

Zlecenie: Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie
Marcin Gonet

do sygn. akt Km 836/25

OPERAT SZACUNKOWY



Dotyczący: określenia wartości rynkowej **nieruchomości gruntowej niezabudowanej**, oznaczonej jako działka nr **123/7**, położonej w miejscowości **KONIUSZA**, gmina Koniusza, powiat proszowski, województwo małopolskie, opisana w Księdze Wieczystej Nr **KR1H/00042731/6**.

Opracowany dla potrzeb: prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości.

Kraków, dn. 03-11-2025r.

mgr inż. **Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz**
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 526 404, e-mail: aronabiuro@op.pl

Opracowała:
biegły sądowy przy Sądzie
Okręgowym w Krakowie mgr inż.
Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz

e-mail: wprzeczoznawca@op.pl

ZESTAWIENIE WYNIKU OSZACOWANIA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa niezabudowana;

Sposób korzystania: grunt niezagospodarowany, porośnięty trawą;

Położenie: miejscowość Koniusza, gmina Koniusza, powiat proszowski, województwo małopolskie;

Oznaczenie nieruchomości: działka nr 123/7 o powierzchni 0,1003 ha, jednostka ewidencyjna Koniusza, obręb nr 0012, Koniusza;

Nr Księgi Wieczystej: KR1H/00042731/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach.

Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania egzekucji z nieruchomości prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Nowa Huta Marcina Gonet, Kancelaria Komornicza nr VI, pod sygnaturą akt Km 836/25.

3. WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:

118 200 zł

słownie: sto osiemnaście tysięcy dwieście złotych.

4. OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZONO WEDŁUG STANU I POZIOMU CEN: 03-11-2025r.

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 03-11-2025r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 626 404, e-mail: aronabiuro@op.pl



ZAWARTOŚĆ OPERATU SZACUNKOWEGO

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawa prawna.....	4
3.3. Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	4
5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego.....	6
5.3. Opis nieruchomości.....	8
6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	12
6.1. Rodzaj określanej wartości.....	12
6.2. Przyjęte podejście i metoda wyceny	12
6.3. Charakterystyka i analiza rynku lokalnego w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny	13
6.4. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny	17
7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE.....	19
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20



1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa niezabudowana;

Sposób korzystania: grunt niezagospodarowany, porośnięty trawą;

Położenie: miejscowość Koniusza, gmina Koniusza, powiat proszowski, województwo małopolskie;

Oznaczenie nieruchomości: działka nr 123/7 o powierzchni 0,1003 ha, jednostka ewidencyjna Koniusza, obręb nr 0012, Koniusza;

Nr Księgi Wieczystej: KR1H/00042731/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach.

Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej dla potrzeb postępowania egzekucji z nieruchomości prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Nowa Huta Marcina Gonet, Kancelaria Komornicza nr VI, pod sygnaturą akt Km 836/25.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Postanowienie z dnia 09-09-2025 r. w sprawie powołania biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Nowa Huta Marcina Gonet, Kancelaria Komornicza nr VI, do sygnatury akt Km 836/25.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 tj., ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023.1832).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2024.1568 tj. ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U.2016.1263, ze zmianą Dz.U.2023.2633 z dnia 2023.12.05).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U.2025.1071 tj.).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZENIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- ✓ Oględziny nieruchomości bez udziału Dłużnika.
- ✓ Informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Koniusza.
- ✓ Informacje z centralnej bazy Ksiąg Wieczystych (wgląd elektroniczny).
- ✓ Informacje z EGiB w Proszowicach.
- ✓ Informacje portal internetowy gminy Koniusza.
- ✓ Zbiór umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych zawartych w powiecie proszowskim.
- ✓ Informacje z biur obrotu nieruchomościami.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- ✓ data sporządzenia wyceny: 03.11.2025r.
- ✓ data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 03.11.2025r.
- ✓ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 03.11.2025r.
- ✓ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: 23.10.2025r.



5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY**5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI****STAN WPISÓW W KSIEDZE WIECZYSTEJ**

Księga Wieczysta Nr KR1H/00042731/6, wgląd elektroniczny w dniu 23-10-2025 r.

Typ księgi: **nieruchomość gruntowa**, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach.

DZIAŁ I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:

Numer bieżący nieruchomości: 1

Działki ewidencyjne:

Lp.1. Numer działki: **123/7**; Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0012, Koniusza;

Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość): Lp.1 1 Małopolskie, Proszowicki, Koniusza, Koniusza

Sposób korzystania: R – grunty orne;

Obszar całej nieruchomości: 0,1003 ha.

DZIAŁ I - SP - SPIS SPRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Lp.1. Numer prawa: 1

Rodzaj prawa: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale iii innej księgi wieczystej

Treść prawa: nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu po całej działce nr 123/4, dla której w tut. sądzie prowadzona jest księga wieczysta KR1H/00040181/1 oraz jej utwardzenia i przeprowadzenia przez tę działkę wszelkich mediów (sieci), w szczególności energii elektrycznej, wody, ścieków, telefonii i telewizji kablowej, uprawniająca także do ich naprawy i modernizacji, usuwania awarii i w tym celu wstępu na działkę osób fizycznych i prawnych uprawnionych do dokonywania tych czynności - na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 123/1 objętej tą księgą wieczystą - z urzędu - po przeniesieniu z działu I-sp księgi wieczystej KR1H/00040181/4

Księga powiązana (nieruchomość obciążona): Lp.1 Numer księgi wieczystej: KR1H / 00040181 / 1; Kolejny numer wpisu: 1

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ:

Lp.1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału /rodzaj wspólności): Lp.1. 1 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska3

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): **BEATA KRAWACKA, ADAM, LILLA, 79092810200**

Lp.2. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału /rodzaj wspólności): Lp.1. 1 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska3

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): **DARIUSZ JANUSZ KRAWACKI, KRZYSZTOF, ZOFIA, 78052900937**

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:

Lp.1. Numer wpisu: 5;

Rodzaj wpisu: ostrzeżenie;

Treść wpisu: ostrzeżenie o wszczęciu przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie Marcina Gonet egzekucji do prawa własności nieruchomości objętej tą księgą wieczystą, z wniosku Roberta Tomaszewskiego (sprawa egzekucyjna KM 836/25), na podstawie tytułu wykonawczego: aktu notarialnego, Rep. A Nr 3107/2021 r. z dnia 08.04.2021 r. notariusza Jana Truszkiewicz zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 21.11.2022 r sygn. akt I Co 5026/22/S;

Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, PESEL): Lp.1. Robert Tomaszewski , 78092300533;

DZIAŁ IV – HIPOTEKI

Lp.1. Numer hipoteki (roszczenia): 1

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka umowna

Suma (słownie), waluta: 74 509,00 (siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset dziewięć) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny): Lp.1. 1



zabezpieczenie zapłaty pozostałej części ceny zakupu, podlegającej dalszej waloryzacji wedle reguł przewidzianych w 4 ust. 4 umowy, kosztów (określonych w 6 ust. 1 aktu notarialnego) dokonania czynności związanych z doprowadzenia do działki wody i utwardzeniem lub modernizacją drogi oraz odsetek umownych i ustawowych za opóźnienie w zapłacie powyższych należności, kosztów windykacyjnych, tj. kosztów sądowych, egzekucyjnych i innych kosztów związanych z dochodzeniem od kupujących powyższych należności, umowa sprzedaży i akt ustanowienia hipoteki Rep. A nr 3107/2021 z 8.04.2021 r. (J. Truszkiewicz notariusz w Krakowie).

Wierzyciel hipoteczny

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): Lp.1. Robert Zbigniew Tomaszewski, Zbigniew, Halina, 78092300533

Lp.2.

