

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 29/2025

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00025133/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, położonej w Fałkowicach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 514 o powierzchni
0,6200 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	9
II.4. DZIAŁKA GRUNTU	11
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	13
IV. WYNIK KOŃCOWY	13
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	14
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	14

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Fałkowicach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składająca się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 514 o powierzchni 0,62 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR2Y/00025133/0, 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 Rzeczoznawców 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 Fałkowice - obszar "Fałkowice - 2",
- 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/00025133/0** dla nieruchomości gruntowej położonej w Fałkowicach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 514 o powierzchni 0,62 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 darowizny, nr rep A 3797/2008 sporządzonej dnia 10.07.2008 r. przez notariusza Agnieszkę Sielską.

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: 0004, Fałkowice					
Nr jednostki rejestrowej: G366					
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]	
119 121902_2.0004.119	-	0,2000	RIIIb	0,2000	KR2Y/00017427/9 AN4598/91
514 121902_2.0004.514	-	0,6261	ŁIII	0,6261	KR2Y/00025133/0 AN242/99
Razem powierzchnia działek: 0,8261 ha					

Oznaczenia użytków i klas
ŁIII – Łąki trwałe
RIIIb – Grunty orne

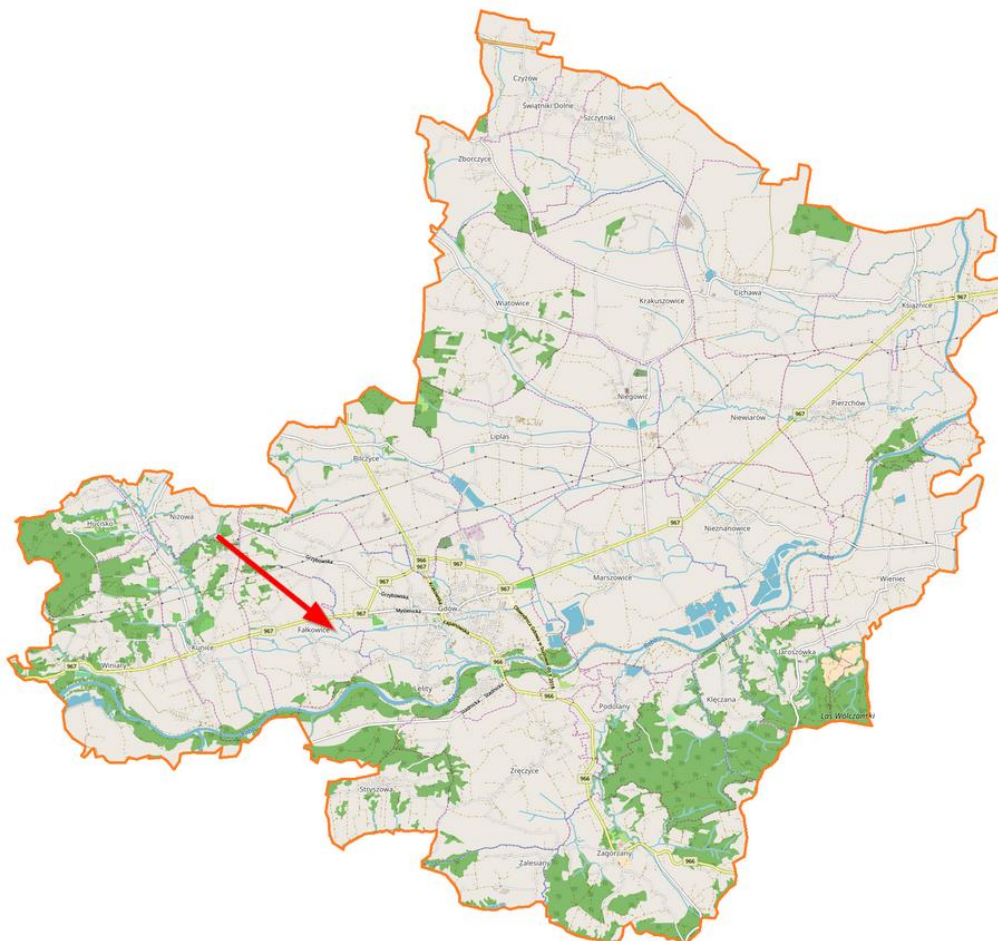
Stan wieczystoksięgowy nie jest całkowicie zgodny ze stanem ujawnionym w rejestrze gruntów. Występuje rozbieżność w powierzchni, wynikająca prawdopodobnie z zaokrągleń. Do obliczeń przyjęto powierzchnię z ewidencji gruntów. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków w § 16 pkt 2 i 3: pole powierzchni ewidencyjnej oblicza się na podstawie współrzędnych punktów granicznych działki ewidencyjnej, uwzględniając wartość poprawki odwzorowawczej, i wykazuje się w hektarach z precyzją zapisu do 0,0001 ha. Dla działek ewidencyjnych, dla których pole powierzchni od chwili założenia ewidencji nie zostało obliczone z precyzją zapisu do 0,0001 ha, dopuszcza się wykazywanie powierzchni z precyzją zapisu do 0,01 ha.

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

II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Fałkowice, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie. Miejscowość zamieszkuje ok. 500 osób. Wieś od strony wschodniej przylega do Gdowa. Odległość od Wieliczki to ok. 13 km. Przez wieś przebiega droga wojewódzka nr 967 oraz przepływa rzeka Raba.

Rys. 1. Gmina Gdów na mapie powiatu wielickiego



źródło: <https://sip.gison.pl/gdow>

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Fałkowice - obszar "Fałkowice - 2"*, zatwierdzonym Uchwałą Nr LXIV/560/2023 Rady Gminy Gdów z 26 kwietnia 2023 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 3617 z 16 maja 2023 r.), przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

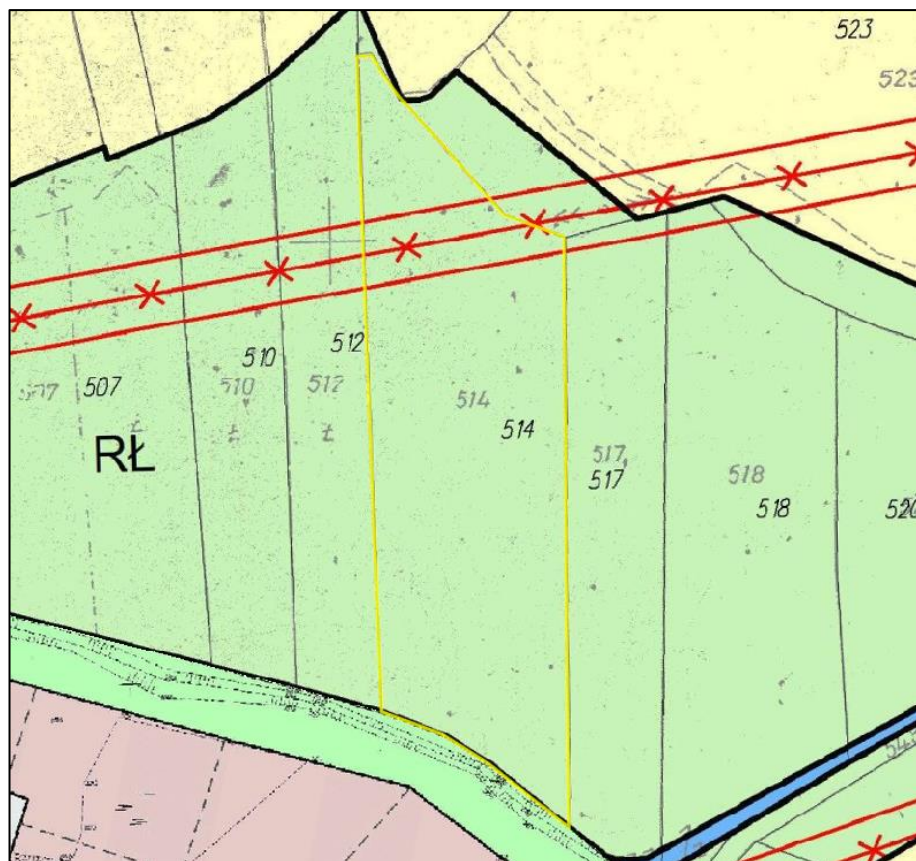
RŁ – tereny rolnicze łąk i pastwisk

§ 19.

1. Tereny rolnicze łąk i pastwisk ("RŁ") przeznacza się dla:
 - 1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach stanowiących trwałe użytki zielone (łąki, pastwiska);
 - 2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenach obudowy biologicznej cieków wodnych;
 - 3) kęp drzew i krzewów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zagospodarowanie terenów powinno być ukierunkowane na zachowanie lub odtworzenie walorów półnaturalnych łąk i pastwisk oraz użytków przyrodniczych np. oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych, miedz;
 - 2) dopuszcza się zalesienia gruntów o niskiej przydatności rolniczej, z wyłączeniem gruntów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 pkt 4;
 - 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy - od 0 do 0,4,
 - b) powierzchni zabudowy - nie więcej niż 0,2,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%;
 - 5) wyklucza się lokalizację nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych dla potrzeb lokalnych urządzeń komunikacji, gospodarki wodnej i infrastruktury technicznej
3. Na gruntach rolnych klas I-III, realizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1 i 2, w tym rozbudowa istniejącej zabudowy, jest dopuszczalna, jeżeli nie zmienia rolniczego charakteru wykorzystania gruntów i nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Częściowo działka znajduje się w pasie technicznym przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia E 15 kV.

Rys. 2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



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

II.4. DZIAŁKA GRUNTU

Działka ewidencyjna nr 514 ma powierzchnię wynoszącą 0,6261 ha, według rejestru gruntów stanowi w całości łąki trwałe klasy III. Kształt działki nieregularny, wydłużony, w najszerszym miejscu działka ma ok. 46 m – zwęża się w południowej i północnej części, długość od ok. 130 m do 150 m. Teren nieruchomości płaski. Formalnie brak dostępu do drogi publicznej. Działka odłogowana, porośnięta zielenią łąkową. Przez działkę przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia E 15 kV. Bezpośrednie otoczenie stanowią treny zielone i rolne. Otoczenie nieruchomości stanowią grunty niezabudowane, porośnięte głównie roślinnością trawiastą, od południa oraz od północy zadrzewienia i zakrzewienia, najbliższa zabudowa w odległości ok. 70 metrów od północno-zachodniego narożnika działki oraz 70 m od południowej granicy. W odległości ok. 170 m na północ przebiega droga wojewódzka nr 967.

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



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

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

...

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Fałkowicach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00025133/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, składającej się jedynie z działki ewidencyjnej nr 514, o powierzchni 0,6261 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych setek:

57 200 zł

Słownie złotych: pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście

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 Rzeczoznawców 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