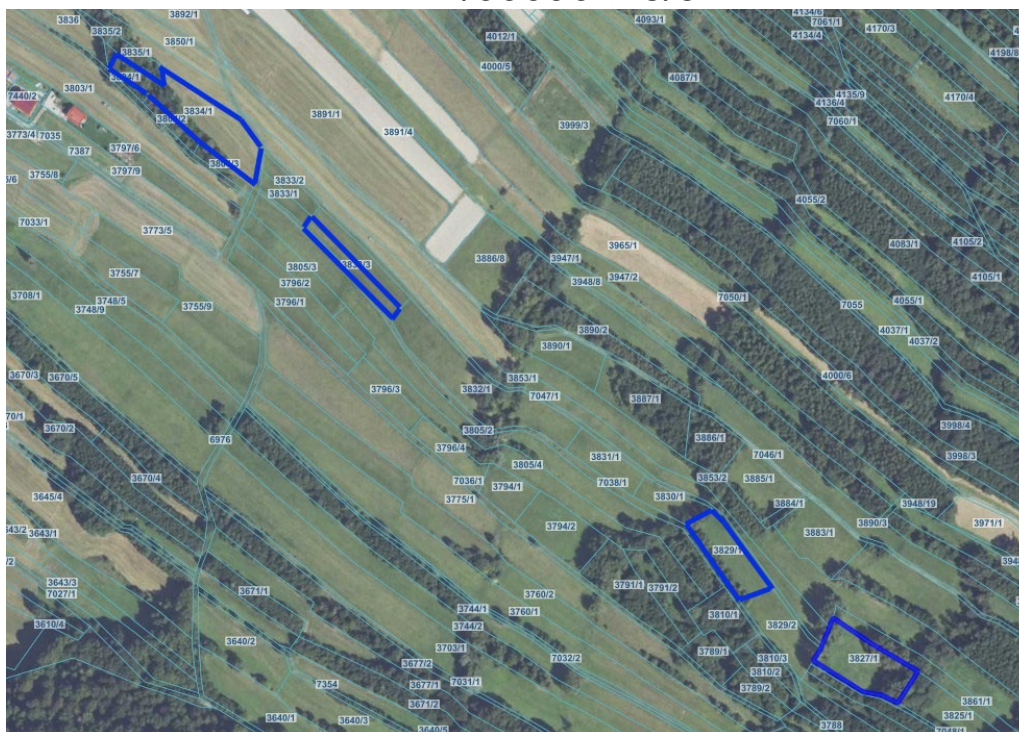


Opracowanie¹:

biegły sądowy przy SO Kraków w zakresie
szacowania nieruchomości, ruchomości,
maszyn i pojazdów
34-100 Wadowice ul. Batorego 2a/406
tel. 602556174

WYCENA
MEDIACJE
ŚWIADECTWA
ENERGETYCZNE

OPINIA OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI KR1W/00096228/3



Gmina Wadowice
Choczni

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu
wyceny:

80.000 PLN

*osiemdziesiąt tysięcy
złotych*

POZIOM CEN: grudzień 2025r.

Sporządził Biegły Sądowy – Dariusz Faber
Wadowice, dnia 19 grudzień 2025r.

¹ Członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Wyciąg z Operatu Szacunkowego	3
Rozdział 1 Przedmiot i zakres wyceny	4
1.1. Przedmiot wyceny	
1.2. Oznaczenie nieruchomości	
1.3. Zakres wyceny i jej uwarunkowania prawne	
Rozdział 2 Cel wyceny	4
Rozdział 3 Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawa formalna	
3.2. Podstawa materialno - prawna	
3.3. Źródła danych merytorycznych	
Rozdział 4 Daty istotne dla wyceny.....	5
Rozdział 5 Stan i opis nieruchomości wycenianej	5
5.1. Opis stanu prawnego	
5.2. Opis nieruchomości	
Rozdział 6 Przeznaczenie nieruchomości	8
Rozdział 7 Charakterystyka i analiza rynku	9
Rozdział 8 Sposób wyceny	10
Rozdział 9 Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	11
9.1 . Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	
Rozdział 10 Wynik końcowy wyceny	14
Rozdział 11 Klauzule i zastrzeżenia	14
Rozdział 12 Załączniki	15

