

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia aktualnej wartości rynkowej
udziału w wysokości 1/2
w prawie własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20
położonej w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski
oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej
składającej się z działek o numerach ewidencyjnych:
nr 17/2 i nr 18/2
położonej w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105,
gmina Koszyce, powiat proszowski



Autor opracowania: **mgr inż. Ryszard Sibiga**
Nr uprawnień: 4529

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

na podstawie **Ustawy o gospodarce nieruchomościami** z dnia 21 sierpnia 1997 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późniejszymi zmianami)
oraz **Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii**
w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05 września 2023 roku
(tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1832)

Opis nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położona jest w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położona jest w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski.

Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego o numerze porządkowym 105 wynosi 82,00 m².

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o numerze porządkowym 105 wynosi 75,60 m².

Powierzchnia zabudowy garażu wynosi 71,00 m².

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego I wynosi 150,00 m².

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego II wynosi 40,00 m².

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach prowadzi Księgę Wieczystą Nr KR1H/00028313/6.

Cel wyceny: Celem opracowania jest określenie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Krystyny Marulewskiej, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział

Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
z dnia 15-01-2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/646/2024/43
(postępowanie prowadzone jest pod sygn. akt KR1S/GUp/6/2025).

**Oszacowana aktualna wartość rynkowa
udziału w wysokości 1/2
w prawie własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20
położonej w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski
oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej
składającej się z działek o numerach ewidencyjnych:
nr 17/2 i nr 18/2
położonej w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski
wg stanu praw i rzeczy na dzień 03.03.2025 r.**

wynosi:

143 617,00 zł

(słownie: sto czterdzieści trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych)

Data sporządzenia operatu:

03.03.2025 r.

Autor operatu:

Mgr inż. Ryszard Sibiga

Nr uprawnień: 4529

.....
/pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego/

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1 <u>CZEŚĆ OGÓLNA</u>	6
1.1 przedmiot i zakres opracowania.....	6
1.1.1 przedmiot wyceny	6
1.1.2 zakres wyceny	6
1.2 cel wyceny	7
1.3 podstawy opracowania operatu szacunkowego	7
1.3.1 podstawa formalna	7
1.3.2 podstawy materialno – prawne	7
1.3.3 źródła danych merytorycznych	8
1.3.3.1 dotyczące przedmiotu wyceny	8
1.3.3.2 dotyczące rynku nieruchomości.....	8
1.3.3.3 dotyczące materiałów pomocniczych	9
1.4 daty istotne dla wyceny.....	9
1.4.1 data dokonania oględzin nieruchomości	9
1.4.2 data, na którą określono wartość nieruchomości	9
1.4.3 data uwzględnienia i określenia stanu przedmiotu wyceny	9
1.4.4 data sporządzenia wyceny.....	9
2 <u>CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA</u>	9
2.1 opis położenia i stanu prawnego nieruchomości	9
2.1.1 położenie, sąsiedztwo i otoczenie	9
2.1.2 stan prawny nieruchomości.....	12
2.1.3 stan techniczno użytkowy nieruchomości	12
2.1.4 stan zagospodarowania	15
2.2 przeznaczenie nieruchomości.....	15
2.3 przedstawienie sposobu wyceny	16
2.3.1 wskazanie rodzaju określonej wartości.....	16
2.3.2 wybór podejścia i metody wyceny.....	17
2.4 uzasadnienie wyboru rodzaju wartości rynkowej oraz podejścia i metody	17
2.5 analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	18
2.5.1 rodzaj rynku	18
2.5.2 obszar rynku.....	18
2.5.3 przedział czasowy	18
2.5.4 analiza rynku	18

2.6	określenie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2	
	w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - W_{UNZ}	21
2.6.1	procedura postępowania i przyjęte założenia	21
2.6.2	dobór danych – aktualizacja cen na datę wyceny	25
2.6.2.1	baza danych - aktualizacja (korygowanie) cen z uwagi na upływ czasu	26
2.6.2.2	opis nieruchomości porównywalnych	27
2.6.3	szacowanie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2	
	w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - W_{UNZ1}	28
2.6.4	szacowanie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2	
	w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - W_{UNZ2}	29
2.6.5	szacowanie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2	
	w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej - W_{UNZ}	30
2.7	określenie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2	
	w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej - W_{UZ}	30
2.7.1	procedura postępowania i przyjęte założenia	30
2.7.2	dobór danych – aktualizacja cen na datę wyceny	34
2.7.2.1	baza danych - aktualizacja (korygowanie) cen z uwagi na upływ czasu	35
2.7.2.2	opis nieruchomości porównywalnych	36
2.7.3	szacowanie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2	w
	prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej - W_{UZ}	37
2.8	obliczenie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2	
	w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej – W_U	38
2.9	obliczenie aktualnej wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży udziału	
	w wysokości 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej - W_{WS}	38
2.10	wynik końcowy wyceny, wnioski i uzasadnienie	40
2.11	klauzule i zastrzeżenia	42
3	<u>ZAŁĄCZNIKI</u>	43

1 CZEŚĆ OGÓLNA

1.1 PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

1.1.1 PRZEDMIOT WYCENY

- PRZEDMIOT WYCENY:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położona jest w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położona jest w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski.

- OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W EWIDENCJI GRUNTÓW:

numery ewidencyjne działek:	17/2, 18/2 i 20
obręb:	Nr 0004, Jaksice
jednostka ewidencyjna:	121402_5,
	Koszyce – obszar wiejski
Gmina:	Koszyce
województwo:	małopolskie

- KSIĘGA WIECZYSTA: Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach prowadzi Księgę Wieczystą Nr KR1H/00028313/6.

1.1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski.

Zakresem wyceny objęto także określenie aktualnej wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski.

Rzecznik Majątkowy Ryszard Sibiga RWS „Wycena”	e-mail rysardsibiga@gmail.com	tel. (012) 385-26-64 tel.kom. 0694-067-332
---	----------------------------------	---

1.2 CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłościowej i określenia wartości zbywczej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Krystyny Marulewskiej, zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 15-01-2025 roku, sygn. akt KR1S/GU/646/2024/43 (postępowanie prowadzone jest pod sygn. akt KR1S/GUp/6/2025).

1.3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.3.1 PODSTAWA FORMALNA

Zamawiającym wycenę jest Syndyk Masy Upadłości Krystyny Murelewska, Kraków, ul. Stefana Grota-Roweckiego 53/54, 30-348 Kraków.

1.3.2 PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE

- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05 września 2023 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1832);
- Standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności” (Dz. U. Ministra Infrastruktury z dnia 01 września 2017 r. nr 1, poz. 1);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. **Kodeks Cywilny** (Dz. U. Nr 16 z 1964 r., poz. 93) – tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 1610 z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. **o księgach wieczystych i hipotece** (Dz. U. Nr 19 z 1982 r., poz. 147) – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1984 z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. **Prawo Budowlane** (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414) – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80 poz. 717) – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późniejszymi zmianami;
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności **komorników** (tj. Dz. U. z 1968 r. Nr 10, poz. 52 z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości.

1.3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1.3.3.1 DOTYCZĄCE PRZEDMIOTU WYCENY

- 1) wywiad terenowy i oględziny przeprowadzono w dniu 19.02.2025 r. przez Ryszarda Sibigę;
- 2) uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 21.02.2025 r., jednostka ewidencyjna: 121402_5, Koszyce – obszar wiejski, obręb Nr 0004, Jaksice, działki o numerach ewidencyjnych: nr 17/2, nr 18/2 i nr 20 wykonany przez Starostwo Powiatowe w Proszowicach, Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;
- 3) kopia z mapy ewidencyjnej gruntów z dnia 21.02.2025 r. wykonana przez Starostwo Powiatowe w Proszowicach, Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;
- 4) treść Księgi Wieczystej Nr KR1H/00028313/6 z dnia 28.02.2025 roku prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach w postaci wydruku w formie elektronicznej;
- 5) postanowienie Nr Sygn. akt KR1S/GU/646/2024/43 Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 15.01.2025 r. o ogłoszeniu upadłości.

1.3.3.2 DOTYCZĄCE RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi kształtującymi się na terenie Gminy Koszyce, Gminy Nowe Brzesko, Gminy Radziemice, Gminy Kazimierza Wielka, Gminy Skalmierz i Gminy Opatowiec, oraz nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne – grunty orne kształtującymi się na terenie Gminy Koszyce uzyskanymi z aktów notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych w Proszowicach i Kazimierzy Wielkiej;
- Informacje i dane własne autora opracowania;
- Informacje uzyskane za pomocą internetu;
- Informacje uzyskane z prasy lokalnej i specjalistycznej;
- Inne dane i informacje uzyskane od Zlecającego.

Rzeczoznawca Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

1.3.3.3 DOTYCZĄCE MATERIAŁÓW POMOCNICZYCH

- „Wartość rynkowa nieruchomości” – Ewa Kucharska – Stasik, Warszawa 2000 r.;
- „Określenie wartości rynkowej nieruchomości”, pod red. Sabiny Żróbek, Wyd. UW-M, Olsztyn 2002 r.;
- „Informacje w wycenie nieruchomości”, pod red. A. Hopfera PFSRM 2005 r.;
- „System i procedury szacowania nieruchomości”, Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, ZCO, Zielona Góra 2001 r.
-

1.4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

1.4.1 DATA DOKONANIA OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

19.02.2025 r.

1.4.2 DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

03.03.2025 r.

1.4.3 DATA UWZGLĘDNIENIA I OKREŚLENIA STANU PRZEDMIOTU WYCENY

03.03.2025 r.

1.4.4 DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

03.03.2025 r.

2 CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1 OPIS POŁOŻENIA I STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI

2.1.1 POŁOŻENIE, SĄSIEDZTWO I OTOCZENIE

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa składająca się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha, nr 18/2 o pow. 0,1600 ha i nr 20 o pow. 0,8200 ha położona jest w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki.

Działka o numerze ewidencyjnym 17/2 o pow. 0,9200 ha posiada kształt prostokątny i rozciąga się w kierunku północ - południe. Nieruchomość jest niezabudowana. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości możliwy od strony wschodniej pośrednio z drogi gminnej asfaltowej (działka o numerze ewidencyjnym 22) poprzez działki o numerach ewidencyjnych: nr 18/2 i nr 20 stanowiące własność tego samego właściciela.

Działka o numerze ewidencyjnym 18/2 o pow. 0,1600 ha posiada kształt trójkąta prostokątnego i rozciąga się w kierunku północ - południe. Nieruchomość jest niezabudowana. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości możliwy od strony wschodniej pośrednio z drogi gminnej asfaltowej (działka o numerze ewidencyjnym 22) poprzez działkę o numerze ewidencyjnym nr 20 stanowiącą własność tego samego właściciela.

Działka o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha posiada zbliżony do prostokąta i rozciąga się w kierunku północ - południe. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o numerze porządkowym 105, garażem i dwoma budynkami gospodarczymi. Dojazd do nieruchomości jednostronny od strony wschodniej bezpośrednio z drogi gminnej asfaltowej (działka o numerze ewidencyjnym 22).

W odległości ok. 1 km od wycenianej nieruchomości przebiega droga krajowa nr 79. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu wyceny znajdują się nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi oraz nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele budowlano – rolne i rolne. Ponadto w odległości ok. 1,5 km w linii prostej od przedmiotowej nieruchomości przepływa rzeka Wisła. Nieruchomość znajduje się w znacznej odległości od centrum miejscowości, ok. 7 km od Koszyc, ok. 10 km od Nowego Brzeska, ok. 19 km od Proszowic, ok. 16 km od Kazimierzy Wielkiej, ok. 26 km od granic Miasta Krakowa, ok. 33 km od Bochni i ok. 33 km od Brzeska. Intensywność zabudowy w tym obszarze mała. Obiekty sakralne, punkty handlowo – usługowe i obiekty użyteczności publicznej znajdują się w znacznej odległości od przedmiotowej nieruchomości. Okolica spokojna, wysokie poczucie bezpieczeństwa i porządku, w pobliżu dużo terenów zielonych, klimat sprzyjający. Oddziaływanie czynników szkodliwych takich jak hałas i spaliny – znikome.



Jaksice – wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie proszowickim, w gminie Koszyce, przy drodze krajowej nr 79. Wieś biskupstwa krakowskiego w powiecie proszowickim w województwie krakowskim w końcu XVI wieku. W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa kieleckiego.

Rzeczoznawca Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332



Gmina Koszyce - leży w północnej części województwa małopolskiego, wzdłuż drogi krajowej Nr 79 Kraków - Sandomierz. Jest to położenie korzystne pod względem połączenia: z Krakowem oraz z trasami tranzytowymi północ - południe, wschód - zachód (bliskość autostrady A - 4 ok. 50 km). Nowo otwarty most na Wiśle w miejscowości Sokołowice pozwala na znaczne skrócenie drogi do przejść granicznych ze Słowacją i dalej na południe Europy. Do atutów gminy można zaliczyć położenie na granicy województw małopolskiego i świętokrzyskiego. Gmina połączona jest drogami z: Krakowem - 50 km, Tarnowem - 50 km, Nowym Sączem - 80 km, Kielcami - 100 km, Sandomierzem - 110 km. Południową granicę gminy stanowi Wisła. Przez gminę płyną jeszcze dwie inne rzeki: Szreniawa i Nidzica. Ta ostatnia stanowi wschodnią granicę gminy, a wcześniej w historii granicę między województwem krakowskim i sandomierskim. Te właśnie rzeki oraz liczne wąwozy lessowe przecinające pagórkowaty teren nadają krajobrazowi gminy niezwyklego kolorytu. Są miejsca, w których pagórki dochodzą do samej Wisły, tworząc urwiska z bogatą roślinnością i wspaniałymi widokami. (Jaksice, Morsko, Witów, Siedliska, Piotrowice) Są tu bardzo dobre warunki do uprawiania turystyki pieszej, rowerowej, dobre tereny do wędkowania.

