



OPERAT SZACUNKOWY
REPERTORIUM NR 57/2024

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działek ewidencyjnych: nr 79 o powierzchni 0,13 ha, objętej księgą wieczystą KR2Y/00009309/7 oraz 294 o powierzchni 2,68 ha, objęta księgą wieczystą nr KR2Y/00036593/2, zlokalizowanych w Niewiarowie, gmina Gdów, powiat wielicki.

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka – Grabczan, sygn. akt GKm 73/23

autor opracowania:

Myślenice, maj 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
I.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
I.2. ZAKRES OPINII	3
I.3. ZLECENIODAWCA.....	3
I.4. CEL OPINII	3
I.5. DATY WYCENY	3
I.6. PODSTAWA PRAWNA OPINII	3
I.7. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
I.8. METODYKA WYCENY	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	6
II.1. STAN PRAWNY	6
II.2. LOKALIZACJA	9
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	11
II.4. DZIAŁKI GRUNTU	17
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
III.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYNA RYNKU	19
III.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH O PRZEZNACZENIU ROLNYM.....	20
III.3. ARKUSZ WYCENY DZIAŁKI NR 79.....	25
III.4. ARKUSZ WYCENY DZIAŁKI NR 294.....	31
IV. WYNIK KOŃCOWY	32
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	33
VI. ZAŁĄCZNIKI	33

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny są działki ewidencyjne: nr 79 o powierzchni 0,13 ha, objęta księgą wieczystą KR2Y/00009309/7 oraz 294 o powierzchni 2,68 ha, objęta księgą wieczystą nr KR2Y/00036593/2, zlokalizowanych w Niewiarowie, gmina Gdów, powiat wielicki. województwo małopolskie.

I.2. ZAKRES OPINII

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działek.

I.3. ZLECENIODAWCA

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka – Grabczan, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 3 października 2023 r.

I.4. CEL OPINII

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg poziomu cen i stanu na datę wyceny.

I.5. DATY WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	9 maja 2024 r.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	22 kwietnia 2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	23 listopada 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	23 listopada 2023 r.

I.6. PODSTAWA PRAWNA OPINII

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);

3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz.1550 z późn. zm.);
4. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633).
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.7. ŹRÓDŁA INFORMACJI

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

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wieliczce.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. Mapa ewidencyjna.
5. Oględziny nieruchomości.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. METODYKA WYCENY

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

Księga wieczysta nr KR2Y/00009309/7

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **KR2Y/00009309/7** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Niewiarów, gmina Gdów, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 79 o powierzchni 0,1300 ha stanowiącej łąki trwałe.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej jest Bohdan Ryszard Rymut syn Ryszarda i Barbary, Pesel: 70021804370, na podstawie umowy darowizny, Rep A. 1168/2010 z dnia 11 marca 2010 r.

Dział III: widnieje sześć innych wpisów dotyczących przyłączenia się do egzekucji oraz jeden wpis dotyczący wszczęcia egzekucji z nieruchomości.

Widnieją również wzmianki: REP.C./KOMO/23440/24 - 2024-02-08, 14:30:05

1. 1. DZ.KW./KR2Y/562/24/1 - 2024-02-08, 14:34:34 - wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV: widnieje jeden wpis dotyczący hipoteki przymusowej na kwotę 13 018,88 (trzydzieści tysięcy osiemnaście 88/100) zł.

Księga wieczysta nr KR2Y/00036593/2

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **KR2Y/00036593/2** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Niewiarów, gmina Gdów, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 294 o powierzchni 2,6800 ha stanowiącej grunty orne.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej jest w udziale 5/9 części oraz 4/9 części Bohdan Ryszard Rymut syn Ryszarda i Barbary, Pesel: 70021804370, na podstawie umowy darowizny, Rep A. 1168/2010 z dnia 11 marca 2010 r., postanowieniu o stwierdzeniu zasiedzenia, I NS 95/14, z dnia 22 maja 2014 r. oraz umowy darowizny, Rep A. 3796/2014, z dnia 6 października 2014 r.

