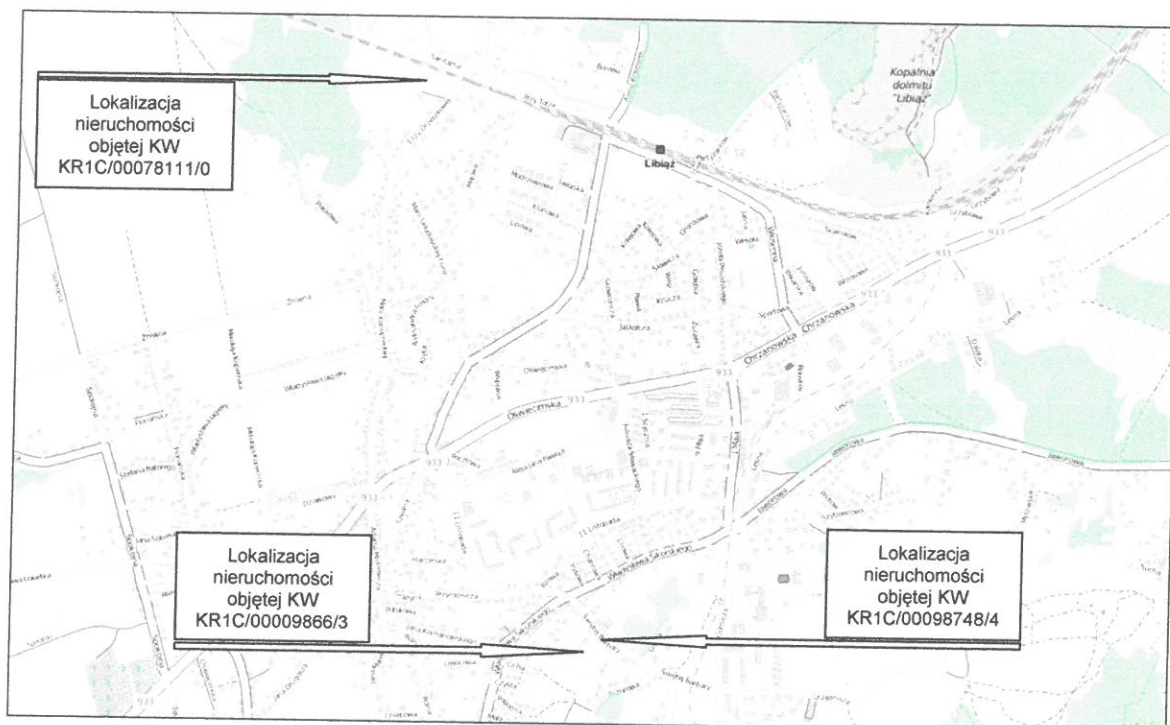


OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący prawa własności nieruchomości, objętej KW KR1C/00078111/0, położonej przy ul. E. Orzeszkowej w miejscowości Libiąż Mały, gm. Libiąż i prawa własności nieruchomości, objętej KW KR1C/00098748/4, położonej przy ul. Św. Barbary w miejscowości Libiąż Mały, gm. Libiąż oraz udziału wynoszącego 15/16 części w prawie własności nieruchomości, objętej KW KR1C/00009866/3, położonej w rej. ul. Św. Barbary w miejscowości Libiąż Mały, gm. Libiąż, pow. chrzanowski

Sygn. akt: VIII GU 15/22/S



CEL WYCENY

określenie szacunkowej wartości rynkowej w/w prawa, według aktualnego stanu nieruchomości i przeznaczenia gruntu oraz poziomu cen z dnia wyceny, dla potrzeb ustalenia wartości rynkowej działek wchodzących w skład masy upadłości Ewy Gołaski

AUTOR WYCENY

Wojciech Kobierski



KRAKÓW LIPIEC 2022

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot wyceny.....	3
2. Cel wyceny.....	7
3. Zakres wyceny	7
4. Podstawy formalne i źródła danych o nieruchomości	8
4.1. Zlecenie	8
4.2. Podstawy prawne i metodyczne	8
4.3. Określenie dat istotnych dla wyceny	8
4.4. Źródła informacji	8
5. Opis przedmiotu wyceny	9
5.1. Lokalizacja nieruchomości objętej KW KR1C/00078111/0	9
5.2. Ogólna charakterystyka nieruchomości	9
5.3. Nieruchomość objęta KW KR1C/00078111/0 i KW KR1C/00009866/3	10
5.4. Ogólna charakterystyka nieruchomości	10
5.5. Uwarunkowania planistyczne dotyczące gruntu	11
6. Sposób wyceny i procedura szacowania	13
7. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości	16
7.1. Stan miejscowego rynku gruntów	16
7.2. Wycena wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę i pod drogę	18
7.2.1. Wybór cech porównawczych (rynkowych) oraz ich opis i stopniowanie	18
7.2.2. Ustalenie zakresu cenowego i granic współczynników korygujących	19
7.2.3. Cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenie min. i max.	19
7.2.4. Szacowanie wartości działki o przeciętnych parametrach	20
7.2.5. Określenie wartości działek przeznaczonych pod zabudowę i pod drogę	21
7.3. Wycena wartości gruntu oznaczonego jako tereny zalesień i zieleni	22
7.3.1. Wybór cech porównawczych (rynkowych) oraz ich opis i stopniowanie	22
7.3.2. Ustalenie zakresu cenowego i granic współczynników korygujących	23
7.3.3. Cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenie min. i max.	23
7.3.4. Szacowanie wartości działki o przeciętnych parametrach	24
7.3.5. Określenie wartości działek przeznaczonych jako tereny zalesień i zieleni	25
8. Klauzule i zastrzeżenia	26

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest:

1. **prawo własności nieruchomości gruntowej**, o łącznej pow. 2,2061 ha, składającej się z:

- 1) działki nr **5745/1** o pow. 0,1342 ha,
- 2) działki nr **5745/2** o pow. 0,1003 ha,
- 3) działki nr **5745/3** o pow. 0,1011 ha,
- 4) działki nr **5745/4** o pow. 0,1019 ha,
- 5) działki nr **5745/5** o pow. 0,1027 ha,
- 6) działki nr **5745/6** o pow. 0,1027 ha,
- 7) działki nr **5745/7** o pow. 0,1015 ha,
- 8) działki nr **5745/8** o pow. 0,1005 ha,
- 9) działki nr **5745/9** o pow. 0,1002 ha,
- 10) działki nr **5745/10** o pow. 0,1152 ha,
- 11) działki nr **5745/11** o pow. 0,1110 ha,
- 12) działki nr **5745/12** o pow. 0,0791 ha,
- 13) działki nr **5745/13** o pow. 0,0815 ha,
- 14) działki nr **5745/14** o pow. 0,0840 ha,
- 15) działki nr **5745/15** o pow. 0,0864 ha,
- 16) działki nr **5745/16** o pow. 0,0888 ha,
- 17) działki nr **5745/17** o pow. 0,0912 ha,
- 18) działki nr **5745/18** o pow. 0,0936 ha,
- 19) działki nr **5745/19** o pow. 0,0960 ha,
- 20) działki nr **5745/20** o pow. 0,0926 ha,
- 21) działki nr **5745/21** o pow. 0,2416 ha,

które położone są przy **ul. Elizy Orzeszkowej** w miejscowości **Libiąż Mały**, gm. **Libiąż**, pow. **chrzanowski**, woj. **małopolskie**.

Aktualnym **właścicielem** w/w nieruchomości, według informacji zawartej w **księdze wieczystej nr KR1C/00078111/0** jest **Ewa, Anna Golaska c. Wiesława i Agaty**, na podstawie umowy zamiany, umowy przedwstępnej sprzedaży i ustanowienia służebności gruntowej oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Rep. Nr 3342/2012).

W dziale III w/w KW – brak wpisów.

W dziale IV w/w KW wpisana jest:

- 1) hipoteka umowna na kwotę 382.921,90 CHF, na rzecz PKO BP S.A. Oddział nr 1 w Katowicach, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności PKO BP S.A., na które składają się:
 - należność główna z tytułu kredytu,
 - odsetki kapitałowe zmienne,
 - odsetki zmienne za należności,
 - koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego oraz innych roszczeń ubocznych, w tym opłat i prowizji,
 - kosztów wewnątrzbankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego,

- roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu;
- 2) hipoteka przymusowa na kwotę 167.074,58 PLN, na rzecz ZUS Oddział w Chrzanowie, jako zabezpieczenie zaległych należności z tytułu składek na:
- ubezpieczenia społeczne w kwocie 57 029,48 zł, za okres od 06/2010 do 09/2017 wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 16. 05. 2018 r.,
 - ubezpieczenie zdrowotne w kwocie 20 569,35 zł za okres od 06/2010 do 09/2017, wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 16. 05. 2018 r. oraz kosztami upomnienia
 - fundusz pracy w kwocie 4 831,82 zł za okres od 06/2010 do 09/2017, wraz z odsetkami naliczonymi na dzień 16. 05. 2018 r. oraz powiększenie kwoty należności o 50%;
- 3) hipoteka przymusowa na kwotę 96.070,64 PLN, na rzecz ZUS Oddział w Chrzanowie, jako zabezpieczenie zaległych należności z tytułu nienależnie pobranego świadczenia za okres od lutego 2011 roku do sierpnia 2011 roku, od lutego 2012 roku do marca 2012 roku, od maja 2012 roku do czerwca 2015 roku i listopada 2012 r. wraz z kosztami upomnienia, kosztami egzekucyjnymi oraz powiększenie kwoty należności o 50% (decyzja nr 070000-6000-OW/3398/2013/ZAS z dnia 10 października 2013 roku);
- 4) hipoteka przymusowa na kwotę 5.451,82 PLN, na rzecz ZUS Oddział w Chrzanowie, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu niezapłaconych składek na:
- ubezpieczenia społeczne za okres 01/2018-03/2018 w kwocie 2 344,80 zł
 - ubezpieczenie zdrowotne za okres 01/2018-03/2018 w kwocie 959,82 zł
 - fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 01/2018-03/2018 w kwocie 195,93 zł wraz z kosztami upomnień, kosztami egzekucji oraz z odsetkami naliczonymi na dzień 12.09.2018r., oraz powiększenie kwoty należności o 50 %.
- (decyzja z dnia 12.09.2018 r., nr WG RWA: DZPDZ18/000520);
- 5) hipoteka przymusowa na kwotę 5.215,00 PLN, na rzecz ZUS Oddział w Chrzanowie, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu niezapłaconych składek na:
- fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 10/2017-12/2017 w kwocie 2 249,82 zł,
 - fundusz ubezpieczenia zdrowotnego za okres 10/2017-12/2017 w kwocie 891,84 zł,
 - fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 10/2017-12/2017 w kwocie 188,01 zł wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od należności głównej na dzień 09.07.2018 r. w łącznej kwocie 147,00 zł oraz kwotą podwyższenia hipoteki o połowę (decyzja z dnia 09.07.2018 r., nr WG RWA: DZPDZ18/000350);
- 6) hipoteka przymusowa na kwotę 3.574,17 PLN, na rzecz ZUS Oddział w Chrzanowie, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu niezapłaconych składek na:
- ubezpieczenia społeczne za okres 06/2018-07/2018 w kwocie 1 556,28 zł,
 - ubezpieczenie zdrowotne za okres 06/2018-07/2018 w kwocie 639,88 zł,
 - fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 06/2018-07/2018 w kwocie 130,62 zł wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od należności głównej na dzień 20.11.2018 r. w łącznej kwocie 56,00 zł oraz kwotą podwyższenia hipoteki o połowę (decyzja z dnia 20.11.2018 r. nr WG RWA: 07007DZPDZ18/000720);
- 7) hipoteka przymusowa na kwotę 3.578,67 PLN, na rzecz ZUS Oddział w Chrzanowie, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu niezapłaconych składek na:
- ubezpieczenia społeczne za okres 08/2018-09/2018 w kwocie 1 556,28 zł,
 - ubezpieczenie zdrowotne za okres 08/2018-09/2018 w kwocie 639,88 zł,
 - fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 08/2018-09/2018 w kwocie 130,62 zł wraz z odsetkami za zwłokę liczonymi od należności głównej na dzień 25.01.2019 r., odsetkami bieżącymi oraz kwotą podwyższenia należności głównej o 50% (decyzja z dnia 25.01.2019 r. nr WG RWA: 070071DZPDZ19/000127);

- 8) hipoteka przymusowa łączna na kwotę 310.028,19 PLN, na rzecz syndyka masy upadłości Grzegorza Gołaskiego prowadzącego PRO FERTIGHAUS Grzegorz Gołaski w Libiążu w upadłości likwidacyjnej, jako zabezpieczenie wierzytelności objętej tytułem wykonawczym, na które składają się należność główna wraz z kosztami procesu, kosztami egzekucyjnymi oraz kwotą podwyższenia o połowę.

Tytuł wykonawczy - wyrok zaoczny w przedmiocie zwrotu rzecz lub zapłaty sygn. akt: I C 1998/15 z dnia 28 lutego 2017 roku oraz postanowienie o roszczenie pieniężne z dnia 27-12-2019 roku, sygn. akt: KM 1437/17.

2. **prawo własności nieruchomości gruntowej**, oznaczonej w ewidencji jako działka nr 2102/7 o pow. 0,0180 ha, która położona jest przy ul. **Św. Barbary** w miejscowości **Libiąż Mały, gm. Libiąż pow. chrzanowski, woj. małopolskie**.

Aktualnym **właścicielem** w/w nieruchomości, według informacji zawartej w **księdze wieczystej nr KR1C/00089748/4** jest **Ewa, Anna Gołaska** c. Wiesława i Agaty, na podstawie umowy darowizny z dnia 7 marca 2012 r. (Rep. Nr 1703/2012).

W dziale III w/w KW wpisane są ostrzeżenia o następującej treści:

- 1) ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji przeciwko dłużnikowi Ewie Gołaska na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego nr 425/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku sygn. akt: I CO 480/12;
- 2) ostrzeżenie o przyłączeniu się wierzyciela Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział Centrum Restrukturyzacji i Windykacji w Krakowie - prowadzącego egzekucję pod sygnaturą KM 1910/12 - do egzekucji z nieruchomości prowadzonej pod sygnaturą KM 1910/2012, przeciwko dłużnikowi Ewie Gołaska, na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego nr 425/2012 z dnia 29 lutego 2012 r., sygn. I CO 480/12.
- 3) ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Chrzanowie Krzysztofa Dłużniewskiego przeciwko dłużnikowi Ewie Gołaska, w sprawie o sygn. akt KM 1910/12, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Chrzanowie z dnia 21-03-2018 r. sygn. akt: I CO 480/12.

W dziale IV w/w KW wpisana jest:

- 1) hipoteka przymusowa na kwotę 1.787,08 PLN, na rzecz są ZUS Oddział w Chrzanowie, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu niezapłaconych składek na:
 - ubezpieczenia społeczne za okres 10/2018 w kwocie 778,14 zł,
 - ubezpieczenie zdrowotne za okres 10/2018 w kwocie 319,94 zł,
 - fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 10/2018 w kwocie 65,31 zł wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi od należności głównej na dzień 11.03.2019 r., odsetkami bieżącymi oraz kwotą podwyższenia kwoty należności głównej o 50% (decyzja nr 070071DZPDZ19/000257 z dnia 11 marca 2019 r.);
- 2) hipoteka przymusowa na kwotę 3.604,17 PLN, na rzecz są ZUS Oddział w Chrzanowie, jako zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu niezapłaconych składek na:
 - ubezpieczenia społeczne za okres 04/2018-05/2018 w kwocie 1556,28 zł,
 - ubezpieczenie zdrowotne za okres 04/2018-05/2018 w kwocie 639,88 zł,

- fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 04/2018-05/2018 w kwocie 130,62 zł wraz z odsetkami za zwłokę naliczonymi od należności głównej na dzień 30.10.2018 r., odsetkami bieżącymi oraz kwotą podwyższenia kwoty należności głównej o 50% (decyzja nr 070071DZPDZ18/000663 z dnia 30 października 2018 r.);
 - 3) hipoteka przymusowa łączna na kwotę 310.028,19 PLN, jako zabezpieczenie wierzytelności objętej tytułem wykonawczym, na które składają się należność główna wraz z kosztami procesu, kosztami egzekucyjnymi oraz kwotą podwyższenia o połowę.
Tytuł wykonawczy - wyrok zaoczny w przedmiocie zwrotu rzecz lub zapłaty sygn. akt i c 1998/15 z dnia 28 lutego 2017 roku oraz postanowienie o roszczenie pieniężne z dnia 27-12-2019 roku sygn. akt: KM 1437/17.
Syndyk masy upadłości Grzegorza Gołaskiego prowadzącego PRO FERTIGHAUS Grzegorz Gołaski w Libiążu w upadłości likwidacyjnej.
3. **udział** wynoszący **15/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej**, oznaczonej w ewidencji jako działka nr **2106** o pow. 0,0788 ha, która położona jest w rej. ul. **Św. Barbary** w miejscowości **Libiąż Mały, gm. Libiąż pow. chrzanowski, woj. małopolskie**.

Aktualnymi **współwłaścicielami** w/w nieruchomości, według informacji zawartej w **księdze wieczystej nr KR1C/00009866/3**, w częściach ułamkowych, są:

- 1) **Mateusz Gut** s. Jana i Julii w 1/16 części,
 - 2) **Ewa, Anna Gołaska** c. Wiesława i Agaty, w 15/16 części,
- na podstawie umowy darowizny z dnia 7 marca 2012 r. (Rep. Nr 1703/2012); postanowienia Sądu Powiatowego w Chrzanowie z dnia 10 stycznia 1958 r. (sygn. akt: I Ns 1282/57).

W dziale III w/w KW wpisane jest ostrzeżenie o następującej treści: ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji przeciwko dłużnikowi Ewie Gołaska na podstawie tytułu wykonawczego bankowego tytułu egzekucyjnego nr 425/2012 z dnia 29 lutego 2012 roku w sprawie I CO 480/12, która to egzekucja została skierowana do udziału wynoszącego 15/16 części należącego do Ewy Gołaska w nieruchomości objętej księgą wieczysta nr KR1C/00009866/3.

PKO BP S.A. Zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wezwaniem do zapłaty długu z dnia 15.05.2012 r. KM 1910/12. Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Chrzanowie - Krzysztof Dłużniewski.

W dziale IV w/w KW wpisana jest: hipoteka przymusowa łączna na kwotę 310.028,19 PLN, jako zabezpieczenie wierzytelności objętej tytułem wykonawczym, na które składają się należność główna wraz z kosztami procesu, kosztami egzekucyjnymi oraz kwotą podwyższenia o połowę.

Tytuł wykonawczy - wyrok zaoczny w przedmiocie zwrotu rzecz lub zapłaty sygn. akt i c 1998/15 z dnia 28 lutego 2017 roku oraz postanowienie o roszczenie pieniężne z dnia 27-12-2019 roku sygn. akt: KM 1437/17.

Syndyk masy upadłości Grzegorza Gołaskiego prowadzącego PRO FERTIGHAUS Grzegorz Gołaski w Libiążu w upadłości likwidacyjnej.

2. Cel wyceny

Celem niniejszej wyceny jest określenie szacunkowej **wartość rynkowej** ¹⁾ przedmiotu wyceny, opisanego w pkt 1 operatu szacunkowego, z uwzględnieniem aktualnego **stanu nieruchomości** ²⁾ i **przeznaczenia gruntu** ³⁾ oraz poziomu cen z dnia wyceny, dla potrzeb określenia wartości rynkowej działek wchodzących w skład masy upadłości Ewy Gołaski.

- 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (art. 151.1. ustawy *o gospodarce nieruchomościami*).
- 2) **Stan nieruchomości** oznacza stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona (art. 4 pkt 17 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*).
- 3) Cecha „**przeznaczenie**”, która określa funkcję wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla gruntu, stanowi samodzielny element dotyczący identyfikacji użyteczności nieruchomości, jest odrębna i nie mieści się w pojęciu stanu nieruchomości.

3. Zakres wyceny

Wyceną objęto:

1. prawo własności nieruchomości gruntowej, o łącznej pow. 2,2061 ha, składającej się z: działki nr 5745/1, 5745/2, 5745/3, 5745/4, 5745/5, 5745/6, 5745/7, 5745/8, 5745/9, 5745/10, 5745/11, 5745/12, 5745/13, 5745/14, 5745/15, 5745/16, 5745/17, 5745/18, 5745/19, 5745/20 i 5745/21, które położone są przy ul. Elizy Orzeszkowej w miejscowości Libiąż Mały, gm. Libiąż, pow. chrzanowski, woj. małopolskie (KW KR1C/00078111/0),
2. prawo własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji jako działka nr 2102/7 o pow. 0,0180 ha, która położona jest przy ul. Św. Barbary w miejscowości Libiąż Mały, gm. Libiąż pow. chrzanowski, woj. małopolskie (KW KR1C/00089748/4),
3. udział wynoszący 15/16 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji jako działka nr 2106 o pow. 0,0788 ha, która położona jest w rej. ul. Św. Barbary w miejscowości Libiąż Mały, gm. Libiąż pow. chrzanowski, woj. małopolskie (KW KR1C/00009866/3).

4. Podstawy formalne i źródła danych o nieruchomości

4.1. Zlecenie

Podstawą niniejszej wyceny jest zlecenie Sylwestra Zięciaka syndyka masy upadłości Ewy Gołaski, wyznaczonego w sprawie (sygn. akt: VIII GU 15/22/S) przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.

4.2. Podstawy prawne i metodyczne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899).
3. Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 3 marca 2021 r. *w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego* (D. U. z dnia 26 marca 2021 r. poz. 555).
4. Standardy zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (*Powszechne Krajowe Zasady Wyceny i Noty Interpretacyjne*) – posiłkowo.

4.3. Określenie dat istotnych dla wyceny

1. Data sporządzenia wyceny – 15.07.2022 r.
2. Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 15.07.2022 r.
3. Data na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny – 06.07.2022 r.
4. Data przeprowadzenia oględzin – 06.07.2022 r.
5. Data badania stanu prawnego przedmiotu wyceny – 05.07.2022 r.

4.4. Źródła informacji

1. Księga wieczysta nr KR1C/00078111/0, KR1C/00089748/4 i KR1C/00009866/3.
2. Dokumentacja fotograficzna wykonana w trakcie wizji lokalnej.
3. Oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane przez rzeczoznawcę majątkowego na terenie nieruchomości w dniu 06.07.2022 r.
4. Uchwała nr XXXIX/291/2022 Rady Miejskiej w Libiążu z dnia 22 kwietnia 2022 r. *w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Libiąż „Północ” - Etap I.*
5. Uchwała nr III/20/2018 Rady Miejskiej w Libiążu z dnia 30 listopada 2018 r. *w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Libiąż.*

5. Opis przedmiotu wyceny

5.1. Lokalizacja nieruchomości objętej KW KR1C/00078111/0

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części obrębu Libiąż Mały przy ul. Elizy Orzeszkowej, w kompleksie obszarów w niezagospodarowanych przestrzennie, w części zadrzewionych, w sąsiedztwie pojedynczych zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych oraz torów kolejowych. Lokalizacja w strefie miejskiej – peryferyjnej. Dostęp do: obiektów użyteczności publicznej, środków komunikacji i zaopatrzenia – średni. Nieruchomość znajduje się w odległości ok. 1,3 km na północ od siedziby Urzędu Miejskiego w Libiążu.

5.2. Ogólna charakterystyka nieruchomości

Lp.	Dane dotyczące gruntu	Opis
1	Powierzchnia	łączna pow. 21 działek = 2,2061 ha
2	Rzeźba terenu	działki położone są w terenie płaskim, łatwym do zagospodarowania i zabudowy
3	Geometria terenu	działki bezpośrednio przylegają do siebie i tworzą zwarty obszar terenu w kształcie zbliżonym do trapezu. Działka nr 5745/21 pełni funkcję drogi wewnętrznej dla wszystkich działek
4	Kształt działki	działki foremne, większość w kształcie prostokąta, część w kształcie zbliżonym do trapezu
5	Dojazd i dojście	od strony wschodniej z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej (ul. Elizy Orzeszkowej)
6	Mikrośrodoisko	w sąsiedztwie tereny niezagospodarowane przestrzennie, w części zadrzewione, a także pojedyncze zabudowania mieszkalne jednorodzinne oraz linia kolejowa
7	Aktualny sposób użytkowania	działki niezabudowane, niezagospodarowane, w części utwardzone żwirem
8	Ogrodzenie	brak
9	Ograniczenia techniczno-użytkowe	sąsiedztwo linii kolejowej
10	Uzbrojenie terenu	przez teren działki nr 5745/1, 5745/2, 5745/3, 5745/4, 5745/5, 5745/6, 5745/7, 5745/8, 5745/9, 5745/10, 5745/11 przebiega sieć wodociągowa i kanalizacyjna, a przez teren działki nr 5745/14 przebiega sieć kanalizacyjna (por. załącznik do wyceny)

5.3. Nieruchomość objęta KW KR1C/00078111/0 i KW KR1C/00009866/3

Przedmiotowe nieruchomości położone są w centralnej części obrębu Libiąż Mały przy ul. Św. Barbary, na terenie os. Skotnica, w kompleksie obszarów zieleni, w sąsiedztwie pojedynczych zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych oraz szkoły Podstawowej im. Bolka. Lokalizacja w strefie miejskiej. Dostęp do: obiektów użyteczności publicznej, środków komunikacji i zaopatrzenia – dobry. Nieruchomości znajdują się w odległości ok. 1,2 km na południowy-wschód od siedziby Urzędu Miejskiego w Libiążu.

5.4. Ogólna charakterystyka nieruchomości

Lp.	Dane dotyczące gruntu	Opis
1	Powierzchnia	działka nr 2102/7 o pow. 0,0180 ha, działka nr 2106 o pow. 0,0788 ha
2	Rzeźba terenu	działki położone są w terenie płaskim, łatwym do zagospodarowania
3	Geometria terenu	działka nr 2102/7 – frontowa, działka nr 2106 położona jest w głębi
4	Kształt działki	działki foremne, w kształcie zbliżone do wydłużonego prostokąta
5	Dojazd i dojście	od strony wschodniej do działki nr 2102/7, z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej (ul. Św. Barbary). Działka nr 2106 położona jest w głębi
6	Mikrośrodoisko	w sąsiedztwie tereny niezagospodarowane przestrzennie, w części zadrzewione, a także pojedyncze zabudowania mieszkalne jednorodzinne oraz szkoła Podstawowa im. Bolka
7	Aktualny sposób użytkowania	działka nr 2102/7 pełni funkcję drogi wewnętrznej i utwardzona jest kostką brukową, działka nr 2106 stanowi łąkę w części zadrzewioną, na terenie której jest altana
8	Ogrodzenie	działka nr 2102/7 przylega do ogrodzenia z siatki drucianej, należącego do sąsiednich posesji, działka 2106 jest nieogrodzona
9	Ograniczenia techniczno-użytkowe	brak bezpośredniego dostępu do działki nr 2106
10	Uzbrojenie terenu	przez teren działki nr 2102/7 przebiega sieć: wodociągowa, gazowa oraz elektroenergetyczna; działka nr 2106 jest nieuzbrojona (por. załącznik do wyceny)

5.5. Uwarunkowania planistyczne dotyczące gruntu



Jak wynika z informacji zamieszczonej na oficjalnej stronie gminy Libiąż, działki nr 5745/1, 5745/2, 5745/3, 5745/4, 5745/5, 5745/6, 5745/7, 5745/8, 5745/9, 5745/10, 5745/11, 5745/12, 5745/13, 5745/14, 5745/15, 5745/16, 5745/17, 5745/18, 5745/19, 5745/20 i 5745/21, są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego <https://sip.gison.pl/libiaz>

Według przedstawionego wyżej fragmentu załącznika graficznego nr 1 do uchwały nr XXXIX/291/2022 Rady Miejskiej w Libiążu z dnia 22 kwietnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Libiąż „Północ” - Etap I, opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z dnia 10 maja 2022 r., poz. 3488): https://administracja.gison.pl/mpzp-public/libiaz/uchwaly/U_2022_291_XXXIX.pdf

- 1) działki nr 5745/1, 5745/2, 5745/3, 5745/4, 5745/5, 5745/6, 5745/7, 5745/8, 5745/9, 5745/10 znajdują się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem: **6ZL1 – teren zalesień**, w granicy zasięgu oddziaływania uciążliwości linii kolejowej – *hałas* oraz w granicy zasięgu oddziaływania uciążliwości linii kolejowej – *drgania* (§48 w/w uchwały).
- 2) działki nr 5745/11, 5745/12, 5745/13, 5745/14, 5745/15, 5745/16, 5745/17, 5745/18, 5745/19, 5745/20 znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem: **15MNZ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ze zwiększonym udziałem zieleni towarzyszącej**, w granicy zasięgu oddziaływania uciążliwości linii kolejowej – *drgania* (§33 w/w uchwały).
- 3) działka nr 5745/21 znajduje się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem: **11DKW – teren drogi wewnętrznej**, w granicy zasięgu oddziaływania uciążliwości linii kolejowej – *drgania* (§62 w/w uchwały).

Szczegółowy opis dotyczący sposobu użytkowania terenów, oznaczonych na mapie planu symbolem: **6ZL1, 15MNZ i 11DKW** w zakresie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz pozostałych warunków zagospodarowania, w załącznikach do wyceny.

Jak wynika z informacji zamieszczonej na oficjalnej stronie gminy Libiąż, działka nr 2102/7 i działka nr 2106, nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego <https://sip.gison.pl/libiaz>

Zgodnie z art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”.



Według wskazań przedstawionego wyżej fragmentu załącznika graficznego nr 1 do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Libiąż (por. uchwała nr III/20/2018 Rady Miejskiej w Libiążu z dnia 30 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Libiąż).

- 1) działka nr **2102/7** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **MU** – **obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej**.
- 2) działka nr **2106** znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **ZP** – **obszary publicznej zieleni**.

Szczegółowy opis dotyczący sposobu użytkowania terenów, oznaczonych na mapie planu symbolem: MU i ZP, w zakresie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz pozostałych warunków zagospodarowania, w załączniku do operatu szacunkowego.

6. Sposób wyceny i procedura szacowania

Wyboru właściwego podejścia oraz metody szacowania, dla określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, dokonano zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie gruntu w planie miejscowym / studium,
- stan nieruchomości oraz sposób użytkowania przedmiotu wyceny,
- dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych,
- stan rynku nieruchomości w zakresie wynikającym z przedmiotu wyceny,
- treść zlecenia określoną przez zamawiającego operat szacunkowy.

Określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, które położone są w obrębie Libiąż Mały, gm. Libiąż, pow. chrzanowski, dokonano w dwóch etapach poprzez wydzielanie funkcjonalnych części celem ich oddzielnej wyceny:

1. w etapie pierwszym określono wartość rynkową gruntu przeznaczonego w planie miejscowym **pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności i pod drogi**, tj.:
 - wartość działki nr 5745/11, 5745/12, 5745/13, 5745/14, 5745/15, 5745/16, 5745/17, 5745/18, 5745/19, 5745/20, które położone są w przy ul. Elizy Orzeszkowej i znajdują się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem: *15MNZ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ze zwiększonym udziałem zieleni towarzyszącej*,
 - wartość działki nr 5745/21 – drogi, położonej przy ul. Elizy Orzeszkowej, znajdującej się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: *11DKW – teren drogi wewnętrznej*,
 - wartość działki nr 2102/7 – drogi, położonej przy ul. Św. Barbary, znajdującej się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: *MU – obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej*,
2. w etapie drugim określono wartość rynkową gruntu przeznaczonego w planie miejscowym jako **tereny zalesień i zieleni**, tj.:
 - wartość działki nr 5745/1, 5745/2, 5745/3, 5745/4, 5745/5, 5745/6, 5745/7, 5745/8, 5745/9, 5745/10, które położone są w przy ul. Elizy Orzeszkowej i znajdują się w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem: *6ZL1 – teren zalesień*,
 - wartość udziału, wynoszącego 15/16 części, w prawie własności działki nr 2106, która położona jest w rej. ul. Św. Barbary i znajduje się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: *ZP – obszary publicznej zieleni*.

Wyceny wartości dokonano uwzględniając aktualny stan i przeznaczenie gruntu oraz bieżący poziom cen, przy zastosowaniu: *podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej*. Podstawą zastosowania w/w podejścia oraz metody jest rodzaj przedmiotu wyceny, który należy do nieruchomości porównywalnych, typowych, pojawiających się na rynku i występujących w powszechnym obrocie cywilnoprawnym.

Podejście porównawcze polega na określaniu 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 (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Przy czym do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości (§ 4.4. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody 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:

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

gdzie:

- W – wartość nieruchomości
 C_{sr} – cena jednostkowa (średnia) dla badanej próbki
 u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego
n – liczba współczynników korygujących

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, pierwszej fazie szacowania utworzono zbiory transakcji dotyczące działek o podobnym przeznaczeniu i porównywalnej wielkości do działek wycenianych, a następnie w drodze selekcji wybrano po 11 nieruchomości, które uznano za najbardziej podobne w stopniu umożliwiającym przeprowadzenie wiarygodnego porównania w ramach próbek.

Za nieruchomości podobne, tj. porównywalne z działkami stanowiącymi przedmiot wyceny, ze względu na: położenie, stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania, uznano działki:

- jako przedmiot prawa własności,
- o takim samym lub podobnym przeznaczeniu i porównywalnej powierzchni,
- które były przedmiotem obrotu na miejscowym rynku w ostatnim okresie czasu,
- położone w obrębie ewidencyjnym Libiąż Mały i Libiąż Wielki.

W kolejnej fazie szacowania dokonano charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ocen, w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych. Następnie obliczono dolną granicę [C_{min}/C_{sr}] oraz górną granicę [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących i ustalono zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.

W fazie końcowej szacowania określono wartość jednostkową gruntu ($zł/m^2$) według następującej formuły:

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

gdzie:

- W – wartość nieruchomości
- C_{sr} – cena jednostkowa ($zł/m^2$) średnia dla badanej próbki
- u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego
- n – liczba współczynników korygujących

Jednocześnie, uwzględniając zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ceny transakcyjne z aktów notarialnych zaktualizowano na dzień wyceny, biorąc pod uwagę ustalony w wycenie trend zmian cen działek na rynku, z którego wybrano nieruchomości porównawcze. Trend zmian cen przedstawiono poniżej w formie regresji liniowej.

Określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonano wykorzystując procesie szacowania wartości:

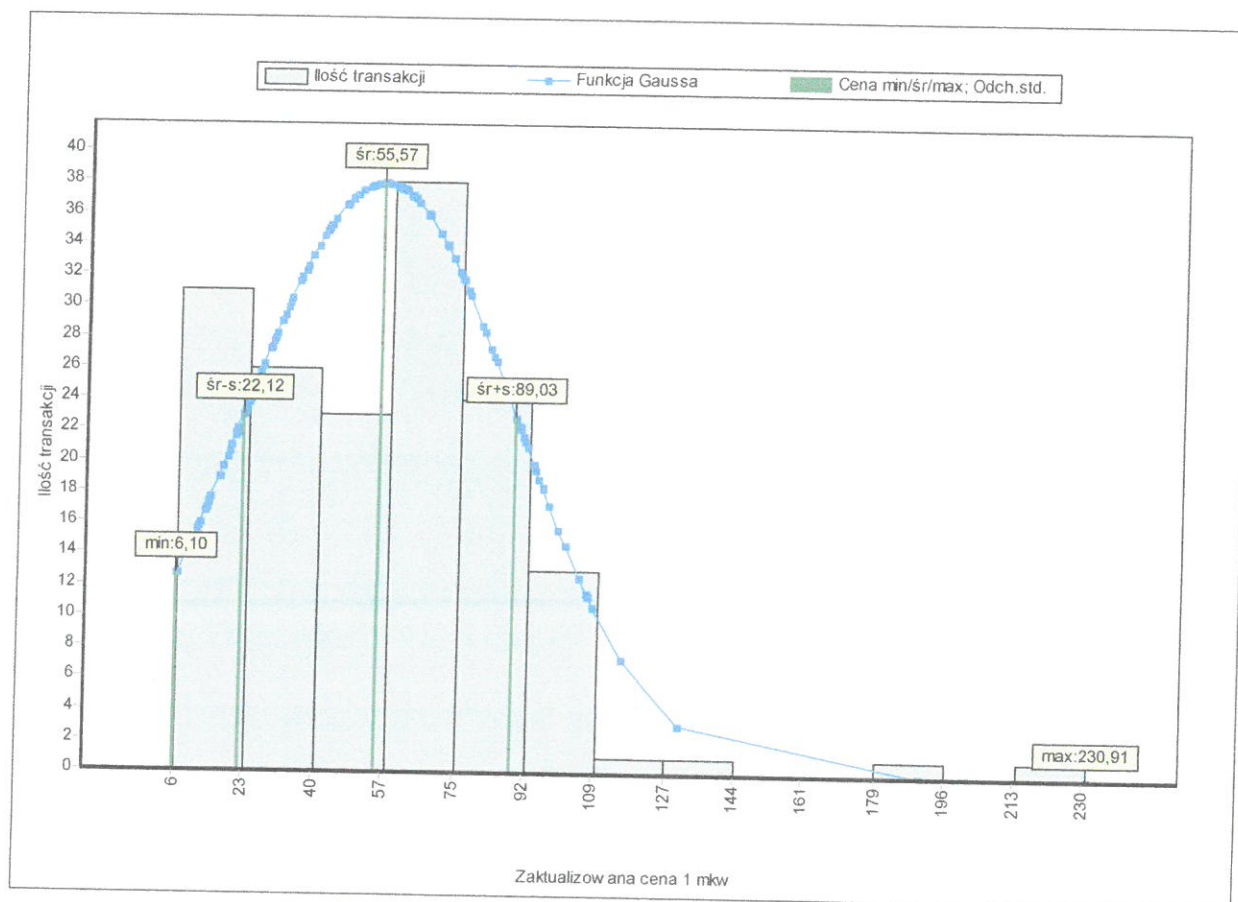
- dane transakcyjne pochodzące z umów zawartych w formie aktu notarialnego,
- informacje dotyczące nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego w ostatnim okresie,
- jednolitą jednostkę porównawczą (tj. m^2 pow. gruntu) w odniesieniu do nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

7. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości

7.1. Stan miejscowego rynku gruntów

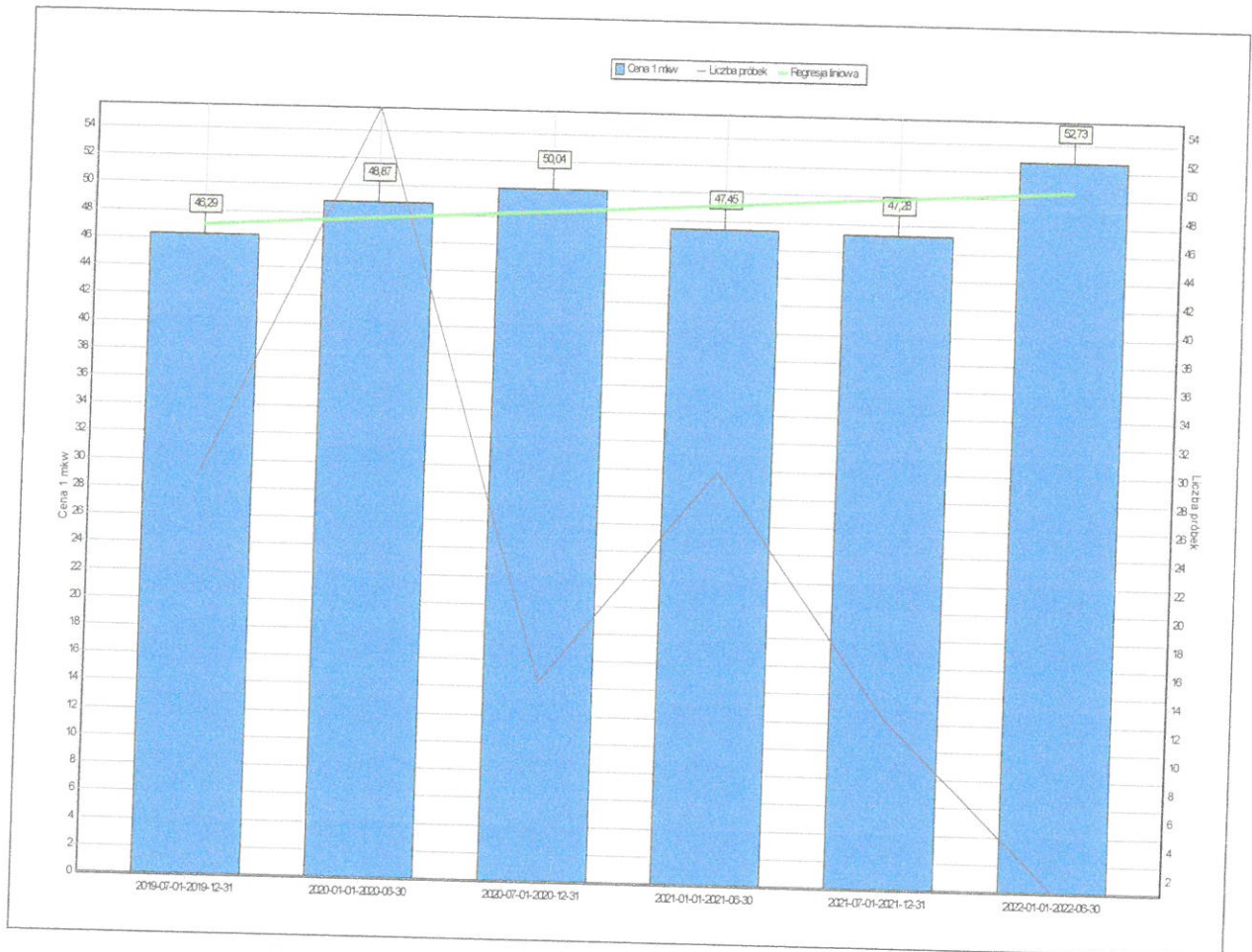
Zgodnie z §3 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, które położone są na terenie obrębu Libiąż Mały, gm. Libiąż, pow. chrzanowski, poprzedzono ogólną analizą rynku miejscowego, na którym znajdują się nieruchomości wyceniane. Rynkiem właściwym ze względu na położenie szacowanego gruntu są tereny zlokalizowane najbliżej nieruchomości wycenianych, tj. znajdujące się na terenie obrębu: Libiąż Mały i Libiąż Wielki.

Poniżej przedstawiono wykres, ukazujący rozkład cen jednostkowych (zł/m²) działek, jako przedmiotu prawa własności, o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowaniu, położonych na terenie gm. Libiąż, które były przedmiotem obrotu w okresie od czerwca 2019 r. do czerwca 2022 r.



Szczegółowa analiza transakcji wskazuje, że w badanym okresie najwyższe ceny jednostkowe (zł/m²) osiągały z reguły działki o pow. do 0,07 ha do 0,15 ha, foremne i łatwe do zabudowy oraz zagospodarowania, przeznaczone w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, położone w atrakcyjnej lokalizacji, w części uzbrojone lub z łatwym dostępem do mediów oraz do drogi publicznej.

Trend zmian cen działek położonych na terenie gminy Libiąż



Przedstawiony powyżej wykres, w postaci regresji liniowej, ilustruje trend zmian cen jednostkowych, tj. cen odniesionych do 1m² gruntu, w przedziale czasu – pół roku.

Zaprezentowany powyżej wykres, który uwzględnia procentową wartość trendu zmian cen w skali roku, powstał na bazie:

- cen przeciętnych tj. cen najczęściej notowanych, po odrzuceniu cen skrajnych i nietypowych dla badanego rynku,
- transakcji dotyczących nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
- transakcji zawartych w okresie od lipca 2019 r. do lipca 2019 r., dotyczących działek położonych na terenie gminy Libiąż.

Z przedstawionego wykresu trendu zmian przeciętnych cen jednostkowych wynika, że w okresie objętym badaniem procentowa wartość trendu wzrosła do poziomu [2,95%] w skali roku, co pokazuje także nachylenie prostej regresji (linia zielona) która wynosi dla badanej próbki [0,0039]. Powyższe dane oznaczają, że ceny działek położonych na w/w obszarze, w badanym okresie ogółem – wzrosły.

7.2. Wycena wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę i pod drogę

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, z miejscowego rynku, obejmującego obręb: Libiąż Mały i Libiąż Wielki, wybrano 11 nieruchomości porównawczych, o znanych cenach i cechach, na bazie których przeprowadzono analizę porównawczą i dokonano określenia wartości prawa własności gruntu (por. Wykaz wybranych z miejscowego rynku transakcji, na podstawie których przeprowadzono analizę porównawczą i dokonano określenia wartości rynkowej gruntu przeznaczonego w planie pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności i pod drogę wewnętrzną).

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano obliczając najpierw wartość jednostkową tzw. bazową dla działki o przeciętnych parametrach, a następnie korygując tę wartość, ze względu na indywidualne cechy każdej z wycenianych działek, przy wykorzystaniu współczynnika korekcyjnego.

7.2.1. Wybór cech porównawczych (rynkowych) oraz ich opis i stopniowanie

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
Lokalizacja	Lepsza	położenie w okolicy postrzeganej i ocenianej przez inwestorów jako atrakcyjna
	Średnia	położenie w okolicy postrzeganej i ocenianej przez inwestorów jako średnio atrakcyjna
	Gorsza	położenie w okolicy nie cieszącej się zainteresowaniem inwestorów, źle ocenianej, postrzeganej jako nieatrakcyjna
Kształt	Lepszy	działka foremna
	Średni	działka częściowo foremna
	Gorszy	działka nieforemna
Dojazd i dojście	Lepszy	bezpośredni dostęp do nieruchomości z drogi publicznej lub drogą wewnętrzną o nawierzchni twardej ulepszonej
	Średni	dostęp do nieruchomości drogą służebną lub drogą nieulepszona o nawierzchni tłuczniowej
	Gorszy	nieruchomość położona w głębi bez uregulowanego dostępu do drogi publicznej
Powierzchnia działki	Mała	do 0,0900 ha
	Średnia	od 0,0901 m ² do 0,1200 m ²
	Duża	od 0,1201 m ²
Przeznaczenie	Lepsze	tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
	Średnie	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Gorsze	tereny zabudowy zagrodowej
Uzbrojenie	Pełne	na terenie nieruchomości są wszystkie podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej
	Częściowe	na terenie nieruchomości jest tylko jedno z podstawowych urządzeń infrastruktury technicznej
	Brak	brak urządzeń infrastruktury technicznej na terenie nieruchomości

7.2.2. Ustalenie zakresu cenowego i granic współczynników korygujących

Na podstawie szczegółowej analizy obejmującej:

- ceny transakcyjne 11 porównywalnych nieruchomości wybranych z rynku,
- rynek miejscowy (obręb: Libiąż Mały i Libiąż Wielki),
- okres monitorowania rynku (od czerwca 2019 r. do czerwca 2022 r.),

ustalono, że:

1) cena jednostkowa nieruchomości (odniesiona do 1m² pow. gruntu):

- średnia = 81,11 zł
- minimalna = 51,92 zł
- maksymalna = 115,56 zł

2) wartości brzegowe dla badanej próbki wynoszą:

- $C_{min} / C_{śr} = 0,64$
- $C_{max} / C_{śr} = 1,42$

3) odchylenie standardowe (+/-) w stosunku do średniej ceny = 21,41 zł.

7.2.3. Cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenie min. i max.

Rodzaj cechy	Cechy nieruchomości o przeciętnych parametrach	Cechy nieruchomości o cenie min.
Lokalizacja	średnia	średnia
Uzbrojenie	częściowe	brak
Kształt działki	średni	lepszy
Dojazd i dojeście	lepsze	gorsza
Przeznaczenie	średnie	lepsze
Powierzchnia działki	średnia	mała

Rodzaj cechy	Cechy nieruchomości o przeciętnych parametrach	Cechy nieruchomości o cenie max.
Lokalizacja	średnia	średnia
Uzbrojenie	częściowe	częściowe
Kształt działki	średni	lepszy
Dojazd i dojeście	lepsze	lepsze
Przeznaczenie	średnie	średnie
Powierzchnia działki	średnia	duża

7.2.4. Szacowanie wartości działki o przeciętnych parametrach

Cechy rynkowe (porównawcze)	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość cechy nieruchomości wycenianej	Wartość współczynników korygujących
Lokalizacja	35	0,2240 - 0,4987	średnia	0,3613
Uzbrojenie	15	0,0960 - 0,2137	częściowe	0,1549
Kształt działki	15	0,0960 - 0,2137	średni	0,1549
Dojazd i dojście	15	0,0960 - 0,2137	lepsze	0,205
Przeznaczenie	10	0,0640 - 0,1425	średnie	0,101
Powierzchnia działki	10	0,0640 - 0,1425	średnia	0,1032
Razem	100	0,64 - 1,42	x	1,0803

K – współczynnik korekcyjny (0.90 – 1.10) : 1

Cjśr – cena jednostkowa (średnia) dla badanej próbki = 81,11 zł/m²

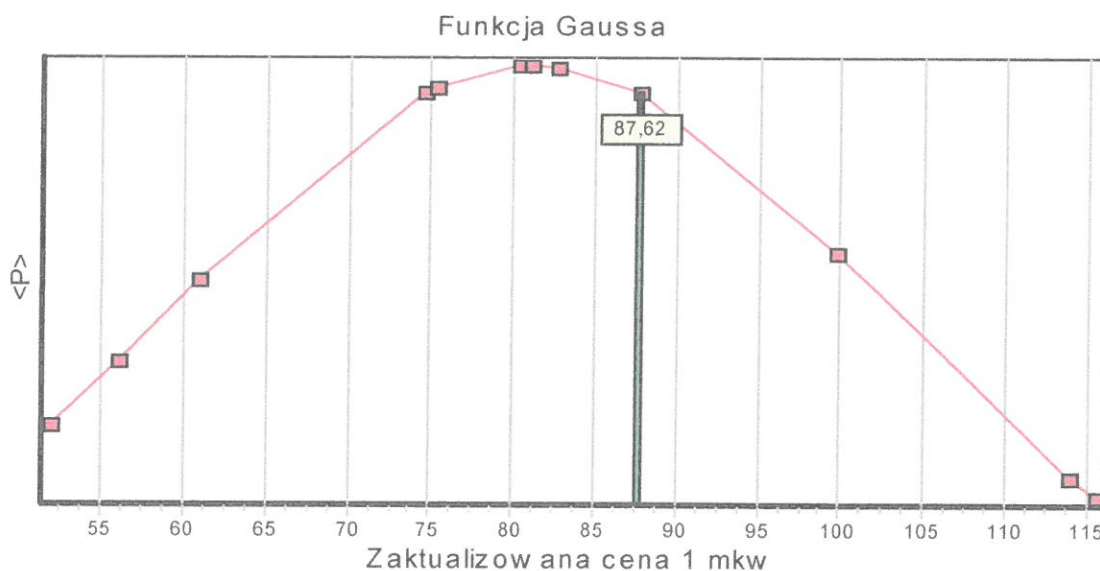
S – suma wartości współczynników korygujących = 1,0803

Wj – wartość jednostkowa (zł/m²) wycenianego gruntu = Cjśr x S x K

$$Wj = 81,11 \text{ zł} \times 1,0803 \times 1$$

$$Wj = 87,62 \text{ zł/m}^2$$

Wartość jednostkowa (zł/m²) działki o przeciętnych parametrach na tle badanej próbki
tj. nieruchomości porównawczych wybranych z rynku do wyceny



7.2.5. Określenie wartości działek przeznaczonych pod zabudowę i pod drogę

Działka nr	Powierzchnia działki [m ²]	Cena jednostkowa (zł/m ²)	Współczynnik korygujący K	Wartość	Wartość po zaokrągleniu
Nieruchomość położona przy ul. Orzeszkowej, objęta KW KR1C/00078111/0					
5745/11	1110	87,62	0,95 ¹⁾	92395,29	92.395
5745/12	791	87,62	1,00	69307,42	69.307
5745/13	815	87,62	1,00	71410,30	71.410
5745/14	840	87,62	1,01 ²⁾	74336,81	74.337
5745/15	864	87,62	1,00	75703,68	75.704
5745/16	888	87,62	1,00	77806,56	77.807
5745/17	912	87,62	1,00	79909,44	79.909
5745/18	936	87,62	1,00	82012,32	82.012
5745/19	960	87,62	1,00	84115,20	84.115
5745/20	926	87,62	0,98 ³⁾	79513,40	79.513
5745/21	2416	87,62	0,50 ⁴⁾	105845,00	105.845
Razem	11458	x	x	892355,42	892.354
Nieruchomość położona przy ul. Św. Barbary, objęta KW KR1C/00089748/4					
2102/7	180	87,62	0,50 ⁴⁾	7885,80	7.886

- 1) Wielkość współczynnika korygującego obniżono uwzględniając w szczególności narożne położenie działki.
- 2) Wielkość współczynnika korygującego podwyższono uwzględniając w szczególności częściowe uzbrojenie działki w zakresie kanalizacji sanitarnej.
- 3) Wielkość współczynnika korygującego obniżono biorąc pod uwagę w szczególności średni kształt działki.
- 4) Wielkość współczynnika korygującego obniżono biorąc pod uwagę funkcję wyznaczoną w miejscowym planie dla działki (droga wewnętrzna).

7.3. Wycena wartości gruntu oznaczonego jako tereny zalesień i zieleni

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny, z miejscowego rynku, obejmującego obręb: Libiąż Mały i Libiąż Wielki, wybrano 11 nieruchomości porównawczych, o znanych cenach i cechach, na bazie których przeprowadzono analizę porównawczą i dokonano określenia wartości prawa własności gruntu (por. Wykaz wybranych z miejscowego rynku transakcji, na podstawie których przeprowadzono analizę porównawczą i dokonano określenia wartości rynkowej gruntu oznaczonego na planie jako tereny zalesień i zieleni).

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości dokonano obliczając najpierw wartość jednostkową tzw. bazową dla działki o przeciętnych parametrach, a następnie korygując tę wartość, ze względu na indywidualne cechy każdej z wycenianych działek, przy wykorzystaniu współczynnika korekcyjnego.

7.3.1. Wybór cech porównawczych (rynkowych) oraz ich opis i stopniowanie

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
Lokalizacja	Lepsza	położenie w okolicy postrzeganej i ocenianej przez inwestorów jako atrakcyjna
	Średnia	położenie w okolicy postrzeganej i ocenianej przez inwestorów jako średnio atrakcyjna
	Gorsza	położenie w okolicy nie cieszącej się zainteresowaniem inwestorów, źle ocenianej, postrzeganej jako nieatrakcyjna
Kształt	Lepszy	działka foremna
	Średni	działka częściowo foremna
	Gorszy	działka nieforemna
Dojazd i dojście	Lepszy	bezpośredni dostęp do nieruchomości z drogi publicznej lub drogą wewnętrzną o nawierzchni twardej ulepszonej
	Średni	dostęp do nieruchomości drogą służebną lub drogą nieulepszona o nawierzchni tłuczniowej
	Gorszy	nieruchomość położona w głębi bez uregulowanego dostępu do drogi publicznej
Powierzchnia działki	Mała	do 0,1000 ha
	Średnia	od 0,1001 m ² do 0,1500 m ²
	Duża	od 0,1501 m ²
Przeznaczenie	Lepsze	tereny rolne i zabudowy mieszkaniowej
	Średnie	tereny rolne i obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
	Gorsze	tereny zieleni i obszary dolesień
Rzeźba terenu	lepsza	teren płaski, łatwy do zagospodarowania
	Średnia	teren częściowo płaski, średni do zagospodarowania
	Gorsza	teren pofałdowany lub położony na stromym zboczu, trudny do zagospodarowania

7.3.2. Ustalenie zakresu cenowego i granic współczynników korygujących

Na podstawie szczegółowej analizy obejmującej:

- ceny transakcyjne 11 porównywalnych nieruchomości wybranych z rynku,
- rynek miejscowy (obręb: Libiąż Mały i Libiąż Wielki),
- okres monitorowania rynku (od czerwca 2019 r. do czerwca 2022 r.),

ustalono, że:

1) cena jednostkowa nieruchomości (odniesiona do 1m² pow. gruntu):

- średnia = 21,92 zł
- Cena minimalna = 5,57 zł
- Cena maksymalna = 42,71 zł

2) wartości brzegowe dla badanej próbki wynoszą:

- C_{min} / C_{śr} = 0,25
- C_{max} / C_{śr} = 1,95

3) odchylenie standardowe (+/-) w stosunku do średniej ceny = 12,87 zł.

7.3.3. Cechy nieruchomości wycenianej i nieruchomości o cenie min. i max.

Rodzaj cechy	Cechy nieruchomości o przeciętnych parametrach	Cechy nieruchomości o cenie min.
Lokalizacja	średnia	gorsza
Dojazd i dojście	średnie	lepsze
Przeznaczenie	średnie	średnie
Rzeźba terenu	średnia	średnia
Powierzchnia działki	średnia	mała
Kształt działki	średni	lepszy

Rodzaj cechy	Cechy nieruchomości o przeciętnych parametrach	Cechy nieruchomości o cenie max.
Lokalizacja	średnia	średnia
Dojazd i dojście	średnie	gorsze
Przeznaczenie	średnie	średnie
Rzeźba terenu	średnia	lepsza
Powierzchnia działki	średnia	duża
Kształt działki	średni	lepszy

7.3.4. Szacowanie wartości działki o przeciętnych parametrach

Cechy rynkowe (porównawcze)	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość cechy nieruchomości wycenianej	Wartość współczynników korygujących
Lokalizacja	35	0,0889 - 0,6819	średnia	0,3854
Dojazd i dojście	20	0,0508 - 0,3897	średnie	0,2202
Przeznaczenie	15	0,0381 - 0,2923	średnie	0,1652
Rzeźba terenu	10	0,0254 - 0,1948	średnia	0,1101
Powierzchnia działki	10	0,0254 - 0,1948	średnia	0,1101
Kształt działki	10	0,0254 - 0,1948	średni	0,1101
Razem	100	0,25 - 1,95	x	1,1011

K – współczynnik korekcyjny (0.90 – 1.10) : 1

Cjśr – cena jednostkowa (średnia) dla badanej próbki = 21,92 zł/m²

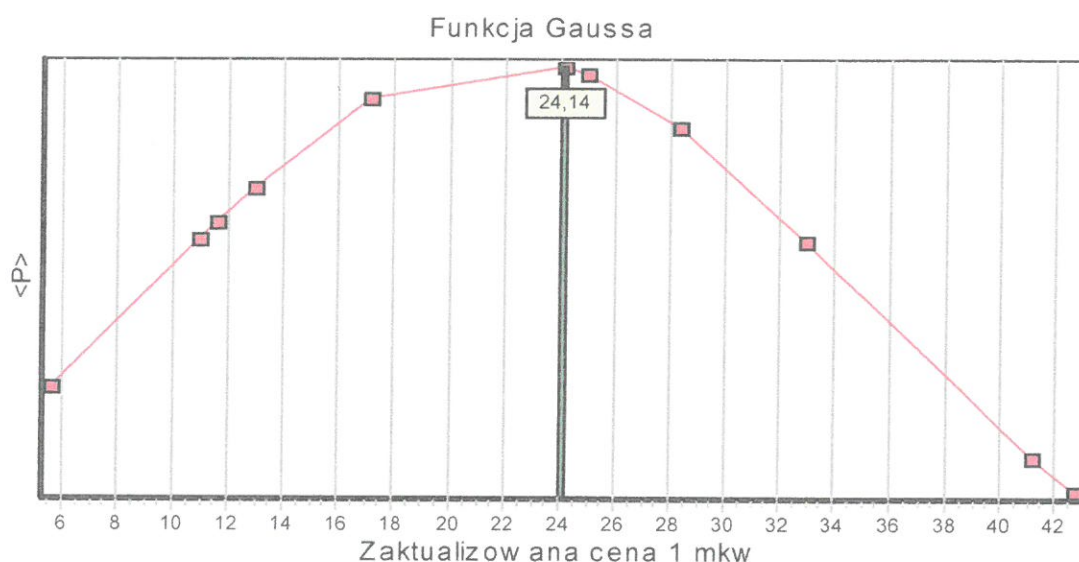
S – suma wartości współczynników korygujących = 1,1011

Wj – wartość jednostkowa (zł/m²) wycenianego gruntu = Cjśr x S x K

$$W_j = 21,92 \text{ zł} \times 1,1011 \times 1$$

$$W_j = 24,14 \text{ zł/m}^2$$

Wartość jednostkowa (zł/m²) działki o przeciętnych parametrach na tle badanej próbki tj. nieruchomości porównawczych wybranych z rynku do wyceny



7.3.5. Określenie wartości działek przeznaczonego jako tereny zalesień i zieleni

Działka nr	Powierzchnia działki [m ²]	Cena jednostkowa (zł/m ²)	Współczynnik korygujący K	Wartość	Wartość po zaokrągleniu
Nieruchomość położona przy ul. Orzeszkowej, objęta KW KR1C/00078111/0					
5745/1	1342	24,14	1,1 ¹⁾	35635,47	35.635
5745/2	1003	24,14	1,1 ¹⁾	26633,66	26.634
5745/3	1011	24,14	1,1 ¹⁾	26846,09	26.846
5745/4	1019	24,14	1,1 ¹⁾	27058,53	27.059
5745/5	1027	24,14	1,1 ¹⁾	27270,96	27.271
5745/6	1027	24,14	1,1 ¹⁾	27270,96	27.271
5745/7	1015	24,14	1,1 ¹⁾	26952,31	26.952
5745/8	1005	24,14	1,1 ¹⁾	26686,77	26.687
5745/9	1002	24,14	1,1 ¹⁾	26607,11	26.607
5745/10	1152	24,14	1,1 ¹⁾	30590,21	30.590
Razem	10603	x	x	281552,07	281.552
Nieruchomość położona w rej. ul. Św. Barbary, objęta KW KR1C/00009866/3					
2106	788	24,14	0,9 ²⁾	17120,08	17.120
Udział 15/16	738,75	24,14	0,9 ²⁾	16050,08	16.050

- 1) Wielkość współczynnika korygującego podwyższono uwzględniając w szczególności częściowe uzbrojenie działki.
- 2) Wielkość współczynnika korygującego obniżono uwzględniając w szczególności położenie działki w głębi.

8. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat szacunkowy, który składa się z³⁰ ponumerowanych kartek, sporządzony został zgodnie z powołanymi przepisami prawa i stanem faktycznym oraz prawnym.
2. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
3. Autor wyceny nie bierze odpowiedzialności za stan prawny nieujawniony w dokumentach i księgach wieczystych oraz za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
4. Ocena stanu technicznego zawarta w niniejszym operacie szacunkowym służy wyłącznie szacowaniu przedmiotu wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną ani też orzeczeniem technicznym informującym o stanie przedmiotu wyceny.
5. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w pkt poprzedzającym, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego – autora wyceny.
7. Podstawę dla określenia stanu ewidencyjnego i prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez zamawiającego dokumenty, które nie były przedmiotem odrębnego dochodzenia.
8. Określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny nie uwzględnia obciążeń hipotecznych.
9. Obliczenia dokonano przy pomocy programu WALOR i arkusza kalkulacyjnego EXCEL, skąd mogą wynikać różnice powstałe z zaokrąglen.
10. Niniejszy operat szacunkowy nie może być powielany albo publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim treści i formy publikacji.

Na tym operat szacunkowy zakończono i podpisano.

Kraków, dnia 15.07.2022 r.


Wojciech Kobierski
biegły sądowy
w zakresie szacowania nieruchomości
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie



1. Nieruchomość objęta KW KR1C/00078111/0 – widok od strony ul. E Orzeszkowej.



2. Nieruchomość objęta KW KR1C/00078111/0 – widok wschodniej części.



3. Nieruchomość objęta KW KR1C/00078111/0 – widok zachodniej części.



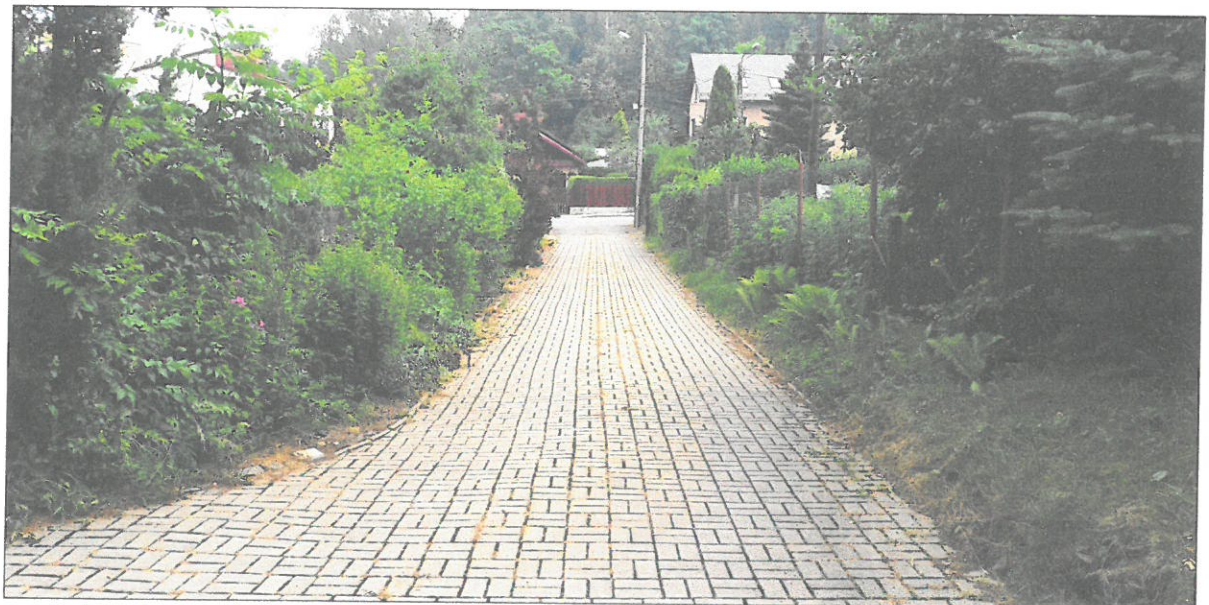
4. Nieruchomość objęta KW KR1C/00078111/0 – widok porośniętej trawą południowej części możliwej do zabudowy – widok od strony wschodniej, od ul. E. Orzeszkowej.



5. Nieruchomość objęta KW KR1C/00078111/0 – widok północnej części znajdującej się w obszarze oznaczonym na mapie planu jako teren zalesień – w tle ul. E. Orzeszkowej.



6. Nieruchomość objęta KW KR1C/00089748/4 (działka nr 2102/7 – droga wewnętrzna)
widok od strony ul. Św. Barbary.



7. Nieruchomość objęta KW KR1C/00089748/4 (działka nr 2102/7 – droga wewnętrzna)
w tle ul. Św. Barbary.



8. Nieruchomość objęta KW KR1C/00009866/3, działka nr 2106 położona w rej. ul. Św. Barbary – widok części północno-zachodniej.



9. Nieruchomość objęta KW KR1C/00009866/3, działka nr 2106 położona w rej. ul. Św. Barbary – widok części południowo-wschodniej.

7.2. Ogólna charakterystyka nieruchomości wybranych do porównania

Wykaz wybranych z miejscowego rynku transakcji, na podstawie których przeprowadzono analizę porównawczą i dokonano określenia wartości rynkowej gruntu przeznaczonego w planie pod zabudowę mieszkaniową niskiej intensywności i pod drogę wewnętrzną

Data zawarcia transakcji	Obręb	Ulica	Lokalizacja	Przeznaczenie	Kształt	Pow. działki [m ²]	Uzbrojenie	Dojazd i dojeżdżenie	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena transakcyjna zaktualizowana*	Nr Rep.
2021-06-29	Libiąż Mały	Leśna	lepsza	MN	lepszy	684	brak	lepsze	73,10	75,33	1943/2021
2021-05-08	Libiąż Mały	Świtezianki	lepsza	MU	średni	870	brak	lepsze	79,89	82,67	2170/2021
2021-04-19	Libiąż Wielki	Lokietka	średnia	MN	lepszy	764	brak	lepsze	71,99	74,61	1175/2021
2021-03-25	Libiąż Mały	Majowa	średnia	MNU	lepszy	672	brak	gorsze	50,00	51,92	1257/2021
2021-03-02	Libiąż Mały	Kolejowa	lepsza	MNU	lepszy	511	brak	lepsze	77,96	81,11	826/2021
2021-03-01	Libiąż Wielki	Wolności	średnia	MN	średni	1076	brak	lepsze	58,55	60,92	803/2021
2020-09-23	Libiąż Mały	Fredry	lepsza	MN	lepszy	1180	brak	lepsze	76,27	80,37	3688/2020
2020-09-11	Libiąż Wielki	Jaskrowa	średnia	MNU	lepszy	950	częściowe	lepsze	76,84	81,05	3413/2020
2020-06-24	Libiąż Wielki	Świerkowa	średnia	MN	lepszy	1004	częściowe	lepsze	52,79	56,03	2007/2020
2020-06-18	Libiąż Mały	Daleka	lepsza	MN	lepszy	857	brak	lepsze	107,35	114,00	1319/2020
2020-06-03	Libiąż Mały	Orzeszkowej	średnia	MN	lepszy	1334	częściowe	lepszy	108,70	115,56	1361/2020

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

*) Cena jednostkowa (zł/m²) zaktualizowana – cena transakcyjna podana w akcie notarialnym zaktualizowana na dzień wyceny, w oparciu o ustalony w wycenie trend zmian cen gruntów, zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7.3. Ogólna charakterystyka nieruchomości wybranych do porównania

Wykaz wybranych z miejscowego rynku transakcji, na podstawie których przeprowadzono analizę porównawczą i dokonano określenia wartości rynkowej gruntu oznaczonego na mapie planu jako tereny zalesień i zieleni

Data zawarcia transakcji	Obręb	Ulica	Lokalizacja	Przeznaczenie	Kształt	Pow. działki [m ²]	Rzeźba terenu	Dojazd i dojście	Cena transakcyjna [zł/m ²]	Cena transakcyjna zaktualizowana*	Nr Rep.
2021-07-29	Libiąż Mały	Żeromskiego	gorsza	R	lepszy	554	średnia	lepsze	5,42	5,57	1917/2021
2021-06-08	Libiąż Mały	Czeresniowa	średnia	R	średni	1892	lepsza	lepsze	27,48	28,37	1443/2021
2021-04-29	Libiąż Mały	Żeromskiego	średnia	R/MN	średni	1762	lepsze	gorsze	39,73	41,14	1900/2021
2021-04-07	Libiąż Mały	Podhalańska	średnia	R	lepszy	831	średnia	lepsze	24,07	24,97	1508/2021
2021-04-01	Libiąż Mały	Brzozowa	średnia	ZP	lepszy	1482	lepsza	gorsze	16,53	17,16	1361/2021
2020-10-07	Libiąż Mały	Myśliwska	średnia	R	lepszy	2341	lepsza	gorsze	40,58	42,71	3216/2020
2020-09-15	Libiąż Mały	Cicha	średnia	ZP	lepszy	1119	lepsza	gorsze	31,28	32,98	3521/2020
2020-07-07	Libiąż Mały	Partyzantów	gorsza	ZP/MN	średni	550	lepsza	gorsze	10,91	11,57	2256/2020
2020-06-24	Libiąż Mały	Myśliwska	średnia	R/MN	średni	1978	średnia	gorsze	12,12	12,87	1364/2020
2020-06-24	Libiąż Mały	Pilotów	gorsza	RU	średni	1462	gorsza	gorsze	12,12	12,87	1378/2020
2020-03-04	Libiąż Mały	Żeromskiego	gorsza	ZLd	średni	1961	gorsza	średnie	10,20	10,92	1563/2020

R – tereny rolne

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

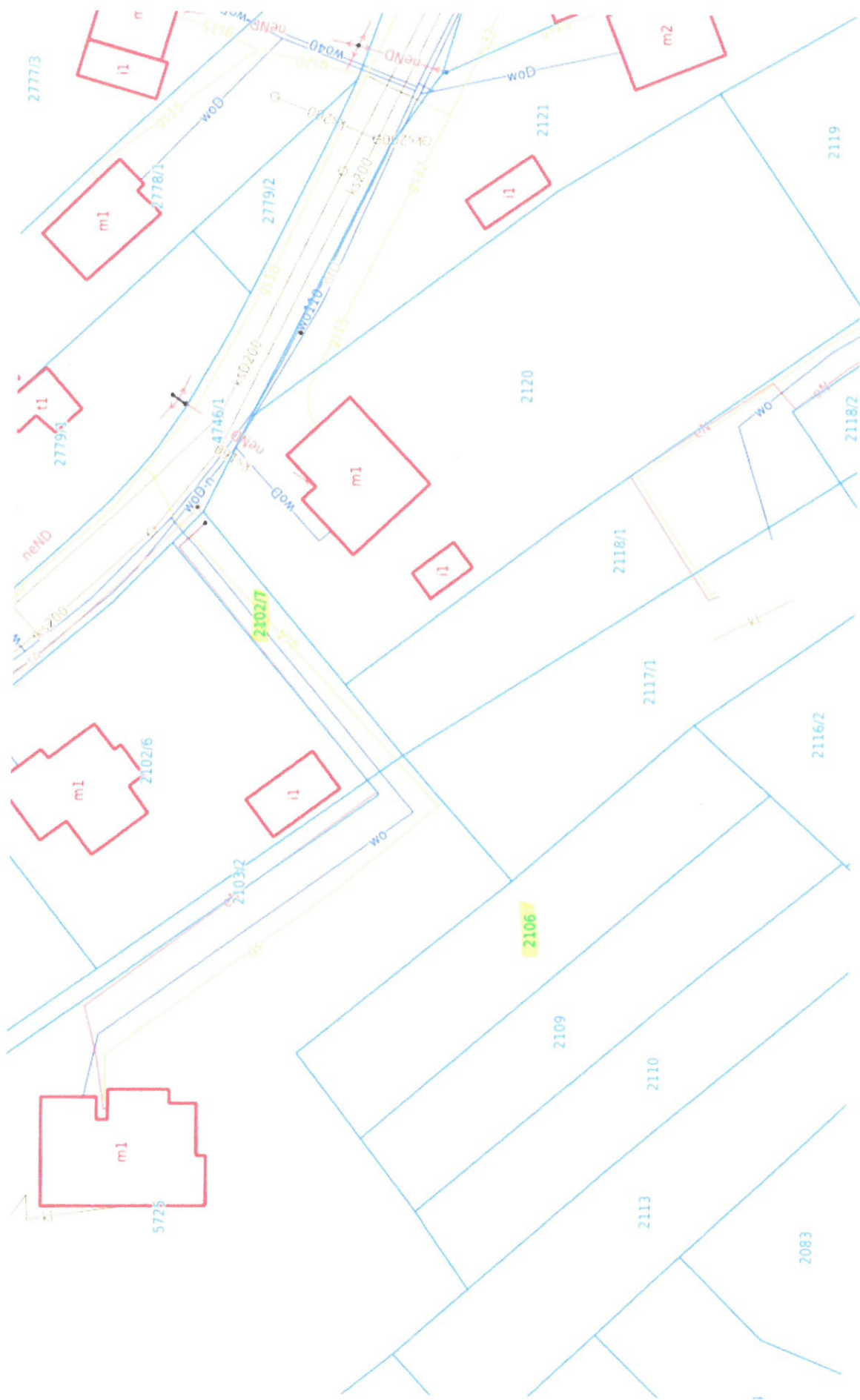
ZP – zielen publiczna

RU – obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

ZLd – obszary doleśień

*) Cena jednostkowa (zł/m²) zaktualizowana – cena transakcyjna podana w akcie notarialnym zaktualizowana na dzień wyceny, w oparciu o ustalony w wycenie trend zmian cen gruntów, zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.





Wycinek mapy ewidencyjnej z nakładką sieci uzbrojenia terenu, obejmujący m.in. działkę nr 2102/7 i 2106, które położone są przy ul. Św. Barbary w obrębie Libiąż Mały, gm. Libiąż.

- budynków: dla terenów od 41MN do 46MN i od 48MN do 54MN nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12 m, dla pozostałych terenów nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m,
 - zabytkowego budynku chronionego ustaleniami planu w terenie 33MN, zgodnie z ustaleniami w § 8,
 - pozostałych obiektów budowlanych nie większa niż 12 m,
- c) przestrzegania ustaleń ochrony dla zabytkowego budynku chronionego ustaleniami planu w terenie 33MN, zgodnie z ustaleniami w § 8;

2) dopuszcza się:

a) dachy płaskie:

- dla budynków mieszkalnych, jeśli na działce budowlanej bezpośrednio przy jej granicy zlokalizowany jest co najmniej jeden budynek mieszkalny z dachem płaskim,
- dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dachy pokryte zielenią - powierzchnią biologicznie czynną.

§ 33. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ze zwiększonym udziałem zieleni towarzyszącej** o symbolach: od 1MNZ do 20MNZ, i ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej z zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym,**

b) **budynki rekreacji indywidualnej;**

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługowe lokale użytkowe z zakresu zabudowy usług społecznych,
- b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- c) dojścia i dojazdy, parkingi,
- d) wiaty i budynki garażowe, budynki gospodarcze,
- e) ścieżki piesze, rowerowe,
- f) infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazy:

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 60%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 25% ,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania w obszarze terenu działki budowlanej zgodnie z ustaleniami w § 20,
- g) zagospodarowania terenów: 9MNZ, 15MNZ, 16MNZ, 19MNZ, 20MNZ w granicach zasięgu oddziaływania uciążliwości linii kolejowej - drgań i hałasu od linii kolejowej I KK, z zastosowaniem w budynkach mieszkalnych rozwiązań funkcjonalnych, technologicznych i materiałowych zmniejszających uciążliwości komunikacyjne (drgań, hałasu),
- h) uwzględniania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w bezpośrednim sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z § 17 ust. 2.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) nakazy:

- a) kształtowania dachu skośnego dwuspadowego lub wielospadowego, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o nachyleniu połaci $30^{\circ} - 45^{\circ}$, z zastrzeżeniem w pkt 2,
- b) wysokości zabudowy:
 - budynków nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych nie większa niż 12 m;

2) dopuszcza się:

- a) dachy płaskie: dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dachy pokryte zielenią - powierzchnią biologicznie czynną.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usług społecznych o symbolach: od 1MN1 do 4MN1, i ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,**
- b) **zabudowa usług społecznych;**

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) dojścia i dojazdy, parkingi,
 - b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) wiaty i budynki garażowe, budynki gospodarcze,
 - d) ścieżki piesze, rowerowe,
 - e) zieleni urządzona w tym skwery ogólnodostępne,
 - f) infrastruktura techniczna;
- 3) zabudowa usług społecznych może być lokalizowana samodzielnie na działce budowlanej lub jako usługowy lokal użytkowy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów wymienionych w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) **nakazy:**

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 40%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) lokalizacja samodzielnych budynków usług społecznych na działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania w obszarze terenu działki budowlanej zgodnie z ustaleniami w § 20,
- h) zagospodarowania terenu 4MN1 w granicach zasięgu oddziaływania uciążliwości linii kolejowej - drgań i hałasu od linii kolejowej 1KK z zastosowaniem w budynkach mieszkalnych, budynkach użyteczności publicznej z zakresu zdrowia i opieki społecznej oraz związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, rozwiązań funkcjonalnych, technologicznych i materiałowych zmniejszających uciążliwości komunikacyjne (drgań, hałasu).

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) **nakazy:**

- 1) **nakaz** na terenach: 3ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, od 13ZL do 16ZL - prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem statusu ochronnego lasu;
- 2) **nakaz** wysokości dla dopuszczanej zabudowy nie więcej niż 12m, z zastrzeżeniem w pkt 3;
- 3) **dopuszcza się**: zwiększenie wysokości do 50m dla infrastruktury technicznej oraz wież obserwacyjnych, na potrzeby gospodarki leśnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 48. 1. Wyznacza się **tereny zalesień** o symbolach: od **1ZL1** do **11ZL1**, i ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe: las** w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny rolnicze przeznaczone do zalesień,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach, w szczególności: budowle i budynki związane z gospodarką leśną, urządzenia turystyczne, drogi leśne, parkingi leśne;
 - c) infrastruktura techniczna nie wymagająca zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne, istniejące obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) **nakaz** wysokości dla dopuszczanej zabudowy nie więcej niż 12 m, z zastrzeżeniem w pkt 2;
- 2) **dopuszcza się**: zwiększenie wysokości do 50 m dla infrastruktury technicznej oraz wież obserwacyjnych, na potrzeby gospodarki leśnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 49. 1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych, śródlądowych** o symbolach: od **1WS** do **4WS**, i ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**

- a) **w terenie 1WS - ciek naturalne,**
- b) **rowy, kanały;**

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) trwałe użytki zielone, zadrzewienia,
- b) przepusty, przejazdy, mosty i kładki,
- c) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem w ust.3 pkt 3.

2. Ze względu na specyfikę terenu nie określa się wskaźnika zagospodarowania w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, lecz do całego terenu w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenów wymienionych w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) **nakazy:**

- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 90%
- b) utrzymania biologicznej otuliny cieków,
- c) uwzględnienia parametrów gwarantujących swobodny przepływ wód przy realizacji mostów i kładek;

- 2) **zakaz** lokalizacji budynków;

- 3) **dopuszcza się:**

- a) prace związane z konserwacją, utrzymaniem, zabezpieczeniem przeciwpowodziowym cieków, rowów, kanałów,
- b) infrastrukturę techniczną wyłącznie w niezbędnym zakresie wynikającym z uzbrojenia terenu.

§ 50. 1. Wyznacza się **teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych** o symbolu **1RU**, i ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, hodowlanych** z zastrzeżeniem ilości zwierząt w § 5 ust. 3;

- h) 14KDD: od 9 m do 10 m,
- i) 15KDD, 27KDD, 38KDD, 50KDD, 54KDD: od 4 m do 6 m,
- j) 16 KDD, 17KDD, 48KDD, 68KDD, 70KDD: od 5 m do 6 m,
- k) 5KDD, 18KDD: od 5 m do 8 m,
- l) 19KDD, 35KDD: od 9 m do 12 m,
- m) 20KDD, 36KDD: od 9 m do 11 m,
- n) 21KDD: 11 m,
- o) 22KDD: od 8 m do 10 m,
- p) 23KDD: od 10 m do 12 m,
- q) 25KDD, 39KDD, 42KDD, 57KDD: 6 m,
- r) 28KDD, 58KDD: od 5 m do 7 m,
- s) 29KDD: 9 m,
- t) 30KDD, 65KDD, 67KDD: od 4 m do 5 m,
- u) 31KDD, 37KDD, 51KDD: od 3 m do 4 m,
- v) 34KDD: od 8 m do 12 m,
- w) 40KDD: od 1,5m przy granicy planu do 10 m,
- x) 46KDD: od 7 m do 9 m,
- y) 52KDD: od 3 m do 5 m,
- z) 53KDD: od 6 m do 8 m,
- za) 59KDD, 73KDD: od 6 m do 7 m,
- zb) 60KDD: od 6 m do 9 m,
- zc) 61KDD: od 5 m do 10 m,
- zd) 62KDD: od 12 m do 17 m,
- ze) 64KDD, 69KDD: od 7 m do 8 m,
- zf) 66KDD: od 7 m do 10 m,
- zg) 71KDD: od 5 m do 8 m.

§ 62. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, o symbolach: od **1KDW** do **16KDW** i ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, terenowe miejsca do parkowania;
- 3) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDW, 5KDW, 7KDW, 10KDW: 6 m,
 - b) 2KDW: od 10 m do 17 m,
 - c) 3KDW: 9 m,
 - d) 4KDW, 6KDW, 15KDW: 5 m,
 - e) 8KDW: od 7 m do 9 m,
 - f) 9KDW: 10 m,
 - g) 11KDW, 13KDW: 8 m,
 - h) 12KDW: od 8 m do 10 m,

- i) 14KDW, 16KDW: od 6 m do 8 m;
- 4) dopuszcza się możliwość zastosowania rozwiązań o charakterze pieszo-jezdnym, bez segregacji poziomej ruchu pieszego i kołowego;
- 5) dopuszcza się dla 2KDW podniesienie klasy drogi do publicznej dojazdowej;
- 6) wysokość obiektów: infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m, małej architektury nie więcej niż 3 m.

§ 63. 1. Dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, dopuszcza się w przeznaczeniu terenu:

- 1) w terenach KDG, KDZ, KDL, KDD:
 - a) ścieżki rowerowe,
 - b) chodniki,
 - c) zatoki autobusowe i wiaty przystankowe, o wysokości nie większej niż 3,5 m i dachu płaskim,
 - d) infrastrukturę techniczną, o wysokości nie większej niż 12 m, z zastrzeżeniem w § 4 ust.1 pkt 3;
 - e) zieleni urządzoną towarzyszącą drodze;
- 2) w terenach KDZ, KDL, KDD: przykrawężnikowe, terenowe miejsca do parkowania w dowolnym układzie w stosunku do krawędzi jezdni;
- 3) w terenach KDG: budowle zmniejszające uciążliwość akustyczną w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe planu

§ 64. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Libiąża.

§ 65. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Libiążu

Bogusław Gucik

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LIBIĄŻ

Obszary zabudowy mieszkaniowej i usług (MU)

1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej i usług dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności, do 4 lokali mieszkalnych;
- c) zabudowę usługową;
- d) usługi publiczne;
- e) usługi turystyki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji;
- g) zabudowę rekreacji indywidualnej;
- h) zabudowę agroturystyczną;
- i) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw;
- j) rzemiosło i nieuciążliwą działalność gospodarczą;
- k) zieleni urządzoną i obiekty małej architektury;
- l) ścieżki piesze, rowerowe, place;
- m) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
- n) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

2) w zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:

- a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy (przy dachach spadowych), okapu lub gzymsu (przy dachach płaskich);
- b) liczbę kondygnacji zabudowy mieszkaniowej nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w kubaturze dachu;
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki;
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5;
- g) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- h) dopuszczenie dachów płaskich;
- i) 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących wskaźników i parametrów zabudowy;

4) określone w pkt 2 wskaźniki i parametry zabudowy nie dotyczą usług publicznych, np. kościół, szkoła, itp., z zastrzeżeniem, iż maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 5,0;

5) na obszarach zabudowy mieszkaniowej i usług dopuszcza się łączenie funkcji zabudowy wskazanych w pkt 1;

6) preferuje się zagospodarowanie obszaru, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowych, przy traktowaniu funkcji usługowych jako towarzyszących.

Obszary publicznej zieleni (ZP)

1) Na obszarach publicznej zieleni dopuszcza się:

- a) zieleni, w tym indywidualne ogródki przydomowe;
- b) miejsca wypoczynku, place, skwery;
- c) urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. zaplecze sanitarne), place zabaw;
- d) obiekty i urządzenia kultury;
- e) obiekty małej architektury;
- f) ścieżki piesze, rowerowe, konne;
- g) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym parkingi;

2) dopuszcza się realizację jednego budynku administracyjno-socjalnego na wyznaczony teren, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1015759116

1 Okres ubezpieczenia: od 06.12.2021 r. do 05.12.2022 r.

2 Ubezpieczający: WOJCIECH KOBIERSKI "ARBITER" BIURO WYCEN I OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Adres siedziby: KOBIERZYŃSKA 120 m. 86, 30-382 KRAKÓW
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 350882032

3 Ubezpieczony: WOJCIECH KOBIERSKI "ARBITER" BIURO WYCEN I OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Adres siedziby: KOBIERZYŃSKA 120 m. 86, 30-382 KRAKÓW
E-mail: Nieustalony

Telefon: Klient odmówił

REGON: 350882032

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego

Suma gwarancyjna	
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
25 000 EUR	25 000 EUR

Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego

4 Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z roszczeń regresowych

5 Składka łączna: 154,48 PLN
Składka została opłacona w całości.

Warunki ubezpieczenia

1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie:

1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805).

2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

Postanowienia dodatkowe

Klauzula rezygnacji z prawa dochodzenia roszczeń regresowych
1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

wypłaconego, z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, odszkodowania za szkody wyrządzone rażącym niedbalstwem.

2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej, rezygnuje z prawa dochodzenia od ubezpieczonego lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, zwrotu

Oświadczenia

1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym.
2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego.
3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych.

4. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR).

5. ☐ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS).

6. ☐ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie.

7. ☐ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawianie odpowiedzi oferty.

8. ☐ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych

kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

9. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl.

10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę

Pełne nazwy spółek:

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

1015759116/pc:100000375173895/BE20 PIN: 6248

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DPOCZA/21G5_01/20211202.1134/proddpp03-219049512.3/FILE/pc:100000375173895

1/2