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Chocznia, gmina Wadowice, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą KR1W/00096228/3. Nieruchomość składa się z działek nr 3827/1, 3829/1, 3833/3, 3834/1 o łącznej powierzchni /zgodnie z danymi ewidencji gruntów/ 8429m².
Grunt bez zabudowy kubaturowej

1.2 Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej

- Jednostka ewidencyjna: Wadowice obszar wiejski
- Obręb: Chocznia

Nr działki	Powierzchnia /ha/	Klasoużytek	Klasoużytek powierzchni /ha/
3827/1	0,2377	RIVb	0,1799
		PsV	0,0091
		LsIV	0,0487
3829/1	0,1820	RIVb	0,1820
3833/3	0,0890	RIVb	0,0890
3834/1	0,3342	RIVb	0,2171
		LsIV	0,1171

Nr Księgi wieczystej: KR1W/00096228/3

1.3 zakres wyceny nieruchomości i jej uwarunkowania prawne

Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działek w dniu wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dla egzekucji długu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Mirosławy Wójcickiej w sprawie KmP 2/15

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika Mirosława Wójcicka, o powołaniu biegłego z dnia 7-04-2025r sygn. akt Kmp 2/15

3.2 Podstawa materialno - prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 24 lutego 2023 poz.344/
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 1509/
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8-09-2023r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz.1832)
- Ustawa z dnia 23-04-1964r Kodeks Cywilny (Dz.U.1964 nr 16, poz.93) wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U.2019 Poz 80).

- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych Polskiej Federacji Rzecznawców Majątkowych w Warszawie. W zakresie obowiązującym.

3.3 Źródła danych merytorycznych

- W zakresie określenie przedmiotu wyceny oraz cech szacowanej nieruchomości dane zawarte w zbiorach danych:
 - ewidencji gruntów i budynków
 - ewidencji sieci uzbrojenia terenu
 - ksiąg wieczystych
 - dane planu miejscowego gminy Stryszów
 - wywiadu terenowego
 - oględzin nieruchomości
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej
 - akty notarialne
 - literatura fachowa

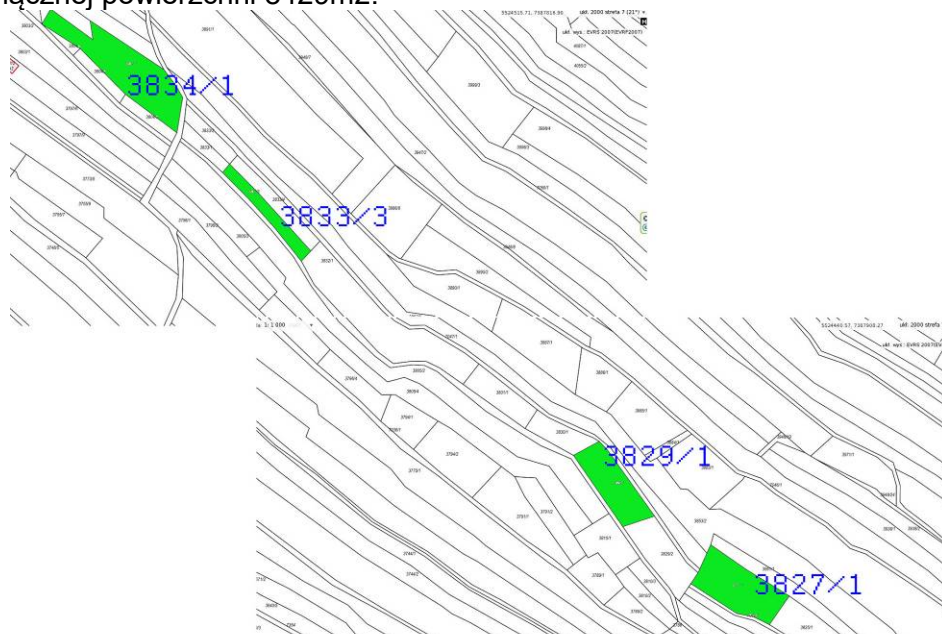
4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia operatu szacunkowego: wyceny: 19 grudzień 2025r.
- data na którą określono wartość rynkowa przedmiotu wyceny: 19 grudzień 2025r
- poziom cen: listopad 2025r
- data oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 23-04-2025r

5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

5.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Chocznia, gmina Wadowice, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą KR1W/00096228/3. Nieruchomość składa się z działek nr 3827/1, 3829/1, 3833/3, 3834/1 o łącznej powierzchni 8429m².



