

Operat Szacunkowy

OKREŚLAJĄCY

WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ EWIDENCYJNĄ NR 636, OBRĘB BOREK SZLACHECKI, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA SKAWINA, OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KR3I/00007683/2, PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W WIELICZCE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SKAWINIE

Stan na dzień: 17.09.2025 r.

Wartość na dzień: 17.09.2025 r.

Autor operatu: mgr inż. Tomasz Brandys,
Rzeczoznawca Majątkowy



Kraków, 17.09.2025 r.

GeoBrand Consulting

Adres: ul. Madalińskiego 11A/12, 30-303 Kraków
Kontakt: biuro@geobrand.pl, www.geobrand.pl
Tel.: 888 862 444

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| 1. PRZEDMIOT WYCENY | 3 |
| 2. ZAKRES WYCENY | 3 |
| 3. CEL WYCENY | 3 |
| 4. PODSTAWY WYCENY | 3 |
| 4.1 PODSTAWY FORMALNE | 3 |
| 4.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE | 3 |
| 4.3 PODSTAWY MERYTORYCZNE | 4 |
| 5. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY | 4 |
| 6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY | 5 |
| 6.1 STAN PRAWNY | 5 |
| 6.2 OPIS PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI | 6 |
| 7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 8 |
| 8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY | 8 |
| 8.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI | 8 |
| 8.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY | 10 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI | 12 |
| 9.1 ANALIZA RYNKU | 12 |
| 9.2 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH STANOWIĄCYCH ZBIÓR PRÓBKII REPREZENTATYWNEJ | 12 |
| 9.3 CHARAKTERYSTYKA RYNKU W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH | 13 |
| 9.4 OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI | 15 |
| 9.5 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH | 15 |
| 9.6 OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 17 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY | 18 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA | 18 |
| 12. ZAŁĄCZNIKI | 18 |

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 636 o powierzchni 0,3769 ha, obręb Borek Szlachecki, jednostka ewidencyjna Skawina.

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą KR31/00007683/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 636, obręb Borek Szlachecki, jednostka ewidencyjna Skawina.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji.

4. PODSTAWY WYCENY

4.1 Podstawy formalne

Zlecenie wyceny nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Krakowie z dnia 09.07.2025 r.

4.2 Podstawy materialno-prawne

- **Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późniejszymi zmianami),
- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości** (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 1832),
- **Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece** (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 341 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny** (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 1071 z późniejszymi zmianami),
- **Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji** (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r. poz. 132 z późniejszymi zmianami),
- **Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości** (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r. poz. 742 z późn. zmianami)

4.3 Podstawy merytoryczne

- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 10.09.2025 r.,
- Księga wieczysta nr KR31/00007683/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Wrys z mapy ewidencyjnej,
- Zaświadczenie Burmistrza Miasta i Gminy Skawina o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 21.08.2025 r.,
- Wrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego,
- Informacje z aktów notarialnych,
- Monitoring miejscowego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych porównywalnych nieruchomości,
- Specjalistyczne wydawnictwa i publikacje oraz literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości,
- Inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania operatu szacunkowego,

5. DATY ISTOTNE W PROCESIE WYCENY

| | |
|---|---------------|
| Data sporządzenia wyceny: | 17.09.2025 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 17.09.2025 r. |
| Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 17.09.2025 r. |
| Data, na którą dokonano oględzin nieruchomości: | 10.09.2025 r. |

6. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

6.1 Stan prawny

Dla działki ewidencyjnej nr 636 Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie prowadzi księgę wieczystą nr KR3I/00007683/2.

W w/w księdze wieczystej zgodnie z badaniem w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych z dnia 17.09.2025 r. znajdują się następujące zapisy:

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo: małopolskie

Powiat: krakowski

Gmina: Skawina

Miejscowość: Borek Szlachecki

Działka nr 636 obr Borek Szlachecki, LZR - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE NA UŻYTKACH ROLNYCH

Obszar: 0,3769 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: Mariusz Badura s. Wiesława i Zofii

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONE PRZEZ NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW, DZIAŁAJĄCEGO JAKO ORGAN EGZEKUCYJNY W ADMINISTRACJI, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO WYSTAWIONEGO PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW- ŚRÓDMIEŚCIE: TYTUŁ WYKONAWCZY O NR: 1213-SW.522.1630.2016

DZIAŁ IV HIPOTEKI

HIPOTEKI PRZYMUSOWE

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów ustalono, że działka nr 636 o pow. 0,3769 ha stanowi klasoużytki: RIVb, LsIV, Lzr-RIVb, LZr-RV, jest własnością Mariusza Badura. Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków były zgodne z danymi z Ksiąg Wieczystych.

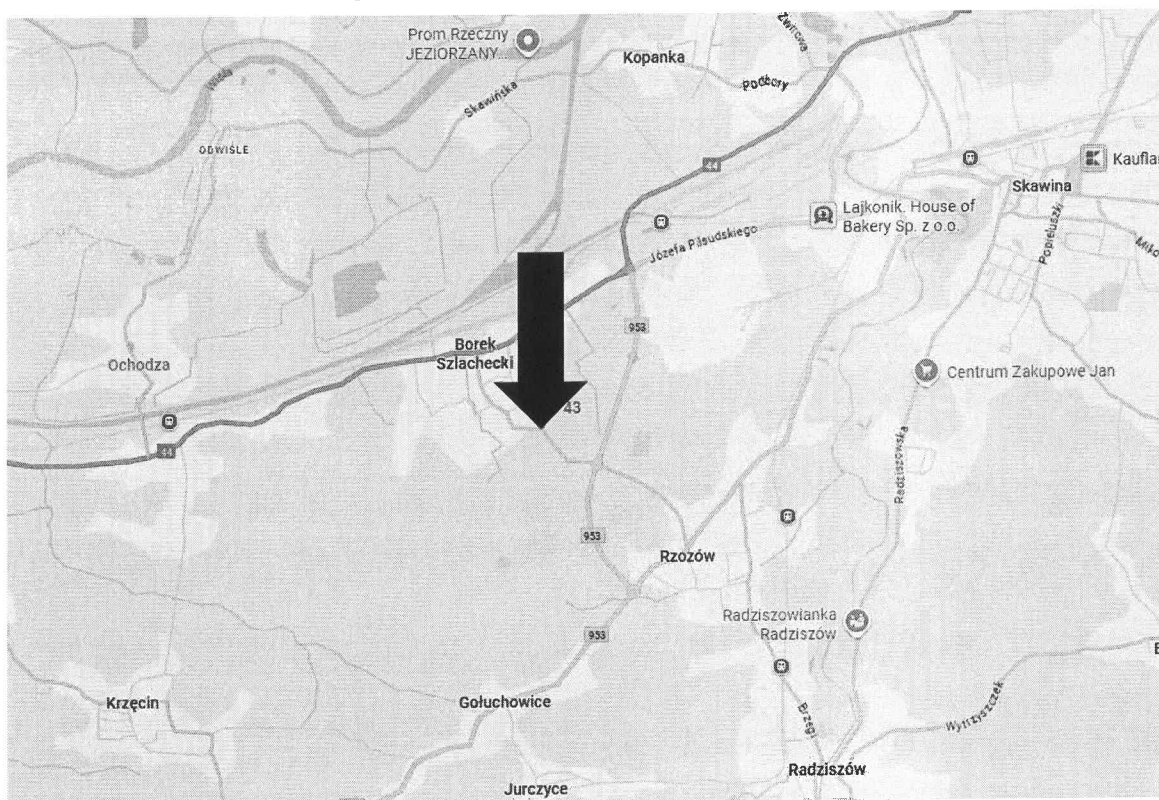
Protokół z badania księgi wieczystej znajduje się w załącznikach do operatu szacunkowego.

6.2 Opis przedmiotowej nieruchomości

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie małopolskim, powiecie krakowskim, gminie Skawina, miejscowości Borek Szlachecki, ul. Szkolna.

Gmina Skawina to gmina miejsko-wiejska w województwie małopolskim, w powiecie krakowskim, zajmująca 100 km² powierzchni i zamieszkiwana przez około 43 751 osób. Charakteryzuje się gęstością zaludnienia wynoszącą 438 osób na km². Siedzibą gminy jest miasto Skawina. W skład Gminy Skawina wchodzi 16 sołectw: Borek Szlachecki, Facimiech, Gołuchowice, Grabie, Jaśkowice, Jurczyce, Kopanka, Krzęcin, Ochodza, Polanka Hallera, Pozowice, Radziszów, Rzozów, Wielkie Drogi, Wola Radziszowska, Zelczyna. Gmina charakteryzuje się zróżnicowanym charakterem krajobrazu – od silnie zurbanizowanych terenów w północnej części po wiejski krajobraz w części południowej. Posiada bogatą ofertę turystyczną, obejmującą dwory (np. w Korabnikach), kościoły (np. w Woli Radziszowskiej, Krzęcinie i Radziszowie), a także organizowane festiwale muzyki organowej. Do atutów gminy należy zaliczyć dobre powiązania komunikacyjne (autostrada, niedaleko od Lotniska Kraków - Balice), a także komunikację, którą zapewniają głównie autobusy aglomeracyjne linii KMK w Krakowie, obsługiwane przez MPK Kraków.



Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne i leśnie, dalej lokalne obiekty handlowo-usługowe, boisko, Centrum Aktywności Kulturalnej, hurtownia budowlana.

Zagospodarowanie

Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, porośnięta licznymi drzewami.

Stan techniczno-użytkowy

Działka nr 636 o powierzchni 0,3769 ha stanowi nieruchomość o regularnym kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta i umiarkowanych deniwelacjach terenu.



Dojazd

Działka posiada bezpośredni dostęp do asfaltowej drogi publicznej od strony północnej.

Uzbrojenie

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie częściowo uzbrojonym w media.

Obciążenia i ograniczenia

Wpis ujawniony w dziale III księgi wieczystej nie wpływa na wartość przedmiotu wyceny. Przedmiotowa działka porośnięta jest drzewami i samosiejkami do usunięcia, przez południową i środkową część działki przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia, południowo-wschodnia część znajduje się w strefie oddziaływania gazociągu, co uwzględniono za pomocą cechy cenotwórczej „Ograniczenia”.

7. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Przedmiotowa działka nr 636 z obrębu Borek Szlachecki, jednostki ewidencyjnej Skawina znajduje się na terenie objętym aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Skawinie nr XVII/217/16 z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych – etap I, z późniejszymi zmianami). Na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Skawina o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z dnia 21.08.2025 r., znak: MG-GP.6727.2.500.2025.HK ustalono, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolami:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dominujące przeznaczenie),

ZR – tereny zieleni nieurządzonej, (niewielka południowa część nieruchomości)

KDZ – tereny tras komunikacyjnych – publiczne drogi klasy zbiorczej (niewielka północna część nieruchomości)

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1 Rodzaj określanej wartości

Mając na uwadze cel oraz charakter przedmiotowej nieruchomości w niniejszym operacie szacunkowym określono **wartość rynkową**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. 1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania podatku Vat, kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

Pojęcie szacunkowa kwota.

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe,

umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny.

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać.

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości.

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymyślony lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozezaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości oraz innymi przepisami prawnometodologicznymi, mając na uwadze cel, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie, stan nieruchomości, dostępne dane oraz podobieństwo rynków w

niniejszym operacie określono **wartość nieruchomości** w podjęciu porównawczym, metodą porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Metoda porównywania parami jest jedną z trzech metod, obok metody korygowania ceny średniej i metody analizy statystycznej rynku stosowanych przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym.

Metoda porównywanie parami zastosowana została z uwagi na nie niewielką liczbę transakcji w obrocie prawem własności nieruchomości znajdujących się na badanym obszarze, co stwierdzono po szczegółowej analizie rynku nieruchomości.

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach kolejno, z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie ostatnich 24 miesięcy. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen cech pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Zastosowana procedura:

- Utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, o znanych cenach i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Ewentualna aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI

9.1 Analiza rynku

Analizie poddano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z niewielką dopuszczalną częścią przeznaczoną pod komunikację oraz rolę, zieleń, las itp. na terenie gminy Skawina. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono, że najwyższe ceny osiągają działki położone w atrakcyjnej lokalizacji, blisko miasta Kraków, przy głównych drogach, z bardzo dobrym dojazdem i dobrze skomunikowane. Najbardziej pożądanym sąsiedztwem jest bliskość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, obiektów handlowo-usługowych, usług publicznych. Niepożądane jest sąsiedztwo uciążliwych obiektów zwłaszcza produkcyjnych, starej zaniedbanej zabudowy, linii kolejowej, oczyszczalni ścieków. Istotną cechą jest również uzbrojenie w media. Najlepsza sytuacja to taka, gdy przyłącza są usytuowane na działce. Działki mogą mieć również dostęp do uzbrojenia w bezpośrednim sąsiedztwie, co oznacza, że istnieje możliwość podłączenia do sieci usytuowanych na działkach sąsiednich lub w drodze. Największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się płaskie działki o kształcie zbliżonym do kwadratu. Działki wąskie silnie wydłużone, o nieregularnych kształtach cieszą się znacznie mniejszym zainteresowaniem. Preferowana forma władania to własność bez ograniczeń, ograniczenia w postaci służebności obniżają wartość nieruchomości. Na wartość gruntu mają także wpływ specyficzne uwarunkowania nieruchomości ograniczające możliwości użytkowania działki, takie jak infrastruktura utrudniająca użytkowanie, starodrzew do usunięcia, stara substancja budowlana przeznaczona do rozbiórki, tereny zalewowe, podmokłe, osuwiskowe itp. Po odrzuceniu transakcji skrajnych oraz tych, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji do wyceny przyjęto 4 transakcje dotyczące nieruchomości podobnych. Cena transakcyjna maksymalna wyniosła 148,00 zł/m² za działkę o pow. 0,2500 ha, natomiast cena transakcyjna minimalna wyniosła 116,23 zł/m² i dotyczyła działki o pow. 0,4603 ha.

9.2 Informacje o transakcjach stanowiących zbiór próbek reprezentatywnej

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu zabudowę mieszkaniową jednorodziną z niewielką dopuszczalną częścią przeznaczoną pod komunikację oraz rolę, zieleń, las itp.,

Obszar rynku: gmina Skawina,

Okres badania: od października 2023 r. do dnia wyceny,

Jednostka porównawcza: cena jednostkowa 1m² gruntu,

W poniższej tabeli przedstawiono transakcje najbardziej podobne do wycenianej nieruchomości, stanowiące próbkę reprezentatywną przy uwzględnieniu zasady poufności zawartej w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wyrokiem Sądu Najwyższego z 5.04.2012 r. II CSK 369/11.

| L.p. | Data transakcji | Lokalizacja | | Pow. [m ²] | Cena trans. [zł] | Cena trans. [zł/m ²] | Wspł. akt. cen | Cena zak. [zł/m ²] |
|------|-----------------|-------------|------------------|------------------------|------------------|----------------------------------|----------------|--------------------------------|
| | | Gmina | Obręb | | | | | |
| 1 | 30.01.2024 | Skawina | Zelczyna | 2500 | 370000 | 148,00 | 1,100 | 162,80 |
| 2 | 16.10.2023 | Skawina | Borek Szlachecki | 1988 | 260000 | 130,78 | 1,115 | 145,82 |
| 3 | 11.12.2023 | Skawina | Radziszów | 2419 | 300000 | 124,02 | 1,105 | 137,04 |
| 4 | 30.08.2024 | Skawina | Radziszów | 4603 | 535000 | 116,23 | 1,065 | 123,78 |

9.3 Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych

Cechy cenotwórcze nieruchomości to cechy, które decydują o zróżnicowaniu cen na danym rynku nieruchomości, mające one charakter lokalny, nie uniwersalny. Na podstawie własnej analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości, analizy równoległych rynków nieruchomości, ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na kształtowanie poziomu ceny.

Rzeczoznawca majątkowy scharakteryzował dla każdej cechy cenotwórczej trzy stany cech: maksymalny 100% jej wartości (1,0), średni 50% jej wartości (0,5) i minimalny 0% jej wartości (0,0), gdyż nie jest w stanie opisać wszystkich możliwych przypadków. W celu dokładniejszego oszacowania wartości nieruchomości zostały przyjęte pośrednie wartości współczynników w ramach skali płynnej ze współczynnikami z przedziału od 0 do 1.

Cechy cenotwórcze oraz ich parametryzację przedstawiono w poniższej tabeli.

| L.p. | Cecha cenotwórcza | skala cech | Opis cech | |
|------|------------------------|--------------|--|-----|
| 1 | Lokalizacja | Centralna | Atrakcyjna lokalizacja, przy głównych drogach, bardzo dobra komunikacja, bliskość granicy Krakowa, | 1,0 |
| | | Pośrednia | Lokalizacja przeciętna, dobra komunikacja | 0,5 |
| | | Peryferyjna | Mało atrakcyjna lokalizacja, z dala od centrum, słaba komunikacja | 0,0 |
| 2 | Sąsiedztwo i otoczenie | Korzystne | Sąsiedztwo atrakcyjnej nowej zabudowy, obiektów handlowych, usługowych, użyteczności publicznej oraz terenów rekreacyjnych | 1,0 |
| | | Przeciętne | Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów rolnych i leśnych | 0,5 |
| | | Niekorzystne | Sąsiedztwo terenów niezabudowanych, obiektów uciążliwych | 0,0 |
| 3 | Możliwości | Duże | Duże możliwości inwestycyjne, brak istotnych | 1,0 |

| | inwestycyjne | | ograniczeń | |
|---|----------------------|--------------|---|-----|
| | | Przeciętne | Przeciętne możliwości inwestycyjne, niewielkie ograniczenia | 0,5 |
| | | Niewielkie | Niewielkie możliwości inwestycyjne, istotne ograniczenia | 0,0 |
| 4 | Kształt i topografia | Korzystna | Działka o niewielkich deniwelacjach terenu, zwartym kształcie zbliżonym do zwartego prostokąta | 1,0 |
| | | Przeciętna | Działka o umiarkowanych deniwelacjach terenu, regularnym wydłużonym kształcie, | 0,5 |
| | | Niekorzystna | Działka o dużych deniwelacjach terenu, nieregularnym wydłużonym kształcie, | 0,0 |
| 5 | Ograniczenia | Brak | Nieruchomość nie posiada ograniczeń mogących wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania | 1,0 |
| | | Niewielkie | Nieruchomość posiada niewielkie ograniczenia mogące wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania. Ograniczenia: służebności, stara substancja budowlana przeznaczona do rozbiórki, linie wysokiego napięcia, media do przełożenia, zieleń wysoka kolidująca z możliwością zabudowy, teren podmokły, zalewowy itp. | 0,5 |
| | | Istotne | Nieruchomość posiada istotne ograniczenia mogące wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania. Ograniczenia: służebności, stara substancja budowlana przeznaczona do rozbiórki, linie wysokiego napięcia, media do przełożenia, zieleń wysoka kolidująca z możliwością zabudowy, teren podmokły, zalewowy itp. | 0,0 |
| 6 | Uzbrojenie | Pełne | Pełne uzbrojenie na działce lub przy granicy działki | 1,0 |
| | | Częściowe | Uzbrojenie częściowe na działce - pozostałe media w zasięgu | 0,5 |
| | | Brak | Uzbrojenie w dalszej odległości | 0,0 |

Dla każdej z cech określono jej wpływ na ceny rynkowe, czyli wagę cechy. Wagi cech cenotwórczych mają charakter lokalny i zostały ustalone na podstawie analizy cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości, analizy równoległych rynków nieruchomości, informacji pochodzących z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na podstawie wywiadów przeprowadzonych wśród nabywców i potencjalnych nabywców nieruchomości oraz raportów z rynku nieruchomości.

Wagi cech cenotwórczych na lokalnym rynku nieruchomości przedstawiają się następująco:

| L.p. | Cecha cenotwórcza | Wpływ cechy na różnicowanie cen [%] |
|------|-------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Lokalizacja | 20% |
| 2 | Sąsiedztwo i otoczenie | 15% |
| 3 | Możliwości inwestycyjne | 20% |
| 4 | Kształt i topografia | 15% |
| 5 | Ograniczenia | 20% |
| 6 | Uzbrojenie | 10% |

9.4 Określenie trendu czasowego dla lokalnego rynku nieruchomości

Na przedmiotowym rynku nieruchomości w analizowanym okresie czasu zaobserwowano wyraźną tendencję wzrostową. Trend czasowy obliczono na podstawie analizy transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w okresie od października 2023 r. do chwili sporządzenia operatu szacunkowego na terenie gminy Skawina. Obliczenia przeprowadzono w programie Walor.

W wyniku obliczeń otrzymano trend wzrostowy + 6 % w skali roku, którym zaktualizowano ceny na dzień wyceny.

9.5 Charakterystyka nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych

| Opis | A | B | C |
|---------------------|---------------|------------------|---------------|
| L.p. | 1 | 2 | 3 |
| Data transakcji | 30.01.2024 | 16.10.2023 | 11.12.2023 |
| J. ewid. | Skawina | Skawina | Skawina |
| Obręb | Zelczyna | Borek Szlachecki | Radziszów |
| Pow. [m2] | 2500 | 1988 | 2419 |
| Cena trans. [zł] | 370 000 zł | 260 000 zł | 300 000 zł |
| Cena trans. [zł/m2] | 148,00 | 130,78 | 124,02 |
| Wspł. akt. cen | 1,100 | 1,115 | 1,105 |
| Cena zak. [zł/m2] | 162,80 | 145,82 | 137,04 |

| L.p. | Cecha cenotwórcza | Opis nieruchomości | | |
|------|-------------------|--|--|---|
| | | A | B | C |
| 1 | Lokalizacja | gmina Skawina, miejscowość Zelczyna, przy lokalnej drodze o nawierzchni asfaltowej | gmina Skawina, miejscowość Borek Szlachecki, przy drodze wewnętrznej utwardzonej kamieniem | gmina Skawina, miejscowość Radziszów, przy drodze wewnętrznej utwardzonej kamieniem |

| | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|---|
| 2 | Sąsiedztwo i otoczenie | sąsiedztwo nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalnych obiektów handlowo-usługowych, stadniny koni, terenów rolnych oraz zadrzewionych, | sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, linii WN, terenów rolnych oraz zadrzewionych, lokalnych obiektów handlowo-usługowych | sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, linii WN, terenów rolnych oraz zadrzewionych, obiektów produkcyjnych, ciek wodnego Skawinka (w granicy) |
| 3 | Możliwości inwestycyjne | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, około 13% przeznaczone pod zieleń | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, około 13% o przeznaczeniu rolnym | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, około 66 % tereny lasów i zalesień oraz zieleni nieurządzonej |
| 4 | Kształt i topografia | działki o niewielkich deniwelacjach terenu i kształcie zbliżonym do zwartego prostokąta | działka o niewielkich deniwelacjach terenu i kształcie zbliżonym do zwartego prostokąta | działka o umiarkowanych deniwelacjach terenu i regularnym zwartym kształcie |
| 5 | Ograniczenia | nieruchomość posiada niewielkie ograniczenia mogące wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania. Ograniczenia: linia elektroenergetyczna SN, altana do rozbiórki | nieruchomość posiada niewielkie ograniczenia mogące wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania. Ograniczenia: linia elektroenergetyczna SN | nieruchomość posiada istotne ograniczenia mogące wpływać na sposób jej użytkowania, zagospodarowania i zabudowania. Ograniczenia: linia elektroenergetyczna SN, drzewostan, ciek wodny w granicy |
| 6 | Uzbrojenie | pełne | pełne | pełne |

Zakres cen jednostkowych

| C_{max} [zł/m ²] | C_{min} [zł/m ²] | $DC = C_{max} - C_{min}$ [zł/m ²] |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 145,82 | 123,78 | 22,04 zł |

Szczegółowy opis przedmiotowej nieruchomości znajduje się w pkt 6.2.

9.6 Oszacowanie wartości nieruchomości

Cechy nieruchomości

| L.p. | Cecha cenotwórcza | Cechy cenotwórcze nieruchomości | | | |
|------|-------------------------|---------------------------------|------------|------------|--------------|
| | | Wycenianej | A | B | C |
| 1 | Lokalizacja | Pośrednia | Centralna | Pośrednia | Peryferyjna |
| 2 | Sąsiedztwo i otoczenie | Przeciętne | Korzystne | Przeciętne | Niekorzystne |
| 3 | Możliwości inwestycyjne | Przeciętne | Przeciętne | Przeciętne | Niewielkie |
| 4 | Kształt i topografia | Przeciętne | Korzystna | Korzystna | Przeciętne |
| 5 | Ograniczenia | Istotne | Niewielkie | Niewielkie | Istotne |
| 6 | Uzbrojenie | Częściowe | Pełne | Pełne | Pełne |

| L.p. | Cecha cenotwórcza | Udział proc. cechy [%] | Udział cechy [zł/m ²] | różnice X – A [zł/m ²] | różnice X – B [zł/m ²] | różnice X – C [zł/m ²] |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Lokalizacja | 20% | 4,41 | -2,21 | 0,00 | 2,21 |
| 2 | Sąsiedztwo i otoczenie | 15% | 3,31 | -1,66 | 0,00 | 1,66 |
| 3 | Możliwości inwestycyjne | 20% | 4,41 | 0,00 | 0,00 | 2,21 |
| 4 | Kształt i topografia | 15% | 3,31 | -1,66 | -1,66 | 0,00 |
| 5 | Ograniczenia | 20% | 4,41 | -2,21 | -2,21 | 0,00 |
| 6 | Uzbrojenie | 10% | 2,20 | -1,10 | -1,10 | -1,10 |
| Suma | | 100% | 22,05 | -8,84 | -4,97 | 4,98 |
| Cena zaktualizowana | | | | 162,80 | 145,82 | 137,04 |
| Skorygowane wartości 1m² nieruchomości | | | | 153,96 | 140,85 | 142,02 |
| Wagi =1 - przyjęto jednakową wiarygodność danych | | | | 1 | 1 | 1 |
| Oszacowana wartość 1 m² działki jako średnia arytmetyczna | | | | | 145,61 zł/m² | |
| Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określono jako iloczyn wartości 1m ² i powierzchni nieruchomości | | | | | | |
| Powierzchnia wycenianej nieruchomości | | | | 3769 m² | | |
| Wartość wycenianej nieruchomości | | | | 548 804,09 zł | | |
| Wartość wycenianej nieruchomości (w zaokrągleniu) | | | | 549 000 zł | | |
| słownie: pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy złotych | | | | | | |

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 636 o powierzchni 0,3769 ha, obręb Borek Szlachecki, jednostka ewidencyjna Skawina, objętej księgą wieczystą KR31/00007683/2 wg aktualnego stanu i cen wynosi:

549 000 zł

słownie: pięćset czterdzieści dziewięć tysięcy zł



Otrzymana wartość jednostkowa nieruchomości mieści się w przedziale cen odnotowanych za nieruchomości podobne na lokalnym rynku nieruchomości. Wartość rynkową gruntu określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami w oparciu o trzy nieruchomości najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej pod względem cech rynkowych.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, a także ze stanem faktyczny i prawnym.
2. Operat nie może być publikowany i kopiowany w całości lub części bez zgody i wiedzy autora.
3. Operat szacunkowy nie obejmuje określenia zakresu i wysokości ewentualnych nakładów wniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Operatu nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż określony w niniejszym operacie szacunkowym.
5. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
6. Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na pozyskanych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości.
7. Operat wykonano w 2 egzemplarzach.
8. Operat zawiera 18 ponumerowanych stron i Załączniki.

12. ZAŁĄCZNIKI

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano w Krakowie w dniu 17.09.2025 r.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ

KR3I/00007683/2

Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.

DZIAŁ I OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo: małopolskie

Powiat: krakowski

Gmina: Skawina

Miejscowość: Borek Szlachecki

Działka nr 636 obr Borek Szlachecki, LZR - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE NA UŻYTKACH ROLNYCH

Obszar: 0,3769 ha

DZIAŁ I SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II WŁASNOŚĆ

Właściciel: Mariusz Badura s. Wiesława i Zofii

DZIAŁ III PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PROWADZONE PRZEZ NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW, DZIAŁAJĄCEGO JAKO ORGAN EGZEKUCYJNY W ADMINISTRACJI, NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO WYSTAWIONEGO PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO KRAKÓW- ŚRÓDMIEŚCIE: TYTUŁ WYKONAWCZY O NR: 1213-SW.522.1630.2016

DZIAŁ IV HIPOTEKI

HIPOTEKI PRZYMUSOWE



**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY SKAWINA**

**MG-GP.6727.2.500.2025.HK
Dotyczy: 1207-SEE.7112.17.2023**

Skawina 21.08.2025r.

ZAŚWIADCZENIE

Urząd Miasta i Gminy w Skawinie - Wydział Mienia i Geodezji - Referat Gospodarki Przestrzennej stwierdza, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych – etap I zatwierdzonym Uchwałą Nr XVII/217/16 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 23 marca 2016 r. (Dz. U. Woj. Mał. z dnia 13 kwietnia 2016 r. – poz. 2430)

działka nr 636 położona w miejscowości Borek Szlachecki znajduje się w terenie o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol planu: B30MN
- tereny zieleni nieurządzonej – symbol planu: ZR
- tereny tras komunikacyjnych – publiczne drogi klasy zbiorczej – symbol planu: KDZ

Załącznikiem do niniejszego zaświadczenia jest rysunek w/w MPZP w skali 1:2000.

UWAGI:

1. Niniejsze zaświadczenie jest wyłącznie informacją ogólną o przeznaczeniu wnioskowanej działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nie określa innych, możliwych uwarunkowań, jakie mogą dotyczyć działki. Nie jest również podstawą do wykonywania dokumentacji projektowej. Pełna treść uwarunkowań zawarta jest w ustaleniach planu, które można uzyskać w UMiG Skawina – w formie wypisu i wrysu z planu miejscowego.
2. Informuje się, że Uchwałą Nr XXIV/344/16 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIX/255/16 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 25 maja 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Skawina, wyznaczono obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji na terenie Gminy Skawina (Dz. U. Woj. Mał. z dnia 14 grudnia 2016 r. – poz. 7621). Niemniej jednak Gmina Skawina nie ustanowiła na swoją rzecz prawa pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w obszarze rewitalizacji wyznaczonym cyt. Uchwałą oraz nie ustanowiła Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR).

Zwolniono wnioskodawcę z opłaty skarbowej – zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

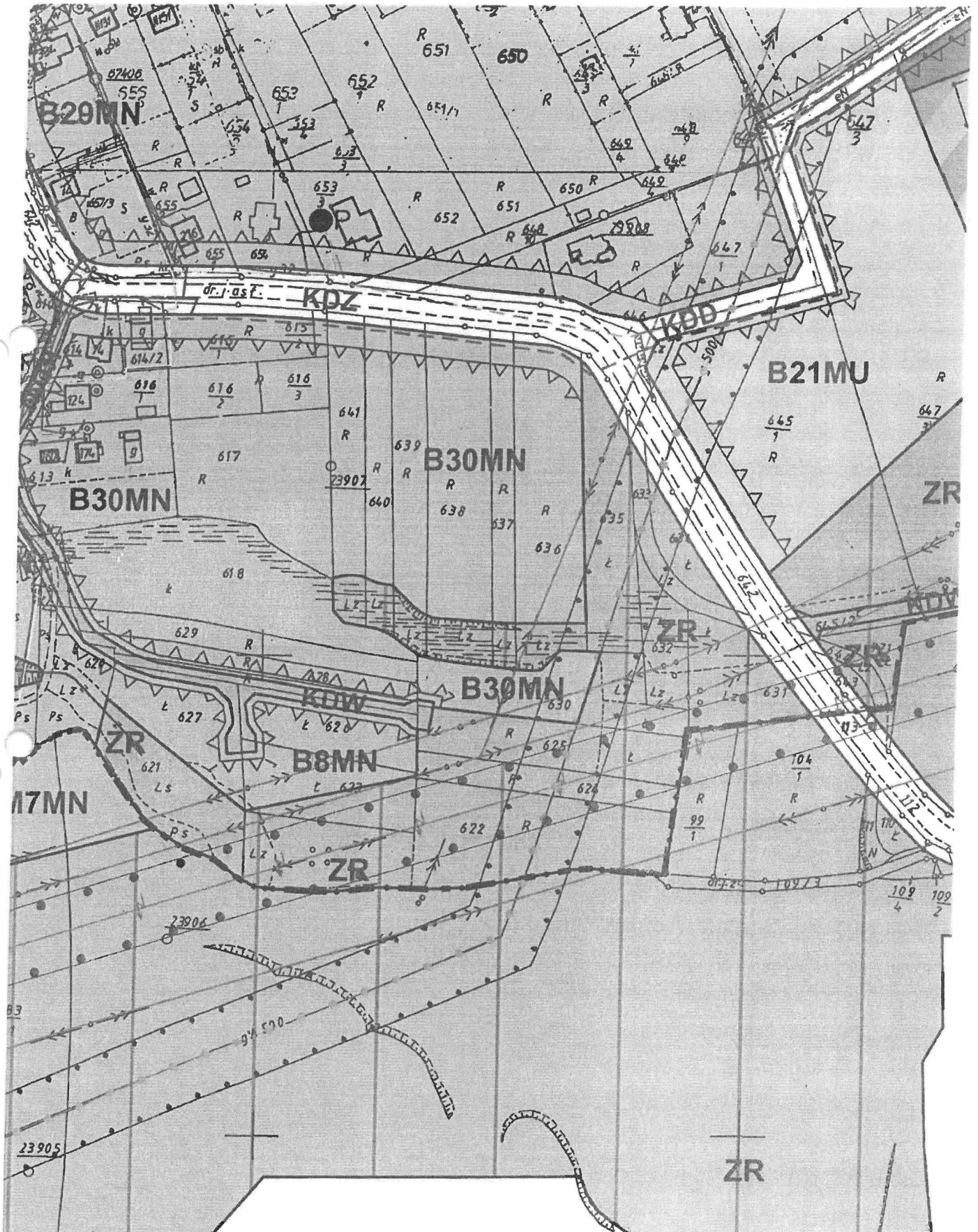
**Z up. Burmistrza
Grzegorz Stachura
Kierownik Wydziału Mienia i Geodezji
(dokument podpisany elektronicznie)**

Otrzymują:

1. Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego Kraków
2. A/a

URZĄD MIASTA I GMINY
w SKAWINIE
Wydział Mienia i Geodezji
Referat Gospodarki Przestrzennej
32-050 Skawina, ul. Rynek 3
tel. 12 277 01 74

ZALĄCZNIK DO ZAŚWIADCZENIA
Nr MG-GR 6727 2.500.2025.HK
z dnia 21.08.2025r.



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

Województwo: małopolskie
Powiat: krakowski
Jednostka ewidencyjna: 120611_5, Skawina
Obręb ewidencyjny: 0001, Borek Szlachecki

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 25-08-2025 09:57:38

Nr jednostki rejestrowej: G387

Uwagi: VIa

Osoby: 1

| Udział Forma władania | Dane osoby fizycznej / instytucji |
|--------------------------|--|
| 1/1 własność | Badura Mariusz (Wieczystaw, Zofia) PESEL: 79070809558 adres: Zelczyna 22, 32-051 Zelczyna |

Działki ewidencyjne: 1

| Numer działki Identyfikator | Adres | Powierzchnia [ha] | Użytek i klasa bonitacyjna | | Nr KW lub inne dokumenty |
|----------------------------------|-------|---|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| | | | Oznaczenie | Pow. [ha] | |
| 636 120611_5.0001.636 | | 0.3769 | RIVb LsIV Lzr-RIVb Lzr-RV | 0.1179 0.0422 0.1759 0.0409 | KR3I/00007683/2 AN2540/2005, |
| Razem powierzchnia działek [ha]: | | 0.3769 | ha | | |
| Słownie: | | trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych | | | |

Oznaczenia użytków i klas

| |
|--|
| LsIV - Lasy |
| Lzr-RIVb - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż. rolnych |
| Lzr-RV - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż. rolnych |
| RIVb - Grunty orne |

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Martyna Burchard-Flak

dokument został podpisany elektronicznie

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Martyna Burchard-Flak; Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2025.08.25 12:08:39 CEST

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE

Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1

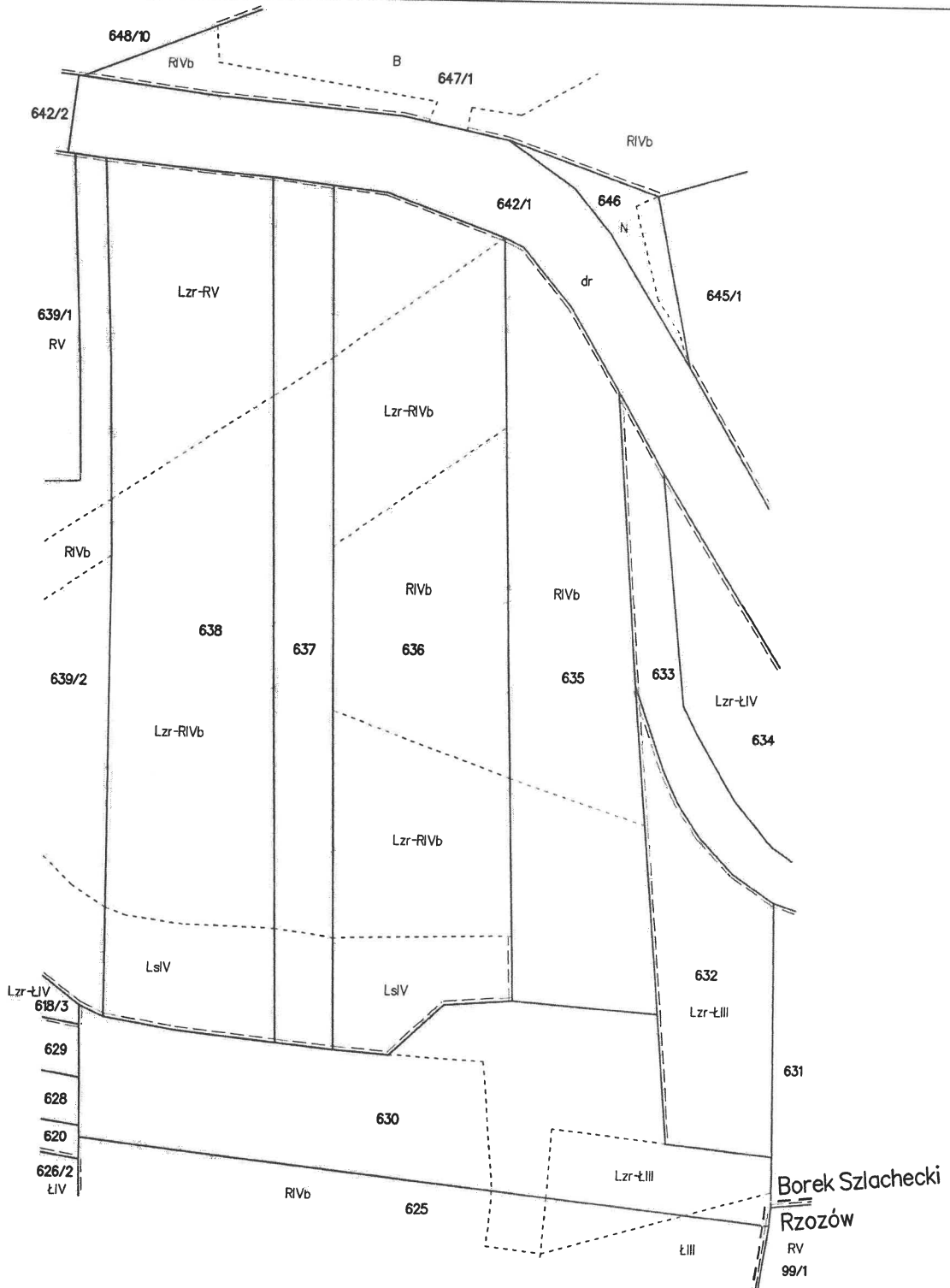
tel. 12-656-72-19, 12-656-72-26

fax 12-656-09-81

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:1000

obr. Borek Szlachecki 0001: dz. 636



*Dokument niniejszy
jest przeznaczony
do dokonywania wpisu
w księdze wieczystej*

z up. STAROSTY

mgr inż. *Martyna Burchard-Flak*
Geodeta
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

Signature: Not Verified
Dokument podpisany przez *Martyna Burchard-Flak*; Starostwo Powiatowe w Krakowie
Data: 2025.08.25 12:08:46 CEST

Kraków dn. 25.08.2025
Sporządził(a) wyrys: *Martyna Burchard-Flak*

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego

POLISA NR: **SRM0018853**

Oferta nr: 0463/MSP/W/2014

DANE

UBEZPIECZYCIEL

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Al. Jana Pawła II 24,
00-133 Warszawa zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy
XII Wydział Gospodarczy, KRS 0000009831, NIP 526-025-10-49,
wysokość kapitału zakładowego: 86 352 300,- zł, kapitał wpłacony w całości.

UBEZPIECZAJĄCY

Tomasz Brandys Geobrand Consulting

Sidzińska 20
30-389 Kraków

REGON: 121556695

Telefon: 888862444

UBEZPIECZONY

Tomasz Brandys Geobrand Consulting

Sidzińska 20
30-389 Kraków

REGON: 121556695

Telefon: 888862444

UBEZPIECZONY – w związku z powołaniem na biegłego

Tomasz Brandys

PESEL: 85011818059

Okres ubezpieczenia od dnia: **11/07/2025** do dnia: **10/07/2026**

Zakres terytorialny Rzeczpospolita Polska