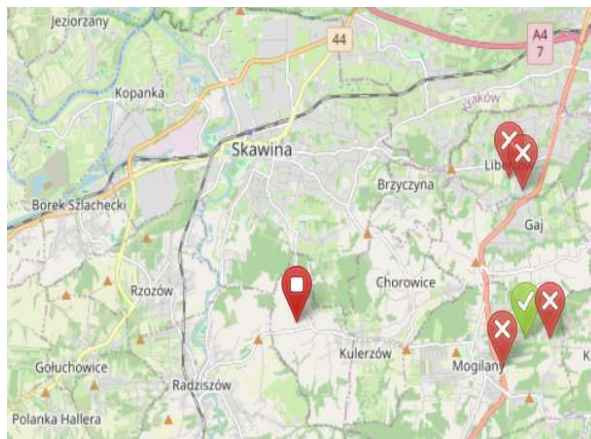


Sygn. akt. Km 1427/25

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ W PRAWIE WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI BUKÓW STANOWIĄCEJ
DZIAŁKĘ NR 94/1 OBJĘTEJ KW NR KR3I/00025746/4**



Autor opracowania:

mgr Agnieszka Karp

upr. 6565

Kraków, dnia 1 grudnia 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	woj. małopolskie, pow. krakowski, gmina Mogilany, miejscowość Buków, obr. 0001, działka nr 94/1
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej założona jest Księga Wieczysta: • działka nr 94/1 objęta KW KR31/00025746/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie
Oznaczenie w ewidencji gruntów	• działka nr 94/1 o pow. 0,2616 ha, obr. 0001, Buków
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności
Lokalizacja i opis nieruchomości	Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Buków w odległości ok. 17 km od centrum Krakowa. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncze obiekty handlowo – usługowe oraz tereny zielone.
Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	Zgodnie z Uchwałą nr XX/139/2025 Rady Gminy Mogilany z dnia 30 czerwca 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Buków i miejscowości Kulerzów – etap I, działka nr 94/1 obr. 1, w miejscowości Buków, znajduje się w obszarze oznaczonym: 4MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 3MU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.
Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WR)	<u>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działki nr 94/1 położonej w miejscowości Buków wynosi:</u> <u>581 000 zł</u> słownie: pięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 1 grudnia 2025 roku, • według stanu na dzień 19 października 2025 roku, • na poziomie cen na dzień 1 grudnia 2025 roku, • na podstawie wizji lokalnej z dnia 19 października 2025 roku.

Spis treści

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Cel wyceny.....	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawa formalna.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Podstawy metodologiczne.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. Daty związane z przygotowaniem operatu szacunkowego.....	5
5. Opis oraz określenie stanu nieruchomości.....	5
5.1. Stan prawny nieruchomości.....	5
5.2. Lokalizacja i otoczenie działki.....	7
5.3. Opis nieruchomości.....	8
6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania.....	9
7. Przedstawienie sposobu wyceny.....	9
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	11
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.....	13
10. Wynik i uzasadnienie.....	15
11. Klauzule.....	15
12. Załączniki.....	16

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi:

- nieruchomość oznaczona jako działka nr 94/1 o powierzchni 2616 m². Nieruchomość niezabudowana.

Dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej założona jest Księga Wieczysta nr KR3I/00025746/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.

1.2. Zakres wyceny

Zakres operatu szacunkowego obejmuje określenie w:

- prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 94/1 o powierzchni 2616 m², obręb 0001, Buków.

2. Cel wyceny

- Określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

- Zlecenie zgodnie z postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce Kamil Tytoń, Kancelaria Komornicza nr VI w Skawinie, Sygn. akt Km 1427/25.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2025r., poz. 1071).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 r., poz. 341),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1568 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),

3.3 Podstawy metodologiczne

- Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a w szczególności:
 - ✓ KSWP 0 „Ogólne reguły postępowania”;
- Noty interpretacyjne (NI) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a w szczególności:
 - ✓ NI 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”;
- Europejskie Standardy Wyceny, wydanie siódme 2012; TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations).

3.4. Źródła danych merytorycznych

- Badanie Księgi wieczystej nr KR31/00025746/4 z dnia 01.12.2025 r.,
- Akty notarialne umów sprzedaży – Starostwo Powiatowe w Krakowie,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Buków i miejscowości Kulerzów,
- Literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości m. in.:
 - „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” – R. Cymerman, A. Hopfer wyd. PESRM, Warszawa 2012r.,
 - „Ile warta jest nieruchomość” – E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel – wyd. POLTEX, Warszawa 2009r.,
 - „Planowanie przestrzenne” – pod red. R. Cymerman, EDUCATERRA, Olsztyn 2010r.,
- Informacje uzyskane w agencjach nieruchomości,
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych,
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 19.10.2025 r.

4. Daty związane z przygotowaniem operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	01.12.2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	01.12.2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	19.10.2025 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	19.10.2025 r.

5. Opis oraz określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny nieruchomości

- Na dzień 01.12.2025r., dla działki nr 94/1 założona jest księga wieczysta nr KR31/00025746/4, prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wieliczce, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Skawinie.

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr KR3I/00025746/4 zapisano:

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”:

Położenie: woj. małopolskie, powiat krakowski, gmina Mogilany, miejscowość Buków

- działka nr 94/1, sposób korzystania: R – gruntu orne
obszar całej nieruchomości: 0,2616 ha

Dział I- SP „Spis praw związanych z nieruchomością”:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej (nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę 94/2 położoną w Bukowie gm. Mogilany wzdłuż jej wschodniej granicy pasem szerokości 4,0 metrów szlakiem oznaczonym na załączonej do aktu notarialnego mapie podziałowej linią przerywaną w kolorze brązowym- na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki nr 94/1).

Dział II „Własność”:

- własność
udz. 1/1 – Mateusz Cezary Wietrzycki
na podstawie: Umowy sprzedaży, nr rep. A 1063/2017 z dnia 2017-05-24

Dział III: „Ciężary i ograniczenia”:

Nr wpisu: 1

Rodzaj wpisu: **Ostrzeżenie**

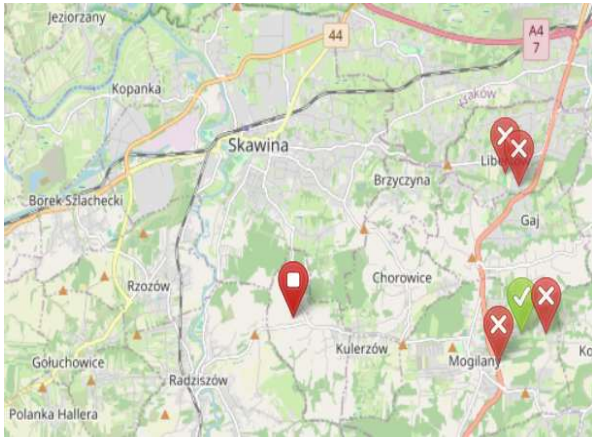
Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 1427/25 na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym sądu rejonowego Lublin - zachód w Lublinie vi wydział cywilny z dnia 25.03.2025 r., sygn. akt VI NS-E 372211/25 wraz z klauzulą wykonalności z dnia 21.05.2025 r.

Inna os. Prawna: ALIOR BANK SP. AKCYJNA

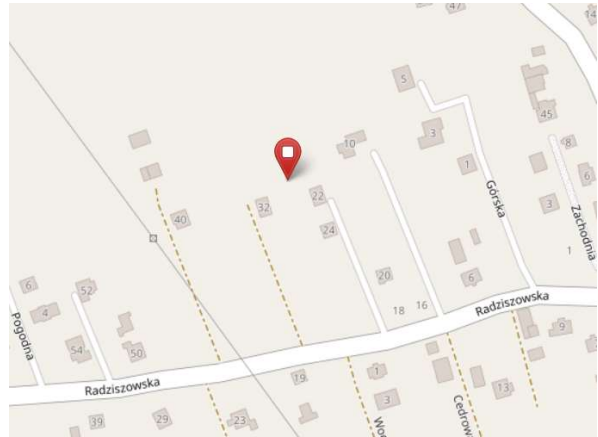
Dział IV: „Hipoteka”:

Brak wpisów.

5.2. Lokalizacja i otoczenie działki.



Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa



Widok na otoczenie



*Widok na działkę nr 640/5**Widok działki na geoportal.gov.pl
(działka nr 94/1)*

Nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Buków w odległości ok. 17 km od centrum Krakowa. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncze obiekty handlowo – usługowe oraz tereny zielone.