Numer hipoteki (roszczenia): 2

Rodzaj hipoteki (roszczenia): hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta: 1101620,67 (jeden milion sto jeden tysięcy sześćset dwadzieścia 67/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność): Lp.1. 1 wierzytelność z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z odsetkami naliczonymi na dzień wydania decyzji i dalszymi odsetkami.

Wierzyciel hipoteczny

Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji): Lp.1. Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie, Warszawa, 000017756, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa

STAN WPISÓW WG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

według stanu na dzień 02-10-2025 r., załącznik nr 1.

województwo: małopolskie, **powiat:** proszowski, **jednostka ewidencyjna:** Koniusza, **obręb nr:** 0012 Koniusza;

właściciel: Krawacki Dariusz Janusz rodzice: Krzysztof, Zofia oraz Krawacka Beata rodzice: Adam Lilia – wspólność ustawowa.

Opis nieruchomości gruntowej, tabela nr 1.

Tabela nr 1

działka nr	położenie nieruchomości	powierzchnia działki [ha]	użytek i klasa bonitacyjna		księga wieczysta nr lub inne dokumenty
			oznaczenie	pow. [ha]	
123/7		0,1003	RIVb tIV	0,0596 0,0407	AN 3107/2021

Stan wpisów w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem wpisów w ewidencji gruntów i budynków.

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Działka nr 123/7 – położona jest na terenie oznaczonym symbolem **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto działka znajduje się granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 409 – „Niecka Miechowska SE”;

Podstawa: Uchwała nr XLIII/285/2018 Rady Gminy Koniusza z dnia 31 lipca 2018 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Biórków Mały, Biórków Wielki, Budziejowice, Chorążyce, Czernichów, Dalewice, Glew, Glewiec, Gnatowice, Górka Jaklińska, Karwin, Koniusza, Łyszkowice, Muniaczkowice, Niegardów, Niegardów-Kolonia, Piotrkowice Małe, Piotrkowice Wielkie, Polekarcice, Posąda, Przesławice, Rzędowice, Siedliska, Szarbia, Wąsów, Wierzbno, Wroniec, Wronin, Zielona opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z dnia 13 sierpnia 2018 r., poz. 5607 ze zm.

Fragment treści planu dla przedmiotu oszacowania

§ 29. 1. Wyznacza się **TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ (MN1)**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. 3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowa usługowa wolnostojąca;
- 2) usługi publiczne.



4. Przeznaczenie towarzyszące:

- 1) zieleni urządzonej: zieleńce i skwery oraz zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 2) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, trasy rowerowe, ciągi piesze;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) obiekty małej architektury;
- 5) garaże, budynki gospodarcze;
- 6) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

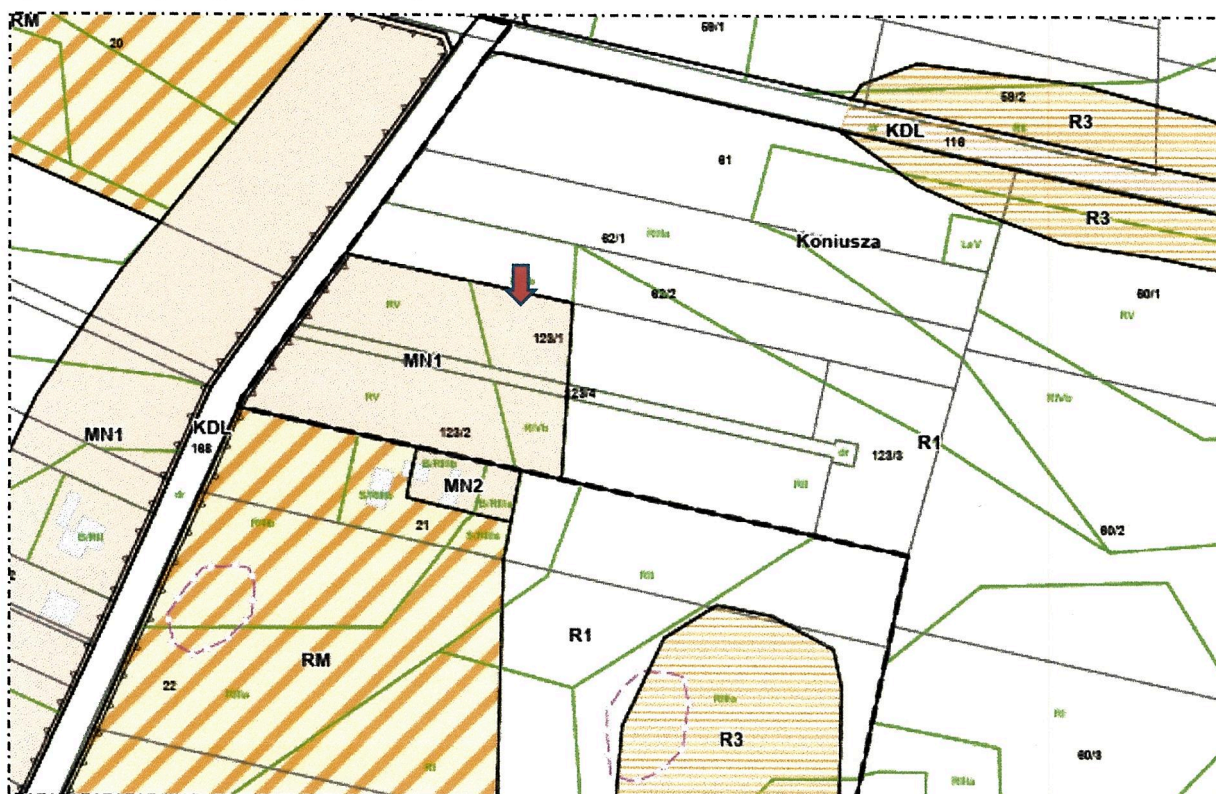
- 1) zabudowa może być realizowana w postaci budynków wolnostojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej;
- 2) niezbędne miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej;
- 3) powierzchnie nowo wydzielanych działek nie mogą być mniejsze niż 1000 m²;
- 4) maksymalna wysokość budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego z wyj. ust. 3, pkt.1 – 10 m, budynki gospodarcze i garaże – 7 m;
- 5) geometria dachów – dachy dwu lub wielopołaciowe, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych i kącie nachylenia od 25° do 45°; dopuszcza się:
 - a) doświetlenia poprzez lukarny lub okna połaciowe, dachy lukarn nie mogą się łączyć,
 - b) stosowanie naczółków;
 - c) dla garaży i budynków gospodarczych stosowanie dachów płaskich, bądź jednospadowych; dla dachów jednospadowych nie ustala się spadku dachów;
- 6) kolorystyka budynków - elewacje w kolorach jasnych, z dopuszczeniem takich materiałów jak: kamień, cegła, drewno lub im podobnych;
- 7) pokrycia dachowe dla dachów o kącie nachylenia powyżej 25°:
 - a) w odcieniach ciemnych barw czerwieni, zieleni, brązu, szarości, czerni,
 - b) na budynkach mieszkalnych preferowane dachówki, dopuszcza się inne materiały i elementy o fakturze dachówek.

6. Dopuszczalne wskaźniki powierzchni zabudowy i terenu biologicznie czynnego:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 65% terenu działki budowlanej;
- 2) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być niższy niż 25% działki budowlanej.

7. Minimalna intensywność zabudowy – 0,01, maksymalna intensywność zabudowy – 1,5.

Rysunek nr 1, Fragment planu dla przedmiotu oszacowania



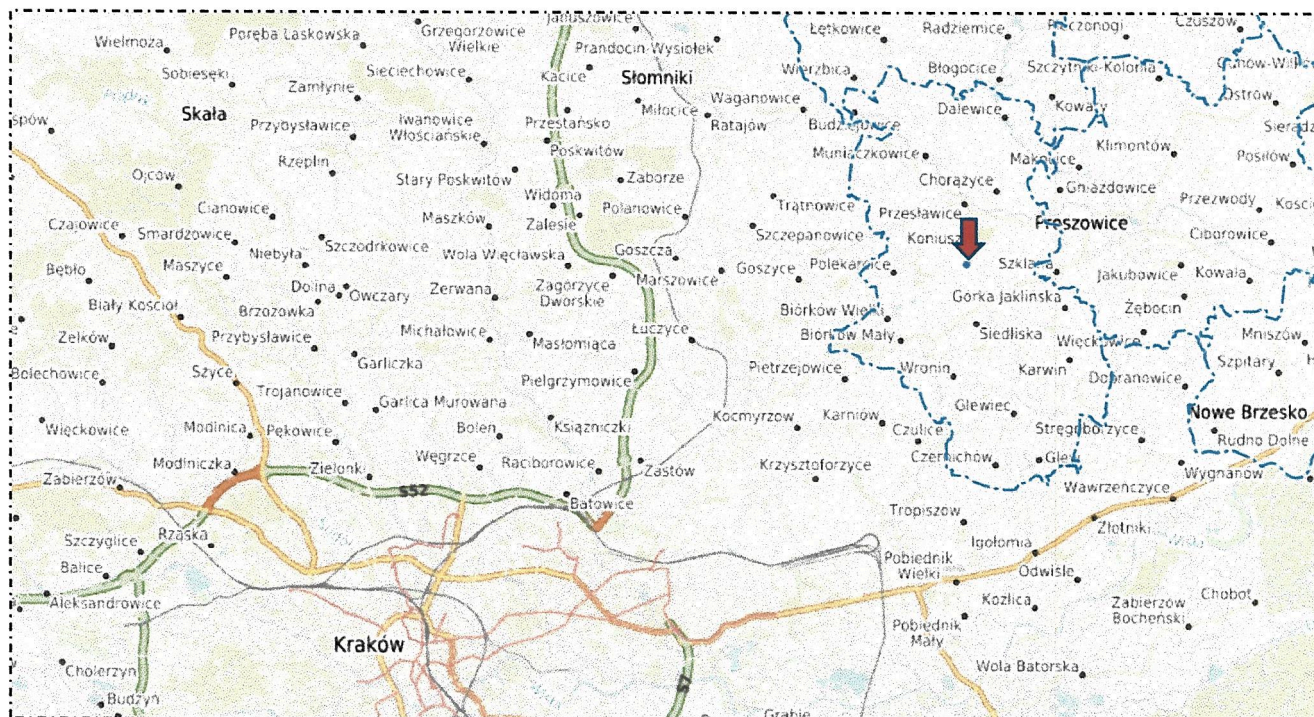
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Położenie i oznaczenie nieruchomości

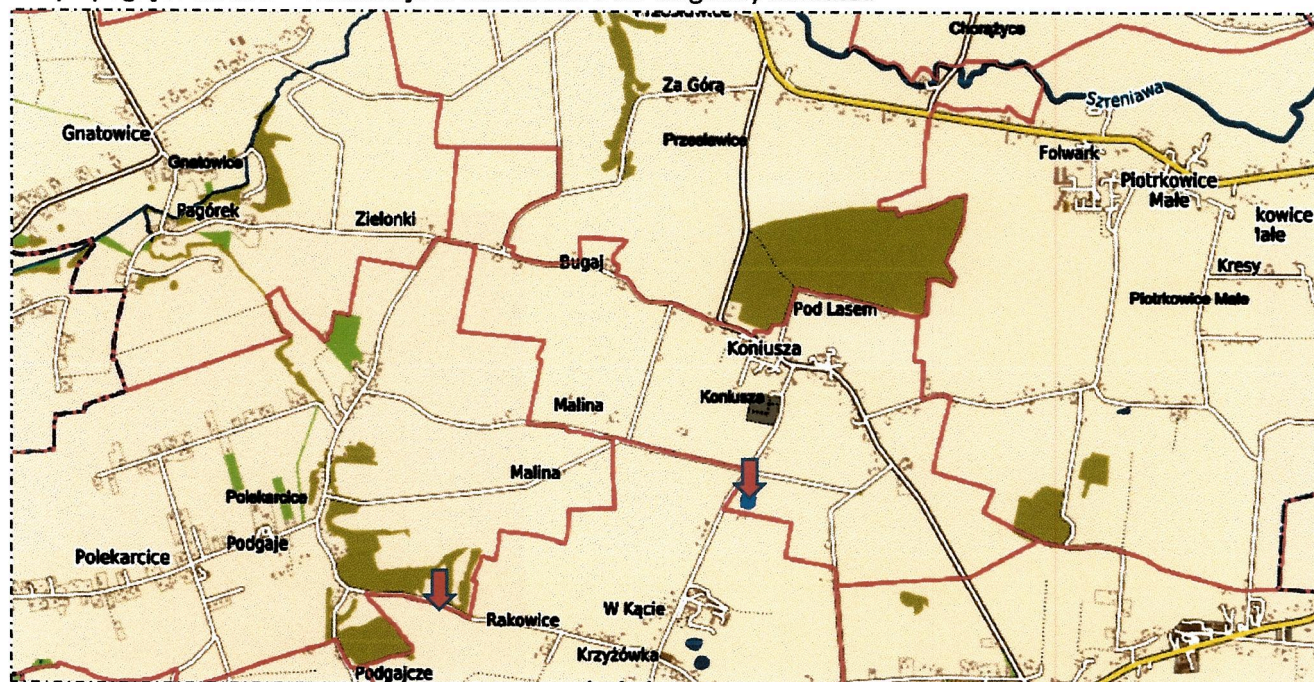
Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość gruntowa obejmująca niezabudowaną działkę nr 123/7, położoną w miejscowości Koniusza.

Położenie przedmiotu oszacowania na tle miasta Krakowa i miasta Proszowice, gminy Koniusza z siecią dróg oraz położenie szczegółowe, przedstawia poniższe mapy poglądowe odpowiednio nr 1, nr 2 i nr 3.

Mapa poglądowa nr 1 – lokalizacja nieruchomości na tle miasta Krakowa i miasta Proszowice



Mapa poglądowa nr 2 – lokalizacja nieruchomości na tle gminy Koniusza



Miejscowość Koniusza (siedziba Gminy) położona jest w odległości około 6,5 km od miasta Proszowice oraz



w odległości około 30 km od miasta Krakowa. Gmina Koniusza oraz miasto Proszowice zapewnia m.in. usługi handlowe, oświatowe, zdrowotne oraz administracyjne. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć dróg. Mapa poglądowa nr 3, Położenie szczegółowe



Stan zagospodarowania nieruchomości

Działka nr 123/7 jest niezabudowana, nieogrodzona, nieużytkowna, porośnięta trawą. Mapa poglądowa nr 4, działka nr 123/7, oznaczenie poglądowe granic kolor niebieski



