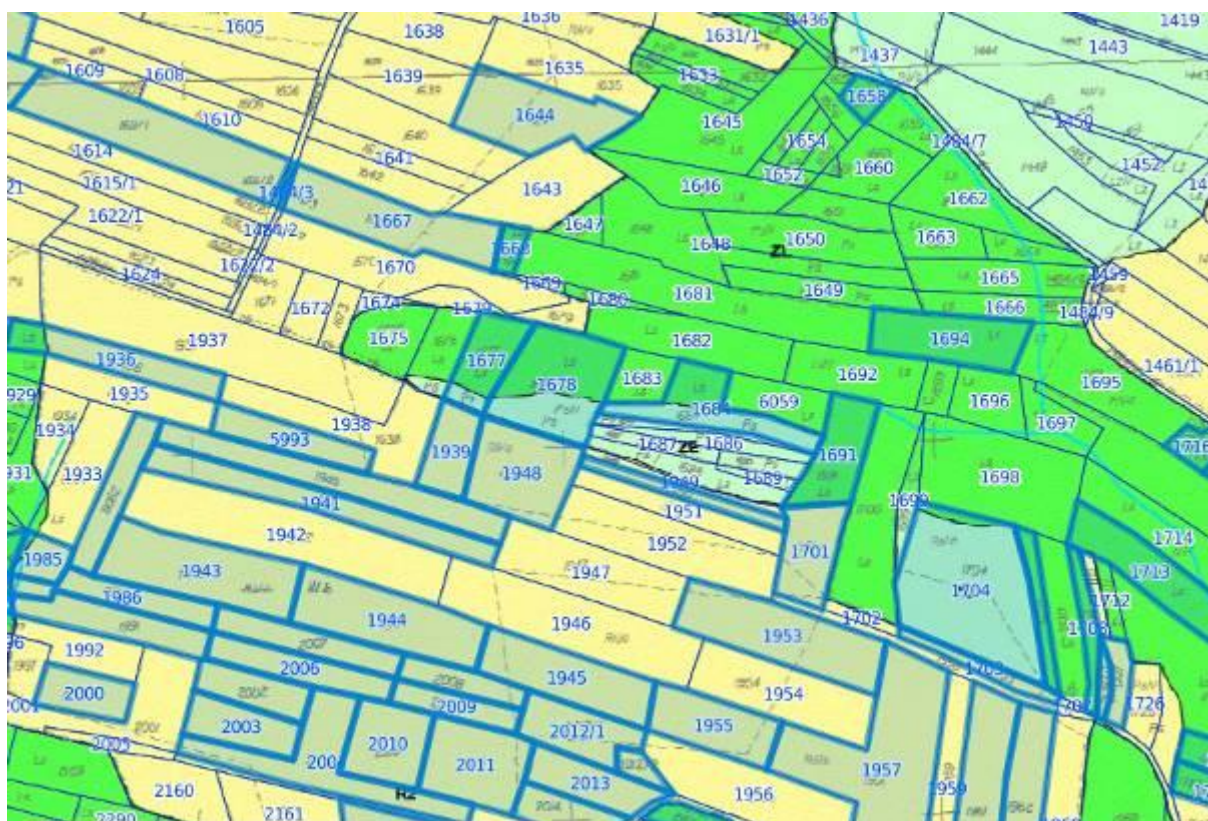
Nr ew. działki	Przeznaczenie terenu
1716/2	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1965	ZL – tereny lasów
1990	ZL – tereny lasów
2178	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
714	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1263	R2 – tereny rolne
1417	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1421/1	R2 – tereny rolne
1484/3	R2 – tereny rolne
1540	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1541	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1607	R2 – tereny rolne
1611/1	R2 – tereny rolne
1612	R2 – tereny rolne
1613	R2 – tereny rolne
1617	R2 – tereny rolne
1644	R2 – tereny rolne
1658	ZL – tereny lasów
1667	R2 – tereny rolne
1668	ZL – tereny lasów
1677	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1678	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1684	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
1691	ZL – tereny lasów
1694	ZL – tereny lasów
1701	R2 – tereny rolne
1703	R2 – tereny rolne
1704	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych,

	ZL – tereny lasów
1705	ZL – tereny lasów
1708	ZL – tereny lasów
1709	R2 – tereny rolne
1710	R2 – tereny rolne
1713	ZL – tereny lasów
1716/1	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1717	R2 – tereny rolne
1727/3	ZL – tereny lasów
1728	ZL – tereny lasów
1736/2	R2 – tereny rolne
1752	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1761	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1762	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
1892	R2 – tereny rolne
1928	R2 – tereny rolne
1936	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1939	R2 – tereny rolne
1940	R2 – tereny rolne
1941	R2 – tereny rolne
1943	R2 – tereny rolne
1944	R2 – tereny rolne
1945	R2 – tereny rolne
1948	R2 – tereny rolne
1950	R2 – tereny rolne
1953	R2 – tereny rolne
1955	R2 – tereny rolne
1957	R2 – tereny rolne
1960	ZL – tereny lasów
1961	R2 – tereny rolne
1962	R2 – tereny rolne
1964	ZL – tereny lasów
1967	ZL – tereny lasów
1975	ZL – tereny lasów
1978	ZL – tereny lasów
1984	ZL – tereny lasów
1985	R2 – tereny rolne, ZL – tereny lasów
1986	R2 – tereny rolne
1987	ZL – tereny lasów
1989	ZL – tereny lasów
1991	R2 – tereny rolne
2000	R2 – tereny rolne
2002	R2 – tereny rolne
2003	R2 – tereny rolne
2004	R2 – tereny rolne
2006	R2 – tereny rolne
2007	R2 – tereny rolne
2008	R2 – tereny rolne

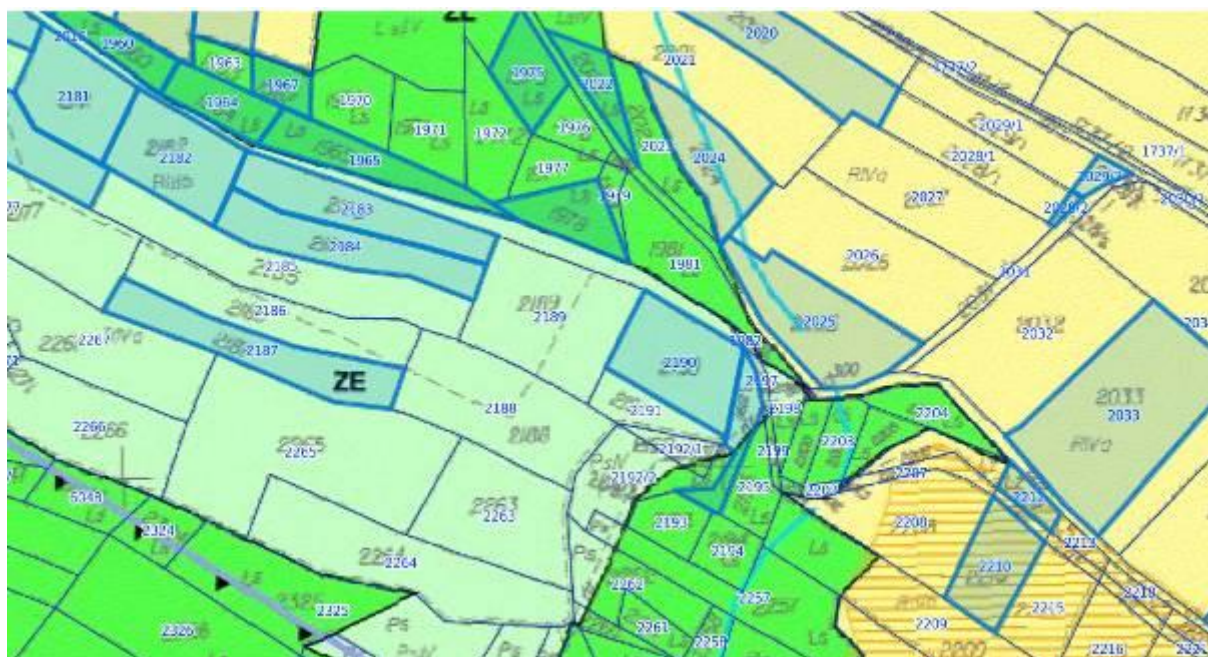
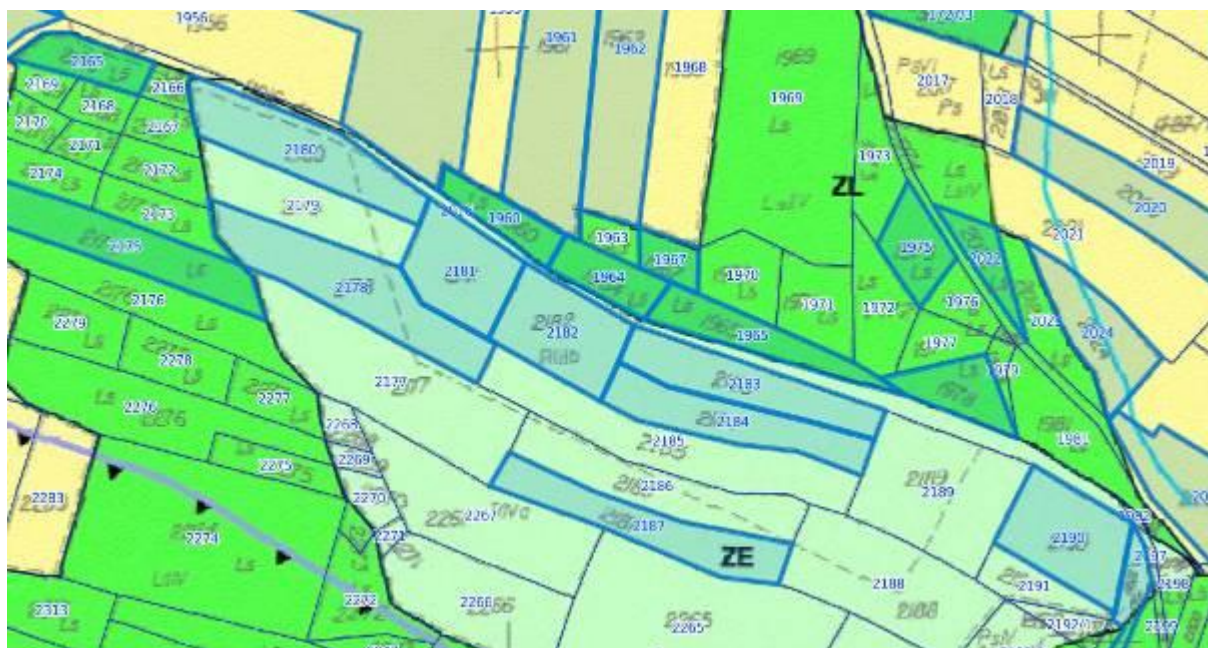
2009	R2 – tereny rolne
2010	R2 – tereny rolne
2011	R2 – tereny rolne
2012/1	R2 – tereny rolne
2012/2	R2 – tereny rolne
2013	R2 – tereny rolne
2014	R2 – tereny rolne
2020	R2 – tereny rolne
2022	ZL – tereny lasów
2024	R2 – tereny rolne
2025	R2 – tereny rolne
2028/2	R2 – tereny rolne
2029/2	R2 – tereny rolne
2033	R2 – tereny rolne
2036/1	R2 – tereny rolne
2038	R2 – tereny rolne
2058/1	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2058/3	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2083	MNR2 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej
2162	R2 – tereny rolne
2163	R2 – tereny rolne
2165	ZL – tereny lasów
2175	ZL – tereny lasów
2180	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2181	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2182	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2183	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2184	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2187	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2190	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych
2196	ZE – tereny zieleni nieurządzonej, lokalnej ochrony powiązań przyrodniczych, ZL – tereny lasów
2210	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2212	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2225/1	R2 – tereny rolne, strefa potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych
2229/2	R2 – tereny rolne
2230	R2 – tereny rolne
2236	R2 – tereny rolne
2243	R2 – tereny rolne
2246	R2 – tereny rolne
2247	R2 – tereny rolne
2405	R2 – tereny rolne
5993	R2 – tereny rolne
6062	R2 – tereny rolne

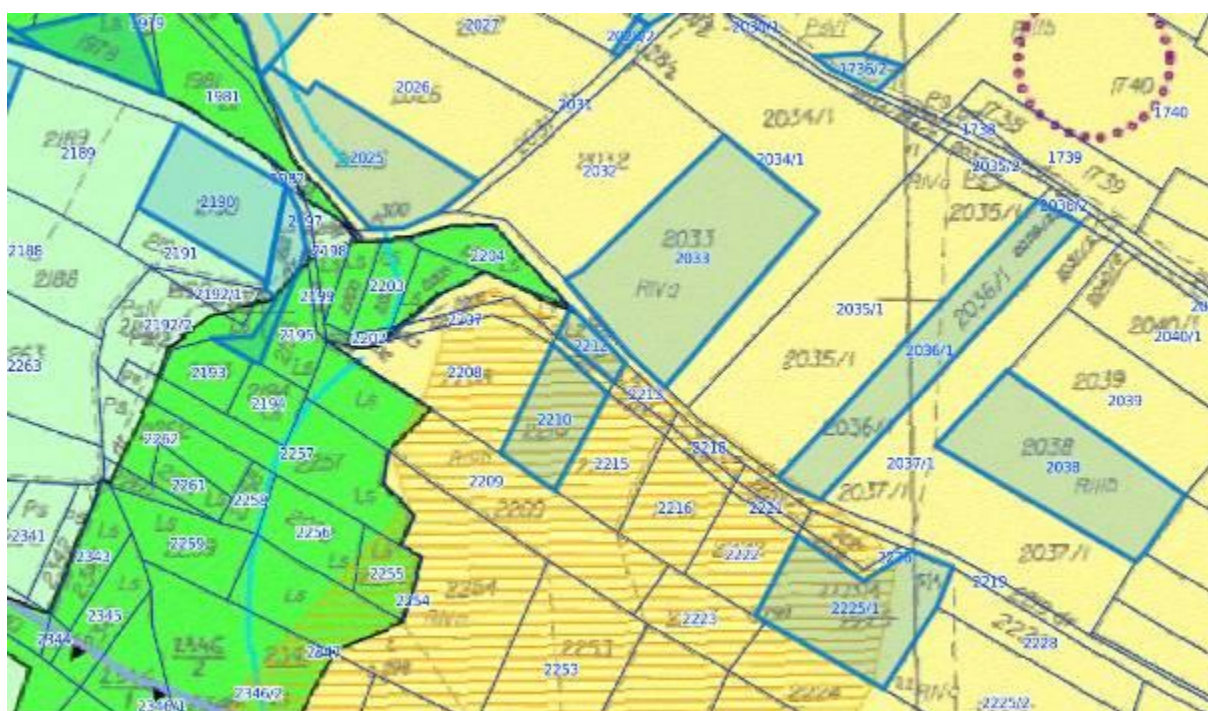
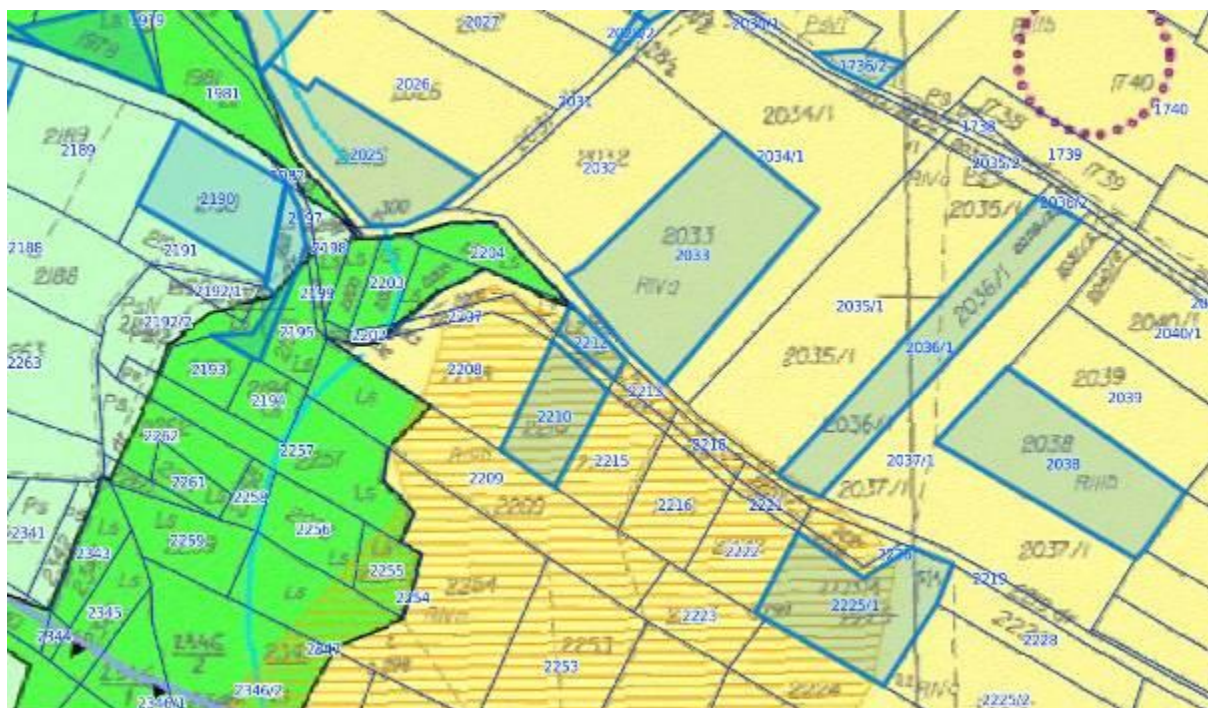


