



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 189/2022

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą [REDAKCYJNA], położonej w miejscowości Fałkowice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 308

Cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt Km 1125/15

Autor opracowania:

Myślenice, sierpień 2022 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny	3
I.2. Zleceniodawca.....	3
I.3. Cel wyceny	3
I.4. Daty wyceny	3
I.5. Podstawy prawne i metodologiczne.....	3
I.6. Źródła informacji	4
I.7. Metodyka wyceny	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	6
II.1. Lokalizacja	6
II.2. Stan prawny.....	6
II.3. Przeznaczenie nieruchomości	8
II.4. Działka gruntu.....	11
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	12
III.1. Analiza i charakterystyka rynku	12
III.2. Arkusz wyceny.....	17
IV. WYNIK KOŃCOWY.....	18
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	19
VI. ZAŁĄCZNIKI	19

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, objęta księgą wieczysta nr [REDAKTOWANE], położona w miejscowości Fałkowice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składająca się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 308 o powierzchni 0,4593 ha.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do w/w nieruchomości gruntowej.

I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 30 maja 2022 r.

I.3. Cel wyceny

Opis i oszacowanie nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg poziomu cen na datę wyceny i stanu na datę oględzin.

I.4. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	29 sierpnia 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	29 sierpnia 2022 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	4 lipca 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	4 lipca 2022 r.

I.5. Podstawy prawne i metodologiczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 21 października 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);

- Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 4 października 2021 r. poz. 1805);

I.6. Źródła informacji

W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech /atrybutów/ szacowanej nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- Księga Wieczysta – prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myślenicach,
- Ewidencja gruntów - prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wieliczce,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Mapa zasadnicza,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 4 lipca 2022 r.,

W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych korzystano z aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych, podobnych do nieruchomości wycenianych – baza danych transakcji

I.7. Metodyka wyceny

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.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano 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.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Rady Ministrów *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia

transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}}, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right]$$

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_x = C_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Rys.1. Ortofotomapa z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



źródło: <https://miip.geomalopolska.pl>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Fałkowice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie. Nieruchomość położona w odległości około 3 km od centrum Gdowa oraz ok. 16 km od centrum Wieliczki. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią tereny zielone i rolne. Formalnie brak dostępu do drogi publicznej.

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, prowadzi księgę wieczystą numer [REDAKTED] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Fałkowice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 308 o powierzchni 0,45 ha.

Dział I-Sp. - wolny od wpisów.

Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest w całości na rzecz [REDAKTOWANE], na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20.01.2009 r. zawartej przed notariuszem [REDAKTOWANE] w Kancelarii Notarialnej w Dobczycach.

W dziale III widnieją dwa wpisy o treści:

- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 1371/17), na rzecz Bank BGŻ NBP Paribas S.A. Departament Windykacji Prawnej z siedzibą w Warszawie,
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 1125/15), na rzecz Plantator-AGRO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie.

W dziale IV widnieją dwa wpisy o treści:

- Hipoteka umowna łączna do kwoty 285000,00 zł (słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy). Wierzytelność i stosunek prawny: Zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych o zwrot kredytu w rachunku bieżącym w złotych zabezpieczonego hipoteką AGRO ESPES oraz o zapłatę odsetek i przyznanych kosztów postępowania, jak również o zapłatę opłat, prowizji i kosztów wskazanych w umowie, umowa nr U/0002474539/0001/2009/2301 z dnia 19.11.2009 r. wraz z aneksem nr 1/2013 z dnia 17.06.2013 r. Wierzyciel hipoteczny: EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Warszawie.
- Hipoteka przymusowa łączna w kwocie 1124411,80 zł (słownie złotych: jeden milion sto dwadzieścia cztery tysiące czterysta jedenaście 80/100). Wierzytelność i stosunek prawny: Suma należności głównie w kwocie 649.794,60 zł odsetki ustawowe liczone do dnia sporządzenia wniosku o wpis hipoteki w kwocie 84.473,30 zł oraz koszty postępowania w kwocie 15.340,00 zł, nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 4 lipca 2014 r. sygn. akt IX GNC 562/14. Wierzyciel hipoteczny: „Plantator-AGRO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tarnowie.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Powiat: wielicki
Jednostka ewidencyjna: [121902_2] Gdów
Obręb: Fałkowice [0004]
Nr jednostki rejestrowej: G362
Własność 1/1: [REDAKTOWANE]

Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
308 121902_2.0004.308	-	0,4593	RIVa ŁIII PsIV Lzr-PsIV	0,2055 0,2114 0,0312 0,0112	[REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]

Oznaczenie oraz stan własności nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów. Występuje rozbieżność między powierzchnią nieruchomości ujawnioną w księdze wieczystej (0,45 ha) i rejestrze gruntów (0,4593 ha). Pole powierzchni zostało zmienione w wyniku prac geodezyjnych związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków (operat techniczny P.1219.2021.7758). W niniejszej wycenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjęto powierzchnię zawartą w rejestrze gruntów.

Protokół z badania księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowią załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

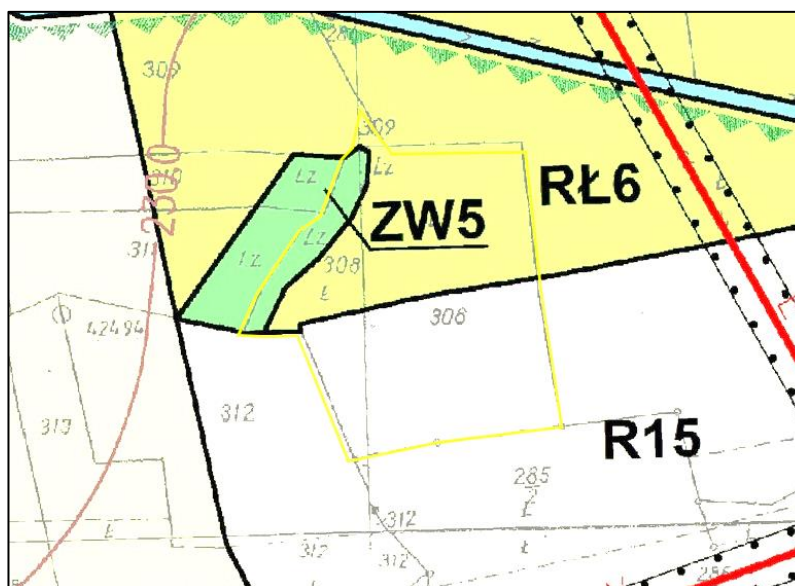
Zgodnie z obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Fałkowice, w jego granicach administracyjnych, zatwierdzonym Uchwałą Nr X/59/2007 Rady Gminy Gdów z dnia 28 czerwca 2007 r., działka nr 308 położona jest w obszarze oznaczonym symbolami:

RŁ6 – teren rolniczy kompleksów łąk i pastwisk – północna część działki,

R15 - tereny rolnicze – południowa część działki,

ZW5 – tereny zieleni nieurządzonej - zachodnia część działki.

Rys.2. Fragment rysunku planu miejscowego



źródło: <https://www.gdow.e-mpzp.pl/>

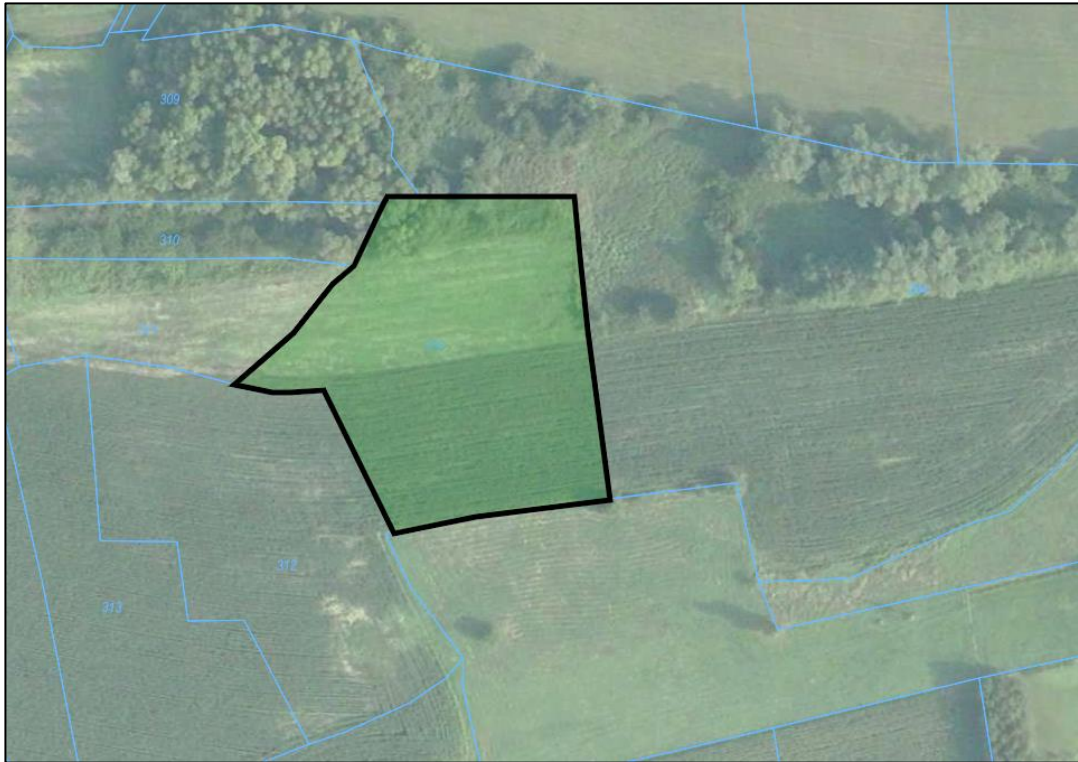
R - tereny rolnicze. Przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe oraz rolnicze użytki zielone, uprawy ogrodnicze, sady itp. 3. Przeznaczenie dopuszczalne terenu R ustala się jako możliwość: 1) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) lokalizacji dojazdów nie wydzielonych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych; 3) lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej (o ile posiada dostęp do drogi publicznej), związanej z arealem gruntów rolnych o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha w danej miejscowości lub w sołectwie przyległym, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, na zasadach określonych w § 5; 4) lokalizacji elementów małej architektury; 5) lokalizacji zieleni; 6) lokalizacji wód otwartych; 7) renaturyzacji łąk - utrzymanie niskoproduktywnych łąk i pastwisk o wysokich walorach przyrodniczych. 4. Ustala się zasady zagospodarowania: 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej całkowitej odbudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz remontu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania, na zasadach określonych w § 5 jak dla poszczególnej kategorii zabudowy; 2) obowiązuje zakaz zalesień; 3) możliwość dokonywania scaleń gruntów; 4) przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni przeznaczenia podstawowego, przy czym limit dotyczy każdego terenu R z osobna, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i numerem; 5) dla zabudowy o której mowa w ust. 3 pkt.3 miejsca parkingowe rozwiązać na terenie własnym przyjmując 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny.

RŁ - teren rolniczy kompleksów łąk i pastwisk. Przeznaczenie podstawowe terenu RŁ ustala się jako trwałe użytki zielone. 3. Przeznaczenie dopuszczalne terenu RŁ ustala się jako możliwość: 1) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 2) lokalizacji dojazdów nie wydzielonych, dojeżdż pieszych, ścieżek rowerowych; 3) lokalizacji wód otwartych; 4) lokalizacji urządzeń melioracji wodnych; 5) lokalizacji zieleni. 4. Ustala się zasady zagospodarowania: 1) zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk zagrożonych degradacją; 2) zachowanie użytków przyrodniczych np. oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, torfowisk, miedz; 3) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej całkowitej odbudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz remontu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania, na zasadach określonych w § 5; 4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy; 5) przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni przeznaczenia podstawowego, przy czym limit dotyczy każdego terenu RŁ z osobna, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i numerem.

ZW - tereny zieleni nieurządzonej. Przeznaczenie podstawowe terenu ustala się jako zieleń łąkowa towarzysząca naturalnym ciekom i zbiornikom wodnym oraz rowom melioracyjnym, kępy drzew i krzewów. Przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się jako możliwość lokalizacji: 1) elementów małej architektury; 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu; 3) dojazdów i dojeżdż pieszych nie wydzielonych. Ustala się zasady zagospodarowania: 1) zakaz wprowadzania zabudowy; 2) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania terenu; 3) zachowanie występujących zbiorników wodnych; 4) przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 5% powierzchni przeznaczenia podstawowego, przy czym limit dotyczy każdego terenu ZW z osobna, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i numerem.

II.4. Działka gruntu

Rys.3. Ortofotomapa z widokiem na działkę nr 308



źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

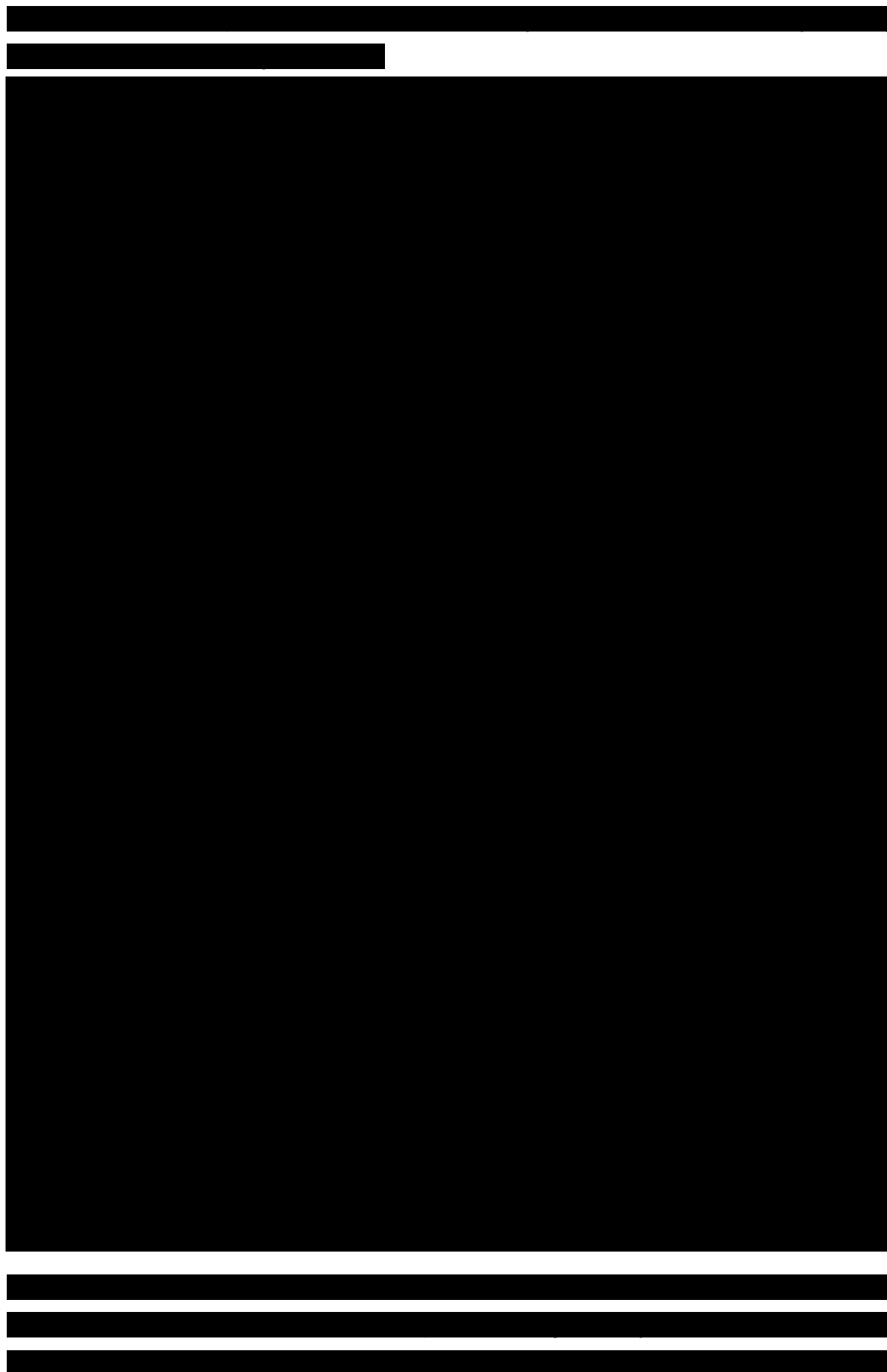
Działka ewidencyjna nr 308 o powierzchni 0,4593 ha, według rejestru gruntów stanowi grunt orny klasy IVa (0,2055 ha), łąkę trwałą klasy III (0,2114 ha), pastwisko trwałe klasy IV (0,0312 ha) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na pastwisku klasy IV (0,0112 ha). Kształt działki jest nieregularny. Teren jest płaski. Działka użytkowana rolniczo - na dzień oględzin przeznaczona pod uprawę soi.



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Fałkowice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE], składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 308 o powierzchni 0,4593 ha, wynosi w zaokrągleniu:

38 200 zł

Słownie: trzydzieści osiem tysięcy dwieście złotych

Oszacowana wartość nieruchomości odpowiada cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiega od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieści się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego

Myślenice, 29 sierpnia 2022 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszym operacie jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
4. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz przepisami prawa obowiązującymi na datę wyceny.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę biegłego sądowego.
7. Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia wartości upraw. Ewentualne oszacowanie ich wartości wymaga sporządzenia odrębnej opinii biegłego z zakresu rolnictwa.
8. Wyceniana działka ewidencyjna podlega ograniczeniom w obrocie w związku z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U z dnia 26 kwietnia 2019 r. poz. 1080 z późniejszymi zmianami).

VI. ZAŁĄCZNIK

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie Komornika o powołaniu biegłego.
3. Protokół z badania księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa ewidencyjna.