

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 31/2025

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00032117/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, położonej w Gdowie, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 133 o powierzchni 0,5300 ha

Cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Autor opracowania:

Myślenice, kwiecień 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
I.2. ZAKRES WYCENY	3
I.3. CEL WYCENY	3
I.4. DATY WYCENY	3
I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA	3
I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
I.7. METODYKA WYCENY	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
II.1. STAN PRAWNY	7
II.1.1. Księga wieczysta	7
II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów	8
II.2. LOKALIZACJA	9
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
II.4. DZIAŁKA GRUNTU	13
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	14
IV. WYNIK KOŃCOWY	14
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	15
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	15

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Gdowie, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składająca się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 133 o powierzchni 0,5300 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR2Y/00032117/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Dobczycach.

I.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach ww. działki ewidencyjnej wg stanu z dnia oględzin i poziomu cen w dniu wyceny

I.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 6 listopada 2024 r. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg stanu z dnia oględzin i poziomu cen w dniu wyceny.

I.4. DATY WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	7 kwietnia 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	7 kwietnia 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	19 grudnia 2024 r.
Data, na którą wykonano oględziny nieruchomości:	19 grudnia 2024 r.

I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Podstawa formalna:

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka-Grabczan, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 6 listopada 2024 r, zarządzenie o przeprowadzeniu oględzin z dnia 6 listopada 2024 r.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1061);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1568),
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

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

- Księgi Wieczyste – prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Dobczycach,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Wieliczce,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Gdów w jego granicach administracyjnych - OBSZAR B,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 19 grudnia 2024 r.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych korzystano z aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych, podobnych do nieruchomości wycenianej – baza danych Instytutu Analiza Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl w Krakowie.

I.7. METODYKA WYCENY

W niniejszej wycenie określono **wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust.1 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.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Według art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „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 i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowych 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 Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, 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. STAN PRAWNY

II.1.1. Księga wieczysta

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, prowadzi księgę wieczystą numer **KR2Y/00032117/4** dla nieruchomości gruntowej położonej w Gdowie, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 133 o powierzchni 0,5300 ha.

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - własność:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Michał Bolesław Bednarski, syn Adama i Wandy na podstawie umowy sprzedaży warunkowej, nr rep A 2030/2008 sporządzonej dnia 9.04.2008 r. przez notariusza Tomasza Salagierskiego oraz na podstawie umowy przeniesienia własności, nr rep A 2672/2008 sporządzonej dnia 13.05.2008 r. przez notariusza Tomasza Salagierskiego.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Jeden wpis o treści: wszczęcie egzekucji z nieruchomości (GKm 30/24), na rzecz „Ceferta Polska” sp. z o. o. z siedzibą w Gdyni.

Dział IV – hipoteka:

Brak wpisów

II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów

Województwo: małopolskie					
Powiat: wielicki					
Jednostka ewidencyjna: 121902_2, Gdów					
Obręb ewidencyjny: 0005, Gdów					
Nr jednostki rejestrowej: G2226					
1/1 własność: Bednarski Michał Bolesław (Adam, Wanda), adres: Kunice 71, 32-420 Kunice					
Nr działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty:
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
120 121902_2.0005.120	-	0,89	RIIIb RIVa LsIV	0,47 0,18 0,24	KR2Y/00013700/9 AN7299/96
133 121902_2.0005.133	-	0,53	RIIIa RIIIb RIVa ŁIII LsIV	0,20 0,11 0,12 0,04 0,06	KR2Y/00032117/4 AN2427/95
135 121902_2.0005.135	-	0,25	RIIIb	0,25	KR2Y/00013700/9 AN7299/96
136 121902_2.0005.136	-	0,14	RIIIb	0,14	KR2Y/00013700/9 AN7336/96
137 121902_2.0005.137	-	0,20	RIIIb	0,20	KR2Y/00013700/9 AN7299/96
144 121902_2.0005.144	-	0,95	RIIIa RIVa ŁIII	0,36 0,18 0,41	KR2Y/00013700/9 AN7299/96
152 121902_2.0005.152	-	0,62	RIIIa RIIIb ŁII PsIII	0,25 0,12 0,22 0,03	KR2Y/00013700/9 AN379/97
336 121902_2.0005.336	-	0,07	RIIIb	0,07	KR2Y/00013700/9 AN1167/97
Razem powierzchnia działek: 3,65 ha					

