

Opracowanie<sup>1</sup>:

biegły sądowy przy SO Kraków w zakresie szacowania nieruchomości, ruchomości, maszyn i pojazdów  
34-100 Wadowice ul. Batoiego 2a/406  
tel. 602 556 174

WYCENA  
MEDIACJE  
ŚWIADECTWA  
ENERGETYCZNE

Sygn. akt Km 826/18

KOMORNIK SĄDOWY Egz. 1/3  
Przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach  
Miroslawa Wojciejka

WPLYNEŁO: 2026 -01- 22 godz. 9:22  
osobiscie/ 2026 -01- 22 godz. 9:22  
podpisem/ 2026 -01- 22 godz. 9:22

Kancelaria Komornicza nr V w Wadowicach  
ul. Mickiewicza 27/7, 34-100 Wadowice  
Nr KM 826/18 Podpis

OPINIA SĄDOWA O WARTOŚCI RYNKOWEJ  
NIERUCHOMOŚCI KR1W/00039674/7



Sulkowice, ulica Śródkowa

Wartość rynkowa nieruchomości, aktualna wynosi:

1.077.000 PLN

jeden milion siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.

Sporządził rzeczoznawca majątkowy – Dariusz Faber  
Wadowice dnia 22 stycznia 2026r



Dariusz Faber  
biegły sądowy przy SO w Wadowicach  
w zakresie szacowania nieruchomości  
ul. Batoiego 2a/105  
34-100 Wadowice

<sup>1</sup> Członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

<b>Rozdział 1</b>	<b>Przedmiot i zakres wyceny .....</b>	<b>4</b>
	1.1. Przedmiot wyceny	
	1.2. Oznaczenie nieruchomości	
	1.3. Zakres wyceny i jej uwarunkowania prawne	
<b>Rozdział 2</b>	<b>Cel wyceny .....</b>	<b>4</b>
<b>Rozdział 3</b>	<b>Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....</b>	<b>4</b>
	3.1. Podstawa formalna	
	3.2. Podstawa materialno - prawna	
	3.3. Źródła danych merytorycznych	
<b>Rozdział 4</b>	<b>Daty istotne dla wyceny.....</b>	<b>5</b>
<b>Rozdział 5</b>	<b>Stan i opis nieruchomości wycenianej .....</b>	<b>5</b>
	5.1. Opis stanu prawnego	
	5.2. Opis nieruchomości	
<b>Rozdział 6</b>	<b>Przeznaczenie nieruchomości .....</b>	<b>16</b>
<b>Rozdział 7</b>	<b>Charakterystyka i analiza rynku .....</b>	<b>17</b>
<b>Rozdział 8</b>	<b>Sposób wyceny .....</b>	<b>19</b>
<b>Rozdział 9</b>	<b>Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....</b>	<b>21</b>
	9.1. Obliczenie wartości rynkowej części zabudowanej nieruchomości	
	9.2. Obliczenie wartości rynkowej części nie zabudowanej nieruchomości	
	9.3. Łączna wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny	
	9.4. Wartość rynkowa gruntu w obliczonej wartości rynkowej nieruchomości w dniu wyceny	
<b>Rozdział 10</b>	<b>Wynik końcowy wyceny .....</b>	<b>29</b>
<b>Rozdział 11</b>	<b>Klauzule i zastrzeżenia .....</b>	<b>29</b>
<b>Rozdział 12</b>	<b>Załączniki .....</b>	<b>30</b>

## 1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY

### 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem opinii są nieruchomości gruntowa zabudowana, położona w Sułkowicach, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą nr KR1W/00039674/7. Nieruchomość obejmuje działki 1724, 1725/1, 1725/2 i 1725/3 o łącznej powierzchni 9231m<sup>2</sup>.

### 1.2 Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej

Jednostka ewidencyjna: Andrychów miasto

Obręb: Sułkowice

Nr działki	Powierzchnia /ha/	Użytek, klasa bonitacyjna
1724	109	B
1725/1	6287	RIVa, PsIV, PsV, B
1725/2	1779	PsV, Wp
1725/3	1056	PsV, B, Wp

Nr Księgi wieczystej: KR1W/00039674/7

### 1.3 zakres wyceny nieruchomości i jej uwarunkowania prawne

Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działki wraz zabudową 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 Km 826/18.

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika z dnia 24-07-2025rr

### 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/
- Rozporządzenie RM z 21.09.2004 w sprawie wycen nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (tekst jednolity: Dz. U. z 3 marca 2021 poz.555/
- 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 Andrychów
- 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: 22 stycznia 2026r.
- data na którą określono wartość rynkowa przedmiotu wyceny: 22 stycznia 2026r
- poziom cen: styczeń 2026r
- data oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 23-09-2026r

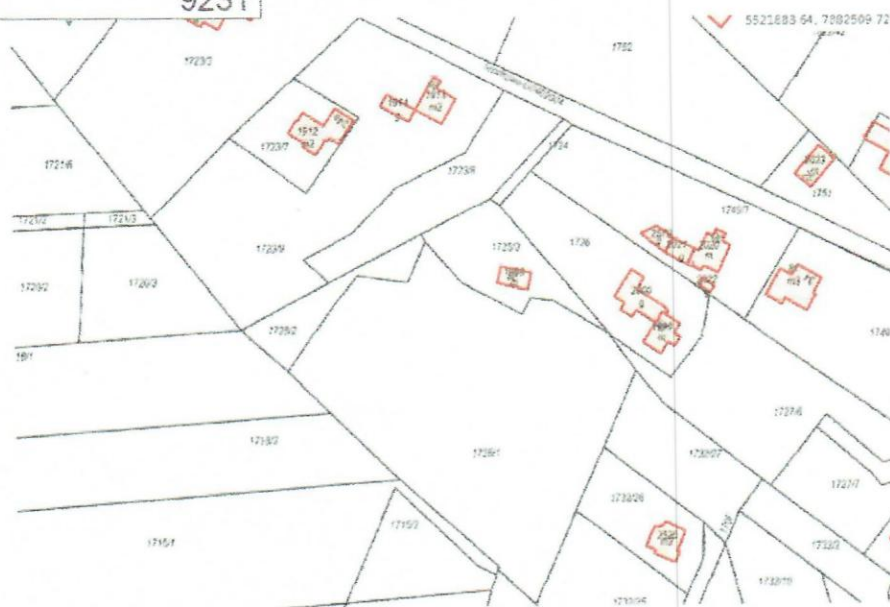
#### 5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

##### 5.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem opinii są nieruchomości gruntowa zabudowana, położona w Sułkowicach, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczysta zawiera KR1W/00039674/7.

Nieruchomość obejmuje działki:

Nr działki	Powierzchnia /m2/
1724	109
1725/1	6287
1725/2	1779
1725/3	1056
Razem:	9231



Na gruncie tym znajdują się dwa budynki mieszkalne. Jeden starszy o numerze adresowym ulica Środkowa 28, oraz budynek nowszy bez numeru porządkowego, nie zgłoszony do użytkowania.

**Księga wieczysta nr KR1W/00039674/7**

Dział I - Oznaczenie nieruchomości

Województwo Małopolskie, Powiat Wadowicki, Gmina Andrychów, miejscowość Sułkowice  
działki numer 1724, 1725/1, 1725/2, 1725/3, o powierzchni łącznej 0,9231 HA

Spis praw związanych z nieruchomością:

- nie zawiera wpisów

Dział II własność:

- Józef Wojciech Gawelda, syn Józef Elżbieta

Dział III Księgi Wieczystej dotyczący ciężarów i ograniczeń

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wadowicach - Mirosławę Wójcicką w sprawie km 1663/11 na wniosek wierzyciela ING Bank Śląski Spółka Akcyjna w Katowicach
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 2, przyłączył się kolejny wierzyciel- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział centrum restrukturyzacji i windykacji w Warszawie biuro w Krakowie w sprawie prowadzonej pod sygnaturą km 499/12
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w wadowicach -Artura Urbanowicza na wniosek wierzyciela ING bank śląski spółka akcyjna w katowicach - w sprawie km 548/14
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 6, przyłączył się kolejny wierzyciel intrum justitia debt fund 1 fundusz sekurytyzacyjny z/s w Warszawie, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą km 1677/17.
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 9, przyłączył się kolejny wierzyciel prokura niestandardyzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty we Wrocławiu, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą km 71/21
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 9, przyłączył się kolejny wierzyciel Intrum Justitia Debt fund 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny z siedzibą w Warszawie w sprawie prowadzonej pod sygn. km 536/21.
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 10, przyłączył się kolejny wierzyciel Presco investments s.a.r.l. z/s w Luksemburgu w sprawie prowadzonej pod sygn. km 762/23, km 227/25
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 10, przyłączył się kolejny wierzyciel prokura niestandardyzowany fundusz wierzytelności fundusz inwestycyjny zamknięty we Wrocławiu w sprawie prowadzonej pod sygn. km 428/24, km 905/24, km 1007/24, km 762/24, km 91/25
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 10, przyłączył się kolejny wierzyciel Eques debitum fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz wierzytelności z/s w Gdańsku, w sprawie prowadzonej pod sygn. km 826/18.
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 10, przyłączył się kolejny wierzyciel optima sp. z o.o. z/s w Gdańsku, w sprawie prowadzonej pod sygn. km 909/24.

Dział IV Księgi Wieczystej dotyczący hipotek

- Hipoteka umowna zwykła **203544,00** (dwieście trzy tysiące pięćset czterdzieści cztery) Zł, na rzecz Eques Debitum Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności
- Hipoteka umowna kaucyjna **101780,00** (sto jeden tysięcy siedemset osiemdziesiąt) Zł, na rzecz Eques Debitum Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności

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

5.2 Opis nieruchomościLOKALIZACJA

Nieruchomości położona w gminie Andrychów.

Z Krakowa około 55km na zachód, z Bielska Białej około 45km na wschód.

Andrychów<sup>2</sup> – miasto w południowej Polsce, w województwie małopolskim, w powiecie wadowickim, nad rzeką Wieprzówką, siedziba władz gminy miejsko-wiejskiej Andrychów.



Miasto posiada tradycje przemysłowe sięgające XVIII w. Pokonało problemy związane z transformacją ustrojową i obecnie rozwija się również jako ośrodek przemysłowy: m.in. powstała tam podstrefa specjalnej strefy ekonomicznej zarządzana przez Krakowski Park Technologiczny. Tradycyjne gałęzie przemysłu andrychowskiego to przemysł bawełniany, przemysł włókienniczy i przemysł maszynowy. Z racji położenia, tradycji letniskowej i stale rozwijanego zaplecza stał się ważnym ośrodkiem turystycznym w rejonie Beskidu Małego.