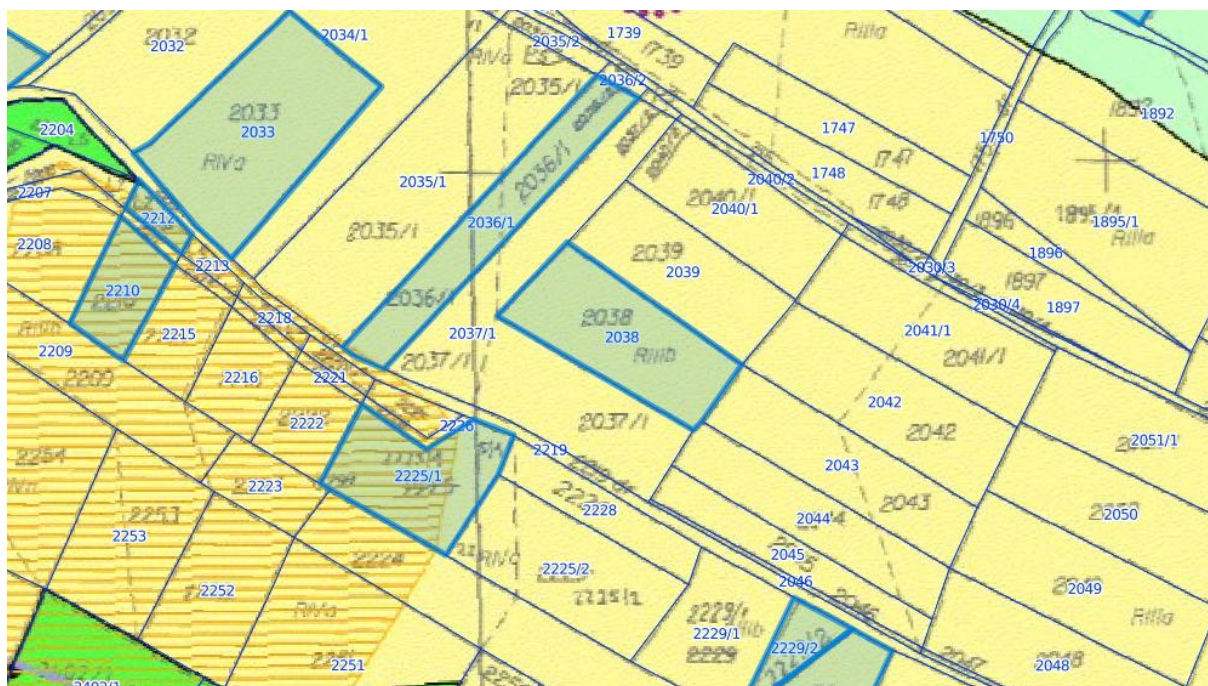


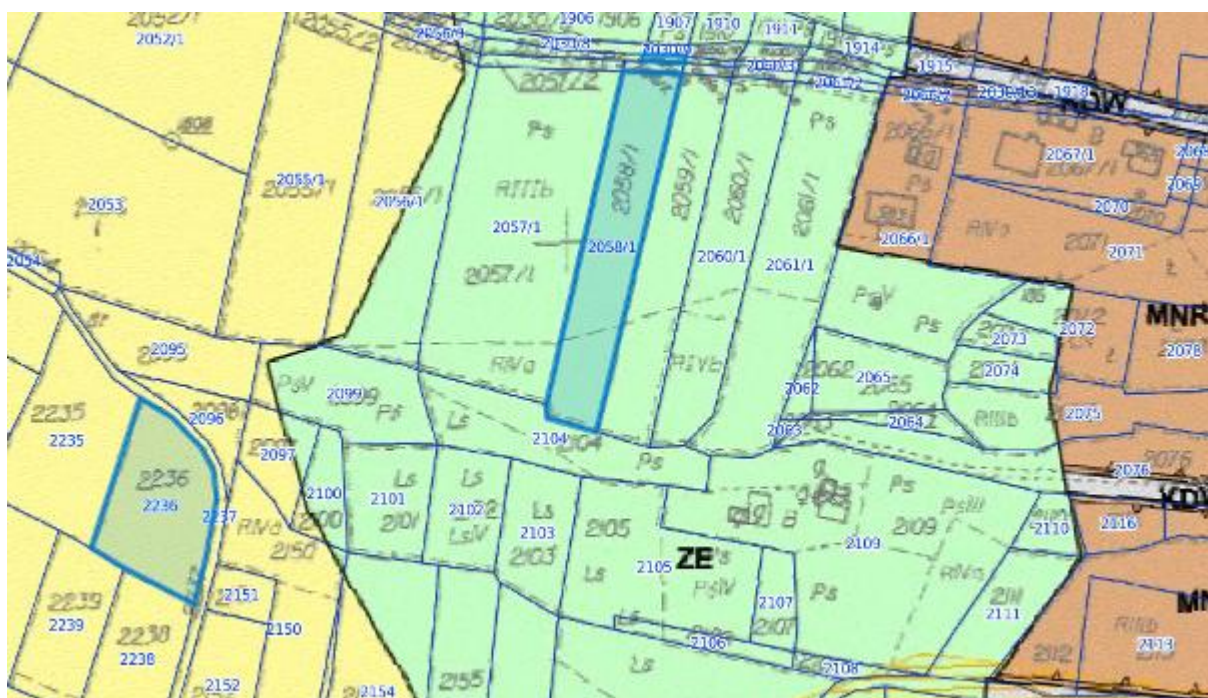


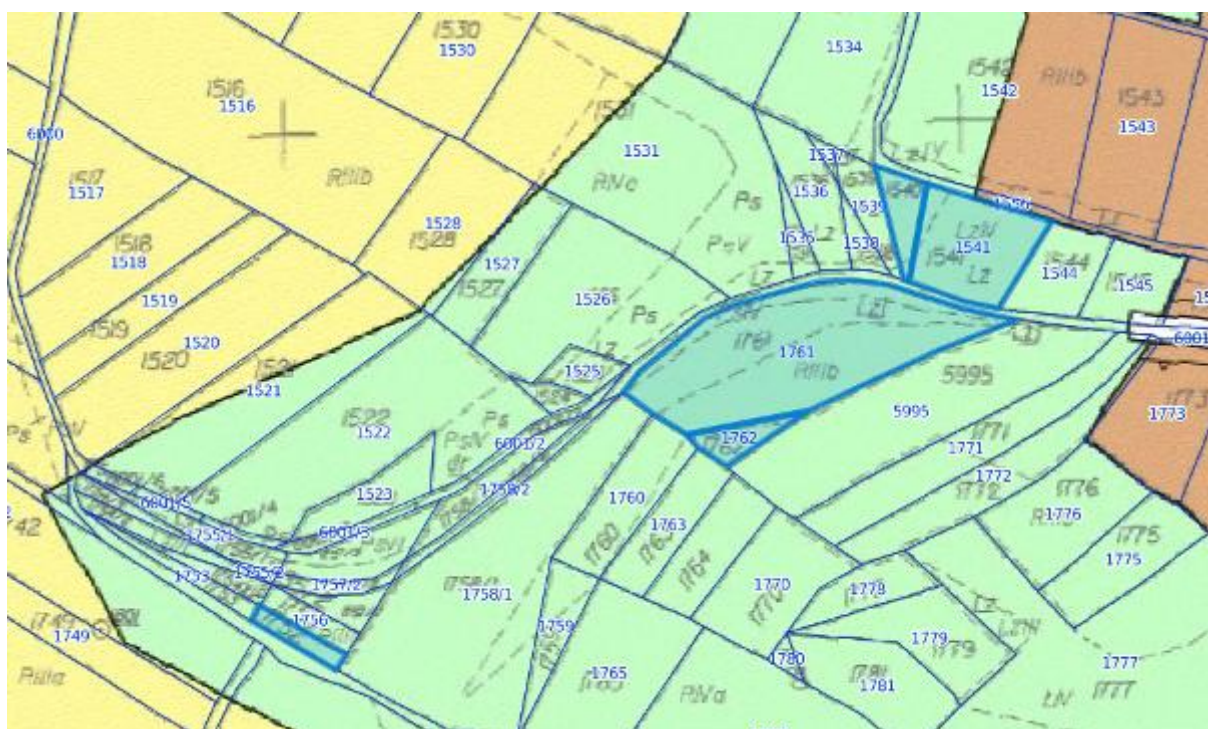
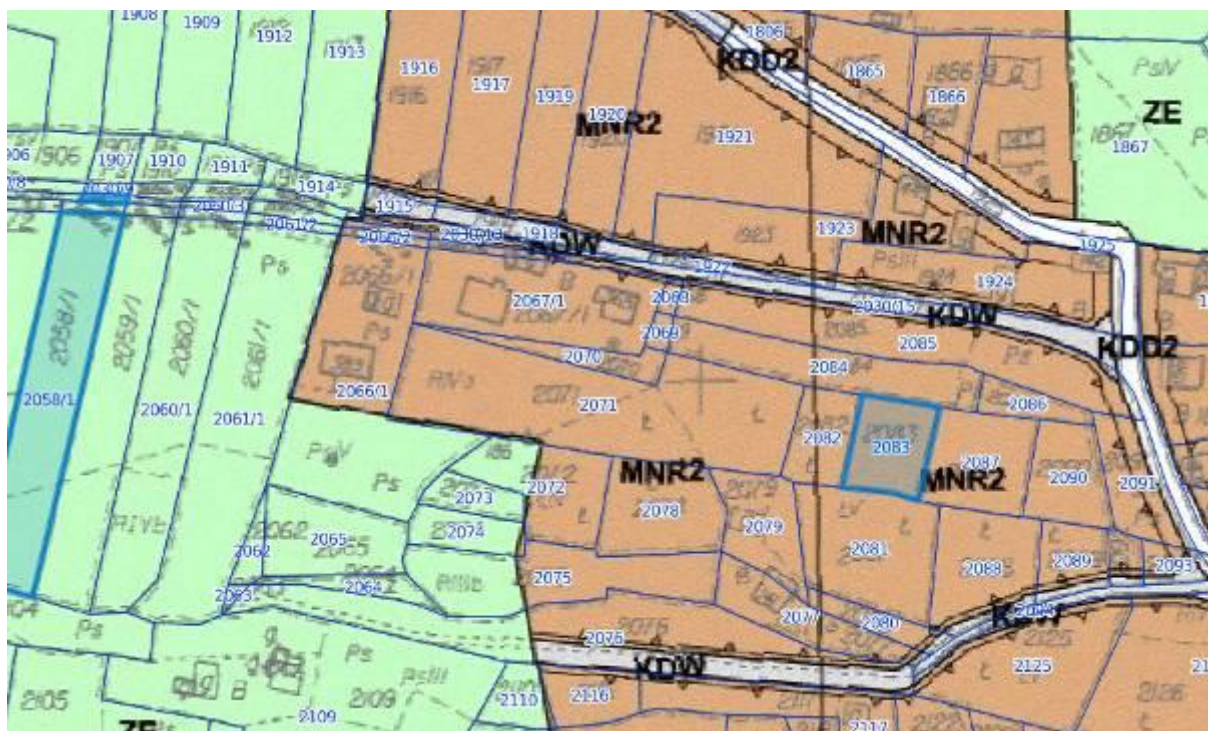


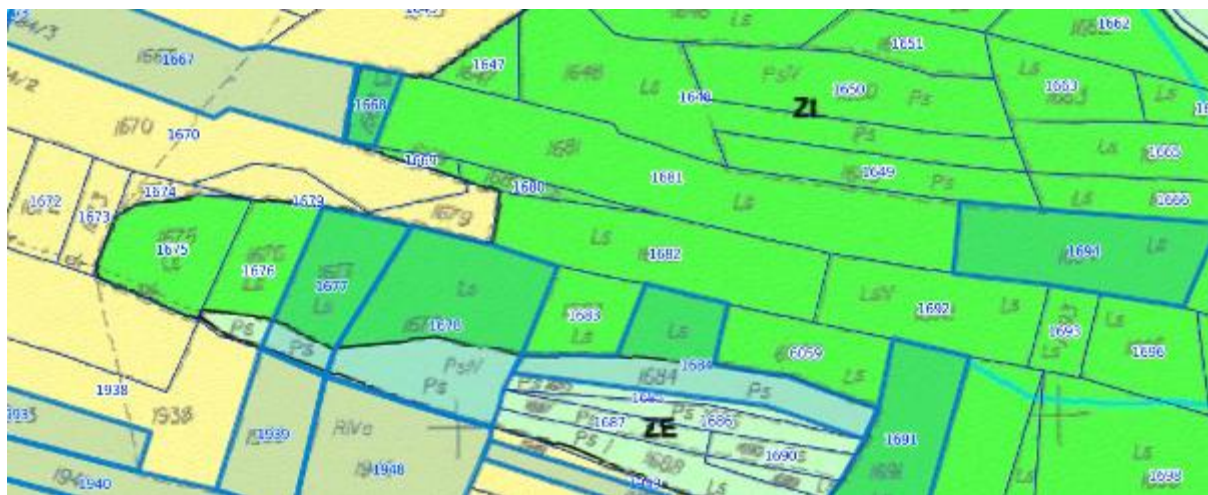


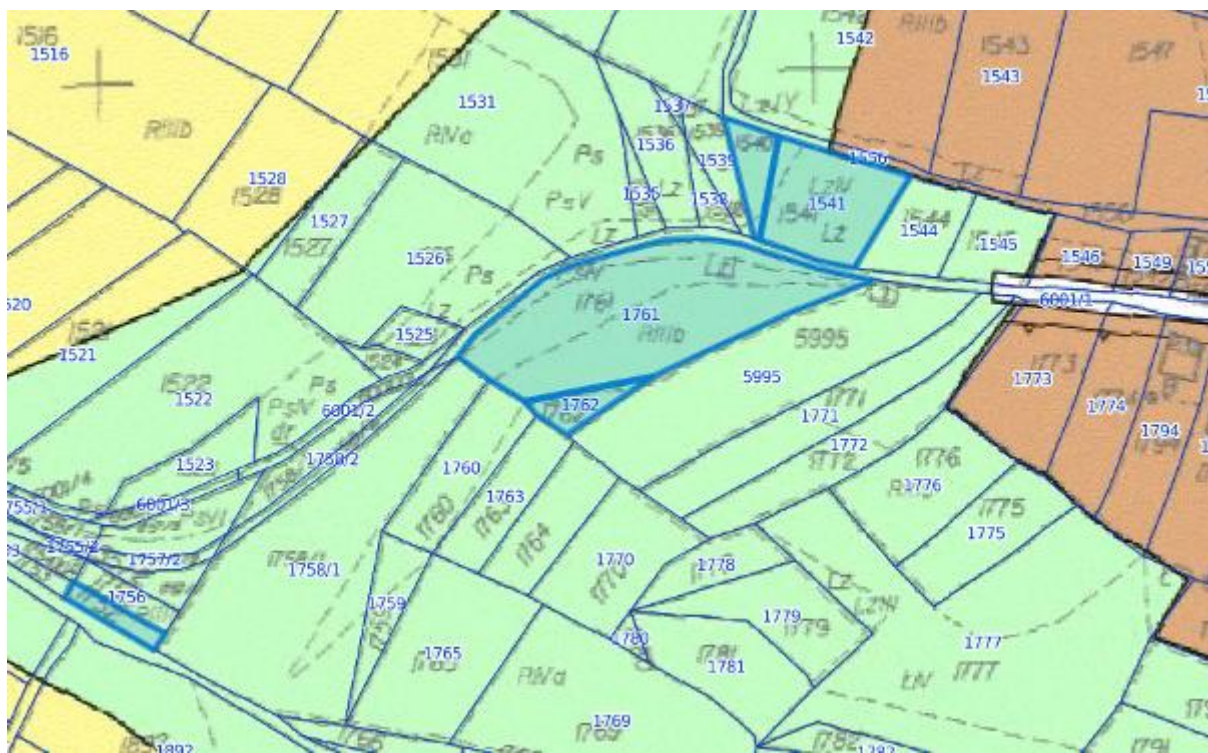
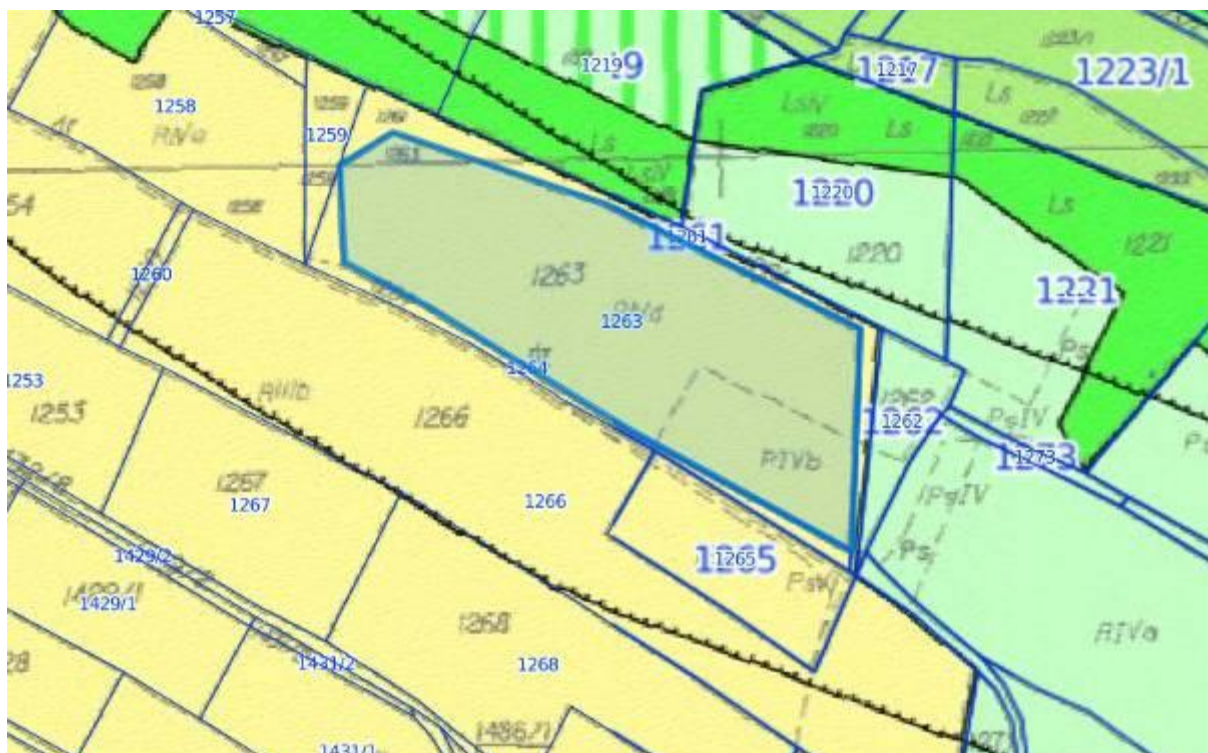


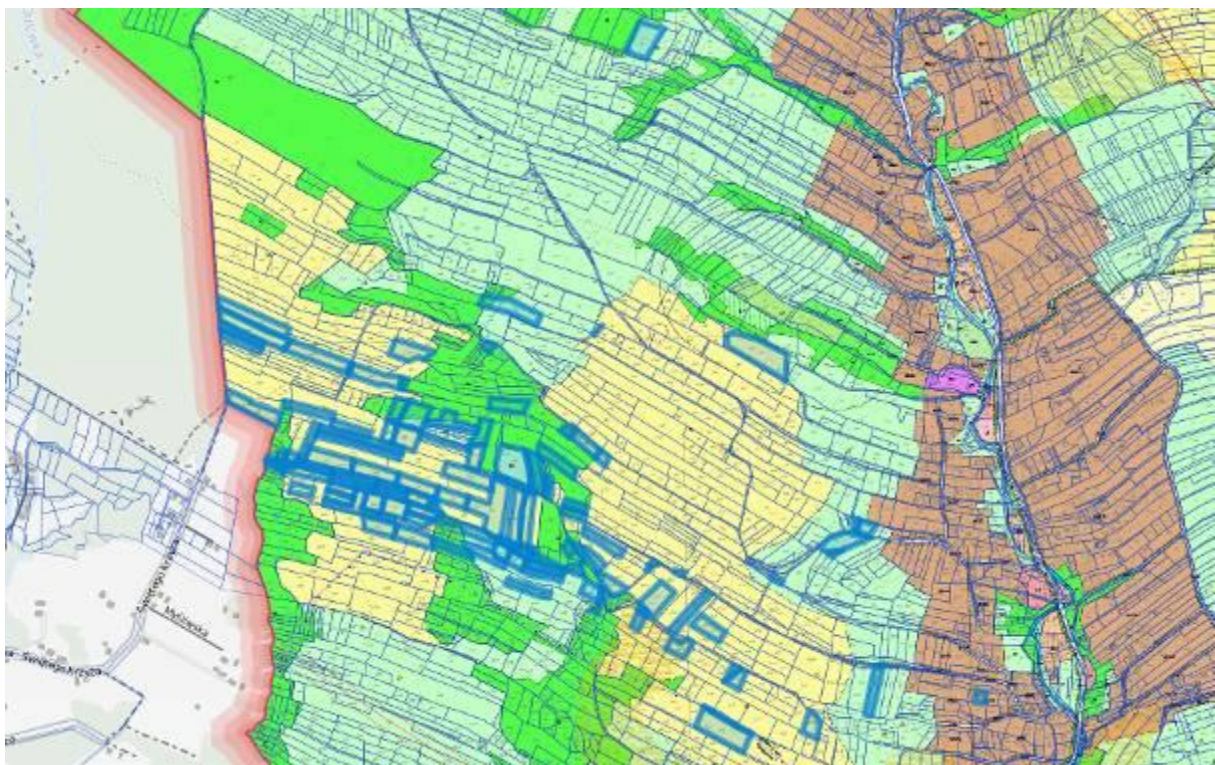
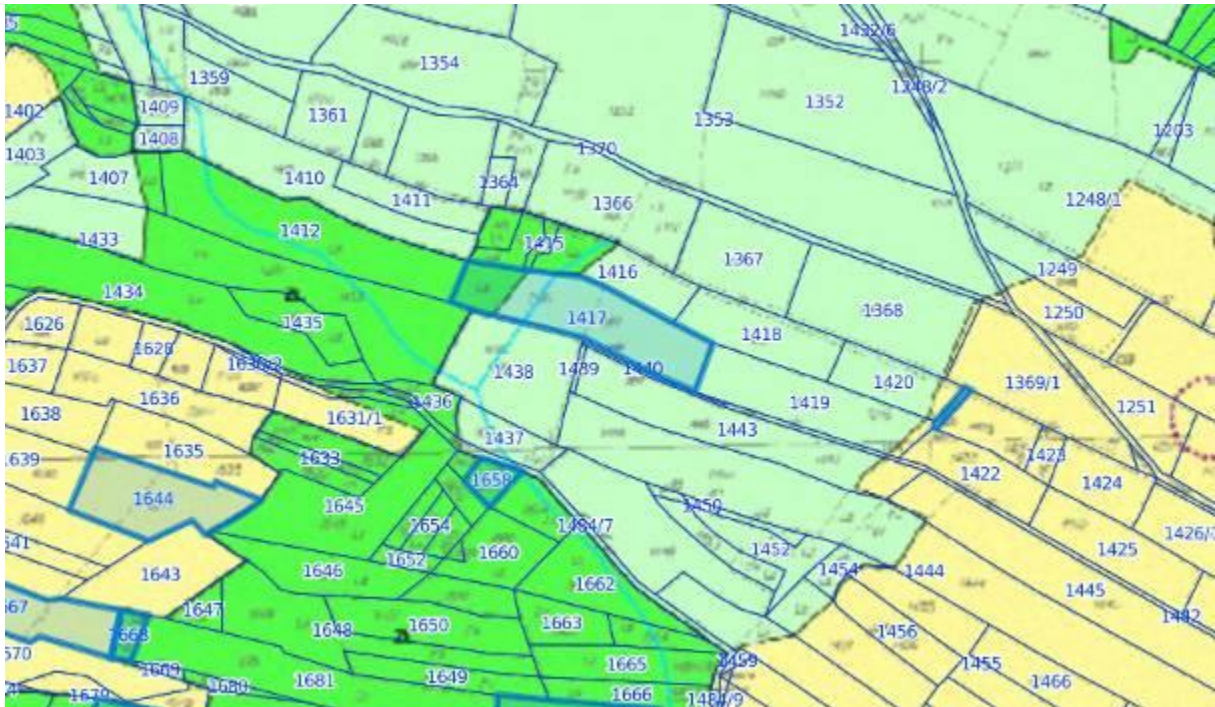












5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740);

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2020 poz. 1228);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2011 r. Nr 165 poz. 985
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW).

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna działek przeprowadzona 02.10.2020 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapa terenu.
- Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 20.11.2020 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 26.11.2020 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 24.11.2020 r.

7. Metoda wyceny .

Wartość działek wyliczono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej w oparciu o znane ceny transakcyjne na nieruchomości o podobnych atrybutach, zlokalizowanych na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

Założenie metody.

Wartość rynkowa nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętych przez rzeczoznawcę.

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy (C_{min}/C_{sr}) i górnej granicy (C_{max}/C_{sr}) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale (C_{min} , C_{max}).
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n u_i$$

Gdzie :

C_{sr} – cena średnia

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

8. Daty istotne dla wyceny.

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	2 grudzień 2020 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	2 październik 2020 r.
Wycenę sporządzono według stanu działek na dzień:	2 październik 2020 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	2 grudzień 2020 r.

9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania będzie zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Filipowice jest to wieś w Polsce, położona w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, w gminie Krzeszowice.

Integralne części wsi: Blech, Palikówka, Psia Górka, Skała, Wzgórze, Zagroda,

W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa krakowskiego.

Filipowice położone są na Wyżynie Krakowsko-Częstochowskiej na dwóch różnych mezoregionach.

Północna część Filipowic leży na Wyżynie Olkuskiej.

Część południowa położona jest w Rowie Krzeszowickim.

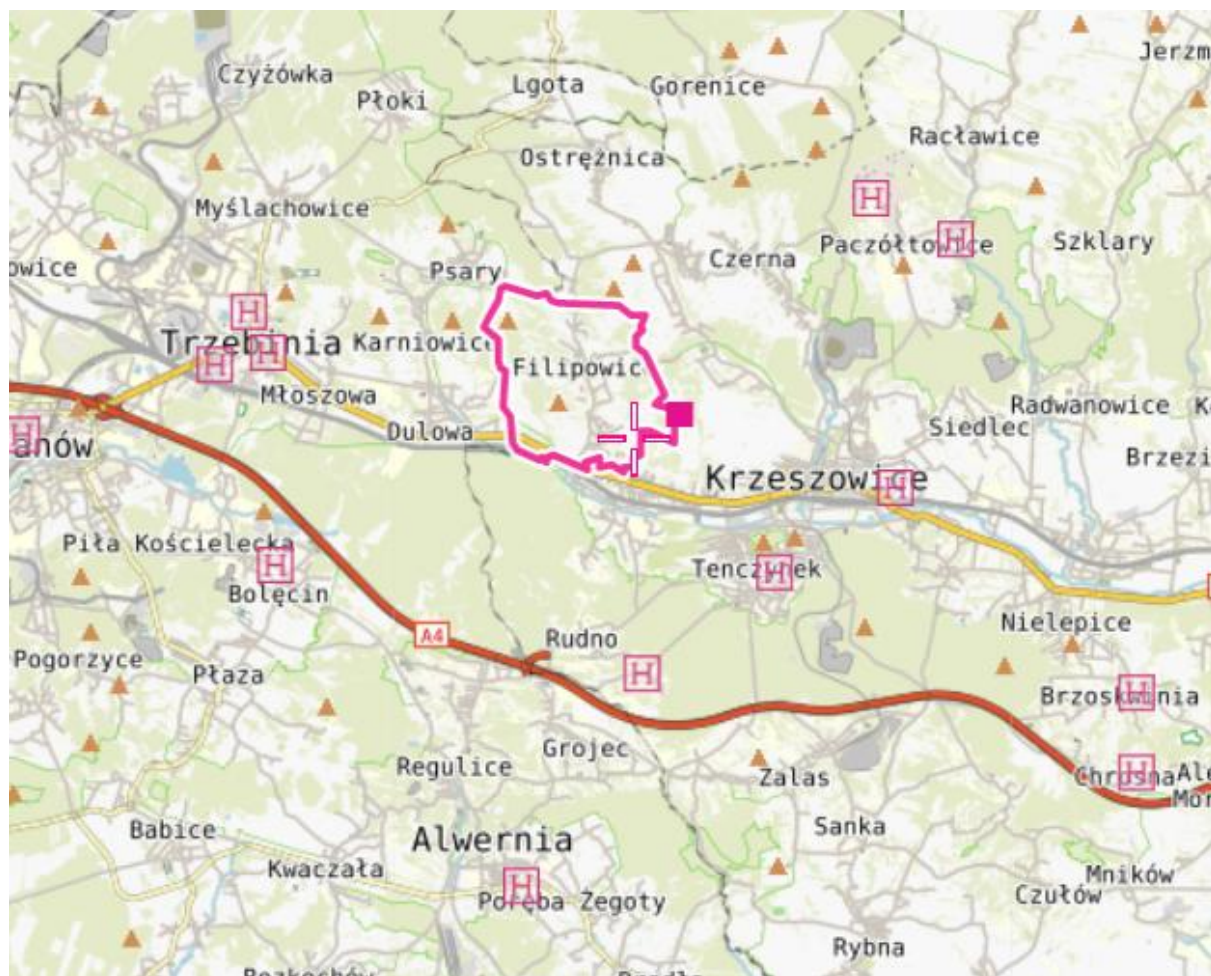
Wieś położona jest w Dolinie Filipówki.

Od strony wschodniej znaczna część Filipowic leży w Dolina Kamienic.

Najwyższymi wzniesieniami Filipowic są: Kowalska Góra 439,8 m.n.p.m oraz Gierasowa Góra 421.5 m.n.p.m

Przez Filipowice przepływa rzeka Filipówka.

Od strony południowej Granicę Filipowic stanowi rzeka Dulówka.



Lokalizacja szczegółowa.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności działek niezabudowanych położonych w Obrębie 0006 Filipowice, gmina Krzeszowice, powiat krakowski, województwo małopolskie.

Działki zlokalizowane są w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wsi, terenów niezabudowanych, terenów leśnych.

2. Opis działek.

Nr działki	Pow. w ha	Użytki	Przezn.	Dojazd	Kształt	Sąsiedztwo	Uwagi
1716/2	0,1562	R IV a – 0,1494 ha Ls IV – 0,0068 ha	R2 , ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana, częściowo zadrzewiona
1965	0,0792	Ls IV	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Wydłużony zbliżony do trójkąta	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1990	0,0169	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2178	0,1749	R III b – 0,0538 ha R IV a – 0,1211 ha	ZE	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	nieregularny	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
714	0,4068	R IV a	ZE	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1263	0,6634	R IV a – 0,5362 ha R IV b – 0,1272 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione, nieco dalej cmentarz	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1417	0,3843	R III b – 0,1823 ha Ps IV – 0,1317 ha Ls IV – 0,0703 ha	ZE , ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1421/1	0,0119	R III b – 0,0109 ha Dr-R III b – 0,0010 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona

				działki sąsiednie			
1484/3	0,0055		R2	Droga gruntowa słabej jakości	Wydłużony zbliżony do trójkąta	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	działka stanowi część drogi gruntowej
		dr					
1540	0,0263	Ps V - 0,0246 ha Lz IV - 0,0017 ha	ZE	Droga gruntowa	Regularny zbliżony do trójkąta	działki niezabudowane, tereny zadrzewione, nieco dalej zabudowa mieszkaniowa	Działka częściowo zadrzewiona
1541	0,0967	Ps V - 0,0080 ha Lz IV - 0,0887 ha	ZE	Droga gruntowa	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione, nieco dalej zabudowa mieszkaniowa	Działka częściowo zadrzewiona
1607	0,3922	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1611/1	0,3847	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1612	0,4487	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1613	0,1489	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu niska
1617	0,1442	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1644	0,2698	R III b - 0,1130 ha R IV a - 0,1568 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	nieregularny	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1658	0,0414	Ls IV	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1667	0,2863	R III b - 0,1869 ha R IV a - 0,0994 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność

							drzewostanu średnia
1668	0,0319	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1677	0,1369	Ps IV – 0,0214 ha Ls IV – 0,1155 ha	ZE , ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1678	0,3113	Ps IV – 0,1162 ha Ls IV – 0,1951 ha	ZE , ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1684	0,1902	Ps IV – 0,1217 ha Ls IV – 0,0685 ha	ZE , ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	nieregularny	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1691	0,0163	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1694	0,2105	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1701	0,1591	R III a – 0,0088 ha R III b – 0,0284 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność

		R IV a – 0,1219 ha			trapezu		drzewostanu średnia
1703	0,0571	R III b – 0,0512 ha Ls IV – 0,0059 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Nieregularny wydłużony	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1704	0,5269	R III b – 0,2240 ha R IV a – 0,2790 ha Ls IV – 0,0239 ha	ZE , ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1705	0,0614	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	wydłużony	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1708	0,0641	Ls IV	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Nieregularny wydłużony	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1709	0,0224	Ps IV	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Nieregularny wydłużony	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1710	0,0511	Ps IV	R2	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1713	0,2184	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1716/1	0,0528	R IV a – 0,0021 ha Ls IV – 0,0507 ha	R2 , ZL	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona
1717	0,0554	R IV a	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana

					trapezu		
1727/3	0,0872	R IV a – 0,0094 ha Ls IV – 0,0778 ha	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1728	0,0902	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1736/2	0,0166	R III b – 0,0120 ha Ps VI – 0,0046 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	Tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1752	0,0154	R III b	ZE	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1761	0,2791	R III b – 0,1369 ha R IV a – 0,1022 ha Ps III – 0,0400 ha	ZE	Droga gruntowa	nieregularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione, nieco dalej zabudowa mieszkaniowa	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1762	0,0218	R IV a	ZE	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trójkąta	działki niezabudowane, tereny zadrzewione, nieco dalej zabudowa mieszkaniowa	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1892	0,2915	R III a – 0,2003 ha R III b – 0,0912 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1928	0,3335	R III b – 0,1025 ha Ps IV - 0,2177 ha Dr-R III b – 0,0133 ha	R2	Droga gruntowa	nieregularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona, częściowo stanowi drogę.
1936	0,1762	R III b – 0,1463 ha Ls IV – 0,0299 ha	R2 , ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki.	Regularny zbliżony do	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność

				Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	trapezu		drzewostanu średnia
1939	0,1189	R IV a	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1940	0,2801	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1941	0,2612	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1943	0,3373	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1944	0,3110	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane	Działka niezabudowana
1945	0,2472	R III a – 0,2146 ha R III b – 0,0326 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane	Działka niezabudowana

1948	0,2577	R III b – 0,0205 ha R IV a – 0,2372 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1950	0,0776	R IV a	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny wydłużony	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1953	0,3353	R III a - 0,1904 ha R III b – 0,1449 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1955	0,1881	R III a - 0,1514 ha R III b – 0,0367 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
1957	0,6099	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona
1960	0,0469	Ls IV	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1961	0,3085	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1962	0,2380	R III b – 0,2365 ha Ls IV – 0,0015 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1964	0,0523	Ls IV	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1967	0,0281	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego	Regularny	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień

				dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	zbliżony do rombu		zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1975	0,0551	Ls IV	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do rombu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1978	0,0578	Ls IV	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1984	0,0353	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1985	0,0629	R III b – 0,0565 ha Ls IV – 0,0064 ha	R2 , ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1986	0,1410	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka w niewielkiej części zadrzewiona
1987	0,0231	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
1989	0,0220	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia

				możliwy przez działki sąsiednie			
1991	0,1708	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona
2000	0,1119	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona
2002	0,1187	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
2003	0,1368	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona
2004	0,3007	R III b – 0,2841 ha R IV a – 0,0166 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka w niewielkiej części zadrzewiona
2006	0,1530	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane	Działka niezabudowana
2007	0,1474	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane	Działka niezabudowana

				działki sąsiednie			
2008	0,0917	R III a – 0,0098 ha R III b – 0,0819 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane	Działka niezabudowana
2009	0,0962	R III a – 0,0043 ha R III b – 0,0919 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane	Działka niezabudowana
2010	0,1776	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane	Działka niezabudowana
2011	0,2276	R III b – 0,2087 ha R IV a – 0,0189 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane	Działka niezabudowana
2012/1	0,1620	R III a – 0,1123 ha R III b – 0,0497 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
2012/2	0,0346	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona
2013	0,1418	R IV a	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka w niewielkiej części zadrzewiona

					trapezu		
2014	0,1060	R III b – 0,0013 ha R IV a – 0,1047 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
2020	0,1705	R IV a	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2022	0,0362	Ls IV	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trójkąta	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2024	0,0919	R IV a	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trójkąta	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2025	0,1458	R IV a	R2	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2028/2	0,0032	R IV a	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny wydłużony	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2029/2	0,0107	R IV a	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2033	0,2842	R IV a	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2036/1	0,1702	R III b – 0,0776 ha R IV a – 0,0926 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2038	0,1992	R III b	R2	Brak bezpośredniego	Regularny	działki niezabudowane, tereny	Działka zadrzewiona. Stopień

				dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	zbliżony do trapezu	zadrzewione	zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2058/1	0,1894	R III b – 0,1407 ha R IV a – 0,0475 ha Ps VI – 0,0012 ha	ZE	Droga gruntowa	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione, zabudowa mieszkaniowa	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2058/3	0,0029	Ps VI	ZE	Droga gruntowa	Regularny wydłużony	działki niezabudowane, tereny zadrzewione, zabudowa mieszkaniowa	Działka niezabudowana
2083	0,0594	Ł V	MNR 2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa	Działka niezabudowana
2162	0,2151	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
2163	0,2456	R III b – 0,0711 ha R IV a – 0,1745 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
2165	0,0517	Ls IV – 0,0452 ha Dr – 0,0065 ha	ZL	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2175	0,1339	Ls IV	ZL	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do rombu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2180	0,1398	R III b - 0,0313 ha R IV a – 0,0876 ha Dr – 0,0209 ha	ZE	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2181	0,1072	R III b	ZE	Droga gruntowa	Regularny	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień

				słabej jakości	zbliżony do trapezu		zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2182	0,1163	R III b – 0,1143 ha Dr – 0,0020 ha	ZE	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2183	0,1153	R III b – 0,1090 ha Dr – 0,0063 ha	ZE	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2184	0,1133	R III b	ZE	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2187	0,1244	R IV a	ZE	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2190	0,1211	R IV a – 0,1193 ha Dr – 0,0018 ha	ZE	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2196	0,0369	R IV a -0,0181 ha Ls IV – 0,0135 ha Dr – 0,0053 ha	ZE , ZL	Droga gruntowa słabej jakości	nieregularny	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2210	0,0762	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2212	0,0194	Ls IV	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2225/1	0,1557	R IV a	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia

2229/2	0,0413	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trójkąta	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2230	0,1048	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia niski. Atrakcyjność drzewostanu średnia
2236	0,1483	R III b	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka niezabudowana
2243	0,0094	dr	R2	Droga gruntowa słabej jakości	wydłużony	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka stanowi drogę gruntową
2246	0,0103	dr	R2	Droga gruntowa słabej jakości	wydłużony	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka stanowi drogę gruntową
2247	0,0030	dr	R2	Droga gruntowa słabej jakości	wydłużony	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka stanowi drogę gruntową
2405	0,5599	R III a – 0,4200 ha R III b – 0,1399 ha	R2	Droga gruntowa słabej jakości	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka częściowo zadrzewiona
5993	0,1346	R III b – 0,1295 ha R IV a – 0,0051 ha	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia
6062	0,1340	R III b	R2	Brak bezpośredniego dojazdu do działki. Dostęp jedynie możliwy przez działki sąsiednie	Regularny zbliżony do trapezu	działki niezabudowane, tereny zadrzewione	Działka zadrzewiona. Stopień zadrzewienia średni. Atrakcyjność drzewostanu średnia



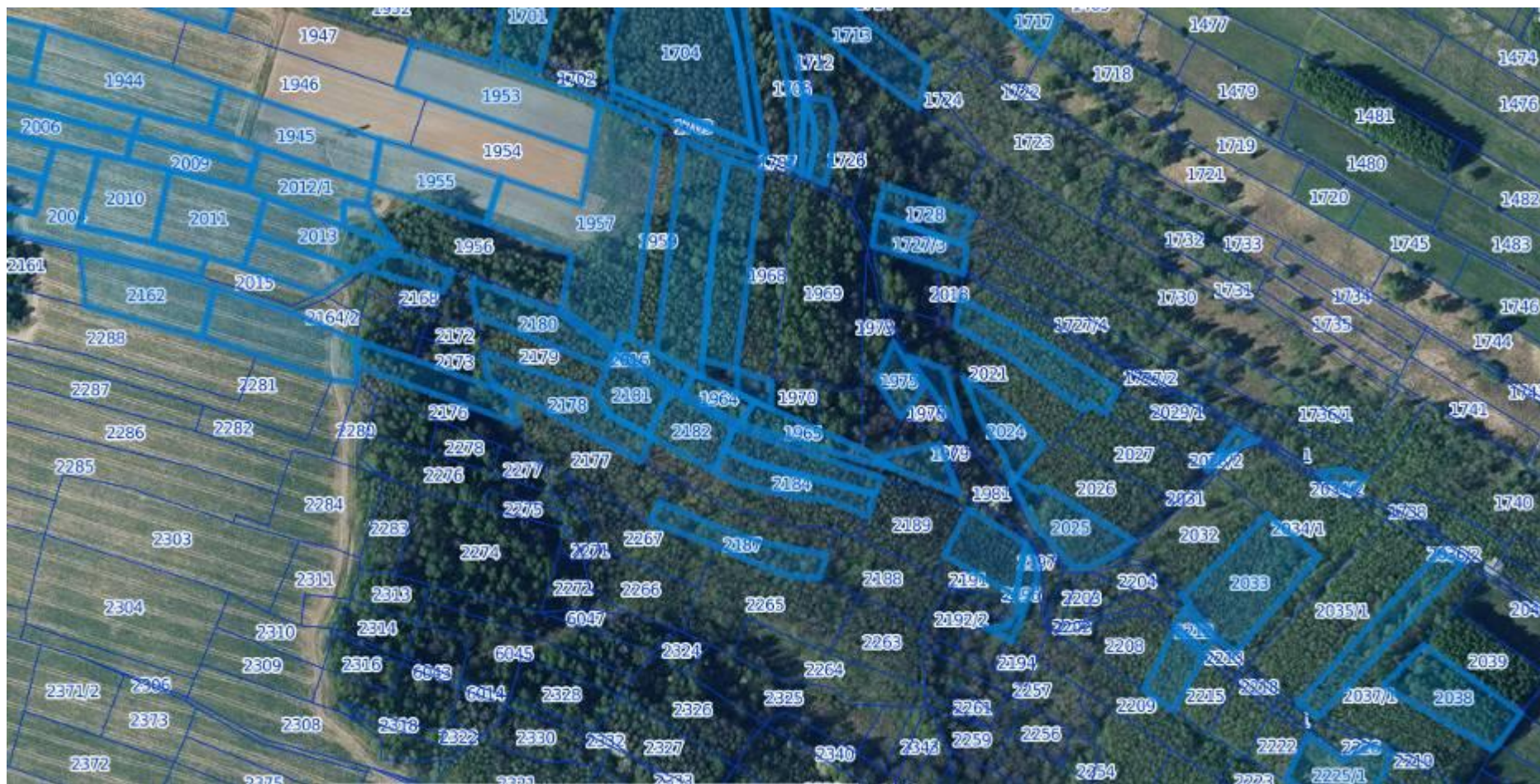




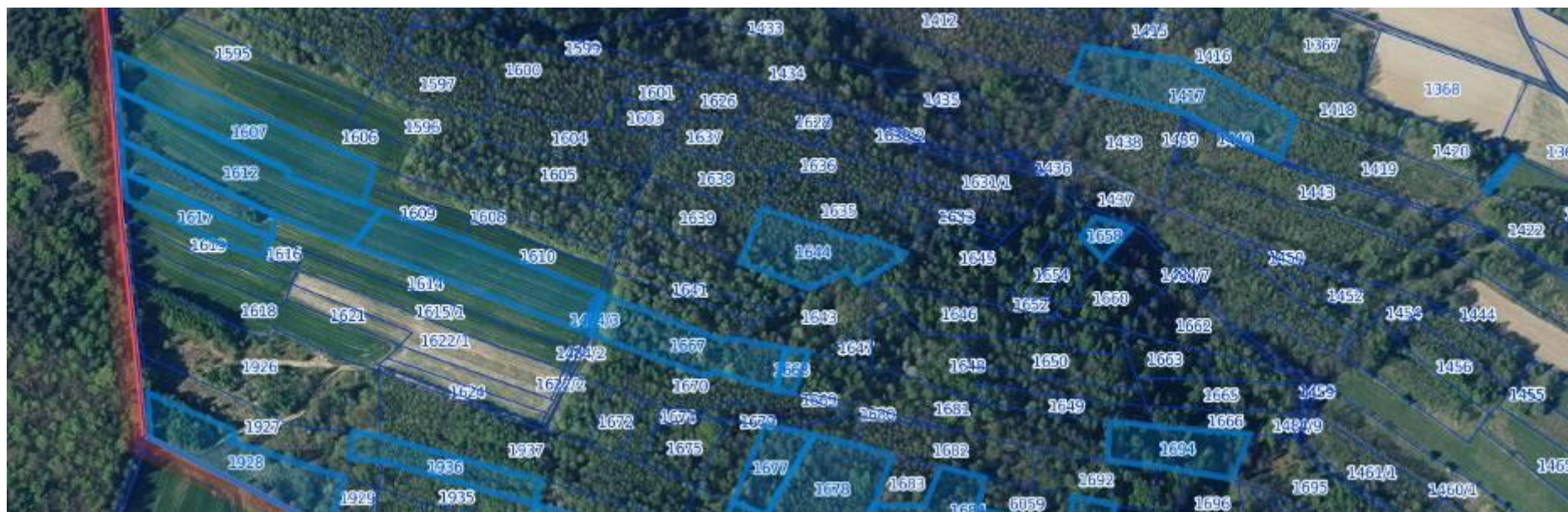




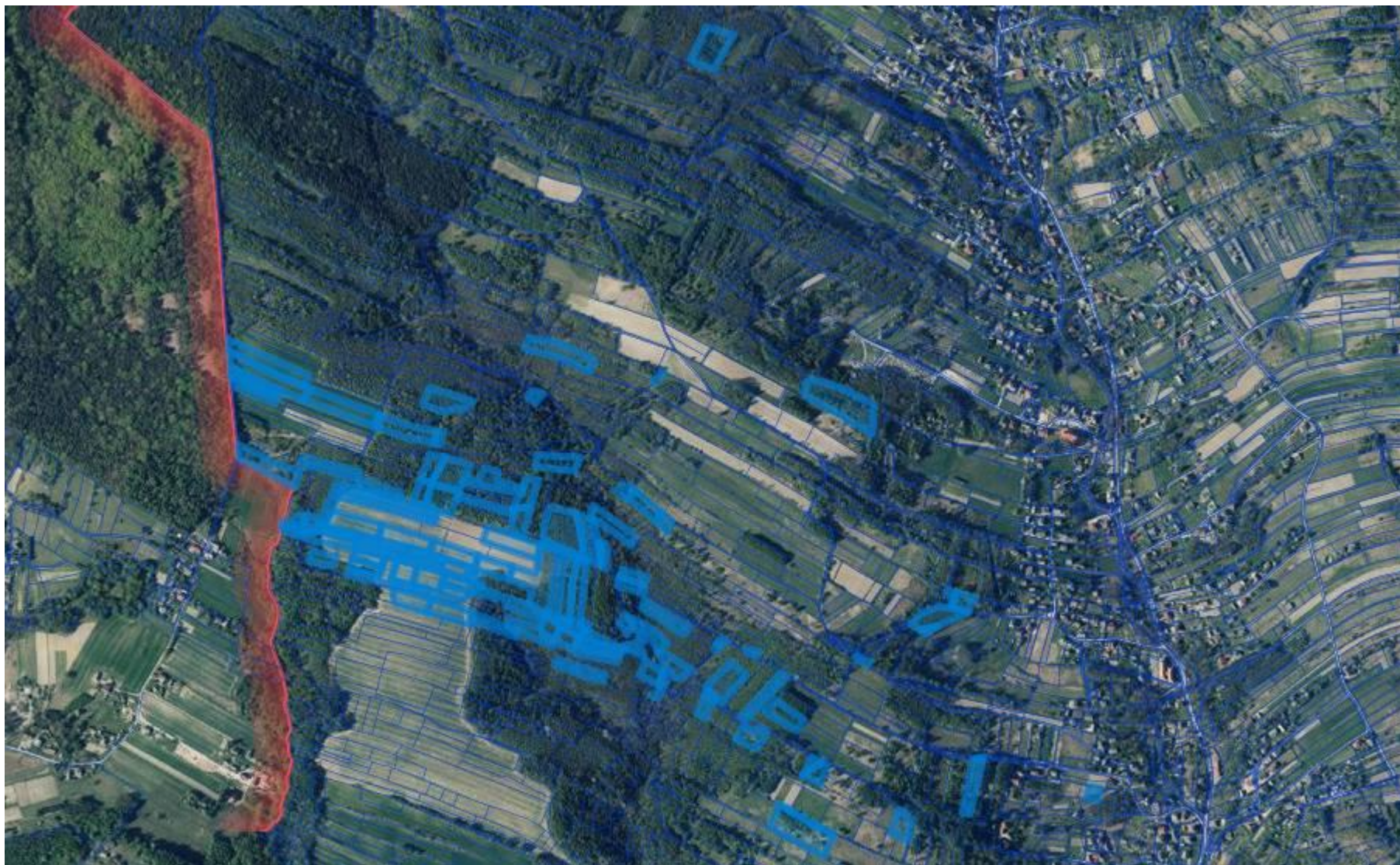












III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 1716/2, 1965, 1990, 2178, 714, 1263, 1417, 1421/1, 1540, 1541, 1613, 1644, 1658, 1667, 1668, 1677, 1678, 1684, 1691, 1694, 1701, 1703, 1704, 1705, 1708, 1709, 1710, 1713, 1716/1, 1727/3, 1728, 1736/2, 1752, 1761, 1762, 1928, 1936, 1939, 1948, 1950, 1957, 1960, 1961, 1962, 1964, 1967, 1975, 1978, 1984, 1985, 1986, 1987, 1989, 1991, 2000, 2003, 2004, 2012/2, 2013, 2020, 2022, 2024, 2025, 2028/2, 2029/2, 2033, 2036/1, 2038, 2058/1, 2165, 2175, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2187, 2190, 2196, 2210, 2212, 2225/1, 2229/2, 2230, 2405, 5993, 6062.

1. Analiza rynku nieruchomości.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie na terenie gminy Krzeszowice i gmin sąsiednich powiatu krakowskiego zawarto średnią liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości zadrzewionych o podobnej atrakcyjności położenia jak działki będące przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 ha.

Jak wynika z analiz rynkowych w ostatnim okresie ceny ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc poprawki czasowej.

Tabela 1. Transakcje przyjęte do analizy rynku.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w ha	Cena	Cena za 1 ha ⁵
31-10-2019	Nowa Góra	0,0900	5000	55555,56
21-02-2020	Nowa Góra	0,1800	10000	55555,56
13-02-2019	Tenczynek	0,2900	25000	86206,90
29-11-2019	Nowa Wieś Szlachecka	1,2500	50100	40080,00
04-09-2019	Kaszów	1,1300	51400	45486,73
06-12-2018	Młynka	0,2700	12387	45877,78
23-08-2019	Kaszów	0,3600	18000	50000,00
25-02-2019	Przeginia Duchowna	2,4300	121500	50000,00
09-08-2019	Mników	0,2990	30000	100334,45
04-07-2019	Rudawa	0,2800	34000	121428,57
20-11-2019	Rączna	0,2100	30000	142857,14
23-12-2019	Kamień	0,0500	7300	146000,00

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

Z analizy preferencji nabywców wynika, iż na wartość rynkową nieruchomości zadrzewionych wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- dojazd
- kształt działki
- stopień zadrzewienia
- atrakcyjność drzewostanu

Na podstawie analizy preferencji nabywców nieruchomości przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

⁵ Cena stanowi łączną wartość działek wraz z drzewostanem.

- lokalizacja – 30 %
- dojazd – 15 %
- kształt działki – 10 %
- stopień zadrzewienia- 25 %
- atrakcyjność drzewostanu – 20 %

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących.

C max = 146000,00 zł/ha

C min = 40080,00 zł/ha

C śr = 78281,89 zł/ha

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna
Dojazd	15 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (droga gruntowa, leśna) Zły (brak dojazdu)
Kształt działki	10 %	Dobry (kształty regularne) Słaby (kształty nieregularne)
Stopień zadrzewienia	25 %	Wysoki (wysoki stopień zadrzewienia) Średni (średni stopień zadrzewienia) Niski (niski stopień zadrzewienia)
Atrakcyjność drzewostanu	20 %	Wysoki (drzewostan atrakcyjny, budowlany) Średnia (drzewostan przeciętny) Niska (drzewostan o charakterze opałowym, krzaki, samosiejki)

4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Obręb	Nowa Wieś Szlachecka	Kamień
Data transakcji	29-11-2019	23-12-2019
Pow. w ha	1,2500	0,0500
Cena zł/ha	40080,00	146000,00
Lokalizacja	Korzystna	Korzystna
Dojazd	Średni	Średni
Kształt działki	Słaby	Dobry
Stopień zadrzewienia	Niski	Niski
Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	Średnia

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$C_{\max} = 146000,00 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min} = 40080,00 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 78281,89 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} - C_{\max}/C_{\text{śr}}$$

$$40080,00 / 78281,89 - 146000,00 / 78281,89$$

$$0,512 - 1,865$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,154	0,560
Dojazd	15 %	0,077	0,280
Kształt działki	10 %	0,051	0,186
Stopień zadrzewienia	25 %	0,128	0,466
Atrakcyjność drzewostanu	20 %	0,102	0,373
SUMA	100 %	0,512	1,865

6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha.

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1990	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,357
1263	Dojazd	Zły	0,077
1668	Kształt działki	Dobry	0,186
1677	Stopień zadrzewienia	Średni	0,297
1678	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,238
1691			
1694	SUMA		1,155
1704	Cena średnia		78281,89 zł
1705	Wartość 1 ha		90415,58 zł

1713		
1727/3		
1728		
1936		
1939		
1948		
1950		
1967		
1984		
1985		
1987		
1989		
2020		
2024		
2038		
2175		
2184		
2187		
5993		
6062		

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1421/1	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,357
1986	Dojazd	Zły	0,077
1991	Kształt działki	Dobry	0,186
2000	Stopień zadrzewienia	Niski	0,128
2003	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,102
2012/2	SUMA		0,850
	Cena średnia		78281,89 zł
	Wartość 1 ha		66539,61 zł

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
2178	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,357
1644	Dojazd	Zły	0,077
1684	Kształt działki	Słaby	0,051
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,297
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,238
	SUMA		1,020
	Cena średnia		78281,89 zł
	Wartość 1 ha		79847,53 zł

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1762	Lokalizacja	Korzystna	0,560
	Dojazd	Zły	0,077
	Kształt działki	Dobry	0,186
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,128
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,238
	SUMA		1,189
	Cena średnia		78281,89 zł
	Wartość 1 ha		93077,17 zł

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1965	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,357
1417	Dojazd	Średni	0,178
1658	Kształt działki	Dobry	0,186
1667	Stopień zadrzewienia	Średni	0,297
1701	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,238
1736/2			
1752	SUMA		1,256
1960	Cena średnia		78281,89 zł
1961	Wartość 1 ha		98322,05 zł
1962			
1964			
1975			
1978			
2022			
2028/2			
2029/2			
2033			
2036/1			
2165			
2180			
2181			
2182			
2183			
2190			
2210			
2212			
2225/1			
2229/2			

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1716/2 1613 2013 2405	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,357
	Dojazd	Średni	0,178
	Kształt działki	Dobry	0,186
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,128
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,102
	SUMA		0,951
	Cena średnia		78281,89 zł
Wartość 1 ha		74446,08 zł	

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
714 2230	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,357
	Dojazd	Średni	0,178
	Kształt działki	Dobry	0,186
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,128
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,238
	SUMA		1,087
	Cena średnia		78281,89 zł
Wartość 1 ha		85092,41 zł	

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1540 1541	Lokalizacja	Korzystna	0,560
	Dojazd	Średni	0,178
	Kształt działki	Dobry	0,186
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,128
	Atrakcyjność drzewostanu	Niska	0,102
	SUMA		1,154
	Cena średnia		78281,89 zł
Wartość 1 ha		90337,30 zł	

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
2058/1	Lokalizacja	Korzystna	0,560
	Dojazd	Średni	0,178
	Kształt działki	Dobry	0,186
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,297
	Atrakcyjność drzewostanu	Średnia	0,238
	SUMA		1,459
	Cena średnia		78281,89 zł
Wartość 1 ha		114213,28 zł	

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1703	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,357
1708	Dojazd	Średni	0,178
1709	Kształt działki	Słaby	0,051
1710	Stopień zadrzewienia	Średni	0,297
2025	Atrakecyjność drzewostanu	Średnia	0,238
2196	SUMA		1,121
	Cena średnia		78281,89 zł
	Wartość 1 ha		87754,00 zł

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1716/1 1928 1957 2004	Lokalizacja	Średnio korzystna	0,357
	Dojazd	Średni	0,178
	Kształt działki	Słaby	0,051
	Stopień zadrzewienia	Niski	0,128
	Atrakecyjność drzewostanu	Niska	0,102
	SUMA		0,816
	Cena średnia		78281,89 zł
	Wartość 1 ha		63878,02 zł

Nr ew. działek	Cecha	Ocena cechy	Wartość współczynników
1761	Lokalizacja	Korzystna	0,560
	Dojazd	Średni	0,178
	Kształt działki	Słaby	0,051
	Stopień zadrzewienia	Średni	0,297
	Atrakecyjność drzewostanu	Średnia	0,238
	SUMA		1,324
	Cena średnia		78281,89 zł
	Wartość 1 ha		103645,22 zł

7. Wyliczenie wartości rynkowej działek.

Nr ew.	Pow. w ha	Wartość zł/ha	Wartość
1716/2	0,1562	74 446,08 zł	11 628,00 zł
1965	0,0792	98 322,05 zł	7 787,00 zł
1990	0,0169	90415,58 zł	1 528,00 zł
2178	0,1749	79 847,53 zł	13 965,00 zł
714	0,4068	85 092,41 zł	34 616,00 zł
1263	0,6634	90 415,58 zł	59 982,00 zł
1417	0,3843	98 322,05 zł	37 785,00 zł
1421/1	0,0119	66 539,61 zł	792,00 zł
1540	0,0263	90 337,30 zł	2 376,00 zł

1541	0,0967	90 337,30 zł	8 736,00 zł
1613	0,1489	74 446,08 zł	11 085,00 zł
1644	0,2698	79 847,53 zł	21 543,00 zł
1658	0,0414	98 322,05 zł	4 071,00 zł
1667	0,2863	98 322,05 zł	28 150,00 zł
1668	0,0319	90 415,58 zł	2 884,00 zł
1677	0,1369	90 415,58 zł	12 378,00 zł
1678	0,3113	90 415,58 zł	28 146,00 zł
1684	0,1902	79 847,53 zł	15 187,00 zł
1691	0,0163	90 415,58 zł	1 474,00 zł
1694	0,2105	90 415,58 zł	19 032,00 zł
1701	0,1591	98 322,05 zł	15 643,00 zł
1703	0,0571	87 754,00 zł	5 011,00 zł
1704	0,5269	90 415,58 zł	47 640,00 zł
1705	0,0614	90 415,58 zł	5 552,00 zł
1708	0,0641	87 754,00 zł	5 625,00 zł
1709	0,0224	87 754,00 zł	1 966,00 zł
1710	0,0511	87 754,00 zł	4 484,00 zł
1713	0,2184	90 415,58 zł	19 747,00 zł
1716/1	0,0528	63 878,02 zł	3 373,00 zł
1727/3	0,0872	90 415,58 zł	7 884,00 zł
1728	0,0902	90 415,58 zł	8 155,00 zł
1736/2	0,0166	98 322,05 zł	1 632,00 zł
1752	0,0154	98 322,05 zł	1 514,00 zł
1761	0,2791	103 645,22 zł	28 927,00 zł
1762	0,0218	93 077,17 zł	2 029,00 zł
1928	0,3335	63 878,02 zł	21 303,00 zł
1936	0,1762	90 415,58 zł	15 931,00 zł
1939	0,1189	90 415,58 zł	10 750,00 zł
1948	0,2577	90 415,58 zł	23 300,00 zł
1950	0,0776	90 415,58 zł	7 016,00 zł
1957	0,6099	63 878,02 zł	38 959,00 zł
1960	0,0469	98 322,05 zł	4 611,00 zł
1961	0,3085	98 322,05 zł	30 332,00 zł
1962	0,238	98 322,05 zł	23 401,00 zł
1964	0,0523	98 322,05 zł	5 142,00 zł
1967	0,0281	90 415,58 zł	2 541,00 zł
1975	0,0551	98 322,05 zł	5 418,00 zł
1978	0,0578	98 322,05 zł	5 683,00 zł
1984	0,0353	90 415,58 zł	3 192,00 zł
1985	0,0629	90 415,58 zł	5 687,00 zł
1986	0,141	66 539,61 zł	9 382,00 zł
1987	0,0231	90 415,58 zł	2 089,00 zł
1989	0,022	90 415,58 zł	1 989,00 zł
1991	0,1708	66 539,61 zł	11 365,00 zł
2000	0,1119	66 539,61 zł	7 446,00 zł
2003	0,1368	66 539,61 zł	9 103,00 zł

2004	0,3007	63 878,02 zł	19 208,00 zł
2012/2	0,0346	66 539,61 zł	2 302,00 zł
2013	0,1418	74 446,08 zł	10 556,00 zł
2020	0,1705	90 415,58 zł	15 416,00 zł
2022	0,0362	98 322,05 zł	3 559,00 zł
2024	0,0919	90 415,58 zł	8 309,00 zł
2025	0,1458	87 754,00 zł	12 795,00 zł
2028/2	0,0032	98 322,05 zł	315,00 zł
2029/2	0,0107	98 322,05 zł	1 052,00 zł
2036/1	0,1702	98 322,05 zł	16 734,00 zł
2033	0,2842	98 322,05 zł	27 943,00 zł
2038	0,1992	90 415,58 zł	18 011,00 zł
2058/1	0,1894	114 213,28 zł	21 632,00 zł
2165	0,0517	98 322,05 zł	5 083,00 zł
2175	0,1339	90 415,58 zł	12 107,00 zł
2180	0,1398	98 322,05 zł	13 745,00 zł
2181	0,1072	98 322,05 zł	10 540,00 zł
2182	0,1163	98 322,05 zł	11 435,00 zł
2183	0,1153	98 322,05 zł	11 337,00 zł
2184	0,1133	90 415,58 zł	10 244,00 zł
2187	0,1244	90 415,58 zł	11 248,00 zł
2190	0,1211	98 322,05 zł	11 907,00 zł
2196	0,0369	87 754,00 zł	3 238,00 zł
2210	0,0762	98 322,05 zł	7 492,00 zł
2212	0,0194	98 322,05 zł	1 907,00 zł
2225/1	0,1557	98 322,05 zł	15 309,00 zł
2229/2	0,0413	98 322,05 zł	4 061,00 zł
2230	0,1048	85 092,41 zł	8 918,00 zł
2405	0,5599	74 446,08 zł	41 682,00 zł
5993	0,1346	90 415,58 zł	12 170,00 zł
6062	0,134	90 415,58 zł	12 116,00 zł

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w ha	Cena za 1 ha
31-10-2019	Nowa Góra	0,0900	55555,56
21-02-2020	Nowa Góra	0,1800	55555,56
13-02-2019	Tenczynek	0,2900	86206,90
29-11-2019	Nowa Wieś Szlachecka	1,2500	40080,00
04-09-2019	Kaszów	1,1300	45486,73
06-12-2018	Młynka	0,2700	45877,78
23-08-2019	Kaszów	0,3600	50000,00
25-02-2019	Przebinia Duchowna	2,4300	50000,00
09-08-2019	Mników	0,2990	100334,45
04-07-2019	Rudawa	0,2800	121428,57
20-11-2019	Rączna	0,2100	142857,14
23-12-2019	Kamień	0,0500	146000,00
02-12-2020	Filipowice	0,0169	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,6634	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0319	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1369	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3113	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0163	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2105	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,5269	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0614	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2184	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0872	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0902	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1762	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1189	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2577	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0776	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0281	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0353	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0629	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0231	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0220	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1705	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0919	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1992	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1339	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1133	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1244	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1346	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1340	90415,58 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0119	66539,61 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1410	66539,61 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1708	66539,61 zł

02-12-2020	Filipowice	0,1119	66539,61 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1368	66539,61 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0346	66539,61 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1749	79847,53 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2698	79847,53 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1902	79847,53 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0218	93077,17 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0792	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3843	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0414	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2863	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1591	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0166	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0154	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0469	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3085	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2380	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0523	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0551	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0578	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0362	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0032	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0107	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2842	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1702	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0517	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1398	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1072	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1163	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1153	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1211	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0762	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0194	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1557	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0413	98322,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1562	74446,08 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1489	74446,08 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1418	74446,08 zł
02-12-2020	Filipowice	0,5599	74446,08 zł
02-12-2020	Filipowice	0,4068	85092,41 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1048	85092,41 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0263	90337,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0967	90337,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1894	114213,28 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0571	87754,00 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0641	87754,00 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0224	87754,00 zł

02-12-2020	Filipowice	0,0511	87754,00 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1458	87754,00 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0369	87754,00 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0528	63878,02 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3335	63878,02 zł
02-12-2020	Filipowice	0,6099	63878,02 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3007	63878,02 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2791	103645,22 zł

Określone wartości znajdują się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

IV. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR EW. 2083.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Krzeszowice można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu jak działka będąca przedmiotem wyceny.

W okresie 2018-2020 r. sytuacja, w zakresie cen podobnych nieruchomości, ustabilizowała się. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. Podaż i popyt na nieruchomości są zrównoważone. Stabilizacja cen na rynku nieruchomości spowodowana jest przede wszystkim słabym dopływem długoterminowego kapitału obcego do rynku nieruchomości. Instytucje finansujące rynek nieruchomości, a w szczególności banki są mało zainteresowane udzielaniem kredytów na zakup działek niezabudowanych. Stąd potencjalni nabywcy muszą je często finansować jedynie z ograniczonych kapitałów własnych.

Po szczegółowej analizie trendów na rynku nieruchomości, poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Cena	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
14-01-2019	Nawojowa Góra	24000	800	30,00 zł
21-02-2019	Nawojowa Góra	40000	1300	30,77 zł
17-12-2018	Czatkowice	37500	1200	31,25 zł
15-06-2019	Filipowice	5000	152	32,89 zł
25-11-2019	Siedlec	14000	400	35,00 zł
27-06-2019	Ostrężnica	52000	1400	37,14 zł
05-03-2019	Zalas	7995	200	39,98 zł
31-07-2019	Nowa Góra	35000	864	40,51 zł
17-07-2019	Dubie	8300	200	41,50 zł
17-07-2019	Dubie	8300	200	41,50 zł
17-07-2019	Dubie	4250	100	42,50 zł
01-08-2019	Nowa Góra	115000	2700	42,59 zł
29-10-2019	Rudno	90000	2000	45,00 zł
09-04-2019	Sanka	104300	2296	45,43 zł

10-02-2020	Zalas	100000	2200	45,45 zł
01-03-2019	Paczółtowiec	1594	35	45,54 zł
07-02-2019	Zalas	53500	1171	45,69 zł
21-03-2019	Tenczynek	60000	1300	46,15 zł
24-04-2019	Dubie	13850	300	46,17 zł
18-03-2019	Wola Filipowska	142000	2900	48,97 zł
31-07-2019	Paczółtowiec	10000	200	50,00 zł
13-06-2019	Nowa Góra	15000	300	50,00 zł
11-01-2019	Siedlec	115000	2300	50,00 zł
29-04-2019	Sanka	140000	2800	50,00 zł
19-10-2019	Wola Filipowska	140000	2700	51,85 zł
14-01-2019	Nawojowa Góra	31500	600	52,50 zł
27-06-2019	Zalas	3000	57	52,63 zł
15-03-2019	Zalas	3000	57	52,63 zł
09-05-2019	Dubie	86000	1574	54,64 zł
18-05-2020	Siedlec	90000	1519	59,25 zł
06-06-2019	Zalas	60000	1007	59,58 zł
01-08-2019	Krzyszowice	155000	2600	59,62 zł
02-10-2019	Nowa Góra	48000	800	60,00 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny gruntów wahają się w przedziale 30,00 zł/m² do 60,00 zł/m²

C min = 30,00 zł

C max = 60,00 zł

C śr = 45,96 zł

Analiza preferencji nabywców nieruchomości wykazuje, iż na wartość działek wpływają następujące cechy:

- lokalizacja (cecha uzależniona od odległości działki od istniejącej zabudowy, mody na lokalizację, odległości od punktów usługowych i użyteczności publicznej, walorów widokowych, stopnia urbanizacji i innych)
- wielkość (cecha uzależniona od powierzchni działki)
- dojazd (cecha uzależniona od dojazdu do działki)
- uzbrojenie terenu (cecha uzależniona od dostępności uzbrojenia terenu)
- kształt (cecha uzależniona od kształtu terenu, szerokości, długości działki, możliwości i trudności w zagospodarowaniu terenu wynikających z kształtu działki)
- utrudnienia w zabudowie (cecha uzależniona od ukształtowania terenu, występowania podmokłości terenu oraz innych utrudnień w zagospodarowaniu działki)

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 25 %
- wielkość – 20 %
- dojazd – 15 %
- uzbrojenie terenu – 15 %
- kształt – 15 %
- utrudnienia w zabudowie – 10 %

2. Określenie zakresu współczynników korygujących.

Tabela 2.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech
1.	lokalizacja	25 %	Dobra Średnia
2.	wielkość	20 %	Mała (do 1000 m ²) Średnia (1000-2000 m ²) Duża (powyżej 2000 m ²)
3.	dojazd	15 %	Dobry (droga utwardzona) Średni (inna droga) Zły (przez działki sąsiednie)
4.	uzbrojenie terenu	15 %	Niepełne Brak
5.	kształt	15 %	Dobry Średni Słaby
6.	utrudnienia w zabudowie	10 %	Brak Wysokie

Tabela 3.

Cechy rynkowe - atrybuty	Waga cechy	Współczynnik korygujący dolny C _{min} /C _{śr}	Współczynnik korygujący górny C _{max} /C _{śr}
lokalizacja	25 %	0,163	0,326
wielkość	20 %	0,131	0,261
dojazd	15 %	0,098	0,196
uzbrojenie terenu	15 %	0,098	0,196
kształt	15 %	0,098	0,196
utrudnienia w zabudowie	10 %	0,065	0,130
S U M A	100%	0,653	1,305

Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych.