Oznaczenia użytków i klas
LsIV - Lasy
ŁII – Łąki trwałe
ŁIII – Łąki trwałe
PsIII – Pastwiska trwałe
RIIIa – Grunty orne
RIIIb – Grunty orne
RIVa – Grunty orne

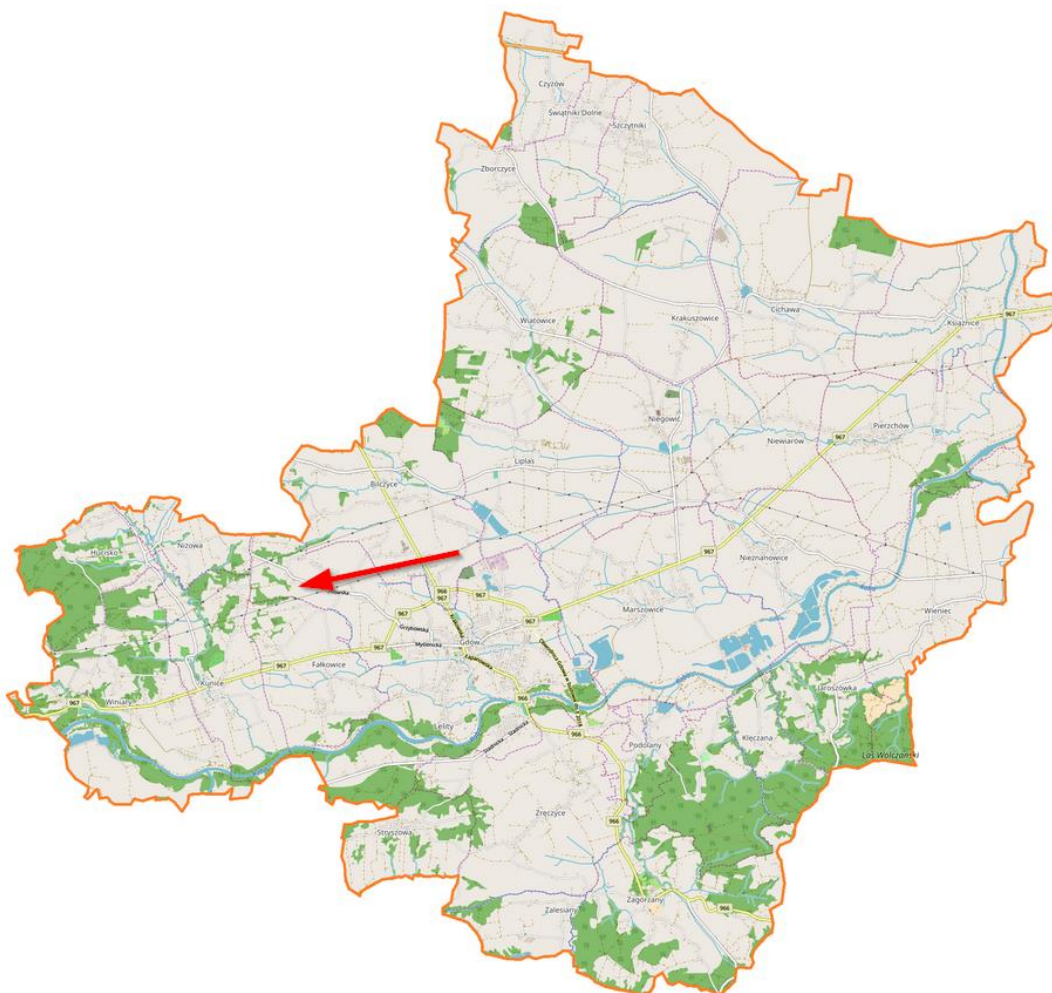
Stan wieczystoksięgowy nie jest całkowicie zgodny ze stanem ujawnionym w rejestrze gruntów. Występuje rozbieżność w powierzchni, wynikająca prawdopodobnie z zaokrążeń. Do obliczeń przyjęto powierzchnię z ewidencji gruntów.

Wydruk księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowią załącznik do niniejszego operatu.