Herb

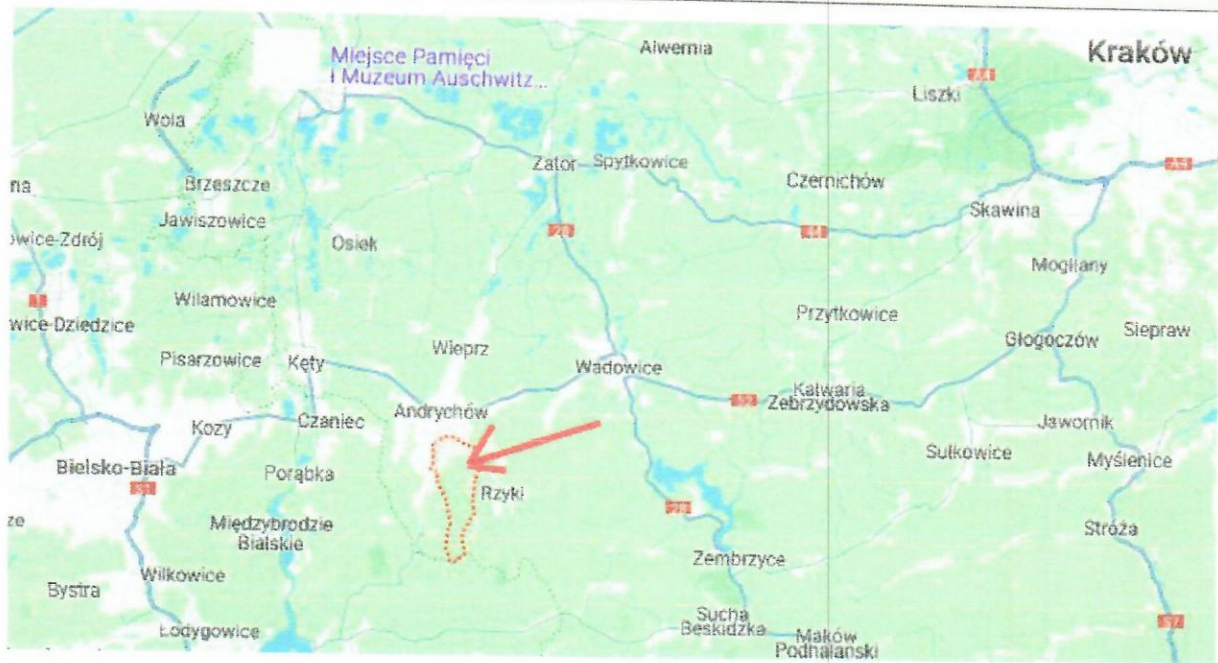


Flaga

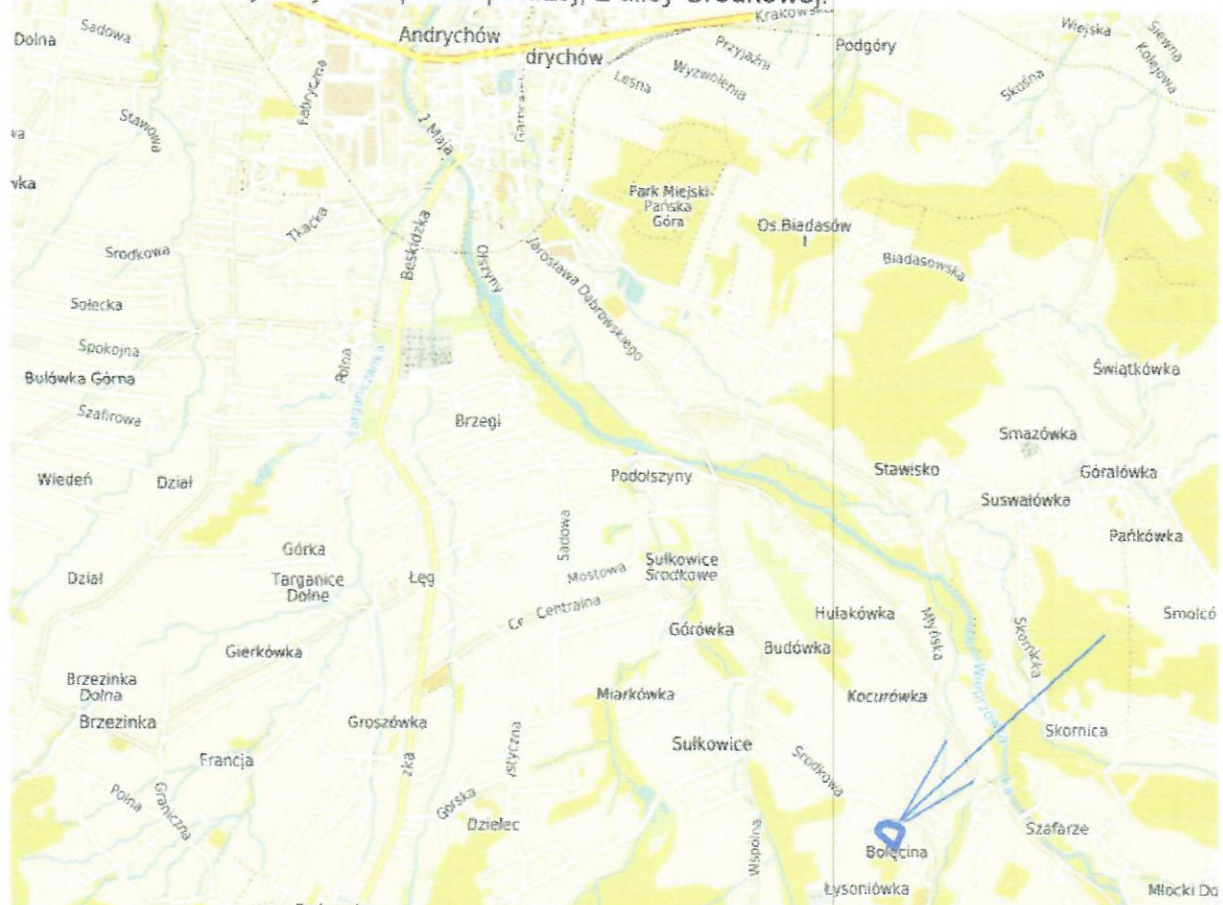
Państwo	 Polska
Województwo	 małopolskie
Powiat	wadowicki
Gmina	Andrychów
Data założenia	na przełomie XIII/IV wieku
Prawa miejskie	1767
Burmistrz	Tomasz Żak
Powierzchnia	10,33 <sup>11</sup> km <sup>2</sup>
Wysokość	315–427 m n.p.m.
Populacja (30.06.2021)	
• liczba ludności	19 646 <sup>12</sup>
• gęstość	1901,8 os./km <sup>2</sup>
Strefa numeracyjna	33
Kod pocztowy	34-120
Tablice rejestracyjne	KWA

Dojazd do Sułkowic z Krakowa 60km, z Bielska Białej 35km.

<sup>2</sup> <https://pl.wikipedia.org/wiki/Andrych%C3%B3w>



W Sułkowicach dojazd jak na planie poniżej, z ulicy Środkowej.



## OPIS PRZEDMIOTOWEGO GRUNTU

- Lokalizacja, otoczenie



Tereny wiejskie silnie zurbanizowane. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa. Region z walorami rekreacyjnymi.

- Dojazd

Dojazd z ulicy Środkowej

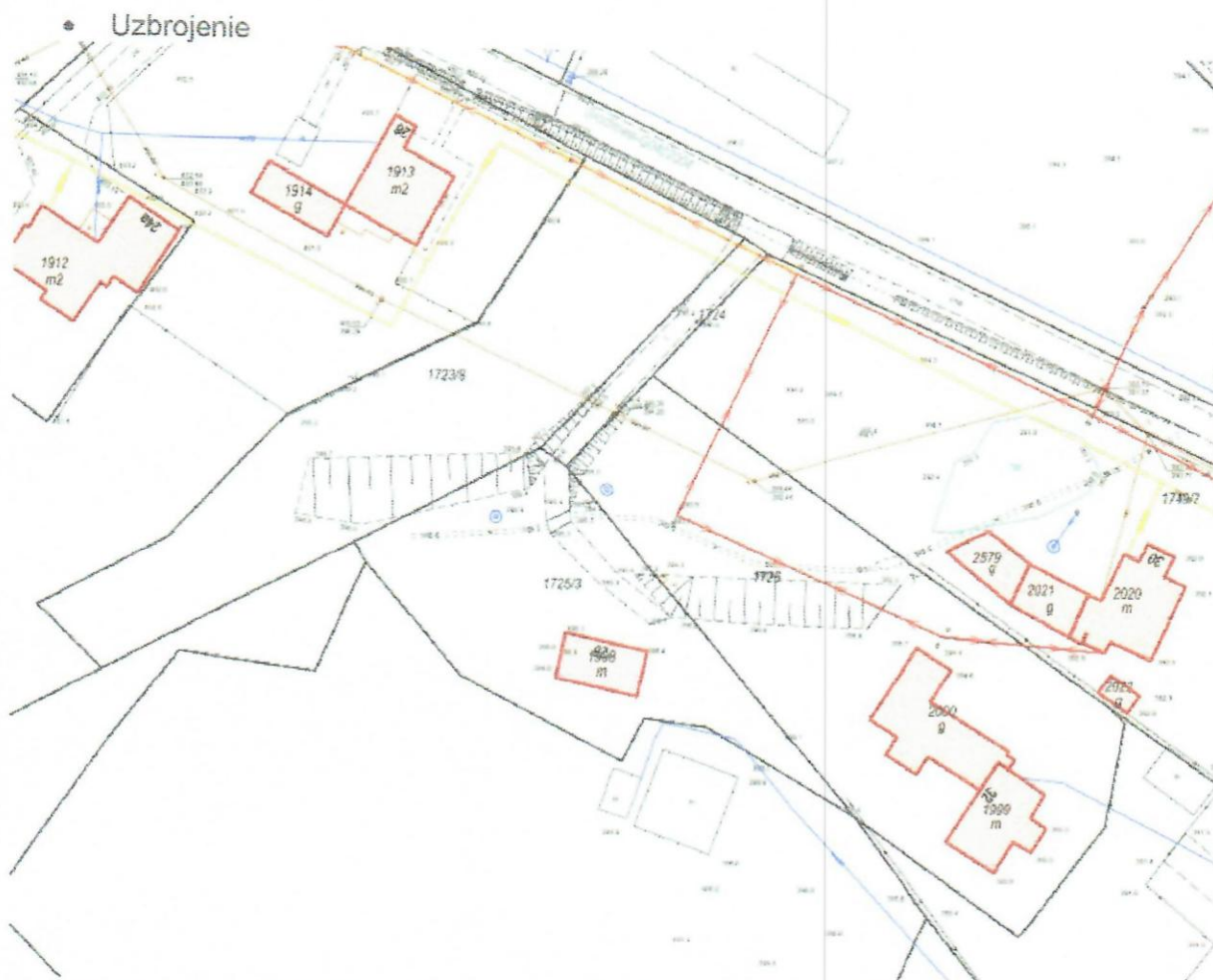


działka 1724 /znajduje się w zakresie wyceny/ stanowi drogę łączącą ulicę środkowa z gruntem zabudowanym.

kolor niebieski droga gminna

- Kształt i topografia

Parcela płaska, o kształcie regularnego czworoboku, ze zmiennym nachyleniem.



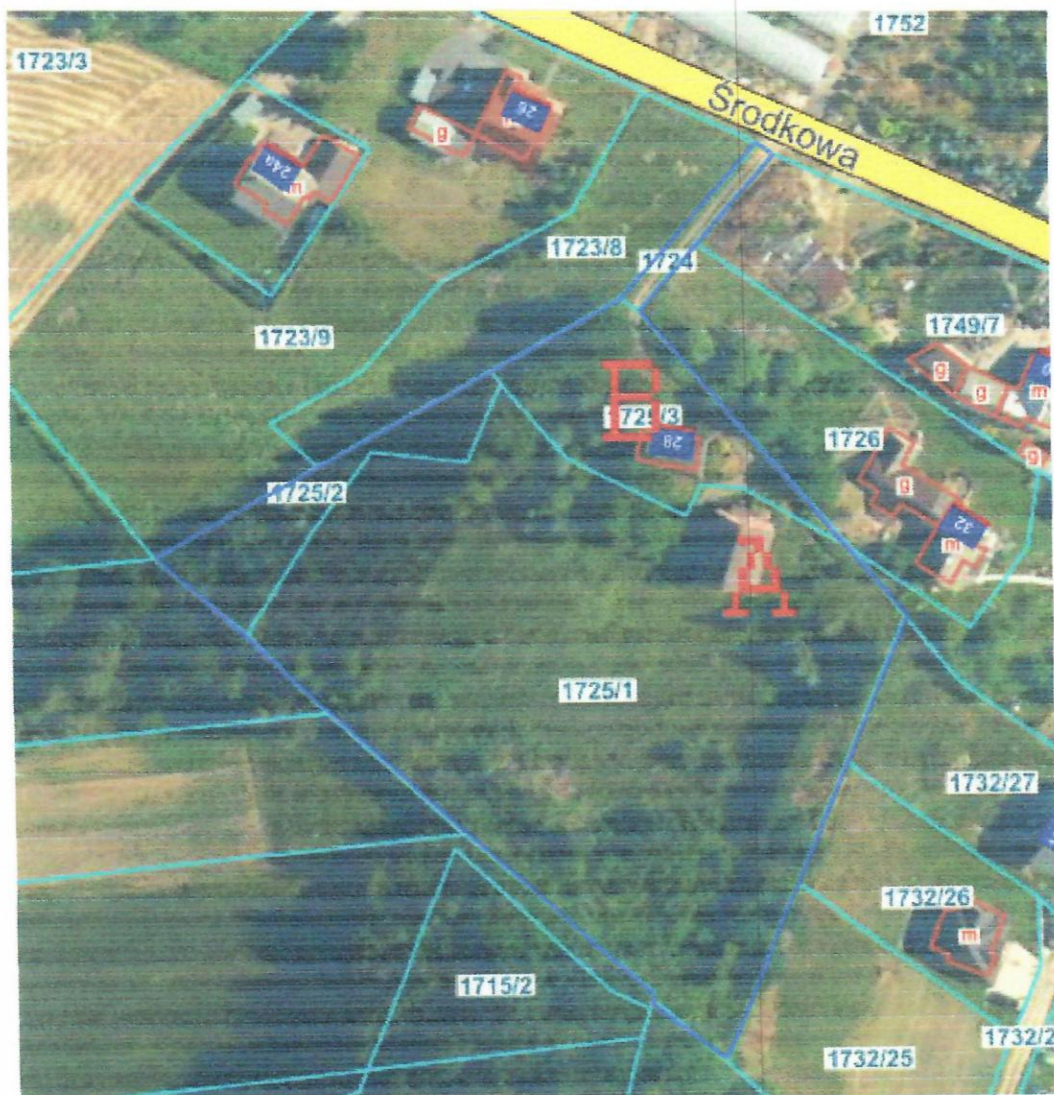
Wodociąg gminny, kanalizacja gminna, sieć gazowa, linia elektryczna – wzdłuż ulicy Środkowej. Na gruncie wodociąg /linia energetyczna nie zinwentaryzowana - przyłącz budynku/

• Zagospodarowanie działki

Na gruncie tym znajdują się dwa budynki mieszkalne. Jeden starszy o numerze adresowym ulica Środkowa 28, oraz budynek nowszy bez numeru porządkowego, nie zgłoszony do użytkowania.