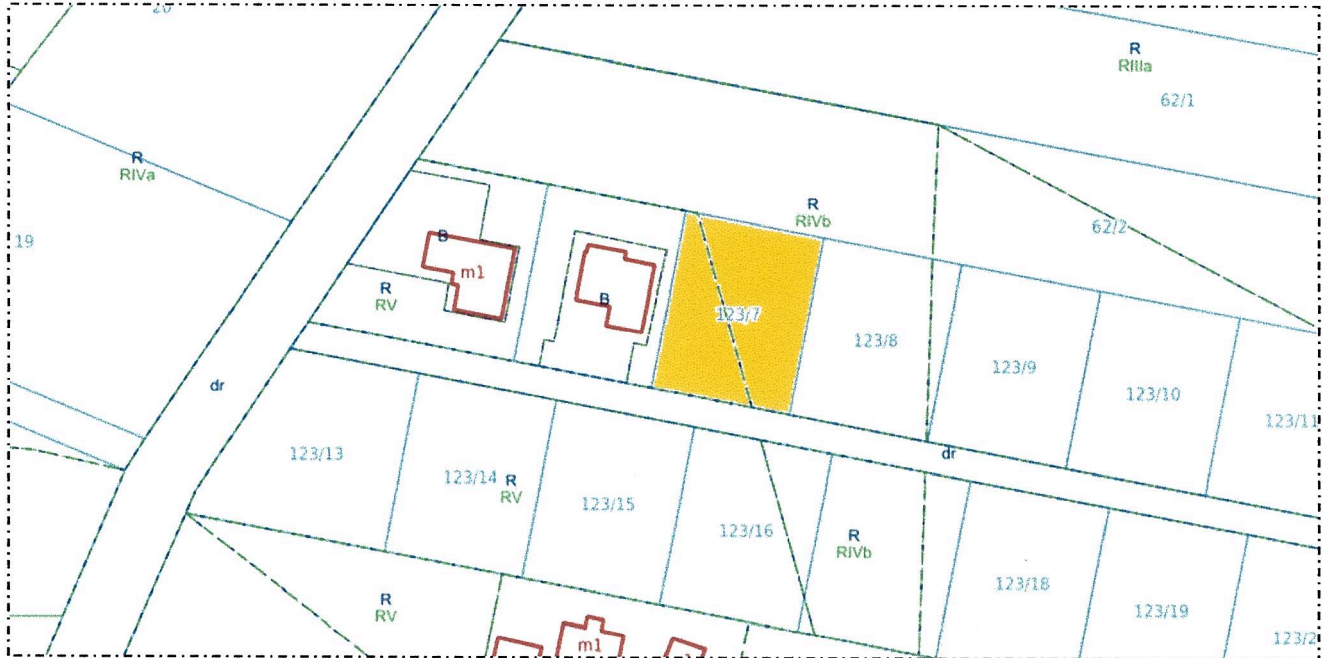
Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Nieruchomość oznaczona jest jako działka nr 123/7 o powierzchni 0,1003 ha. Posiada szerokość około 28 m i głębokości około 36 m. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Działka nr 123/7 przylega do drogi wewnętrznej na odcinku około 28 m.

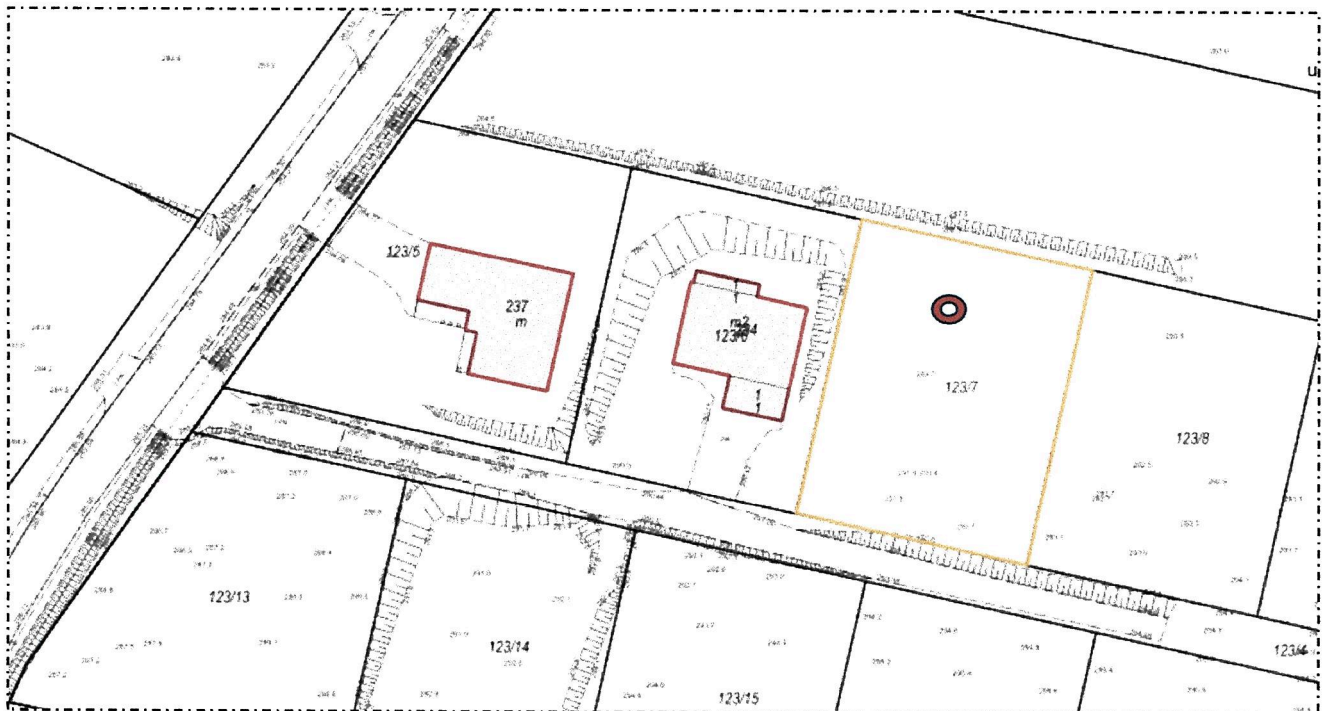


Teren działki z łagodnym spadkiem w kierunku północnym. W drodze wewnętrznej na wysokości działki znajduje się skarpa. Sama droga wewnętrzna znajduje się na wzniesieniu. Ukształtowanie terenu przedstawiają poniższe mapy poglądowe.

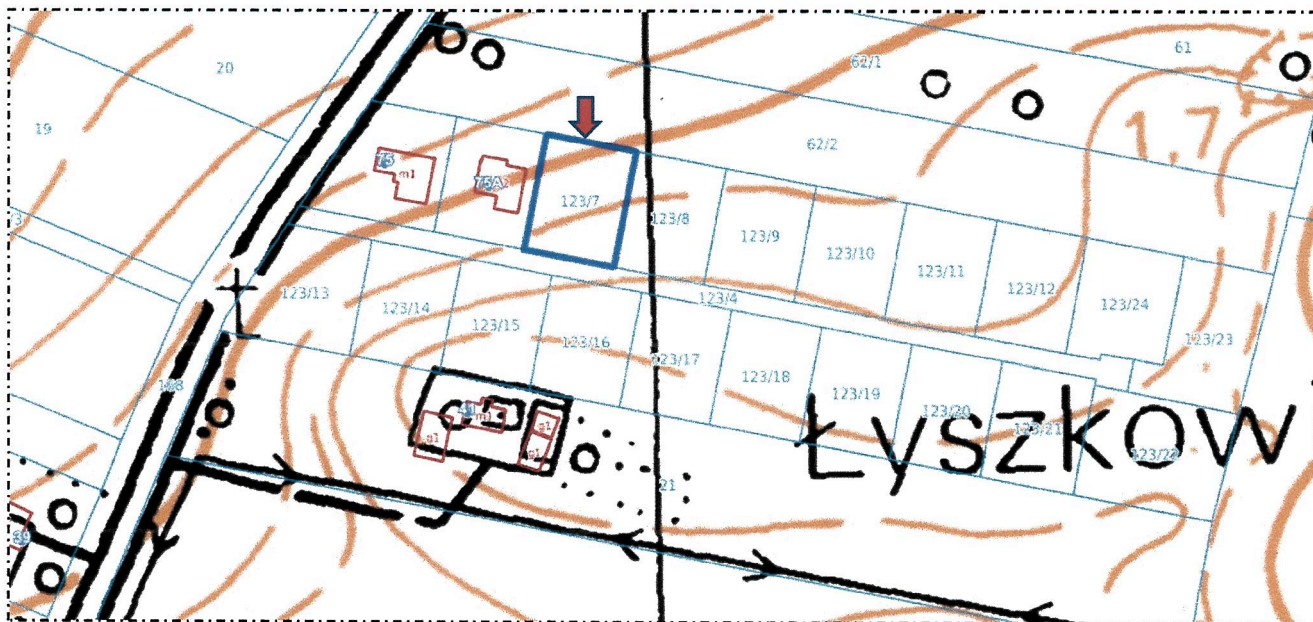
Mapa poglądowa nr 5, działka nr 123/7, oznaczenie poglądowe działki kolor żółty z rodzajem użytków występujących w działce



Mapa poglądowa nr 6, działka nr 123/7 – ukształtowanie terenu



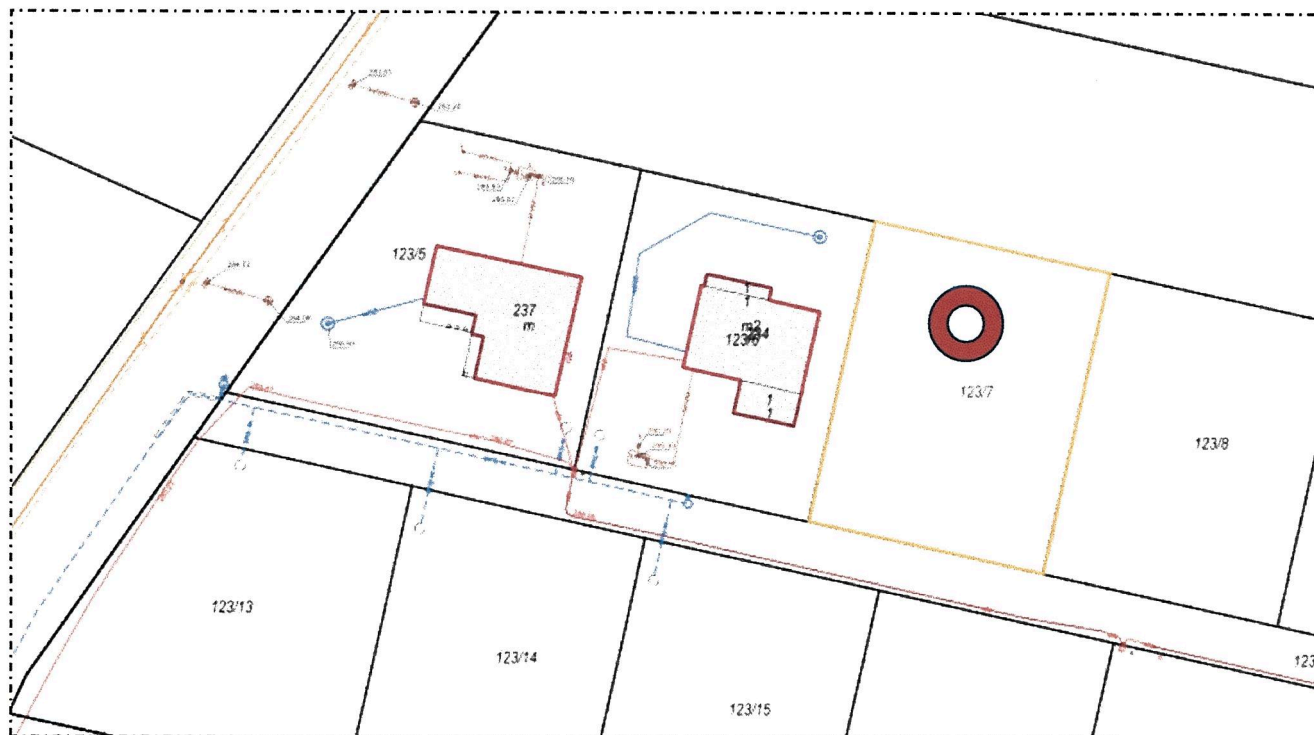
Mapa poglądowa nr 7, działka nr 123/7 – ukształtowanie terenu



Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

W drodze wewnętrznej poprowadzona jest sieć elektroenergetyczna. Natomiast działki położone w tym samym rzędzie co przedmiot oszacowania posiadają studnie oraz kanalizację lokalną. W drodze wewnętrznej projektowany jest wodociąg.

Mapa poglądowa nr 8, działka nr 123/7 – uzbrojenie terenu, oznaczenie poglądowe granic działki kolor żółty



Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 123/4 stanowiącej drogę wewnętrzną (gruntowa częściowo utwardzona materiałami sypkimi), po której ustanowiona jest służebność gruntowa opisana w dziale I Księgi Wieczystej na rzecz działki wycenianej.



Stan otoczenia nieruchomości

Otoczenie stanowią działki wydzielone pod zabudowę w tym dwie zabudowane oraz tereny użytkowane rolniczo.

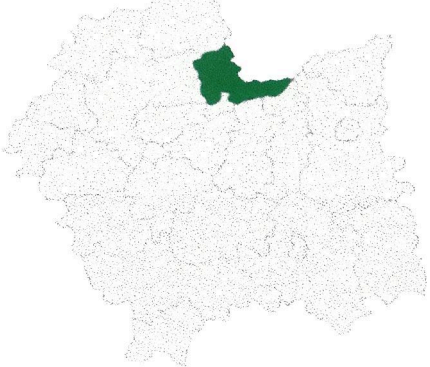
Stan otoczenia nieruchomości – miejscowość, gmina

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Koniusza, gmina Koniusza, powiat proszowski, województwo małopolskie.

Gmina Koniusza jest gminą wiejską. Położona jest na północny-wschód od Krakowa. Graniczy z sześcioma innymi gminami: Igołomia-Wawrzeńczyce, Kocmyrzów-Luborzyca, Kraków, Proszowice, Radziemice, Słomniki. Obszar gminy wynosi 88,5 km². W skład gminy wchodzi 29 sołectw. Przez teren gminy przebiegają dwie drogi wojewódzkie.

Liczba ludności 9078. Gęstość zaludnienia 102 osoby/1 km².

Mapa poglądowa nr 9, powiat proszowski oraz z podziałem na gminy

Położenie gminy na mapie powiatu	Położenie powiatu na mapie województwa
	

Dokumentację fotograficzną przedmiotu oszacowania zawiera załącznik nr 2.

6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

6.1. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość przedmiotu wyceny została określona w niniejszym operacie jako wartość rynkowa.

Za ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

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

6.2. PRZYJĘTE PODEJŚCIE I METODA WYCENY

Określenie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wycenie podlega nieruchomość gruntowa niezabudowana. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości stosuje się przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie uwarunkowań prawnych wzięto m.in. pod uwagę w szczególności cytowane na wstępie:

✓ ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Art. 152. 1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.



Art. 153. 1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

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

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

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

✓ rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości

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

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

§ 8.2. Przy metodzie korygowania ceny średniej 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. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny dokonano przy uwzględnianiu aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym. W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano przepisy działu IV rozdziału 1 cytowanej na wstępie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Z uwagi na wystarczającą liczbę danych rynkowych do szacowania nieruchomości zastosowano *podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej*, stosując następujący schemat postępowania:

- analiza rozkładu cen i tendencji rynkowych w obrocie nieruchomościami dla danego segmentu nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem miejsca przedmiotu wyceny;
- ustalenie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu;
- wyselekcjonowanie zbioru nieruchomości stanowiących podstawę wyceny, ustalenie rodzaju, liczby i wielkości cech rynkowych wpływających na poziom cen;
- ustalenie zakresu współczynników korygujących dla poszczególnych cech. Przedział górny i dolny współczynników korygujących ustalono jako rozkład średniej próby z populacji normalnej tj. $\bar{x} \pm 1,96 \cdot \sigma$ (odchylenie standardowe), z uwzględnieniem położenia ceny średniej oraz wyeliminowania wpływu cech gdzie najniższa cena transakcyjna nie zawiera wszystkich cech najgorszych oraz najwyższa cena transakcyjna nie zawiera wszystkich cech najlepszych. Co oznacza rozpiętość cen obejmujących 47,5% cen znajdujących się poniżej ceny średniej i 47,5% znajdujących się powyżej ceny średniej, co stanowi 95% rozpiętości próby.
- obliczenie wartości rynkowej przyjętej jednostki szacowanej przedmiotu oszacowania i wartości rynkowej nieruchomości.

6.3. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU LOKALNEGO W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

Mając na względzie dyspozycję § 3. 1. *Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości (...).* rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - badaniem i analizą objęto:



Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe niezabudowane;

Obszar: gmina Koniusza oraz powiat proszowicki;

Okres badania cen: styczeń 2023 roku do październik 2025 rok;

Jednostka porównawcza: 1 m² powierzchni gruntu;

Źródło informacji: akty notarialne.

Analizie poddano ceny transakcyjne umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych z terenu powiatu proszowickiego ze szczególnym uwzględnieniem gminy Koniusza. Po wyeliminowaniu transakcji w których nastąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji oraz nie spełniające kryteriów ceny rynkowej stwierdzono, że:

- najwięcej zawartych transakcji na terenie powiatu proszowickiego odbyło się w gminie Proszowice, natomiast najmniej w gminie Radziemice. Miejscowość Koniusza plasuje się w górnym poziomie w ilości odnotowanych transakcji (pozycja 3 na 29 miejscowości w których odnotowano transakcje).

Liczbę przeprowadzonych transakcji w badanym okresie czasu, według gmin powiatu proszowickiego oraz według miejscowości w gminie Koniusza, przedstawia odpowiednio poniższa tabela nr 2 oraz tabela nr 3.

Tabela nr 2

gmina	liczba przeprowadzonych transakcji w ujęciu procentowym, gmina do powiatu
Proszowice	33,6%
Koniusza	24,2%
Koszyce	14,7%
Nowe Brzesko	11,7%
Pałecznicza	7,5%
Radziemice	8,4%

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 3

miejscowość	liczba przeprowadzonych transakcji w ujęciu procentowym, miejscowość do gminy
Wronin	10,9%
Biórków Wielki	8,3%
Koniusza	5,7%
Biórków Mały	5,2%
Dalewice	5,2%
Posądz	5,2%
Gnatowice	4,8%
Niegardów	4,8%
Piotrkowice Małe	4,3%
Polekarcice	3,9%
Przesławice	3,9%
Karwin	3,5%
Lyszkowice	3,5%
Zielona	3,5%
Chorażyce	3,5%
Czernichów	3,5%
Glewec	2,6%
Budziejowice	2,2%
Piotrkowice Wielkie	2,2%
Górka Jakirńska	1,7%
Niegardów Kolonia	1,7%
Szarbia	1,7%
Wąsów	1,7%
Wroniec	1,3%
Muniaczkowice	1,3%
Rzędowice	1,3%
Siedłńska	1,3%
Wierzбно	0,9%
Glew	0,4%

Źródło: opracowanie własne

- najwięcej zawartych transakcji nieruchomościami gruntowymi na terenie gminy Koniusza w badanym okresie czasu, odbyło się w cenach do 40 zł/1m² powierzchni gruntu, co stanowiło 61,2% zawartych transakcji kupna – sprzedaży. Dominuje obrót gruntami rolnymi oraz budowlano – rolnymi (tutaj cena głównie uzależniona jest od powierzchni części budowlanej im większa tym cena jest wyższa). Grunty budowlane znajdują się od 80 zł/1m² powierzchni gruntu, wzwyż. Najwięcej zawartych transakcji odbyło się o powierzchniach gruntu od 500 m² ha do 2000 m², co stanowiło 34,4% zawartych transakcji. Drugą grupę stanowiły grunty zawierające się w przedziale od 5000 m² do 15000 m² powierzchni gruntu. Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych w liczbach przeprowadzonych transakcji w zależności od ceny



1 m² powierzchni gruntu przedstawia tabela nr 4, w zależności od wielkości powierzchni gruntu, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 4

przedziały cen gruntu [zł/1m ² powierzchni gruntu]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 2,5	4,3%
od 2,5 do 5	15,2%
od 5 do 10	20,0%
od 10 do 20	8,7%
od 20 do 30	6,5%
od 30 do 40	6,5%
od 40 do 50	3,5%
od 50 do 60	3,5%
od 60 do 70	3,5%
od 70 do 80	3,9%
od 80 do 90	4,8%
od 90 do 100	4,3%
od 100 do 110	5,2%
od 110 do 120	2,6%
od 120 do 130	3,0%
od 130 do 140	1,7%
od 140 do 150	0,0%
od 150 do 160	1,7%
od 160 do 170	0,4%
powyżej 170	0,4%

Źródło: opracowanie własne

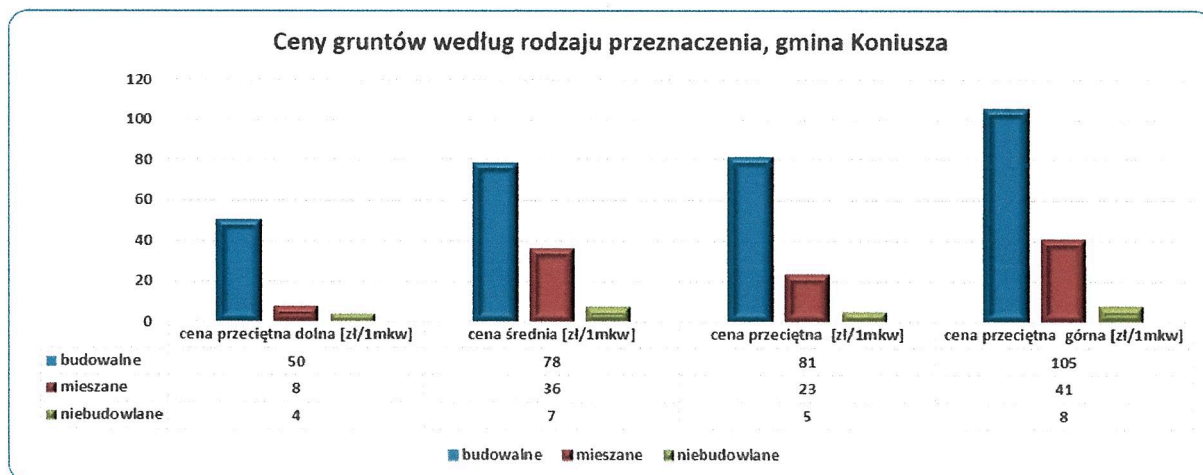
Tabela nr 5

przedziały powierzchni gruntu [1m ²]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 250	3,5%
od 250 do 500	2,2%
od 500 do 1000	7,4%
od 1000 do 1500	18,7%
od 1500 do 2000	8,3%
od 2000 do 2500	4,3%
od 2500 do 3000	6,1%
od 3000 do 3500	3,0%
od 3500 do 4000	2,6%
od 4000 do 4500	4,8%
od 4500 do 5000	3,5%
od 5000 do 10000	19,6%
od 10000 do 15000	7,8%
od 15000 do 20000	3,0%
powyżej 20000	5,2%

Źródło: opracowanie własne

- ceny średnie, przeciętne nieruchomości gruntowych niezabudowanych (budowlane, budowlane z funkcją niebudowlaną – mieszane oraz niebudowlane) na terenie gminy Koniusza według przeznaczenia, przedstawia wykres nr 1.

Wykres nr 1



Źródło: opracowanie własne



- cena średnia nieruchomości gruntowych niezabudowanych dla powierzchni gruntu zawierającego się w przedziale 500 m² do 2000 m² na terenie gminy Koniusza w 2023-10.2023 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyniosła 97 zł/1 m² powierzchni gruntu. Przedział dla ceny średniej przy założonym poziomie istotności 95% zawierał się w cenach od 86 zł/1m² do 108 zł/1m². Przeprowadzona analiza statystyczna wykazała, że 50% najbardziej typowych obserwacji znajduje się pomiędzy 72 zł/1m², a 119 zł/1m². Współczynnik zróżnicowania cen nieruchomości gruntowych jest umiarkowany, umiarkowanie zróżnicowany.
- na terenie miejscowości Koniusza ceny zawierały się w przedziale od 2 zł/1m² do 101 zł/1m² powierzchni gruntu.
- zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, obliczono przy pomocy regresji liniowej, obliczenia zawiera poniższa tabela nr 6.

Tabela nr 6

Rozstęp czasowy	od styczeń 2024 r. do październik 2025 r.
Nachylenie równania trendu	0,01764
Rzędna równania trendu	-704
Współczynnik determinacji (R ²)	2,3%
Wymiar względny trendu (%) /rok	7,9%

Źródło: opracowanie własne

- do dalszej analizy dla potrzeb wyceny, przyjęto następujące nieruchomości gruntowe niezabudowane, położone na terenie gminy Koniusza, charakteryzujące się podobnymi lub najbardziej zbliżonymi cechami do przedmiotu oszacowania z odnotowanych transakcji na rynku lokalnym w badanym okresie czasu, zestawienie zawiera poniższa tabela nr 7.

Tabela nr 7

L.p.	data transakcji	miejscowość	pow. gruntu [m ²]	przeznaczenie gruntu	cena transakcyjna [zł/1m ²]	cena transakcyjna zaktualizowana [zł/1m ²]
1	2025.09.30	Biórków Wielki	1000	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	175,00	176,29
2	2025.08.26	Wroniec	1000	zabudowa mieszkaniowa	73,00	74,09
3	2025.07.23	Budziejowice	710	zabudowa mieszkaniowa	84,51	86,39
4	2025.07.09	Biórków Wielki	1353	zabudowa mieszkaniowo-rolna	169,99	174,30
5	2025.07.09	Biórków Wielki	1110	zabudowa mieszkaniowa	153,15	157,03
6	2025.07.09	Biórków Wielki	1012	zabudowa mieszkaniowa	156,13	160,08
7	2025.07.03	Piotrkowice Małe	1080	zabudowa mieszkaniowa	120,37	123,57
8	2025.06.09	Piotrkowice Małe	1789	zabudowa mieszkaniowo-rolna	111,79	115,35
9	2025.06.04	Gnatowice	1674	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	74,67	77,13
10	2025.05.29	Piotrkowice Małe	1256	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	108,28	111,98
11	2025.05.16	Zielona	2000	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	155,00	160,74
12	2025.03.17	Gnatowice	1000	zabudowa mieszkaniowa	110,00	115,50
13	2025.02.27	Wronin	1000	zabudowa mieszkaniowa	140,00	147,55
14	2025.02.18	Wierzbno	1770	zabudowa mieszkaniowa, zieleń	47,46	50,11
15	2025.02.05	Biórków Wielki	1130	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	117,70	124,60
16	2024.12.20	Wronin	1000	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	138,50	148,03
17	2024.12.20	Glewiec	1313	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	84,54	90,36
18	2024.10.17	Gnatowice	1402	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	92,72	100,39
19	2024.10.11	Niegardów	933	zabudowa mieszkaniowa	53,59	58,09
20	2024.09.06	Łyszkowice	1000	zabudowa mieszkaniowo-rolna	123,00	134,26
21	2024.06.12	Gnatowice	1194	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	130,23	144,58
22	2024.04.23	Koniusza	1231	zabudowa mieszkaniowa	85,30	95,62
23	2024.04.11	Biórków Wielki	1892	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	84,57	95,02
24	2024.03.09	Biórków Mały	1063	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	81,37	92,01



25	2024.02.02	Posądza	1592	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	100,50	114,42
26	2024.01.22	Biórków Wielki	1099	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	100,09	114,19
27	2023.12.29	Wronin	1261	zabudowa mieszkaniowo-rolna	118,95	136,33
28	2023.12.28	Wronin	1262	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	118,86	136,25
29	2023.11.16	Górka Jaklińska	1190	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	105,88	122,33
30	2023.10.26	Polekarcice	1060	zabudowa mieszkaniowa	83,02	96,30
31	2023.10.16	Łyszkowice	1001	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	50,95	59,21
32	2023.10.04	Piotrkowice Wielkie	1570	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	73,25	85,31
33	2023.10.02	Piotrkowice Wielkie	1571	zabudowa mieszkaniowa, komunikacja	70,02	81,58
34	2023.09.19	Biórków Wielki	1200	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, komunikacja, rolna	141,67	165,46
35	2023.09.14	Biórków Mały	1355	zabudowa mieszkaniowo-usługowa, komunikacja	95,20	111,29
36	2023.06.30	Posądza	1022	zabudowa mieszkaniowa	99,80	118,31
37	2023.06.15	Biórków Wielki	1000	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	110,00	130,76
38	2023.03.14	Karwin	1288	zabudowa mieszkaniowo-rolna	69,88	84,48
39	2023.02.01	Biórków Mały	1800	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	88,89	108,24
40	2023.01.16	Gnatowice	1325	zabudowa mieszkaniowa	81,51	99,54

Źródło: akty notarialne

- na podstawie badań rynku nieruchomości, obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości w tym na podstawie analiz cen transakcyjnych i cech nieruchomości w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny, ustalono główne cechy posiadające wpływ na cenę nieruchomości.

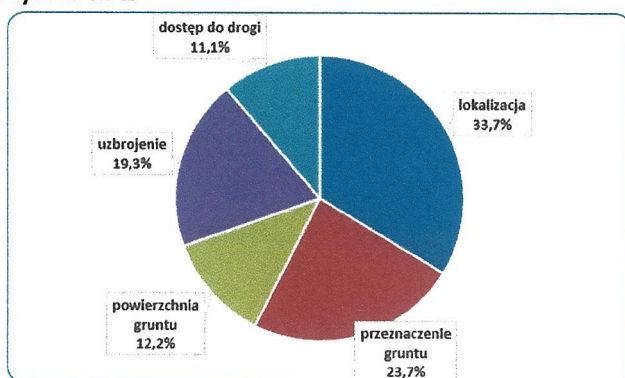
Opis skali ocen dla wyodrębnionych cech rynkowych:

- ✓ lokalizacja: od (1) do (3) – położenie na tle gminy, atrakcyjność pod względem cen;
- ✓ przeznaczenie gruntu: mieszkalno-usługowe lub z częścią komunikacji (1), mieszkaniowe lub z częścią komunikacji (2), mieszkaniowo-usługowe lub mieszkaniowe z częścią rolną/zieleni/komunikacji (3);
- ✓ powierzchnia gruntu: poszukiwane od 0,10 ha do 0,15 ha (1), pozostałe (2);
- ✓ uzbrojenie: pełne – sieć wodno-kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna (1), stan pośredni (2), jedna lub dwie (3);
- ✓ dostęp do drogi: bezpośredni (1), współwłasność drogi lub służebność gruntowa (2);

Oznaczenie: (1), (2) ... – stopień danej cechy, przy czym gradacja cech jako najlepszej zaczyna się od (1).

Rodzaj i wielkość poszczególnych cech rynkowych, przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2



Źródło: opracowanie własne

6.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

■ założenia przyjęte do wyceny

Okresem badania cen transakcyjnych nieruchomości objęto dostępne transakcje kupna – sprzedaży zawarte w okresie dłuższym niż 2 lata z uwagi na stosunkowo małą liczbę przeprowadzonych transakcji, dla lepszego odzwierciedlenia rynku lokalnego oraz zbadania tendencji rozwojowej rynku



(wzrostowej/spadkowej/równowagi), gdzie zachodzi konieczność objęcia badaniem minimum dwa pełne okresy (lata) dla wychwycenia tendencji rozwojowej danego rynku.

■ **obliczenie wartości rynkowej przedmiotu oszacowania**

Obliczenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zawiera poniższa tabela nr 8.

TABELA Nr 8

**Nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Koniusza
działka nr 123/7**

Dane do wyceny:	
średnia cena zaktualizowana [zł/1m ²]	114,43
mediana cena zaktualizowana [zł/1m ²]	114,31
odchylenie standardowe [zł/1m ²]	32,30
górną granicę ceny średniej [zł/1m ²]	177,73
dolną granicę ceny średniej [zł/1m ²]	51,13
rozstęp cenowy - różnica pomiędzy górną i dolną granicą ceny średniej [zł/1m ²]	126,60
współczynnik korygujący min	0,447
współczynnik korygujący max	1,553
Powierzchnia gruntu [m ²]	1003

I. Opis nieruchomości min i max w zakresie cech rynkowych z odpowiadającymi im wartościami współczynników korygujących

L.P.	CECHY RYNKOWE	WAGA				
		CECHY [%]	Zakres zmienności skali do liczby skali ocen z bazy i odpowiadające im wartości współczynników			
			min		max	
1.	Lokalizacja	33,7%	3/3	0,151	1/3	0,523
2.	Przeznaczenie gruntu	23,7%	3/3	0,106	1/3	0,368
3.	Uzbrojenie	19,3%	3/3	0,086	1/3	0,300
4.	Powierzchnia gruntu	12,2%	2/2	0,055	1/2	0,189
5.	Dostęp do drogi	11,1%	2/2	0,050	1/2	0,172
		100,0%	razem min:	0,447	razem max:	1,553

		Wartości współczynników				
L.P.	CECHY RYNKOWE	min	pośrednia	średnia	pośrednia	max
1.	Lokalizacja	0,151	0,244	0,337	0,430	0,523
2.	Przeznaczenie gruntu	0,106	0,171	0,237	0,303	0,368
3.	Uzbrojenie	0,086	0,140	0,193	0,246	0,300
4.	Powierzchnia gruntu	0,055	0,088	0,122	0,156	0,189
5.	Dostęp do drogi	0,050	0,080	0,111	0,142	0,172
		0,447				1,553

II. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

		Nieruchomość szacowana	
L.P.	CECHY RYNKOWE	opis w aspekcie cech rynkowych	wartość współczynnika korygującego
1.	Lokalizacja	2/3	0,337
2.	Przeznaczenie gruntu	1/3	0,368
3.	Uzbrojenie	3/3	0,086
4.	Powierzchnia gruntu	2/3	0,189
5.	Dostęp do drogi	2/2	0,050
		Razem:	1,030
Wartość rynkowa 1 m ² pow. gruntu			117,86 zł
Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej		118 214 zł	Wartość przyjęta 118 200 zł



7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE

Wartość rynkową prawa własności nieruchomości niezabudowanej położonej w miejscowości KONIUSZA, gmina Koniusza, powiat proszowski – obejmującej działkę nr 123/7, opisana w Księdze Wieczystej Nr KR1H/00042731/6, według stanu i poziomu cen na datę sporządzenia niniejszej wyceny określono w wysokości:

118 200 zł

słownie: sto osiemnaście tysięcy dwieście złotych.

Uzasadnienie:

Wynik szacowania wartości rynkowej przedmiotu wyceny określony został na podstawie podejścia porównawczego i mieści się w zakresie cen funkcjonujących na rynku lokalnym w badanym okresie czasu. Określona wartość obrazuje poziom cen transakcyjnych na w/w prawo, która uzależniona jest od relacji popytu – podaży na lokalnym rynku oraz od sytuacji gospodarczej regionu. Analiza rynku lokalnego znajduje się w pkt. 6.3. niniejszej wyceny.

Kraków, dn. 03-11-2025 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 626 454, e-mail: wprzecznawca@op.pl



8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innego celu niż podany w opracowaniu. Nie może być kopiowany poza prowadzonym postępowaniem, nie może być publikowany bez uzgodnienia formy i treści takiej publikacji (dane wrażliwe);
- **w zakresie podatku VAT** - stosownie do z art. 106e ust. 7 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931, ze zm.) powołanym w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 01 grudnia 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, w przypadku egzekucji z nieruchomości (będącej w swej istocie odpłatną dostawą towarów), **na etapie opisu i oszacowania należy przyjąć, że wartość sprzedaży brutto jest ustalona w operacie szacunkowym jako wartość brutto nieruchomości**. Ponieważ wbrew potocznemu mniemaniu podatku VAT nie dodaje się do „wartości nieruchomości”, która jest miernikiem obiektywnym, opartym na warunkach rynkowych, lecz podstawą opodatkowania jest wartość sprzedaży brutto (należy podatek liczony jest metodą „w stu”, a nie „od sta”);
- biegła nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości mające wpływ na jej wartość, które były niemożliwe do ustalenia podczas oględzin oraz nieujawnione w toku prowadzonych czynności biegłego;
- niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej nieruchomości;
- nie jest wiadome by nieruchomość była zanieczyszczona substancjami szkodliwymi dla zdrowia lub środowiska, które stosownie do obowiązujących przepisów podlegałyby usunięciu lub unieszkodliwieniu, ani nie jest wiadome, by istniały na nieruchomości zagrożenia dla zdrowia i środowiska niedopuszczalne przez obowiązujące przepisy;
- oszacowaniu podlegało prawo ujawnione w Księdze Wieczystej; W toku prowadzonych czynności nie stwierdzono i nie zgłoszono innych ewentualnych praw ograniczonych nie ujawnionych w Księdze Wieczystej, które podlegałyby wycenie i które posiadałyby wpływ na wartość przedmiotu oszacowania.
- obliczenia wartości przeprowadzono w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez arkusz;
- 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 inne istotne czynniki mające wpływ na wartość przedmiotu wyceny. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie wyżej wskazanego okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez biegłą - rzeczoznawcę majątkowego, który niniejszy operat sporządził. Przeprowadzone analizy w dłuższym okresie czasu mogą nie odzwierciedlać w pełni aktualnych zmieniających się procesów rynkowych.
- operat szacunkowy został wykonany w trzech oryginalnych egzemplarzach.

Operat szacunkowy zawiera 22 spiętych i ponumerowanych stron z załącznikami.

Kraków, dn. 03-11-2025 r.

sporządziła:

Załączniki:

1. Wypis z EGiB
2. Dokumentacja fotograficzna

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 603 526 454, e-mail: aranabiuro@op.pl



STAROSTWO POWIATOWE
W PROSZOWICACH
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **proszowicki**
Jednostka ewidencyjna: **121401_2, Koniusza**
Obręb ewidencyjny: **0012, Koniusza**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 02-10-2025 09:12:54

Nr jednostki rejestrowej: **G145**

Osoby: 1

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólnosc ustawowa 1/1 własność	Krawacki Dariusz Janusz (Krzysztof, Zofia) adres: ul. Ułanów 54a/14, 31-455 Kraków Krawacka Beata (Adam, Lilia) adres: ul. Ułanów 54a/14, 31-455 Kraków

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
123/7 121401_2.0012.123/7		0.1003	RIVb RV	0.0596 0.0407	AN 3107/2021
Razem powierzchnia działek [ha]:		0.1003	ha		
Słownie:		jeden tysiąc trzy metry kwadratowe			

Oznaczenia użytków i klas
RIVb - Grunty orne
RV - Grunty orne

Poprawność nieznana

Dokument podpisany przez Anna Kwapien
Data: 2025.10.02 09:25:38 CEST

dokument został podpisany elektronicznie

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

Sporządził(a): Szymon Świeca

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 2

Strona 1/1

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana położona w miejscowości KONIUSZA – działka nr 123/7



droga dojazdowa