Dział III: widnieje sześć innych wpisów dotyczących przyłączenia się do egzekucji oraz jeden wpis dotyczący wszczęcia egzekucji z nieruchomości.

Widnieją również wzmianki: REP.C./KOMO/23433/24 - 2024-02-08, 14:30:05

1. 1. DZ.KW./KR2Y/561/24/1 - 2024-02-08, 14:31:03 - wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV: widnieją dwa wpisy dotyczący hipoteki przymusowej: na kwotę 13 018,88 (trzynaście tysięcy osiemnaście 88/100) zł oraz 19 879,66 (dziewiętnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt dziewięć 66/100) zł.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: wielicki					
Jednostka ewidencyjna: [121902_2] Gdów					
Obręb: Niewiarów [0016]					
Nr jednostki rejestrowej: G126					
Własność 1/1: Rymut Bohdan Ryszard (Ryszard, Barbara), adres: ul. Henryka Pachońskiego 16/43, 31-223 Kraków					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
79 121902_2.0016.79	-	0,13	ŁIII W-ŁIII	0,12 0,01	KR2Y/00009309/7
294 121902_2.0016.294	-	2,68	RII RIII a RIII b	0,45 2,01 0,22	KR2Y/00036593/2

Pełna treść ksiąg wieczystych oraz wypis z rejestru gruntów stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

II.2. LOKALIZACJA

Działka 79

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Niewiarów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, w odległości około 1,9 km. od centrum miejscowości. W odległości ok. 1,5 km od centrum sąsiedniej miejscowości – Niegowić, w której infrastruktura jest bardziej rozwinięta, znajduje się m.in. Kościół, Szkoła Podstawowa, Apteka, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, sklepy oraz Klasztor Zgromadzenia Sióstr Karmelitanek. Od centrum Gdowa wyceniana nieruchomość oddalona jest o około 4,5 km. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo. Nieruchomość nie posiada dostępu do drogi. Dojazd fizyczny drogą polną przebiegającą w granicach działki nr 65/2 (wg rejestru gruntów we władaniu Gminy Gdów, brak informacji o księdze wieczystej – prawdopodobnie nieuregulowany stan prawny drogi), dalej na odcinku ok. 45 m po gruntach prywatnych.

Działka 294

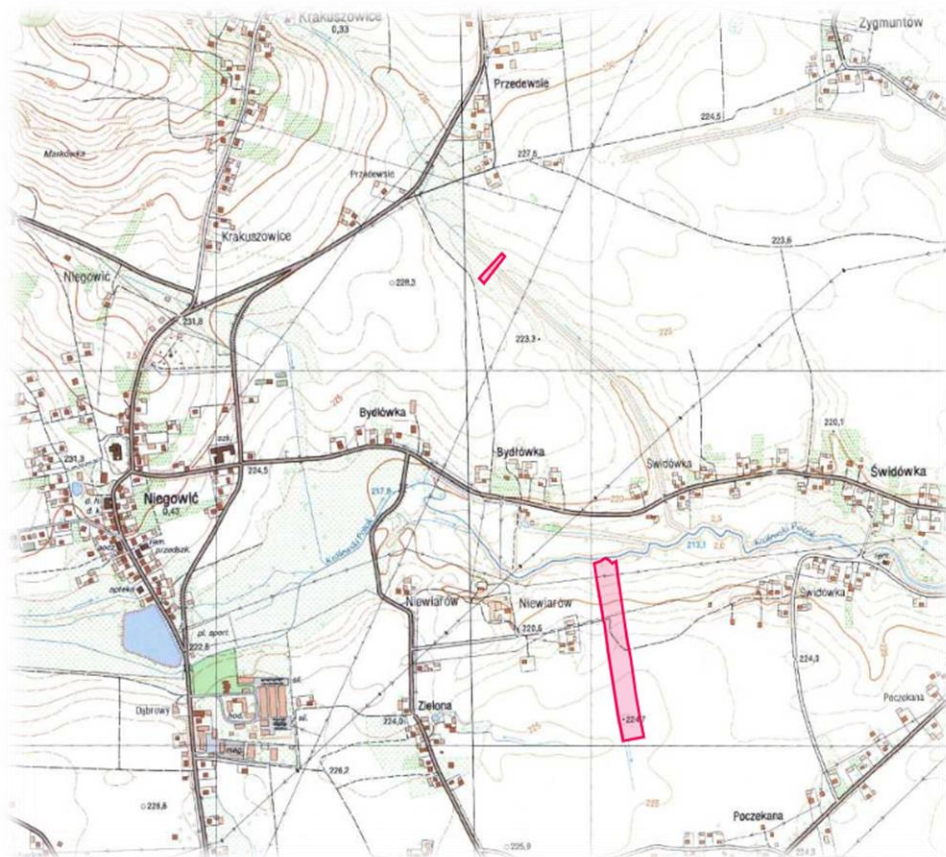
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Niewiarów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, w odległości około 3,5 km od centrum miejscowości. Od centrum sąsiedniej miejscowości – Niegowić, w której infrastruktura jest bardziej rozwinięta, znajduje się tam m.in. Kościół, Szkoła Podstawowa, Apteka, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Sklepy oraz Klasztor Zgromadzenia Sióstr Karmelitanek, przedmiotową nieruchomość dzieli około 4 km. Od centrum Gdowa wyceniana nieruchomość oddalona jest o około 6 km. Otoczenie bezpośrednio stanowią tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo. Od strony zachodniej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Wzdłuż północnej granicy działki przebiega „Królewski Potok”.