Budynek murowany na podstawie pozwolenia na budowę BNB/831/g/12/90 z dnia 29-01-1990r.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Właściciel nie okazał dziennika budowy z aktualnymi wpisami, zakłada się że pozwolenie wygasło i istnieje konieczność sporządzenia projektu zamiennego i uzyskania pozwolenia na budowę.



a – starszy budynek  
b – budynek w budowie

**OPIS BYDYNKU MIESZKALNEGO W BUDOWIE**

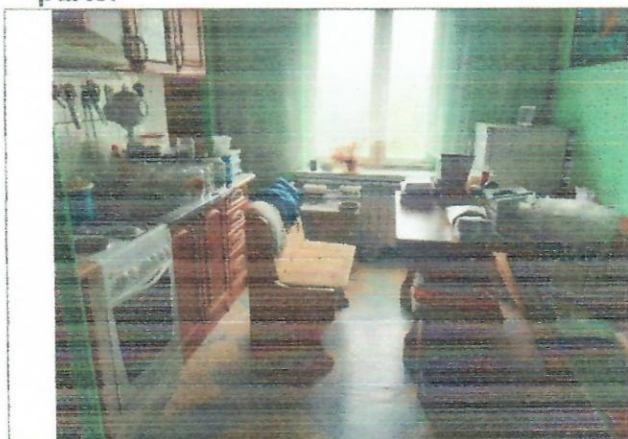
Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, składający się z dwóch kondygnacji nadziemnych mieszkalnych oraz poddasza nie użytkowego. Budynek bez piwnicy z dobudowanym garażem. Budynek murowany w technologii tradycyjnej na rzucie prostokąta o wymiarach 10m x 10m, pokryty dachem dwuspadowym, aktualnie bez numeru porządkowego oraz zgłoszenia zakończenia budowy. Przyziemie zamieszkałe, na parterze brak części wykończeń. Poddasze wysokie nie użytkowe.

**OPIS KONSTRUKCJI**

Fundamenty:	betonowe
Ściany konstrukcyjne:	murowane z bloczków żużlobetonowych
Ścianki działowe:	murowane z cegły ceramicznej i bloczków żużlobetonowych
Strop:	żelbetowy monolityczny
Schody:	żelbetowe wykończone płytkami ceramicznymi
Dach	dwuspadowy o nachyleniu ok. 45 stopni, konstrukcja drewniana
Pokrycie dachu:	dachówka cementowa
Obróbki blacharskie:	rynny, rury spustowe PCV, obróbki z blachy stalowej powlekanej
Elewacja:	docieplona styropianem, tynk cienkowarstwowy

**OPIS WYKOŃCZEŃ**

- parter





## Piętro



Tynki ścian i sufitów	tynk cementowo-wapienny
Okładziny ścian:	Farba emulsyjna, piętro niewykończone
Posadzki:	panele podłogowe, wykładzina podłogowa, w WC i kuchni płytki ceramiczne, piętro niewykończone
Stolarka okienna :	drewniana zespolona
Stolarka drzwiowa:	zewnętrzna drewniana i stalowa, drzwi wewnętrzne drewniane
Instalacje:	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, centralne ogrzewanie – zasilane piecem na paliwo stałe z podajnikiem, rury pcv, grzejniki aluminiowe.

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:  
PARTER**

l.p.	nazwa pomieszczenia	powierzchnia (m2)
1	pokój	20,5
2	pokój	19,1
3	kuchnia	10,0
4	hall	6,5
5	kotłownia	9,1*
6	łazienka	6,4
7	WC	1,2
8	hall	4,7
9	garaż	18,8*
	razem	68,4

**PIĘTRO**

l.p.	nazwa pomieszczenia	powierzchnia (m2)
1	pokój	21,2
2	pokój	19,3
3	pokój	10,0
4	hall	6,6
5	pokój	9,0
6	garderoba	2,8
7	łazienka	4,7
8	WC	1,1
9	hall	3,5
	razem	78,2

Powierzchnia użytkowa całego budynku obliczona zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 wynosi: **146,6 m<sup>2</sup>**

Uwaga:

Obliczona powierzchnia 146,6m<sup>2</sup> to powierzchnia pomieszczeń nadziemnych budynku, ściśle związana z jego mieszkalną funkcją. Nie obejmuje garażu i poddasza nie użytkowego. Powierzchnia ta służy wyłącznie opracowaniu i jest jednorodna z powierzchniami obiektów porównawczych. Powierzchnia ta ma charakter warsztatowy i może być nazywana powierzchnią porównawczą. Garaż i poddasze nieużytkowe biorą udział w wycenie w atrybucie „pomieszczenia dodatkowe” zwiększając wartość metra kwadratowego powierzchni

**Poddasze:**

Poddasze niemieszkalne, z możliwością adaptacji na cele mieszkalne, aktualnie znajdują się

tutaj klatki na gołębie.

**STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY**

Budynek bez śladów osiadań. Niski standard wykończeń. Piętro bez części wykończeń, w szczególności wylewki niekompletne.

Architektura nie modna. Budynek nie spełnia aktualnych norm w zakresie charakterystyki energetycznej budynku.

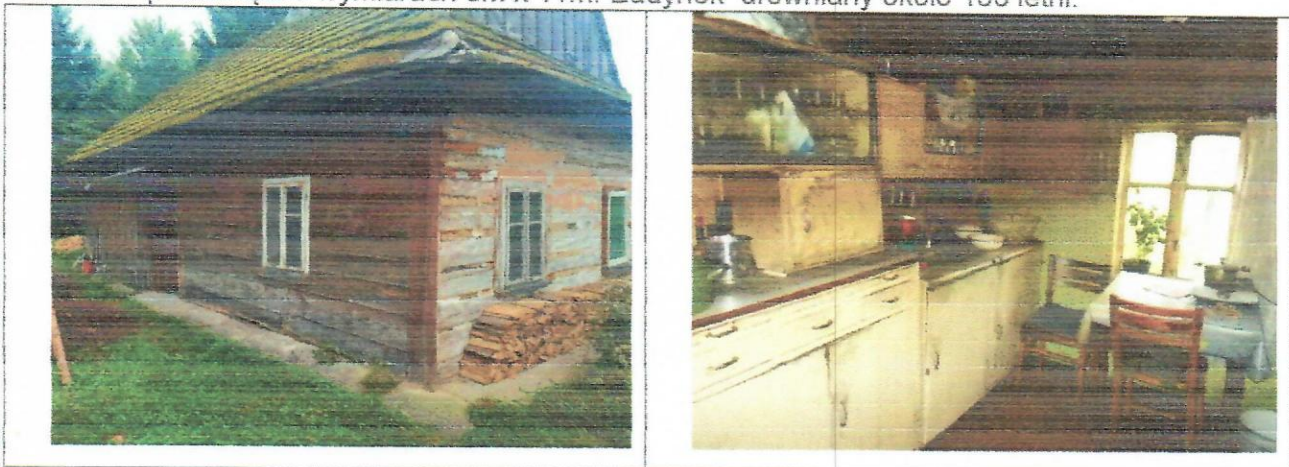
Niejasny stan prawny budynku. Brak numeru porządkowego. Budynek nie naniesiony na mapę ewidencyjną.

Brak dziennika budowy. Istnieje konieczność uregulowania stanu prawnego co związane jest z kosztami.

Aktualnie stan techniczny budynku jest zadowalający.

**OPIS BYDYNKU MIESZKALNEGO STARSZEGO <sup>4</sup>**

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, nie podpiwniczony, parterowy, budowany na rzucie prostokąta o wymiarach 6m x 11m. Budynek drewniany około 100 letni.

**KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE**

Fundamenty:	betonowe i kamienne
Ściany konstrukcyjne:	Drewniane
Ścianki działowe:	Drewniane
Strop:	Drewniany
Schody:	Brak
Dach	dwuspadowy o nachyleniu ok. 45 stopni, konstrukcja drewniana
Pokrycie dachu:	dachówka cementowa
Obróbki blacharskie:	brak
Elewacja:	niewykończona
Tynki ścian i sufitów	tynki wapienne na trzcinie
Okładziny ścian:	Ściany pomalowane farbą emulsyjną
Posadzki:	deski częściowo przykryte wykładziną podłogową PCV,
Stolarka okienna :	Drewniana szklona pojedynczo
Stolarka drzwiowa:	zewnątrzna drewniana, drzwi wewnętrzne drewniane
Instalacje:	elektryczna

⇒ Część dokumentacji fotograficznej z akt sprawy.

**STAN TECHNICZNY**

Budynek około 100letni, bez istotnych remontów w ostatnim czasie.

Drewniane ściany i stropy są zawilgocone. W pomieszczeniach tynk odpada od ścian i stropu. Stolarka jest okienna i drzwiowa jest zniszczona, a elewacja niewykończona. W czasie wizji w terenie stwierdzono bardzo słabą jakość użytych materiałów wykończeniowych lub ich brak. Aktualnie w budynku użytkowane są dwa pomieszczenia: kuchnia i jeden pokój. W budynku brak jest właściwego ocieplenia ścian i stropu oraz instalacji centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej bez których użytkowanie wiąże się z dużymi trudnościami.

Budynek w złym stanie technicznym.

**FUNKCJONALNOŚĆ**

Budynek posiada aktualnie dwie izby użytkowe: kuchnię i pokój o łącznej powierzchni ok. 20 m<sup>2</sup>. Pozostałe dwie izby z powodu bardzo złego stanu i uszkodzeń użytkowane są jako pomieszczenia gospodarcze. Budynek nie posiada żadnego pomieszczenia sanitarnego, ani instalacji wodno-kanalizacyjnej, co dodatkowo ogranicza jego funkcjonalność. Ogrzewanie w okresie zimowym zapewnia piec kuchenny.

Budynek posiada jedną kondygnację użytkową z następującym układem pomieszczeń:

Parter: 2 pokoje, kuchnia, korytarz i skład opału

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 46 m<sup>2</sup>

Brak odpowiedniej izolacji przegród zewnętrznych, brak instalacji centralnego ogrzewania i nieuszczelna stolarka.

**INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU**

Większość działki jest niezabudowana. Ta część widokowa.

W obrębie zabudowanej części parceli składniki roślinne ozdobne, na części działki drzewostan

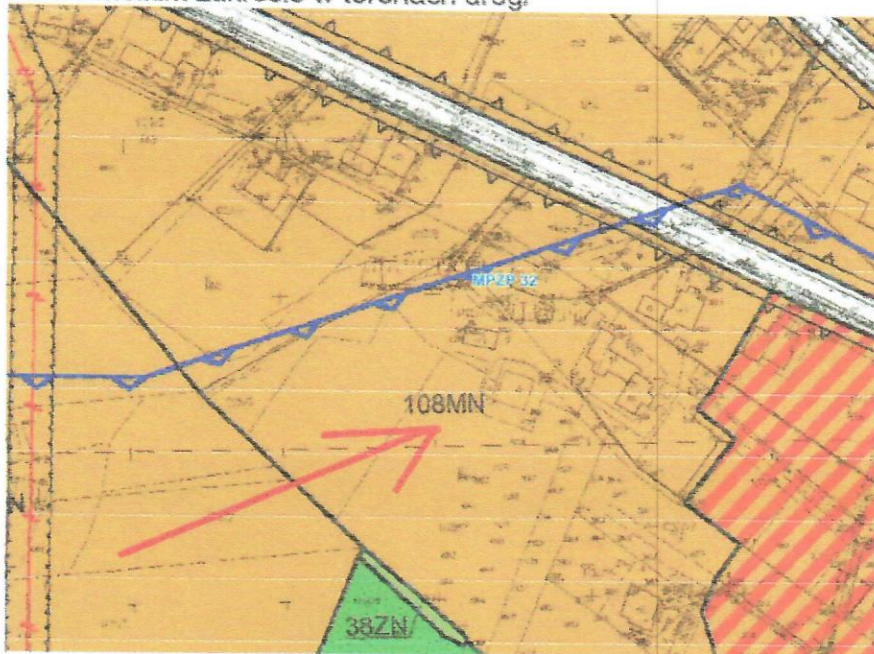


← Dojazd do budynku drogą gruntową bez trwałej nawierzchni, na działce 1724.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Według tego planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie 108 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

/działka 1724 w niewielkim zakresie w terenach dróg/



Część gruntu w granicach zbiornika LZWP Zbiornik Warstw Godula

## § 11. 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol „MN”) przeznaczają się dla zabudowy jednorodzinnej oraz ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń kolejnych ustępów:

1) przeznaczenia uzupełniające:

- a) tereny usług,
- b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- d) tereny garażu,
- e) tereny parkingu,
- f) tereny infrastruktury technicznej,
- g) tereny zieleni urządzonej,
- h) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- i) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tylko w terenach wymienionych w ust. 3 i 4).

2) przeznaczenia wykluczone:

- a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) tereny obsługi produktów naftowych,
- c) tereny gospodarowania odpadami.

2. Dla terenów: 6MN, 7MN, 9MN, 12MN, 14MN, 15MN, 26MN, 33MN, 38MN, 39MN, 40MN, 44MN, 45MN, 46MN, 49MN, 50MN, 52MN, 53MN, 64MN, 65MN, 69MN, 72MN, 74MN, 83MN, 86MN, 87MN, 88MN, 89MN, 90MN, 91MN, 92MN, 94MN, 99MN, 101MN, 103MN, 110MN, 111MN, 112MN, 113MN, 116MN, 117MN, 120MN, 121MN, 126MN, 129MN, 130MN, 131MN, 132MN, 134MN, 136MN, 137MN, 138MN ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji:
- elementów zagospodarowania towarzyszących zabudowie,
  - budynków gospodarczych;

Źródło:

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miejscowości Sułkowice w jej granicach administracyjnych  
 Uchwała XX-151-25 z dnia 2025-10-29 Publikacja: Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 6333 z dnia 5 listopada 2025 r. Data wejścia w życie: 2025-11-20

## 7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

### 7.1 Określenie rynku nieruchomości

- ⇒ Rodzaj rynku: budynki mieszkalne, grunt z prawem zabudowy
- ⇒ Zakres rynku lokalnego /dotyczy gruntów/: gmina Andrychów tereny wiejskie Sułkowice i Targanice
- ⇒ Zakres rynku regionalnego /dotyczy zabudowy/: powiat Wadowice
- ⇒ Przedział czasowy badania rynku: od grudzień 2023r.
- ⇒ Źródło informacji o nieruchomościach porównawczych: dane zawarte w aktach notarialnych umów kupna – sprzedaży, mapy ewidencji gruntów i zasadnicze.

