

Opracowanie¹:

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

WYCENA
MEDIACJE
ŚWIADECTWA
ENERGETYCZNE

OPINIA OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI KR1W/00029136/1



- gmina: **Wadowice**
- miejscowość: **Klecza Dolna ulica Diamentowa 5**

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu
wyceny:

920.000 PLN

*dziewięćset dwadzieścia
tysięcy złotych.*

POZIOM CEN:

styczeń 2026r.

Sporządził Biegły Sądowy – Dariusz Faber
Wadowice, dnia 19 styczeń 2026r.

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	14
Rozdział 7 Charakterystyka i analiza rynku	15
Rozdział 8 Sposób wyceny	17
Rozdział 9 Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	18
9.1 . Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości	
9.2 Obliczenie wartości rynkowej gruntu w wartości rynkowej nieruchomości	
Rozdział 10 Wynik końcowy wyceny	26
Rozdział 11 Klauzule i zastrzeżenia	26
Rozdział 12 Załączniki	27

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Klecza Dolna, gmina Wadowice, powiat Wadowice, o numerze Księgi Wieczystej KR1W/00029136/1. Księga ta obejmuje działkę nr 507/50 /R IIIa; B/ o powierzchni 15a59m². Grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym Klecza Dolna ulica Diamentowa 5.

1.2 Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej

- Jednostka ewidencyjna: Wadowice obszar wiejski
- Obręb: Klecza Dolna

Nr działki	Powierzchnia /Ha/	Użytek i klasa bonitacyjna
507/50	0,1559	R IIIa - 0,0119 B - 0,0440

Nr Księgi wieczystej: KR1W/00029136/1

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, Mirosława Wójcicka, Kancelaria Komornicza nr V w Wadowicach, w sprawie **Km944/23**.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika o powołaniu biegłego

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 Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Rzeczoznawców 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 Wadowice
 - 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 stycznia 2026r.
- data na którą określono wartość rynkowa przedmiotu wyceny: 19 styczeń 2026r
- poziom cen: styczeń 2026r
- data oględzin nieruchomości i wywiadu: 8-07-2024r oraz 14-01-2026r

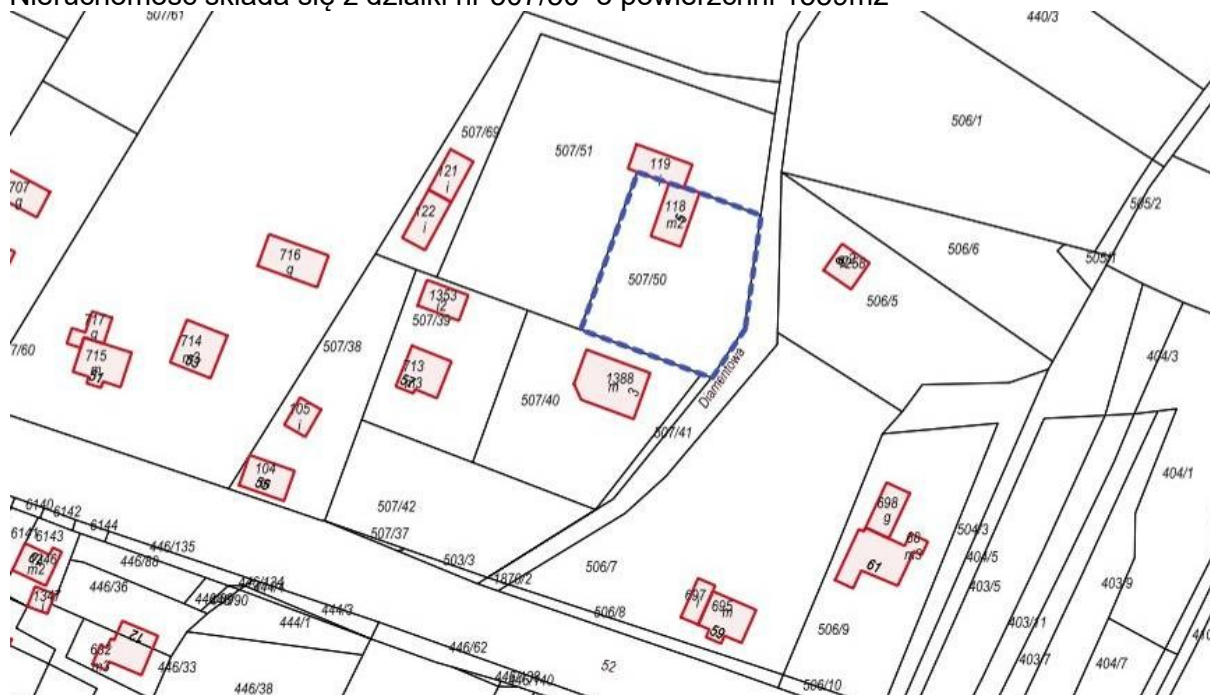
Uwaga:

W oględzinach w dniu 8-07-2024r brał udział Pan Jeleń Tomasz. Do dnia sporządzenia opinii po dacie oględzin stan techniczno użytkowy nieruchomości nie zmienił się co oświadczył Jeleń Tomasz w dniu 14-01-2026r.

5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

5.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Kleczy Dolnej, gmina Wadowice, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą KR1W/00029136/1. Nieruchomość składa się z działki nr 507/50 o powierzchni 1559m²



Na gruncie tym znajduje się zabudowa mieszkalna o numerze adresowym Klecza Dolna ulica Diamentowa 5.

Księga wieczysta nr KR1W/00029136/1**Dział I. Oznaczenie nieruchomości:**

- działka nr 507/50 o powierzchni 0.1634ha, położona w województwie Małopolskim, powiat Wadowicki, gmina Wadowice, miejscowość Klecza Dolna
ulica: Klecza Dolna 12a

Dział I. Spis praw związanych z nieruchomością:

- brak wpisów

Dział II. Własność

Grażyna Jeleń c. Zenona i Barbary

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 Wójciką w sprawie km 560/11 na wniosek wierzyciela Wapian W. Mizera, A. Jesiołowska, E. Wata spółka jawna z/s w Wadowicach.
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójciką w sprawie km 944/23 na wniosek wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu.
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 14, przyłączył się kolejny wierzyciel prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu w sprawie prowadzonej pod sygn. km 324/24, km 325/24
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 14, przyłączył się kolejny wierzyciel sklep budowlany Wapian W. Mizera, A. Jesiołowska, E. Wata spółka jawna z/s w Wadowicach w sprawie prowadzonej pod sygn. gkm 20/24.

Dział IV księgi wieczystej dotyczący hipotek – zawiera wpisy:

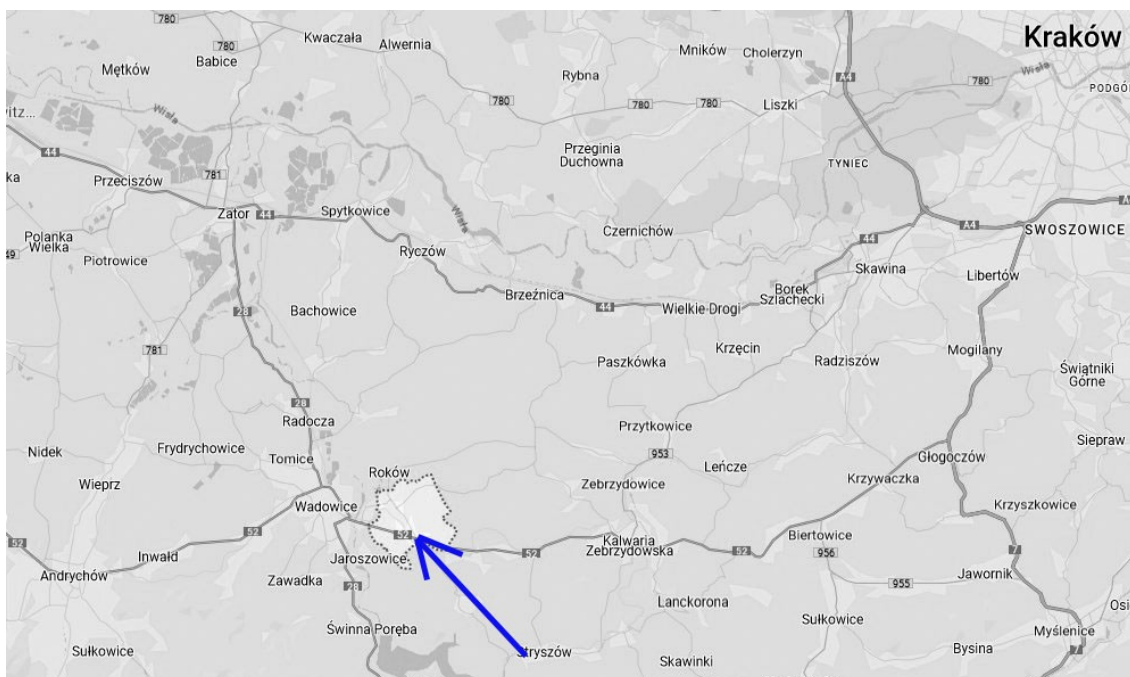
- hipoteka przymusowa 159.832,62zł na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wadowicach.

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

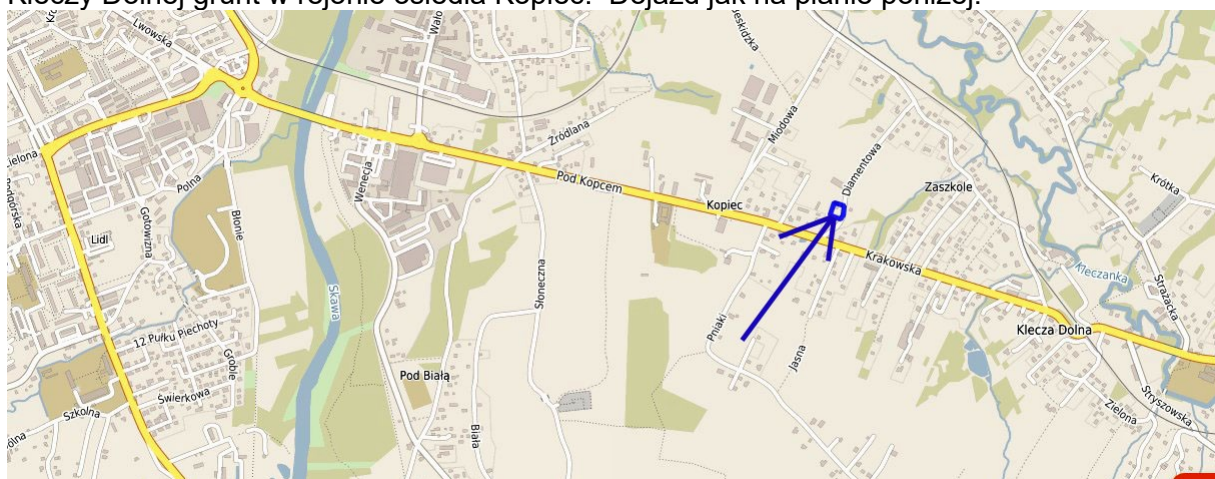
5.2 Opis nieruchomości**LOKALIZACJA**

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 Kleczy Dolnej, z Krakowa około 45km na zachód w kierunku Wadowic. Na przedmieściach Wadowic.



Kleczy Dolnej grunt w rejonie osiedla Kopiec. Dojazd jak na planie poniżej:



Kolor niebieski orientacyjna lokalizacja.

OPIS PRZEDMIOTOWEGO GRUNTU

Lokalizacja, otoczenie

Tereny podmiejskie Wadowic, silnie zurbanizowane. W niewielkiej odległości jeden z najnowocześniejszych w Polsce obiektów edukacyjnych Kampus Bemie.

Lokalizacja bardzo modna.

W otoczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, do budynku przylega duży budynek gospodarczy, w niewielkiej odległości szklarnie. Grunt nie jest widokowy.



Dojazd

Grunt przylega do drogi gminnej ulicy Diamentowej, jednak wjazd na posesję odbywa się po działce przylegającej nr 507/51, należy wykonać wjazd na drogę publiczną.



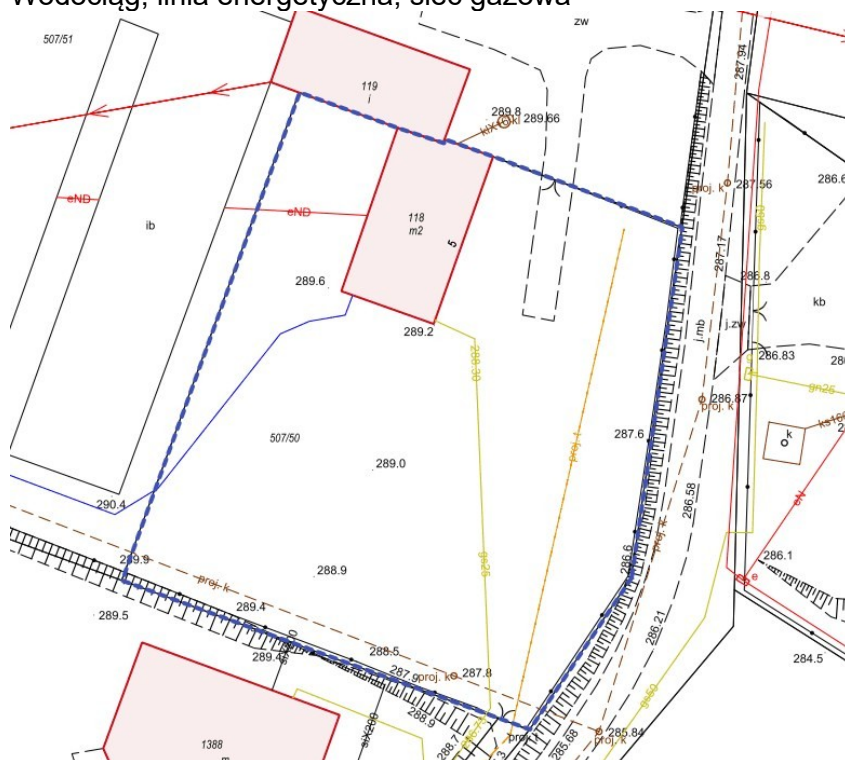
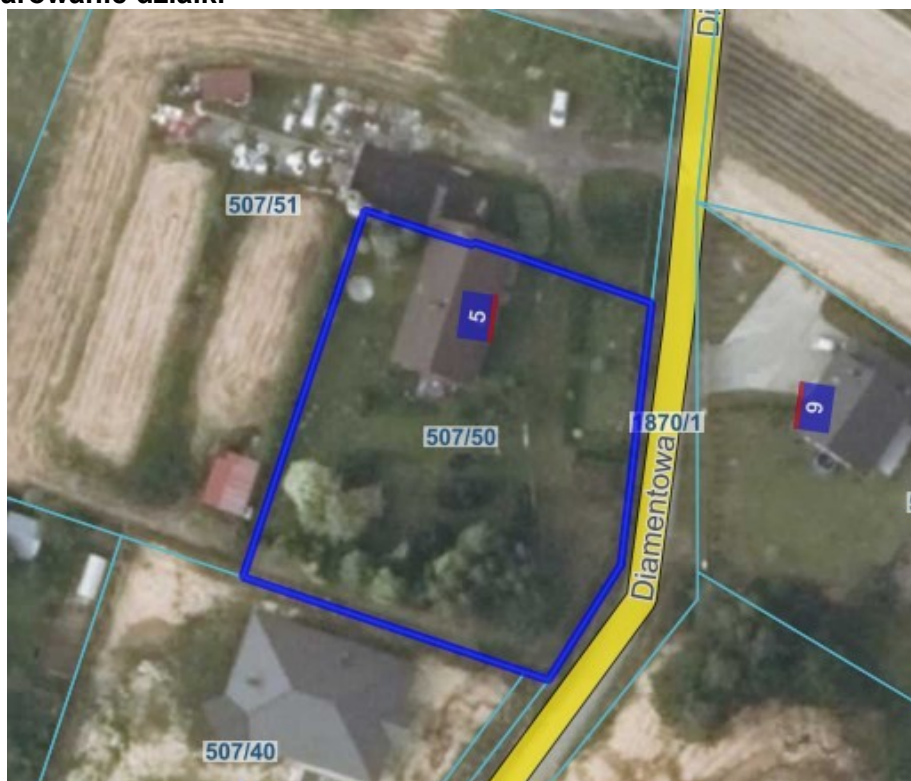
Kolor niebieski droga gminna

Kształt i topografia

Parcela płaska bez wyraźnego nachylenia, położona około 1m ponad drogą Kształt regularny.

Uzbrojenie

Wodociąg, linia energetyczna, sieć gazowa

**Zagospodarowanie działki**

Na gruncie tym znajduje się zabudowa mieszkalna o numerze adresowym Klecza Dolna ulica Diamantowa 5.

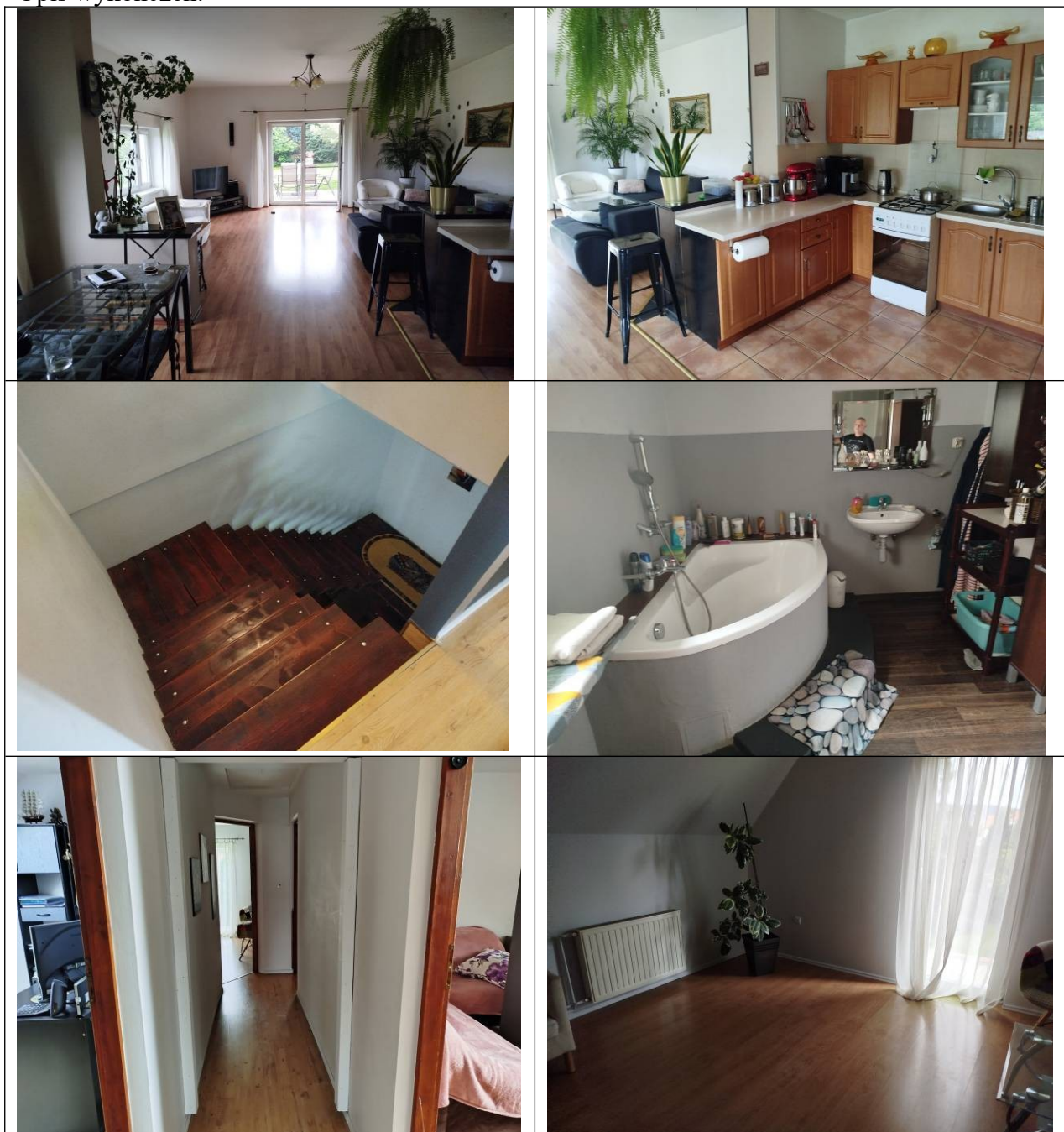
OPIS BUDYNKU NA GRUNCIE

Budynek mieszkalny, parterowy z poddaszem użytkowym, nie podpiwniczony murowany w technologii tradycyjnej. Pierwotna bryła pochodzi z 1979r, później w roku 2001r budynek rozbudowany.

Opis konstrukcji

- Ściany fundamentowe: ława i ściana fundamentowa żelbetowa
- Ściany nadziemia: pustak siporex, z zewnątrz ocieplenie styropianem gr. 8cm
- Strop żelbetowy prefabrykowany z płyt kanałowych
- Schody wewnętrzne: drewniane na konstrukcji stalowej
- Kominy: cegła
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie blachodachówką.
- Okna PCV zespolone

Opis wykończeń:





Posadzki z paneli poługowych, w pomieszczeniach sanitarnych terrakota. Ściany malowane na gładziach gipsowych. Schody na poddasze na konstrukcji stalowej drewniane bez poręczy.

Zestawienie powierzchni:

/na podstawie danych projektowych - rzuty kondygnacji w załącznikach /

Powierzchnia zabudowy: 114m²

Powierzchnia użytkowa: 164,20m²

Kubatura: 706,90m³

Instalacje wewnętrzne:

- instalacja elektryczna
- wodna zasilana z wodociągu gminnego
- kanalizacyjna z dopływem do zbiornika wybieralnego / zbiornik na działce sąsiedniej, bez stosownej służebności zapisanej w KW/
- ogrzewanie centralne: kocioł wodny opalany gazem

STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY

Ściany nośne zewnętrzne oraz dach bez odkształceń, bez zawilgoceń. Standard typowy, współczesny. Zużycie techniczne normatywne, wynikające z prawidłowej eksploatacji. Architektura współczesna, brak zużycia funkcjonalnego. Do budynku przylega duży budynek gospodarczy /zużycie środowiskowe/

Ogólny stan techniczno użytkowy określam na zadowalający.

INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

Ogród przydomowy:

Działka zagospodarowana w roślinne składniki ozdobne, część roślinności ma charakter kolekcjonerski, wysoka klasa bonitacyjna.

W szczególności²:

borówka amerykańska 8 szt
 świerk srebrny
 żywopłot cisowy 16mb
 cyprys gruszkowy na pniu
 tuje szmaragdowe 8 szt
 kiku szirade wiśnia (obw 52 cm)
 jodła siberlak
 modrzew zwisający (obw 30 cm)

² Zestawienie właściciela nieruchomości

świerk midifornis
 karagana
 jałowiec zwisający horcman
 sosna lorepo bonzai
 cis fastigata
 klon kolumnowy
 klon dumondi
 klon flamingo
 buk purpurowy fontej
 świerk konika 2 szt
 wiąz camperdał
 jodła koreańska
 nilaskus
 żywopłot grabowy 29 mb wys 3m
 czmielina szerokolistna
 dereń biały
 pienis zimnozielony
 jałowiec kolumnowy
 cyprys lomson
 sosna czarna 2 szt
 magnolia





Parking i wjazd na posesję z działki sąsiedniej 507/51,



Od ulicy ogrodzenie ze sztachet drewnianych, w pozostałym zakresie siatka. Brak bramy wjazdowej na drogę publiczną.



Do budynku przylega duży budynek gospodarczy, w przeszłości kotłownia gospodarstwa ogrodniczego.



6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej



Kolor niebieski wyceniany grunt

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU - 9MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) zabudowa usługowa, w zakresie:

- usług komercyjnych
- usług turystycznych
- usług zdrowia
- usług oświaty
- usługi sportu i rekreacji;

2) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) urządzenia sportu i rekreacji,
- b) miejsca postojowe,
- c) garaże,
- d) budynki gospodarcze,
- e) dojazdy, dojścia,
- f) infrastruktura techniczna,
- g) zielenie urządzone.

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

- 1) usługi realizowane jako budynki wolnostojące lub jako lokale użytkowe;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) maksymalny: 0,8,
- b) minimalny: 0,01;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego - 12 m,
 - b) maksymalna wysokość budynku garażowego, gospodarczego - 6 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem lit. a, b - 12 m;
- 6) określa się stosowanie dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 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,
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 15° - 45° oraz dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 15° - 45° lub dachów płaskich,
 - c) dla budynków usługowych: 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.

Źródło:

Uchwała Nr LIX/564/2023 z dnia 2023-04-19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Kleczy Dolnej (część południowa)

Publikacja: Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2023-04-27, poz. 2996

Data wejścia w życie: 2023-05-12

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY /RAPORT W WYCENY/

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa, położona w miejscowości Klecza Dolna, gmina Wadowice, powiat Wadowice, o numerze Księgi Wieczystej KR1W/00029136/1. Księga ta obejmuje działkę nr 507/50 /R IIIa; B/ o powierzchni 15a59m². Grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym Klecza Dolna ulica Diamentowa 5.

Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działki wraz zabudową w dniu wyceny.

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dla egzekucji długu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Mirosława Wójcicka, Kancelaria Komornicza nr V w Wadowicach, w sprawie **Km944/23**.

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 w dniu wyceny:

920.000 PLN

dziewięćset dwadzieścia tysięcy złotych.

W tym:

Wartość rynkowa gruntu:

230.000 PLN

dwieście trzydzieści tysięcy złotych.

Wartość rynkowa zagospodarowania na gruncie /składniki budowlane + składniki roślinne/

690.000 PLN

sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.

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 i I V księgi wieczystej

Obliczona wartość rynkowa nie obejmuje wyposażenia budynku /nieruchomości w nim znajdujących się /

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.
- Obliczona wartość została oszacowana na podstawie cen całkowitych podanych w aktach notarialnych, gdzie stronami transakcji były osoby fizyczne.
- 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.

Wadowice, dnia 19-01-2026r.

na tym wycenę zakończono i podpisano

12. ZAŁĄCZNIKI

1. rzuty kondygnacji budynku
2. Wypis z księgi wieczystej
3. Dane ewidencji gruntów