Rysunek. Lokalizacja Gminy Gdów na tle powiatu wielickiego.



<https://www.wieliczka-city.pl/dzialy/wieliczka/gminy-powiatu-wielickiego/gmina-gdow>

Rysunek. Mapa topograficzna z lokalizacją przedmiotowych działek ewidencyjnych.



źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/>

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie Uchwała Nr X/57/2007 Rady Gminy Gdów z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Niewiarów, w jego granicach administracyjnych, przedmiotowa nieruchomość – działka 79, położona jest w terenie oznaczonym symbolami:

RŁ1 – teren rolniczy kompleksów łąk i pastwisk (niemal w całości),

WS1 – teren wód powierzchniowych śródlądowych (fragment centralnej części działki),

1. Wyznacza się teren rolniczy kompleksów łąk i pastwisk oznaczony na rysunku planu symbolem RŁ, w tym: RŁ1, RŁ2, RŁ3, RŁ4, RŁ5, RŁ6, RŁ7, RŁ8, RŁ9, RŁ10.
2. 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 jak dla poszczególnej kategorii zabudowy;
 - 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.
1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolem WS, w tym: WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu ustala się jako akweny wód otwartych i cieki wodne wraz z najbliższym otoczeniem.
3. Ustala się zasady zagospodarowania:
- 1) zakaz regulacji brzegów wodnych i zalecenie zachowania ich naturalnego charakteru, z wyjątkiem obszarów położonych w terenach silnie zainwestowanych, gdzie niezbędna jest regulacja umocnień i brzegów ze względu na bezpieczeństwo;
 - 2) do regulacji brzegów wodnych o których mowa w pkt 1 należy użyć materiałów pochodzenia naturalnego;
 - 3) zakaz zagradzania dostępu do lustra wody;
 - 4) możliwość wykorzystania stawów dla celu hodowli ryb.

Rysunek. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



źródło: <https://www.gdow.e-mpzp.pl/>

Zgodnie Uchwałą Nr X/57/2007 Rady Gminy Gdów z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Niewiarów, w jego granicach administracyjnych, przedmiotowa nieruchomość – działka 294, położona jest w terenie oznaczonym symbolami:

R16 - tereny rolnicze – północna część działki,

Rw5 – teren rolniczy wyłączony z zabudowy – południowa część działki,

EKO – strefa lokalnych ciągów ekologicznych – przebiegająca wzdłuż północnej części działki.

Ponadto, nieruchomość przecina linia energetyczna średniego napięcia 15kV wraz ze strefą techniczną oraz linia telefoniczna.

Wyznacza się tereny rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu R ustala się jako 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 ogólnodostępnych 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) 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;

4) dla zabudowy, o której mowa w ust. 3 pkt 3 miejsca parkingowe rozwiązać na terenie własnym przyjmując 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny.”