Powiat Proszowicki - leży w odległości ok. 30 km od aglomeracji krakowskiej w kierunku północno - wschodnim, granicząc z powiatami: miechowskim, krakowskim ziemskim, wielickim, bocheńskim, brzeskim, tarnowskim i kazimierskim (woj. świętokrzyskie). Bliskość stolicy regionu stymuluje wszechstronny rozwój tego obszaru. Powiat tworzy 6 gmin, z których jedna to gmina miejsko - wiejska (Proszowice) oraz 5 gmin wiejskich (Koniusza, Koszyce, Nowe Brzesko, Pałecznicza i Radziemice). W skład powiatu wchodzi 135 miejscowości. Powierzchnia powiatu wynosi 414,6 km² co daje nam 17 miejsce co do wielkości wśród 22 powiatów województwa małopolskiego. Użytki rolne stanowią 88,8% powierzchni powiatu, a lasy i tereny leśne 1,6%. Stopień zalesienia powiatu jest bardzo niski (średnia krajowa wynosi 28%, a dla województwa małopolskiego 29%). W przekroju poszczególnych gmin poziom zróżnicowania stopnia zalesienia waha się od 0,4% (Gmina Pałecznicza) do 3,8% (Gmina Koszyce). Analogicznie nieznaczne zróżnicowanie występuje również w wysokości wskaźników użytków rolnych - od 77,8% (Miasto Proszowice) do 93% (Pałecznicza). Wysokie wartości wskaźnika użytków rolnych na terenie wszystkich gmin powiatu świadczą jednoznacznie o jego typowo rolniczym charakterze. Ludność powiatu (wg stanu na 31 XII 2001 r.) liczy 44 805 osób, z których 14,5% zamieszkuje w mieście Proszowice (6520 osób).

2.1.2 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny jest uregulowany. Dla działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha, nr 18/2 o pow. 0,1600 ha i nr 20 o pow. 0,8200 ha położonych w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki prowadzona jest w Sądzie Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Proszowicach Księga Wieczysta Nr KR1H/00028313/6. Księga Wieczysta została zbadana przez Rzeczoznawcę Majątkowego. Zgodnie z zapisem w Dziale I – O – „Oznaczenie nieruchomości”: województwo małopolskie, powiat proszowicki, gmina Koszyce, obręb Nr 0004, Jaksice, miejscowość Jaksice, działki o numerach ewidencyjnych: nr 17/2, nr 18/2 i nr 20 o łącznej pow. 1,9000 ha, sposób korzystania działki o numerze ewidencyjnym 18/2 – R – grunty orne. Dział I – SP – „Spis praw związanych z własnością”: wolny od wpisów. Dział II – „Własność”: Pan Eugeniusz Rajski syn Eugeniusza i Zofii w udziale w wysokości 1/2 oraz Pani Krystyna Marulewska córka Eugeniusza i Zofii i Pan Eugeniusz Marulewski syn Kazimierza i Leokadii w udziale w wysokości 1/2. Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”: Numer wpisu: 2. Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe. Treść wpisu: służebność osobista polegająca na prawie korzystania z 2 izb w domu mieszkalnym od strony wschodniej, z opałem i światłem, od strony wschodniej, z prawem korzystania ze wszystkich urządzeń i pomieszczeń służących do wspólnego użytku domowników na rzecz małż. Rajskich. Osoba fizyczna: Pan Eugeniusz Rajski oraz Pani Zofia Rajska. Dział IV – „Hipoteka”: wolny od wpisów.

Ponadto w Dziale III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” przedmiotowej Księgi Wieczystej Nr KR1H/00028313/6 widnieje wpis dotyczący służebności osobistej na rzecz Pana Eugeniusza Rajskiego oraz Pani Zofia Rajska

Zgodnie z informacją uzyskaną od Zamawiającego wycenę Pan Eugeniusz Rajski oraz Pani Zofia Rajska nie żyją.

Wnosi się do Ksiąg Wieczystych o wykreślenie wpisu w Dziale III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” w przedmiotowej Księdze Wieczystej Nr KR1H/00028313/6 dotyczącego służebności osobistej.

Zgodnie z Ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe (dalej PU), a to art. 319 ust 4, art. 320 ust 3 oraz art. 313 ust 1 i 2 PU, podnoszę co następuje:

Przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona hipoteką.

W przedmiotowej Księdze Wieczystej brak praw i roszczeń, o których mowa w 313 ust. 1 i 2 PU. W związku z powyższym w operacie szacunkowym nie dokonano określenia praw i roszczeń osobistych zgodnie z art. 319 ust. 4 PU.

2.1.3 STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

Działka o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położona w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym o numerze porządkowym 105, garażem i dwoma budynkami gospodarczymi.

Dane techniczne przedmiotowego budynku przyjęte do obliczeń ustalono na podstawie materiałów udostępnionych przez Właściciela przedmiotowej nieruchomości oraz przeprowadzenia własnych pomiarów w trakcie wizji lokalnej miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN.

1. Budynek mieszkalny jednorodzinny o numerze porządkowym 105 – wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy 82,00 m² i powierzchni użytkowej 75,60 m². Budynek został wybudowany w 1956 roku w technologii tradycyjnej – murowanej. Na parterze zlokalizowane są następujące pomieszczenia: wiatrołap, przedpokój, łazienka z WC, dwie kuchnie, dwa pokoje i kotłownia, natomiast na poddaszu użytkowym mieszczą się dwa pokoje. Kotłownia posiada osobne wejście od zewnątrz. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy: 82,00 m².

Powierzchnia użytkowa: 75,60 m².

Zestawienie pomieszczeń w budynku:

PARTER:

- 1) wiatrołap o powierzchni użytkowej 3,99 m²;
- 2) przedpokój o powierzchni użytkowej 2,81 m²;
- 3) łazienka z WC o powierzchni użytkowej 1,30 m²;
- 4) kuchnia I o powierzchni użytkowej 11,44 m²;
- 5) pokój I o powierzchni użytkowej 15,67 m²;
- 6) kuchnia II o powierzchni użytkowej 10,79 m²;
- 7) pokój II o powierzchni użytkowej 15,76 m²;
- 8) kotłownia* o powierzchni 9,59 m².

Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń znajdujących się na parterze wynosi 61,76 m².

PODDASZE UŻYTKOWE:

- 1) pokój I o powierzchni użytkowej 6,25 m²;
- 2) pokój II o powierzchni użytkowej 7,59 m².

Łączna powierzchnia użytkowa pomieszczeń znajdujących się na parterze wynosi 13,84 m².

***Uwaga: Powierzchnia użytkowa budynku przyjęta do obliczeń nie uwzględnia powierzchni kotłowni (9,59 m²).**

Konstrukcja budynku – tradycyjna:

- a) **Fundamenty:** żelbetowe;
- b) **Ściany nośne:** murowane z pustaków i cegieł na zaprawie cementowo – wapiennej;
- c) **Ściany działowe:** murowane z pustaków na zaprawie cementowo – wapiennej;
- d) **Strop:** drewniany;
- e) **Wieńce:** żelbetowe;
- f) **Nadproża:** żelbetowe;
- g) **Elewacja:** tynk cienkowarstwowy;
- h) **Dach:** dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką;
- i) **Rynny i rury spustowe:** PCV;
- j) **Obróbki blacharskie:** wykonane z blachy w kolorze pokrycia dachowego;
- k) **Stolarka okienna:** PCV;
- l) **Stolarka drzwiowa:** drewniana;

- m) **Parapety zewnętrzne:** wykonane z blachy;
- n) **Schody zewnętrzne:** żelbetowe wyłożone płytkami;
- o) **Instalacje:** elektryczna, wodna gminna i kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do własnego szamba;
- p) **Centralne ogrzewanie:** piec węglowy, rury miedziane, grzejniki panelowe.

Standard i funkcjonalność pomieszczeń w budynku:

PARTER:

- a) wiatrołap: podłoga – płytki, ściany – płytki i gładzie szpachlowe;
- b) przedpokój: podłoga – płytki, ściany – panele ściennie;
- c) łazienka z WC: podłoga – płytki, ściany – płytki;
- d) kuchnia I: podłoga – deski + wykładzina podłogowa, ściany – tynki cementowo – wapienne;
- e) pokój I: podłoga – parkiet, ściany – gładzie szpachlowe;
- f) kuchnia II: podłoga – deski + wykładzina podłogowa, ściany – tynki cementowo – wapienne;
- g) pokój II: podłoga – panele, ściany – gładzie szpachlowe;
- h) kotłownia: podłoga – wylewka betonowa, ściany – tynki cementowo – wapienne.

PODDASZE UŻYTKOWE:

- a) pokój I: podłoga – deski, ściany – regipsy;
- b) pokój II: podłoga – panele, ściany – regipsy.

2. Garaż – wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy o powierzchni zabudowy 71,00 m². Budynek wybudowany został w 1960 roku w technologii tradycyjnej – murowanej. Fundamenty – żelbetowe. Ściany nośne – murowane z pustaków na zaprawie cementowo – wapiennej. Stropodach – jednospadowy, żelbetowy przykryty blachą trapezową. Obróbki blacharskie – wykonane z blachy. Drzwi wjazdowe – drewniane. Posadzka – wylewka betonowa. Okładziny ścian wewnętrznych – tynki cementowo – wapienne. Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym.

3. Budynek gospodarczy I – wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy o powierzchni zabudowy 150,00 m². Budynek wybudowany został w 1956 roku w technologii mieszanej – drewniano-murowanej. Fundamenty – betonowe. Filary – murowane z pustaków na zaprawie cementowo – wapiennej. Ściany zewnętrzne – drewniane oraz murowane z cegieł pełnych na zaprawie cementowo - wapiennej. Dach – dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką cementową. Wrota – drewniane. Budynek znajduje się w średnim stanie technicznym.

4. Budynek gospodarczy II – wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy o powierzchni zabudowy 40,00 m². Budynek wybudowany został w 1960 roku w technologii tradycyjnej – murowanej. Fundamenty – betonowe. Ściany nośne – murowane z pustaków i cegieł pełnych na zaprawie cementowo – wapiennej. Dach – dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką cementową. Stolarka drzwiowa – drewniana. Stolarka okienna – drewniana. Budynek znajduje się w złym stanie technicznym.

2.1.4 STAN ZAGOSPODAROWANIA

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa składająca się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha, nr 18/2 o pow. 0,1600 ha i nr 20 o pow. 0,8200 ha położona jest w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski.

Działka o numerze ewidencyjnym 17/2 o pow. 0,9200 ha posiada kształt prostokątny i rozciąga się w kierunku północ - południe. Nieruchomość jest niezabudowana. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości możliwy od strony wschodniej pośrednio z drogi gminnej asfaltowej (działka o numerze ewidencyjnym 22) poprzez działki o numerach ewidencyjnych: nr 18/2 i nr 20 stanowiące własność tego samego właściciela. Działka jest nieogrodzona i nieuzbrojona. Teren nieruchomości porośnięty jest trawą, drzewami oraz krzakami.

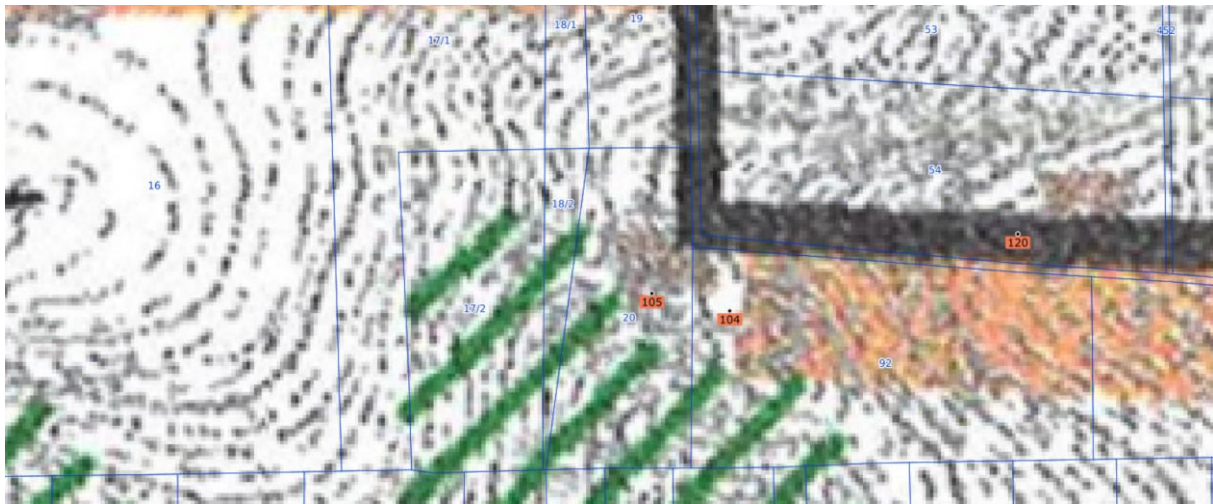
Działka o numerze ewidencyjnym 18/2 o pow. 0,1600 ha posiada kształt trójkąta prostokątnego i rozciąga się w kierunku północ - południe. Nieruchomość jest niezabudowana. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do nieruchomości możliwy od strony wschodniej pośrednio z drogi gminnej asfaltowej (działka o numerze ewidencyjnym 22) poprzez działkę o numerze ewidencyjnym nr 20 stanowiącą własność tego samego właściciela. Działka jest nieogrodzona i nieuzbrojona. Teren nieruchomości porośnięty jest trawą, drzewami oraz krzakami.