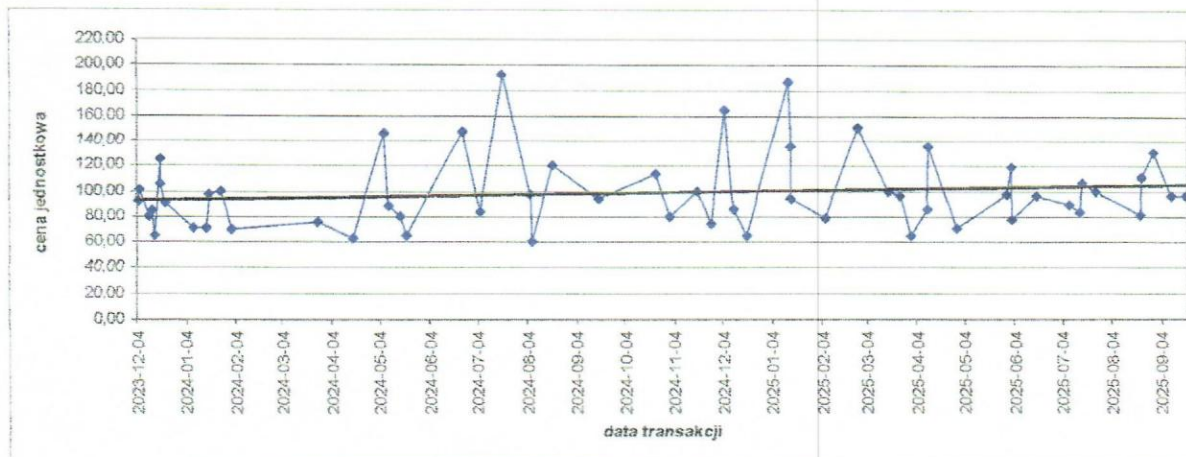
Analiza rynku:

Grunt nie zabudowany z prawem zabudowy mieszkaniowej

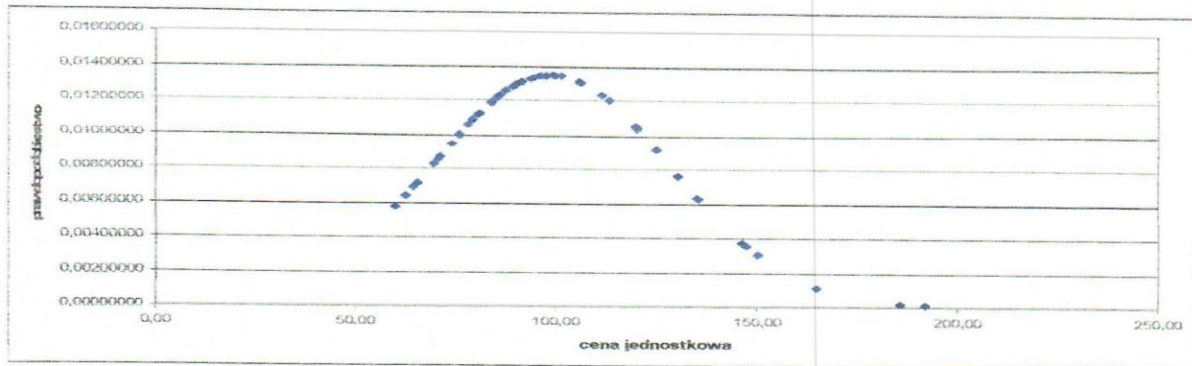
Na rynku lokalnym zanotowano 57 transakcji nieruchomości gruntowych z prawem zabudowy mieszkalnej, w przedziale od 4a do 35a.

Na rynku zanotowano ceny:

	Cena jednostkowa /zł/m <sup>2</sup> /
Srednia:	98,67
Min:	60,00
Max:	191,89

Wnioski:

Rynek dobrze rozwinięty, modny z uwagi na walory widokowe regionu, silny stopień urbanizacji Silny trend wzrostu cen, na poziomie 8% rocznie.



Najwięcej cen w przedziale do 110zł/m<sup>2</sup>.  
Ryzyko płynności w mojej ocenie jest niskie.

### Analiza rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi

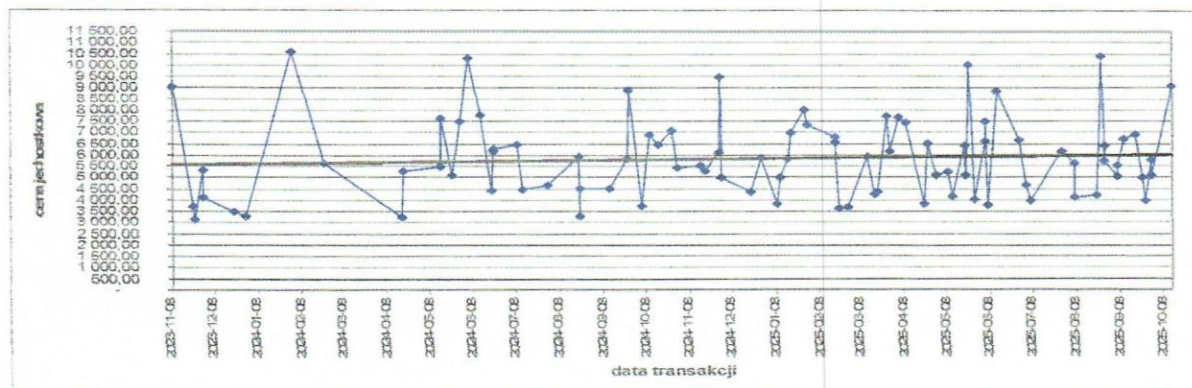
Na rynku regionalnym zanotowano 90 transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych mieszkalnych gdzie znana była powierzchnia użytkowa. Budynki budowane w latach 1990-2025r.

Powierzchnia gruntu do 0,42 ha. Powierzchnia użytkowa do 367m<sup>2</sup>.

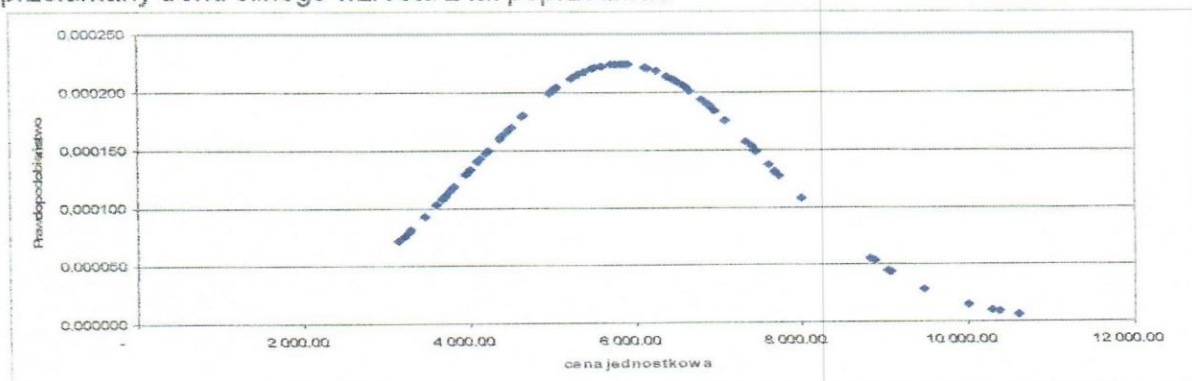
Na rynku zanotowano ceny:

Srednia:	5826,19 zł/m <sup>2</sup>
Min:	3137,25 zł/m <sup>2</sup>
Max:	10590,86 zł/m <sup>2</sup>

### Wnioski:



Rynek rozwinięty, niewielki trend wzrostu cen na poziomie 4% rocznie. W 2024r został przełamany trend silnego wzrostu z lat poprzednich.



Ceny powyżej 8000zł/m<sup>2</sup> mają charakter okazjonalny.

## 8. SPOSÓB WYCENY

### 8.1 Metodyka

Wycena przedmiotowej nieruchomości obejmują:

- Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w dniu wyceny
- Obliczenie wartości rynkowej gruntu w wartości rynkowej nieruchomości

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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości obliczono jako sumę wartości rynkowych:

- gruntu zabudowanego
- gruntu nie zabudowanego

Gdzie na grunt zabudowany składa się działka 1725/3 oraz część działki 1725/1 o powierzchni około 1500m<sup>2</sup>, zgodnie ze szkicem poniżej:



Łączna powierzchnia części zabudowanej nieruchomości wynosi 2556m<sup>2</sup>.

Zastosowane podejścia i metody:

- ⇒ Wartość rynkowa gruntu niezabudowanego  
Podejście porównawcze  
Porównywania parami
- ⇒ Wartość budynku z gruntem w dniu wyceny  
Podejście porównawcze  
Porównywania parami

Warsztatowo elementy podejścia mieszanego, metody pozostałościowej

Uzasadnienie zastosowania przyjętej metody obliczeniowej:

art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21-01-1997r stanowi iż „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczoną w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych”.

W zakresie wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu inwestycji przyjąłem metodę porównywania parami z uwagi na dobrze rozwinięty segment rynku nieruchomości co daje to możliwość sporządzenia wskazania konkretnych nieruchomości podobnych do wycenianej.

Metoda ta jest najdokładniejsza, co stwierdzam na podstawie 24 letniego doświadczenia zawodowego.

#### Krótką charakterystyką metody obliczeniowej

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość więc określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. nr powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

**9. OKRESLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI****9.1. Obliczenie wartości rynkowej części zabudowanej nieruchomości**

Ustalenie wpływających na wartość rynkową nieruchomości cech:

CECHA	OPIS CECHU	SKALA ATRUBUTU
Lokalizacja obiektu w regionie	Cecha opisująca lokalizację w powiecie, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, dojazd, walory komercyjne. <u>Rozróżniono:</u> - b. korzystna - korzystna - przeciętna	- b. korzystna – 1 - korzystna – 0,5 - przeciętna – 0
Stan techniczny budynków	<u>Rozróżniono:</u> - dobry - dobry bez części wykończeń - zadowolający	- dobry -1 - Zadowolający lub dobry bez części wykończeń - 0
Wielkość działki	Atrybut liczbowy – poprawka obliczalna z relacji różnicy powierzchni gruntów porównywanych nieruchomości do przedziału powierzchni obiektów w całej próbce.	Skala atrybutu ściśle obliczalna
Zagospodarowanie działki	<u>Rozróżniono:</u> - pełne - nie pełne - brak	- pełne - 1 - nie pełne – 0,5 - brak- 0
Wielkość budynku	Atrybut liczbowy – poprawka obliczalna z relacji różnicy powierzchni porównywanych nieruchomości do przedziału powierzchni obiektów w całej próbce.	Skala atrybutu ściśle obliczalna
Pomieszczenia dodatkowe	Atrybut opisowy, inny dla każdej nieruchomości	Gradacja: 1 0,5 0

– Kryteria oceny lokalizacji w regionie:

Klasyfikacja stanu techn.	Procentowe zużycie	Kryterium oceny
bardzo korzystna .....	Tereny miejskie lub podmiejskie, silnie zurbanizowane, przy głównych drogach,	
Korzystna .....	Tereny zurbanizowane, przy drogach lokalnych, w otoczeniu zabudowy	
Przeciętna .....	Tereny wiejskie, drogi lokalne, zabudowa rozproszona.	

– Kryteria oceny stanu technicznego:

Klasyfikacja stanu techn.	Procentowe zużycie	Kryterium oceny
dobry .....	0-15	Nie ma konieczności dokonywania remontu
zadawalający .....	16-30	Element utrzymywany należyście, Celowy remont bieżący, naprawa, konserw.
średni .....	31-50	Występują uszkodzenia i ubytki.

