Zlecenie: Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Nowej Huty
w Krakowie **Marcina Gonet Kancelaria Komornicza nr VI**

do sygn. akt Km 399/26

OPERAT SZACUNKOWY



Dotyczący: określenia wartości rynkowej **nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości BOLÓW 24**, oznaczonej jako działka **nr 493,** gmina Pałecznica**,** powiat proszowicki, województwo małopolskie**,** objęta księgą wieczystą **Nr KR1H/00037915/2.**

Opracowany dla potrzeb: prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości.

Kraków, dn. 07-09-2026 r.

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie

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 zabudowana budynkiem mieszkalnym z zabudową gospodarczą;
Sposób korzystania: mieszkaniowy;
Położenie: miejscowość **Bolów 24**, gmina Pałecznica, powiat proszowicki, województwo małopolskie;
Oznaczenie nieruchomości: działka nr **493** (Id działki 121404_2.0006.493) o powierzchni 0,3207 ha – obręb ewidencyjny: 0006, Bolów Łaszów; jednostka ewidencyjna - Pałecznica; powiat proszowicki, województwo małopolskie;
Nr Księgi Wieczystej: KR1H/00037915/2, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach.

Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 399/26.

3. WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:

410 400 zł
słownie: czterysta dziesięć tysięcy czterysta złotych.

4. OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZONO WEDŁUG STANU I POZIOMU CEN: 07-09-2026 r.

5. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 07-09-2026 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 503 626 494, e-mail: arenabiuro@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 5
5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY 5
   5.1. Stan prawny 5
   5.2. Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego 6
   5.3. Opis nieruchomości 6
6. WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI 12
   6.1. Rodzaj określanej wartości 12
   6.2. Przyjęte podejście i metoda wyceny 13
   6.3. Charakterystyka i analiza rynku lokalnego w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny 14
   6.4. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny 20
7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE 21
8. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE 22

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym z zabudową gospodarczą;
Sposób korzystania: mieszkaniowy;
Położenie: miejscowość **Bolów 24**, gmina Pałecznica, powiat proszowicki, województwo małopolskie;
Oznaczenie nieruchomości: działka nr **493** (Id działki 121404_2.0006.493) o powierzchni 0,3207 ha – obręb ewidencyjny: 0006, Bolów Łaszów; jednostka ewidencyjna - Pałecznica; powiat proszowicki, województwo małopolskie;
Nr Księgi Wieczystej: KR1H/00037915/2, prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach.

Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 399/26.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Postanowienie z dnia 08-07-2026 r. w sprawie powołania biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie Marcina Gonet, Kancelaria Komornicza nr VI, do sygnatury akt Km 399/26.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2026.399 tj. ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U.2023.1832 tj.).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2026.428 tj.).
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 05 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenie opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U.2025.1465 tj.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2025.1071 tj. ze zm.).

3.3. ŹRÓDŁA DANYCH WYKORZYSTANYCH PRZY SPORZĄDZENIU OPERATU SZACUNKOWEGO

- ✓ Oględziny nieruchomości.
- ✓ Informacje z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Pałecznica.
- ✓ Informacje z centralnej bazy Ksiąg Wieczystych (wgląd elektroniczny).
- ✓ Informacje z EGiB w Proszowicach.
- ✓ Informacje z Nadzoru Budowlanego w Proszowicach.
- ✓ Informacje portal internetowy powiatu proszowickiego.
- ✓ Zbiór umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych zawartych w powiecie proszowickim.
- ✓ Informacje z biur obrotu nieruchomościami.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- ✓ data sporządzenia wyceny: 07.09.2026 r.
- ✓ data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 07.09.2026 r.
- ✓ data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 07.09.2026 r.
- ✓ data dokonania oględzin przedmiotu wyceny: 18.08.2026 r.

5. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

STAN WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Księga Wieczysta Nr KR1H/00037915/2, wgląd elektroniczny w dniu 28-08-2026 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: **493**; Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0006, Bolów Łaszów Położenie (numer porządkowy, gmina, miejscowość): Lp.1 1 Małopolskie, Proszowicki, Pałecznica, Bolów Łaszów; Sposób korzystania: B - grunty rolne zabudowane;
Obszar całej nieruchomości: **0,3207 ha.**
DZIAŁ I - SP - SPIS SPRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ wolny od wpisów
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ:
Lp.1. Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału w prawie/rodzaj wspólności): Lp.1. 2 1/1 Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL): **IZABELA OLIWIA CHRAMĘGA, TOMASZ, EWA, 02221106523**
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:
Lp.1. Numer wpisu: 2; 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 Bank Millennium Spółka Akcyjna w Warszawie (sprawa egzekucyjna Km 399/26). na podstawie tytułu wykonawczego sygn. akt VI NC-E 1270256/25 z dnia 27.10.2025 r. wydanego przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny:
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, KRS): Lp.1. Bank Millennium Spółka Akcyjna, Warszawa, 0000010186
DZIAŁ IV – HIPOTEKI wolny od wpisów

STAN WPISÓW WG EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW

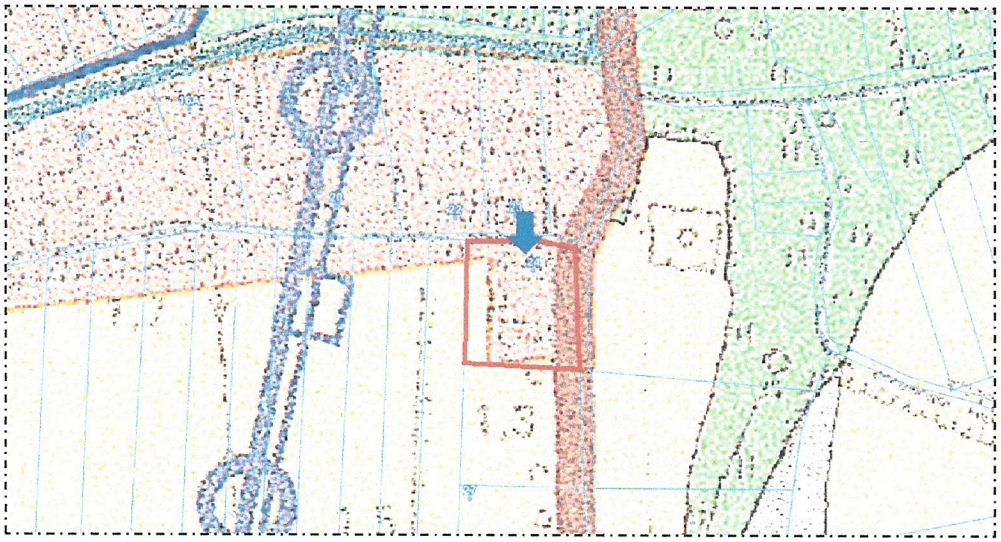
według stanu na dzień 05-08-2026 r., załącznik nr 1 i mapa ewidencyjna – załącznik nr 2.
województwo: małopolskie, **powiat:** proszowicki, **jednostka ewidencyjna:** Pałecznica, **obręb nr:** 0006 Bolów Łaszów;
właściciel: CHRAMĘGA IZABELA OLIWIA, rodzice: Tomasz, Ewa.
Opis nieruchomości gruntowej, tabela nr 1.
Tabela nr 1

Działka nr	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Księga Wieczysta Nr
			oznaczenie	pow. [ha]	
493		0,3207	B_r- RII	0,3207	KR1H/00037915/2

Stan wpisów w księgach wieczystych jest zgodny ze stanem wpisów w Ewidencji Gruntów i Budynków.

5.2. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla przedmiotu oszacowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania.
Natomiast **w Studium** uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pałecznica (uchwała nr IV/55/03 z dnia 08 grudnia 2003 r.), przedmiot oszacowania obejmujący działkę nr 493, **był położony** na terenie oznaczonym symbolem: **RM** - teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, **MN** - teren zabudowy istniejącej oraz **KDP** - teren dróg powiatowych, granica Głównego zbiornika Wód Podziemnych nr 409.
Rysunek nr 1, fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotu oszacowania, poglądowe oznaczenie granic działki 493 kolorem czerwonym



Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688 ze zm.), dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowywało moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie.
W wyniku kolejnych nowelizacji przepisów przejściowych (w tym ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r., Dz.U. z 2026 r. poz. 781), ustawowy termin utraty mocy obowiązującej studiów uwarunkowań na terenie całego kraju został ostatecznie przesunięty i oznaczony na dzień 31 sierpnia 2026 r.
Wobec powyższego z dniem 1 września 2026 r. dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pałecznica utraciło moc prawną.
Gmina przystąpiła do sporządzania nowego planu miejscowego, jednak proces ten nie został zakończony (zgodnie z uzyskanymi informacjami przeznaczenie planowane to zabudowa zagrodowa). Biorąc pod uwagę powyższy stan prawny (brak miejscowego planu, wygaśnięcie studium) oraz fakt, że nowo projektowany plan miejscowy jest dopiero w fazie opracowywania i nie stanowi aktu prawa miejscowego, przeznaczenie wycenianej nieruchomości na potrzeby niniejszego operatu zostało ustalone na podstawie jej faktycznego, dotychczasowego sposobu użytkowania tj. nieruchomość gruntowa zabudowana o funkcji mieszkalno-gospodarczej (zagrodowa).