Wyznacza się tereny rolnicze wyłączone z zabudowy - oznaczone na rysunku planu symbolem **Rw**. 2. Przeznaczenie podstawowe terenu Rw ustala się jako ochronę kompleksu gleb chronionych poprzez jedynie rolnicze wykorzystanie gruntów, bez możliwości lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy. 3. Przeznaczenie dopuszczalne terenu Rw ustala się jako możliwość:

1) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) lokalizacji dojazdów nie wydzielonych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;

3) lokalizacji zieleni;

4) lokalizacji wód otwartych;

5) 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) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

3) obowiązuje zakaz zalesień;

4) przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 10% powierzchni przeznaczenia podstawowego, przy czym limit dotyczy każdego terenu Rw z osobna, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi i numerem.”

Wyznacza się w planie strefę lokalnych ciągów ekologicznych EKO, o warunkach zagospodarowania: 1) zachowanie terenów otwartych zapewniających swobodne przemieszczanie się zwierząt oraz przedpól lasów, utrzymanie warunków lokalnego klimatu, stosunków wodnych i charakterystycznej naturalnej szaty roślinnej; 2) możliwość wprowadzenia dojazdów nie wydzielonych; 3) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej całkowitej wymiany, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz remontu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania, na zasadach określonych w § 5; 4) zakaz lokalizacji nowych obiektów zwartej zabudowy oraz lokalizacji pojedynczych budynków.”

Ustanawia się szczególne zasady zagospodarowania - zakaz budowy obiektów kubaturowych dotyczący terenów (m. in.) ciągów ekologicznych - strefa **EKO**. Ustanawia się szczególne warunki zagospodarowania terenów - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego dotyczących niekubaturowych obiektów infrastruktury technicznej w terenach otwartych, wyjątkowo w lasach i zalesieniach, przy czym w terenach lasów i zalesień obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji liniowych, które są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Wzdłuż północnej granicy działki przebiega również linia elektroenergetyczna średniego napięcia E 15 kV, co wprowadza następujące zasady zagospodarowania:

Uwzględnia się w planie pas techniczny przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia E 15 kV, o warunkach zagospodarowania:

- 1) zachowanie terenów otwartych obejmujących pola uprawne, łąki i pastwiska, zieleń niska, sady;
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
- 3) wprowadzenie dojazdów nie wydzielonych, zatok postojowych i parkingów oraz innych obiektów - na warunkach zarządcy sieci;
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych w odległości od osi prześleń mniejszej niż 6,5 m.

II.4. DZIAŁKI GRUNTU

Rysunek. Ortofotomapa przedstawiająca działkę nr 79



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

Działka ewidencyjna nr 79 o powierzchni 0,13 ha. Według rejestru gruntów w granicach działki niemal w całości występują grunty łąk trwałych klasy III (0,12 ha), w pozostałej części grunty pod rowami (0,01 ha). Kształt działki zbliżony do prostokąta o wymiarach ok. 89-90 m długości oraz od ok. 12 m do ok. 18 m szerokości. Teren w granicach działki płaski, w całości porośnięty roślinnością łąkową regularnie koszoną. Przez centralną część działki przebiega rów melioracyjny, który został uwzględniony w arkuszu wyceny w cenie „inne”.

Rysunek. Ortofotomapa przedstawiająca działkę nr 294.



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

Działka ewidencyjna nr 294 o powierzchni 2,68 ha. Działka ma regularny kształt, zbliżony do prostokąta o szerokości około 56 – 57, długości około 475 - 480 m. Teren w granicach działki płaski. Dojazd drogą we władaniu Gminy Gdów, którą stanowi działka nr 202, w części urządzonej, na odcinku dochodzącym do przedmiotowej nieruchomości – droga gruntowa. Nieruchomość przecina linia telefoniczna oraz kanalizacja sanitarna. Działka jest użytkowana rolniczo. Zgodnie z rejestru gruntów, w granicach przedmiotowej nieruchomości występuje grunt orny klasy II na powierzchni 0,45 ha, grunt orny klasy IIIa na powierzchni 2,01 ha oraz grunt orny klasy IIIb na powierzchni 0,22 ha.