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Nawojowa Góra	Nowa Góra
Data transakcji	14-01-2019	02-10-2019
lokalizacja	Średnia	Dobra
wielkość	Mała	Mała
dojazd	Dobry	Dobry
uzbrojenie terenu	Brak	Niepełne
kształt	Dobry	Dobry
utrudnienia w zabudowie	Brak	Brak

3. Opis wycenianej działki w aspekcie cech rynkowych; wycena wartości rynkowej 1 m².

Nr ew. działki	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Wartość współczynników korygujących
2083	lokalizacja	Średnia	0,163
	wielkość	Mała	0,261
	dojazd	Zły	0,098
	uzbrojenie terenu	Brak	0,098
	kształt	Dobry	0,196
	utrudnienia w zabudowie	Brak	0,130
	Suma współczynników		0,946
	C śr		45,96 zł
	Wartość 1 m²		43,48 zł

4. Określenie wartości rynkowej działki.

Nr ew.	Pow. w m ²	Wartość zł/m ²	Wartość
2083	594	43,48	25.827,00 zł

5. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
14-01-2019	Nawojowa Góra	800	30,00 zł
21-02-2019	Nawojowa Góra	1300	30,77 zł
17-12-2018	Czatkowice	1200	31,25 zł
15-06-2019	Filipowice	152	32,89 zł
25-11-2019	Siedlec	400	35,00 zł
27-06-2019	Ostrężnica	1400	37,14 zł
05-03-2019	Zalas	200	39,98 zł
31-07-2019	Nowa Góra	864	40,51 zł
17-07-2019	Dubie	200	41,50 zł
17-07-2019	Dubie	200	41,50 zł
17-07-2019	Dubie	100	42,50 zł
01-08-2019	Nowa Góra	2700	42,59 zł

29-10-2019	Rudno	2000	45,00 zł
09-04-2019	Sanka	2296	45,43 zł
10-02-2020	Zalas	2200	45,45 zł
01-03-2019	Paczółtowice	35	45,54 zł
07-02-2019	Zalas	1171	45,69 zł
21-03-2019	Tenczynek	1300	46,15 zł
24-04-2019	Dubie	300	46,17 zł
18-03-2019	Wola Filipowska	2900	48,97 zł
31-07-2019	Paczółtowice	200	50,00 zł
13-06-2019	Nowa Góra	300	50,00 zł
11-01-2019	Siedlec	2300	50,00 zł
29-04-2019	Sanka	2800	50,00 zł
19-10-2019	Wola Filipowska	2700	51,85 zł
14-01-2019	Nawojowa Góra	600	52,50 zł
27-06-2019	Zalas	57	52,63 zł
15-03-2019	Zalas	57	52,63 zł
09-05-2019	Dubie	1574	54,64 zł
18-05-2020	Siedlec	1519	59,25 zł
06-06-2019	Zalas	1007	59,58 zł
01-08-2019	Krzeszowice	2600	59,62 zł
02-10-2019	Nowa Góra	800	60,00 zł
02-12-2020	Filipowice	594	43,48 zł

Określona wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁEK NR EW. 1484/3, 1607, 1611/1, 1612, 1617, 1717, 1892, 1940, 1941, 1943, 1944, 1945, 1953, 1955, 2002, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012/1, 2014, 2058/3, 2162, 2163, 2236, 2243, 2246, 2247.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek gminy Krzeszowice i gmin sąsiednich można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto dużą liczbę transakcji sprzedaży gruntów o podobnej atrakcyjności i przeznaczeniu jak działki będące przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 ha.

Jak wynika z analiz rynkowych w ostatnim okresie ceny na rynku nieruchomości ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc poprawki czasowej.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena	Cena w zł/ha
28-02-2020	Siedlec	0,3600	35000	97222,22
06-05-2019	Nowa Góra	0,1500	15000	100000,00
21-02-2020	Nowa Góra	0,3400	35000	102941,18

07-02-2019	Czatkowice	0,1000	11500	115000,00
30-05-2019	Czatkowice	0,1600	6500	40625,00
29-03-2019	Miękinia	0,4228	20000	47303,69
09-09-2019	Miękinia	0,2255	16500	73170,73
02-08-2019	Sanka	0,3563	30000	84198,71
05-04-2019	Wołowice	0,4900	20000	40816,33
11-12-2019	Czułówek	0,3100	13300	42903,23
25-04-2019	Brzoskwinia	1,1400	50000	43859,65
18-11-2019	Czułówek	0,5500	24200	44000,00
03-02-2020	Wołowice	0,1800	8000	44444,44
30-08-2019	Czułów	0,3200	15000	46875,00
09-05-2019	Kaszów	0,1000	4850	48500,00
26-04-2019	Przeginia Duchowna	0,6134	30000	48907,73
11-01-2019	Czułów	0,1400	7000	50000,00
24-01-2020	Rybna	1,0900	54500	50000,00
21-10-2019	Morawica	0,1500	7500	50000,00
07-11-2019	Kaszów	0,9200	46000	50000,00
27-08-2019	Nowa Wieś Szlachecka	2,6100	130500	50000,00
02-10-2019	Przeginia Narodowa	0,2700	13500	50000,00
07-03-2019	Wołowice	0,2600	13000	50000,00
12-02-2019	Nowa Wieś Szlachecka	0,5900	29500	50000,00
06-12-2019	Kochanów	0,0100	500	50000,00
09-09-2019	Mników	0,6000	30000	50000,00
20-11-2019	Kamień	0,4200	21000	50000,00
13-08-2019	Nowa Wieś Szlachecka	0,4900	25000	51020,41
25-03-2019	Rybna	0,9600	50000	52083,33
31-01-2019	Kaszów	0,1900	10000	52631,58
21-10-2019	Chrosna	0,1300	7000	53846,15
22-05-2019	Brzezinka	0,6468	35000	54112,55
10-12-2019	Aleksandrowice	0,5600	31000	55357,14
16-10-2019	Kaszów	0,4700	27000	57446,81
24-01-2020	Łazy	0,2765	16000	57866,18
03-10-2019	Szklary	0,0050	300	60000,00
07-03-2019	Rusocice	0,1000	6000	60000,00
15-02-2019	Rybna	0,3200	20000	62500,00
10-10-2019	Czułówek	0,8700	55000	63218,39
02-09-2019	Kaszów	0,2700	20000	74074,07
27-02-2019	Cholerzyn	0,3800	30000	78947,37

02-07-2019	Przeginia	0,0960	8000	83333,33
15-01-2019	Przeginia Duchowna	0,1200	10000	83333,33
18-07-2019	Rusocice	0,1400	12000	85714,29
20-12-2019	Młynka	0,3500	30000	85714,29
14-11-2019	Sąpów	2,3040	210000	91145,83
09-10-2019	Ściejowice	0,2700	25000	92592,59
11-12-2018	Nowa Wieś Szlachecka	0,1500	14000	93333,33
10-09-2019	Kaszów	0,5300	50000	94339,62
17-05-2019	Rybna	0,2100	20000	95238,10
21-05-2019	Dąbrowa Szlachecka	0,4700	45000	95744,68
04-03-2019	Przeginia	0,1243	12050	96942,88
18-02-2019	Kaszów	0,9100	90000	98901,10
31-01-2019	Przeginia Duchowna	0,1008	10000	99206,35
19-03-2019	Pisary	1,4176	141760	100000,00
28-03-2019	Rączna	0,1600	16000	100000,00
30-04-2019	Liszki	0,1500	15000	100000,00
09-09-2019	Rączna	0,5000	50000	100000,00
25-09-2019	Czułów	0,3100	31000	100000,00
05-06-2019	Rybna	0,0098	1000	102040,82
26-02-2019	Czubrowice	0,2715	28500	104972,38
04-09-2019	Kaszów	0,2300	24500	106521,74
18-06-2019	Cholerzyn	0,2400	26000	108333,33
31-01-2019	Nielepice	0,1734	20000	115340,25
06-08-2019	Czułów	0,4216	49000	116223,91
09-08-2019	Przeginia Duchowna	0,0600	7200	120000,00
30-01-2020	Rybna	0,2800	35000	125000,00
30-01-2020	Rybna	0,2795	35000	125223,61
03-04-2019	Nowa Wieś Szlachecka	1,5000	189000	126000,00

2. Opis cech rynkowych nieruchomości.

Z analizy preferencji nabywców wynika, iż na wartość rynkową nieruchomości wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- dojazd
- bonitacja i poziom kultury rolnej
- struktura użytków
- rozłóg
- utrudnienia w uprawie

Cechom tym w wyniku analizy rynku przyporządkowano następujący układ wagowy:

Lokalizacja:

- korzystna
- średnio korzystna

Dojazd:

- dobry (dojazd drogą asfaltową)
- średni (dojazd drogą gruntową)
- zły (dojazd przez działki sąsiednie)

Bonitacja i poziom kultury rolnej:

- Średnie (grunty przeciętne)
- Słabe (grunty słabe, nieużytki)

Struktura użytków:

- korzystna (1-2 użytki)
- średnio korzystna (więcej niż 2 użytki)

Rozłóg: (kształt działek, pól)

- korzystny (kształt regularny zbliżony do trapezu, prostokąta)
- średnio korzystny (kształty nieregularne)

Utrudnienia w uprawie (np. pagórkowatość terenu, zakamienienie pola i.t.p.):

- brak
- występują

Lokalizacja - 30 %:

Dojazd - 10 %

Bonitacja i poziom kultury rolnej - 20 %

Struktura użytków - 10 %

Rozłóg - 20 %

Utrudnienia w uprawie - 10 %

3. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$C_{max} = 126000,00 \text{ zł/ha}$

$C_{min} = 40625,00 \text{ zł/ha}$

$C_{\text{śr}} = 76073,44 \text{ zł/ha}$

Cecha	Układ wagowy	Układ stopniowy
Lokalizacja	30 %	Korzystna
		Średnio korzystna
Dojazd	10 %	Dobry
		Średni
		Zły

Bonitacja i poziom kultury rolnej	20 %	Średnie Słabe
Struktura użytków	10 %	Korzystna Średnio korzystna
Rozłóg	20 %	Korzystny Średnio korzystny
Utrudnienia w uprawie	10 %	brak występują

4. Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Adres	Czatkowice	Nowa Wieś Szlachecka
Data transakcji	30-05-2019	03-04-2019
Lokalizacja	Korzystna	Korzystna
Dojazd	Średni	Dobry
Bonitacja i poziom kultury rolnej	Słabe	Słabe
Struktura użytków	Korzystna	Średnio korzystna
Rozłóg	Korzystny	Średnio korzystny
Utrudnienia w uprawie	brak	Brak

5. Wyliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$C_{\max} = 126000,00 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min} = 40625,00 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\text{śr}} = 76073,44 \text{ zł/ha}$$

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} - C_{\max}/C_{\text{śr}}$$

$$40625,00/76073,44 - 126000,00/76073,44$$

$$0,534 - 1,656$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	30 %	0,160	0,497
Dojazd	10 %	0,053	0,166
Bonitacja i poziom kultury rolnej	20 %	0,107	0,331
Struktura użytków	10 %	0,053	0,166
Rozłóg	20 %	0,107	0,331
Utrudnienia w uprawie	10 %	0,054	0,165
SUMA	100 %	0,534	1,656

6. Opis wycenianych działek w aspekcie cech rynkowych. Wyliczenie wartości 1 ha.

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Ocena cechy	Wartość współczynników
1484/3	Lokalizacja	30 %	Średnio korzystna	0,160
1607	Dojazd	10 %	Średni	0,110
1611/1	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,107
1612	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,166
1617	Rozłóg	20 %	Korzystny	0,331
1717	Utrudnienia w uprawie	10 %	brak	0,165
1892	SUMA	100		1,039
1953	Cena średnia			76073,44 zł
2014	Wartość 1 ha			79040,30 zł
2162				
2163				
2236				
2243				
2246				
2247				

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Ocena cechy	Wartość współczynników
2058/3	Lokalizacja	30 %	Korzystna	0,497
	Dojazd	10 %	Średni	0,110
	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,107
	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,166
	Rozłóg	20 %	Korzystny	0,331
	Utrudnienia w uprawie	10 %	brak	0,165
	SUMA	100		1,376
	Cena średnia			76073,44 zł
	Wartość 1 ha			104677,05 zł

Nr ew.	Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Udział cechy w AC (waga cechy)	Ocena cechy	Wartość współczynników
1940	Lokalizacja	30 %	Średnio korzystna	0,160
1941	Dojazd	10 %	Zły	0,053
1943	Bonitacja i poziom kultury rolnej	15 %	Słabe	0,107
1944				
1945	Struktura użytków	10 %	Korzystna	0,166
1955	Rozłóg	20 %	Korzystny	0,331
2002	Utrudnienia w uprawie	10 %	brak	0,165
2006	SUMA	100		0,982
2007	Cena średnia			76073,44 zł
2008	Wartość 1 ha			74704,12 zł
2009				
2010				
2011				
2012/1				

7. Określenie wartości rynkowej działek.

Nr ew.	Pow. w ha	Wartość zł/ha	Wartość
1484/3	0,0055	79 040,30 zł	435,00 zł
1607	0,3922	79 040,30 zł	31 000,00 zł
1611/1	0,3847	79 040,30 zł	30 407,00 zł
1612	0,4487	79 040,30 zł	35 465,00 zł
1617	0,1442	79 040,30 zł	11 398,00 zł
1717	0,0554	79 040,30 zł	4 379,00 zł
1892	0,2915	79 040,30 zł	23 040,00 zł
1940	0,2801	74 704,12 zł	20 925,00 zł
1941	0,2612	74 704,12 zł	19 513,00 zł
1943	0,3373	74 704,12 zł	25 198,00 zł
1944	0,3110	74 704,12 zł	23 233,00 zł
1945	0,2472	74 704,12 zł	18 467,00 zł
1953	0,3353	79 040,30 zł	26 502,00 zł
1955	0,1881	74 704,12 zł	14 052,00 zł
2002	0,1187	74 704,12 zł	8 867,00 zł
2006	0,1530	74 704,12 zł	11 430,00 zł
2007	0,1474	74 704,12 zł	11 011,00 zł
2008	0,0917	74 704,12 zł	6 850,00 zł
2009	0,0962	74 704,12 zł	7 187,00 zł
2010	0,1776	74 704,12 zł	13 267,00 zł
2011	0,2276	74 704,12 zł	17 003,00 zł
2012/1	0,1620	74 704,12 zł	12 102,00 zł
2014	0,1060	79 040,30 zł	8 378,00 zł
2058/3	0,0029	104 677,05 zł	304,00 zł
2162	0,2151	79 040,30 zł	17 002,00 zł
2163	0,2456	79 040,30 zł	19 412,00 zł
2236	0,1483	79 040,30 zł	11 722,00 zł
2243	0,0094	79 040,30 zł	743,00 zł

2246	0,0103	79 040,30 zł	814,00 zł
2247	0,0030	79 040,30 zł	237,00 zł

8. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Pow. w ha	Cena w zł/ha
28-02-2020	Siedlec	0,3600	97222,22
06-05-2019	Nowa Góra	0,1500	100000,00
21-02-2020	Nowa Góra	0,3400	102941,18
07-02-2019	Czatkowice	0,1000	115000,00
30-05-2019	Czatkowice	0,1600	40625,00
29-03-2019	Miękinia	0,4228	47303,69
09-09-2019	Miękinia	0,2255	73170,73
02-08-2019	Sanka	0,3563	84198,71
05-04-2019	Wołowice	0,4900	40816,33
11-12-2019	Czułów	0,3100	42903,23
25-04-2019	Brzoskwinia	1,1400	43859,65
18-11-2019	Czułów	0,5500	44000,00
03-02-2020	Wołowice	0,1800	44444,44
30-08-2019	Czułów	0,3200	46875,00
09-05-2019	Kaszów	0,1000	48500,00
26-04-2019	Przeginia Duchowna	0,6134	48907,73
11-01-2019	Czułów	0,1400	50000,00
24-01-2020	Rybna	1,0900	50000,00
21-10-2019	Morawica	0,1500	50000,00
07-11-2019	Kaszów	0,9200	50000,00
27-08-2019	Nowa Wieś Szlachecka	2,6100	50000,00
02-10-2019	Przeginia Narodowa	0,2700	50000,00
07-03-2019	Wołowice	0,2600	50000,00
12-02-2019	Nowa Wieś Szlachecka	0,5900	50000,00
06-12-2019	Kochanów	0,0100	50000,00
09-09-2019	Mników	0,6000	50000,00
20-11-2019	Kamień	0,4200	50000,00
13-08-2019	Nowa Wieś Szlachecka	0,4900	51020,41
25-03-2019	Rybna	0,9600	52083,33
31-01-2019	Kaszów	0,1900	52631,58
21-10-2019	Chrosna	0,1300	53846,15
22-05-2019	Brzezinka	0,6468	54112,55
10-12-2019	Aleksandrowice	0,5600	55357,14

16-10-2019	Kaszów	0,4700	57446,81
24-01-2020	Łazy	0,2765	57866,18
03-10-2019	Szklary	0,0050	60000,00
07-03-2019	Rusocice	0,1000	60000,00
15-02-2019	Rybna	0,3200	62500,00
10-10-2019	Czułów	0,8700	63218,39
02-09-2019	Kaszów	0,2700	74074,07
27-02-2019	Cholerzyn	0,3800	78947,37
02-07-2019	Przeżunia	0,0960	83333,33
15-01-2019	Przeżunia Duchowna	0,1200	83333,33
18-07-2019	Rusocice	0,1400	85714,29
20-12-2019	Młynka	0,3500	85714,29
14-11-2019	Sąpów	2,3040	91145,83
09-10-2019	Ściejowice	0,2700	92592,59
11-12-2018	Nowa Wieś Szlachecka	0,1500	93333,33
10-09-2019	Kaszów	0,5300	94339,62
17-05-2019	Rybna	0,2100	95238,10
21-05-2019	Dąbrowa Szlachecka	0,4700	95744,68
04-03-2019	Przeżunia	0,1243	96942,88
18-02-2019	Kaszów	0,9100	98901,10
31-01-2019	Przeżunia Duchowna	0,1008	99206,35
19-03-2019	Pisary	1,4176	100000,00
28-03-2019	Rączna	0,1600	100000,00
30-04-2019	Liszki	0,1500	100000,00
09-09-2019	Rączna	0,5000	100000,00
25-09-2019	Czułów	0,3100	100000,00
05-06-2019	Rybna	0,0098	102040,82
26-02-2019	Czubrowice	0,2715	104972,38
04-09-2019	Kaszów	0,2300	106521,74
18-06-2019	Cholerzyn	0,2400	108333,33
31-01-2019	Nielepice	0,1734	115340,25
06-08-2019	Czułów	0,4216	116223,91
09-08-2019	Przeżunia Duchowna	0,0600	120000,00
30-01-2020	Rybna	0,2800	125000,00
30-01-2020	Rybna	0,2795	125223,61
03-04-2019	Nowa Wieś Szlachecka	1,5000	126000,00
02-12-2020	Filipowice	0,0055	79 040,30 zł

02-12-2020	Filipowice	0,3922	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3847	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,4487	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1442	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0554	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2915	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2801	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2612	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3373	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3110	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2472	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,3353	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1881	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1187	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1530	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1474	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0917	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0962	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1776	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2276	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1620	74 704,12 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1060	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0029	104 677,05 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2151	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,2456	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,1483	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0094	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0103	79 040,30 zł
02-12-2020	Filipowice	0,0030	79 040,30 zł

Określone wartości znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymane wyniki są realne.

WŁZESTAWIENIE WARTOŚCI.

Działka nr ew.	Pow. w ha	Wartość zgodnie z ewidencją gruntów	Wartość zgodnie z księgami wieczystymi	KW
1716/2	0,1562	8 721,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)		KR2K/00009449/9
1965	0,0792	5 840,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	5 840,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	KR2K/00047263/9
1990	0,0169	1 146,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	1 528,00 zł	KR2K/00049486/2
2178	0,1749	10 474,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	10 474,00 zł (udział $\frac{3}{4}$)	brak
714	0,4068	34 616,00 zł	34 616,00 zł	KR2K/00049486/2
1263	0,6634	59 982,00 zł	59 982,00 zł	KR2K/00049486/2
1417	0,3843	37 785,00 zł	37 785,00 zł	KR2K/00049486/2
1421/1	0,0119	792,00 zł	792,00 zł	KR2K/00047735/9
1484/3	0,0055	435,00 zł	435,00 zł	KR2K/00049486/2
1540	0,0263	2 376,00 zł	2 376,00 zł	KR2K/00049486/2
1541	0,0967	8 736,00 zł	8 736,00 zł	KR2K/00049486/2
1607	0,3922	31 000,00 zł	31 000,00 zł	KR2K/00049486/2
1611/1	0,3847	30 407,00 zł	30 407,00 zł	KR2K/00049486/2
1612	0,4487	35 465,00 zł	35 465,00 zł	KR2K/00049486/2
1613	0,1489	11 085,00 zł	11 085,00 zł	KR2K/00049486/2
1617	0,1442	11 398,00 zł	11 398,00 zł	KR2K/00049486/2
1644	0,2698	21 543,00 zł	21 543,00 zł	KR2K/00049486/2
1658	0,0414	4 071,00 zł	4 071,00 zł	KR2K/00049486/2
1667	0,2863	28 150,00 zł	28 150,00 zł	KR2K/00049486/2
1668	0,0319	2 884,00 zł	2 884,00 zł	KR2K/00049486/2
1677	0,1369	12 378,00 zł	12 378,00 zł	KR2K/00049486/2
1678	0,3113	28 146,00 zł	28 146,00 zł	KR2K/00049486/2
1684	0,1902	15 187,00 zł	15 187,00 zł	KR2K/00049486/2
1691	0,0163	1 474,00 zł	1 474,00 zł	KR2K/00049486/2
1694	0,2105	19 032,00 zł	19 032,00 zł	KR2K/00049486/2
1701	0,1591	15 643,00 zł	15 643,00 zł	KR2K/00049486/2
1703	0,0571	5 011,00 zł	5 011,00 zł	KR2K/00049486/2
1704	0,5269	47 640,00 zł	47 640,00 zł	KR2K/00049486/2
1705	0,0614	5 552,00 zł	5 552,00 zł	KR2K/00049486/2
1708	0,0641	5 625,00 zł	5 625,00 zł	KR2K/00049486/2
1709	0,0224	1 966,00 zł	1 966,00 zł	KR2K/00049486/2
1710	0,0511	4 484,00 zł	4 484,00 zł	KR2K/00049486/2
1713	0,2184	19 747,00 zł	19 747,00 zł	KR2K/00049486/2
1716/1	0,0528	3 373,00 zł	3 373,00 zł	KR2K/00047735/9
1717	0,0554	4 379,00 zł	4 379,00 zł	KR2K/00049486/2
1727/3	0,0872	7 884,00 zł	7 884,00 zł	KR2K/00048213/1
1728	0,0902	8 155,00 zł	8 155,00 zł	KR2K/00049486/2
1736/2	0,0166	1 632,00 zł	1 632,00 zł	KR2K/00048213/1
1752	0,0154	1 514,00 zł	1 514,00 zł	KR2K/00048317/0

1761	0,2791	28 927,00 zł	28 927,00 zł	KR2K/00049486/2
1762	0,0218	2 029,00 zł	2 029,00 zł	KR2K/00049486/2
1892	0,2915	23 040,00 zł	23 040,00 zł	KR2K/00048317/0
1928	0,3335	21 303,00 zł	21 303,00 zł	KR2K/00049486/2
1936	0,1762	15 931,00 zł	15 931,00 zł	KR2K/00049486/2
1939	0,1189	10 750,00 zł	10 750,00 zł	KR2K/00049486/2
1940	0,2801	20 925,00 zł	20 925,00 zł	KR2K/00049486/2
1941	0,2612	19 513,00 zł	19 513,00 zł	KR2K/00049486/2
1943	0,3373	25 198,00 zł	25 198,00 zł	KR2K/00049486/2
1944	0,3110	23 233,00 zł	23 233,00 zł	KR2K/00049486/2
1945	0,2472	18 467,00 zł	18 467,00 zł	KR2K/00049486/2
1948	0,2577	23 300,00 zł	23 300,00 zł	KR2K/00049486/2
1950	0,0776	7 016,00 zł	7 016,00 zł	KR2K/00049486/2
1953	0,3353	26 502,00 zł	26 502,00 zł	KR2K/00049486/2
1955	0,1881	14 052,00 zł	14 052,00 zł	KR2K/00049486/2
1957	0,6099	38 959,00 zł	38 959,00 zł	KR2K/00049486/2
1960	0,0469	4 611,00 zł	4 611,00 zł	KR2K/00049486/2
1961	0,3085	30 332,00 zł	30 332,00 zł	KR2K/00049486/2
1962	0,2380	23 401,00 zł	23 401,00 zł	KR2K/00049486/2
1964	0,0523	5 142,00 zł	5 142,00 zł	KR2K/00051740/8
1967	0,0281	2 541,00 zł	2 541,00 zł	KR2K/00049486/2
1975	0,0551	5 418,00 zł	5 418,00 zł	KR2K/00049486/2
1978	0,0578	5 683,00 zł	5 683,00 zł	brak
1984	0,0353	3 192,00 zł	3 192,00 zł	KR2K/00049486/2
1985	0,0629	5 687,00 zł	5 687,00 zł	KR2K/00049486/2
1986	0,1410	9 382,00 zł	9 382,00 zł	KR2K/00049486/2
1987	0,0231	2 089,00 zł	2 089,00 zł	KR2K/00049486/2
1989	0,0220	1 989,00 zł	1 989,00 zł	brak ⁶
1991	0,1708	11 365,00 zł	11 365,00 zł	KR2K/00049486/2
2000	0,1119	7 446,00 zł	7 446,00 zł	KR2K/00049486/2
2002	0,1187	8 867,00 zł	8 867,00 zł	KR2K/00049486/2
2003	0,1368	9 103,00 zł	9 103,00 zł	KR2K/00051741/5
2004	0,3007	19 208,00 zł	19 208,00 zł	KR2K/00049486/2
2006	0,1530	11 430,00 zł	11 430,00 zł	KR2K/00049486/2
2007	0,1474	11 011,00 zł	11 011,00 zł	KR2K/00049486/2
2008	0,0917	6 850,00 zł	6 850,00 zł	KR2K/00049486/2
2009	0,0962	7 187,00 zł	7 187,00 zł	KR2K/00049486/2
2010	0,1776	13 267,00 zł	13 267,00 zł	KR2K/00050027/7
2011	0,2276	17 003,00 zł	17 003,00 zł	KR2K/00049486/2
2012/1	0,1620	12 102,00 zł	12 102,00 zł	KR2K/00047735/9
2012/2	0,0346	2 302,00 zł	2 302,00 zł	KR2K/00047735/9
2013	0,1418	10 556,00 zł	10 556,00 zł	KR2K/00049486/2
2014	0,1060	8 378,00 zł	8 378,00 zł	KR2K/00051740/8
2020	0,1705	15 416,00 zł	15 416,00 zł	KR2K/00047205/5
2022	0,0362	3 559,00 zł	3 559,00 zł	KR2K/00049486/2

⁶ zgodnie z ewidencją gruntów działka wpisana w KW KR2K/00049486/2. W KW (badanie z dnia 20.11.2020) brak działki nr ew. 1989

2024	0,0919	8 309,00 zł	8 309,00 zł	KR2K/00049486/2
2025	0,1458	12 795,00 zł	12 795,00 zł	KR2K/00049486/2
2028/2	0,0032	315,00 zł	315,00 zł	KR2K/00048213/1
2029/2	0,0107	1 052,00 zł	1 052,00 zł	KR2K/00048213/1
2033	0,2842	27 943,00 zł	27 943,00 zł	brak
2036/1	0,1702	16 734,00 zł	16 734,00 zł	KR2K/00049486/2
2038	0,1992	18 011,00 zł	18 011,00 zł	KR2K/00049486/2
2058/1	0,1894	21 632,00 zł	21 632,00 zł	brak
2058/3	0,0029	304,00 zł	304,00 zł	brak
2083	0,0594	25 827,00 zł	25 827,00 zł	brak
2162	0,2151	17 002,00 zł	17 002,00 zł	brak
2163	0,2456	19 412,00 zł	19 412,00 zł	KR2K/00049486/2
2165	0,0517	5 083,00 zł	5 083,00 zł	KR2K/00051740/8
2175	0,1339	12 107,00 zł	12 107,00 zł	KR2K/00049486/2
2180	0,1398	13 745,00 zł	13 745,00 zł	KR2K/00049486/2
2181	0,1072	10 540,00 zł	10 540,00 zł	KR2K/00049486/2
2182	0,1163	11 435,00 zł	11 435,00 zł	KR2K/00051740/8
2183	0,1153	11 337,00 zł	11 337,00 zł	KR2K/00049486/2
2184	0,1133	10 244,00 zł	10 244,00 zł	KR2K/00051741/5
2187	0,1244	11 248,00 zł	11 248,00 zł	brak
2190	0,1211	11 907,00 zł	11 907,00 zł	KR2K/00049486/2
2196	0,0369	3 238,00 zł	3 238,00 zł	KR2K/00051740/8
2210	0,0762	7 492,00 zł	7 492,00 zł	KR2K/00049486/2
2212	0,0194	1 907,00 zł	1 907,00 zł	KR2K/00049486/2
2225/1	0,1557	15 309,00 zł	15 309,00 zł	KR2K/00048213/1
2229/2	0,0413	4 061,00 zł	4 061,00 zł	KR2K/00048213/1
2230	0,1048	8 918,00 zł	8 918,00 zł	KR2K/00049486/2
2236	0,1483	11 722,00 zł	11 722,00 zł	brak
2243	0,0094	743,00 zł	743,00 zł	brak
2246	0,0103	814,00 zł	814,00 zł	brak
2247	0,0030	237,00 zł	237,00 zł	brak
2405	0,5599	41 682,00 zł	41 682,00 zł	brak
5993	0,1346	12 170,00 zł	12 170,00 zł	KR2K/00049486/2
6062	0,1340	12 116,00 zł	12 116,00 zł	KR2K/00049486/2
Łącznie:	18,1688 ha	1 536 781,00 zł	1 528 442,00 zł	

VII. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
3. Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.
4. Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.

5. Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r.poz. 498, 912,1495, 1655, 1802, 2089) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w działach IV ksiąg wieczystych nieruchomości sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym wygasają.
6. Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r.poz. 498, 912,1495, 1655, 1802, 2089) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w działach III ksiąg wieczystych nieruchomości sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym wygasają.