5.3. Opis nieruchomości

➤ Działka nr 94/1

Widok na działkę nr 94/1



Działka nr 94/1 o powierzchni 2616 m² jest niezabudowana oraz w części ogrodzona. Działki o kształcie wydłużonego prostokąta. Działka jest nieużytkowana. Działka o nachyleniu w kierunku południowo – wschodnim.

Na działkach lub w otoczeniu działek znajdują się sieci: wodociągowa, energetyczna oraz gazociągowa.

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku braku studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. W myśl art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 roku, poz. 717) plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 roku tracą ważność.

Zgodnie z Uchwałą nr XX/139/2025 Rady Gminy Mogilany z dnia 30 czerwca 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Buków i miejscowości Kulerzów – etap I, działka nr 94/1 obr. 1, w miejscowości Buków, znajduje się w obszarze oznaczonym: **4MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **oraz 3MU1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.



7. Przedstawienie sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.

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

Po uwzględnieniu celu, zakresu, dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową prawa własności działki nr 94/1, obr. 0001 w miejscowości Buków, określono za pomocą: **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.**

OPIS WARTOŚCI RYNKOWEJ

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

OPIS PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO

Zgodnie z art. 153, ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskane za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*”

METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej jest następująca:

- Określenie jednostki porównawczej (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu),
- 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
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min} / C_{sr}] i górnej granicy [C_{max} / C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości wsp. korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie: u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego

n – liczba przyjętych współczynników korygujących

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

581 000 zł

słownie: pięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych

Wyliczona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, ustalona na podstawie metodologii przedstawionej w rozdziale 7, stanowi jej najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku. Warunkiem uzyskania na rynku takiej ceny za przedmiotową nieruchomość jest upływanie czasu niezbędnego do wyeksponowania nieruchomości na rynku i w odniesieniu do negocjacji warunków sprzedaży, nie działanie w sytuacji przymusowej oraz pełna niezależność i racjonalność podejmowanych decyzji.

11. Klauzule

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
2. Niniejszy operat szacunkowy nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie szacunkowym.
3. Operat wykonano w trzech egzemplarzach.
4. Powierzchnię działki nr 94/1 potwierdzono w Starostwie Powiatowym w Krakowie (przy Moście 1). Powierzchnia działki nr 94/1 wynosi 0,2616 ha.
5. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim treści i formy takiej publikacji.
6. Wyklucza się odpowiedzialność wyceniającego wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w celu innym, niż określony w operacie szacunkowym.
7. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
8. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej.
9. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
10. Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez autora.
11. Nr aktów notarialnych nieruchomości wziętych do porównań i nr ksiąg wieczystych tych nieruchomości znajdują się w bazie transakcji u rzeczoznawcy majątkowego.

12. Załączniki

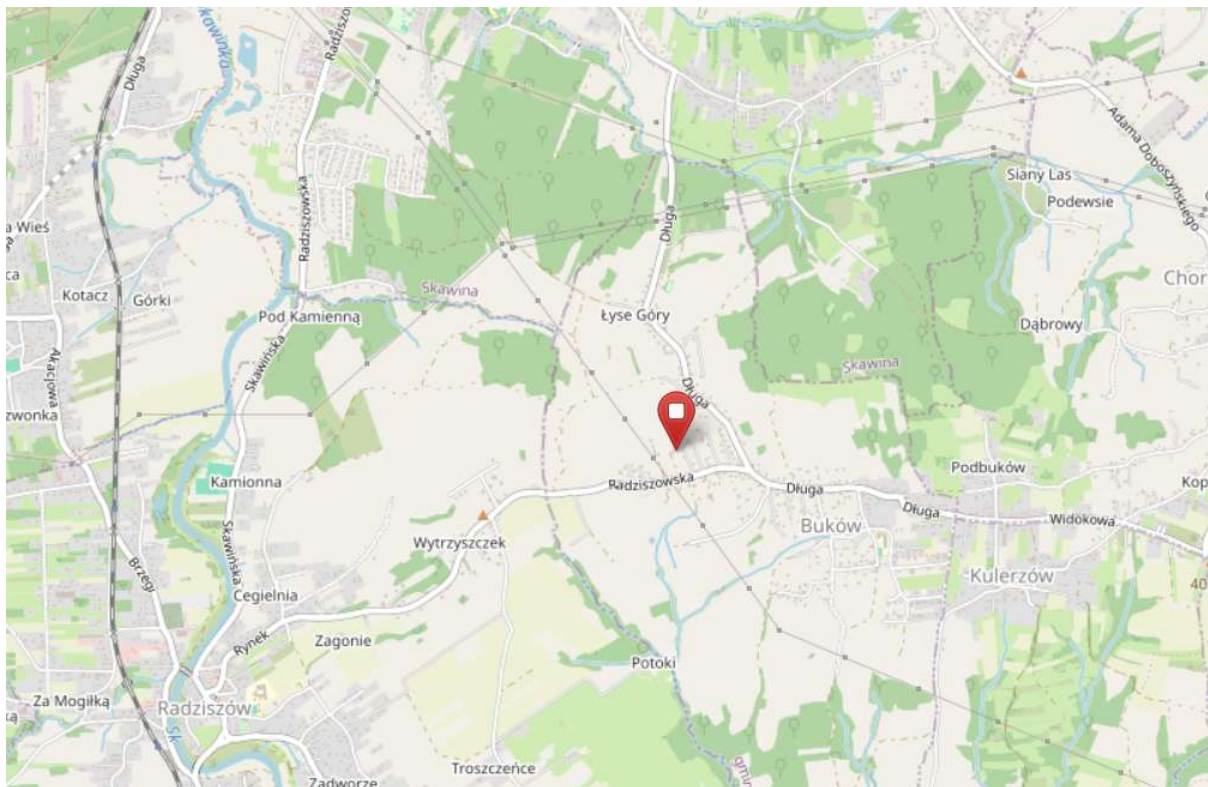
- o Mapa lokalizacji nieruchomości wycenianej,
- o Protokół z badania Księgi wieczystej nr KR31/00025746/4 przeprowadzonego na podstawie portalu ekw.ms.gov.pl z dnia 1.12.2025 r.,
- o Protokół z badania przeznaczenia nieruchomości z dnia 1.12.2025 r.,

- o Polisa ubezpieczeniowa.

Na tym operat zakończono i podpisano.

Kraków, 1.12.2025 r.

Załącznik
Mapa lokalizacji nieruchomości



Sporządzająca Protokół:

Agnieszka Karp

Załącznik
Protokół z badania księgi wieczystej

W poszczególnych działach Księgi Wieczystej nr KR3I/00025746/4 zapisano:

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”:

Położenie: woj. małopolskie, powiat krakowski, gmina Mogilany, miejscowość Buków

- działka nr 94/1, sposób korzystania: R – gruntu orne
obszar całej nieruchomości: 0,2616 ha

Dział I- SP „Spis praw związanych z nieruchomością”:

Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej (nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę 94/2 położoną w Bukowie gm. Mogilany wzdłuż jej wschodniej granicy pasem szerokości 4,0 metrów szlakiem oznaczonym na załączonej do aktu notarialnego mapie podziałowej linią przerywaną w kolorze brązowym- na rzecz każdorazowego właściciela i posiadacza działki nr 94/1).

Dział II „Własność”:

- własność
udz. 1/1 – Mateusz Cezary Wietrzycki
na podstawie: Umowy sprzedaży, nr rep. A 1063/2017 z dnia 2017-05-24

Dział III: „Ciężary i ograniczenia”:

Nr wpisu: 1

Rodzaj wpisu: **Ostrzeżenie**

Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie km 1427/25 na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym sądu rejonowego Lublin - zachód w Lublinie vi wydział cywilny z dnia 25.03.2025 r., sygn. akt VI NS-E 372211/25 wraz z klauzulą wykonalności z dnia 21.05.2025 r.

Inna os. Prawna: ALIOR BANK SP. AKCYJNA

Dział IV: „Hipoteka”:

Brak wpisów.

Sporządzająca Protokół:

Agnieszka Karp

Załącznik
Protokół z badania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(badanie w dniu 1.12.2025 r.)

Zgodnie z Uchwałą nr XX/139/2025 Rady Gminy Mogilany z dnia 30 czerwca 2025 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Buków i miejscowości Kulerzów – etap I, działka nr 94/1 obr. 1, w miejscowości Buków, znajduje się w obszarze oznaczonym: **4MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **oraz 3MU1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.



Sporządzająca Protokół:

Agnieszka Karp