Ustalenie wag:

Na podstawie obserwacji preferencji stron transakcji na rynku nieruchomości, nie mogąc, działając w warunkach rynku mało przejrzystego i słabo rozwiniętego, ustalić analitycznie wag cech, przyjmuję:

Atrybut:	Waga cechy:
lokalizacja	30%
Stan techniczno użytkowy	25%
wielkość działki	15%
Zagospodarowanie działki	10%
wielkość budynku	10%
Pomieszczenia dodatkowe	10%

Sporządzono próbkę do wyceny:

Data transakcji	Obręb	Pow. użytkowa	Cena jednostkowa Zł/m <sup>2</sup>	Cena jednostkowa zaktualizowana Zł/m <sup>2</sup>	Pow. działki /m <sup>2</sup>
2024-04-19	Rzyki	158	5 253,16	5 620,89	2120
2024-05-28	Roczyny	132,86	7 451,45	7 948,22	1135
2025-01-29	Sułkowice	150	7 326,67	7 619,73	1722
2025-03-12	Sułkowice	107	5 887,85	6 084,11	1015
2025-05-12	Andrychów	150,31	4 124,81	4 234,80	1211
2025-06-06	Sułkowice	165	3 757,58	3 845,25	2878
2025-08-06	Andrychów	151,2	4 100,53	4 168,87	1763

W próbce zanotowano ceny:

Srednia:	5645,98 zł/m <sup>2</sup>
Min:	3845,25 zł/m <sup>2</sup>
Max:	7948,22 zł/m <sup>2</sup>

Dodatkowo:

Powierzchnia użytkowa:

Min: 107,00m<sup>2</sup>

Max: 165,00m<sup>2</sup>

Powierzchnia działki:

Min: 1015m<sup>2</sup>

Max: 2878m<sup>2</sup>

### NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZE

#### Nieruchomość porównawcza A

1	Lokalizacja	Rzyki
2	Data transakcji	19-04-2024
3	Nr aktu notarialnego	2380/24
4	Cena transakcyjna:	830.000 zł

#### Nieruchomość porównawcza B

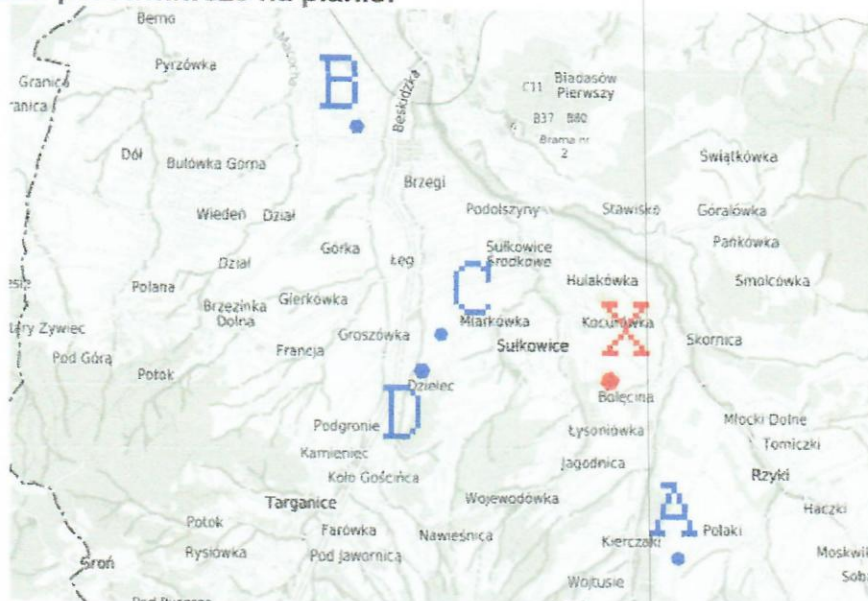
1	Lokalizacja	Andrychów
2	Data transakcji	12-05-2025
3	Nr aktu notarialnego	807/2025
4	Cena transakcyjna:	620.000zł

#### Nieruchomość porównawcza C

1	Lokalizacja	Sułkowice
2	Data transakcji	06-06-2025
3	Nr aktu notarialnego	3455/2025
4	Cena transakcyjna:	620.000zł

**Nieruchomość porównawcza D**

1	Lokalizacja	Sułkowice
2	Data transakcji	12-03-2025
3	Nr aktu notarialnego	907/2025
4	Cena transakcyjna:	630.000zł

**Nieruchomości porównawcze na planie:**

A,B,C,D - nieruchomości porównawcze,

Obliczenie średnich cen na nieruchomościach podobnych oraz przedziału cenowego.

Nieruchomość Porównawcza	A	B	C	D
Cena skorygowana /zł/m <sup>2</sup> /:	5620,89	4234,80	3845,25	6084,11

**Zestawienie cech nieruchomości wycenianej:**

Lokalizacja	Korzystna
stan techniczno użytkowy <sup>5</sup>	Zadawalający
wielkość działki	2556 m <sup>6</sup>
Zagospodarowanie działki	Brak
Wielkość budynku /lokalu/	146,60 m <sup>2</sup>
pomieszczenia dodatkowe	Garaż, poddasze nieużytkowe, drewniany budynek mieszkalny.

**Zestawienie cech nieruchomości porównawczych**

Cecha nieruchomości	A	B
Lokalizacja	Korzystna	b. korzystna
stan techniczno użytkowy	dobry	średni
wielkość działki	2120m <sup>2</sup>	1211m <sup>2</sup>
Zagospodarowanie działki	Pełne	Pełne

<sup>5</sup> Doprowadzam do stanu takiego jak podobne na rynku, kosztorys jest pomniejszony o koszt pełnego wykończenia. Uwzględnia zużycie funkcjonalne.

Powyższa metodyka ma charakter warsztatowy, podnosi dokładność wyceny.

wycena nieruchomości KR1W/00039674/7

Wielkość budynku	158m <sup>2</sup>	150,31m <sup>2</sup>
pomieszczenia dodatkowe	garaż	suterena

Cecha nieruchomości	C	D
Lokalizacja	Korzystna	Korzystna
Stan techniczno użytkowy	średni	Zadawalający
wielkość działki	2878m <sup>2</sup>	1015m <sup>2</sup>
Zagospodarowanie działki	Częściowe	częściowe
Wielkość budynku	165m <sup>2</sup>	107m <sup>2</sup>
pomieszczenia dodatkowe	budynek gospodarczy, garaż	Podpiwniczenie

Obliczenie wartości jednostkowej nieruchomości

Nr cechy	Cecha Różnicująca	Udział cechy [%]	Udział kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Różnice X - A [zł/m <sup>2</sup> ]	Różnice X - B [zł/m <sup>2</sup> ]	Różnice X - C [zł/m <sup>2</sup> ]	Różnice X - D [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	30%	1230,89	0,00	-615,44	0,00	0,00
2	Stan techniczno użytkowy	25%	1025,74	-512,87	512,87	512,87	0,00
4	Wielkość działki	15%	615,44	141,55	443,12	-104,63	510,82
5	Zagospodarowanie działki	10%	410,30	-410,30	-410,30	-205,15	-205,15
6	Wielkość budynku	10%	410,30	77,96	24,62	127,19	-279,00
7	Pomieszczenia dodatkowe	10%	410,30	410,30	205,15	205,15	205,15
Razem:		100%	4102,96	-293,36	160,02	535,44	231,82
Wartość skorygowana zł/m <sup>2</sup>				5327,53	4394,82	4380,69	6315,93
Wartość jednostkowa średnia:				5104,74 zł/m <sup>2</sup>			

wartość rynkowa zabudowy wraz z gruntem po zakończeniu inwestycji

Element oszacowania	Powierzchnia porównawcza	Współczynnik użyteczności	Wartość jednostkowa /zł/m <sup>2</sup> /	Wartość rynkowa /zł/
Budynek z gruntem	146,60	1,0	5104,74	748354,81
Orientacyjny koszt zakończenia inwestycji :				114 181,22
Po korekcie:				634173,58

Po korekcie wartość aktualna: **634.000**

Słownie: sześćset trzydzieści cztery tysiące złotych.

Gdzie orientacyjnych kosztów pełnego zakończenia inwestycji.

Na podstawie: Biuletyn cen obiektów budowlanych SEKOCENBUD

Obiekt: 1110-115

Cj= 6427,20 zł/m<sup>2</sup> Pu

Pu = 146,60m<sup>2</sup>

	% udział w koszcie	Zaawansowania	Koszt do poniesienia /zł/
Wykończenia wewnętrzne	0,243	75%	57240,32

Wykończenia zewnętrzne z dociepleniem budynku <sup>7</sup>	0,079	50%	37217,99
Razem:			94458,31
Koszty nie ujęte 5%			4722,91
Koszt dokumentacji zamiennej i odbioru budynku, nadzór:			15.000
Po korekcie:			114181,22

Kosztorys ma wyłącznie charakter warsztatowy dla niniejszej wyceny.

## 9.2. Obliczenie wartości rynkowej części nie zabudowanej nieruchomości

Ustalenie cech rynkowych nieruchomości porównawczych mających wpływ na cenę.

Cechy / atrybuty / rynkowe nieruchomości są to cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość nieruchomości. Mają one charakter lokalny i odnoszą się do konkretnego rodzaju nieruchomości.

### Ustalenie cech rynkowych

Na podstawie analizy rynku lokalnego przyjęto następujące cechy porównawcze i ich wagi rynkowe dla terenów rynku lokalnego.

lokalizacja	25%
dojazd	25%
uzbrojenie	25%
Kształt topografia	25%

Gdzie poszczególne atrybuty wyskalowano następująco:

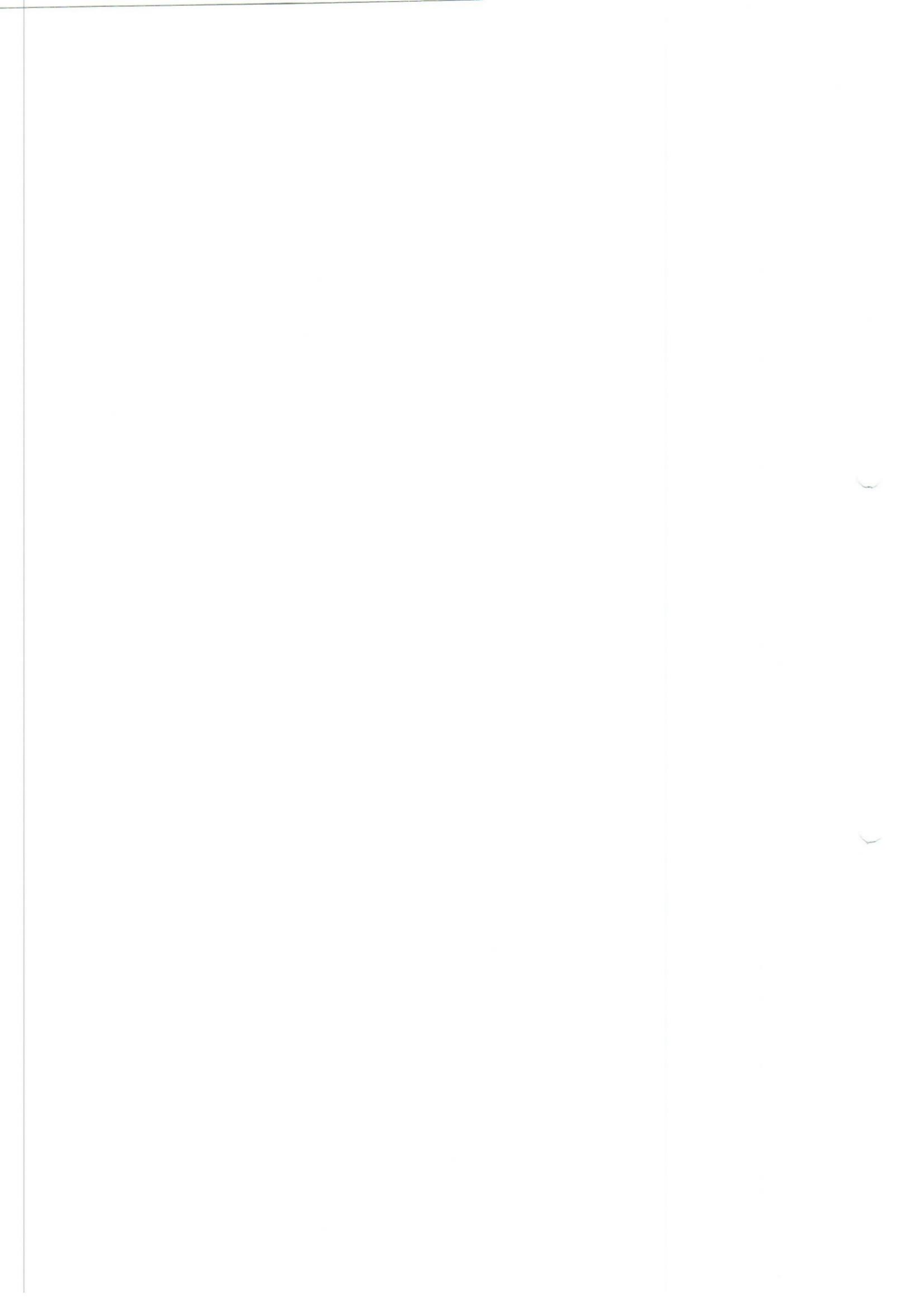
Atrybut	Opis stanu	Skala atrybutu
lokalizacja	b. korzystna	1
	Korzystna	0,5
	Przeciętna	0
uzbrojenie	Pełne	1
	W sąsiedztwie	0,5
	Brak	0
dojazd	b. dobry	1
	Dobry	0
kształt, topografia	b. korzystna	1
	Korzystna	0,5
	Przeciętna	0

Sporządzono próbkę do wyceny:

Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia Gruntu /m2/	Cena jednostkowa transakcyjna	Cena jednostkowa zaktualizowana <sup>8</sup>
2024-01-16	Sułkowice	2821	70,90	82,24
2024-02-01	Sułkowice	2598	69,28	79,90
2024-05-09	Sułkowice	2000	87,50	99,17
2024-09-17	Sułkowice	2598	94,30	104,36
2024-11-26	Sułkowice	2715	73,66	80,53

<sup>7</sup> Budynek będzie musiał spełniać aktualne warunki techniczne w zakresie współczynników przenikania ciepła przez przegrody i wymaganego EP, co związane jest z koniecznością termomodernizacji istniejącego stanu. Występuje silne ryzyko że koszty mogą ulec zwiększeniu.

<sup>8</sup> 8% rocznie



2025-03-24	Sułkowice	3014	96,22	102,63
2025-04-10	Sułkowice	2385	85,95	91,11
2025-04-28	Sułkowice	3481	70,38	74,60

Zanotowano przedziały cenowe:

$C_{\text{śred}} = 89,32 \text{ zł/m}^2$	$C_{\text{min}} = 74,60 \text{ zł/m}^2$	$\Delta C = 29,76 \text{ zł/m}^2$
	$C_{\text{max}} = 104,36 \text{ zł/m}^2$	

$C_{\text{śred}}$  - cena średnia,  $C_{\text{min}}$  - cena minimalna,  $C_{\text{max}}$  - cena maksymalna,  $\Delta C$  = przedział cenowy

Zestawienie nieruchomości porównawczych podobnych do wycenianej

**Nieruchomość A**

Lokalizacja	ulica Stroma
Nr aktu notarialnego:	653/2025
Data transakcji	24-03-2025
Pow. działki /m <sup>2</sup> /	3014m <sup>2</sup>

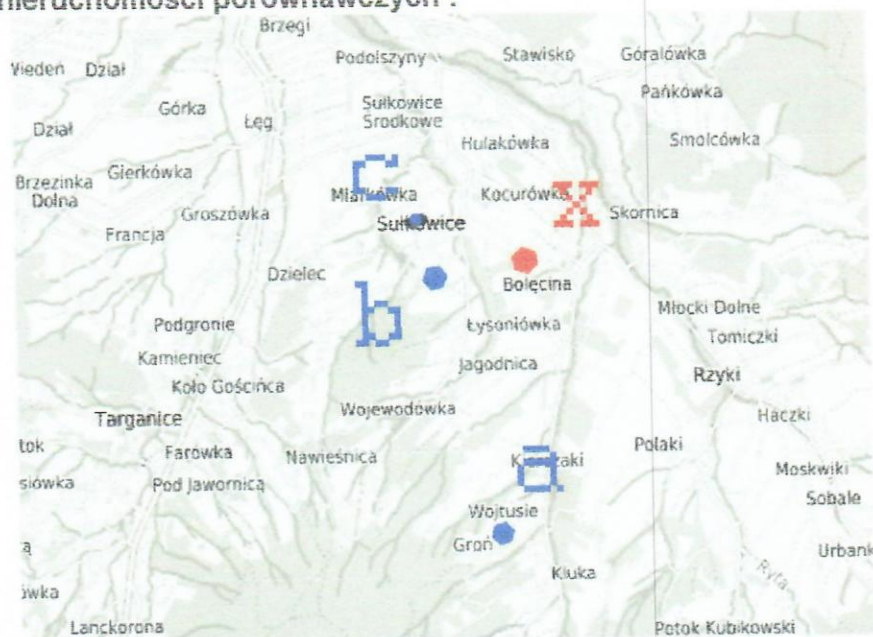
**Nieruchomość B**

Lokalizacja	Ulica Wspólna
Nr aktu notarialnego:	1776/2025
Data transakcji	10-04-2025
Pow. działki /m <sup>2</sup> /	2385m <sup>2</sup>

**Nieruchomość C**

Lokalizacja	ul. Okrężna
Nr aktu notarialnego:	2184/2025
Data transakcji	28-04-2025
Pow. działki /m <sup>2</sup> /	3481m <sup>2</sup>

Lokalizacja nieruchomości porównawczych :





## Ceny transakcyjne wraz z przedziałem cenowym

Ceny transakcyjne	A	B	C
Cena /zł/m <sup>2</sup> /	102,63	91,11	74,60

## Zestawienie cech nieruchomości porównawczych

## NIERUCHOMOŚCI A-B

L.p	Zestawienie cech nier. porównawcze	Parametry cech poszczególnych obiektów	
1	Lokalizacja	Korzystna	Korzystna
2	Kształt topografia	b. Korzystna	b. Korzystna
3	Uzbrojenie	nie pełne	pełne
4	Dojazd	b. dobry	b. dobry

## NIERUCHOMOŚCI C

L.p	Zestawienie cech nieruchomości Porównawczych	Parametry cech poszczególnych obiektów
1	Lokalizacja	Korzystna
2	Kształt topografia	Korzystna
3	Uzbrojenie	brak
4	Dojazd	dobry

## Zestawienie cech nieruchomości wycenianej

lokalizacja	korzystna
Kształt topografia	Korzystny
Uzbrojenie	nie pełne
dojazd	Utrudniony, /konieczność wydzielenia drogi, istniejąca droga nie jest utwardzona/

Tabela obliczeń wartości 1m<sup>2</sup> pow. gruntu:

Nr Cechy	Cecha Różnicująca	Udział cechy [%]	Udział kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Różnice X - A [zł/m <sup>2</sup> ]	Różnice X - B [zł/m <sup>2</sup> ]	Różnice X - C [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Lokalizacja	25%	7,44	0,00	0,00	0,00
2	Kształt topografia	25%	7,44	-7,44	-7,44	0,00
3	Uzbrojenie	25%	7,44	0,00	3,72	3,72
4	Dojazd	25%	7,44	-7,44	-7,44	3,72
razem:			29,76	-14,88	-11,16	7,44
Po korekcie:			87,75	79,95	82,04	

Wartość średnia: **83,25zł/m<sup>2</sup>**

Współczynnik korekcyjny z uwagi na wielkość, oraz zagospodarowanie gruntu<sup>9</sup>: k=0,9, wówczas:

$$83,25 \text{ zł/m}^2 \times 0,9 = 74,92 \text{ zł/m}^2$$

Wówczas:

Przedmiot oszacowania	Powierzchnia /m <sup>2</sup> /	Wartość jednostkowa /zł/m <sup>2</sup> /	Wartość gruntu /zł/
Grunt	6675	74,92	500091,00

<sup>9</sup> Działka zakrzaczona i porośnięta drzewostanem na części budowlanej



niezabudowany

W zaokrągleniu: 500.000

Słownie: pięćset tysięcy złotych.

**9.3 Łączna wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny**

l.p	Element oszacowania	Wartość rynkowa /zł/
1	Część zabudowana nieruchomości:	634.000
2	Część nie zabudowana nieruchomości:	500.000
	Razem:	1.134.000
	Współczynnik korekcyjny <sup>10</sup>	0,95
	Po korekcie:	1.077.300
	<b>W zaokrągleniu:</b>	<b>1.077.000</b>

Słownie: jeden milion siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.

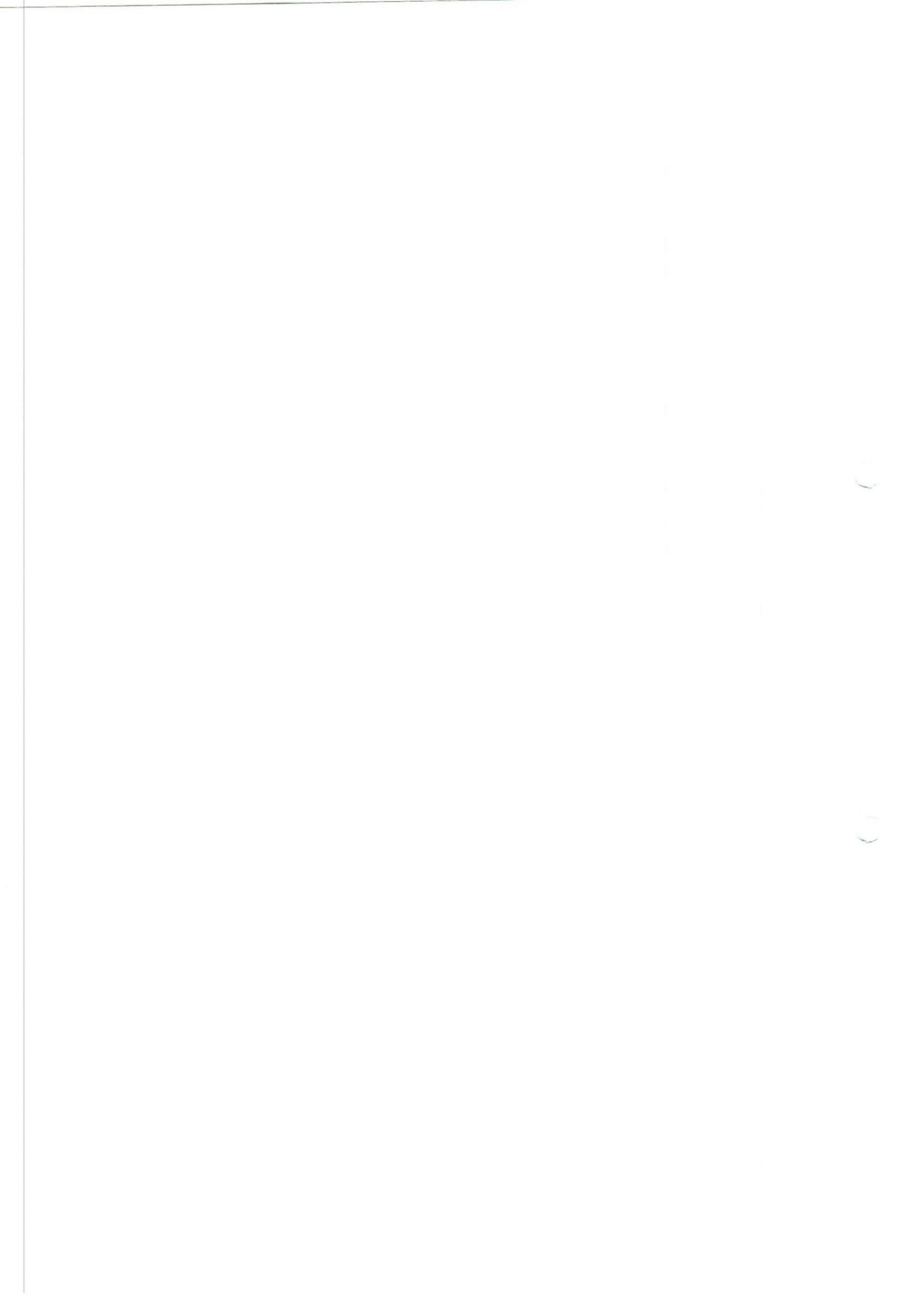
**9.4 Wartość rynkowa gruntu w obliczonej wartości rynkowej nieruchomości w dniu wyceny**

Przyjmując wartość jednostkową obliczoną w punkcie 9.2 wartość rynkowa gruntu bez zabudowy wyniesie:

Nr działki	Powierzchnia /m2/	Wartość jednostkowa /zł/m2/	Wartość rynkowa gruntu /zł/
1724	109	74,92	8166,28
1725/1	6287	74,92	471022,04
1725/2	1779	74,92	133282,68
1725/3	1056	74,92	79115,52
		Razem:	691586,52
		<b>W zaokrągleniu:</b>	<b>692.000</b>

Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.

<sup>10</sup> Z uwagi na złożoną strukturę zagospodarowania gruntu, zwiększającą ryzyko płynności. Współczynnik w granicach współczynnika korekcyjnego „K”: dopuszczalnego przez Standardy Zawodowe Rzeczoznawców w zakresie od 0,9 do 1,1.



**10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY /RAPORT W WYCENY/**

Przedmiotem opinii są nieruchomości gruntowa zabudowana, położona w Sułkowicach, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą nr KR1W/00039674/7. Nieruchomość obejmuje działki 1724, 1725/1, 1725/2 i 1725/3 o łącznej powierzchni 9231m<sup>2</sup>.

Na gruncie tym znajdują się dwa budynki mieszkalne. Jeden starszy o numerze adresowym ulica Środkowa 28, oraz budynek nowszy bez numeru porządkowego, nie zgłoszony do użytkowania.

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dla egzekucji długu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Mirosławy Wójcickiej w sprawie Km 826/18. Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działki wraz zabudową w dniu wyceny.

**Reasumując:**

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

Wartość rynkowa nieruchomości, aktualna wynosi:	<b>1.077.000 PLN</b>	<i>jeden milion siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych.</i>
---	----------------------	--

W tym:

Wartość rynkowa gruntu	692.000 PLN	<i>sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące złotych.</i>
Wartość zabudowy na gruncie	385.000 PLN	<i>trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych.</i>

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

Obliczona wartość nie uwzględnia zapisów działu III księgi wieczystej

*Biuro Sądowe przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach*


**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 zameldowania w budynku osób.
- 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.



- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.
- Ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej. Przyjęta do obliczeń powierzchnia użytkowa ma charakter wyłącznie warsztatowy dla niniejszej wyceny.
- Ewentualny nabywca winien dokonać oględzin nieruchomości przez nabyciem jego własności, aby uzyskać jednoznaczne rozeznanie co do stanu technicznego użytkowego obiektu oraz zagospodarowanie gruntu.
- Zakłada się że prace budowlane przeprowadzone zostaną zgodnie z Prawem Budowlanym, i pozwoleniem na budowę, nie są prowadzone żadne postępowania administracyjne związane z nieruchomością i nadzór budowlany przyjmie budynek do użytkowania bez zastrzeżeń
- Ewentualny nabywca winien dokonać oględzin nieruchomości przez nabyciem jego własności, aby uzyskać jednoznaczne rozeznanie co do stanu technicznego użytkowego obiektu oraz zagospodarowanie gruntu.

Wadowice, dnia 22-01-2026r.

na tym wycenę zakończono i podpisano

Biuro Cennych Nieruchomości  
w zakresie szacunku



## 12. ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis z księgi wieczystej
2. Dane ewidencji gruntów

( )

( )

WYPIS Z KSIĘGI WIECZYSTEJ

Firefox

https://przebadarka-ekw.ms.gov.pl/ekw\_prz/KsiegiWieczyste/poka...

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1W/00039674/7, STAN Z DNIA 2026-01-16 14:04

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W WADOWICACH, V WYDZIAŁ KSIĘGI WIECZYSTEJ - KR1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV	
<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>					
Numer bieżący nieruchomości					Nr podstawy wpisu
1					---
<b>Działki ewidencyjne</b>					
Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
---					---
Numer działki					---
1724					---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)					---
Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, WADOWICKI, ANDRYCHÓW, SUŁKOWICE			---
Lp. 2.					Nr podstawy wpisu
---					---
Numer działki					---
1725/1					---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)					---
Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, WADOWICKI, ANDRYCHÓW, SUŁKOWICE			---
Lp. 3.					Nr podstawy wpisu
---					---
Numer działki					---
1725/2					---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)					---
Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, WADOWICKI, ANDRYCHÓW, SUŁKOWICE			---
Lp. 4.					Nr podstawy wpisu
---					2
Numer działki					---
1725/3					---
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)					---
Lp. 1.	1	MAŁOPOLSKIE, WADOWICKI, ANDRYCHÓW, SUŁKOWICE			---
Ulica					---
ŚRODKOWA 28					---
Sposób korzystania					---
B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE					---
Obszar całej nieruchomości					Nr podstawy wpisu
0,9231 HA					---
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)					Nr podstawy wpisu
B					---
2009-05-16 13:52:27					---
<b>Komentarz do migracji</b>					
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					Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej					---
1					---
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>					
Nr podstawy wpisu					Nr podstawy wpisu
2					---
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR 1452/W/09, 2009-08-20, EGIS, ANDRYCHÓW; 16-17 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)					---
DZ. KW. /KR1W/00006598/09/001, 2009-08-26, 07:46:38, 2009-09-04-11:53:49 087396, NIE, B-10 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)					---

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR KR1W/00039674/7, STAN Z DNIA 2026-01-16 14:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WADOWICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1W

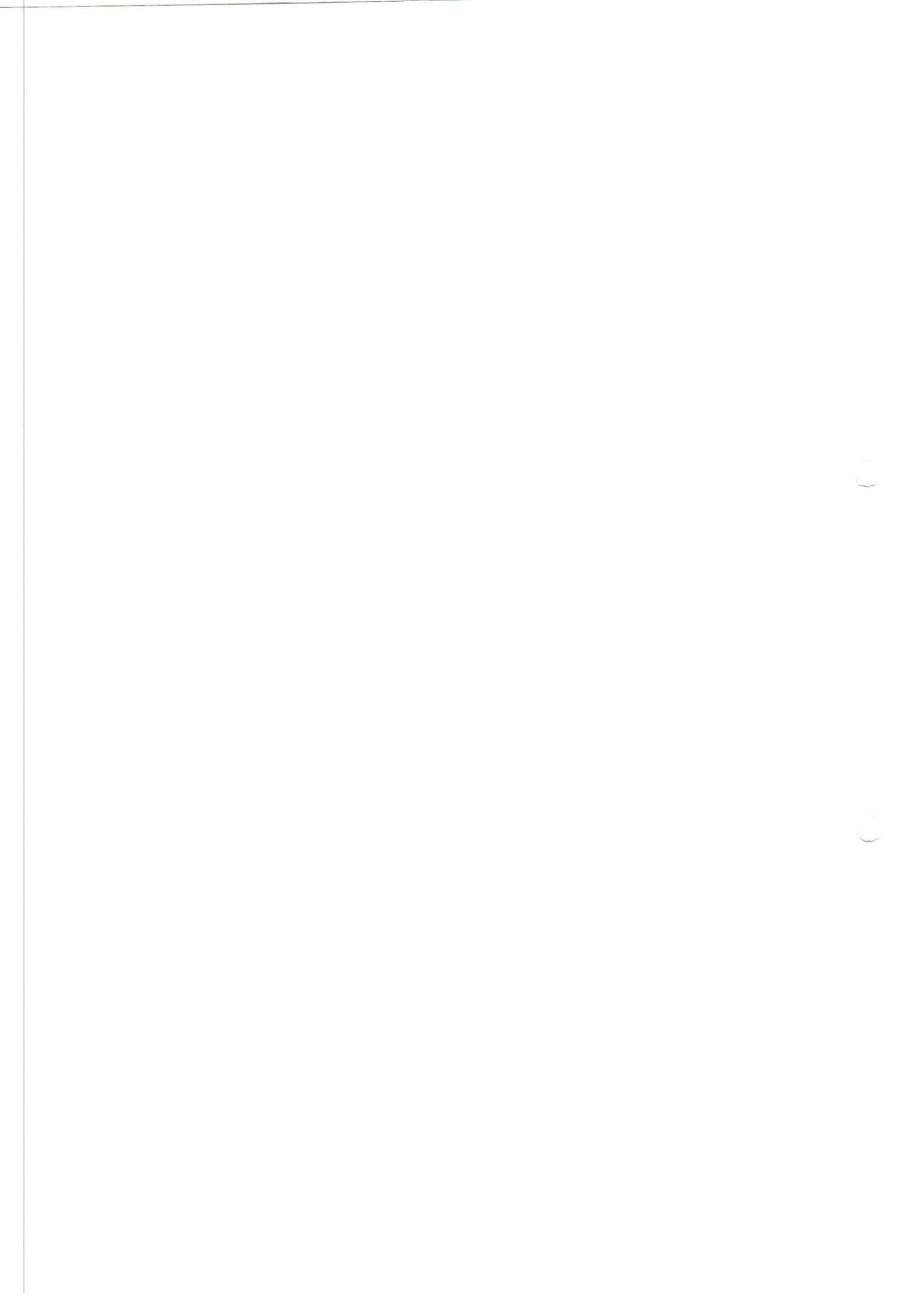
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[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 KR1W/00039674/7, STAN Z DNIA 2026-01-16 14:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WADOWICACH, V WYDZIAŁ KSIĄGI WIECZYSTYCH - KR1W

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				

## Właściele

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu 3, 4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współwłasności)	Lp. 1.	Z	1/1	---	
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JÓZEF WOJCIECH GAWELDA, JÓZEF, ELZBIETA, 73040413958				

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA DZIAŁU SPADKU ORAZ ZNIENIEŃ WSPÓLWŁASNOŚCI</b> , 4846/2009, 2009-08-25, WANDA MIŁOSZEWSKA, ANDRYCHÓW; 8-10 (tytuł aktu, numer reg. A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty aktu) DZ. KW./KR1W/00006598/09/002, 2009-08-26 07:46:38, 2009-09-04-11.53.49.087396, NIE, 8-10 (rodzaj) i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty aktu
4	<b>AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA</b> , 2553/2009, 2009-05-26, WANDA MIŁOSZEWSKA, ANDRYCHÓW; 11-14 (tytuł aktu, numer reg. A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty aktu) DZ. KW./KR1W/00006598/09/002, 2009-08-26 07:46:38, 2009-09-04-11.53.49.087396, NIE, 8-10 (rodzaj) i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty aktu

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR1W/00039674/7, STAN Z DNIA 2026-01-16 14:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WADOWICACH, W WYDZIALE KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

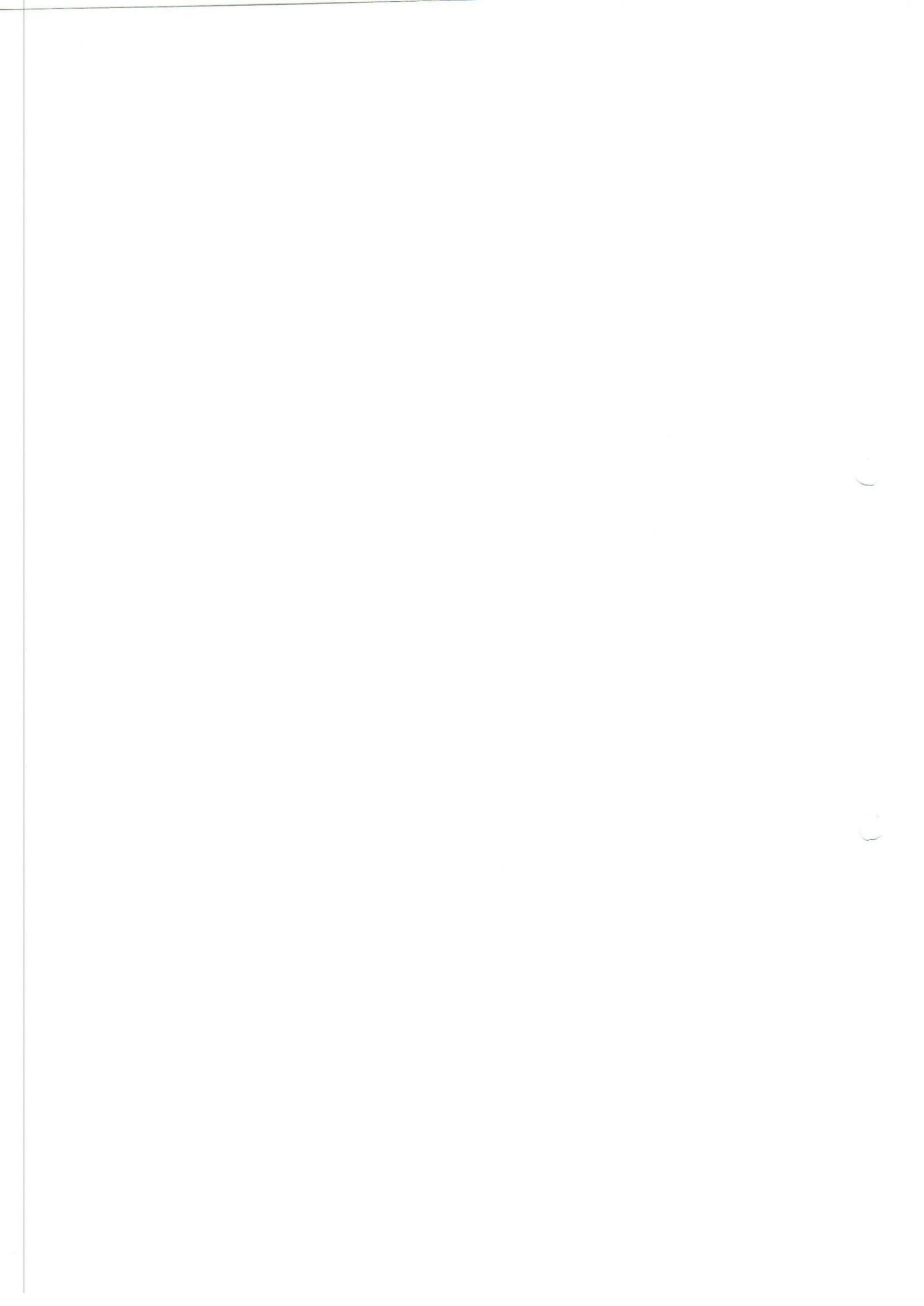
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
<i>Wzmiarki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)</i>				
1.	REP.C. / KOMO / 141349 / 25 - 2025-09-04, 14:32:40			
1.1	DZ. KW. / KR1W / 9970 / 25 / 1 - 2025-09-04, 14:36:00 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI			
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			2	9
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTĄ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH - MIROSLAWIE WOJCICKĄ W SPRAWIE KM 1663/11 NA WNIOSK WIERZYTELA ING BANK SŁĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA W KATOWICACH	
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			3	10
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓREJ OSTRZEŻENIE ZOSTAŁO WPISANE POD NUMEREM WPISU 2, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL - POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ CENTRUM RESTRUKTURYZACJI I WINDYKACJI W WARSZAWIE BIURO W KRAKOWIE W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 499/12.	
Lp. 3.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			5	17
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTĄ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH - ARTURA URBANOWICZĄ NA WNIOSK WIERZYTELA ING BANK SŁĄSKI SPÓŁKA AKCYJNA W KATOWICACH - W SPRAWIE KM 548/14	
Lp. 4.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			8	20
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓREJ OSTRZEŻENIE ZOSTAŁO WPISANE POD NUMEREM WPISU 6, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z/S W WARSZAWIE, W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 1677/17	
Lp. 5.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			10	24
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓREJ OSTRZEŻENIE ZOSTAŁO WPISANE POD NUMEREM WPISU 9, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU, W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGNATURĄ KM 71/21	
Lp. 6.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			14	29
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓREJ OSTRZEŻENIE ZOSTAŁO WPISANE POD NUMEREM WPISU 9, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGN. KM 536/21.	
Lp. 7.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			16	37, 46
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓREJ OSTRZEŻENIE ZOSTAŁO WPISANE POD NUMEREM WPISU 10, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL PRESKO INVESTMENTS S.A.R.L. Z/S W LUKSEMBURGU W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGN. KM 762/23, KM 227/25	
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W POLU 3.4.1.2 - UJAWNIONO ROZSZERZENIE EGZEKUCJI O KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY	
Lp. 8.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			17	38, 39, 41, 43, 44
Rodzaj wpisu			OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu			DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓREJ OSTRZEŻENIE ZOSTAŁO WPISANE POD NUMEREM WPISU 10, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZYTEL PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY WE WROCŁAWIU W SPRAWIE	



Rodzaj zmiany	PROWADZONE; POD SYGN. KM 428/24, KM 905/24, KM 1007/24, KM 91/25 Lp. 1. W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO ROZSZERZENIE EGZEKUCJI O KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY Lp. 2. W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO ROZSZERZENIE EGZEKUCJI O KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY Lp. 3. W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO ROZSZERZENIE EGZEKUCJI O KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY Lp. 4. W POLU 3.4.1.2 UJAWNIONO ROZSZERZENIE EGZEKUCJI O KOLEJNY TYTUŁ WYKONAWCZY	
Lp. 9. Numer wpisu Rodzaj wpisu	18 <b>OSTRZEŻENIE</b> DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓREJ OSTRZEŻENIE ZOSTAŁO WPISANE POD NUMEREM WPISU 10, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIEL EQUUS DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI ZYS W GDAŃSKU, W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGN. KM 826/18.	Nr podstawy wpisu 42
Treść wpisu		
Lp. 10. Numer wpisu Rodzaj wpisu	19 <b>OSTRZEŻENIE</b> DO WSZCZĘTEJ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, CO DO KTÓREJ OSTRZEŻENIE ZOSTAŁO WPISANE POD NUMEREM WPISU 10, PRZYŁĄCZYŁ SIĘ KOLEJNY WIERZCIEL OPTIMA SP. Z O.O. ZYS W GDAŃSKU, W SPRAWIE PROWADZONEJ POD SYGN. KM 909/24.	Nr podstawy wpisu 45
Treść wpisu		

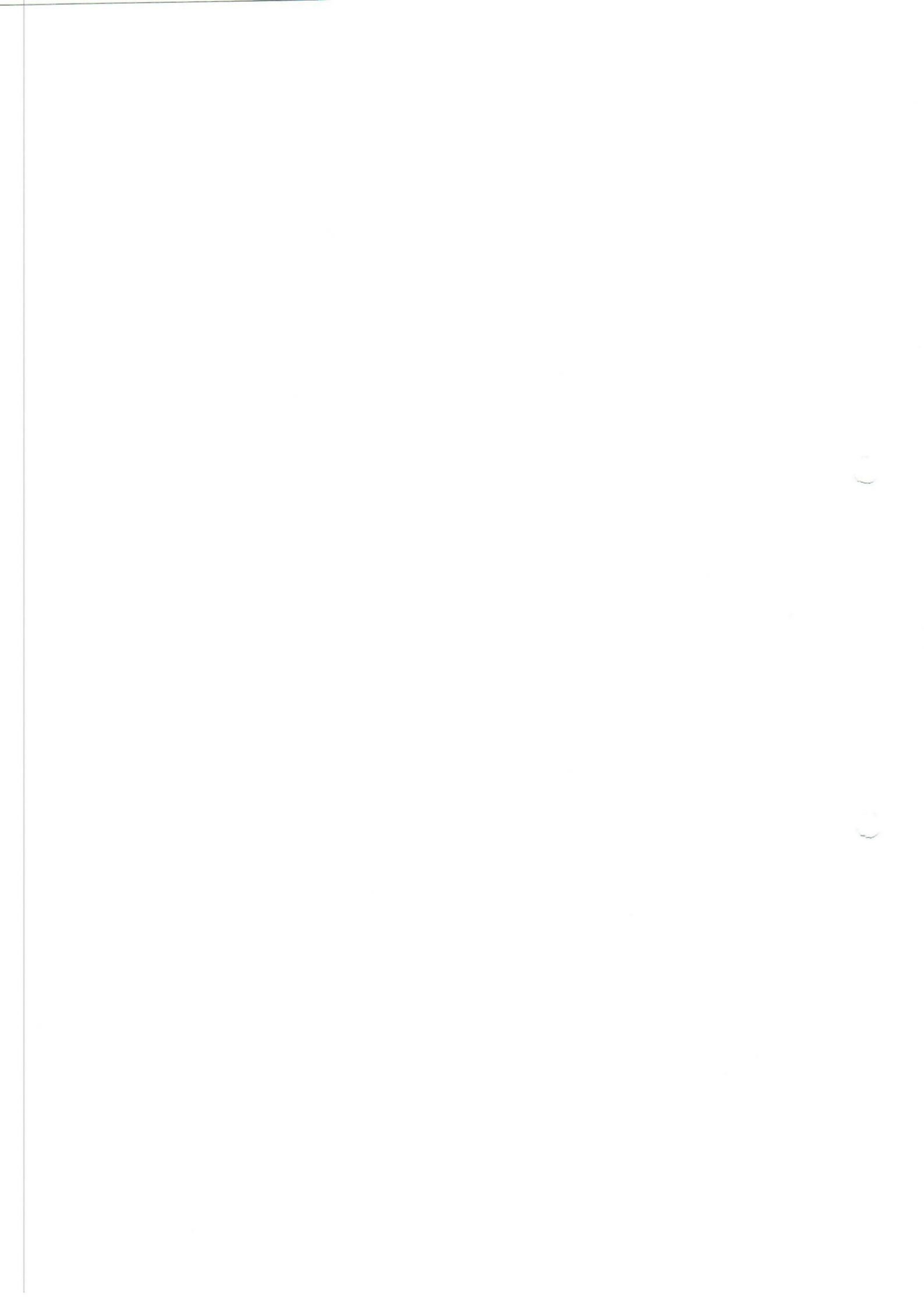
## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu		
9	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1663/11, 2012-03-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 47 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/0002356/12/001, 2012-03-22 11:52:39, 2012-03-26-15.06.40.517348, NIE, 43-46 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
10	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 499/12, 2012-04-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 57 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/0002878/12/001, 2012-04-11 11:40:26, 2012-04-23-10.09.23.706185, NIE, 53-56 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
17	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 548/14, 2016-03-15, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH ARTUR URBANOWICZ; 122 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/0003260/16/001, 2016-03-22 09:58:00, 2016-04-19-16.09.49.000891, NIE, 118-121 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
20	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1677/17, 2017-10-23, ZASTĘPCA KOMORNIKA SĄDOWEGO W KANCELARII B. KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH ARTURA URBANOWICZA ASESOR ŁUKASZ KOŁODZIEJCZYK; 151 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/0000919/17/001, 2017-10-23 09:56:00, 2018-01-30-14.25.57.008705, NIE, 148-149 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
24	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 712/1, 2021-02-22, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 188 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/0002079/21/001, 2021-02-22 08:59:00, 2021-03-09-10.31.11.621706, NIE, 185-186 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
29	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 536/21, 2021-10-08, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 233 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/00012148/21/001, 2021-10-08 11:45:00, 2021-11-15-13.09.55.500927, NIE, 230-231 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
37	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 762/23, 2023-10-30, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 295 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/00015833/23/001, 2023-10-30 12:02:00, 2024-01-16-08.47.25.280134, NIE, 292-293 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
38	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 428/24, 2024-09-27, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 305 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/00010893/24/001, 2024-09-27 10:44:00, 2025-03-03-13.57.23.709433, NIE, 302-303 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
39	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 905/24, 2024-12-19, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 315 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/00014369/24/001, 2024-12-19 10:34:00, 2025-05-13-14.23.50.959483, NIE, 312-313 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
41	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 1007/24, 2025-01-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 355 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW/KR1W/00000803/25/001, 2025-01-21 15:56:00, 2025-07-03-14.50.41.895355, NIE, 351-353 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>	
42	ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 826/18, 2025-02-13, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA; 364 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>	



- 43 DZ KW/KR1W/0001821/25/001, 2025-02-13 13:17:00, 2025-07-24-10.28.28.252727, NIE, 361-362  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)  
**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 752/24, 2025-02-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA: 374**  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty akt)
- 44 DZ KW/KR1W/00002124/25/001, 2025-02-21 11:22:00, 2025-07-24-14.03.28.462908, NIE, 371-372  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)  
**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 91/25, 2025-03-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA: 385**  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty akt)
- 45 DZ KW/KR1W/00002546/25/001, 2025-03-04 12:47:00, 2025-09-01-08.58.08.442674, NIE, 382-383  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)  
**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 909/24, 2025-03-21, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA: 394**  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty akt)
- 46 DZ KW/KR1W/00003315/25/001, 2025-03-21 13:29:00, 2025-09-10-07.41.54.101135, NIE, 391-392  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)  
**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU, KM 227/25, 2025-07-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSLAWA WÓJCICKA: 404**  
(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca, położenie dokumentu - numer karty akt)
- DZ KW/KR1W/00008436/25/001, 2025-07-28 11:14:00, 2026-01-08-09.32.06.081758, NIE, 401-402  
(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

[Powrót](#)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR KR1W/00039674/7, STAN Z DNIA 2026-01-16 14:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WADOWICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1W

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. **DZ, KW, / KR1W / 12432 / 25 / 1 - 2025-11-04, 12:58:12 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ**

Lp. 1.					Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			1		7, 13, 15, 40
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta			203544,00 (DWAŚCIE TRZY TYSIĄCE PIĘCZET CZTERDZIEŚCI CZTERY) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)			ZMIENNE, 7,8700%		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	<KREDYT		
Termin zapłaty			2039-11-26		
Inne informacje			UMOWA KREDYTU NUMER 09102014330003139600178749 Z DNIA 2.12.2009R.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		W POLU 4.4.4.1, 4.4.4.2, 4.4.4.3 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA HIPOTECZNEGO		
	Lp. 2.		W POLU 4.4.4.1 UJAWNIONO ZMIANĘ NAZWY WIERZycIELA HIPOTECZNEGO		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		EQUES DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI, GDAŃSK, 221653410		
Lp. 2.			---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)			2		8, 14, 16, 40
Rodzaj hipoteki (roszczenia)			HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta			101780,00 (STO JEDEN TYSIĘC SIĘDMSET OSIEMDZIESIĄT) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)			ZMIENNE, 7,8700%		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT Z ODSEKAMI I INNYMI NALEŻNOŚCIAMI BANKU		
Termin zapłaty			2039-11-26		
Inne informacje			UMOWA KREDYTU NUMER 09102014330003139600178749 Z DNIA 2.12.2009R.		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.		W POLU 4.4.4.1, 4.4.4.2, 4.4.4.3 UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZycIELA HIPOTECZNEGO		
	Lp. 2.		W POLU 4.4.4.1 UJAWNIONO ZMIANĘ NAZWY WIERZycIELA HIPOTECZNEGO		
Wierzyciel hipoteczny					
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		EQUES DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI, GDAŃSK, 221653410		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2009-12-02, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ 1 W ANDRYCHOWIE, 35 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / KR1W/00009565/09/002, 2009-12-03 10:51:14, 2009-12-09-09-50:23:641787, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	<b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2009-12-02, POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI BANK POLSKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ODDZIAŁ 1 W ANDRYCHOWIE, 35 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / KR1W/00009565/09/002, 2009-12-03 10:51:14, 2009-12-09-09-50:23:641787, NIE, 33-34 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
13	<b>WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH</b> , NR 15, 2014-08-20, AGIO WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY; 86 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / KR1W/00008836/14/001, 2014-09-24 10:00:00, 2014-09-25-12:58:16, 758523, NIE, 82-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
14	<b>WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH</b> , NR 15, 2014-08-20, AGIO WIERZYTELNOŚCI NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY; 86 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / KR1W/00008836/14/002, 2014-09-24 10:00:00, 2014-09-25-12:58:16, 758523, NIE, 82-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
15	<b>WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ</b> , 2015-07-27, AGIOFUNDUSZ TOWARZYSTWO FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 101 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / KR1W/00006696/15/001, 2015-08-27 10:40:00, 2015-09-10-13:08:41, 904566, NIE, 97-99 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
16	<b>WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO I EWIDENCJI ANALITYCZNEJ</b> , 2015-07-27, AGIOFUNDUSZ TOWARZYSTWO FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH SPÓŁKA AKCYJNA W WARSZAWIE; 101 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / KR1W/00006696/15/002, 2015-08-27 10:40:00, 2015-09-10-13:08:41, 904566, NIE, 97-99 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
40	<b>WYCIĄG Z KSIĄG RACHUNKOWYCH FUNDUSZU SEKURTYZACYJNEGO</b> , ID 5319539, 2024-11-12, EQUES DEBITUM FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU; 325 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW / KR1W/0000010/25/001, 2025-01-02 11:00:00, 2025-06-20-12:38:30, 103763, NIE, 322-324 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



[Powrót](#)



## WYPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW

Znak sprawy: NGK.6621.544.2026

Województwo: **małopolskie**  
 Powiat: **wadowicki**  
 Jednostka ewidencyjna: **121801\_5, Andrychów – obszar wiejski**  
 Obręb ewidencyjny: **0005, Sułkowice**

Starosta Wadowicki

(nazwa organu wydającego dokument)

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW BEZ DANYCH OSOBOWYCH

sporządzono dnia: 22-01-2026 07:55:52

Nr jednostki rejestrowej: G615

Działki ewidencyjne: 4

Numer działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
			Oznaczenie	Pow [ha]	
1724 121801_5.0005.1724		0.0109	B	0.0109	-nr KW ukryty-
1725/1 121801_5.0005.1725/1		0.6287	RtVa PsIV PsV B	0.3249 0.0747 0.1902 0.0389	-nr KW ukryty-
1725/2 121801_5.0005.1725/2		0.1779	PsV Wp	0.1701 0.0078	-nr KW ukryty-
1725/3 121801_5.0005.1725/3		0.1056	PsV B Wp	0.0425 0.0603 0.0028	-nr KW ukryty-

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 1998.

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.9231 na

Słownie: dziewięć tysięcy dwieście trzydzieści jeden metrów kwadratowych

## Oznaczenia użytków i klas

B - Tereny mieszkaniowe
PsIV - Paswiska trwałe
PsV - Paswiska trwałe
RtVa - Grunty orne
Wp - Grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi

## Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 1

Identyfikator	121801_5.0005.1998_BUD	Kondygnacje nadziemne: 1 Kondygnacje podziemne: 0
Działka	121801_5.0005.1725/3	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]: 61 Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]: -
Adres	Sułkowice, ul. Śródkowa 28	Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m <sup>2</sup> ]: - Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m <sup>2</sup> ]: -
Rodzaj wg KST	budynki mieszkalne	

Uwagi: OZNACZENIE ROBOTY WPISU: 2007-00499, POCHODZENIE DANYCH PRZEDMIOTOWYCH: wywiad terenowy

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY  
DO DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Sporządził(a): Seweryn Niemożyk

22-01-2026

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

Strona 1 z 1

