



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 183/2022

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą [REDAKCYJNA], położonej w miejscowości Kunice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 377 o pow. 0,31 ha

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	7
II.3. Przeznaczenie nieruchomości	8
II.4. Działka gruntu	10
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	11
III.1. Analiza i charakterystyka rynku	11
III.2. Arkusz wyceny	16
IV. WYNIK KOŃCOWY	17
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	18
VI. ZAŁĄCZNIKI	18

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, objęta księgą wieczysta nr [REDAKTOWANE], położona w miejscowości Kunice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składająca się wyłącznie z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 377 o powierzchni 0,31 ha.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do ww. 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

1. 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.);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);

3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
4. 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 dla przedmiotowej nieruchomości,
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wieliczce,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Mapa ewidencyjna,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 4.07.2022 r,
- Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

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://www.google.com/maps/>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Kunice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie. Nieruchomość położona w odległości około 4,5 km od centrum Gdowa oraz ok. 7,3 km od centrum Dobczyc. Otoczenie nieruchomości stanowią grunty niezabudowane, użytkowane rolniczo, w niewielkiej odległości – zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Dojazd wąską drogą o nawierzchni asfaltowej, będącą we władaniu Gminy Gdów.

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, prowadzi księgę wieczystą numer [REDAKTOWANE] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Kunice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 377 o powierzchni 0,3100 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 16.01.2009 r. do Rep. A nr [REDAKTOWANE].

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 jednaście 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:

Województwo: małopolskie					
Powiat: wielicki					
Jednostka ewidencyjna: [121902_2] Gdów					
Obręb: Kunice [0011]					
Nr jednostki rejestrowej: G251					
Własność 1/1: [REDACTED]					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
377 121902_2.0011.377	-	0,31	RII PsV	0,29 0,02	[REDACTED] [REDACTED]

Oznaczenie oraz stan prawny przedmiotowej nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr [REDACTED] są zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów.

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

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, położona w **Kunicach**, w obowiązującym *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kunice*, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVIII/238/2013 Rady Gminy Gdów z dnia 24 stycznia 2013 r., położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

RW - tereny rolnicze z zakazem zabudowy – przeważająca część działki,

ZW - tereny zieleni nieurządzonej – niewielka część działki.

Uwaga: W niewielkiej części działka położona jest w obszarze korytarzy ekologicznych EKO.

Szczegółowe ustalenia dla obszarów o poszczególnym przeznaczeniu:

Tereny rolnicze z zakazem zabudowy – RW - przeznacza się dla: 1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach, 2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych. 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania: 1) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i

rozbudowy, 2) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej, 3) obowiązuje zakaz zalesiania gruntów, 4) zaleca się utrzymanie niskoproduktywnych łąk i pastwisk o wysokich walorach przyrodniczych.

Tereny zieleni nieurządzonej - ZW - przeznacza się dla zieleni towarzyszącej naturalnym ciekom, zbiornikom wodnym i rowom melioracyjnym oraz dla zadrzewień i zakrzewień. Wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń gospodarki wodnej oraz, w przypadkach braku rozwiązań alternatywnych, niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej. Zakazuje się niszczenia, uszkodzenia oraz trwałego przekształcania terenu.

W planie wyznacza się **strefę korytarzy ekologicznych**, obejmującą: doliny naturalnych cieków wraz z otulinami biologicznymi (dolina rzeki Raby z dopływami), tereny lasów oraz tereny rolne, tworzące system powiązań ekologicznych. W strefie korytarzy ekologicznych zakazuje się: 1) wprowadzania urządzeń, obiektów oraz form zagospodarowania terenu mogących utrudniać przemieszczanie zwierząt, w szczególności groduczenia terenów w miejscach przewężeń korytarzy lub w sposób grożący przerwaniem ich ciągłości, stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń na podmurówkach; ogrodzenia powinny być realizowane z elementów ażurowych, nie stanowiących bariery dla drobnych zwierząt (np. płazów), 2) usuwania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych, 3) usuwania obudowy biologicznej towarzyszącej ciekom i terenom źródłiskowym.

Rys.2. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



źródło: <https://www.gdow.e-mpzp.pl/>

II.4. Działka gruntu

Rys.3. Ortofotomapa z widokiem na działkę nr 377 oraz jej najbliższe sąsiedztwo.



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

Działka o powierzchni 0,31 ha. Według rejestru gruntów w granicach działki niemal w całości występują grunty orne klasy II (0,29 ha) oraz pastwiska trwałe klasy V. Kształt działki zbliżony jest do prostokąta o wymiarach od ok. 189 m do ok. 199 m długości oraz ok. 15,5 m szerokości. Teren w granicach działki płaski. Działka użytkowana rolniczo - na dzień oględzin przeznaczona pod uprawę soi. W bezpośrednim sąsiedztwie działki, wzdłuż zachodniej granicy przepływa potok Sułówka.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

[REDACTED]

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

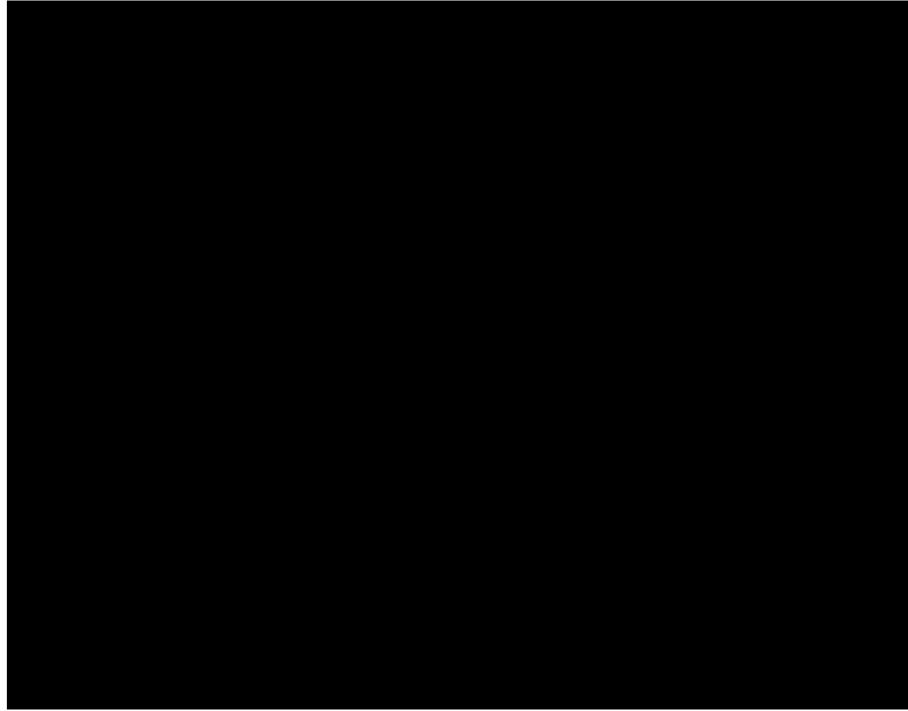
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[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]
[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 Kunice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr [REDACTED], składającej się wyłącznie z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 377 o powierzchni 0,31 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych setek:

43 800 zł

słownie: czterdzieści trzy tysiące osiemset 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. 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. ZAŁĄCZNIKI

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