Grunt bez zabudowy kubaturowej

Księga wieczysta nr KR1W/00096228/3

Dział I. Oznaczenie nieruchomości:

- działki ewidencyjne:
3827/1, 3829/1, 3834/1, 3833/3 o powierzchni łącznej 0,8868Ha
Województwo Małopolskie, powiat Wadowicki, gmina Wadowice, obręb Chocznia.

Dział I. Spis praw związanych z nieruchomością:

- brak wpisów

Dział II. Własność

- Piotr Bryndza s. Jana i Wiesławy

Dział III księgi wieczystej dotyczący ciężarów i ograniczeń:

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości, przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójcicką, z wniosku wierzyciela - Julia Bryndza, Aleksandra Bryndza, Antoni Bryndza - reprezentowani przez przedstawiciela ustawowego Dorotę Bryndza, sygn. akt kmp 2/15.
- do egzekucji, co do której ostrzeżenie o wszczęciu zostało ujawnione pod numerem wpisu 1, przyłączył się kolejny wierzyciel mops Wadowice, w sprawie prowadzonej pod sygn. akt kmp 2/15
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójcicką, na wniosek wierzyciela miejski ośrodek pomocy społecznej w Wadowicach, w sprawie prowadzonej pod sygn. kmp 2/15.

Dział IV księgi wieczystej dotyczący hipotek

- brak wpisów

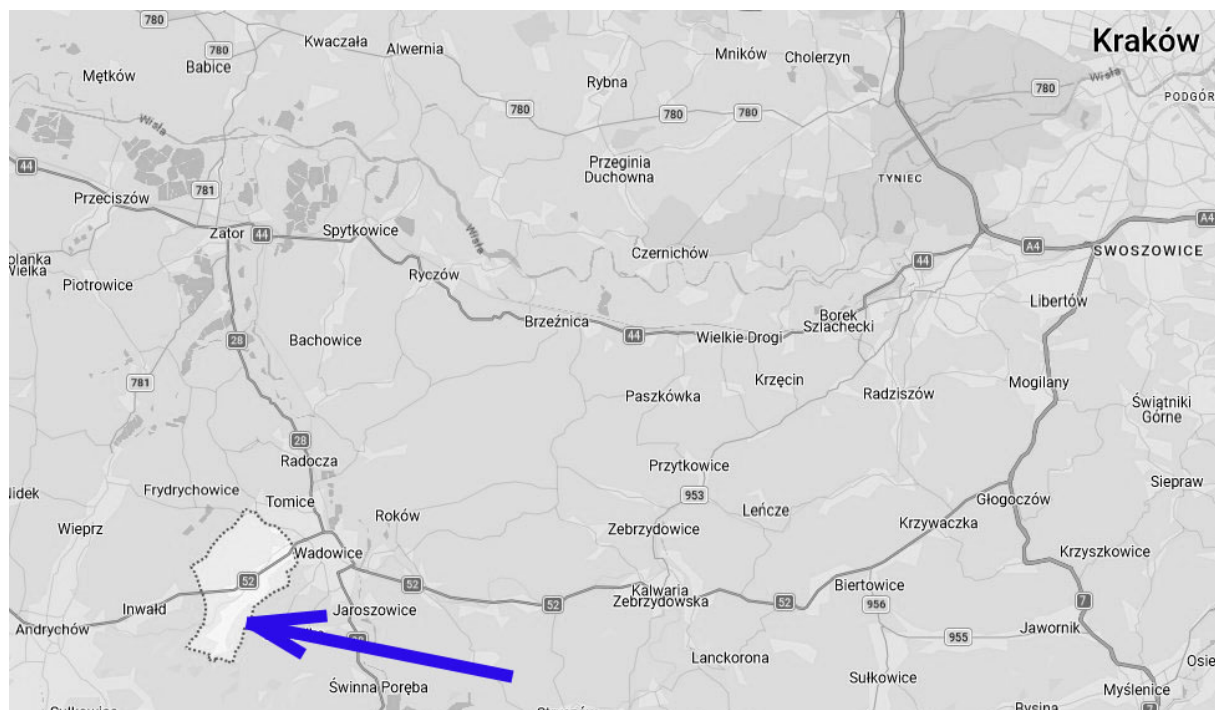
Badanie księgi wieczystej: <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

5.2 Opis nieruchomości

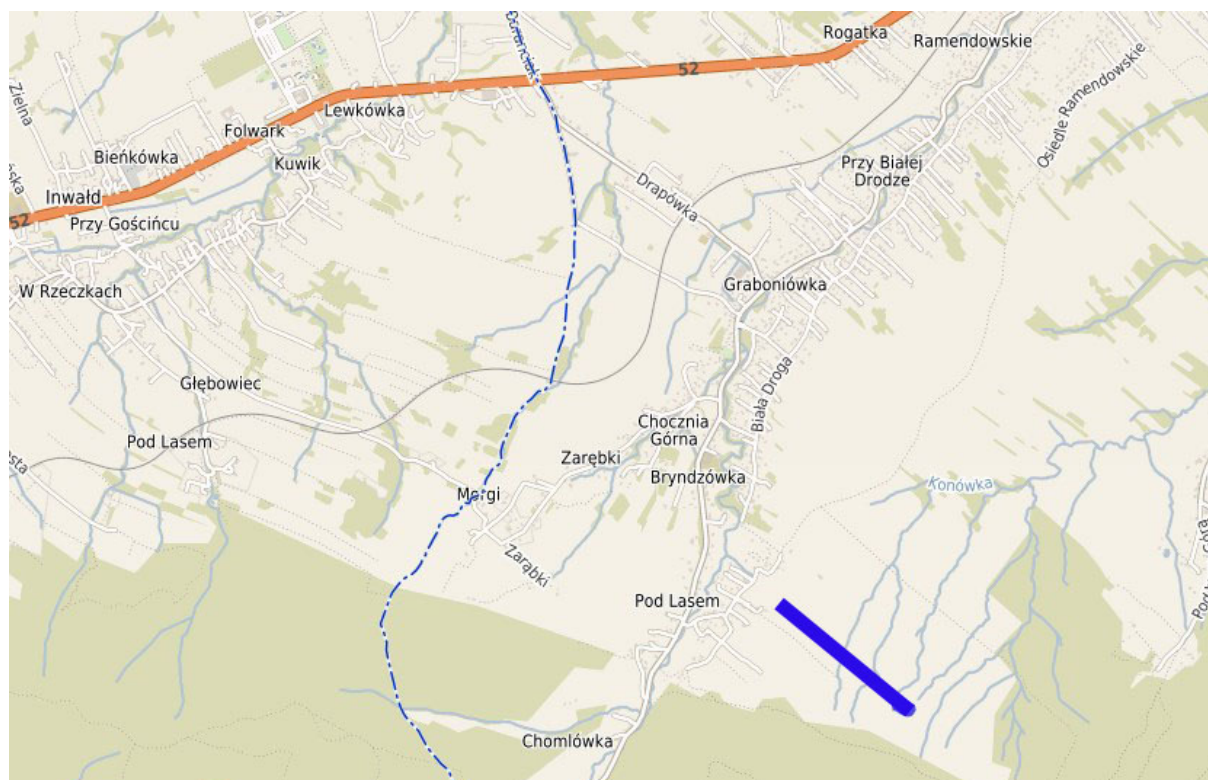
LOKALIZACJA

Nieruchomość w południowej Polsce, w województwie Małopolskim, gminie Wadowice. Przez obszar Gminy biegną dwa ważne szlaki komunikacyjne o znaczeniu krajowym, krzyżujące się w Wadowicach, trasa Kraków – Bielsko-Biała (droga krajowa K-52) oraz Oświęcim – Sucha Beskidzka, biegnąca przez teren gminy jako fragment drogi krajowej K-28 Zator – Medyka (granica państwa). Odległość z Wadowic do stolicy województwa, Krakowa, wynosi 52 km.

Nieruchomość w Choczni, z Krakowa około 50km na zachód w kierunku Wadowic.



W Choczni grunt w rejonie osiedla Pod Bliźniakami. Dojazd jak na planie poniżej:



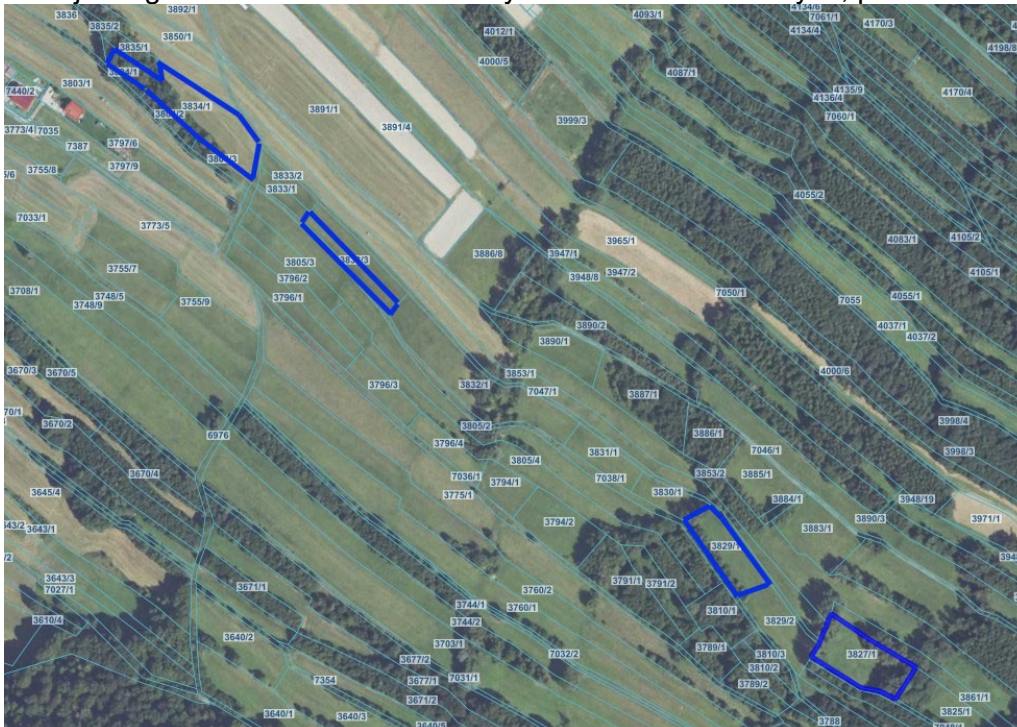
Kolor niebieski orientacyjna lokalizacja.

OPIS GRUNTU

- **Lokalizacja, otoczenie**

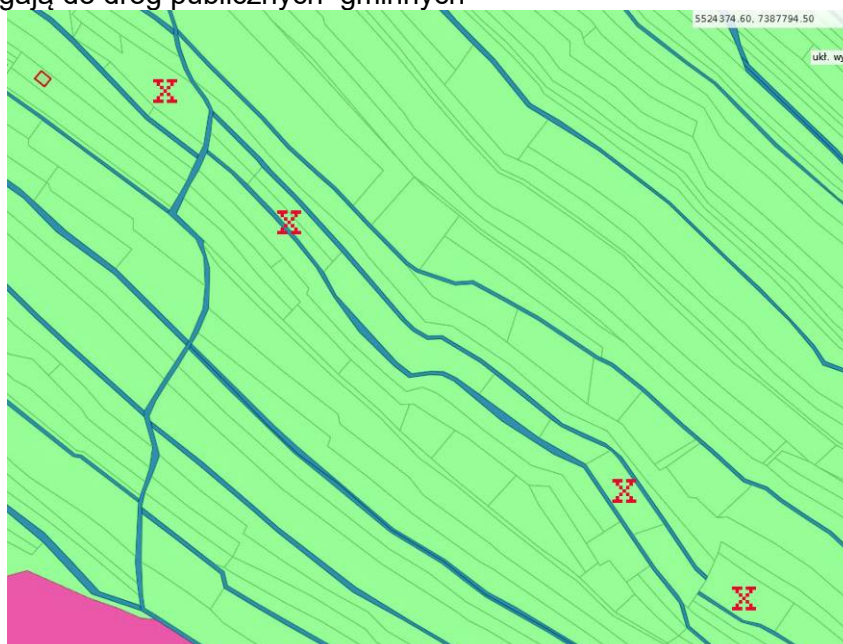
Tereny wiejskie, w południowej części obrębu blisko z granicy z Kaczyną.

Grunt nie tworzą jednej parceli. Działki położone są w kompleksie gruntów rolnych, w niewielkiej odległości od lasu. Grunt z silnymi walorami widokowymi, pod Bliźniakami .



- **Dojazd bezpośredni:**

Działki przylegają do dróg publicznych gminnych



kolor niebieski – grunt Gminy



Drogi dojazdowe bez trwałej nawierzchni.

• Uzbrojenie:
Brak

• Opis poszczególnych działek



3834/1

Nachylenie północno zachodnie, bez uzbrojenie, dojazd drogami gruntowymi /gminnymi/, kształt wydłużony. Na części działki drzewostan /śródpolne zadrzewienie, bez drzewostanu o istotnej wartości/.



Działka 3833/3

Nachylenie północno zachodnie, bez uzbrojenie, dojazd drogami gruntowymi /gminnymi/, kształt wydłużony.

	Działka 3829/1 Nachylenie północno zachodnie, bez uzbrojenie, dojazd drogami gruntowymi /gminnymi/, kształt wydłużony.
	Działka 3827/1 Nachylenie północno zachodnie, bez uzbrojenie, dojazd drogami gruntowymi /gminnymi/, kształt wydłużony. Na części działki drzewostan, /śródpolne zadrzewienie, bez drzewostanu o istotnej wartości/.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

W dniu wyceny w planie miejscowym grunt znajduje się na terenach:

	
działka 3834/1 – tereny rolnicze oraz lasów	działka 3827/1 – tereny rolnicze oraz lasów, oraz Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi
	
działka 3829/1 tereny rolnicze, oraz osuwisko nieaktywne	działka 3833/3 tereny rolnicze

Gdzie:

- Tereny rolnicze - R
- Tereny lasów - ZL
- Teren zagrożony ruchami masowymi ziemi /3827/1/
- Osuwiska nieaktywne /działka 3829/1/

§ 24. 1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R - 17R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolnicze,
 - b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa agroturystyczna,
- b) dojazdy, dojścia,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) stawy hodowlane.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa agroturystyczna realizowana jako lokale użytkowe w istniejącej zabudowie zagrodowej, w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 3) określa się stosowanie dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15°- 45°, z możliwością realizacji lukarn, świetlików, okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków lub dachów płaskich.

§ 27. 1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL - 80ZL ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

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

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5%;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny: 0,2,
 - b) minimalny: 0,001;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
 - 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m;
 - 5) określa się stosowanie dachów: jedno lub dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 5°- 45°.
3. Sposób zagospodarowania terenów lasów zgodnie z przepisami ustawy o lasach.
4. Dopuszcza się utrzymanie istniejących lokalnych ujęć wody.

Źródło:

Uchwała Nr VIII/59/2024 z dnia 2024-11-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Choczni

Publikacja: Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2024-12-09, poz. 8070

Data wejścia w życie: 2024-12-24

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY /RAPORT W WYCENY/

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w miejscowości Chocznia, gmina Wadowice, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą KR1W/00096228/3. Nieruchomość składa się z działek nr 3827/1, 3829/1, 3833/3, 3834/1 o łącznej powierzchni /zgodnie z danymi ewidencji gruntów/ 8429m².

Grunt bez zabudowy kubaturowej

Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działek w dniu wyceny.

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dla egzekucji długu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Mirosławy Wójcickiej w sprawie Kmp 2/15

Reasumując:

Na podstawie wykonanej analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej, na rynku lokalnym na podstawie wykonanych obliczeń według metody porównywania parami ustalono że:

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny:

80.000 PLN

osiemdziesiąt tysięcy złotych

- Obliczone wartości to najbardziej prawdopodobne ceny sprzedaży nieruchomości; wartości tę obliczono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

11.1 Klauzule ogólne

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości.
- Obliczona wartość nie uwzględnia ewentualnych ograniczeń w dysponowaniu nieruchomości wynikających ewentualnych umów najmu lub dzierżawy gruntu.
- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 „CEL WYCENY” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji prawnej oraz oględzin nieruchomości.
- Wartość obliczono na podstawie transakcji gdzie sprzedającymi były osoby fizyczne.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.
- Ewentualny nabywca winien dokonać oględzin nieruchomości przez nabyciem jego własności, aby uzyskać jednoznaczne rozeznanie co do cech fizycznych gruntu i jego zagospodarowania.

Wadowice, dnia 19-12-2025r.

na tym wycenę zakończono i podpisano