II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Gdów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, przy granicy z miejscowością Fałkowice. Gdów znajduje się na Pogórzu Wielickim, w dolinie rzeki Raba. Przez Gdów przepływają także potoki Ruda, Lipnica i Kolawa. Lipnica stanowi wschodnią granicę miejscowości. Od południa Gdów granicy z Pogorzem Wiśnickim. Wieś Gdów zamieszkuje około 4 500 mieszkańców.

Rys. 1. Gmina Gdów na mapie powiatu wielickiego



źródło: http://www.kapliczki.turystyka.pl/powiatwielicki_.htm

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Gdów, w jego granicach administracyjnych – OBSZAR B*, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIX/260/2017 Rady Gminy Gdów z dnia 6 lipca 2017 r., zmienionym uchwałą XL/300/2021 Rady Gminy Gdów z dnia 27 maja 2021 r., położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

R – tereny rolne (większość działki, ok. 0,4720 ha)

ZL1 – tereny lasów (ok. 0,0580 w południowej części)

§ 43.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R –**

Tereny rolne:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) grunty orne,
 - b) trwałe użytki zielone,
 - c) sady, ogrody,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi do pól, ścieżki piesze i rowerowe oraz szlaki turystyczne po istniejących drogach polnych
 - b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się dotychczasowy sposób rolniczego wykorzystania gruntów rolnych w rozumieniu przepisów dotyczących ich ochrony,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej do wymogów określonych w §26 ust. 2,
- 3) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej (siedliskowej),
- 4) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%) obowiązują zasady określone w §15 ust.6.

§ 45.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL – Tereny lasów (ZL1, ZL2):**

- 1) przeznaczenie podstawowe dla terenów ZL1 i ZL2:
 - a) lasy,
 - b) tereny przeznaczone do zalesienia,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu ZL1:
 - a) obiekty obsługi gospodarki leśnej,
 - b) ścieżki, szlaki turystyczne, drogi rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury służące turystyce,
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu ZL2:
 - a) pola namiotowe
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) terenowe urządzenia sportowe.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) prowadzenie gospodarki leśnej realizowanej na podstawach ekologicznych, zgodnie z planami urządzania lasu,
 - 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy:
 - a) w terenach ZL1, z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2,
 - b) w terenach ZL2, z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 3,
 - 3) warunkiem lokalizacji obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 jest zgodność z zasadami gospodarki leśnej ustanowionymi w planie urządzania lasu.

Rys. 2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



źródło: <https://sip.gison.pl/myslenice>

II.4. DZIAŁKA GRUNTU

Działka ewidencyjna nr 133 ma powierzchnię wynoszącą 0,5300 ha, według rejestru gruntów stanowi grunty orne klasy IIIa, IIIb, IVa a także łąki trwałe klasy III oraz lasy klasy IV. Działka o nieregularnym kształcie. Teren nieruchomości o nachyleniu w kierunku południowo-wschodnim. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej – poprzez działkę ewidencyjną nr 129 stanowiącą drogę wewnętrzną we władaniu gminy, częściowo o nawierzchni asfaltowej asfaltową, częściowo gruntowej. Działka regularnie uprawiana, poprawnie nawożona i użytkowana. Niewielki fragment w północno-zachodniej części porośnięty drzewami. Bezpośrednie otoczenie stanowią tropy rolne od wschodu i zachodu oraz zadrzewione od północy i południa. Najbliższa zabudowa w odległości ok. 90 metrów.

Rys. 3. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość oraz najbliższe otoczenie



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

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

...

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Gdowie, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00032117/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, składającej się jedynie z działki ewidencyjnej nr 133, o powierzchni 0,5300 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych setek:

69 900 zł

Słownie złotych: sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset

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 mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 7 kwietnia 2025 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 niniejszej opinii 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. Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia wartości upraw. Ewentualne oszacowanie ich wartości wymaga sporządzenia odrębnej opinii biegłego z zakresu rolnictwa.
4. 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.
5. 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.
6. Ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, ani innych opłat, które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności.
7. Niniejszy operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Wydruk z księgi wieczystej
3. Wypis z rejestru gruntów
4. Mapa ewidencyjna
5. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej