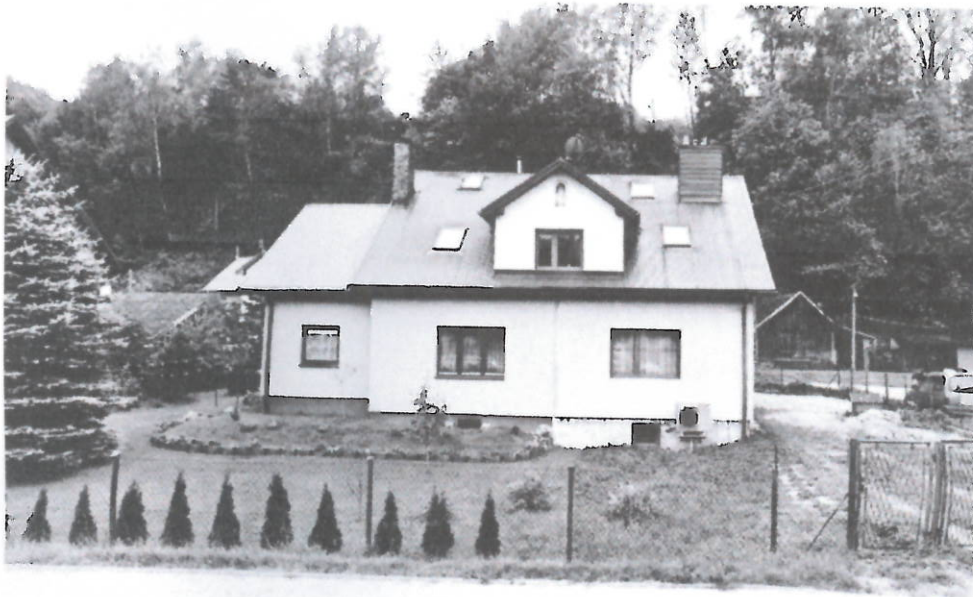


Krynica- Zdrój, dnia 15 maja 2023r.

*Sygnatura akt Km 607/12 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu, z siedzibą Kancelarii w Muszynie*

OPINIA SZACUNKOWA

OKREŚLENIA AKTUALNEJ WARTOŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 1181, POŁOŻONEJ W PIWNICZNEJ -ZDROJU, PRZY ULICY KRAKOWSKIEJ, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM POD NUMEREM 45, OBJĘTEJ KW NS1M/00009375/0



Krynica- Zdrój, dnia 15 maja 2023r.

opracowała:

*Anna Jaśkiewicz  
biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości  
33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a  
NIP: 944 132 21 86, REGON: 492 779 700*

## WYCIĄG Z OPRACOWANIA

<b>PRZEDMIOT WYCENY:</b>	Nieruchomość gruntowa
<b>ADRES NIERUCHOMOŚCI:</b>	Miejscowość Piwniczna-Zdrój, obręb 0001, gmina Piwniczna - Zdrój, powiat nowosądecki, województwo Małopolskie, ul. Krakowska 45.
<b>JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:</b>	121013_4
<b>OBREB:</b>	Nr 0001
<b>JEDNOSTKA REJESTROWA:</b>	G 27
<b>DZIAŁKA NR EWIDENCYJNY:</b>	1181
<b>POWIERZCHNIA:</b>	0,0894ha,
<b>KSIĘGA WIECZYSTA:</b>	NS1M/00009375/0
<b>STAN WŁADANIA ZGODNIE Z KW 9375</b>	Własność: w 1/3 części Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części Marian Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Lucyna Dudziak c. Antoniego i Zofii oraz Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny;
<b>OBCIĄŻENIA OPISANE KSIĘGĄ WIECZYSTĄ</b>	- <b>Dział III:</b> roszczenie o opłatę roczną z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w kwocie 64,67 zł.; w polu 3.4.1.2 zmieniono treść roszczenia, a w polu 3.4.1.3 dopisano udział w związku z uiszczeniem opłaty przekształceniowej przez współwłaścicieli udziałów nr 2 i 4.; ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału w nieruchomości, sygn. akt km 607/12 – udział nr 3 Mariana Dudziak  - <b>Dział IV:</b> hipoteka przymusowa w kwocie 8113,00 na rzecz Rab Trans Sp. z o. o.; hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 46 945,83zł na rzecz Biuro Informacyjne Prawne „Akcept” S.A.; hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 48 972,27zł z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne, społeczne i fundusz pracy; hipoteka przymusowa w kwocie 43 360,15zł z tytułu nieopłaconego podatku dochodowego – US w Nowym Sączu; hipoteka przymusowa w kwocie 1812,20zł – US w Nowym Sączu; hipoteka przymusowa w kwocie 4517,60zł na rzecz Geis Parcel PL Sp. z o.o.
<b>CEL WYCENY:</b>	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną 1181 dla potrzeb Kancelarii Komorniczej z siedzibą w Muszynie
<b>KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI:</b>	przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Piwniczna Zdrój, przy ul. Krakowskiej nr 45 (ulica Krakowska – stanowi drogę przelotową relacji Piwniczna – Rytro – Stary Sącz), w części peryferyjnej miasta w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna, w pobliżu również tereny rolno- leśne, rzeka Poprad, a także po drugiej stronie ulicy Krakowskiej – tereny cmentarza. Nieruchomość obj. KW NS1M / 00009375/0, stanowiąca działkę nr ew. 1181. o powierzchni 894m <sup>2</sup> , zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczonym. Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, wykonany w technologii tradycyjnej, murowany ze stropami nad piwnicą – żelbetowymi, nad parterem drewnianymi, z dachem dwuspadowym o konstrukcji tradycyjnej – drewnianej, z „jaskółkami”, o pokryciu blachą falistą, powlekaną. Budynek oddano do użytku około 60 lat temu, obiekt został poddany gruntownemu remontowi w roku 2018 – stan techniczny budynku określono jako średni. Standard – dobry, budynek odnowiony w zakresie wykończenia wnętrz, elewacji, stolarki zewnętrznej, kotłowni. Łączna powierzchnia ogólno-użytkowa budynku 227,35m <sup>2</sup> , kubatura 962m <sup>3</sup> . Działka ogrodzona i częściowo zagospodarowana, na działce posadowiony jest garaż typu „blaszak”. Dostęp do przedmiotowej nieruchomości bezpośredni z ulicy Krakowskiej, dostęp do infrastruktury technicznej – E, W (ze spółki osiedlowej), K - sieciowe
<b>DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI:</b>	15 maj 2023r.
<b>DATA SPORZĄDZENIA OPERATU:</b>	15 maj 2023r.

sporządziła:

*Anna Jaśkiewicz*  
 biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości  
 33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a  
 NIP: 944 132 21 86, REGON: 492 779 700

/Podpis /

## I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

**przedmiotem** wyceny jest nieruchomość objęta KW nr NS1M/00009375/0, stanowiąca działkę ew. nr 1181 o powierzchni 894m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położona przy ulicy Krakowskiej pn. 45, w obrębie 0001, w Piwnicznej -Zdroju, w powiecie nowosądeckim, w województwie małopolskim;

**zakres** wyceny obejmuje określenie rynkowej wartości prawa własności nieruchomości jw. przysługującego, według danych z księgi wieczystych oraz ewidencji gruntów, na prawach współwłasności: w 1/3 części Ryszardowi Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części Marianowi Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Lucynie Dudziak c. Antoniego i Zofii oraz Ryszardowi Dudziak s. Józefa i Katarzyny;

## II. CEL WYCENY

Zgodnie z Poleceniem Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu, z siedzibą w Muszynie, Rynek 8, z dnia 29 marca 2023r. w sprawie z wniosku Biuro Informacyjne prawne „Akcept” S.A. sporządzić opinię w przedmiocie:

„... określenia aktualnej wartości nieruchomości w postaci działki ewidencyjnej nr 1181, położonej w Piwnicznej -Zdroju, przy ulicy Krakowskiej pn. 45, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, objętej KW NS1M/00009375/0 ...”

## III. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPINII

### **Podstawa formalna:**

Niniejszy dokument został opracowany na podstawie Polecenia Kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Sączu, z siedzibą Kancelarii w Muszynie, przy ul. Rynek 8, dnia 29 marca 2023r.

### **Podstawy prawne:**

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami -warszawa, dnia 24 lutego 2023 r., poz. 344, z dnia 11 stycznia 2023 r.-jednolity tekst ustawy o gospodarce nieruchomościami,

Krynica-Zdrój, dnia 15 maja 2023r.

- rozporządzenie rady ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (z późn. zmianami),
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku **kodeks cywilny** (opracowano na podstawie: t.j. dz. u. z 2022 r. poz. 1360).

#### **Podstawy metodologiczne:**

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005,
- „Gospodarka nieruchomościami”, Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, Wyd. Politechnika Koszalińska, Koszalin 2009,
- „Wartość rynkowa nieruchomości”, Ewa Kucharska - Stasiak, Wyd. TWIGGER, Warszawa 2000;
- „Metody określania wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. Educaterra, Olsztyn 2007,
- „Analiza rynku nieruchomości”, Henryk Gawron, Wyd. Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2011.
- „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki, Wyd. Dom wydawniczy ABC 2006.

#### **IV. ŹRÓDŁA INFORMACJI**

1. akta sprawy;
2. dane z rejestru gruntów oraz kopia mapy ewidencyjnej;
3. dane dotyczące planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Piwniczna - Zdrój;
4. Akty notarialne dot. transakcji kupna –sprzedaży udostępnione w Starostwie Powiatowym w Nowym Sączu;
5. własna baza danych;
6. wizja lokalna przeprowadzona w dniu 5 maja 2023r.;

#### **V. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI BIEGŁEGO**

- opinia została sporządzona w dniu 15 maja 2023r.;
- wartość nieruchomości określono wg stanu przedmiotu wyceny na dzień wizji lokalnej z dnia 5 maja 2023r.;
- stan prawny przedmiotowej nieruchomości określono na dzień 15 maja 2023r.;
- wartość nieruchomości określono na dzień 15 maja 2023r.;
- wizja lokalna w dniu 5 maja 2023r.

**VI. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI**

stan prawny:

Księga Wieczysta – Repertorium Ksiąg Wieczystych nr NSIM/00009375/0

- **Dział I:** – Oznaczenie nieruchomości: Nowy Sącz, Piwniczna, działka nr 1181 –obszaru 0,0894ha, o sposobie korzystania- działka budowlana;

Spis praw związanych z własnością: brak wpisu;

- **Dział II:** w 1/3 części Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części Marian Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Lucyna Dudziak c. Antoniego i Zofii oraz Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny;

- **Dział III:** roszczenie o opłatę roczną z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w kwocie 64,67 zł.; w polu 3.4.1.2 zmieniono treść roszczenia, a w polu 3.4.1.3 dopisano udział w związku z uiszczeniem opłaty przekształceniowej przez współwłaścicieli udziałów nr 2 i 4.; ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału w nieruchomości, sygn. akt km 607/12 – udział nr 3 Mariana Dudziak

- **Dział IV:** hipoteka przymusowa w kwocie 8113,00 na rzecz Rab Trans Sp. z o. o.; hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 46 945,83zł na rzecz Biuro Informacyjne Prawne „Akcept” S.A.; hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 48 972,27zł z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne, społeczne i fundusz pracy; hipoteka przymusowa w kwocie 43 360,15zł z tytułu nieopłaconego podatku dochodowego – US w Nowym Sączu; hipoteka przymusowa w kwocie 1812,20zł – US w Nowym Sączu; hipoteka przymusowa w kwocie 4517,60zł na rzecz Geis Parcel Pl Sp. z o.o.

Zgodnie z danymi z rejestru gruntów:

Województwo małopolskie,

Powiat: Nowy Sącz,

Jednostka ewidencyjna: 121 013\_4, Piwniczna-Zdrój- miasto;

Obr. ewidencyjny: 0001 Piwniczna

obręb	ark	Nr działki	JR	Pow.[ha]	użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie
					rodzaj	Pow.[ha]		

0001		1181	G27	0,0894	B	0,0894	KW 9375	Piwniczna-Zdrój, ul. Krakowska
współwłasność		w 1/3 części Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części Marian Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Lucyna Dudziak c. Antoniego i Zofii oraz Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny						



ilość działek: 1

suma powierzchni działek: 0,0894ha.

oznaczenie użytków: B – tereny mieszkaniowe;

Budynki nie stanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności:

identyfikator	121013_4.0001.2813BUD	Kondygnacja naziemna 2
działka	121013_4.0001.1181	Kondygnacje podziemne 1
adres	Piwniczna - Zdrój, ul. Krakowska 45	Powierzchnia zabudowy z dokumentów 140m <sup>2</sup> Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych –

Rodzaj wg KŚT	Budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych – Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych -
uwagi		

Uwaga: istnieje niezgodność w podanych wartościach powierzchniowych dot. powierzchni zabudowy pomiędzy projektem sporządzonym przez mgr inż. arch. Zbigniewa Śliwińskiego, a danymi z ewidencji budynków (dot. pow.zabudowy).

Lokalizacja ogólna: przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Piwniczna-Zdrój:

**Piwniczna-Zdrój** (do 6 lutego 1998 *Piwniczna*) – miasto w województwie małopolskim, w powiecie nowosądeckim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Piwniczna-Zdrój. Miasto królewskie starostwa sądeckiego w powiecie sądeckim województwa krakowskiego w końcu XVI wieku. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa nowosądeckiego. Według danych GUS z 31 grudnia 2019 r. miasto liczyło 5860 mieszkańców. Piwniczna leży nad rzeką Poprad, jej obszar rozpościera się od wysokości 357 m (dolina Popradu w rejonie przysiółka Witkowskie) do 1140 m (podszczytowe partie Wielkiego Rogacza) 1182 m. Najwyższe szczyty w obrębie miasta: Eliaszkówka 1024 m, Niemcowa 963 m, Granica 715 m, Kiczar 703 m. Przez miasto biegnie linia kolejowa, ze stacją Piwniczna i przystankiem Piwniczna-Zdrój oraz droga krajowa 87 łącząca Nowy Sącz z miejscowym, byłym przejściem granicznym Piwniczna-Mnišek nad Popradem. Występują tu naturalne lecznicze wody mineralne, znane jako „kwaśne wody”. Są to wody wodorowęglanowo-magnezowo-wapniowo-żelaziste. Charakteryzują się wysoką zawartością jonów magnezowych i wapniowych, wykazując działanie neutralizujące sok żołądkowy, a powstający w wyniku reakcji chlorek wapnia działa przeciwzapalnie. Alkaliczność treści pokarmowej i pobudzanie czynności wydalniczej żołądka przez dwutlenek węgla przyspieszają jego opróżnianie. Działa to korzystnie w leczeniu choroby wrzodowej żołądka i dwunastnicy, nieżyłki żołądka i stanach zapalnych jelit. Wspomagają też leczenie cukrzycy i stanów zapalnych trzustki. W miejscowych ośrodkach leczniczo-wypoczynkowych stosuje się wannowe kąpiele mineralne, zabiegi borowinowe, natryski wodolecznicze, masaże, gimnastykę leczniczą, inhalację oraz kurację pitną wody. Aktualnie na terenie uzdrowiska eksploatowanych jest kilka głębinowych otworów. Woda rozlewana jest w dwóch rozlewniach w Piwnicznej i Zubrzyku. Zimą panują tu dobre warunki śniegowe umożliwiające uprawianie sportów zimowych w ośrodkach narciarskich w Suchej Dolinie, Wierchomli Małej i Kokuszcze. W stacjach narciarskich działa kilkanaście wyciągów narciarskich: orczykowych i talerzykowych, jak również koleje krzeselkowe. Działają też serwisy narciarskie, wypożyczalnie sprzętu oraz szkoły narciarskie. W Wierchomli i Kokuszcze stosuje się sztuczne naśnieżanie i oświetlenie.



Źródło - internet

- informacje ogólne:

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w peryferyjnej części miasta, przy ulicy Krakowskiej, stanowiącej drogę krajową nr 87 – relacji Piwniczna – Ryty – Stary Sącz. Odległość od ścisłego centrum miasta około 1600mb. Działka położona jest w terenie płaskim, w pierwszej linii zabudowy licząc od ul. Krakowskiej. Działka 1181 jest działką opisaną granicami zbliżonymi w kształcie do trapezu. Położenie szczegółowe – działka położona pomiędzy terenami ulicy Krakowskiej (od strony północno-wschodniej), a terenami zabudowanymi (od strony północno-zachodniej, południowo- wschodniej i południowo - zachodniej). W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a od strony północno-wschodniej, po drugiej stronie ul. Krakowskiej tereny cmentarza, w dalszej odległości pomiędzy terenami PKP a rzeką Poprad – tereny zabudowane budynkami produkcyjno-usługowymi. Działka o dobrym dostępie do infrastruktury technicznej, w tym sieć wodociągowa wspólna dla kilku gospodarstw domowych ze studni pod ciśnieniem grawitacyjnym, kanalizacja sieciowa – miejska, sieć elektroenergetyczna. Działka ogrodzona i zagospodarowana częściowo w zakresie dojść i dojazdów, nasadzeń roślin ozdobnych od strony ulicy. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, a także garażem typu „blaszak”. Wjazd na działkę bezpośrednio drogi krajowej (od strony północno-wschodniej) oraz z drogi gminnej (od strony zachodnio-południowej).





**dane techniczno ekonomiczne:**

nieruchomość obj. KW NS1M / 00009375/0, stanowiąca działkę nr ew. 1181 o powierzchni 0,0894ha jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, parterowym, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczonym, wzniesionym w zabudowie wolnostojącej, o powierzchni użytkowej wynoszącej: 227,35m<sup>2</sup> -przyjęto zgodnie z projektem na podstawie którego wydane zostało pozwolenie na budowę i na podstawie którego przedmiotowy obiekt został przebudowany (projekt sporządził mgr. inż arch. Zbigniew Śliwiński, istnieje jednak niezgodność ze stanem rzeczywistym – dot. pom. łazienki posadowionej w narożniku budynku od strony zachodnio-południowej, na parterze oraz komunikacji pionowej w budynku w części od strony zachodniej).

**Szczegółowy opis budynku mieszkalnego**

- forma architektoniczna budynku typowa – bryła budynku posadowiona na rzucie w kształcie uzupełniających się prostokątów. Budynek przekryty dachem dwuspadkowym, z frontową „jaskółką”. Forma budynku prosta, bez detali architektonicznych. Elewacja wykończona w tynku typowym, ocieplona. Budynek mieszkalny jest budynkiem dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym. Wejścia do budynku usytuowano od strony południowo- zachodniej.
- Funkcja budynku:
  - piwnice – mieszczą dwie kotłownie i komunikację;
  - parter i poddasze mieści część mieszkalną;

### Opis konstrukcyjny budynku:

- fundamenty żelbetowe, ściany piwnic - betonowe
  - ściany parteru wykonane z pustaka leszowego + cegła ceramiczna od zewnątrz częściowo ocieplone płytami styropianowymi,
  - stropy żelbetowe, płytowe nad piwnicami, nad parterem drewniane.
  - schody na poddasze mieszkalne drewniane.
  - dach dwuspadowy- o konstrukcji drewnianej i o pokryciu blachą powlekaną, rynny i rury spustowe PCV
  - stolarka okienna zespolona PCV.
  - stolarka drzwiowa płytowa oraz częściowo płycinowa, częściowo szklone
  - podłogi i posadzki –w piwnicach wylewka, w sanitariatach płytki ceramiczne, w pokojach panele podłogowe
  - instalacje: instalacja co z pieca na paliwo stałe oraz pompa ciepła (dwie niezależne kotłownie) instalacja elektryczna gniazd wtykowych i siłowa, wodno- kanalizacyjna, z urządzeniami (w tym instalacja kanalizacyjna z przyłącza miejskiego, wodociągowa ze studni grawitacyjnej wspólnej dla kilku gospodarstw domowych)
- parametry powierzchniowe obiektu:  
zestawienie powierzchni – stan funkcjonalno – użytkowy budynku według dostarczonego projektu, na podstawie została wydana zgoda na rozbudowę budynku (projekt sporządził mgr inż arch. Zbigniew Śliwiński):

lp	nazwa pomieszczenia	powierzchnia w m <sup>2</sup>
Piwnice z uwzględnieniem nienormowej wysokości h<2,20mb		
1	kotłownia/pom.gosp	18,60
2	kotłownia/pom.gospodarcze	18,60
3	komunikacja	9,20
4	komunikacja	9,50
Razem z uwzględnieniem wysokości h<2,20mb		27,95
parter		
1	korytarz	9,00
2	komunikacja	3,20
3	kuchnia	12,30

4	pokój	18,60
5	pokój	18,60
6	kuchnia	18,80
7	łazienka	7,10
8	komunikacja	7,20
razem		94,80
poddasze		
1	pokój	9,00
2	pokój	9,60
3	pokój	24,80
4	komunikacja	4,80
5	pokój	10,60
6	pokój	13,50
7	łazienka	3,00
8	komunikacja	7,80
9	pokój	12,00
10	komunikacja	9,50
razem		104,60

Łącznie powierzchnia użytkowa budynku: 227,35m.kw.

Powierzchnia zabudowy z dokumentów: 135,80m<sup>2</sup>;

Kubatura z dokumentów: 962m<sup>3</sup>

(w budynku wydzielono dwa lokale mieszkalne z oddzielnymi wejściami, z tym, że brak ściany ogniowej, a rzut parteru nie pokrywa się z rzutem poddasza – brak jednolitej monolitycznej ściany pionowej dzielącej budynek na dwie części – stąd podział budynku jest tylko umowny)

Stan techniczny obiektu określono według metody liniowej uściślonej dla budynków normalnie utrzymywanych:

$$Szt = t(t+T)/2T^2 \times 100\% = 28\%$$

Szt – stopień zużycia technicznego w procentach

T= przewidywany okres trwałości obiektu w latach (150lat - uśredniony)

t= wiek obiektu w latach (około 60lat)

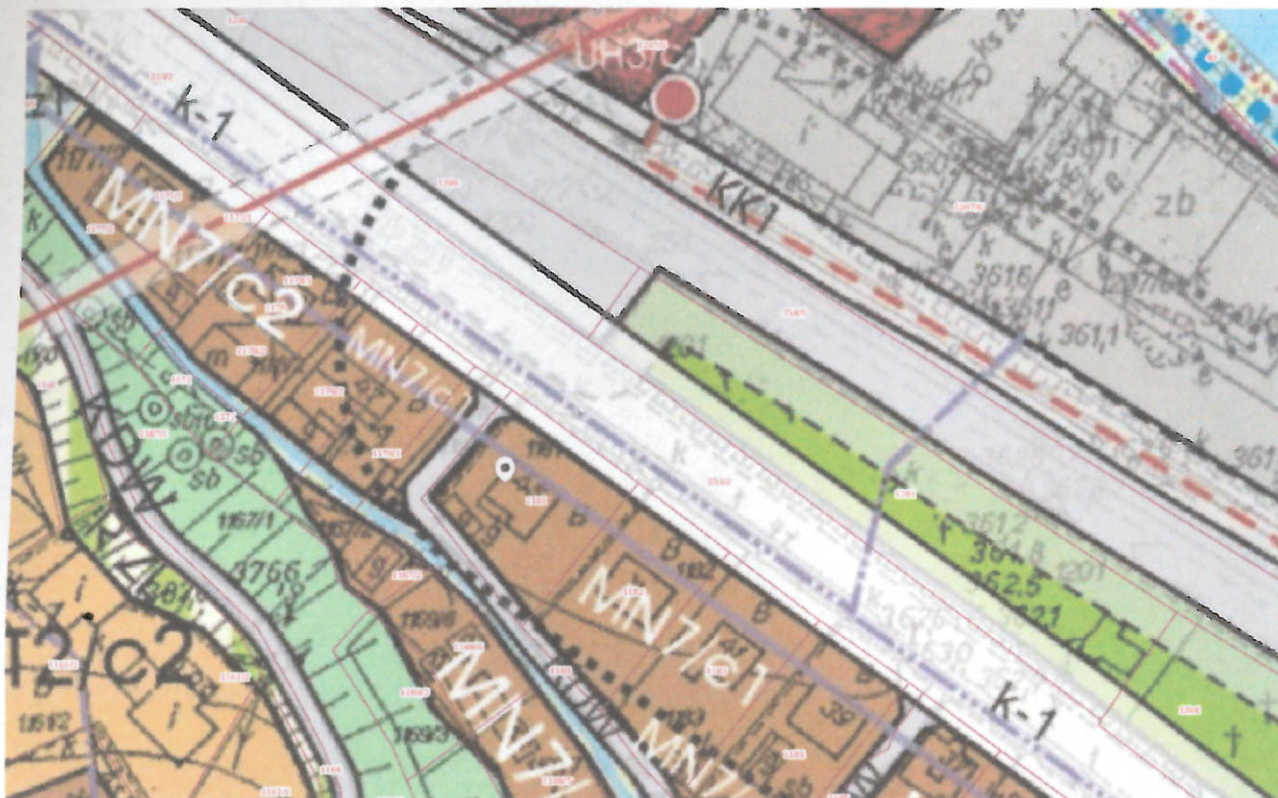
Dla potrzeb wyceny stan techniczny budynku określono według jednolitej skali ocen:

Zawiesie techniczne w %	stan obiektu
0 – 8	bardzo dobry
9 – 25	dobry
26 – 50	średni
51 – 60	zadawalający
61 – 70	pogorszony

Standard – dobry.

**przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:**

zgodnie danymi uzyskanymi w urzędzie Miasta i Gminy Piwniczna Zdrój stwierdzono, że działka ewidencyjna oznaczonej numerem 1181 położona w Piwnicznej Zdrój leży w terenach o symbolu MN7/c1 tj. w terenach położonych na Borowicach w których utrzymuje się istniejącą zabudowę jednorodziną wraz ze strefą sanitarną ochrony cmentarza ( 50-150m) oraz częściowo w terenach KD-GP tj. w liniach rozgraniczających drogę krajową nr 87 klasy G, w obszarze ochrony uzdrowiskowej „C”. Przedmiotowy plan został uchwalony Uchwałą Rady Miasta i Gminy Piwniczna Zdrój nr XLIII/332/06 z dnia 28.07.2006r w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania Piwniczna Zdrój – Jednostka Strukturalna A1- Piwniczna Miasto (publ. Dz. Urz. Woj. Małopolskiego nr 557, poz.3532, z dnia 12.09.2006r.), z późniejszymi zmianami:



Tereny oznaczone symbolem na rysunku planu MN 7/c1, MN 7/c2:

Utrzymuje się istniejącą zabudowę jednorodzinna położoną na Borownicach w 50,0m i 150,0m strefie ochrony sanitarnej od istniejącego czynnego cmentarza (ZCc), na przedpolu stoku i wysokiej skarpy terenowej, wzdłuż zachodniej strony odcinka drogi krajowej Nr 87 oznaczonego symbolem KD-GP. W obrębie położonej od strony drogi krajowej części terenu znajdującej się w 50,0m strefie ochrony sanitarnej od cmentarza oznaczonej na rysunku planu dodatkowymi literami /c1 z uwagi na istniejące zainwestowanie tego terenu oraz bardzo dobry stan techniczny w większości zrealizowanych w ostatnich latach budynków, dopuszcza się ich remonty, przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu istniejących gabarytów wysokościowych budynków.

W strefie tej nie dopuszcza się realizacji usług wbudowanych i wolnostojących związanych z produkcją, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych.

Na pozostałym terenie MN 7 położonym pomiędzy 50,0m a 150,0m strefą ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza oznaczonym w rysunku planu dodatkowymi literami /c2 dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jak też realizację wbudowanych i wolnostojących usług również związanych z produkcją, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych.

W obrębie tej części terenu przy przebudowie i rozbudowie budynków istniejących jak też realizacji zabudowy uzupełniającej obowiązuje zabudowa o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w dachu, przy wyniesieniu poziomu parteru budynku nie więcej niż 0,60m od poziomu terenu przy wejściu do budynku oraz wysokości budynku nie większej niż 14,0m.

W obrębie całości terenu MN 7 obowiązuje zaopatrzenie w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć położonych w odległości powyżej 150,0m od czynnego cmentarza.

Niezabudowane i nieutwardzone części działek należy zagospodarować wysoką i niską zielenią towarzyszącą o przewadze gatunków rodzimego pochodzenia.

Wskazane obsadzenie całoroczną wysoką zielenią izolacyjną pasa terenów położonych wzdłuż drogi krajowej pomiędzy ogrodzeniami a istniejącą zabudową.

## VIII. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

**określenie wartości nieruchomości poprzedzono szczegółową analizą rynku, którą rozszerzono na gminy sąsiednie o podobnym charakterze społeczno - gospodarczym:**

Po przeprowadzeniu badania kształtowania się cen transakcyjnych o określonym powyżej przeznaczeniu do określenia wartości nieruchomości przyjęto obszar obejmujący teren miasta Piwniczna -Zdrój i miejscowości o podobnych uwarunkowaniach społeczno-ekonomicznych.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w m. Piwniczna- Zdrój, w gminie Piwniczna, w Powiecie Nowosądeckim.

Powiat nowosądecki zajmuje obszar 1550,24 km<sup>2</sup> i liczy około 203 tys. mieszkańców. Jego siedzibą jest miasto Nowy Sącz. Większość terenu powiatu zajmują tereny górskie i wyżynne. Główne skupienie osadnicze regionu stanowi Kotlina Sądecka. Ważną rolę gospodarczą w regionie odgrywa rolnictwo. Podmioty gospodarcze reprezentują najczęściej handel, usługi, budownictwo. Kluczową dziedzinę gospodarki powiatu stanowi turystyka. W skład powiatu wchodzi 16 gmin; jedna miejska - Grybów, cztery miejsko wiejskie – Krynica Zdrój, Stary Sącz, Piwniczna, Muszyna, oraz 11 wiejskich. Stopa bezrobocia, wg danych publikowanych przez PUP w Nowym Sączu, dla powiatu nowosądeckiego na koniec października 2022 roku wynosiła 9,6%, w porównaniu ze stopą bezrobocia w skali kraju 5,1%.

Lokalizacja administracyjna:

województwo małopolskie, powiat nowosądecki, gmina Piwniczna - Zdrój, miasto Piwniczna - Zdrój

Piwniczna - miasto w województwie małopolskim, w powiecie nowosądeckim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Piwniczna-Zdrój. W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa nowosądeckiego. Piwniczna - Zdrój - miasto, siedziba gminy, położone po obu stronach rzeki Poprad przelamującej się pomiędzy wzniesieniami Beskidu Sądeckiego. Zajmuje teren o powierzchni 3828 ha, około 30% obszaru miejscowości, głównie w zachodniej części, położonej na stokach Pasma Radziejowej, leży na wysokości powyżej 700 m. n.p.m. Część wschodnia zajmuje tereny usytuowane w Paśmie Jaworzyny Krynickiej.

Piwniczna od zachodu graniczy z gminą Szczawnica, od północnego zachodu z gminą Rytró, od północnego wschodu z Głębokim i Kokuszką, od wschodu z Łomnicą Zdrój zaś granica południowa jest jednocześnie granicą państwową z Republiką Słowacką, dokąd możemy się udać przekraczając granicę drogową w Mnisku n/Popradem.

Najwyższe szczyty w obrębie miasta:

- Eliaszówka (1023 m n.p.m.),
- Niemcowa (963 m n.p.m.),
- Granica (715 m n.p.m.),
- Kiczar (703 m n.p.m.).

Przez miasto biegnie linia kolejowa, ze stacją Piwniczna oraz droga krajowa 87 łącząca Nowy Sącz z miejscowym, byłym przejściem granicznym.

Piwniczna-Zdrój to niewielkie uzdrowisko podgórskie 360-420 m n.p.m., nad Popradem, który oddziela dzielnicę uzdrowiskową od miasteczka. Uzdrowisko jest wolne od zagrożeń przemysłowych. Dzięki tak licznie występującym źródłom wody mineralnej w Beskidzie Sądeckim znajduje się tu największy zespół uzdrowiskowy z tak znanymi kurortami jak: Krynica-Zdrój, Szczawnica, Piwniczna, Muszyna, Żegiestów, Wierchomla, Łomnica czy Tylicz. We wszystkich tych miejscach tryskają lecznicze źródła wody mineralnej, które stanowią około 60% polskich zasobów. Profil leczniczy tego górskiego uzdrowiska to choroby górnych i dolnych dróg oddechowych oraz choroby układu trawiennego. Centralną część miasta stanowi rynek, przy którym usytuowany jest Urząd Miasta i Gminy, Miejsko Gminny Ośrodek Kultury z regionalnym muzeum prowadzonym przez Towarzystwo Miłośników Piwnicznej, kościół parafialny, otoczona wiekowymi drzewami zabytkowa systema na wodę, poczta, przychodnie lekarskie, apteki, sklepy spożywcze, przemysłowe, odzieżowe, kantory wymiany walut. Piwniczna posiada dość dużo obiektów turystycznych, związanych z lecznictwem i wypoczynkiem, opieką sanatoryjną, hotelami i kwaterami prywatnymi.

Badany rynek nieruchomości obejmuje teren gminy Piwniczna - Zdrój oraz gmin sąsiednich o podobnych uwarunkowaniach społeczno – gospodarczych (gminy uzdrowiskowe lub turystyczno - wypoczynkowe).

Na specyfikę badanego rynku ma wpływ wielkość i unikalne położenie obszaru, o znakomitych walorach środowiskowych oraz dynamiczny rozwój działalności turystyczno – rekreacyjnej, a co za tym idzie również usług związanych z potrzebami konsumpcyjnymi mieszkańców jak i licznie przybywających turystów z kraju i zagranicy. Należy zauważyć, że przedmiotowy region w sposób nieuchronny zmienia swój charakter z dawnego ściśle uzdrowiskowego na turystyczno – leczniczy. W dużych uzdrowiskach wyraźnie zaznacza się tendencja zmiany kuracjuszy, których pobyt w uzdrowisku ma charakter ściśle leczniczy, na klientów komercyjnych, korzystających z bogatej oferty miejscowości turystycznych, takiej jak liczne trasy narciarskie, koleje linowa i gondolowa, wyciągi krzesełkowe czy wyciągi orczykowe, usługi hotelarsko – gastronomiczne i urządzenia rekreacyjno – turystyczno – wypoczynkowe.

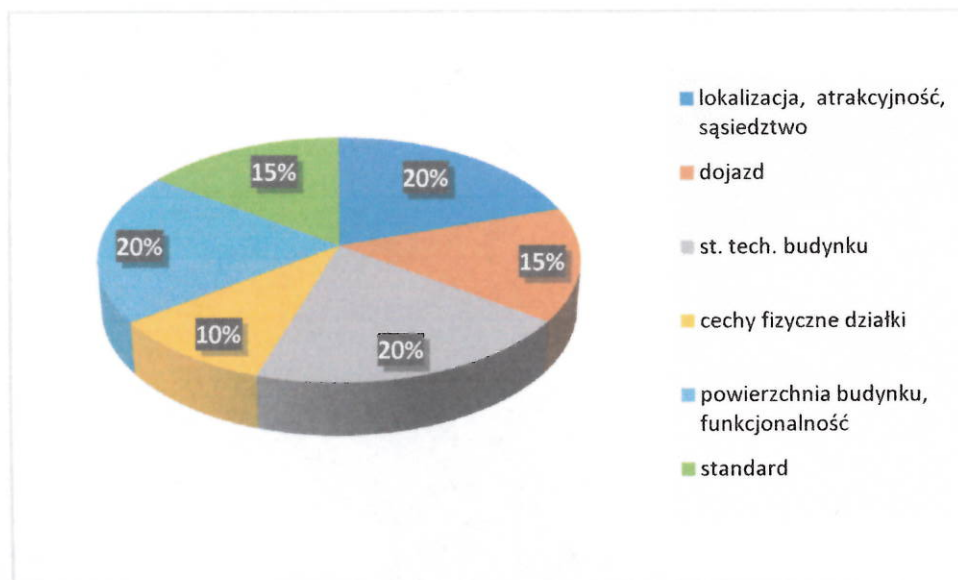
Stosunkowo dobrym popytem cieszą się na badanym rynku nieruchomości zabudowane budynkami położonymi we miejscowościach mających potencjał turystyczno–wypoczynkowy. Takie obiekty, znajdują również nabywców pochodzących z centralnej Polski, którzy nabywają tego typu nieruchomości, przekształcając je w budynki rekreacyjne, z przeznaczeniem na wyjazdy urlopowe lub z pokojami na wynajem.

A./ nieruchomości zabudowane podobne do wycenianej:

Przyjęto okres badania rynku ostatnia kilkanaście miesięcy do daty wyceny. Obszar rynku – miejscowości wypoczynkowo- turystyczne podobne do obszaru, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość.

Na podstawie analizy rynku, wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie wywiadów z potencjalnymi inwestorami, przyjęto cechy różniące oraz określono ich wagi poprzez porównanie nieruchomości różniących się tylko jedną cechą.

Na ceny nieruchomości zabudowanych podobnych do wycenianej wpływ miały ich następujące atrybuty:



Analizując rynek nieruchomości nie zaobserwowano zmiany cen w stosunku rocznym (zbyt duże zróżnicowanie cen uniemożliwia wiarygodne wyliczenie poprawki czasowej) i w związku z tym nie dokonano aktualizacji transakcji. Po szczegółowym zbadaniu trendów na rynku nieruchomości poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej. Z poprawki czasowej zrezygnowano również dlatego, że do dalszych analiz i wyliczeń przyjęto okres kilkunastu miesięcy, starając się analizować tylko jak najbliższe daty wyceny transakcje.

## IX. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Ustala się ją przy zastosowaniu podejścia dochodowego lub podejścia porównawczego.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania, dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy, ceny nie uległyby zmianie.

Mając na uwadze powyższe, **wartość rynkową nieruchomości** jako przedmiotu prawa własności **wg jej stanu w dacie wizji lokalnej i poziomu cen z daty sporządzenia opracowania** - określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze (Art.153.1.ustawy o g.n.) polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

### **Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego**

§ 4.1 Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 4.2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, **metodę korygowania ceny średniej** albo metodę analizy statystycznej rynku.

### **Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej**

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

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<sub>sr</sub>) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C<sub>min</sub>) i ceny maksymalnej (C<sub>max</sub>).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C<sub>min</sub>) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C<sub>max</sub>), z wyekspozowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [C<sub>min</sub>/C<sub>sr</sub>] i górnej granicy [C<sub>max</sub>/C<sub>sr</sub>] 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<sub>min</sub>, C<sub>max</sub>]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie: C<sub>sr</sub> – średnia cena w przyjętym zbiorze,

U<sub>i</sub> – współczynniki korygujące,

n - liczba cech rynkowych.

12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

**X. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ ZABUDOWANĄ DZIAŁKĘ O NR EW. 1181 (OBRĘB 0001 PIWNICZNA-ZDRÓJ)**

**I. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości objętej KW NSIM/00009375/0:**

Do obliczeń metodą korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym po odrzuceniu transakcji skrajnych, wybrano z posiadanej bazy danych reprezentatywną zbiór transakcji rynkowych podobnych pod względem najważniejszych cech do nieruchomości wycenianej- zbiór transakcji:

nr	lokalizacja	sygn. transakcji	data transakcji	dz. ew.	opis	pow. działki	pow.	c. transakcyjna	c. jednostkowa
1	Krynica Zdrój Kościuszki	820/2022	07.03.2022		Dz. zab. zabudowana murewanym, pięciokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, wybudowanym około 1974r.	0,0927+0,0441	240,00	810 000	3 375,00
2	Krynica Zdrój Kraszewskiego	6212/202	02.06.2022		zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej, wybudowanym w latach 70 ubiegłego stulecia	0,0286	280	725 000,00	2 589,29
3	Krynica Zdrój Zielona	1143/2022	24.05.2022		budynek mieszkalny 2 lokalowy, murewany, wolnostojący, trzykondygnacyjny, niezab	0,1158	282,7	1 068 000,00 tym samym aktem sprzedano za 12 000,00 sprzedaje prawo	3 777,86

								użytkowania wieczystego dz. o pow. 0,0574ha	
4	Krynica Zdrój Słoneczna	417/2022	08.02.2022		zabudowana budynkiem mieszkalnym, trzykondygnacyjnym, w zabudowie bliźniaczej, murowany, podpiwniczony, wybudowany w latach 30 XX wieku, w stanie do remontu, brak dostępu do drogi publicznej ( ) tym samym aktem sprzedano jeszcze dz. w kwocie łącznej 40 000	0,0576	240,00	850 000,00	3 541,67
5	Krynica Zdrój Słoneczna	14533/2021	29.12.2021		wolnostojący budynek mieszkalny, trzykondygnacyjny, kryty dachówką ceramiczną, wybudowany według indywidualnego projektu	0,1202	329,96	1.600.000,00	4 849,07
6	Muszyna Leśna	1971/2022	27.06.2022		zab murowano- drewnianym piętrowym bud mieszkal jednorod., wybud w 2011r.	0,1254	165,90	680 000	4 098,85
7	Szczawnik	815/2022	07.04.2022		bud mieszk, jednorod. Parterowy z poddaszem uż. dostęp do drogi poprzez służebność	0,14	144,2500	730000,0000	5 060,66
8	Rytko	347/22	31.01.2022		budynek mieszkalny murowany w zabudowie szeregowej piętrowy pu ok 130m2 do remontu	0,0300	130,00	300000,00	2307,69
9	Piwniczna Hałma	3498/2022	20.07.2022		budynek mieszkalny 3- kondygnacyjny pz 140m2 i bud garażu pz 31m2 pu 22,88 m2	0,0594	149,59	665000,00	4445,48
10	Piwniczna Kosarzyska	4146/21	21.12.2021		budynek mieszkalny murowany piętrowy pu ok 150 m2 wybud ok. 1980 r.	0,0783	150,00	280000,00	1866,67
11	Piwniczna Szczawnicka	1389/2022	14.06.2022		budynek mieszkalno- usługowy pz 109 m2, parterowy z podd uż niepodpiwniczony z częścią usługową na parterze 70,20m2, cz mieszkalna 83,12 m2 wybud na pocz XXIw dec z 10.04.2002r. zgłoszony do użytkowania	0,0432	153,33	350000,00	2282,66
12	Krynica Wś Kraszewskiego	1890/2022	28.02.2022		zabudowana murowanym jednokondygnacyjnym budynkiem mieszkalno- usługowym z poddaszem użytkowym, w którym to budynku znajdują się 2 lokale użytkowe a pozostała pomieszczenia stanowią część mieszkalną, przy czym w latach 2004-2005 został przeprowadzony remont polegający na: odświeżeniu 2 kuchni, łazienki i jednego lokalu,	0,0582	190,00	1 080 000,00	5 684,21
13	Stary Sącz Dąbrowa	1947/2022	12.04.2022	140/12,140/23	Konstr. Murowana, lata 2000-2009 w cenie 2/98 dz. i o pow. 0,07 ha	0,1245	240	935000	3895,83

Σ47 774,94

cena średnia: 3 675,00zł/m<sup>2</sup>

zakres współczynników korygujących:

1866,67 : 3675,00 = 0,508

5684,21 : 3675,00 = 1,547

- opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w aspekcie cech rynkowych:

lp	cecha rynkowa	c.min	c.max
1	lokalizacja, sąsiedztwo	słaba	bardzo dobra
2	dostępność	słaba	bardzo dobra
3	stan techniczny budynku	słaby	bardzo dobry
4	standard	słaby	bardzo dobry
5	powierzchnia, funkcjonalność	słaba	bardzo dobra
6	cechy fizyczne działki	słaba	bardzo dobra

- Ustalono następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech wpływających na wartość:

cechy rynkowe	ocena	opis
położenie, atrakcyjność, sąsiedztwo	bardzo dobra	łatwy dostęp, część centralna miejscowości/wsi, lub dodatkowo możliwość wykorzystania okolicy w celach wypoczynkowych oraz rekreacyjnych, bliskość centrum adm., handl., łatwość kom.,
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami
	słaba	uciążliwe sąsiedztwo, przeciętna lokalizacja, w dużej odległości od centrum, uciążliwe warunki przyrodniczo – społeczne, brak poczucia bezpieczeństwa
dostępność/dojazd	bardzo dobra	brak utrudnień w dojeździe, bezpośredni dojazd
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami, wąska nienormowa droga dostępowa
	słaba	brak bezpośredniego dojazdu.
stan techniczny budynku	b. dobra	procentowe zużycie budynku od 1-9%(stan techniczny budynku bardzo dobry)
	dobra	procentowe zużycie budynku od 10-25% (stan techniczny budynku –dobry)
	słaba	procentowe zużycie budynku od 26-50% (stan techniczny budynku średni)
standard	bardzo dobra	interesująca stylistyka wykończenia wnętrza pasująca do charakterystycznej stylistyki architektonicznej budynku drewnianego, łazienki wyposażone, budynek w pełni wykończony
	dobra	jw. lecz z pewnymi ograniczeniami
	przeciętna	Obiekt wymaga dostosowania do współczesnych wymogów, nieatrakcyjna stylistyka wykończenia, budynek do wykończenia wewnątrz, itp.
powierzchnia budynku, funkcjonalność	bardzo dobra	obiekt funkcjonalny, powierzchnia i kubatura odpowiadająca normom, możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni, niewielkie powierzchnie lub takie, które stwarzają duże możliwości wykorzystania funkcjonalnego
	dobra	obiekt funkcjonalny, z pewnymi ograniczeniami
	słaba	obiekt niefunkcjonalny, duże lub zbyt małe powierzchnie, lub brak możliwości racjonalnego zagospodarowania, brak możliwości ustalenia racjonalnej funkcjonalności
cechy fizyczne działki, powierzchnia, kształt	bardzo dobra	regularny prostokąt, teren płaski o dogodnych warunkach zabudowy
	dobra	regularna o lekkim nachyleniu, dobre warunki zabudowy
	słaba	nieregularna, duże spadki terenu, utrudnione warunki zabudowy

- Wagi cech rynkowych, określone na podstawie analizy rynku lokalnego oraz badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy
1	Lokalizacja, atrakcyjność, sąsiedztwo	20
2	dojazd	15
3	St. tech. budynku	20
4	Cechy fizyczne działki	10
5	Powierzchnia budynku, funkcjonalność w tym również jakość zabudowań gospodarczych pod względem funkcjonalności	20
6	standard	15
suma		100%

- Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych cech przedstawia poniższa tabela:

lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących	
			Dolna granica	Górna granica
1	Lokalizacja, atrakcyjność, sąsiedztwo	20	0,1016	0,3094
2	dojazd	15	0,0762	0,23205
3	St. tech. budynku	20	0,1016	0,3094
4	Cechy fizyczne działki	10	0,0508	0,1547
5	Powierzchnia budynku, funkcjonalność	20	0,1016	0,3094
6	standard	15	0,0762	0,23205
Razem:		100%	0,508	1,547

- Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną 1181 o pow. 894m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym- jednorodzinny - położonym w miejscowości Piwniczna - Zdrój gm. Piwniczna dacie aktualnej (stan i ceny aktualne):

lp	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość atybutu dla przedmiotu wyceny-ocena	Wartość współczynnika korygującego dla przedmiotu wyceny
1	lokalizacja, atrakcyjność, sąsiedztwo	20	0,1016	0,3094	słaba	0,1016
2	dostępność	15	0,0762	0,23205	bardzo dobra	0,23205
3	st. tech. budynku	20	0,1016	0,3094	średni	0,1016
4	cechy fizyczne działki	10	0,0508	0,1547	dobra	0,10275
5	powierzchnia budynku/ funkcjonalność	20	0,1016	0,3094	słaba	0,1016

6	standard	15	0,0762	0,23205	dobra	0,154125
Razem		100%	0,508	1,547		0,793725

- Obliczenie wartości 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nieruchomości dla przedmiotu wyceny dokonano według następującego wzoru:

$$W1m^2 = C\bar{s}r \times \sum U_i = 2\,916,94zł/m^2$$

Gdzie:

W1m<sup>2</sup> - wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

C $\bar{s}$ r- średnia cena transakcyjna

U<sub>i</sub> – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości – 6

- Przyjęto wartość nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1181, z obr.0001 Piwniczna- Zdrój o powierzchni 894m<sup>2</sup> i o powierzchni ogólnu-użytkowej budynku mieszkalnego 227,35m<sup>2</sup> na poziomie:

$$W_n = 663\,166,309zł$$

**Przyjęto:** 663 000,zł

**Słownie:** sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące zł.

(wartość ta uwzględnia stan techniczny budynku, wyposażenie trwale z nim związane, stylistykę architektoniczną i inne).

#### III. WYNIK RÓNCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości opisanej w KW NS1M/00009375/0, złożonej w X Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie, stanowiącej zabudowaną działkę ew. nr 1181, położoną w Piwniczna -Zdroju (obręb 0001 )

wynosi: 663 000,zł

**Słownie:** sześćset sześćdziesiąt trzy tysiące zł.

Wartość udziału 1/3 Mariana Dudziak wynosi: 221 000zł

Słownie: dwieście dwadzieścia jeden tysięcy zł

Przy określeniu wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które wpływają na wartość użytkową i na wartość rynkową, niniejsza wycena przeprowadzona wg stanu obiektu oraz cen i metod obowiązujących w dniu oszacowania wartości.

## XI. KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE

- Opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu.
- Powyższe opracowano przy założeniu, że przedmiotowa nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń, praw lub roszczeń na rzecz osób trzecich, oraz obciążeń wynikających z orzeczeń sądów lub organów administracji.
- Niniejsze opracowanie zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz z uwzględnieniem standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.
- Rzeczoznawca nie przyjmuje odpowiedzialności za czynniki ekonomiczne lub fizyczne, które mogłyby wpływać na niniejsze opracowanie, powstające po dacie sporządzenia opracowania oraz ukryte lub niewidoczne w dniu wizji lokalnej i badania stanu prawnego.
- Oszacowanie opiera się na powierzchniach użytkowych ujawnionych w projekcie na podstawie którego wydana została Decyzja udzielająca pozwolenia na przebudowę i rozbudowę budynku jednorodzinnego na działce nr 1181 w obrębie Piwniczna – Zdrój, gm. Piwniczna.
- Opinia opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach ujawnionych w KW oraz na dokumentacji geodezyjnej zakłada się, iż rzeczoznawcy zgłoszono wszystkie znane okoliczności mający wpływ na oszacowanie wartości oraz że od dnia wizji lokalnej do dnia wyceny nie nastąpiły zmiany w stanie nieruchomości.
- Dane powierzchniowe przyjęto według pomiarów własnych.
- Niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, projektowo-architektoniczną ani prawną, nie założono w niniejszym oszacowaniu odstępstw Decyzji nr 1607/2016 z dnia 15.11.2016r. (tym niemniej należy wskazać, że istnieje rozbieżność pomiędzy projektem, na podstawie którego wydana została przedmiotowa Decyzja, a stanem faktycznym opisanym niniejszą opinią.
- Warunków wodnych i geologicznych nie badano i nie uwzględniono w opracowaniu.
- 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, ponadto nie występuje obowiązek rekultywacji nieruchomości.
- Szacunkowa wartość przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia czynników tzw. siły wyższej (m.in. powódzie, pożary o dużych rozmiarach, trzęsienia ziemi, epidemie, działania zbrojne, zamieszki oraz inne) na rynek nieruchomości, w/w wartość rynkowa powstała wyniku analizy normalnej sytuacji na rynku przed wystąpieniem zjawisk związanych z siłą wyższą. W/w zjawiska mogą mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości w przyszłości. W takiej sytuacji opracowanie wymaga aktualizacji.
- Szacunkową wartość przedmiotowej nieruchomości sporządzono na maj 2023r., z uwzględnieniem: cen rynkowych nieruchomości podobnych na miejscowym rynku oraz siły nabywczej pieniądza na datę wyceny. Zmiany w tym zakresie wymagają aktualizacji lub ponownej wyceny.
- Od dnia przekazania opracowania Autor nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania.
- Oszacowana wartość opiera się na cenach transakcyjnych.
- Przedstawione w niniejszym opracowaniu dane osobowe ujawnione zostały zgodnie z Poleceniem Kancelarii Komorniczej.

NIE ZAŁĄCZNIKI

- 1./ dokumentacja fotograficzna
- 2./ protokół z wizji lokalnej
- 3./ dane z zapisu w księdze wieczystej i ewidencji gruntów:

*Anna Jaśkiewicz*  
biegły sądowy ds. wyceny nieruchomości  
33-380 Krynica, ul. Piłsudskiego nr 19a  
NIP: 944 132 21 86, REGON: 492 779 700

Księga Wieczysta – Repertorium Ksiąg Wieczystych nr NS1M/00009375/0

- **Dział I:** – Oznaczenie nieruchomości: Nowy Sącz, Piwniczna, działka nr 1181 –obszaru 0,0894ha, o sposobie korzystania- działka budowlana;

Spis praw związanych z własnością: brak wpisu;

- **Dział II:** w 1/3 części Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części Marian Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Lucyna Dudziak c. Antoniego i Zofii oraz Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny;

- **Dział III:** roszczenie o opłatę roczną z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w kwocie 64,67 zł.; w polu 3.4.1.2 zmieniono treść roszczenia, a w polu 3.4.1.3 dopisano udział w związku z uiszczeniem opłaty przekształceniowej przez współwłaścicieli udziałów nr 2 i 4.; ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału w nieruchomości, sygn. akt km 607/12 – udział nr 3 Mariana Dudziak

- **Dział IV:** hipoteka przymusowa w kwocie 8113,00 na rzecz Rab Trans Sp. z o. o.; hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 46 945,83zł na rzecz Biuro Informacyjne Prawne „Akcept” S.A.; hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 48 972,27zł z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie zdrowotne, społeczne i fundusz pracy; hipoteka przymusowa w kwocie 43 360,15zł z tytułu nieopłaconego podatku dochodowego – US w Nowym Sączu; hipoteka przymusowa w kwocie 1812,20zł – US w Nowym Sączu; hipoteka przymusowa w kwocie 4517,60zł na rzecz Geis Parcel Pl Sp. z o.o.

**Zgodnie z danymi z rejestru gruntów:**

Województwo małopolskie,

Powiat: Nowy Sącz,

Jednostka ewidencyjna: 121 013\_4, Piwniczna- Zdrój- miasto;

Obr. ewidencyjny: 0001 Piwniczna

obręb	ark	Nr działki	JR	Pow.[ha]	użytek lub klasa		Nr KW lub inne dokumenty	Adres lub położenie
					rodzaj	Pow.[ha]		
0001		1181	G27	0,0894	B	0,0894	KW 9375	Piwniczna- Zdrój, ul. Krakowska



współwłasność	w 1/3 części Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części Marian Dudziak s. Józefa i Katarzyny, w 1/3 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Lucyna Dudziak c. Antoniego i Zofii oraz Ryszard Dudziak s. Józefa i Katarzyny
---------------	---



ilość działek: 1

suma powierzchni działek: 0,0894ha.

oznaczenie użytków: B – tereny mieszkaniowe;

Budynki nie stanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności:

identyfikator	121013_4.0001.2813BUD	Kondygnacja naziemna 2
działka	121013_4.0001.1181	Kondygnacje podziemne 1
adres	Piwniczna - Zdrój, ul. Krakowska 45	Powierzchnia zabudowy z dokumentów 140m <sup>2</sup>
Rodzaj wg KŚT	Budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych – Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych –
uwagi		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych -

*Krynica-Zdrój, dnia 15 maja 2023r.*

Uwaga: istnieje niezgodność w podanych wartościach powierzchniowych dot. powierzchni zabudowy pomiędzy projektem sporządzonym przez mgr inż. arch. Zbigniewa Śliwińskiego, a danymi z ewidencji budynków (dot. pow.zabudowy)

*Anna Jaskiewicz*  
*biegły sądowy ds. wydziału nieruchomości*  
*33-380 Krynica-Zdrój, Piłsudskiego nr 19a*  
*NIP: 944 132 21 86, REGON: 492 779 700*

Dokumentacja fotograficzna:











A hand-drawn circle on the floor in the bottom-right photograph.





Promena - 26

sta 05.01.2008

## Problemi

Spisek ne navadnossu polovno  
1) Promena - 2008, pri kl. Kraljic  
na 65, a skeniraj se b. 60 km sta  
esdeny, na m. 1181. Predmetna sta  
to. le ob ravnju jekt. Anzumeni nass. let. ym  
v. ravnju ym sta 60 let. Ravnju  
v. ravnju, a tehnologi. kady ym nu  
- opis. tehnologi. ym sta na polstere of  
p. ravnju, a 2006, a ym, a obakt. 2008.  
p. ravnju ym sta 60 let. Sta te  
me. kady. p. ravnju. Spisek. Anzumeni  
p. ravnju na el. p. ravnju. over. p. ravnju  
p. ravnju. p. ravnju. p. ravnju. Anzumeni  
p. ravnju, ym. kady. obakt. Anzumeni  
p. ravnju. kady. kady. Anzumeni

Stymus...  
Porokite elementy...  
15.11.2016...  
L 2,70.

N...  
fotografiamy...  
St...  
23...  
...  
...  
...

W tym...  
...  
...  
...  
...

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**DECYZJA NR 1607/2016**

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 w związku z art. 82 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290, ze zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23, ze zmianami)

po rozpatrzeniu wniosku inwestorów o pozwolenie na budowę, który wpłynął do tut. urzędu w dniu 12 października 2016 r.

**zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia**

**dla Państwa Lucyny i Ryszarda Dudziak  
zam. ul. Krakowska 45, 33-350 Piwniczna - Zdrój**

**na przebudowę i rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 1181 położonej w obrębie Piwniczna, gm. Piwniczna-Zdrój**

Autor projektu:

mgr inż. arch. Zbigniew Śliwiński - upr. nr 294/70 do sporządzania projektów budowlanych architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych, projektów budowlanych konstrukcyjnych z wyjątkiem projektów obiektów budowlanych o skomplikowanej konstrukcji, projektów instalacji i urządzeń sanitarnych z wyjątkiem skomplikowanych instalacji i urządzeń sanitarnych, członek Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP - nr ew. MP-0807 oraz Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – nr ew. nr MAP/BO/4123/01

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i ust. 3 ustawy Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
  - a) należy spełnić wymagania określone w opiniach i uzgodnieniach.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych: nie dotyczy.
3. Terminy rozbiórki:
  - a) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania: nie dotyczy,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych: nie dotyczy.
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie: nie dotyczy

Obszar oddziaływania obejmuje działkę ew. nr 1181 położoną w obrębie Piwniczna, gm. Piwniczna Zdrój

**UZASADNIENIE**

Planowana inwestycja jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego "A-I Miasto" zatwierdzonym uchwałą nr XLIII/332/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 28 lipca 2006r. (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego Nr 557 poz. 3532 z dnia 12 września 2006 r.) gdyż położona jest w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem „MN7/c1”, w których utrzymuje się istniejącą zabudowę położoną na Borownicach z dopuszczeniem remontu, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków

Projektowany budynek spełnia zasady kształtowania zabudowy ustalone wyżej powołanym planem.

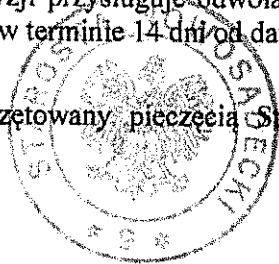
Projektowana inwestycja nie leży na obszarze Natura 2000.

Przedłożony projekt budowlany został wykonany przez osoby posiadające wymagane uprawnienia oraz spełnia wymagania określone w art. 34 ust. 2 i ust. 3 ustawy Prawo budowlane.

Inwestorzy złożyli oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Starosty Nowosądeckiego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Projekt budowlany opieczetowany pieczęcią Starostwa Nowosądeckiego stanowi integralną część decyzji.



Z up. STAROSTY  
mgr inż. Jacek Janusz  
Dyrektor Wydziału Budownictwa

**Pouczenie:**

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
  - a) oświadczenia kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane,
  - b) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane,
  - c) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane.
2. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy Prawo budowlane). Jednakże w przypadkach, o których mowa w art. 55 ust. 1 ustawy Prawo budowlane inwestor jest obowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie.
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
4. Przed wydaniem pozwolenia na użytkowanie obiektu właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy Prawo budowlane. Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.

**Otrzymują:**

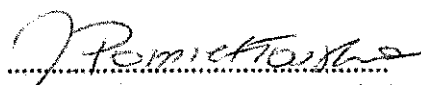
1. Pełnomocnik - Pan Rafał Smyda  
+ 2 egz. proj. bud. i adnotacja o opłacie skarb.  
os. Banie 10, 33-350 Piwniczna - Zdrój  
działający w imieniu inwestorów oraz Pana Mariana Dudziaka
  2. a/a
- Do wiadomości:
1. PINB dla powiatu nowosądeckiego  
ul. Magazynowa 7, 33 - 300 Nowy Sącz  
+ 1 egz. proj. bud.
  2. Miasto i Gmina Piwniczna – Zdrój  
Rynek 20, 33-350 Piwniczna - Zdrój  
JP

ZASWIADCZENIE  
Na podstawie art. 217 §1a zawiadamiam, że  
wobec nie zapłacenia podległej opłaty (imponowanej)  
wzruszam i odwołuję wszelkie prawa i obowiązki  
osobniczo z dnia 30.11.2016r.  
(podległa wykonaniu)  
Nowy Sącz, dnia 30.11.2016r.  
Zawieszam opłat / Nie podlegam opłacie skarbowej  
na podstawie art. 2... ustawy o opłacie skarbowej.

Z up. STAROSTY  
mgr inż. Aneta Selwa  
Z-ca Dyrektora Wydziału Budownictwa

**Adnotacja w sprawie wymaganej opłaty skarbowej**

Wydanie decyzji z dnia ...15.11.2016...znak: GB - II. 6740.1802.2016 nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015r., poz.783 ze zmianami)

  
/referent Jadwiga Pomietłowska/

---

STAROSTWO POWIATOWE W NOWYM SĄCZU  
WYDZIAŁ GEODEZJI I BUDOWNICTWA – REFERAT BUDOWNICTWA  
ul. STRZELECKA 1, 33-300 NOWY SĄCZ (018) 41-41-800

Województwo: małopolskie  
 Powiat: nowosądecki  
 Jednostka ewidencyjna: 121013\_4, Piwniczna-Zdrój - miasto  
 Obręb ewidencyjny: 0001, Piwniczna

Starosta Nowosądecki

(nazwa organu wydającego dokument)

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08-05-2023 10:58:00

Nr jednostki rejestrowej: G27

Osoby: 3

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/3 własność	Dudziak Marian (Józef, Katarzyna) adres: ul. Krakowska 45, 33-350 Piwniczna-Zdrój
1/3 własność	Dudziak Ryszard (Józef, Katarzyna) adres: ul. Krakowska 45, 33-350 Piwniczna-Zdrój
wspólność ustawowa 1/3 własność	Dudziak Ryszard (Józef, Katarzyna) adres: ul. Krakowska 45, 33-350 Piwniczna-Zdrój Dudziak Lucyna Józefa (Antoni, Zofia) adres: ul. Krakowska 45, 33-350 Piwniczna-Zdrój

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1181 121013_4.0001.1181	Piwniczna-Zdrój, ul. Krakowska	0.0894	B	0.0894	NS1M/00009375/0
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.0894	ha		
Słownie:		osiemset dziewięćdziesiąt cztery metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	121013_4.0001.2813_BUD	Kondygnacje nadziemne: 2
Działka	121013_4.0001.1181	Kondygnacje podziemne: 1
Adres	Piwniczna-Zdrój, ul. Krakowska 45	Powierzchnia zabudowy (z dokumentów) [m <sup>2</sup> ]: 140
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: -
		Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Uwagi:	-	

Z up. STAROSTY

mgr inż. Tomasz Kogut  
 MŁODSZY REFERENT

08-05-2023

Sporządził(a): Tomasz Kogut

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



# MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:500



nazwa organu prowadzącego państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STANISŁAW STABOŚCZYŃSKI
identyfikator sąsiedztwa	1184/1
nazwa materiału zasadniczego	MAPA EWIDENCYJNA
data wykonania robót	08 MAJ 2023
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	ZUP STABOŚCZYŃSKI



## **Z A Ś W I A D C Z E N I E**

Burmistrz Piwnicznej-Zdroju w oparciu o obowiązujący *miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Piwniczna-Zdrój, Jednostka strukturalna „A.I” – MIASTO*, zatwierdzony uchwałą Nr XLIII/332/06 Rady Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 28 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Wojew. Małopolskiego Nr 557, poz. 3532 z dnia 12 września 2006 r.) ze zm. oraz zgodnie z art. 217 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 maja 2023 r. **Pani Anny Jaśkiewicz**,

### **z a ś w i a d c z a,**

że zgodnie w w/w mpzp działka ewid. nr **1181**, położona w **obrębie Piwniczna**, gm. Piwniczna-Zdrój, stanowi tereny objęte przeznaczeniem o symbolach **MN7/c1, KD-GP**.

Wypis z Uchwały Nr XLIII/332/06 Rady Miasta i Gminy Piwniczna-Zdrój z dnia 28 lipca 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 557, poz. 3532 z dnia 12 września 2006 r. z późn. zm.):

#### **Rozdział 2.**

#### **STRUKTURA PRZESTRZENNA I SZCZEGÓLWE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE OBSZARÓW ZAINWESTOWANIA**

##### **II. NA OBSZARZE OCHRONY UZDROWISKOWEJ „C”:**

##### **c) TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

**MN7/c1** Utrzymuje się istniejącą zabudowę jednorodzinna położoną na Borownicach w 50,0m i 150,0m strefie  
**MN7/c2** ochrony sanitarnej od istniejącego czynnego cmentarza (**ZCc**), na przedpolu stoku i wysokiej skarpy terenowej, wzdłuż zachodniej strony odcinka drogi krajowej Nr 87 oznaczonego symbolem **KD-GP**. W obrębie położonej od strony drogi krajowej części terenu znajdującej się w 50,0m strefie ochrony sanitarnej od cmentarza oznaczonej na rysunku planu dodatkowymi literami **/c1** z uwagi na istniejące zainwestowanie tego terenu oraz bardzo dobry stan techniczny w większości zrealizowanych w ostatnich latach budynków, dopuszcza się ich remonty, przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu istniejących gabarytów wysokościowych budynków. W strefie tej nie dopuszcza się realizacji usług wbudowanych i wolnostojących związanych z produkcją, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych. Na pozostałym terenie MN 7 położonym pomiędzy 50,0m a 150,0m strefą ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza oznaczonym w rysunku planu dodatkowymi literami **/c2** dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jak też realizację wbudowanych i wolnostojących usług również związanych z produkcją, przechowywaniem i sprzedażą artykułów spożywczych. W obrębie tej części terenu przy przebudowie i rozbudowie budynków istniejących jak też realizacji zabudowy uzupełniającej obowiązuje zabudowa o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w dachu, przy wyniesieniu poziomu parteru budynku nie więcej niż 0,60m od poziomu terenu przy wejściu do budynku oraz wysokości budynku nie większej niż 14,0m. W obrębie całości terenu MN 7 obowiązuje zaopatrzenie w wodę do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć położonych w odległości powyżej 150,0m od czynnego cmentarza. Niezabudowane i nieutwardzone części działek należy zagospodarować wysoką i niską zielenią towarzyszącą o przewadze gatunków rodzimego pochodzenia. Wskazane obsadzenie całoroczną wysoką zielenią izolacyjną pasa terenów położonych wzdłuż drogi krajowej pomiędzy ogrodzeniami a istniejącą zabudową.

#### **Rozdział 4. KOMUNIKACJA**

Częściowo w/w działka znajduje się również w liniach rozgraniczających istniejącej drogi krajowej Nr 87 klasy G, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-GP**.

**Ponadto informuje, że działka ewid. nr 1181 w obr. Piwniczna, nie jest objęta uchwałą o rewitalizacji oraz nie znajduje się w obszarze objętym specjalną strefą rewitalizacji.**

*Zaświadczenie niniejsze wydaje się na wniosek zainteresowanej celem wyceny nieruchomości.*

*Za wydanie zaświadczenia pobrana została opłata skarbową w wysokości 17,00 zł. (słownie: siedemnaście złotych 00/100).*

#### **Otrzymują:**

1. Pani Anna Jaśkiewicz  
ul. Piłsudskiego 19a, 33-380 Krynica-Zdrój
2. A/a.  
Sporządził: P. Maślanka

z up. BURMISTRZA  
*Włodzimierz Grucela*  
pełnomocnik

## PRACOWNIA PROJEKTOWA

▶ PROJEKTY  
KONSTRUKCYJNO-  
WYKONAWCZE

▶ PROJEKTY  
ARCHITEKTONICZO-  
BUDOWLANE

▶ AUDYTING  
ENERGETYCZNY

▶ CERTYFIKACJA  
ENERGETYCZNA

▶ PROJEKTY BRANŻOWE

▶ OPERATY WODNO-  
PRAWNE

▶ DOKUMENTACJA  
GEOTECHNICZNA

▶ EKSPERTYZY I OCENY  
TECHNICZNE

▶ PRZYGOTOWANIE  
DOKUMENTACJI  
ZGODNIE Z USTAWĄ  
O ZAMÓWIENIACH  
PUBLICZNYCH

▶ KOSZTORYSOWANIE

▶ NADZORY  
INWESTORSKIE

▶ KIEROWNICTWO  
BUDÓW

▶ PRZEGLĄDY  
TECHNICZNE OBIEKTÓW

Projekt architektoniczno - budowlany  
rozbudowy i przebudowy budynku  
mieszkalnego jednorodzinnego.

INWESTOR:

LUCYNA I RYSZARD DUDZIAK  
ul. KRAKOWSKA 45  
33-350 PIWNICZNA-ZDRÓJ

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

Dz. ew. nr 1181  
obr. PIWNICZNA  
gm. PIWNICZNA-ZDRÓJ

KATEGORIA OBIEKTU I

BRANŻA ARCHITEKTONICZNA  
BRANŻA KONSTRUKCYJNA

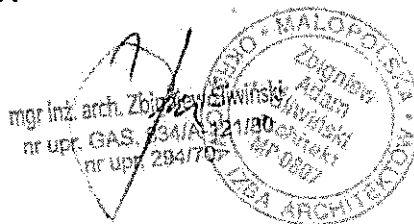
Projektant:

mgr inż. arch. ZBIGNIEW ŚLIWIŃSKI  
- upr. nr 294/70, pod numerem MP-0807,  
- MAP/BO/4123/01

STAROSTA NOWOSADECKI  
ZATWIERDZAM PROJEKT BUDOWLANY

decyzja znak: CS.76940.1807.2016  
z dnia 15 11 2016

Z up. STAROSTY  
mgr inż. Jacek Janisz  
dyrektor Wydziału Budownictwa



UWAGA:

Wszelkie zmiany w projekcie wymagają  
pisemnej zgody autora projektu.

S-PROJEKT

NIP 734-310-08-68; REGON 362038290  
ul. Rynek 3, 38-350 Bobowa  
tel. 666 451 852

# RZUT FUNDAMENTU I PIWNICY Skala: 1:100

**CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA  
PIWNICY**  
pow. użytkowa 46,40 m<sup>2</sup>  
pow. całkowita 112,20 m<sup>2</sup>

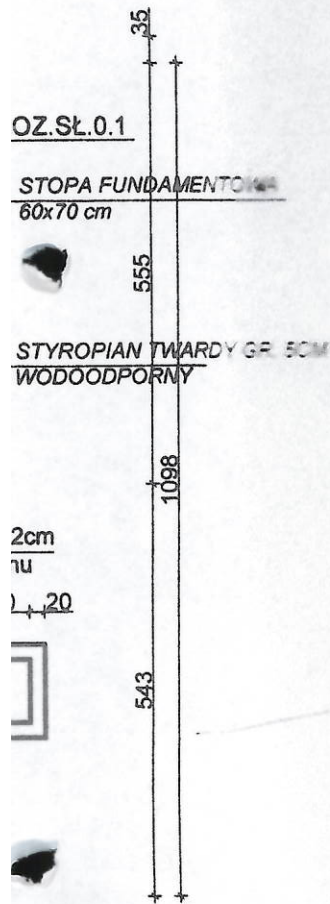
**CZĘŚĆ PROJEKTOWANA  
PIWNICY**  
pow. użytkowa 9,50 m<sup>2</sup>  
pow. całkowita 18,90 m<sup>2</sup>

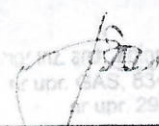
*część istniejąca*

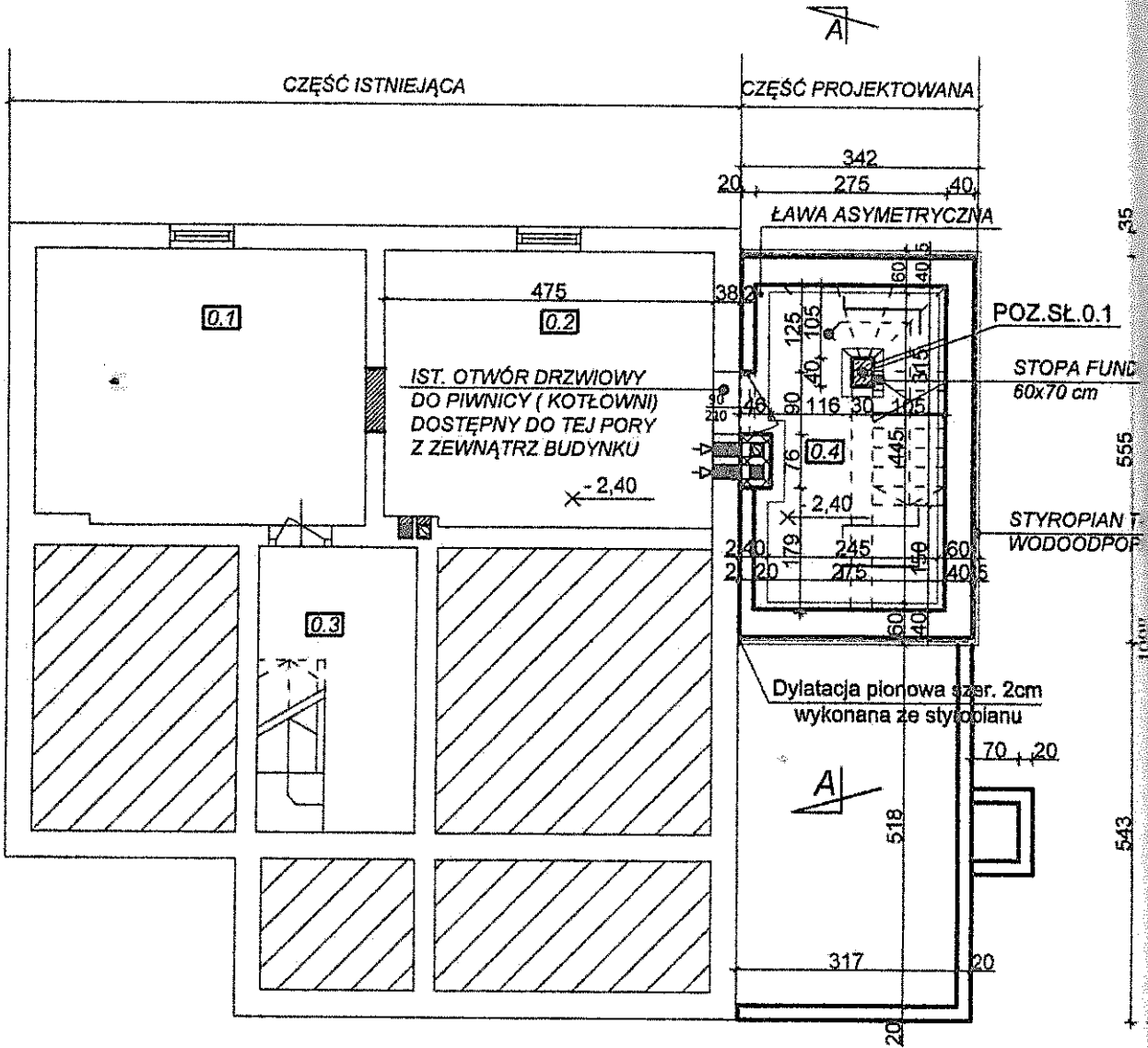
Lp.	Nazwa	Pu(m <sup>2</sup> )
0.1	Pom. gosp	18,60
0.2	Kotłowna	18,60
0.3	Komunik.	9,20

*część projektowana*

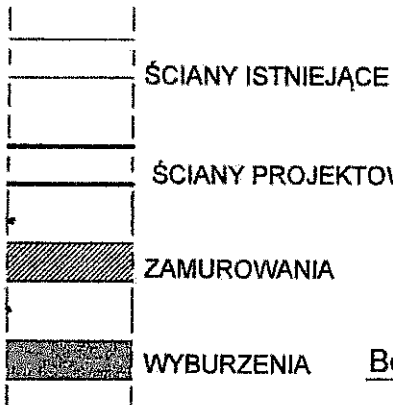
Lp.	Nazwa	Pu(m <sup>2</sup> )
0.4	Komunik.	9,50



S-PROJEKT RYNEK 3, 39-360 BOBOWA	skala: <b>1:100</b>	nr rys: <b>02</b>	data: <b>Sierpień 2016 r.</b>	opracowanie: projekt budowlany architektura elementy konstrukcji	nazwa obiektu: ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNEKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO
					adres obiektu: dz.nr 1181 obręb PIWNICZNA gm.PIWNICZNA-ZDRÓJ
					inwestor: LUCYNA i RYSZARD DUDZIAK
					zam. ul. Krakowska 45, 33-350 PIWNICZNA-ZDRÓJ
					przedmiot rysunku: RZUT FUNDAMENTU I PIWNICY
					zespół projektowy architektura i konstrukcja:
					 Andrzej Śliwiński upr. S.A.S. 6347A-121/80 upr. 294/70

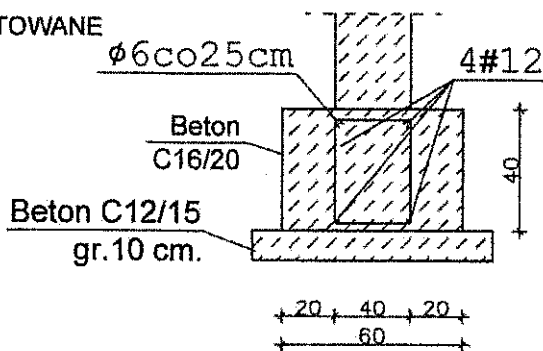


LEGENDA:

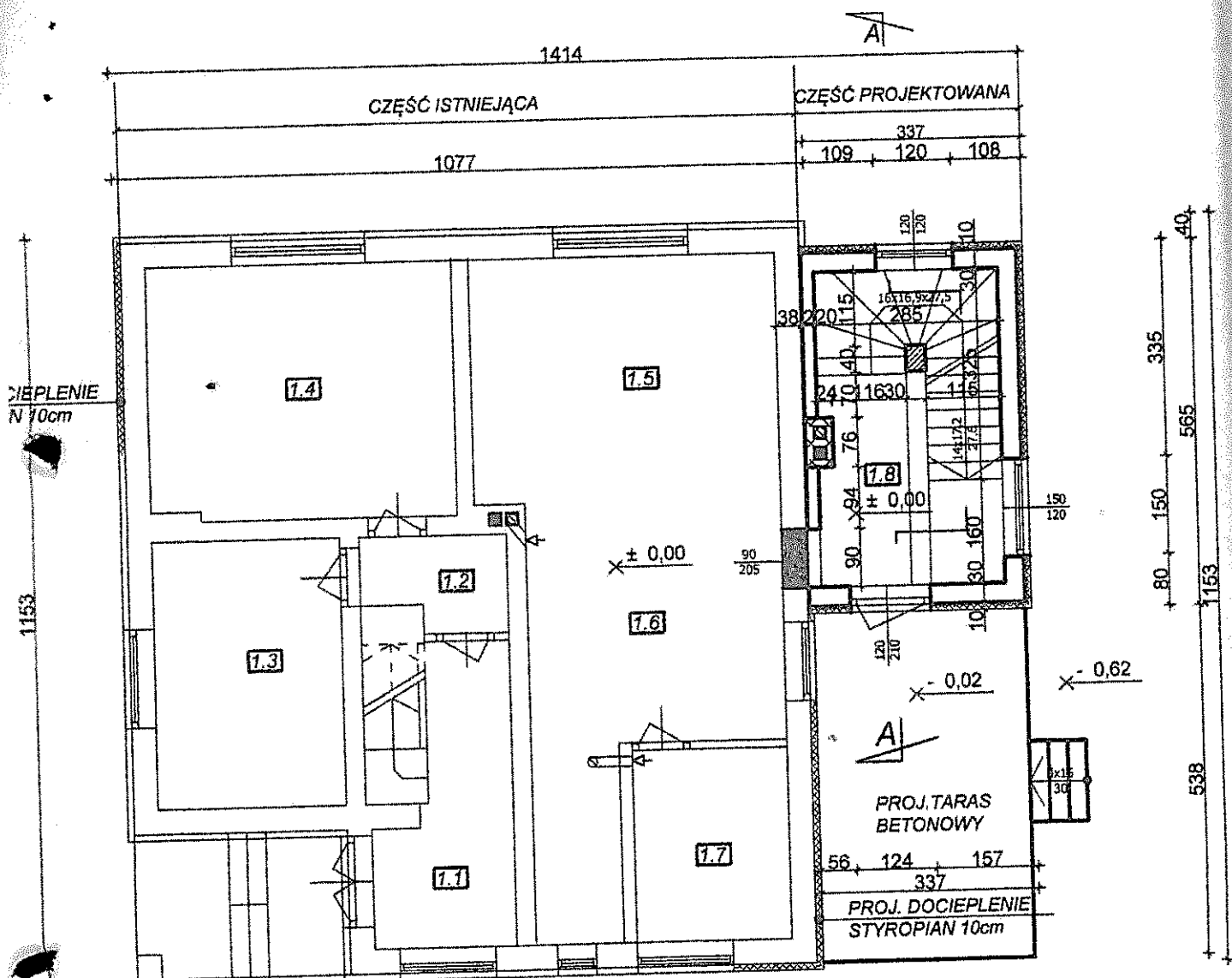


- Słup zbrojony 6#12, strzemiona  $\phi$  6 co 15cm  
POZ.SŁ.0.1





SCHEMAT ZBROJENIA  
ŁAWY ZEWNĘTRZNEJ

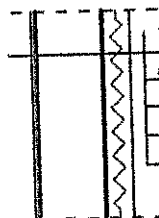






**LEGENDA:**

-  ŚCIANY ISTNIEJĄCE
-  ŚCIANY PROJEKTOWANE
-  ZAMUROWANIA
-  WYBURZENIA



Tynk cem-wap. gr. 1,50 cm.  
 Pustak MAX gr. 29 cm.  
 Styropian gr. 10 cm.  
 Tynk cienkowerstwowy mineralny na kleju gr. 0,5 cm.

**UWAGA:**

- Na ścianach konstrukcyjnych wykonać wieniec żelbetowy 29 x 30 cm, zbrojony 4 prętami # 12, strzemiona  $\phi$  6 co 20 cm

# RZUT PODDASZA Skala: 1:100

## CZĘŚĆ ISTNIEJĄCA PODDASZA

pow. użytkowa 95,10 m<sup>2</sup>  
pow. całkowita 116,30m<sup>2</sup>

### część istniejąca

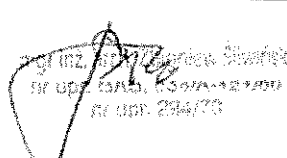
Lp.	Nazwa	Pu(m <sup>2</sup> )
2.1	Pokój	9,00
2.2	Pokój	9,60
2.3	Pokój	24,80
2.4	Komunik.	4,80
2.5	Pokój	10,60
2.6	Pokój	13,50
2.7	Łazienka	3,00
2.8	Komunik.	7,80
2.9	Pokój	12,00

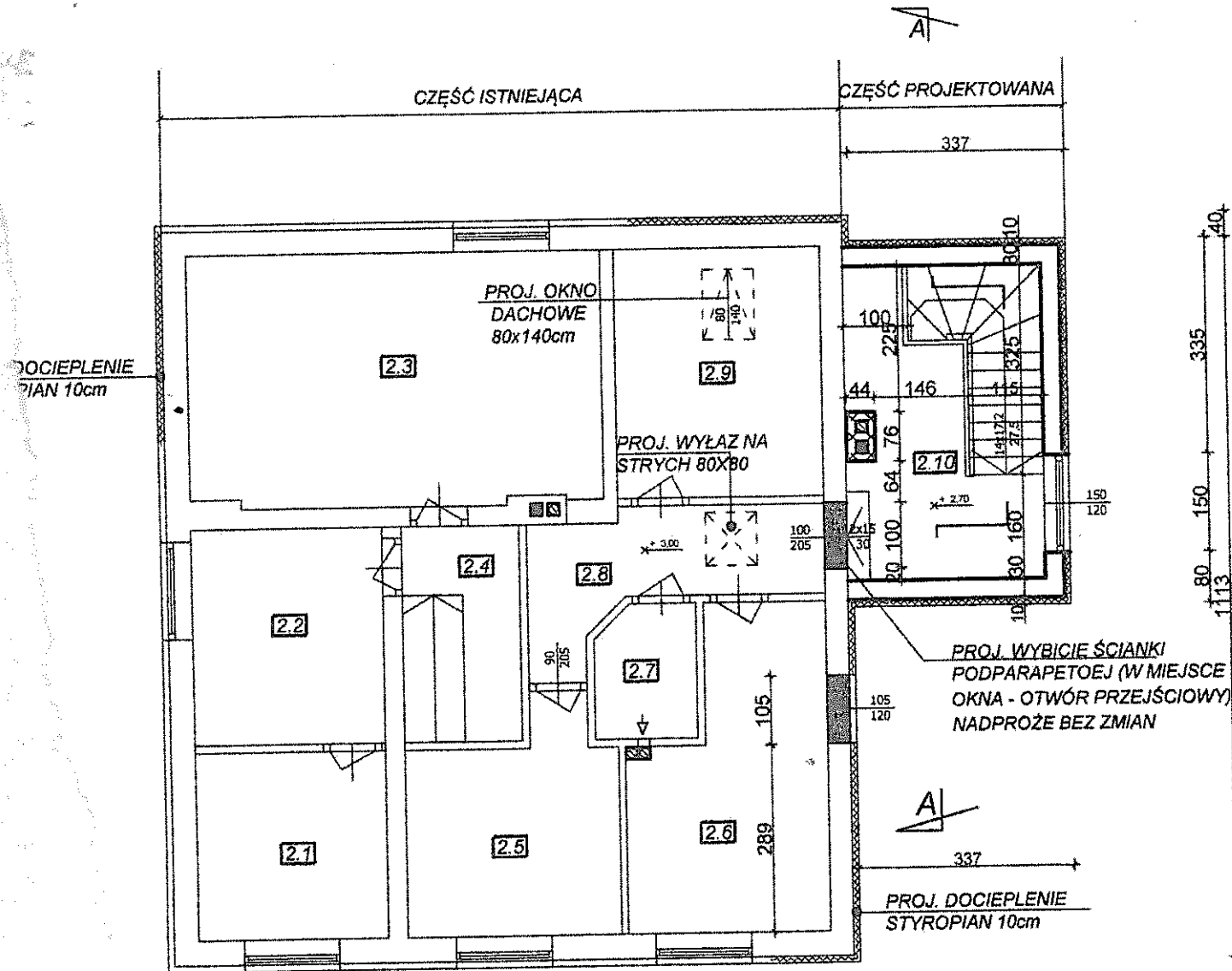
## CZĘŚĆ PROJEKTOWANA PODDASZA

pow. użytkowa 9,50 m<sup>2</sup>  
pow. całkowita 19,50 m<sup>2</sup>





### część projektowana

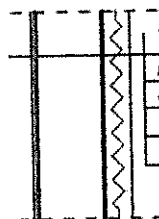
Lp.	Nazwa	Posadzka	Pu(m <sup>2</sup> )
2.8	Komunikacja	Terakota	9,50

S-PROJEKT RYNEK 3. 38-350 BOBOWA	skala: <b>1 : 100</b>	nr rys <b>04</b>	data: <b>Sierpień 2016 r.</b>	opracowanie: projekt budowlany architektura elementy konstrukcji	nazwa obiektu: ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO
					adres obiektu: dz.nr 1181 obręb PIWNICZNA gm.PIWNICZNA-ZDRÓJ
inwestor: LUCYNA I RYSZARD DUDZIAK zam. ul. Krakowska 45, 33-350 PIWNICZNA-ZDRÓJ					
przedmiot rysunku: RZUT PODDASZA					
zespół projektowy architektura i konstrukcja :					
 mgr inż. Andrzej Szarnecki nr odp. 5343, KŚ 5074-12 1200 nr odp. 234/73					



**LEGENDA:**

-  ŚCIANY ISTNIEJĄCE
-  ŚCIANY PROJEKTOWANE
-  ZAMUROWANIA
-  WYBURZENIA



Tynk cem-wap. gr. 1,50 cm.  
 Pustak MAX gr. 29 cm.  
 Styropian gr. 10 cm.  
 Tynk cienkowarstwowy mineralny na kleju gr. 0,5 cm.

**UWAGA :**

- Na ścianach konstrukcyjnych wykonać wieniec żelbetowy 29 x 30 cm, zbrojony 4 prętami # 12, strzemiona  $\phi$  6 co 20 cm