5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

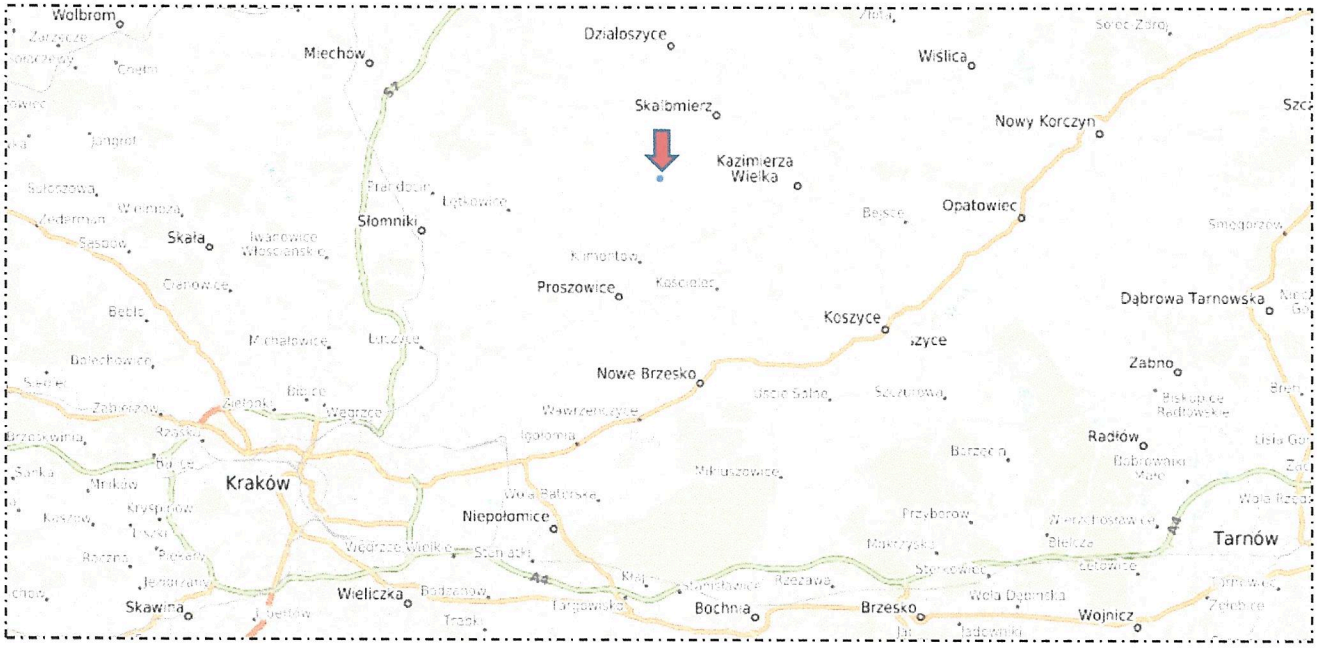
Położenie i oznaczenie nieruchomości
Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym z zabudową towarzyszącą położona w miejscowości Bolów 24.
Bolów to niewielka, typowo rolnicza miejscowość o charakterze kameralnej osady, licząca poniżej 100 mieszkańców. Położona jest w odległości około 4 km od siedziby Gminy (Pałecznica), w odległości około 13,5 km od miasta Proszowice oraz w odległości około 46 - 53 km od centrum

miasta Krakowa. Miasto Proszowice oraz Gmina Pałecznica zapewnia m.in. usługi handlowo-usługowe (podstawowe zakupy spożywcze realizuje się również w sklepach lokalnych w sąsiednich miejscowościach lub w marketach w Pałecznicy i Proszowicach), placówki oświatowe (szkoła, przedszkole w Pałecznicy), placówki zdrowotne (m.in. ośrodek zdrowia w Pałecznicy, szpital w Proszowicach) oraz administracyjne.

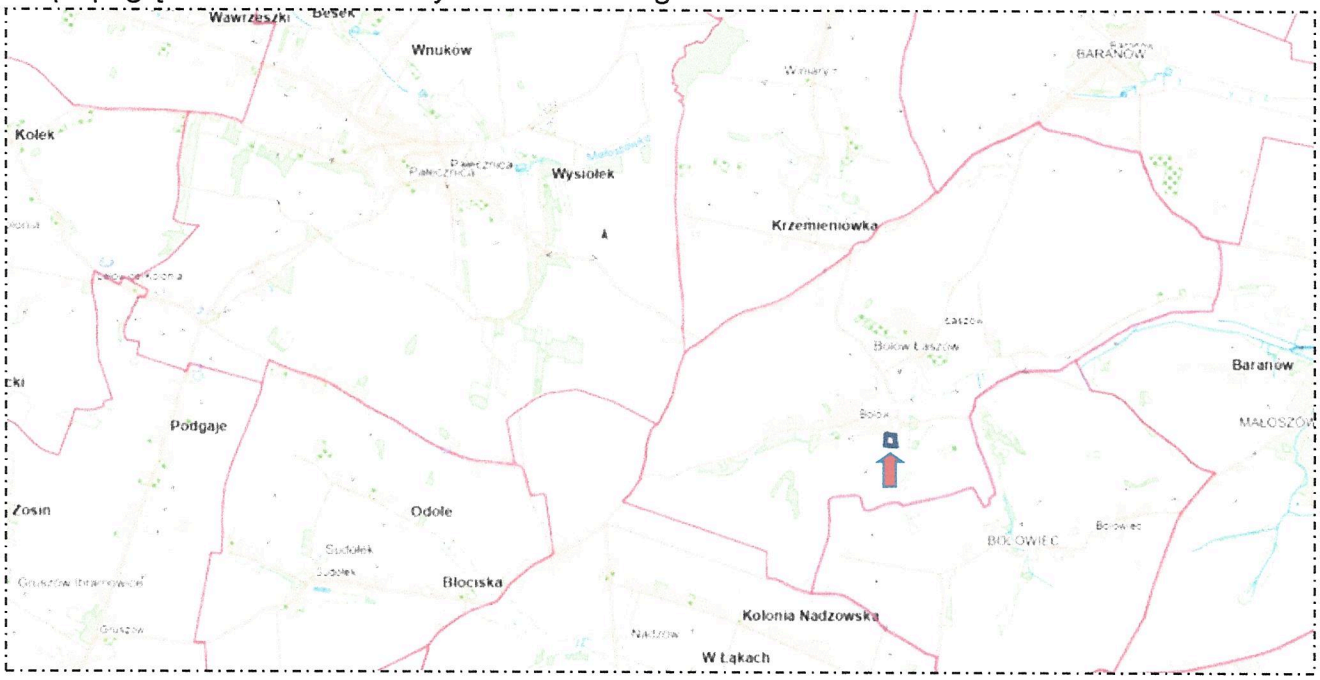
Komunikacja autobusowa i busowa dla miejscowości Bolów opiera się na transporcie z przesiadką lub dojściem do głównych osi komunikacyjnych gminy.

Położenie przedmiotu oszacowania na tle miasta Krakowa i miasta Proszowice, na tle sieci dróg oraz szczegółowe, przedstawią poniższe mapy poglądowe odpowiednio nr 1, nr 2 i nr 3.

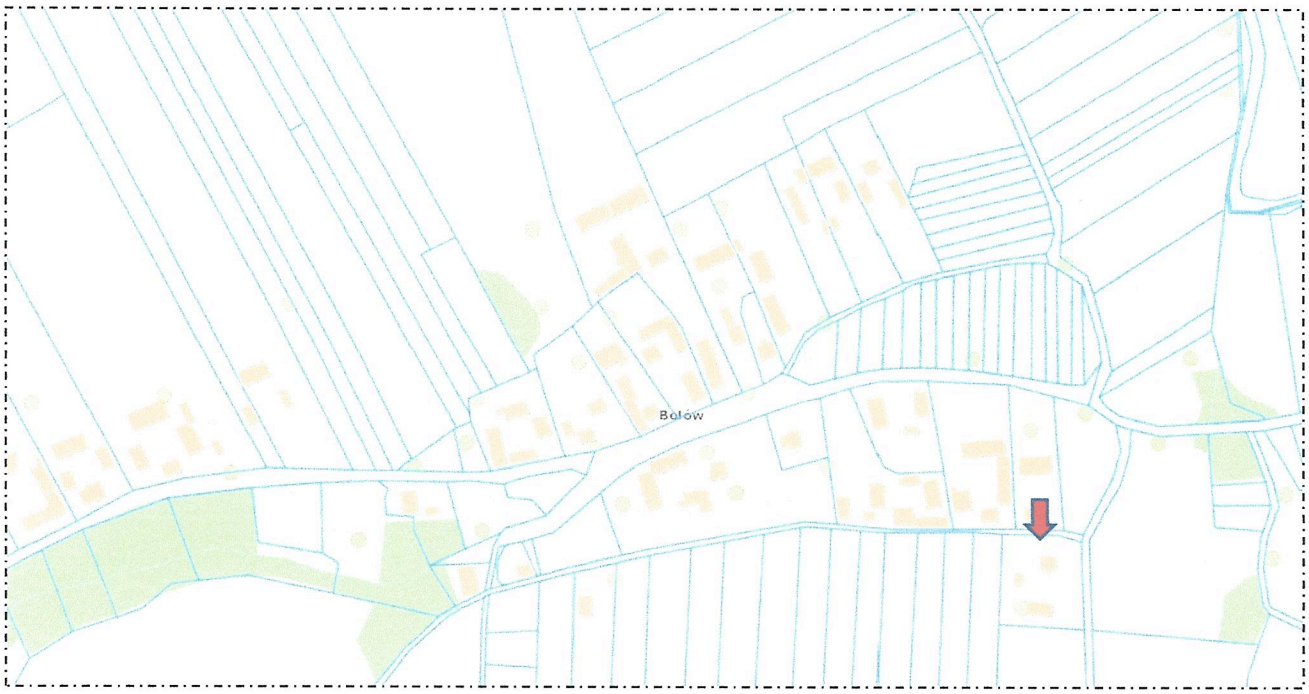
Mapa poglądowa nr 1 – lokalizacja nieruchomości na tle miasta Krakowa i miasta Proszowice



Mapa poglądowa nr 2 – lokalizacja na tle sieci dróg



Mapa poglądowa nr 3 – lokalizacja szczegółowa



Stan zagospodarowania nieruchomości

Działka nr 493 zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz wolnostojącymi dwoma budynkami gospodarczymi. Teren wokół budynku mieszkalnego jest niezagospodarowany, skrajnie zaniedbany, porośnięty niekontrolowaną zielenią wysoką i niską (samosiejki, krzewy, chwasty). Bezpośrednie otoczenie budynków gospodarczych jest zagracone. Na terenie działki składowane są odpady komunalne, gabaryty, worki ze śmieciami, stare tekstylia, wyeksploatowane urządzenia AGD, butle gazowe LPG, wrak auta oraz złom. Przestrzeń wewnętrzna i zewnętrzna jest w obecnym stanie wyłączona z bezpiecznej i higienicznej eksploatacji. Pomiędzy budynkami znajduje się częściowe ogrodzenie. Front posesji (znajduje się w odległości około 13 m od granicy działki) ogrodzony jest spawaną bramą i furtką stalową. Skrzydła bramy są częściowo zablokowane przez składowane za nimi odpady. Dalej ogrodzenie przechodzi w siatkę, która jest całkowicie wrośnięta w gęste zakrzaczenia. Na działce znajduje się studnia.

Mapa poglądowa nr 4, działka nr 493, oznaczenie poglądowe granic kolor niebieski



Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

1/ BUDYNEK MIESZKALNY

Informacja o budynku

Brak dokumentacji budowlanej dla obiektu. Zgodnie z pozyskanymi informacjami w Nadzorze Budowlanym w Proszowicach, budynek zakwalifikowany został jako samowola budowlana w zakresie wykonanej nadbudowy. Jednocześnie w toku postępowania Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Proszowicach wydał postanowienie znak: PINB.7352-8/2014 nr 43/2015 z dnia 08.06.2015 r., w którym nałożono na inwestora opłatę legalizacyjną w wysokości 50 000 zł. Pełnomocnik inwestora złożył do Wojewody Małopolskiego wniosek o umorzenie opłaty legalizacyjnej. W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Proszowicach zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie samowoli budowlanej do czasu rozpatrzenia przez Wojewodę Małopolskiego podania o umorzenie opłaty legalizacyjnej.
Obecnie postępowanie w sprawie samowoli budowlanej pozostaje zawieszone.

Opis budynku

Jest to budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, posiadający dwie kondygnacje, parter oraz poddasze użytkowe. Wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Zgodnie z oświadczeniem Dłużnika nadbudowa jest z 2013 roku (rok budowy samego budynku jest nieznany). Powierzchnia zabudowy: około 100 m^2 (wyznaczona na podstawie mapy). Ze względu na stan wnętrza (znaczne zagracenie oraz duszący odór, najprawdopodobniej wywołany przez pleśń) bezpośredni pomiar nie był możliwy.

Konstrukcja

Ściany konstrukcyjne są zróżnicowane materiałowo. Część wzniesiona z szarych bloczków betonowych lub żużlobetonowych (parter), część wykonana z pustaka ceramicznego na surowej spoinie (parter, poddasze). Nad otworami okiennymi zastosowano prefabrykowane lub wylewane nadproża żelbetowe. Widoczne są miejscowe przemurowania i wyrównania z czerwonej cegły pełnej. Dach drewniany kryty blachą. Wyposażony w systemowe piony i kominki wentylacyjne. Brak kompletnego systemu rynnowego i rur spustowych, co powoduje bezpośrednie zalewanie ścian zewnętrznych.
Budynek nie posiada zewnętrznych tynków elewacyjnych ani izolacji termicznej (ocieplenia). Ściany konstrukcyjne są bezpośrednio narażone na działanie czynników atmosferycznych, co skutkuje powierzchniowymi zawilgoceniami, zaciekami oraz porostami biologicznymi.
W całym budynku osadzona jest stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa wewnętrzna stara, wyeksploatowana. Brak zewnętrznych parapetów oraz obróbek blacharskich/tynkarskich wokół ościeży okiennych. Piana montażowa jest odsłonięta i ulega degradacji.
Schody wewnętrzne prowadzące na wyższą kondygnację oraz strop nad parterem są żelbetowe, wylewane na mokro, całkowicie pozbawione okładzin i warstw wykończeniowych. Schody zewnętrzne jednobiegowe, wylewane z betonu na gruncie. Stan surowy, niewykończony, z widocznymi powierzchniowymi zanieczyszczeniami oraz ubytkami strukturalnymi. Brak balustrad ochronnych.

Program użytkowy i wykończenie

Parter – trzy pokoje, kuchnia, łazienka, WC, komunikacja, wiatrołap z klatką schodową na poddasze.
Kondygnacja parteru widać, ze była w przeszłości wykończona i użytkowana do celów mieszkalnych. Obecnie znajduje się w stanie zużycia technicznego i sanitarnego, kwalifikującym ją do kapitalnego remontu.
Wiatrołap / klatka schodowa - ściany w stanie surowym murowanym z widocznymi spoinami, bez tynków. Schody wewnętrzne żelbetowe, surowe, bez okładzin, pozbawione balustrad i poręczy ochronnych. Przestrzeń zagracona odpadami budowlanymi i komunalnymi.
Kuchnia - na podłodze terakota (stan dostateczny). Ściany otynkowane. Strop i sufit wykazują zagrzybienie spowodowane permanentnym zawilgoceniem. Pełna instalacja elektryczna i wod.- kan. (podejścia pod AGD). Zamontowany grzejnik płytowy CO.

Łazienka - posadzka i ściany pokryte starszego typu glazurą i terakotą. Górna część ścian i sufit zagrzybione, z łuszczącą się powłoką malarską. W pomieszczeniu znajduje się stara kabina prysznicowa, wanna oraz grzejnik drabinkowy CO.
Pokoje - ściany i sufity pokryte ogniskami pleśni, podłogi – deski, panele laminowane;.
WC - okładziny ceramiczne.
Korytarz – ściany: tynkowane i malowane, podłoga - panele laminowane.
Poddasze - przestrzeń nadbudowana o charakterze mieszkalnym. Rozkład pomieszczeń 5 pokoi, komunikacja, łazienka i WC.
Pomieszczenia znajdują się w stanie surowym zamkniętym, z widocznymi ścianami z pustaka ceramicznego pozbawionymi tynków. Strop nad kondygnacją posiada otwartą konstrukcję belkową (drewnianą) – jest pozbawiony poszycia oraz izolacji termicznej, z odsłoniętą konstrukcją dachu i folią paroprzepuszczalną. Posadzki stanowią surowe wylewki betonowe przygotowane pod dalsze warstwy wykończeniowe. W pomieszczeniach rozprowadzono okablowanie instalacji elektrycznej (przewody ułożone w bruzdach i na ścianach, bez osadzonego osprzętu i puszek końcowych). Zamontowano również grzejniki płytowe CO, które zostały podłączone do pionów instalacyjnych. Pomieszczenia czyste mykologicznie (brak grzyba na tym poziomie), jednak częściowo wykorzystywane jako magazyn odpadów tekstylnych i gospodarczych.

Wyposażenie obiektu w instalacje

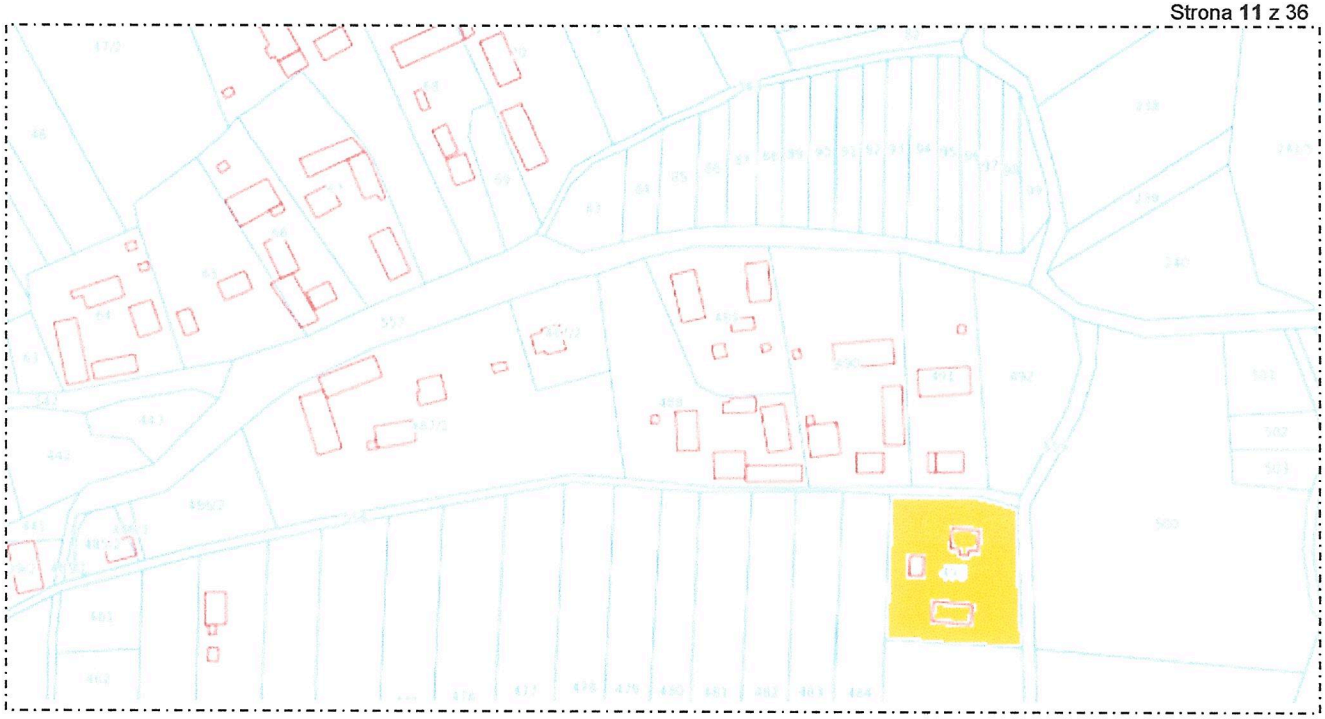
Wodociągowa, kanalizacyjna (z przydomowej oczyszczalni), elektryczna, ogrzewanie lokalne - w pomieszczeniach zamontowane są grzejniki płytowe i rurkowe. Stan techniczny całego układu (w tym źródła ciepła) z uwagi na brak użytkowania jest nieznany. Na dachu budynku znajduje się instalacja fotowoltaiczna o mocy przyłączeniowej wynoszącej 15 kW, brak magazynu energii (wg oświadczenia Dłużnika, brak dokumentacji).

2/BUDYNKI GOSPODARCZE – brak dokumentacji dla obiektów, nieznany rok budowy

Budynek gospodarczy nr 1 (przy zachodniej granicy działki)
Budynek parterowy o powierzchni zabudowy około 40 m^2, wolnostojący, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej - prawdopodobnie z cegły lub bloczków, pokrytych starym, zniszczonym tynkiem cementowo-wapiennym z widocznymi zabrudzeniami i zaciekami. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty płytami azbestowo-cementowymi (eternit) z widocznymi śladami degradacji, porośnięciem mchem oraz ubytkami pokrycia w lewej połaci. Obiekt jest w złym stanie technicznym.
Budynek gospodarczy nr 2 (przy południowej granicy działki)
Budynek parterowy o powierzchni zabudowy około 128 m^2 z wysokimi wrotami wjazdowymi, wolnostojący. Konstrukcja mieszana – ściany osłonowe wykonane z pionowych desek drewnianych oparte na konstrukcji szkieletowej lub murowanych słupach. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, pokryty starą dachówką. Pokrycie dachowe wykazuje pofalowania linii grzbietu i okapu, liczne ubytki dachówek oraz bardzo głębokie porośnięcie mchem. Konstrukcja nośna dachu z uwagi na brak konserwacji i nieszczelności jest prawdopodobnie spróchniała i uległa ugięciu. Ściany frontowe, wrota oraz boki obiektu są gęsto porośnięte krzewami, samosiejkami drzew oraz wysokimi chwastami. Zieleń wrasta w strukturę dachu i ścian, powodując rozsadzanie konstrukcji. Obiekt jest w złym stanie technicznym.

3) GRUNT

Nieruchomość oznaczona jest jako działka nr 493 o powierzchni 0,3207 ha. Kształt działki regularny, zbliżony do prostokąta. Działka przylega do drogi powiatowej na odcinku około 58 m, oraz do drogi gminnej na odcinku około 51 m. Szerokość działki (licząc do środka) około 53 m i głębokości około 60 m. Działka znajduje się na wzniesieniu z łagodnym spadkiem w kierunku drogi (strona wschodnia), od strony zachodniej, północnej i zachodniej znajdują się skarpy.
Mapa poglądowa nr 5, działka nr 493, oznaczenie poglądowe działki kolor żółty



Mapa poglądowa nr 6, działka nr 493, ukształtowanie terenu



Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej gminnej (dodatkowo na działce znajduje się studnia), kanalizacji (przydomowa oczyszczalnia ścieków) oraz elektroenergetycznej.

Przebieg sieci – mapa, załącznik nr 3.

Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej - od strony wschodniej do drogi powiatowej (obecny wjazd na działkę), od strony północnej do drogi gminnej.

Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość od strony północnej i wschodniej przylega do drogi, od strony zachodniej i południowej do terenów niezabudowanych. Charakter otoczenia - zabudowa zagrodowa, tereny rolne.

Mapa poglądowa nr 7, bezpośrednie otoczenie nieruchomości



Stan otoczenia nieruchomości – miasto, gmina

Przedmiot wyceny położony jest w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica, powiat proszowicki, województwo małopolskie.

Gmina Pałecznica jest gminą wiejską, położona jest w północnej części powiatu proszowickiego. Siedziba gminy - Pałecznica. Użytki rolne stanowią 93%. Według danych GUS - Powierzchnia gminy: 48 km^2; Liczba ludności: 4449; Sołectwa: Sołectwa: Bolów, Czuszów, Gruszów, Ibramowice, Lelowice-Kolonia, Łaszów, Nadzów, Niezwojowice, Pałecznica, Pamięcice, Pieczonogi, Solcza, Sudołek, Winiary.

Mapa poglądowa nr 8

Położenie gminy na mapie powiatu	Położenie powiatu na mapie województwa
	

Dokumentację fotograficzną przedmiotu oszacowania zawiera załącznik nr 4.

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 zabudowana. 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 1997r. 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.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

Zgodnie ustawą z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 poz. 1688 z dnia 24 września 2023 r.).

Art. 64. 2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z kolejnymi nowelizacjami ostateczny termin obowiązywania studiów przesunięto z pierwotnego 31 grudnia 2025 roku do dnia 31 sierpnia 2026 roku. Oznacza to, że z dniem 1 września 2026 roku studia uwarunkowań w całym kraju utraciły moc. Pierwsze przedłużenie - ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. termin przesunięto na 30 czerwca 2026 r. Drugie (ostateczne)

przedłużenie - ustawą z dnia 30 kwietnia 2026 r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 781) ostateczną granicę wyznaczono na 31 sierpnia 2026 r.