Działka o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha posiada zbliżony do prostokąta i rozciąga się w kierunku północ - południe. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym o numerze porządkowym 105, garażem i dwoma budynkami gospodarczymi. Dojazd do nieruchomości jednostronny od strony wschodniej bezpośrednio z drogi gminnej asfaltowej (działka o numerze ewidencyjnym 22). Podwórkę ogrodzone ogrodzeniem trwałym. Brama wjazdowa – dwuskrzydłowa o konstrukcji metalowej. Wjazd na nieruchomość utwardzony jest betonem. Podwórkę porośniętą jest trawą oraz pojedynczymi drzewami. Pozostała część działki jest niezagospodarowana – porośnięta trawą, drzewami oraz krzakami. Działka uzbrojona jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodną gminną i kanalizacyjną z odprowadzeniem ścieków do własnego szamba.

2.2 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 87 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) działki o numerach ewidencyjnych: **nr 17/2 o pow. 0,9200 ha, nr 18/2 o pow. 0,1600 ha i nr 20 o pow. 0,8200 ha** położone w miejscowości **Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski** nie posiadają od 01 stycznia 2004 r. aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Koszyce Funkcjonalno-Przestrzenne Kierunki Rozwoju Gminy (tekst ujednolicony) uchwalonym Uchwałą Nr XXXI/281/06 Rady Gminy w Koszycach z dnia 20 października 2006 roku działki o numerach ewidencyjnych: **nr 17/2 o pow. 0,9200 ha, nr 18/2 o pow. 0,1600 ha i nr 20 o pow. 0,8200 ha** położone w miejscowości **Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski** znajdują się na **obszarze, który nie ma określonego przeznaczenia w studium oraz rejonach proponowanych do zalesienia.**



2.3 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

2.3.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI

Oszacowano określoną w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05 września 2023 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) aktualną wartość rynkową udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski (W_U) przy założeniu, że w/w wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków:

- a) strony umowy są od siebie nie zależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość rynkową nieruchomości,
- d) nie działają w sytuacji przymusowej,
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: 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.

Rzecznik Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

2.3.2 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny **nieruchomości** z dnia 05 września 2023 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1832) uwzględniając rodzaj przedmiotowej nieruchomości, cel opracowania oraz kilkanaście transakcji rynkowych dotyczących obrotu prawem własności nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi oraz nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne – grunty orne przy wycenie zastosowano podejście porównawcze realizowane metodą korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi (porównywalnymi) o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych. Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy. Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej - w podejściu porównawczym polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do analizy, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i nie różniące się istotnie od zbioru wszystkich wiarygodnych transakcji z rynku lokalnego. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Szczegółowa procedura obliczeń została przedstawiona w punktach: 2.6.1 i 2.7.1 niniejszego opracowania.

2.4 UZASADNIENIE WYBORU RODZAJU WARTOŚCI RYNKOWEJ ORAZ PODEJŚCIA I METODY

Ze względu na to, że przedmiotowa nieruchomość może być przedmiotem obrotu w niniejszym operacie określa się jej wartość rynkową. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05 września 2023 roku do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Wybór określenia podejścia, metody i techniki uzależniony jest od wielu czynników.

Rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić w szczególności:

- a) cel wyceny,
- b) rodzaj i położenie nieruchomości,
- c) funkcję wyznaczoną w planie zagospodarowania przestrzennego,
- d) stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) stan jej zagospodarowania,
- f) dostęp do danych o cenach nieruchomości podobnych, a także ilości i rodzaju informacji z rynku nieruchomości możliwych do wykorzystania,
- g) aktualny i przyszły sposób użytkowania.

Z uwagi na fakt, że na przyjętym obszarze rynku, odnotowane były transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych, po uwzględnieniu wszystkich okoliczności, a także zaleceń standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych oraz postanowień zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości z dnia 05 września 2023 roku do określenia wartości rynkowej nieruchomości - do ustalenia wartości rynkowej opisanej nieruchomości, zastosowano procedurę opisaną w pkt. 2.3.

2.5 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

2.5.1 RODZAJ RYNKU

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny jest to rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi oraz rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne – grunty orne.

2.5.2 OBSZAR RYNKU

Analizą rynku objęto obszar Gminy Koszyce, Gminy Nowe Brzesko, Gminy Radziemice, Gminy Kazimierza Wielka, Gminy Skalmierz i Gminy Opatowiec, gdzie odnotowano obrót prawem własności nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi na cele rolne – grunty orne podobnymi pod względem charakteru i przeznaczenia. Przyjęty obszar rynku lokalnego wynika z charakteru wycenianej nieruchomości i nieruchomości podobnych, koniunktury na rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych w 2023 i 2024 roku. Zależy również od dostępności oraz wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych.

2.5.3 PRZEDZIAŁ CZASOWY

Badano przedmiotowy rynek przez 2023 i 2024 rok.

2.5.4 ANALIZA RYNKU

Rodzaj rynku przyjęty do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości.

Ze względu na fakt, iż na terenie Gminy Koszyce odnotowano w okresie ostatnich 2 lat poprzedzających wycenę małą ilość transakcji sprzedaży nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi w wycenie posłużono się nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi zarówno na terenie Gminy Koszyce jak i na terenie pięciu gmin położonych niedaleko Gminy Koszyce, tj. w gminach Nowe Brzesko, Radziemice, Kazimierza Wielka, Skalmierz i Opatowiec.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny. Do obliczeń wykorzystano bazę danych transakcyjnych Małopolskiej Bazy Nieruchomości (MBN) systemu partner opartego

o program komputerowy WALOR. MBN pracująca w oparciu o program komputerowy WALOR jest konsorcjum prawie 30 fachowców zajmujących się od kilku lat zbieraniem danych o transakcjach z rejonu woj. małopolskiego. W bazie tej na dzień wyceny znajduje się ponad kilkadziesiąt tys. danych o transakcjach zawartych w latach 2005-2025 w Krakowie i Tarnowie oraz powiatach: bocheńskim, chrzanowskim, krakowskim, limanowskim, miechowskim, myślenickim, olkuskim, oświęcimskim, proszowickim, tarnowskim, tatrzańskim, wadowickim i wielickim. Co kwartał przeglądanych jest kilkanaście tysięcy dokumentów w Wydziałach Geodezji UMK i Starostw Powiatowych w celu aktualizacji bazy. Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, itp.). W analizie rynku przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.

Na terenie powiatu proszowickiego potencjalni nabywcy zainteresowani są kupnem niezabudowanych działek o powierzchni do 15 ar lub zakupem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wybudowanymi w latach 1960-1990 charakteryzującymi się lepszą funkcjonalnością, konstrukcją oraz standardem wykończenia.

1. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne – grunty orne:

Badano rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne – grunty orne na terenie Gminy Koszyce przez 2023 i 2024 r. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne – grunty orne na terenie Gminy Koszyce zmieniają się w przedziale od 40000,00 zł/ha do 52040,82 zł/ha w przeliczeniu na 1 ha powierzchni gruntu. Średnia jednostkowa cena transakcyjna dla transakcji podanych wynosi 46950,19 zł/ha. Na cenę głównie największy wpływ ma położenie, sąsiedztwo i otoczenie, kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki, uzbrojenie terenu, dostępność komunikacyjna, przeznaczenie w studium/planie i możliwości inwestycyjne oraz stan zagospodarowania i urządzenie terenu. Istotnym atrybutem dla potencjalnych nabywców przy zakupie tego typu nieruchomości jest fakt, czy dana nieruchomość posiada ograniczenia i obciążenia, które zmniejszają jej walory użytkowe.

W powiecie proszowickim można zaobserwować większy popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone na cele rolne niż na cele budowlane (mieszkalne i zagrodowe). Spowodowane jest to głównie opłacalnością produkcji w sektorze rolnym oraz faktem, iż jest to obszar rolniczy. Obecnie ceny działek przeznaczonych na cele rolne na terenie powiatu proszowickiego utrzymują się na poziomie od 5,00 zł/m² do 12,00 zł/m², natomiast ceny działek przeznaczonych na cele budowlane są o kilka lub kilkanaście razy większe.

Zauważalne jest coraz częściej, że osoby którym zależy na szybkiej sprzedaży nieruchomości obniżają ceny gruntów. Wciąż poszukiwane są działki o powierzchni od 8 ar 15 ar z bezpośrednim dostępem do mediów i drogi publicznej przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub o powierzchni powyżej 50 ar przeznaczonych na cele rolne.

Można zakładać, że podobna tendencja utrzyma się także w kolejnych miesiącach osoby reprezentujące stronę podaźową będą musiały w pewnym stopniu zweryfikować ceny oferowanych do sprzedaży gruntów. Zwłaszcza sytuacja ta będzie dotyczyła właścicieli, którzy sprzedają działki o powierzchni działek powyżej 15 ar.

2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi:

Badano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi na terenie Gminy Koszyce, Gminy Nowe Brzesko, Gminy Radziemice, Gminy Kazimierza Wielka, Gminy Skalbmierz i Gminy Opatowiec przez 2023 i 2024 r. Ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi na przedmiotowym obszarze badania zmieniają się w przedziale od 2190,48 zł/m² do 4300,00 zł/m² w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Średnia jednostkowa cena transakcyjna dla transakcji podanych wynosi 3002,06 zł/m². Na cenę głównie największy wpływ ma położenie, sąsiedztwo i otoczenie, kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki, różnorodność rodzajów użytków glebowych, dostępność komunikacyjna, kultura gleby, warunki agrotechniczne, bonitacja i zdolność produkcyjna gleby. Istotnym atrybutem dla potencjalnych nabywców przy zakupie tego typu nieruchomości jest fakt, czy dana nieruchomość posiada ograniczenia i obciążenia, które zmniejszają jej walory użytkowe.

W ubiegłym latach potwierdziło się zainteresowanie mieszkańców Krakowa nieruchomościami w obszarze metropolitarnym miasta. Zainteresowanie to dostrzegli również deweloperzy i coraz częściej decydują się na inwestycje poza administracyjnymi granicami Krakowa. Na terenie gmin powiatu krakowskiego i powiatu wielickiego wciąż utrzymuje się wysoka ilość transakcji na rynku nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. Rynek w obszarze metropolitarnym jest interesującą alternatywą dla wciąż wysokich cen mieszkań, domów i gruntów w Krakowie. Nieustannie polepsza się dostępność usług i sklepów oraz planowane są kolejne inwestycje związane z rozwojem infrastruktury w miejscowościach sąsiednich do Krakowa. Spokojne sąsiedztwo oraz perspektywistycznie inwestycje komunikacyjne sprzyjają rozwojowi w tym obszarze budownictwa jednorodzinnego.

Zakup domu od dewelopera jest coraz częściej wybieraną alternatywą do nabycia działki i samodzielnej budowy. Na osiedlach domów jednorodzinnych powstających w gminach przyległych do Krakowa, realizowanych w ostatnich latach, oferowano domy w cenach zbliżonych do średnich dla danego obszaru.

Pod względem ilości transakcji zdecydowanym liderem są Zielonki, dalej znajdują się kolejno Zabierzów, Mogilany, Wielka Wieś i Michałowice. W tych gminach średnie ceny transakcyjne są najwyższe. Transakcje deweloperskie pojawiły się również w gminach Czernichów, Kocmyrzów – Luborzycza i Skąpa. Największą popularnością wśród kupujących cieszą się podobnie jak w poprzednich latach tereny przy północno – zachodnich granicach Krakowa. Gmina znajdująca się od strony południowej – Mogilany również przyciąga licznych nabywców. Wysokie ceny w tym rejonie osiągają także nieruchomości w Świątnikach Górnych. W powiecie wielickim zdecydowana większość transakcji przypada na gminę Wieliczka, następnie lokują się tereny gminy Niepołomice. Na pozostałe 3 gminy przypada 13% transakcji.

Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości w odległości do 25 km od Krakowa, chociaż poszukiwane są również bardziej oddalone lokalizacje w korzystnych cenach. Coraz większy udział w ofercie rynkowej będą mieć domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej budowane przez deweloperów.

W powiecie wielickim wśród ofert najczęściej pojawiały się domy w gminie Wieliczka i gminie Niepołomice. Aby zakupić dom na terenie gminy Wieliczka trzeba dysponować kwotą w granicach 6000,00 zł/m². W kilku ofertach proponowana cena przekraczała 1 mln złotych.

Najniższe oferty dotyczą domów w stanie surowym, w bardziej peryferyjnej lokalizacji. Gmina Niepołomice jest drugim ważnym obszarem rynku nieruchomości na terenie powiatu wielickiego.

