

OPINIA

określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej
tj. niezabudowanej działki ew. nr 94/10 o pow. 0,2135ha,
położonej w miejscowości Piekary, gmina Liszki

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej księgę wieczystą nr KR1K/00029908/4 prowadzi
Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych
z siedzibą w Czernichowie.

Właściciel zgodnie z KW:

Anna Bogdanowicz c. Stanisława i Grażyny

AUTOR:

Kraków, 31 maja 2023r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość gruntowa niezabudowana
ADRES	Piekary, gm. Liszki – działka ewidencyjna nr 94/10
OBRĘB	Liszki, nr 0011
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności
KSIĘGA WIECZYSTA	KR1K/00029908/4
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Właściciel: Anna Bogdanowicz c. Stanisława i Grażyny
OBCIĄŻENIA: Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych (badanie KW przeprowadzone dnia 17 maja 2023r. – szczegółowy protokół załączono do opracowania) Dział III: liczne wzmianki. 1.Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność przejazdu i przechodu przez dz. 94/5 pasem przylegającym do działek dla właścicieli i posiadaczy działek 94/3 i 94/5 – bezpłatnie. Dział IV: 1.Hipoteka umowna 2.000.000zł, na rzecz Maksimum Spółka z o.o. Holding Spółka Komandytowo-Aukcyjna.	
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Zakresem opracowania objęto niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 94/10 o powierzchni 0,2135 ha położoną w miejscowości Piekary, gmina Liszki. DOSTĘPNOŚĆ: Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. W dziale I-SP KW nr KR1K/00029908/4 brak zapisów dot. drogi służebnej. UKSZTAŁTOWANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI: Działka w formie prostokąta. Teren działki z niewielką różnicą wysokości. WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: Działka nie uzbrojona. Media dostępne w niedalekim sąsiedztwie. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia energetyczna. STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI: Na dzień oględzin przedmiotowa działka niezabudowana, porośnięta nie pielęgnowaną roślinnością trawiastą oraz w części samosiejkami drzew liściastych. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM: Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Piekary – obszar 2 - UCHWAŁA NR XX/271/2020 RADY GMINY LISZKI z dnia 20 sierpnia 2020r. przedmiotowa działka nr 94/10, położona jest w terenach oznaczonych jako: -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 18MN1 -ok 1/3 powierzchni działki od strony wschodniej znajduje się poza wyznaczoną linią nieprzekraczalnej zabudowy -ok. 85% powierzchni działki znajduje się w strefie technicznej wzdłuż napowietrznych linii energetycznych	
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej tj. niezabudowanej dz. nr 94/10, położonej w Piekarach, gm. Liszki - wg stanu na dzień oględzin oraz poziomu na dzień wyceny - dla potrzeb egzekucji komorniczej
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Piekary, gm. Liszki, składającej się z działki ew. nr 94/10 o pow. 2135m2, wynosi:	
251 601 zł	
Słownie: dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset jeden złotych	
DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN)	31 maja 2023 r.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości	31 maja 2023 r.
AUTOR	
DATA SPORZĄDZENIA	31 maja 2023 R.

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem opracowania objęto nieruchomość gruntową położoną w miejscowości Piekary, gm. Liszki, obręb 0011, obejmującą niezabudowaną działkę ew. nr 94/10 o pow. 0,2135ha.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej księgę wieczystą nr KR1K/00029908/4 prowadzi Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Czernichowie.

Zakresem opracowania objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej szczegółowo opisanej powyżej, tj. niezabudowanej działki ew. nr 94/10.

Oznaczenie nieruchomości objętej zakresem opracowania

Województwo	Małopolskie
Powiat	Krakowski
Jedn. ewid.	Liszki 120607_2
Obręb	Piekary, Nr 0011
Nr działki	94/10
Pow. działki	0,2135 ha
Księga wieczysta	KR1K/00029908/4

1.2. CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej tj. niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 94/10 o powierzchni 0,2135ha położonej w miejscowości Piekary, gmina Liszki - dla **potrzeb prowadzonego postępowania sądowego - egzekucji komorniczej**, wg stanu na dzień oględzin oraz poziomu cen na dzień wyceny.

1.3. PODSTAWY WYCENY

1.3.1. PODSTAWY FORMALNE

Postanowienie wydane przez Komornika Sądowego przy S.R. dla Krakowa-Krowodrzy Marcina Godynia – o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości.

1.3.2. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Ustawa Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (opracowano na podstawie t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933, 1132).
- Ustawa Kodeks Postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (opracowano na podstawie t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, 1823, 1860, 1948, 2138, 2199, 2260, 2261, z 2017 r. poz. 67, 85, 187, 768, 933, 1133, 1136, 1452, 1475, 1596, 1727, 1883, 2180).

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (opracowano na podstawie: t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, 2260, z 2017 r. poz. 624, 820, 1509, 1529, 1566, 1595.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. Nr 0, poz. 1509).
- 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 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. Unii Europejskiej L 176/1 z 2013 r.).

1.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przeprowadzona dnia 16 i 31 maja 2023r.
- Badanie KW nr KR1K/00029908/4, przeprowadzone dnia 17 maja 2023r.
- Wypis z rejestru gruntów oraz kopia mapy ewidencyjnej dla działki objętej zakresem wyceny, wydane dnia 21 grudnia 2016. przez Starostwo Powiatowe w Krakowie Wydział Geodezji Kartografii i Katastru.
- Postanowienie Komornika Sądowego przy S.R. dla Krakowa-Krowodrzy – o powołaniu biegłego do oszacowania wartości nieruchomości
- Akty prawne gminy Liszki dotyczące planowania przestrzennego
- Analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych na podstawie dostępnych aktów notarialnych na terenie Gminy i gmin sąsiednich w okresie ostatnich lat.
- Dokumentacja fotograficzna,
- Dokumenty udostępnione przez Zamawiającego
- Własna baza danych. Informacje z czasopism specjalistycznych i stron www,
- Analiza ofert biur pośrednictwa nieruchomości, informacji uzyskanych z biur notarialnych, banków, urzędów i deweloperów,

1.5. LITERATURA

- Mieczysław Prystupa – *Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań*. PFSRM Warszawa 2003r.,
- Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel – *Ile jest warta nieruchomość*. POLTEXT Warszawa 2004r.

1.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI BIEGŁEGO

Data sporządzenia wyceny:	31 maja 2023r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	31 maja 2023r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	31 maja 2023r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	16 i 31 maja 2023r.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości został ustalony na podstawie badania księgi wieczystej, przeprowadzonego dnia 17 maja 2023r. – szczegółowy protokół załączono do opracowania.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ			
Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe			
Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi	KR1K / 00029908 / 4	
2.	Oznaczenie wydziału	---	
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-KROWDRZY W KRAKOWIE	
	B: siedziba sądu	KRAKÓW	
	C: kod wydziału	KR1K	
	D: numer wydziału	VII	
	E: nazwa wydziału	ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W CZERNICHOWIE	
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI Z INNEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ
2.	Chwila zapisania księgi	---	2021-11-26-14.37.10.342353
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2021-11-26-14.37.10.342353
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	---
Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej			
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O			
Brak wpisu			
Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości			
Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola
1.	Numer bieżący nieruchomości	1	1
Rubryka 1.3 - Położenie			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	1	MAŁOPOLSKIE
	3. Powiat	1	KRAKOWSKI
	4. Gmina	1	LISZKI
	5. Miejscowość	1	PIEKARY
	6. Dzielnica	---	---
Rubryka 1.4 - Oznaczenie			
Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna			
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	1	120607 2.0011.94/10
	2. Numer działki	1	94/10
	3. Obręb ewidencyjny	1	0011
	A: numer obrębu ewidencyjnego	1	PIEKARY
	B: nazwa obrębu ewidencyjnego	1	PIEKARY
	4. Położenie	1.	1
	5. Ulica	1.	---

6. Sposób korzystania			1	R - GRUNTY ORNE
7. Odtądzenie	Numer księgi		---	//
	Obszar		---	---
8. Przyłączenie	Numer księgi		1	KR1K / 00003121 / 5
	Obszar		1	0,2135 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	---
Podrubryka 1.4.2 - Budynek				
Brak wpisu				
Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie				
Brak wpisu				
Podrubryka 1.4.4 - Lokal				
Brak wpisu				
Rubryka 1.5 - Obszar				
-				
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1. Obszar			1	0,2135 HA

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
BRAK WPISÓW				

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II				
Brak wpisu				
Rubryka 2.2 - Właściciel				
-				
Podrubryka 2.2.1 - Udział				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Numer udziału w prawie		2	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)		2	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności		---	---
Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa				
Brak wpisu				
Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)				
Brak wpisu				
Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Brak wpisu				
Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie		2	1
	2. Imię pierwsze		2	ANNA
	3. Imię drugie		2	MAŁGORZATA
	4. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		2	BOGDANOWICZ
	5. Drugi człon nazwiska złożonego		---	---
	6. Imię ojca		2	STANISŁAW
	7. Imię matki		2	GRAZYNA
	8. PESEL		2	87082312522

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Rubryka 3.1 - Wzmianki w dziale III				
-				
Lp.	Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	1 A. Numer wzmianki		REP.C. / KOMO / 46975 / 23	
	1 B. Opis wzmianki		---	
	2. Chwila zamieszczenia		2023-03-22-12.54.50.348001	
	3. Chwila wykreślenia		---	
1.1	4. Omówienie wykreślenia wzmianki		---	
	1 A. Numer wzmianki		DZ. KW. / KR1K / 4511 / 23 / 1	
	1 B. Opis wzmianki		WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	
	2. Chwila zamieszczenia		2023-03-22-14.54.29.422791	
2.	3. Chwila wykreślenia		---	
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki		---	
	1 A. Numer wzmianki		REP.C. / KOMO / 18561 / 23	
	1 B. Opis wzmianki		---	
2.1	2. Chwila zamieszczenia		2023-02-03-13.31.34.840374	
	3. Chwila wykreślenia		---	
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki		---	
	1 A. Numer wzmianki		DZ. KW. / KR1K / 1410 / 23 / 1	
	1 B. Opis wzmianki		WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI	
	2. Chwila zamieszczenia		2023-02-03-14.16.06.315385	
	3. Chwila wykreślenia		---	
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki		---	
Rubryka 3.2 - Numer wpisu				
Numer i nazwa pola			Indeks	Treść pola
			Wpisu	---
1. Numer wpisu			3	1
-				

Rubryka 3.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
Rubryka 3.4 - Treść wpisu			
-			
Podrubryka 3.4.1 - Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj wpisu		3	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE ZWIĄZANE Z INNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ
2. Treść wpisu		3	SŁUŻEBNOŚĆ PRZEJAZDU I PRZECHODU PRZEZ DZ. 94/5 PASEM PRZYLEGAJĄCYM DO DZIAŁEK DLA WŁAŚCICIELI I POSIADACZY DZIAŁEK 94/3 I 94/4 OBJĘTYCH KW. 157156 I 157157- BEZPŁATNIE.
3. Przedmiot wykonywania		---	---
4. Pierwszeństwo		---	---
5. Prawo lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		---	---
6. Lista nieruchomości współobciążonych		1.	A: numer księgi wieczystej B: numer wpisu
		---	//
7. Rodzaj zmiany		1.	3
			W WYNIKU ODŁĄCZENIA CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ DZIAŁKĘ NR 94/10 SŁUŻEBNOŚĆ PRZENIESIONO Z URZĘDU Z KR1K/00003121/5

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV			
Brak wpisu			
Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Numer hipoteki (roszczenia)		4	1
-			
Rubryka 4.3 - Napis			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Napis		---	---
-			
Rubryka 4.4 - Treść wpisu			
-			
Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)			
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola
		Wpisu	---
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		4	HIPOTEKA UMOWNA
2. Suma		4	2000000,00
3. Suma słownie		4	DWA MILIONY
4. Waluta sumy		4	ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	---
		B: wysokość odsetek	---
6. Udział		1.	---
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.	---
8. Oznaczenie wierzytelności i stosunku prawnego		1.	A: numer wierzytelności
		1.	4
		B: wierzytelność	1.
		1.	4
			WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE WYNIKAJĄCE Z WYSTAWIONYCH PRZEZ MAKSYMUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ HOLDING SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA FAKTUR VAT SZCZEGÓŁOWO WYMIENIONYCH W ZAŁĄCZNIKU DO AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 17.11.2021 ROKU, REP. A NUMER 14411/2021, WSZELKIE WIERZYTELNOŚCI PIENIĘŻNE ISTNIEJĄCE ORAZ MOGĄCE POWSTAĆ W PRZYSZŁOŚCI W ZWIĄZKU Z PROWADZONĄ PRZEZ ANNĘ BOGDANOWICZ WSPÓŁPRACĄ HANDLOWĄ ZE SPÓŁKĄ MAKSYMUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ HOLDING SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA, WYNIKAJĄCE W SZCZEGÓLNOŚCI Z UMOWY O WSPÓŁPRACY O TREŚCI USTALONEJ DOKUMENTEM ZAWARTYM DNIA 31 STYCZNIA 2016 ROKU O NAZWIE UMOWA O WSPÓŁPRACY (UMOWA Z DORADCĄ BIZNESOWYM PLUS G300), W TYM O ZAPŁATĘ CEN ZA TOWARY, ZAPŁATĘ KAR UMOWNYCH I ODSZKODOWAŃ, ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE W TRANSAKCJACH HANDLOWYCH, A TAKŻE O ZAPŁATĘ KOSZTÓW DOCHODZENIA ROSZCZEŃ NA DRODZE SĄDOWEJ, KOSZTÓW I OPŁAT W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM
		C: stosunek prawny	1.
		1.	4
			FAKTURY VAT WYMIENIONE W ZAŁĄCZNIKU DO AKTU NOTARIALNEGO Z DNIA 17.11.2021 ROKU, REP. A NUMER 14411/2021, UMOWA O WSPÓŁPRACĘ O TREŚCI USTALONEJ DOKUMENTEM ZAWARTYM DNIA 31 STYCZNIA 2016 ROKU O NAZWIE UMOWA O WSPÓŁPRACY (UMOWA Z DORADCĄ BIZNESOWYM PLUS G300)

9. Termin zapłaty			---	---
10. Pierwszeństwo		1.	---	---
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa				
12. Księga współobciążona		1.	A: nr księgi wieczystej B: nr hipoteki (roszczenia)	--- // ---
13. Inne informacje				
14. Numer hipoteki w RZHLZ				
15. Rodzaj zmiany		1.	---	---
Wierzyciel hipoteczny				
Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa				
Brak wpisu				
Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)				
Brak wpisu				
Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną				
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Treść pola ---
1.	1. Nazwa		4	MAKSIMUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ HOLDING SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
	2. Siedziba		4	KATOWICE
	3. REGON		4	271082427
	4. Stan przejściowy		---	---
	5. Administrator hipoteki		---	---
	6. KRS		4	0000345018

Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń majątkowych i prawnych.

2.1.2. STAN RZECZY

Szczegółowych ustaleń stanu nieruchomości dokonano podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 16 oraz 31 maja 2023r.

► **RODZAJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ PRZEDMIOT WYCENY:**

Zakresem opracowania objęto niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 94/10 o powierzchni 0,2135 ha położoną w miejscowości Piekary, gmina Liszki.

► **POŁOŻENIE, LOKALIZACJA I DOSTĘPNOŚĆ:**

KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA GMINY:

Gmina Liszki położona jest w południowej części Jury Krakowsko Częstochowskiej. Od strony wschodniej graniczy z miastem Kraków, a od zachodniej z gminą Czernichów. Strona południowa przylega do rzeki Wisły, zaś północną częścią opiera się o garb Tęczyński. Przez środek gminy przepływa rzeka Sanka tworząc tzw. zapadlisko Cholerzyńskie o szerokości 2 km. Urozmaicona rzeźba terenu- wapienne skałki krasowe, dolinki oraz liczne jaskinie przyciągają licznych turystów.

Gmina Liszki ma charakter rolniczy. Duża część powierzchni gminy zajmują pola uprawne oraz sady owocowe.

Południowa część gminy jest płasko ukształtowana a północna charakteryzuje się skałkami krasowymi oraz pagórkami.

Najpiękniejszym rejonem w okolicy Liszek jest przełom Wisły w Piekarach oraz Dolina Sanki z Wąwozem Mnikowskim.

Obszar zajmowany przez gminę Liszki był sprzyjający dla osadnictwa pradziejowego ze względu na dużą ilość jaskiń, a także poszukiwanego wówczas surowca (krzemień). Najstarsi mieszkańcy pojawili się już w tej okolicy kilkadziesiąt tysięcy lat temu. Po raz

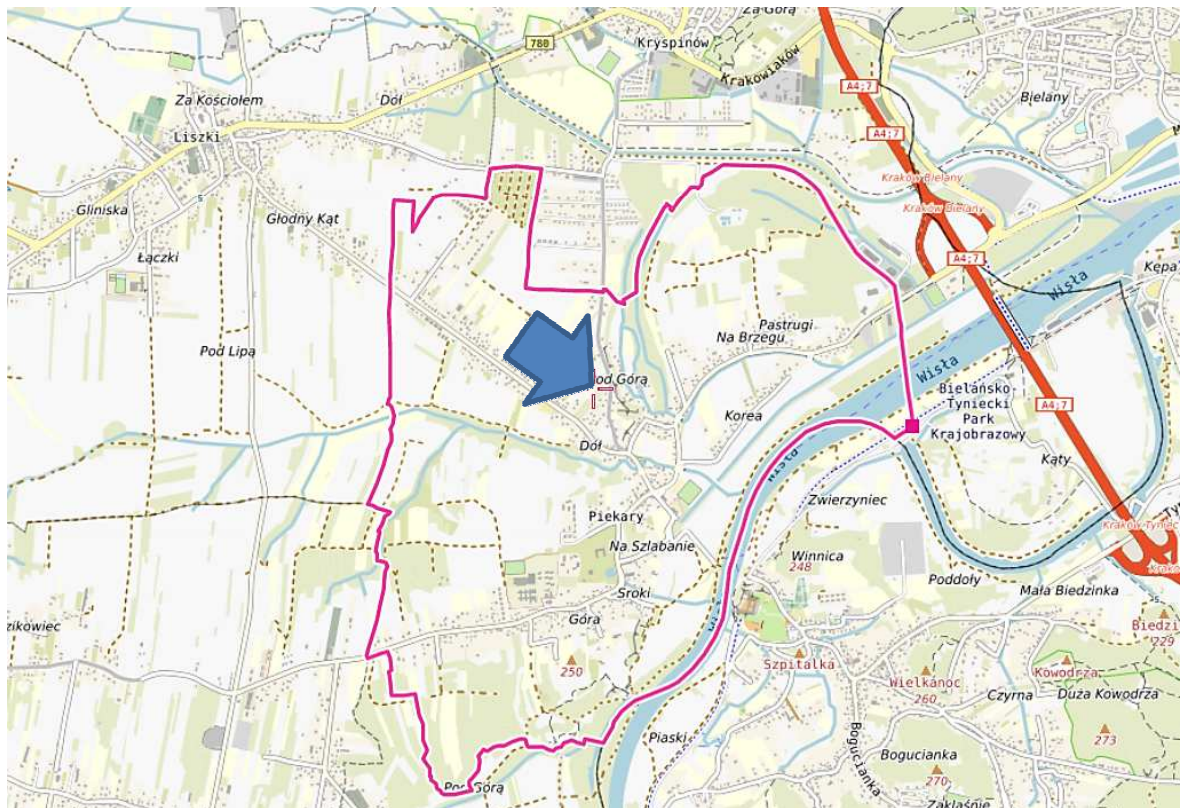
pierwszy o terenie gminy Liszki wspomina przywilej z 1125 roku wystawiony przez legata papieskiego biskupa Idziego. Nazwy dzisiejszych sołectw przejawiają się w dokumentach i pismach związanych z Klasztorem Benedyktynów z Tyńca i Kamedułów z Bielan. Oba słynne klasztory są widoczne nieomal z każdego miejsca Gminy.

Gmina ma powierzchnię 72,03 km kw. jest gminą typowo rolniczą - 82% powierzchni stanowią grunty orne. Lasy, stanowiące 5% powierzchni, skupione są w północno-zachodniej części gminy, położonej na wzniesieniach Garbu Tenczyńskiego.

W skład gminy wchodzi następujące sołectwa: Baczyn, Budzyń, Cholerzyn, Chrosna, Czułów, Jeziorzany, Kaszów, Kryspinów, Liszki, Mników, Morawica, Piekary, Rączna, Ściejowice.

Liszki są jedną z najlepiej samo-promujących się gmin w Małopolsce. Tutaj tłumy krakowian przyjeżdżają w upalne dni do "Kryspinowa" skorzystać z dużego ponad 40 hektarowego akwenu wody o I klasie czystości. Tak naprawdę to akwen ten położony jest na terenie wsi Cholerzyn i Budzyń. Słynna "lisiecka krojona kiełbasa" znana jest w Krakowie jako najsmaczniejszy wyrób wędliniarski, podobnie jak kukiełki - bułki o charakterystycznym kształcie i niepowtarzalnym smaku. Do kalendarza kulturalnego Gminy Liszki i powiatu krakowskiego na stałe weszło "Święto wikliny". Impreza ta związana jest z długoletnią tradycją uprawy i przetwórstwa wikliny w południowym rejonie Gminy (sołectwa Jeziorzany, Rączna, Ściejowice). Wyroby wikliniarskie wykonane przez miejscowych rzemieślników można nabyć w krakowskich sklepach, a przede wszystkim na krakowskich targowiskach.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Piekary - wsi położonej w odległości ok. 2,5km w linii prostej od centrum gminy – Liszek.



mapa.szukacz.pl

OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI, STAN USŁUG I ZAPLECZA BYTOWEGO:

Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej działki stanowią tereny niezabudowane użytkowane rolniczo oraz zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W kierunku zachodnim znajduje się centrum gminy, gdzie znajdują się drobne punkty handlowe oraz pozostała infrastruktura charakterystyczna dla obszarów wiejskich.

Poniżej przedmiotowa działka - widok z lotu ptaka (fragment zdjęcia satelitarnego):



<https://sip.gison.pl/liszki>

DOSTĘPNOŚĆ:

Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

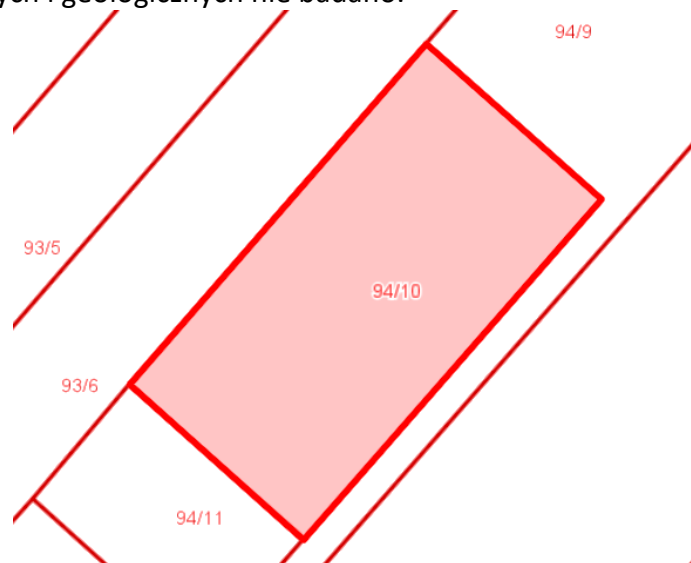
W dziale I-SP KW nr KR1K/00029908/4 brak zapisów dot. drogi służebnej.

Celem zapewnienia prawnego dostępu do drogi publicznej konieczne będzie ustanowienie służebności przejazdu po działce ew. nr 94/9.

► **UKSZTAŁTOWANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI:**

Działka w formie prostokąta. Teren działki z niewielką różnicą wysokości.

Warunków wodnych i geologicznych nie badano.



<https://sip.gison.pl/liszki>

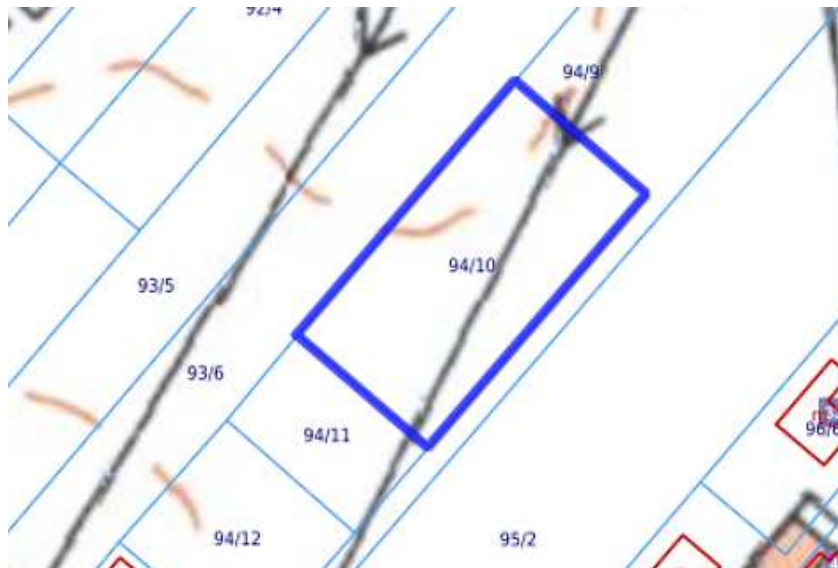
Autor nie posiada żadnych informacji dotyczących skażeń przedmiotowych nieruchomości.
Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno-budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz dla środowiska naturalnego, a ponadto nie występuję obowiązek rekultywacji Nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku "Prawo ochrony środowiska".

► **WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Działka nie uzbrojona.

Media dostępne w niedalekim sąsiedztwie.

Przez teren działki przebiega napowietrzna linia energetyczna, zobrazowana na poniższej mapie:



<https://krakowski.e-mapa.net/>

► **OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI WG EWIDENCJI GRUNTÓW:**

Jedn. ewid.	120607_2, Liszki
Obręb	Nr 0011, Piekary
Nr jednostki rejestrowej	G1212
Właściciel działki	Bogdanowicz Anna (Stanisław, Grażyna)
Nr działki	94/10
Pow. działki	0,2135ha
Użytek	RIIIa
Księga wieczysta	KR1L/00029908/4

stan na dzień: 08.05.2023r.

► **STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:**

Na dzień oględzin przedmiotowa działka niezabudowana, porośnięta nie pielęgnowaną roślinnością trawiastą oraz w części samosiejkami drzew liściastych.

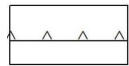
► PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM:

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Piekary – obszar 2 - UCHWAŁA NR XX/271/2020 RADY GMINY LISZKI z dnia 20 sierpnia 2020r. przedmiotowa działka nr 94/10, położona jest w terenach oznaczonych jako:

-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 18MN1

-ok 1/3 powierzchni działki od strony wschodniej znajduje się poza wyznaczoną linią nieprzekraczalną zabudowy

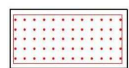
-ok. 85% powierzchni działki znajduje się w strefie technicznej wzdłuż napowietrznych linii energetycznych



nieprzekraczalne linie zabudowy



1-18MN1, 1-4MN2, MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV i średniego napięcia 15kV



powierzchnie ograniczające wysokości zabudowy w zakresie 283-383 m n.p.m.