Biorąc pod uwagę powyższy stan prawny, przeznaczenie nieruchomości należy określić stosownie do art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

✓ rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023r. 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. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

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.

Istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego. Stąd do wyceny zastosowano metodę porównywania parami, 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 podobnych, ustalenie rodzaju, liczby i wielkości cech rynkowych wpływających na poziom cen;
- wybór nieruchomości porównawczych z utworzonego zbioru nieruchomości podobnych;
- obliczenie wartości rynkowej jednostki porównawczej jako średniej arytmetycznej cen skorygowanych i wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

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

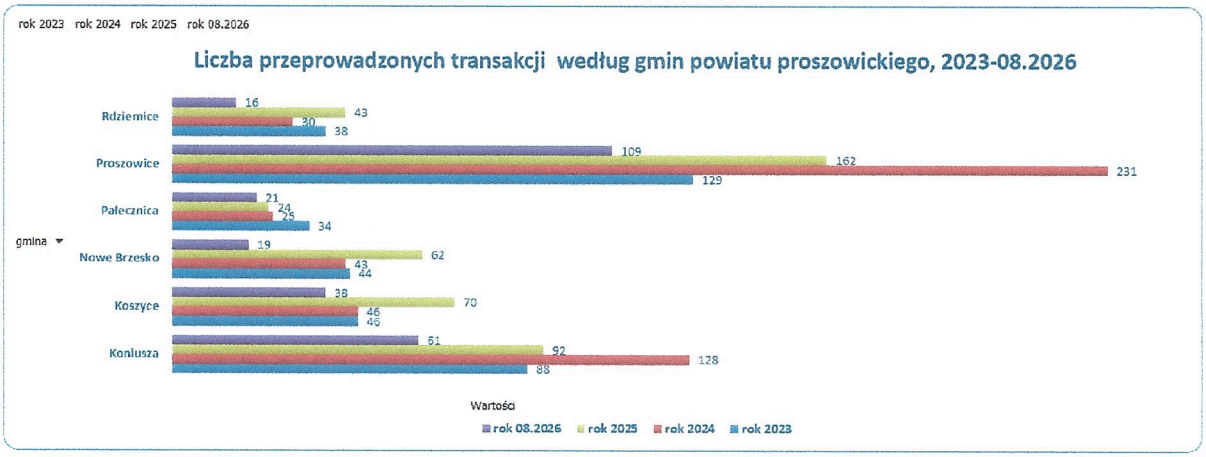
Mając na względzie dyspozycję *§ 3. 1. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości (..).* rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 08 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - badaniem i analizą objęto:

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
Obszar: powiat proszowicki;
Okres badania cen: styczeń 2023 r. do sierpień 2026 r.;
Jednostka porównawcza: 1 m^2 powierzchni budynku/ceny całkowite;
Źródło informacji: akty notarialne.

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

- najwięcej zawartych transakcji nieruchomościami (ogółem) na terenie powiatu proszowickiego odbyło się w gminie Proszowice, natomiast najmniej w gminie Pałecznica. Liczbę przeprowadzonych transakcji w badanym okresie czasu, według gmin powiatu proszowickiego w okresie 2023-08.2026, przedstawia poniższy wykres nr 1.

Wykres nr 1



Źródło: opracowanie własne

- współczynnik zróżnicowania cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi w badanym okresie czasu na terenie powiatu proszowickiego jest bardzo wysoki. Na zróżnicowanie cen wpływa głównie sprzedaż starej zabudowy oraz w stanie do wykończenia.
- najwięcej zawartych transakcji na terenie powiatu proszowickiego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w badanym okresie czasu, odbyło się w cenach od 2000 zł/1m^2 do 5000 zł/1m^2 powierzchni budynku mieszkalnego, co stanowiło 60,2% zawartych transakcji kupna – sprzedaży. Maksymalne ceny transakcyjne odnotowuje się w przypadku budynków nowoczesnych oraz o podwyższonym standardzie. Przy czym brak podstawowych parametrów budynków w umowach sprzedaży utrudnia przeprowadzenie analizy. Najwięcej zawartych transakcji odbyło się o powierzchniach użytkowych budynków mieszkalnych od 50 m^2 do 150 m^2, co stanowiło 76,6% zawartych transakcji.

  Najwięcej zawartych transakcji odbyło się w cenach całkowitych od 100 000 zł do 500 000 zł, co stanowiło 65,1% zawartych transakcji.

  Ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w liczbach przeprowadzonych transakcji w zależności od ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przedstawia tabela nr 2, w zależności od wielkości powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, przedstawia tabela nr 3, w zależności od cen całkowitych przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 2

przedziały cen nieruchomości zabudowanych [zł/1m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 1 000	9,2%
od 1 000 do 2 000	12,2%
od 2 000 do 3 000	20,4%
od 3 000 do 4 000	19,4%
od 4 000 do 5 000	20,4%
od 5 000 do 6 000	7,1%
od 6 000 do 7 000	7,1%
powyżej 7 000	4,1%

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 3

przedziały powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego [1m^2]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 50	7,1%
od 50 do 100	38,8%
od 100 do 150	37,8%
od 150 do 200	10,2%
od 200 do 250	2,0%
powyżej 250	4,1%

Źródło: opracowanie własne

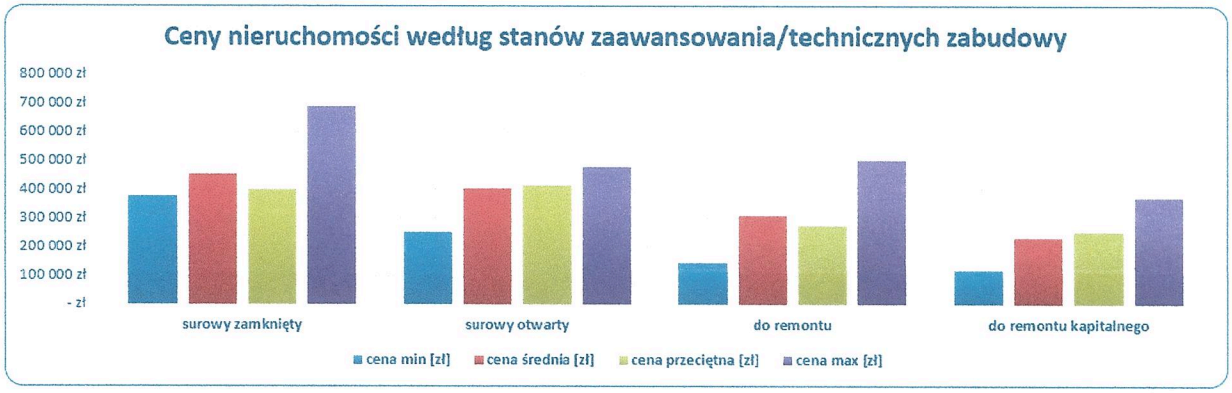
Tabela nr 4

przedziały cen całkowitych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi [zł]	liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży [%]
do 50 000	6,6%
od 50 000 do 100 000	8,6%
od 100 000 do 200 000	17,1%
od 200 000 do 300 000	17,8%
od 300 000 do 400 000	13,8%
od 400 000 do 500 000	16,4%
od 500 000 do 600 000	5,9%
od 600 000 do 700 000	2,6%
od 700 000 do 800 000	3,3%
od 800 000 do 900 000	2,6%
od 900 000 do 1 000 000	1,3%
od 1 000 000 do 1 100 000	0,0%
od 1 100 000 do 1 200 000	0,7%
powyżej 1 200 000	3,3%

Źródło: opracowanie własne

- ceny całkowite minimalne, średnie, przeciętne, maksymalne na terenie powiatu proszowickiego według stanów zaawansowania/technicznych budynków mieszkalnych, przedstawia wykres nr 2.

Wykres nr 2



Źródło: opracowanie własne

- ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Pałecznica w badanym okresie czasu, zawierały się w przedziale od 190 000 zł do 950 000 zł.

Należy wskazać, że na obszarze gminy wiejskiej Pałecznica dominującym i historycznie uwarunkowanym rodzajem zabudowy jest zabudowa zagrodowa oraz usługowa, która jest ściśle powiązana z rolniczym charakterem tego regionu. Ze względu na występowanie tutaj niezwykle żyznych gleb, struktura przestrzenna gminy rozwijała się pod kątem produkcji rolnej. Dominujące typy zabudowy to zabudowa zagrodowa - gospodarstwa rolne, składające się z budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz towarzyszących im obiektów gospodarskich (stodoły, obory, garaże na sprzęt rolniczy, wiaty) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca budynki wolnostojące o niskiej intensywności, z reguły jedno- lub dwukondygnacyjne (parterowe z poddaszem użytkowym), wznoszone na działkach prywatnych, nierzadko wydzielanych z dawnych gruntów rolnych. Zabudowa usługowa i użyteczności

publicznej położona jest głównie w samej Pałecznicy (siedzibie gminy) oraz większych sołectwach (np. Czuszów, Gruszów). Obejmuje obiekty administracji, placówki oświatowe, punkty handlowe oraz infrastrukturę ukierunkowaną na obsługę rolnictwa i mieszkańców. Budynki koncentrują się przede wszystkim wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych i dróg lokalnych. Na terenie miejscowości Bolów nie odnotowano transakcji kupna-sprzedaży.

- ceny ofertowe sprzedaży (do negocjacji) nieruchomości zabudowanych z powiatu proszowickiego, przedstawia poniższa tabela nr 5.

Tabela nr 5

 	położenie: Winiary, gmina Pałecznica cena transakcyjna: **850 000 zł** powierzchnia działki: 5,05 ha powierzchnia całkowita domu: 200 m^2 dom 2-kondygnacyjny z piwnicą, z garażem, dwoma dużymi budynkami gospodarczymi i wiatą rok budowy: 1975 r. stan do remontu
	położenie: Łętkowice, gmina Radziemice cena transakcyjna: **799 000 zł** powierzchnia działki: 2997 m^2 powierzchnia całkowita domu: 372 m^2 dom posiada: garaż, podpiwniczenie rok budowy: 2024, stan deweloperski
	położenie: Piekary, gmina Proszowice cena transakcyjna: **447 000 zł** powierzchnia działki: 4900 m^2 powierzchnia domu: 90 m^2 siedlisko – dom z cegły, zabudowania gospodarcze: murowana stodoła z wiatą, chlewnia z piwnicą, kurnik z piwnicą oraz małą wiatą, suszarnia, dwa garaże, w tym garaż 3-stanowiskowy; stan do remontu
	położenie: Dodów, gmina Radziemice cena transakcyjna: **450 000 zł** powierzchnia działki: 2000 m^2 powierzchnia całkowita domu: 240 m^2 dom z poddaszem, w stanie do częściowego remontu rok budowy: 1975 r.

- zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu, obliczono przy pomocy funkcji liniowej. Obliczenia zawiera poniższa tabela nr 6.

Tabela nr 6

Rozstęp czasowy	od styczeń 2024 r. do sierpień 2026 r.
Nachylenie równania trendu	7,07509
Rzędna równania trendu	64 422
Współczynnik determinacji (R^2)	0,00
Wymiar względny trendu (%)/rok	0,7%

Źródło: opracowanie własne

- do dalszej analizy przyjęto następujące nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, położone na terenie powiatu proszowickiego, 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	gmina	miejscowość	powierzchnia gruntu [m^2]	cena transakcyjna [zł]	cena transakcyjna zaktualizowana [zł]
1	2026.08.14	Proszowice	Żębocin	5975	200 000	200 092
2	2026.07.27	Koniusza	Polekarcice	2685	180 000	180 145
3	2026.07.21	Koniusza	Siedliska gm. Koniusza	2474	684 000	684 630
4	2026.07.20	Proszowice	Szczytniki	3131	330 000	330 310
5	2026.06.22	Proszowice	Górka Stogniowska	5370	710 000	711 048
6	2026.05.22	Proszowice	Żębocin	4692	420 000	420 870
7	2026.03.05	Proszowice	Opatkowice	1270	650 000	652 319
8	2026.02.17	Radziemice	Smoniowice	5490	280 000	281 085
9	2025.11.06	Proszowice	Gniazdowice	1147	369 000	371 158
10	2025.10.21	Radziemice	Błogocice	1317	220 000	221 354
11	2025.10.16	Proszowice	Żębocin	1042	430 000	432 688
12	2025.07.14	Pałecznica	Gruszów Ibramowice	2906	450 000	453 625
13	2025.06.20	Proszowice	Mysławczyce	2374	550 000	554 683
14	2025.06.18	Koniusza	Biórków Mały	1243	570 000	574 875
15	2025.06.16	Koniusza	Chorążyce	4831	170 000	171 461
16	2025.06.12	Koniusza	Glewiec	4174	490 000	494 248
17	2025.05.21	Proszowice	Opatkowice	8157	500 000	504 545
18	2024.12.20	Radziemice	Wrocimowice	2670	170 000	172 041
19	2024.10.28	Proszowice	Koczanów	5881	170 000	172 214
20	2024.09.16	Proszowice	Czajęczyce	1237	200 000	202 765
21	2024.09.04	Radziemice	Zielenice	1949	390 000	395 482
22	2024.08.22	Proszowice	Ciborowice	1762	175 000	177 504
23	2024.07.17	Proszowice	Ostrów	2330	380 000	385 699
24	2024.06.07	Koniusza	Wronin	6301	330 000	335 202
25	2024.05.31	Koniusza	Wronin	1029	445 000	452 075
26	2024.04.29	Proszowice	Stogniowice	7780	219 999	223 632
27	2024.04.02	Pałecznica	Nadzów	4063	190 000	193 236
28	2024.03.08	Koniusza	Górka Jaklińska	2098	540 000	549 455
29	2024.02.16	Radziemice	Kowary	1344	697 000	709 485
30	2024.02.13	Radziemice	Łętkowice Kolonia	2937	470 000	478 446
31	2024.02.08	Koniusza	Przesławice	2288	205 000	208 703
32	2024.02.06	Koniusza	Wronin	1761	770 000	783 940
33	2024.01.29	Koniusza	Łyszkowice	1387	400 000	407 303
34	2024.01.11	Radziemice	Zielenice	2456	250 000	254 651

Źródło: akty notarialne

Podstawowe parametry danego zbioru, zawiera tabela nr 8.

Tabela nr 8

Dane do wyceny:	
średnia cena zaktualizowana	392 381 zł
mediana cen zaktualizowana	390 591 zł
odchylenie standardowe	183 661 zł
cena maksymalna zaktualizowana	783 940 zł
cena minimalna zaktualizowana	171 461 zł

Źródło: opracowanie własne

Do wyceny przyjęto następujące obiekty porównawcze, tabela nr 9.

Tabela nr 9, Zestawienie nieruchomości porównawczych dla oszacowania wartości nieruchomości

Lp.	położenie	powierzchnia gruntu [m^2]	opis
6	Żębocin	4692	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z obiektami gospodarczymi o konstrukcji drewnianej i murowanej. Budynek mieszkalny murowany nieotynkowany o powierzchni użytkowej do 100 m^2. Kryty dachówką Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Położenie nieruchomości przeciętne. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
16	Glewiec	4174	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z obiektami gospodarczymi o konstrukcji drewnianej i murowanej. Budynek mieszkalny murowany nieotynkowany, o powierzchni użytkowej 220 m^2. Obiekty kryte eternitem. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Położenie nieruchomości przeciętne. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
30	Łętkowice Kolonia	2937	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z obiektami gospodarczymi o konstrukcji drewnianej i murowanej. Budynek mieszkalny murowany nieotynkowany o powierzchni użytkowej około 150 m^2. Kryty blachą, Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Położenie nieruchomości przeciętne. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Źródło: akty notarialne

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

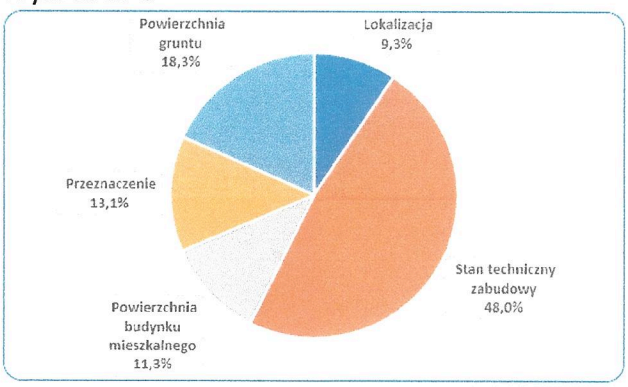
Opis skali ocen dla wyodrębnionych cech rynkowych:

- ✓ lokalizacja: dobra (1), przeciętna (2) - położenie na tle miasta/gminy, dostępność komunikacyjna, zainwestowanie terenu;
- ✓ stan techniczny zabudowy: dobry (1), stan pośredni (2), przeciętny (3), stan pośredni (4), do remontu (5);
- ✓ powierzchnia budynku mieszkalnego: od 100 m^2 do 180 m^2 (1), pozostałe powierzchnie (2);
- ✓ przeznaczenie: obowiązujący miejscowy plan - zabudowa mieszkaniowa (1), brak planu (2);
- ✓ powierzchnia gruntu: powyżej 0,25 ha (1), od 0,25 ha do 0,50 ha (2), poniżej 0,50 ha (3);

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 3.

Wykres nr 3



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, a także 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 zabudowanej, zawiera poniższa tabela nr 10.

Tabela nr 10

WYCENA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Położenie przedmiotu wyceny: **Bolów 24**

I. Cechy rynkowe nieruchomości na rynku lokalnym

L.P.	RODZAJ CECHY	Procentowy wpływ rodzaju cechy na cenę	Kwotowy wpływ cechy	Liczba ocen cechy	Wartość kwotowa jednej oceny
1.	Lokalizacja	9,30%	56 961 zł	2	56 961 zł
2.	Stan techniczny zabudowy	48,0%	293 990 zł	5	73 498 zł
3.	Powierzchnia budynku mieszkalnego	11,3%	69 210 zł	2	69 210 zł
4.	Przeznaczenie	13,1%	80 235 zł	2	80 235 zł
5.	Powierzchnia gruntu	18,3%	112 084 zł	3	56 042 zł
	S U M A :	100,0%	612 480 zł		

II. Charakterystyka przyjętych obiektów porównawczych w zakresie cech rynkowych

		Rodzaj cechy - opis skali ocen				
L.P.	Nieruchomość nr	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5
1.	6	2	4	2	2	2
2.	16	2	4	2	1	2
3.	30	2	4	1	2	2
	wyceniana	2	5	1	2	2

		Rodzaj cechy - wpływ kwotowy				
L.P.	Nieruchomość nr	cecha 1	cecha 2	cecha 3	cecha 4	cecha 5
1.	6	0 zł	-73 498 zł	69 210 zł	0 zł	0 zł
2.	16	0 zł	-73 498 zł	69 210 zł	-80 235 zł	0 zł
3.	30	0 zł	-73 498 zł	0 zł	0 zł	0 zł

L.P.	Nieruchomość nr	cena zaktualizowana	suma poprawek	cena skorygowana
1.	6	420 870 zł	-4 287 zł	416 583 zł
2.	16	494 248 zł	-84 522 zł	409 726 zł
3.	30	478 446 zł	-73 498 zł	404 948 zł

Wartość rynkowa przedmiotu oszacowania 410 419 zł **Przyjęto:** **410 400 zł**

7. WYNIK KOŃCOWY WYCENY I UZASADNIENIE

Wartość rynkową prawa własności **nieruchomości gruntowej zabudowanej** położonej w **miejscowości BOLÓW 24, gmina Pałęcznica powiat proszowicki** – obejmującej działkę **nr 493,** opisana w Księdze Wieczystej **Nr KR1H/00037915/2,** według stanu i poziomu cen na datę sporządzenia niniejszej wyceny określono w wysokości:

410 400 zł

słownie: czterysta dziesięć tysięcy czterysta 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. 07-09-2026 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 608 626 494, e-mail: arenabiuro@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. Jednoczenie na podstawie art. 26^3 ust. 1 prawa autorskiego, autorka nakłada całkowity zakaz wykorzystywania treści niniejszego operatu do eksploracji tekstów i danych (TDM), w tym do szkolenia i zasilania systemów AI. Ze względu na obecność danych wrażliwych i tajemnic handlowych, wprowadzanie dokumentu do publicznych modeli językowych (LLM) bez wyraźnej zgody jest zabronione i stanowi bezpośrednie naruszenie przepisów RODO oraz zasad poufności;
- określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości stanowi szacunkową, obiektywną kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych (zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
  Jednocześnie, mając na uwadze cel wyceny oraz § 8 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości, wskazuje się, że na etapie opisu i oszacowania ustaloną wartość rynkową należy traktować jako wartość sprzedaży ostateczną (brutto). Podatek VAT nie jest bowiem wartością dodawaną do rynkowej ceny nieruchomości, lecz wewnętrznym składnikiem sumy sprzedaży. Stosownie do art. 106e ust. 7 ustawy o podatku od towarów i usług, ewentualny należny podatek (jeśli obowiązek jego odprowadzenia zostanie stwierdzony przez właściwe organy) winien być kalkulowany metodą „w stu", a nie „od sta". W przeciwnym wypadku zwiększenie ceny transakcyjnej o podatek VAT spowoduje, że zostanie przekroczony poziom cen funkcjonujący na danym rynku lokalnym.
- biegła nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu oszacowania mające wpływ na jego wartość, które były niemożliwe do ustalenia podczas oględzin oraz nieujawnione w toku prowadzonych czynności biegłego;
- niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej, budowlanej, w zakresie działania/sprawności instalacji, geotechnicznej, toksykologicznej lub środowiskowej a także w zakresie zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym, pozwoleniem na budowę, zgłoszeniem lub dokumentacją powykonawczą. Biegła ustaliła, że nadbudowa stanowi samowolę budowlaną.
  Wszelkie skutki prawne, techniczne oraz finansowe (w tym koszty potencjalnej legalizacji lub rozbiórki) wynikające z faktu nielegalnego wzniesienia nadbudowy nie są objęte zakresem niniejszej wyceny.
- nie jest wiadome by nieruchomość gruntowa była zanieczyszczona substancjami szkodliwymi dla zdrowia lub środowiska, które stosownie do obowiązujących przepisów podlegałaby 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 podlegałby 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 36 spiętych i ponumerowanych stron z załącznikami.

Kraków, dn. 07-09-2026 r.

sporządziła:

mgr inż. Wiesława Pawłowska-Żółkiewicz
BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Krakowie
w zakresie szacowania nieruchomości
tel. 608 526 494, e-mail: arenabiuro@op.pl

Załączniki:

1. Wypis z EGiB
2. Mapa ewidencyjna
3. Mapa zasadnicza
4. Dokumentacja fotograficzna

Znak sprawy: GP.6621.1841.2026

STAROSTWO POWIATOWE
W PROSZOWICACH
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

.....
(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **proszowicki**
Jednostka ewidencyjna: **121404_2, Pałecznica**
Obręb ewidencyjny: **0006, Bolów Łaszów**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 05-08-2026 08:29:35

Nr jednostki rejestrowej: **G334**

Osoby: 1

Udział *Forma władania*	*Dane osoby fizycznej / instytucji*
1/1 własność	Chramęga Izabela Oliwia (Tomasz, Ewa) adres: os. Teatralne 13/1, 31-946 Kraków

Działki ewidencyjne: 1

Numer działki *Identyfikator*	*Adres*	*Powierzchnia [ha]*	*Użytek i klasa bonitacyjna*		*Nr KW lub inne dokumenty*
			Oznaczenie	*Pow. [ha]*	
493 121404_2.0006.493		0.3207	Br-RII	0.3207	KR1H/00037915/2 AN 11386/2019
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 199, 200, 201.					

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.3207	ha
Słownie:	trzy tysiące dwieście siedem metrów kwadratowych	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RII - Grunty rolne zabudowane

Dokument został uwierzytelniony kwalifikowanym podpisem elektronicznym, o którym mowa w art. 3 pkt. 12 i art. 25 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylającego dyrektywę 1999/93/WE (Dz. Urz. UE L 257 z 28.08.2014, str. 73). Kwalifikowany podpis elektroniczny ma taki sam skutek prawny jak podpis własnoręczny. Weryfikacji podpisu można dokonać za pomocą oprogramowania do weryfikacji podpisu.

Dokument podpisany przez NATALIA GAŁKOWSKA-BRODA
Data: 2026.08.05 10:00:26 CEST

Sporządził(a): Kamil Lech

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

STAROSTWO POWIATOWE
W PROSZOWICACH
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Nr kanc.:GP.6621.1841.2026

Województwo: małopolskie
Powiat: proszowicki
Jednostka ewidencyjna: 121404_2, Pałecznica
Obręb: 0006, Bolów Łaszów
Arkusz: 6

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ
obr. Bolów Łaszów 0006: dz. 493
SKALA 1:500

POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ KOPII Z TREŚCIĄ MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PROSZOWICKI
Nazwa materiału	mapa ewidencyjna
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GP.6621.1841.2026
Data wykonania kopii	2026.08.05
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dokument podpisany przez NATALIA GAŁKOWSKA-BRODA Data: 2026.08.05 10:00:12 CEST



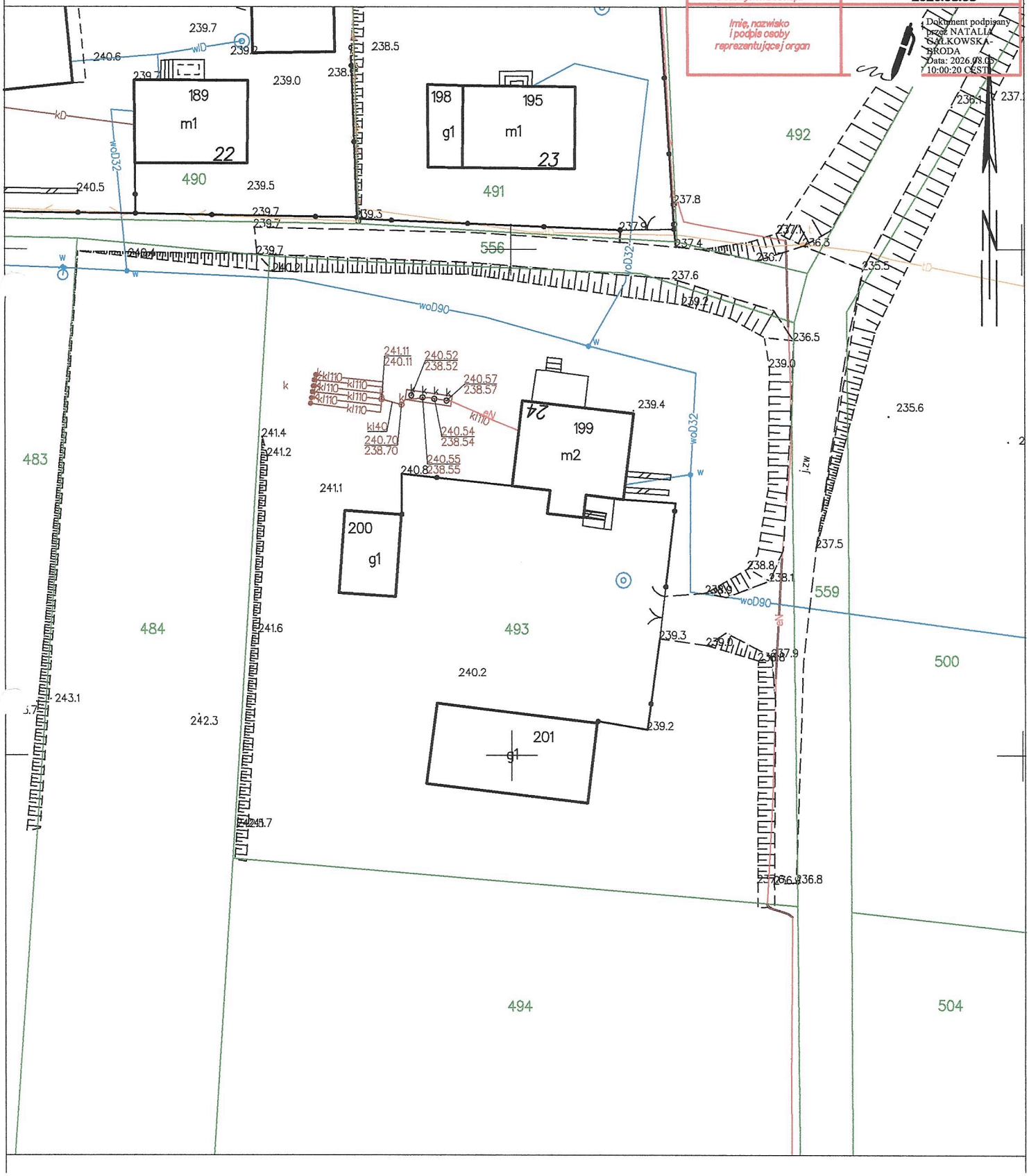
STAROSTWO POWIATOWE
W PROSZOWICACH
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

Nr kanc.:GP.6621.1841.2026

Województwo: małopolskie
Powiat: proszowicki
Jednostka ewidencyjna: 121404_2, Pałecznica
Obręb: 0006, Bolów Łaszów
Arkusz: 6

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
obr. Bolów Łaszów 0006: dz. 493
SKALA 1:500

POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ KOPII Z TREŚCIĄ MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PROSZOWICKI
Nazwa materiału	mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	GP.6621.1841.2026
Data wykonania kopii	2026.08.05
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Dokument podpisany przez NATALIA SAŁKOWSKA-BRODA Data: 2026.08.05 10:00:20 CEST



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 1/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 2/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 3/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica







DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 4/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica
PARTER





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA **załącznik nr 4**
Strona 5/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 6/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica

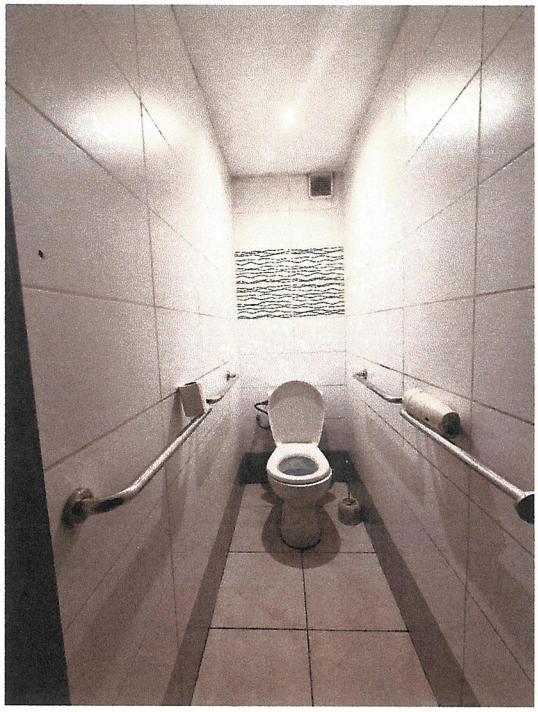




DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 7/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica



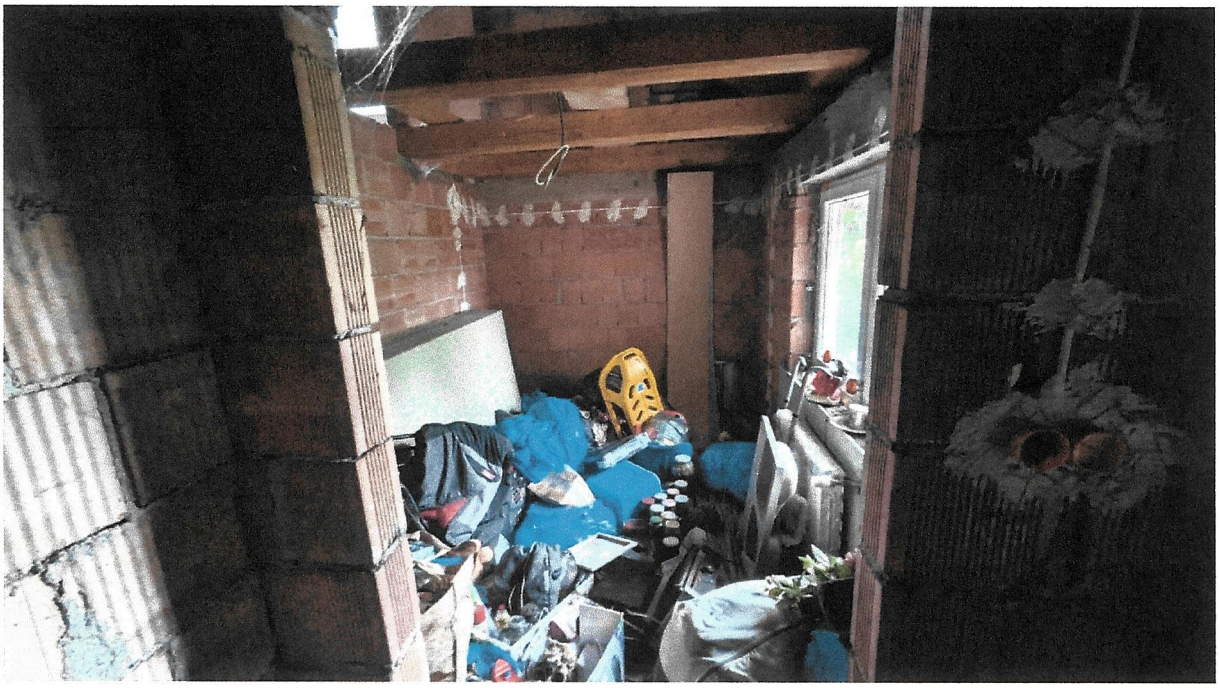
PODDASZE



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 8/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 9/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 10/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica





DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

załącznik nr 4
Strona 11/11

Nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Bolów 24, gmina Pałecznica

BUDYNKI GOSPODARCZE