2.6 OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ - W_{UNZ}

Aktualną wartość rynkową prawa własności udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki – W_{UNZ} obliczono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej oraz w oparciu o przepisy powołane w punkcie 1.3.2, materiały wymienione w punkcie 1.3.3.1 niniejszego opracowania wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano według sposobu wyceny jak w punkcie 2.3 oraz wg poniższej procedury:

2.6.1 PROCEDURA POSTĘPOWANIA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

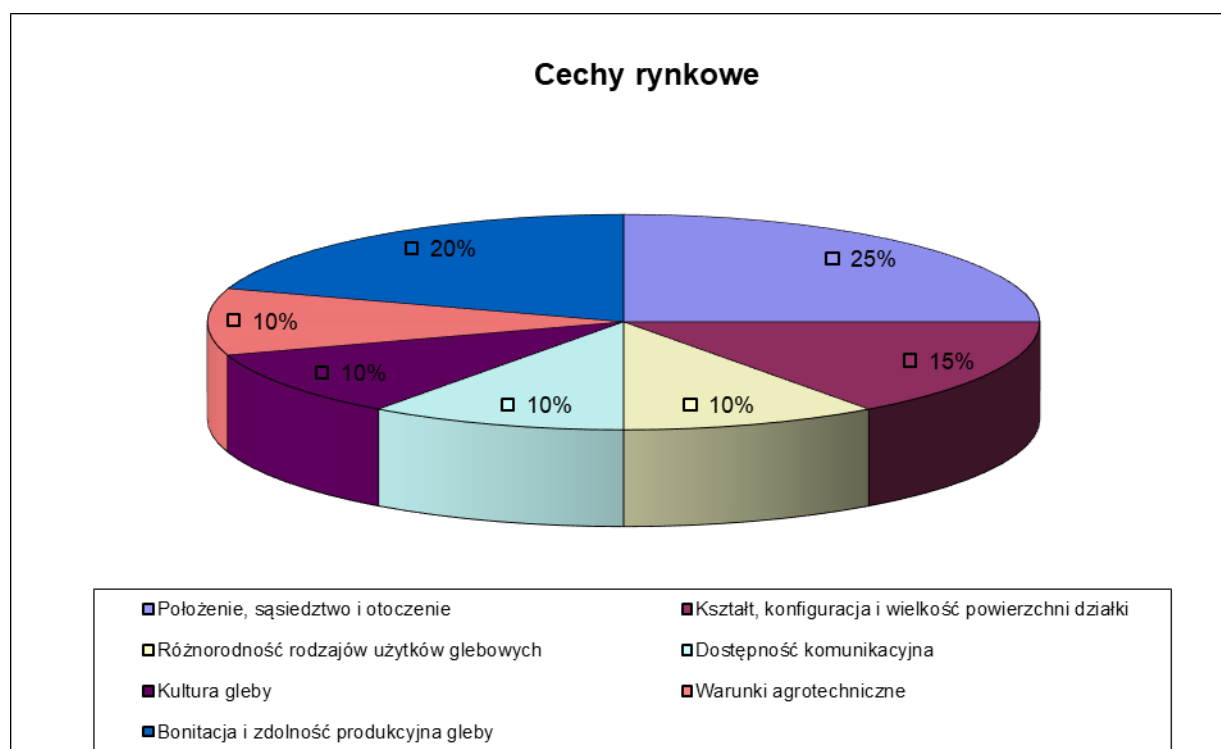
- znana jest reprezentatywna próba porównywalnych nieruchomości ($n = 11$ transakcji), które były przedmiotem obrotu rynkowego;
- transakcje jak wyżej odbyły się w okresie poprzedzającym datę wyceny nie dłuższym jak 2 lata;
- obliczenie jednostkowych cen transakcyjnych C_i [zł/ha];
- aktualizowanie cen jednostkowych z uwagi na upływ czasu;
- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o jednostkowej cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} i nieruchomości i jej cech rynkowych o jednostkowej cenie transakcyjnej maksymalnej C_{max} ;
- obliczenie średniej ceny transakcyjnej [1];
- obliczenie wskaźników zmienności cen [2] i [3];
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych:

s_i [%] - procentowy wpływ i-tej cechy na wartość - waga cechy;

Na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości mają następujące cechy rynkowe dla których przyjęto wagi i skalę podobieństwa – zestawiono w tabeli jak niżej:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Skala podobieństwa	Waga cechy [%]
1	Położenie, sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	1,0	25
		dobre	0,7	
		zadawalające	0,3	
		dalekie	0,0	
2	Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki	dobry	1,0	15
		średni	0,5	
		zły	0,0	

3	Różnorodność rodzajów użytków glebowych	mała	1,0	10
		średnia	0,5	
		duża	0,0	
4	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	1,0	10
		dobra	0,7	
		średnia	0,3	
		zła	0,0	
5	Kultura gleby	dobra	1,0	10
		średnia	0,5	
		zła	0,0	
6	Warunki agrotechniczne	korzystne	1,0	10
		średnio korzystne	0,5	
		niekorzystne	0,0	
7	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	bardzo dobra	1,0	20
		dobra	0,7	
		średnia	0,3	
		słaba	0,0	



Opis cech rynkowych:

1. Położenie, sąsiedztwo i otoczenie:

- bardzo dobre, dobre, zadowalające, dalekie.

W zależności od ogólnej oceny położenia, odległości od miasta, odległości od obiektów handlowo – usługowych i oświatowych, estetyki otoczenia oraz natężeniu hałasu.

2. Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki:

- dobry – kształt regularny (kwadrat, prostokąt), powierzchnia gruntu od ok. 5000 m² do ok. 20000 m² (włącznie);
- średni – kształt regularny (kwadrat, prostokąt), powierzchnia gruntu powyżej 20000 m² lub poniżej 5000 m²;
- zły – zachwiana proporcja boków działki, kształt nieregularny, teren pochyły lub działka długa i wąska.

3. Różnorodność rodzajów użytków glebowych:

- mała – jeden rodzaj użytku gruntowego, np. R;
- średnia – dwa rodzaje użytków gruntowych, np. R, Ps;
- duża – więcej niż dwa rodzaje użytków gruntowych, np. R, Ps, Ł.

4. Dostępność komunikacyjna:

- bardzo dobra – przylega bezpośrednio do drogi publicznej utwardzonej asfaltem;
- dobra – przylega bezpośrednio do drogi publicznej utwardzonej asfaltem lecz bardzo wąskiej, przylega bezpośrednio do drogi publicznej utwardzonej kamieniem lub trylinką, dojazd drogą osiedlową lub współwłasność drogi dojazdowej;
- średnia – przylega bezpośrednio do drogi publicznej nieutwardzonej, dojazd drogą służebną lub przylega bezpośrednio do drogi publicznej utwardzonej asfaltem lecz nie posiada urządzonego wjazdu z niej;
- zła - brak dojazdu do drogi publicznej.

5. Kultura gleby:

- dobra – zadbane uprawy, odpowiednia ilość zabiegów agrotechnicznych;
- średnia – średnio zadbane uprawy, zabiegi agrotechniczne wykonywane w sposób niewystarczający;
- zła – grunt od dłuższego czasu nie uprawiany, porośnięty chwastami.

6. Warunki agrotechniczne:

- korzystne – działka pozbawiona utrudnień agrotechnicznych;
- średnio korzystne – działka o umiarkowanym utrudnieniu agrotechnicznym, np. słupy, kamienie;
- niekorzystne – działka o dużym utrudnieniu agrotechnicznym (podmokła, przecięta rowami melioracyjnymi).

7. Bonitacja i zdolności produkcyjna gleby:

- bardzo dobra – grunt klasy I i II, duża zdolność produkcyjna;
- dobra – grunt klasy III (grunty orne IIIa i IIIb);
- średnia – grunt klasy IV (grunty orne IVa i IVb);
- słaba – grunt klasy V i VI (grunty orne i pastwiska), najsłabsza zdolność produkcyjna gleby.

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

- obliczenie współczynników korygujących

[5], [6], [7]:

- obliczenie poprawek $p_{(i)}$ w stosunku do ceny średniej C_{sr} [9];
- obliczenie sumy poprawek $p_{(i)}$ będącej globalną poprawką korygującą cenę średnią C_{sr} do poziomu wartości nieruchomości wycenianej X [10];
- obliczenie jednostkowej wartości skorygowanej poprawką globalną [11];
- obliczenie aktualnej wartości [12];
- średnia cena transakcyjna [1]:

$$C_{\text{sr}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n}; \quad v_{\text{min}} = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}};$$

$$v_{\text{max}} = \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}};$$

- zakresy współczynników korygujących [2] i [3]:
 - s_i [%] - procentowy wpływ i-tej cechy na wartość - waga cechy; [4]
- współczynniki korygujące:

$$W_{(i) \text{ min}} = S_i * v_{\text{min}}; \quad [5]$$

$$W_{(i) \text{ max}} = S_i * v_{\text{max}}; \quad [6]$$

oraz

$$\Delta_{W(i)} = W_{(i) \text{ max}} - W_{(i) \text{ min}}; \quad [7]$$

- współczynniki charakterystyki $k_{(i)}$ - (parametry) charakteryzujących poszczególne cechy wycenianej nieruchomości - skala płynna (0,0 do 1,0); [8]
- poprawki $p_{(i)}$ dla i – tej cechy w stosunku do ceny średniej C_{sr} :

$$p_{(i)} = W_{(i) \text{ min}} + \Delta_{W(i)} * k_{(i)}; \quad [9]$$
- sumy poprawek $p_{(i)}$ będąca globalną poprawką korygującą cenę średnią C_{sr} do poziomu wartości nieruchomości wycenianej X [10]
- obliczenie aktualnej jednostkowej wartości skorygowanej poprawką globalną j. w.:

$$w = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^m p_i$$

gdzie m – ilość rozważanych atrybutów [11]

- obliczenie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki – W_{UNZ}

$$W_{UNZ} = W_{UNZ1} + W_{UNZ2}$$

gdzie:

$$W_{UNZ1} = 1/2 \times W_{NZ1}$$

$$W_{NZ1} = w_{NZ1} * P_{g1}$$

- w_{NZ1} – aktualna wartość jednostkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 17/2 o pow. 0,9200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki [zł];
- W_{NZ1} – aktualna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 17/2 o pow. 0,9200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki [zł/ha];
- P_{g1} – pole powierzchni działki o numerze ewidencyjnym 17/2 o pow. 0,9200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki [ha];

$$W_{UNZ2} = 1/2 \times W_{NZ2}$$

$$W_{NZ2} = w_{NZ2} * P_{g2}$$

- w_{NZ2} – aktualna wartość jednostkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki [zł];
- W_{NZ2} – aktualna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki [zł/ha];
- P_{g2} – pole powierzchni działki o numerze ewidencyjnym 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki [ha].
-

2.6.2 DOBÓR DANYCH – AKTUALIZACJA CEN NA DATĘ WYCENY

Do obliczeń w podejściu porównawczym realizowanym metodą korygowania ceny średniej wybrano spośród bazy danych z 2023 i 2024 roku reprezentatywną próbę jedenastu transakcji rynkowych spełniających następujące warunki:

- transakcje na podstawie akt notarialnych zgromadzonych w Starostwie Powiatowym w Proszowicach;
- transakcje, które miały miejsce w 2023 i 2024 roku;
- transakcje przeanalizowano pod względem ich wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych pod względem istotnych cech.

Rzecznawca Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

2.6.2.1 BAZA DANYCH - AKTUALIZACJA (KORYGOWANIE) CEN Z UWAGI
NA UPŁYW CZASU

Ze względu na fakt, że do obliczeń posłużono się transakcjami uzyskanymi z obrotu nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny z okresu bezpośrednio poprzedzającego wycenę, nie dokonano aktualizacji cen na datę wyceny.

BAZA DANYCH - DO OBLICZENIA CENY JEDNOSTKOWEJ POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Lp.	REP.	Powiat	Gmina	Lokalizacja	Cena trans.	Data trans.	Pg [ha]	Cena jedn. zaktualizowana na III.2025 [zł/ha]	OPIS
1	1509/2024	proszowicki	Koszyce	Przemków	30000,00	25.04.2024	0,7500	40000,00	Cmin
2	934/2024	proszowicki	Koszyce	Jaksice	70000,00	24.05.2024	1,6889	41447,10	
3	1778/2024	proszowicki	Koszyce	Jankowice	25000,00	10.06.2024	0,5900	42372,88	
4	4020/2023	proszowicki	Koszyce	Morsko	30000,00	29.11.2023	0,6800	44117,65	
5	2429/2023	proszowicki	Koszyce	Łąpszów	9700,00	28.11.2023	0,2137	45390,73	
6	6410/2024	proszowicki	Koszyce	Jaksice	45000,00	22.08.2024	0,9500	47368,42	
7	6764/2024	proszowicki	Koszyce	Morsko	26500,00	06.09.2024	0,5400	49074,07	
8	105/2024	proszowicki	Koszyce	Książnice Małe	75000,00	10.01.2024	1,4600	51369,86	
9	159/2023	proszowicki	Koszyce	Przemków	50000,00	09.01.2024	0,9700	51546,39	
10	174/2024	proszowicki	Koszyce	Jaksice	60000,00	17.01.2024	1,1600	51724,14	
11	5807/2024	proszowicki	Koszyce	Dolany	51000,00	28.11.2024	0,9800	52040,82	Cmax

Rzecznawca Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

2.6.2.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Nieruchomość porównywalna o Cmin:

Położenie, sąsiedztwo i otoczenie: Przemysłów – dobre;
 Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki: dobry;
 Różnorodność rodzajów użytków glebowych: duża;
 Dostępność komunikacyjna: bardzo dobra;
 Kultura gleby: dobra;
 Warunki agrotechniczne: korzystne;
 Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby: średnia.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
 Gminy Koszyce nieruchomość znajduje się w obszarach chronionych kompleksów rolniczych
 i krajobrazu otwartego wyłączonego z zabudowy.

Nieruchomość porównywalna o Cmax:

Położenie, sąsiedztwo i otoczenie: Dolany – dobre;
 Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki: dobry;
 Różnorodność rodzajów użytków glebowych: mała;
 Dostępność komunikacyjna: średnia;
 Kultura gleby: dobra;
 Warunki agrotechniczne: korzystne;
 Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby: dobra.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
 Gminy Koszyce nieruchomość znajduje się w obszarach chronionych kompleksów rolniczych
 i krajobrazu otwartego wyłączonego z zabudowy.

Rzecznawca Majątkowy
 Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
 ryszardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
 tel.kom. 0694-067-332

2.6.3 SZACOWANIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2
W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ - W_{UNZ1}

**Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej
stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 17/2 o pow. 0,9200 ha
położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski:**

C _{min} =	40000,00
C _{max} =	52040,82
C _{śr.} =	46950,19
v _{min} =	0,8520
v _{max} =	1,1084

[1]
[2]=C_{min}/C_{śr}
[3]=C_{max}/C_{śr}

L.p.	CECHY NIERUCHOMOŚCI PRZEDMIOTOWEJ	Waga cechy s(i) [%]	Zakres współcz. koryg.	
			w(i) min	w(i) max
		[4]	[5]	[6]

[5]=[4]*[2] [6]=[4]*[3]

1.	Położenie, sąsiedztwo i otoczenie	25%	0,2130	0,2771
2.	Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki	15%	0,1278	0,1663
3.	Różnorodność rodzajów użytków glebowych	10%	0,0852	0,1108
4.	Dostępność komunikacyjna	10%	0,0852	0,1108
5.	Kultura gleby	10%	0,0852	0,1108
6.	Warunki agrotechniczne	10%	0,0852	0,1108
7.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20%	0,1704	0,2217
SUMA:		100%	0,8520	1,1083

Obliczenia pomocnicze	
delta w (i)	X k(i)
[7]	[8]

[7]=[6]-[5]

0,0641	0,3
0,0385	0,5
0,0256	0,5
0,0256	0,0
0,0256	0,0
0,0256	0,0
0,0513	0,3
0,2563	

SUMA:

Współczynniki korygujące p (i)
[9]

[9] = [5] + [7]*[8]

0,2322
0,1471
0,0980
0,0852
0,0852
0,0852
0,1858
0,9187

[10]

Cena średnia [zł/ha]
Łączny wsp. korygujący [10]
Cena skorygowana [zł/ha]

46950,19
0,9187
43133,14

[11]

Aktualna wartość jednostkowa	wnz1 =
Powierzchnia gruntu	Pg1 =

43133,14	zł/ha
0,9200	ha

**Aktualna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 17/2 o pow. 0,9200 ha
położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski - W_{NZ1} :**

$W_{NZ1} = Pg1 [ha] * wnz1 [zł/ha]$

$W_{NZ1} = 0,9200 \text{ ha} \quad 43133,14 \text{ zł/ha} = 39\,682,49 \text{ zł} \quad [12]$

Po zaokrągleniu:	W_{NZ1}	=	39 682,00	zł
------------------	-----------	---	-----------	----

$$W_{UNZ1} = 1/2 \times W_{NZ1}$$

$$W_{UNZ1} = 1/2 \times 39\,682,49 \text{ [zł]}$$

$$W_{UNZ1} = 19\,841,25 \text{ [zł]}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{UNZ1} = 19\,841,00 \text{ [zł]}$$

(słownie: dziewiętnaście tysięcy osiemset czterdzieści jeden złotych)

Rzeczoznawca Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

2.6.4 SZACOWANIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2
W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ - W_{UNZ2}

**Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej
stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 18/2 o pow. 0,1600 ha
położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski:**

C _{min} =	40000,00
C _{max} =	52040,82
C śr. =	46950,19
v _{min} =	0,8520
v _{max} =	1,1084

[1]
[2]=C_{min}/C_{śr}
[3]=C_{max}/C_{śr}

L.p.	CECHY NIERUCHOMOŚCI PRZEDMIOTOWEJ	Waga cechy s(i)[%]	Zakres współcz. koryg.	
			w(i) min	w(i) max
		[4]	[5]	[6]

[5]=[4]*[2] [6]=[4]*[3]

1.	Położenie, sąsiedztwo i otoczenie	25%	0,2130	0,2771
2.	Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki	15%	0,1278	0,1663
3.	Różnorodność rodzajów użytków glebowych	10%	0,0852	0,1108
4.	Dostępność komunikacyjna	10%	0,0852	0,1108
5.	Kultura gleby	10%	0,0852	0,1108
6.	Warunki agrotechniczne	10%	0,0852	0,1108
7.	Bonitacja i zdolność produkcyjna gleby	20%	0,1704	0,2217
SUMA:		100%	0,8520	1,1083

Obliczenia pomocnicze	
delta w (i)	X k(i)
[7]	[8]

[7]=[6]-[5]

0,0641	0,3
0,0385	0,0
0,0256	0,5
0,0256	0,0
0,0256	0,0
0,0256	0,0
0,0513	0,3
0,2563	

Współczynniki korygujące p (i)
[9]

[9] = [5] + [7]*[8]

0,2322
0,1278
0,0980
0,0852
0,0852
0,0852
0,1858
0,8994

[10]

Cena średnia [zł/ha]
Łączny wsp. korygujący [10]
Cena skorygowana [zł/ha]

46950,19
0,8994
42227,00

[11]

Aktualna wartość jednostkowa	wnz ₂ =	42227,00	zł/ha
Powierzchnia gruntu	Pg ₂ =	0,1600	ha

Aktualna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski - W_{NZ2} :

$$W_{NZ2} = Pg_2 [ha] * wnz_2 [zł/ha]$$

$$W_{NZ2} = 0,1600 \text{ ha} \quad 42227,00 \text{ zł/ha} = 6 \text{ 756,32 zł} \quad [12]$$

Po zaokrągleniu:	W_{NZ2}	=	6 756,00	zł
------------------	-----------	---	----------	----

$$W_{UNZ2} = 1/2 \times W_{NZ2}$$

$$W_{UNZ2} = 1/2 \times 6756,32 \text{ [zł]}$$

$$W_{UNZ2} = 3378,16 \text{ [zł]}$$

Po zaokrągleniu:

$$W_{UNZ2} = 3 \text{ 378,00 [zł]}$$

(słownie: trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt osiem złotych)

Rzecznik Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

2.6.5 SZACOWANIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2
W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ - W_{UNZ}

$$W_{UNZ} = W_{UNZ1} + W_{UNZ2}$$

$$W_{UNZ} = 19841,00 \text{ [zł]} + 3378,00 \text{ [zł]}$$

$$\underline{W_{UNZ} = 23\,219,00 \text{ [zł]}}$$

(słownie: dwadzieścia trzy tysiące dwieście dziewiętnaście złotych)

2.7 OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2
W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ - W_{UZ}

Aktualną wartość rynkową udziału w wysokości 1/2
w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha
położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski - W_{UZ}
obliczono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej
oraz w oparciu o przepisy powołane w punkcie 1.3.2, materiały wymienione w punkcie 1.3.3.1
niniejszego opracowania wyceny przedmiotowej nieruchomości
dokonano według sposobu wyceny jak w punkcie 2.3
oraz wg poniższej procedury:

2.7.1 PROCEDURA POSTĘPOWANIA I PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA

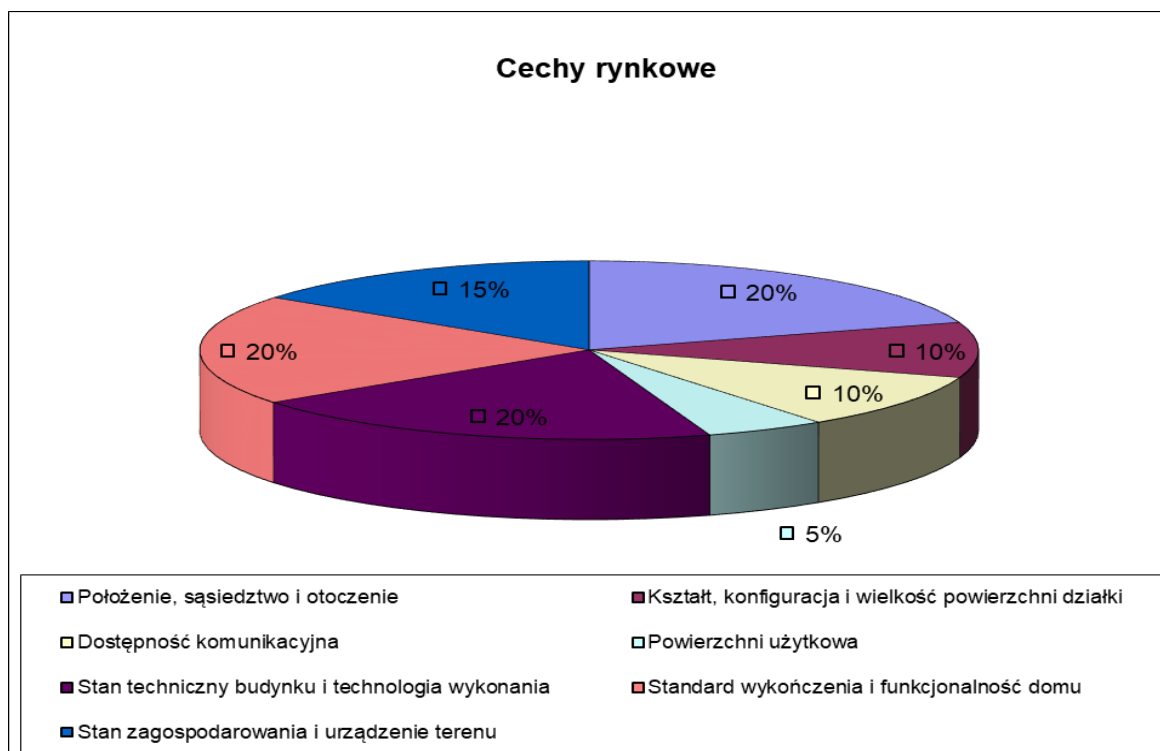
- znana jest reprezentatywna próba porównywalnych nieruchomości ($n = 11$ transakcji), które były przedmiotem obrotu rynkowego;
- transakcje jak wyżej odbyły się w okresie poprzedzającym datę wyceny nie dłuższym jak 2 lata;
- obliczenie jednostkowych cen transakcyjnych C_i [zł/m²];
- aktualizowanie cen jednostkowych z uwagi na upływ czasu;
- opis nieruchomości i jej cech rynkowych o jednostkowej cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} i nieruchomości i jej cech rynkowych o jednostkowej cenie transakcyjnej maksymalnej C_{max} ;
- obliczenie średniej ceny transakcyjnej [1];
- obliczenie wskaźników zmienności cen [2] i [3];
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych:

s_i [%] - procentowy wpływ i-tej cechy na wartość - waga cechy;

Na podstawie badań preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości mają następujące cechy rynkowe dla których przyjęto wag i skalę podobieństwa – zestawiono w tabeli jak niżej:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Skala podobieństwa	Waga cechy [%]
1	Położenie, sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	1,0	20
		dobre	0,7	
		zadawalające	0,3	
		dalekie	0,0	

2	Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki	dobry	1,0	10
		średni	0,5	
		zły	0,0	
3	Dostępność komunikacyjna	bardzo dobra	1,0	10
		dobra	0,7	
		średnia	0,3	
		zła	0,0	
4	Powierzchnia użytkowa	korzystna	1,0	5
		średnio korzystna	0,5	
		niekorzystna	0,0	
5	Stan techniczny budynku i technologia wykonania	bardzo dobry	1,0	20
		dobry	0,7	
		średni	0,3	
		zły	0,0	
6	Standard wykończenia i funkcjonalność domu	wysoki	1,0	20
		średni	0,5	
		niski	0,0	
7	Stan zagospodarowania i urządzenie terenu	korzystny	1,0	15
		średnio korzystny	0,5	
		niekorzystny	0,0	



Opis cech rynkowych:

1. Położenie, sąsiedztwo i otoczenie:

- bardzo dobre, dobre, zadawalające, dalekie.

W zależności od ogólnej oceny położenia, odległości od miasta, odległości od obiektów handlowo – usługowych i oświatowych, estetyki otoczenia oraz natężeniu hałasu.

2. Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki:

- dobry – kształt regularny (kwadrat, prostokąt), powierzchnia gruntu od ok. 1200 m² do ok. 3000 m² lub powyżej 5000 m²;
- średni – kształt regularny (kwadrat, prostokąt), powierzchnia gruntu od ok. 3000 m² do ok. 5000 m² lub poniżej 1200 m²;
- zły – zachwiana proporcja boków działki, kształt nieregularny, teren pochyły lub działka długa i wąska.

3. Dostępność komunikacyjna:

- bardzo dobra – przylega bezpośrednio do drogi publicznej utwardzonej asfaltem;
- dobra – przylega bezpośrednio do drogi publicznej utwardzonej asfaltem lecz bardzo wąskiej, przylega bezpośrednio do drogi publicznej utwardzonej kamieniem lub trylinką albo współwłasność drogi dojazdowej;
- średnia – przylega bezpośrednio do drogi publicznej nieutwardzonej, dojazd drogą służebną lub przylega bezpośrednio do drogi publicznej utwardzonej asfaltem lecz nie posiada urzędzonego wjazdu z niej;
- zła - brak dojazdu do drogi publicznej.

4. Powierzchnia użytkowa:

- korzystna – od 90 m² do 150 m² (włącznie);
- średnio korzystna – od 150 m² do 200 m² (włącznie);
- niekorzystna – poniżej 90 m² oraz powyżej 200 m².

5. Stan techniczny budynku i technologia wykonania:

- bardzo dobry – budynek nowy wybudowany przy zastosowaniu materiałów budowlanych dobrej jakości, znajdujący się w bardzo dobrym stanie technicznym lub po generalnym remoncie, nie wykazujący dużego zużycia technicznego;
- dobry – budynek kilkunastoletni wybudowany przy użyciu standardowych materiałów, wykazujący zużycie techniczne;
- średni – budynek wybudowany przy użyciu standardowych materiałów, wykazujący istotne zużycie techniczne, wymagający przeprowadzenia prac remontowych;
- zły – budynek wybudowany przy użyciu standardowych materiałów o stopniu zużycia technicznego powyżej 70%. Budynek nadaje się do generalnego remontu.

6. Standard wykończenia i funkcjonalność domu:

- wysoki – budynek w całości wykończony przy użyciu materiałów bardzo dobrej jakości. Zabudowa kuchenna i armatura łazienkowa w bardzo dobrym stanie. Nowa stolarka okienna, parkiet i płytki ceramiczne, nowoczesny wystrój, kompletne instalacje;
- średni – budynek wykończony przy użyciu materiałów średniej jakości. Zabudowa kuchenna i armatura łazienkowa w bardzo dobrym stanie. Nowa stolarka okienna, parkiet i płytki ceramiczne, nowoczesny wystrój, kompletne instalacje lub budynek do częściowego wykończenia;
- niski – stolarka okienna wymaga wymiany, wykładzina podłogowa, brak glazury i terakoty lub do wymiany, rozkład pomieszczeń utrudnia racjonalne wykorzystanie.

7. Stan zagospodarowania i urządzenie terenu:

- korzystny – teren powierzchni działki ogrodzony, utwardzony lub na działce znajdują się obiekty małej architektury albo budynki gospodarcze będące w dobrym stanie technicznym;
- średnio korzystny – teren powierzchni działki ogrodzony, utwardzony lub na działce znajdują się budynki gospodarcze będące w średnim stanie technicznym;
- niekorzystny – działka nieogrodzona, teren nieutwardzony i nieuporządkowany lub na działce znajdują się budynki gospodarcze będące w złym stanie technicznym.

Przyjęto następujące oznaczenia i wzory liczbowe:

- obliczenie współczynników korygujących [5], [6], [7]:
- obliczenie poprawek $p_{(i)}$ w stosunku do ceny średniej C_{sr} [9]:
- obliczenie sumy poprawek $p_{(i)}$ będącej globalną poprawką korygującą cenę średnią C_{sr} do poziomu wartości nieruchomości wycenianej X [10];
- obliczenie jednostkowej wartości skorygowanej poprawką globalną [11];
- obliczenie aktualnej wartości [12];
- średnia cena transakcyjna [1]:

$$C_{\text{sr}} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i}{n};$$

$$v_{\text{min}} = \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}};$$

$$v_{\text{max}} = \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}};$$

- zakresy współczynników korygujących [2] i [3]:
 - s_i [%] - procentowy wpływ i-tej cechy na wartość - waga cechy; [4]
- współczynniki korygujące:

$$W_{(i) \text{ min}} = S_i * v_{\text{min}}; \quad [5]$$

$$W_{(i) \text{ max}} = S_i * v_{\text{max}}; \quad [6]$$

oraz

$$\Delta_{w(i)} = W_{(i) \text{ max}} - W_{(i) \text{ min}}; \quad [7]$$

- współczynniki charakterystyki $k_{(i)}$ - (parametry) charakteryzujących poszczególne cechy wycenianej nieruchomości - skala płynna (0,0 do 1,0); [8]

- poprawki $p_{(i)}$ dla i – tej cechy w stosunku do ceny średniej $C_{\text{śr}}$:

$$p_{(i)} = w_{(i) \text{ min}} + \Delta_{w(i)} * k_{(i)}; \quad [9]$$

- sumy poprawek $p_{(i)}$ będąca globalną poprawką korygującą cenę średnią $C_{\text{śr}}$ do poziomu wartości nieruchomości wycenianej X [10]

- obliczenie aktualnej wartości jednostkowej skorygowanej poprawką globalną j . w.:

$$W = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^m p_i$$

gdzie m – ilość rozważanych atrybutów [11]

- obliczenie aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki – W_{UZ}

$$W_{\text{UZ}} = 1/2 \times W_Z$$

gdzie:

$$W_Z = w_Z * P_u$$

- w_Z – aktualna wartość jednostkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki [zł];
- W_Z – aktualna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki [zł/m²];
- P_u – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o numerze porządkowym 105 [m²].

2.7.2 DOBÓR DANYCH – AKTUALIZACJA CEN NA DATĘ WYCENY

Do obliczeń metodą korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym wybrano spośród bazy danych z 2023 i 2024 roku reprezentatywną próbę jedenastu transakcji rynkowych spełniających następujące warunki:

- transakcje na podstawie akt notarialnych zgromadzonych w Starostwach Powiatowych w Proszowicach i Kazimierzy Wielkiej;
- transakcje, które miały miejsce w 2023 i 2024 roku;
- transakcje przeanalizowano pod względem ich wiarygodności;
- transakcje dotyczą nieruchomości porównywalnych pod względem istotnych cech.

2.7.2.1 BAZA DANYCH - AKTUALIZACJA (KORYGOWANIE) CEN Z UWAGI NA UPŁYW CZASU

Ze względu na fakt, że do obliczeń posłużono się transakcjami uzyskanymi z obrotu nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny z okresu bezpośrednio poprzedzającego wycenę, nie dokonano aktualizacji cen na datę wyceny.

BAZA DANYCH - DO OBLICZENIA CENY JEDNOSTKOWEJ POWIERZCHNI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

									Cena jedn. zaktualizowana	
Lp.	REP.	Powiat	Gmina	Lokalizacja	Cena trans.	Data trans.	Pu [m²]	Pg [m²]	na III.2025 [zł/m²]	OPIS
1	3877/2024	proszowicki	Nowe Brzesko	Kuchary	230000,00	21.05.2024	105,00	2056	2190,48	Cmin
2	2280/2023	kazimierski	Opatowiec	Kobiela	170000,00	24.08.2023	80,00	2900	2125,00	
3	7560/2023	proszowicki	Koszyce	Sokołowice	310000,00	11.12.2023	130,70	2990	2371,84	
4	1665/2024	proszowicki	Nowe Brzesko	Gruszów	310000,00	28.02.2024	124,57	3012	2488,56	
5	4917/2023	kazimierski	Skalbmierz	Topola	255000,00	16.05.2023	100,00	1100	2550,00	
6	1500/2024	proszowicki	Nowe Brzesko	Grębocin	180000,00	24.04.2024	63,40	2891	2839,12	
7	218/2022	proszowicki	Nowe Brzesko	Hebdów	245000,00	10.01.2023	78,00	1461	3141,03	
8	519/2024	kazimierski	Skalbmierz	Topola	270000,00	19.02.2024	83,20	5900	3245,19	
9	1782/2014	kazimierski	Kazimierza Wielka	Hołodowiec	215000,00	05.06.2024	58,10	2400	3700,52	
10	246/2024	proszowicki	Radziemice	Zielenice	250000,00	11.01.2024	70,00	2456	3571,43	
11	1896/2024	kazimierski	Kazimierza Wielka	Gabułów	420000,00	13.05.2024	100,00	3000	4200,00	Cmax

Rzecznik Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

2.7.2.2 OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Nieruchomość porównywalna o Cmin:

Data transakcji: 21.05.2024 r.;

Położenie, sąsiedztwo i otoczenie: Kuchary – dobre;

Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki (2056 m²) – dobry;

Dostępność komunikacyjna – bardzo dobra;

Powierzchnia użytkowa (105,00 m²) – korzystna;

Stan techniczny budynku i technologia wykonania – średni;

Standard wykończenia i funkcjonalność domu – niski;

Stan zagospodarowania i urządzenie terenu – niekorzystny;

Cena transakcyjna: 230000,00 zł;

Cena transakcyjna 1m² p.u. na dzień sprzedaży: 2190,48 zł.

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony o pow. už. 105,00 m². Budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej – murowanej w latach 1962 roku. Budynek przeznaczony jest do remontu.

Nieruchomość porównywalna o Cmax:

Data transakcji: 13.05.2024 r.;

Położenie, sąsiedztwo i otoczenie: Gabułów – dobre;

Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki (3000 m²) – dobry;

Dostępność komunikacyjna – bardzo dobra;

Powierzchnia użytkowa (100,00 m²) – korzystna;

Stan techniczny budynku i technologia wykonania – dobry;

Standard wykończenia i funkcjonalność domu – średni;

Stan zagospodarowania i urządzenie terenu – średnio korzystny;

Cena transakcyjna: 420000,00 zł;

Cena transakcyjna 1m² p.u. na dzień sprzedaży: 4200,00 zł.

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący, składający się z przyziemia, parteru i poddasza użytkowego o pow. už. 100,00 m². Budynek został wybudowany w technologii tradycyjnej – murowanej.

Rzeczoznawca Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

2.7.3 SZACOWANIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ - W_{UZ}

obliczenia wg procedury jak w punkcie 2.7.1
wykonano i przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym jak niżej:

C _{min} =	2190,48
C _{max} =	4200,00
C _{śr.} =	2947,56
v _{min} =	0,7431
v _{max} =	1,4249

[1]

[2]=C_{min}/C_{śr}[3]=C_{max}/C_{śr}

L.p.	CECHY NIERUCHOMOŚCI PRZEDMIOTOWEJ	Waga cechy s(i) [%]	Zakres współcz. koryg.	
			w(i) min	w(i) max

Obliczenia pomocnicze	
delta w (i)	X k(i)

Współczynniki korygujące p (i)

		[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]
			[5]=[4]*[2]	[6]=[4]*[3]	[7]=[6]-[5]		[9] = [5] + [7]*[8]
1.	Położenie, sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,1486	0,2850	0,1364	0,3	0,1895
2.	Kształt, konfiguracja i wielkość powierzchni działki	10%	0,0743	0,1425	0,0682	0,5	0,1084
3.	Dostępność komunikacyjna	10%	0,0743	0,1425	0,0682	0,7	0,1220
4.	Powierzchnia użytkowa	5%	0,0372	0,0712	0,0340	0,0	0,0372
5.	Stan techniczny budynku i technologia wykonania	20%	0,1486	0,2850	0,1364	0,7	0,2441
6.	Standard wykończenia i funkcjonalność domu	20%	0,1486	0,2850	0,1364	0,5	0,2168
7.	Stan zagospodarowania i urządzenie terenu	15%	0,1115	0,2137	0,1022	0,5	0,1626
SUMA:		100%	0,7431	1,4249	0,6818	SUMA:	1,0806

Cena średnia [zł/m ²]	2947,56
Łączny wsp. korygujący [10]	1,0806
Cena skorygowana [zł/m ²]	3185,13

Aktualna wartość jednostkowa	wz =	3185,13	zł/m ²
Powierzchnia użytkowa	Pu =	75,60	m ²

**Aktualna wartość rynkowa prawa własności prawa własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha
położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski - W_Z:**

$$W_Z = P_u [m^2] * w_z [zł/m^2]$$

$$W_Z = 75,60 \text{ m}^2 * 3185,13 \text{ zł/m}^2 = 240\,795,83 \text{ zł} \quad [12]$$

Po zaokrągleniu:	W _Z	=	240 796,00	zł
------------------	----------------	---	------------	----

Rzeczoznawca Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

$$W_{UZ} = 1/2 \times W_Z$$

$$W_{UZ} = 1/2 \times 240795,83 \text{ [zł]}$$

$$W_{UZ} = 120397,92 \text{ [zł]}$$

Po zaokrągleniu:

$$\mathbf{W_{UZ} = 120\ 398,00 \text{ [zł]}}$$

(słownie: sto dwadzieścia tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt osiem złotych)

2.8 OBLICZENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ – W_U

$$W_U = W_{UZ} + W_{UNZ}$$

$$W_U = 120398,00 \text{ [zł]} + 23219,00 \text{ [zł]}$$

$$\mathbf{W_U = 143\ 617,00 \text{ [zł]}}$$

(słownie: sto czterdzieści trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych)

2.9 OBLICZENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY UDZIAŁU W WYSOKOŚCI 1/2 W PRAWIE WŁASNOŚCI PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ - W_{ws}

Rzecznik majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży (W_{ws}).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży (W_{ws}) oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinansowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego – Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określone są przez Sędziego – Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzecznik majątkowy).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że W_{ws} będzie wynosić nie mniej niż 0,75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowym. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_{WS} = W_{ac} * W_U$$

gdzie:

W_{WS} - aktualna wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski [zł]

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywnego rynku.

W_U – aktualna wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski [zł]

Aktualną wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski przyjęto na poziomie 0,75 oszacowanej aktualnej wartości rynkowej udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski. Wskaźnik ten uwzględnia szczegółowo lokalizację, stan techniczny, powierzchnię oraz obrót nieruchomościami o podobnym charakterze.

$$W_{WS} = 0,75 * W_U$$

$$W_{WS} = 0,75 * 143617,00 \text{ [zł]}$$

$$W_{WS} = 107712,75 \text{ [zł]}$$

Po zaokrągleniu:

$$\mathbf{W_{WS} = 107\ 713,00 \text{ [zł]}}$$

(słownie: sto siedem tysięcy siedemset trzysta złotych)

2.10 WYNIK KOŃCOWY WYCENY, WNIOSKI I UZASADNIENIE

Na podstawie obliczeń przedstawionych w punktach: 2.8 i 2.9
przyjęto po zaokrągleniu, co następuje:

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA

udziału w wysokości 1/2
w prawie własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20
położonej w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski
oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej
składającej się z działek o numerach ewidencyjnych:
nr 17/2 i nr 18/2
położonej w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski
wg stanu praw i rzeczy na dzień 03.03.2025 roku

wynosi:

$W_U = 143\ 617,00\ \text{zł}$

(słownie: sto czterdzieści trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych)

w tym:

za udział w wysokości 1/2
w działce o numerze ewidencyjnym 17/2 o pow. 0,9200 ha
położoną w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski:

19 841,00 zł

za udział w wysokości 1/2
w działce o numerze ewidencyjnym 18/2 o pow. 0,1600 ha
położoną w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski:

3 378,00 zł

za udział w wysokości 1/2
w działce o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha
położoną w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowski:

120 398,00 zł

Przedstawiona powyżej aktualna wartość rynkowa udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku wg stanu praw i rzeczy na dzień 03.03.2025 r.

Na potrzeby Zamawiającego wycenę określono również aktualną wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowicki.

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

udziału w wysokości 1/2
w prawie własności
nieruchomości gruntowej zabudowanej
stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20
położonej w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowicki
oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej
składającej się z działek o numerach ewidencyjnych:
nr 17/2 i nr 18/2
położonej w miejscowości Jaksice,
gmina Koszyce, powiat proszowicki
wg stanu praw i rzeczy na dzień 03.03.2025 roku

wynosi:

$W_{WS} = 107\ 713,00\ \text{zł}$

(słownie: sto siedem tysięcy siedemset trzynaście złotych)

Właściciel wycenianej nieruchomości nie czerpie żadnych pożytków
z przedmiotowej nieruchomości.

Rzecznik Majątkowy
Ryszard Sibiga RWS „Wycena”

e-mail
rysardsibiga@gmail.com

tel. (012) 385-26-64
tel.kom. 0694-067-332

2.11 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Aktualna wartość rynkową udziału w wysokości 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości ustalono na podstawie:
 - a) jej cech technicznych i funkcjonalnych;
 - b) przyjętych do analizy materiałów wyjściowych jak w punkcie 1.3.;
 - c) obowiązujących przepisów prawnych i wynikających z Standardów Zawodowych;
 - d) uwarunkowań prawnych;
 - e) analizy rynku lokalnego.
2. **Kwota 143 617,00 zł** (słownie: sto czterdzieści trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) przedstawiona w punkcie 2.8 niniejszego operatu stanowi aktualną wartość rynkową udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski wg stanu praw i rzeczy na dzień 03.03.2025 r.
3. **Kwota 107 713,00 zł** (słownie: sto siedem tysięcy siedemset trzynaście złotych) przedstawiona w punkcie 2.9 niniejszego operatu stanowi aktualną wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży udziału w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 20 o pow. 0,8200 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski oraz w nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: nr 17/2 o pow. 0,9200 ha i nr 18/2 o pow. 0,1600 ha położonej w miejscowości Jaksice, gmina Koszyce, powiat proszowski wg stanu praw i rzeczy na dzień 03.03.2025 r.
4. Określona wartość nie obejmuje podatku VAT.
5. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 156) operat może być wykorzystywany do celu, jak w punkcie 1.2 niniejszego opracowania przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotnych czynników wpływających na wartość nieruchomości. Operat może być wykorzystywany po upływie okresu jak wyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez autora niniejszego opracowania. Potwierdzenie następuje przez umieszczenie w operacie szacunkowym stosownej klauzuli.
6. Autor opracowania nie udziela gwarancji, co do aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania (Standard VII.1pkt.14.).
7. Przyjmuję się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od Rzeczoznawcy Majątkowego, ale nie przyjmuje się odpowiedzialności wobec osób trzecich.
8. Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany jedynie do celu jak w punkcie 1.2.
9. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
10. Operat szacunkowy zawiera 43 ponumerowane strony i 6 załączników.
11. Operat szacunkowy sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 otrzymuje Zleceniodawca a 1 otrzymuje Zleceniobiorca.
12. Zgodnie z Art.158 Ustawy o gospodarce nieruchomościami Autor opracowania sporządził wyciąg z operatu szacunkowego (zamieszczony na str.2.), który zostanie przekazany organom prowadzącym kataster nieruchomości.
13. Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej.
14. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
15. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.

16. Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie.
17. Numer aktów notarialnych wziętych do porównań tych nieruchomości znajduje się w bazie transakcji u Rzeczoznawcy Majątkowego.
18. Powierzchnię nieruchomości ustalono na podstawie dostarczonej przez zlecającego dokumentacji.
19. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.

Operat szacunkowy sporządził i podpisał:
mgr inż. Ryszard Sibiga
Nr uprawnień 4529

3 ZAŁĄCZNIKI

1. uproszczony wypis z rejestru gruntów;
2. kopia z mapy ewidencyjnej gruntów;
3. treść Księgi Wieczystej Nr KR1H/00028313/6
w postaci wydruku w formie elektronicznej;
4. postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia
w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych
i restrukturyzacyjnych o ogłoszeniu upadłości;
5. ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy
prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego;
6. dokumentacja fotograficzna.

**STAROSTWO POWIATOWE
W PROSZOWICACH
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU
I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI**

(nazwa organu wydającego dokument)

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **proszowicki**
Jednostka ewidencyjna: **121402_5, Koszyce - obszar wiejski**
Obręb ewidencyjny: **0004, Jaksice**

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 21-02-2025 10:34:18

Nr jednostki rejestrowej: **G114**

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
wspólnosc ustawowa 1/2 współwłasność	Marulewski Eugeniusz (Kazimierz, Leokadia) adres: ul. Grota Roweckiego 53/34, Kraków Marulewska Krystyna (Eugeniusz, Zofia) adres: ul. Grota Roweckiego 53/34, Kraków
1/2 współwłasność	Rajski Eugeniusz (Eugeniusz, Zofia) adres: Jaksice 105, 32-130 Jaksice

Działki ewidencyjne: 3

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
17/2 121402_5.0004.17/2		0.92	RIIIa RIVb Lzr-RIVa	0.16 0.48 0.28	KR1H/00028313/6 AN 1579/78, AN 1008/96
18/2 121402_5.0004.18/2		0.16	RIIIa RIIIb RIVa RIVb Lzr-RIVb	0.01 0.03 0.01 0.03 0.08	KR1H/00028313/6 AN 5182/93
20 121402_5.0004.20	Jaksice 105	0.82	RIIIb RIVa RIVb Lzr-RIVa Lzr-RIVb Br-RIVa Br-RIVb	0.12 0.19 0.14 0.03 0.15 0.08 0.11	KR1H/00028313/6 AN 1579/78, AN 1008/96

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 174, 175, 179, 181, 184.

Razem powierzchnia działek [ha]:	1.90	ha
Słownie:	jeden hektar dziewięćdziesiąt arów	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVa - Grunty rolne zabudowane
Br-RIVb - Grunty rolne zabudowane
Lzr-RIVa - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż. rolnych
Lzr-RIVb - Grunty zadrzewione i zakrzewione na uż. rolnych
RIIIa - Grunty orne
RIIIb - Grunty orne
RIVa - Grunty orne
RIVb - Grunty orne

Sporządził(a): Szymon Świeca

21 LUT. 2025

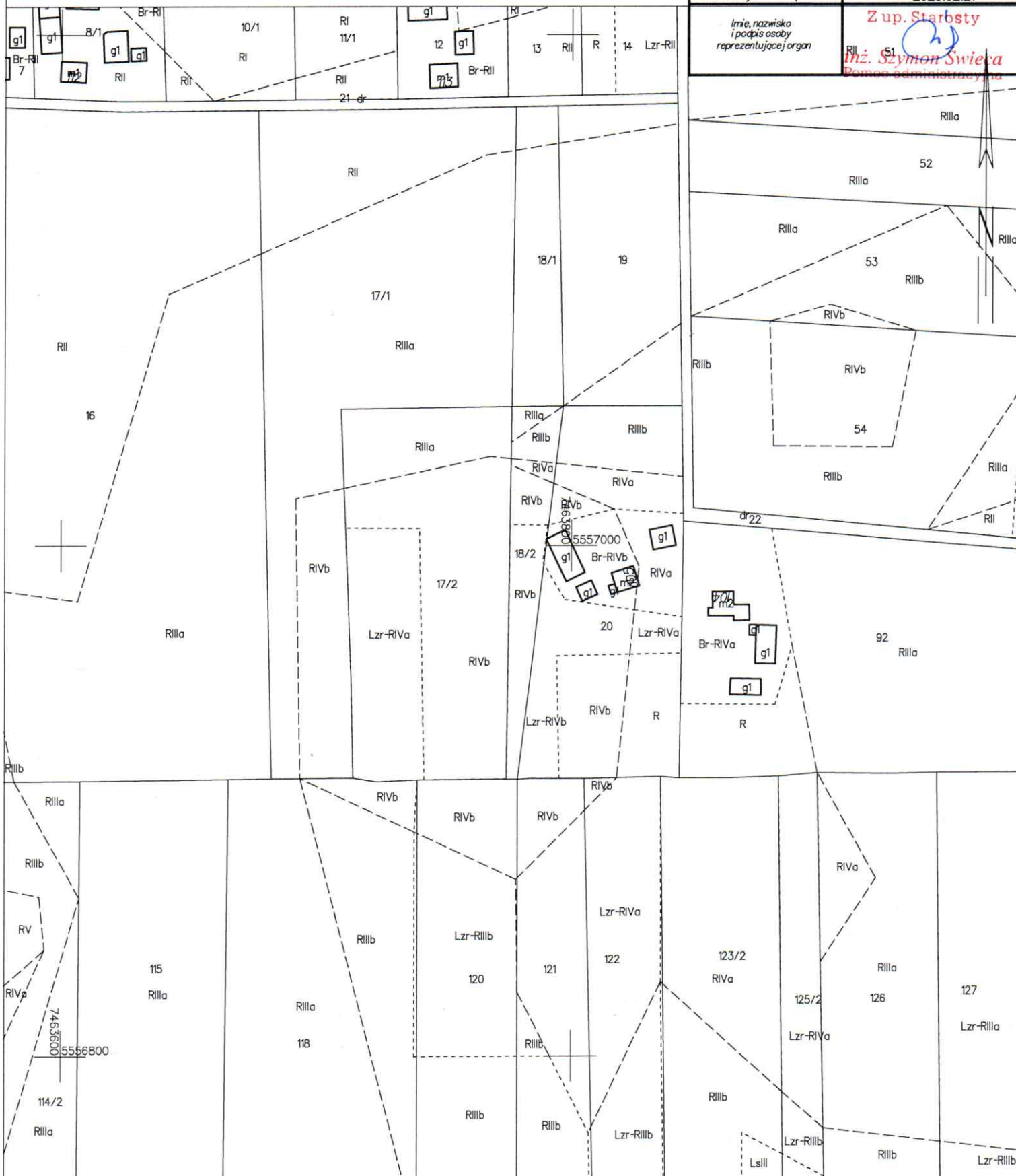
Z up. Starosty

inż. Szymon Świeca
Pomoc administracyjna

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

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ
obr. Jaksice 0004: dz. 17/2, 18/2, 20
SKALA 1:2000

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. 6642. 319.2025
Data wykonania kopii	2025.02.21
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. Starbsty inż. Szymon Świeca Pomoc administracyjna



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1H/00028313/6, STAN Z DNIA 2025-02-28 11:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-NOWEJ HUTY W KRAKOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PROSZOWICACH - KR1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O

Dział I-Sp

Dział II

Dział III

Dział IV

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości		6		6, 7
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		17/2		1, 2, 6, 7
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, PROSZOWICKI, KOSZYCE, JAKSICE
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		20		1, 2, 6, 7
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, PROSZOWICKI, KOSZYCE, JAKSICE
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki		18/2		1, 2, 6, 7
Identyfikator działki		121402 5.0004.18/2		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		0004, JAKSICE		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, PROSZOWICKI, KOSZYCE, JAKSICE
Sposób korzystania		R - GRUNTY ORNE		
Przyłączenie (obszar)		0,1600 HA		
				Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości		1,9000 HA		6, 7
Komentarz do migracji				
				Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej			W ŁAMIE 5 W TREŚCI WPISU UJAWNIONO: GL, WL W ŁAMIE 8 W TREŚCI WPISU UJAWNIONO: PRZY ZAŁOŻENIU KSIĘGI WIECZYSTEJ OPISANO NA PODSTAWIE OPISU I MAPY I NA WNIOSEK Z DNIA 18 KWIETNIA 1977 ROKU DZKW NR 420/77. DNIA 18 KWIETNIA 1977 ROKU	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			5	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	OPIS I MAPA; DOK. NR 13, /00019257/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000072/94/, 1994-01-06 00:00:00, 1994-01-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
2	OPIS I MAPA; DOK. NR 12, /00019257/ (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000072/94/, 1994-01-06 00:00:00, 1994-01-27 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
6	MAPA SYTUACYJNA NR 260/9/247/82, 1982-11-30, WOJEWÓDZKIE BIURO GEODEZYJNE I TERENÓW ROLNYCH W KIELCACH REJONOWY ODDZIAŁ W WIELGUSIE, KIELCE; 56 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1H/00000956/24/001, 2024-03-14 12:18:00, 2024-04-24-11.53.17.812250, NIE, 50-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW; GP.6621.753.2024, 2024-03-08, STAROSTA PROSZOWICKI - WGKIGN, PROSZOWICE; 52 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1H/00000956/24/001, 2024-03-14 12:18:00, 2024-04-24-11.53.17.812250, NIE, 50-57 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)			

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1H/00028313/6, STAN Z DNIA 2025-02-28 11:53

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-NOWEJ HUTY W KRAKOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PROSZOWICACH - KR1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR1H/00028313/6, STAN Z DNIA 2025-02-28 11:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-NOWEJ HUTY W KRAKOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PROSZOWICACH - KR1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	1	1 /2	---	3, 4, 5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)			EUGENIUSZ RAJSKI, EUGENIUSZ, ZOFIA			
Lp. 2.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 /2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)			KRYSTYNA MARULEWSKA, EUGENIUSZ, ZOFIA			
Lp. 3.	---					Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)		Lp. 1.	2	1 /2	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	5
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)			EUGENIUSZ MARULEWSKI, KAZIMIERZ, LEOKADIA			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO, 1579/88, 1988-05-31, PAŃSTWOWE BIURO NOTARIALNE W KAZIMIERZY WIELKIEJ; 8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000928/88/, 1988-11-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	UMOWA SPRZEDAŻY, 5182/93, 1993-12-20, KAZIMIERZA WIELKA; 5, /00019257/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00000071/94/, 1994-01-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	UMOWA DAROWIZNY, 1008/96, 1996-02-27, KAZIMIERZA WIELKA; 20 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000583/96/, 1997-01-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR1H/00028313/6, STAN Z DNIA 2025-02-28 11:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-NOWEJ HUTY W KRAKOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PROSZOWICACH - KR1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2		3
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE		
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA POLEGAJĄCA NA PRAWIE KORZYSTANIA Z 2 IZB W DOMU MIESZKALNYM OD STRONY WSCHODNIEJ, Z OPAŁEM I ŚWIATŁEM, OD STRONY WSCHODNIEJ, Z PRAWEM KORZYSTANIA ZE WSZYSTKICH URZĄDZEŃ I POMIESZCZEŃ SŁUŻĄCYCH DO WSPÓLNEGO UŻYTKU DOMOWNIKÓW NA RZECZ MAŁŻ. RAJSKICH.		
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko)	Lp. 1.	EUGENIUSZ RAJSKI	
	Lp. 2.	ZOFIA RAJSKA	

Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	UMOWA PRZEKAZANIA GOSPODARSTWA ROLNEGO, 1579/88, 1988-05-31, PAŃSTWOWE BIURO NOTARIALNE W KAZIMIERZY WIELKIEJ; 8 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000928/88/, 1988-11-10 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1H/00028313/6, STAN Z DNIA 2025-02-28 11:54

prowadzonej przez SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-NOWEJ HUTY W KRAKOWIE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W PROSZOWICACH - KR1H

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA
BRAK WPISÓW

[Powrót](#)

Postanowienie KR1S/GU/646/2024/43

PROWADZĄCY AKTA

Sąd	Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
Adres	ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków

WERYFIKACJA DOKUMENTU

Adres do weryfikacji autentyczności	krz-wer.ms.gov.pl
Identyfikator dokumentu	7e1f7bea-6072-4903-9214-dfb1a0f39fdc
Data pobrania dokumentu w systemie teleinformatycznym	30.01.2025 16:04:07
Weryfikacja autentyczności poprzez kod QR	

Dokument ma moc urzędowo poświadzonego odpisu, bez opatrywania pieczęcią urzędową i podpisem upoważnionego pracownika. Weryfikacja istnienia dokumentu i treści może nastąpić za pośrednictwem usługi systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe pod adresem podanym powyżej lub poprzez zeskanowanie kodu QR. Weryfikacja dokumentu jest bezpłatna i nie wymaga uwierzytelnienia się.



sygn. akt KR1S/GU/646/2024

Postanowienie

Dnia 15 stycznia 2025 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych,

w składzie:

Przewodniczący:

sędzia Marzena HENRYCH

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2025 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy o ogłoszenie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej z wniosku dłużnika, którym jest Krystyna Marulewska

postanawia

1. ogłosić upadłość dłużnika, którym jest Krystyna Marulewska, PESEL 59080203126, miejsce zamieszkania: Kraków, adres Stefana Grota-Roweckiego 53/54, 30-348 Kraków, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
2. wezwać wierzycieli upadłego do zgłoszenia wierzytelności syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia wierzytelności syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Wenecja 3 /2, 31-117 Kraków;
3. wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, do ich zgłaszania syndykowi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia postanowienia o ogłoszeniu upadłości w Rejestrze pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym; dla wierzycieli, o których mowa w art. 216aa ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo



- upadłościowe, wskazać adres do zgłoszenia praw oraz praw osobistych i roszczeń ciężających na nieruchomości syndykowi: Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. Wenecja 3/2, 31-117 Kraków;
4. wyznaczyć syndyka, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550);
 5. wskazać, iż niniejsze postępowanie będzie prowadzone w trybie określonym w art. 491¹ ust. 2 Prawa upadłościowego;
 6. stwierdzić, że funkcję sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
 7. stwierdzić, że funkcję zastępcy sędziego komisarza będzie pełnił referendarz sądowy;
 8. wskazać, że podstawą jurysdykcji sądów polskich jest art. 3 ust.1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego (Dz. U. UE. L. z 2015 r. Nr 141, str. 19 z późn. zm.), a postępowanie ma charakter główny;
 9. przyznać syndykowi, którego funkcję będzie pełnił: Marzena Pawełczyk (numer licencji 1550) zaliczkę na pokrycie kosztów postępowania w kwocie 1000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych zero groszy) oraz zarządzić jej niezwłoczną wypłatę tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie na rachunek bankowy syndyka o numerze: 66 1050 1445 1000 0092 8928 1942.

UZASADNIENIE

Dłużniczka złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Analiza wniosku i załączników wskazuje, że jest ona osobą niewypłacalną, a jednocześnie nie prowadzi działalności gospodarczej. Z uwagi na wchodzący w skład masy upadłości majątek nieruchomy, postępowanie upadłościowe toczony będzie w trybie art. 491¹ ust. 2 prawa upadłościowego. W myśl powołanego przepisu sąd może postanowić, że postępowanie upadłościowe w stosunku do konsumenta będzie prowadzone zgodnie z przepisami części pierwszej tj. w trybie komisarzycznym, jeżeli jest to uzasadnione m.in. znacznym rozmiarem majątku dłużnika lub innymi uzasadnionymi przewidywaniami co do zwiększonego stopnia skomplikowania postępowania. Miejscem zamieszkania dłużniczki jest Kraków. Tu znajduje się jej miejsce zwykłego pobytu w rozumieniu art. 19 ust. 1c ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022, poz. 1520 z późn. zm., dalej jako: p. u.) oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 2015/848 z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie postępowania upadłościowego. Wobec powyższego jurysdykcję w niniejszej sprawie posiadają sądy polskie, zgodnie z treścią art. 382 p.u., a postępowanie to jest postępowaniem głównym.

Podpis:

Signtext / Podpisano przez:
Marzena Horvath
Sędzią Rejonowy dla Krakowa-
Śródmieścia w Krakowie
Data i Godzina: 2025-01-15 11:24

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzecznawca Majątkowy Ryszard Sibiga
RWS 'Wycena'

32-120 Nowe Brzesko, Śmitowice 49

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017619

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 04/01/2025 - 03/01/2026

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 713.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

Dojazd, sąsiedztwo i zagospodarowanie:



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

Dojazd, sąsiedztwo i zagospodarowanie:



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

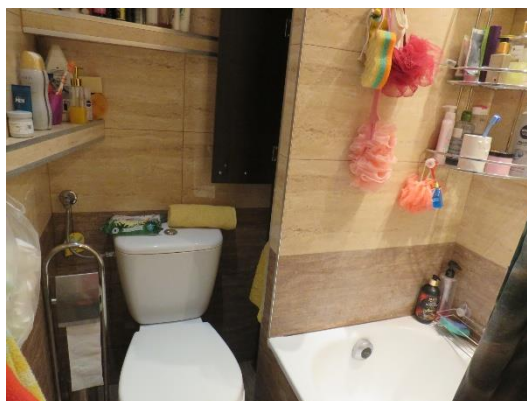
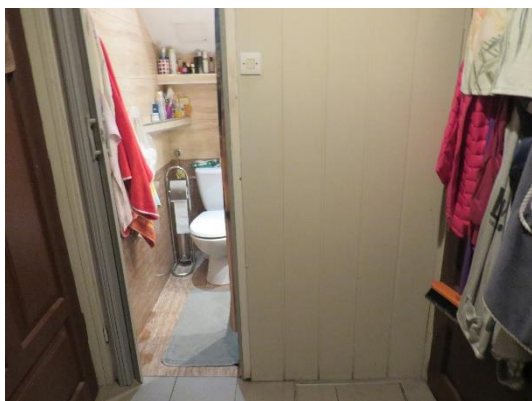
Dojazd, sąsiedztwo i zagospodarowanie:



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

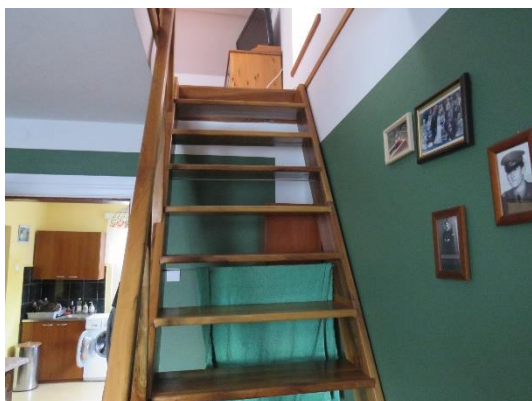
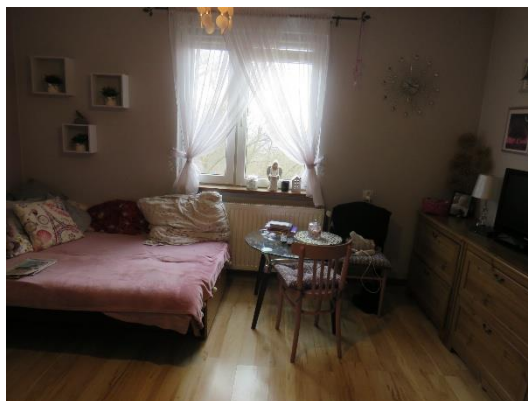
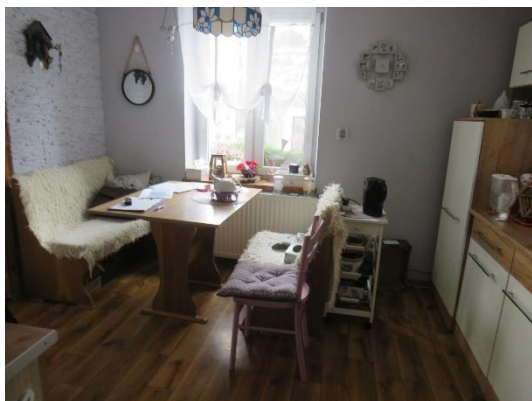
Budynek mieszkalny:



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

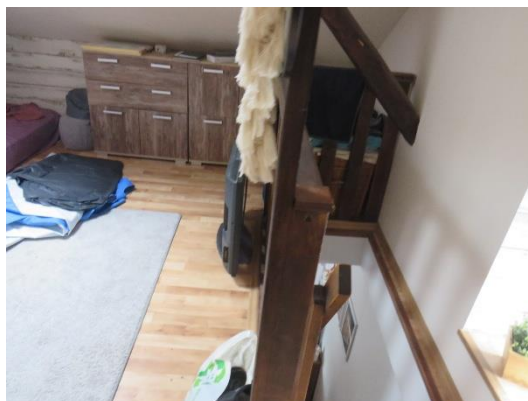
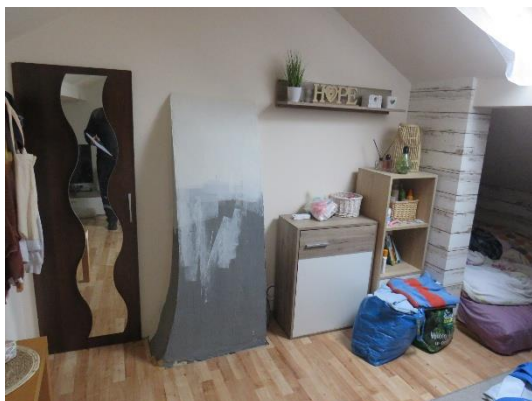
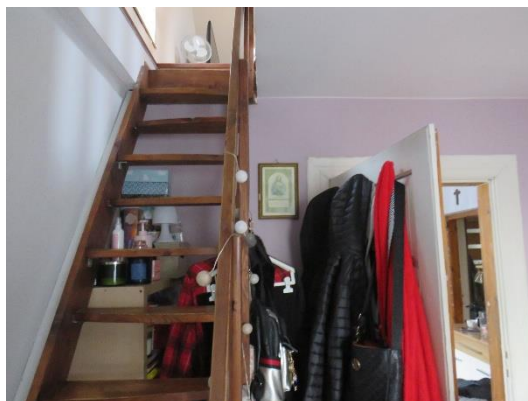
Budynek mieszkalny:



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

Budynek mieszkalny:



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

Garaż:



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

Budynek gospodarczy I:



Budynek gospodarczy II:



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ADRES NIERUCHOMOŚCI: Jaksice 105, gmina Koszyce, powiat proszowski

Działki niezabudowane:

