

## **OPERAT SZACUNKOWY**

### **REPERTORIUM NR 33/2025**

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00017733/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, położonej w Zręczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 419/1 i 419/2 o łącznej powierzchni 2,300 ha

**Cel opracowania:** określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

**Autor opracowania:**

Myślenice, kwiecień 2025 r.

## **SPIS TREŚCI**

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</b>	<b>3</b>
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
<b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>7</b>
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
<b>III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>13</b>
<b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>14</b>
<b>VI. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>14</b>

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA

## I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Zręczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składająca się z działek ewidencyjnych nr 419/1 oraz 419/2 o łącznej powierzchni 2,30 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR2Y/00017733/7, 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 przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, określono **metodą porównywania parami, mieszczącą się w podejściu porównawczym**.

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 porównywania parami, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy metodzie porównywania parami, do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Procedura wyceny metodą porównywania parami 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,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

## 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/00017733/7** dla nieruchomości gruntowej położonej w Zręczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 419/1 i 419/2 o łącznej powierzchni 2,3 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, nr rep A 2755/2013 sporządzonej dnia 28.06.2013 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: 0029, Zręczyce					
Nr jednostki rejestrowej: G249					
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]	
<b>419/1</b> 121902_2.0029.419/1	-	0,58	RIIIa	0,58	KR2Y/00017733/7
<b>419/2</b> 121902_2.0029.419/2	-	1,72	RIIIa	1,72	KR2Y/00017733/7
Razem powierzchnia działek: 2,3 ha					

Oznaczenia użytków i klas
RIIIa – Grunty orne

Stan wieczystoksięgowy jest zgodny ze stanem ujawnionym w rejestrze gruntów.

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



**R – tereny rolnicze** (niemal w całości),

**KD-G – tereny dróg publicznych – droga wojewódzka nr 966 klasy G** (południowa część nieruchomości),

## § 26.

1. Tereny rolnicze „R” przeznacza się dla:

- 1) gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach,
- 2) przyrodniczych funkcji ochronnych w terenie obudowy biologicznej cieków wodnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) przewiduje się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością dokonywania jej remontów, przebudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3 oraz §6 ust. 4,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury towarzyszącej szlakom turystycznym,
  - b) urządzeń gospodarki wodnej, komunikacji w tym tras turystycznych, infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

## § 20.

1. Tereny komunikacji: dróg publicznych oraz wewnętrznych („KD-G”, „KD-Z”, „KD-L”, „KD-D”, „KD-W”) przeznacza się dla dróg publicznych oraz wewnętrznych.

2. Użyte oznaczenia i symbole terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczają:

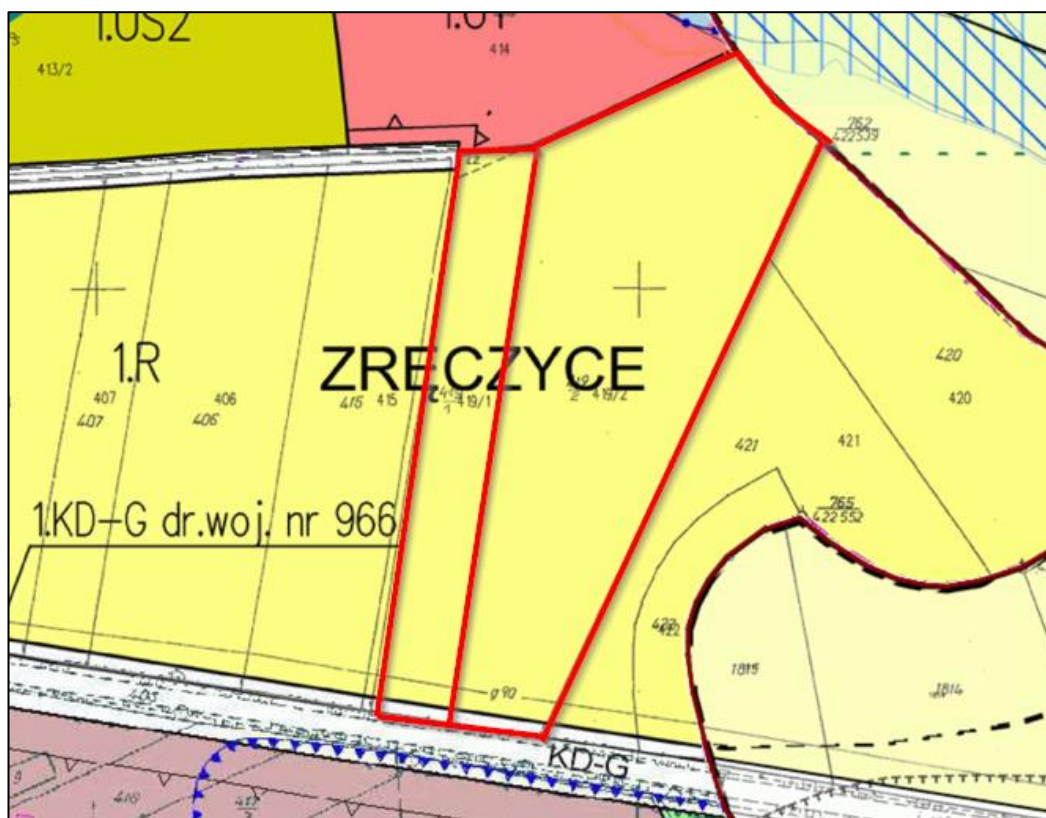
- 1) „KD-G” – drogę wojewódzka nr 966 klasy G, relacji Wieliczka - Gdów - Muchówka - Tymowa,
- 2) „KD-Z” - drogi powiatowe klasy Z: nr 2017K, relacji Brzezine - Marszowice - Łapanów oraz nr 2021K,
- 3) relacji Siedlec - Stradomka - Nieznanowice,
- 4) „KD-L” – drogi gminne klasy L,
- 5) „KD-D” – drogi gminne klasy D,
- 6) „KD-W” - drogi wewnętrzne.

3. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych:

- 1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
- 2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym,
- 3) zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
- 4) zieleń o charakterze ozdobnym i izolacyjnym,

- 5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej (ekrany akustyczne),
- 6) obiekty małej architektury,
  - 7) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w formie:
    - a) wydzielonych zatok postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas G, Z, L i D,
    - b) dopuszczenia możliwości parkowania w obrębie jezdni ulic klas D i dróg wewnętrznych.
4. Nie dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy budynków, lub ich części, położonych w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji; przebudowa lub remont są dopuszczalne jedynie w przypadku uzyskania zgody zarządcy drogi, stosownie do przepisów o drogach publicznych.

Rys. 2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Nieruchomość o lekko nieregularnym kształcie, o szerokości od ok. 63 m w części południowej do ok. 127 m w części północnej oraz ok. 233 m długości w centralnej części. Działka regularnie uprawiana, poprawnie nawożona i użytkowana. Przez teren nieruchomości, w odległości ok. 13 m od południowej granicy przebiega sieć gazociągowa g90. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny rolne. Najbliższa zabudowa w odległości ok. 90 metrów. Działka przylega do drogi publicznej asfaltowej.

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 Zręczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00017733/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, składającej się z działek ewidencyjnych nr 419/1 i 419/2, o łącznej powierzchni 2,3 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**1 008 000 zł**

**Słownie złotych: jeden milion osiem tysięcy**

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