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

III.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYNA RYNKU

Miejscowość Niewiarów jest jednym z 29 sołectw gminy Gdów. Gmina Gdów leży w południowej części powiatu wielickiego. Znajduje się około 30 km od Krakowa, na przecinających się szlakach komunikacyjnych Myślenice - Bochnia i Kraków - Wieliczka - Limanowa. Część gminy, położona na północ od rzeki Raby, charakteryzująca się równinnym, płaskim położeniem należy do Pogórza Bocheńskiego. Natomiast pozostała część o charakterystycznej wyżynno - pagórkowatej rzeźbie terenu należy do Pogórza Wielickiego. Administracyjnie gmina Gdów sąsiaduje: od zachodu z gminą Dobczyce, od wschodu z gminą Bochnia, od południa z gminą Łapanów a od północy z gminami Kłaj i Biskupice. Powierzchnia gminy wynosi 109 km².



Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (funkcja i architektura, uzbrojenie, inne cechy). Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczne przeznaczenie), lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

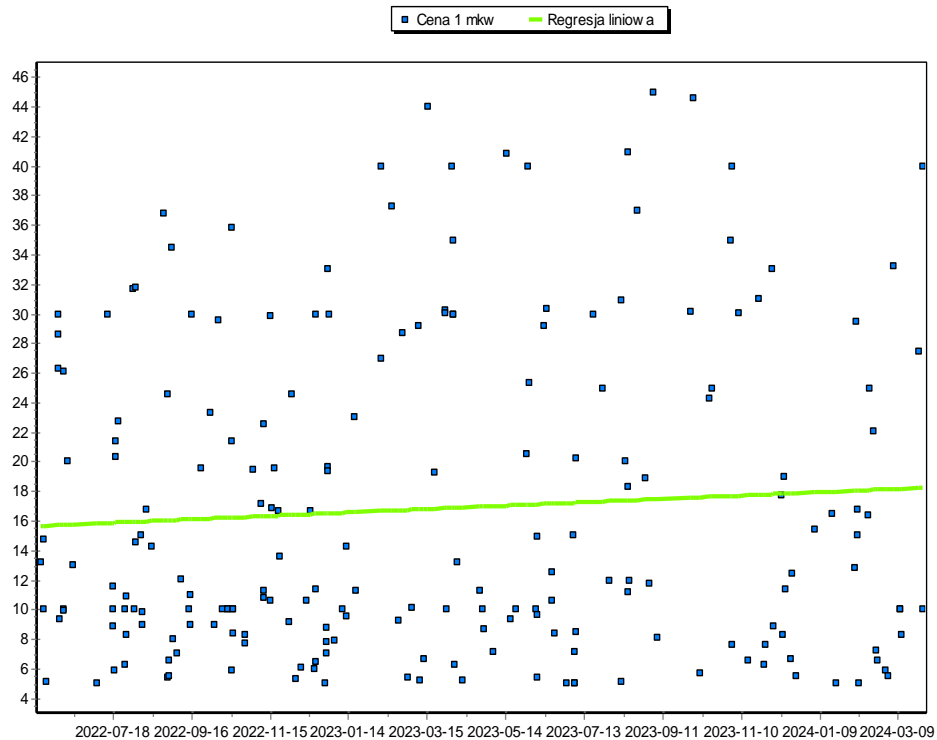
III.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH O PRZEZNACZENIU ROLNYM

A. Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości, działki ewidencyjnej nr 79 zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne, o powierzchni działki od 1 000 m² do 3.000 m²,
- **Obszar badania:** gmina Gdów,
- **Okres badania cen:** od kwietnia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów wyselekcjonowano dwadzieścia osiem transakcji. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono transakcje odstające, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności wyselekcjonowano czternaście transakcji podobnych będące podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Cenę minimalną 5,74 zł/m², określa nieruchomość położona w Zręczycach o powierzchni działki 2 700 m². Cenę maksymalną, wynoszącą 20,19 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w Zręczycach, o powierzchni działki 1 100 m². Średnia cena to 12,09 zł/m².

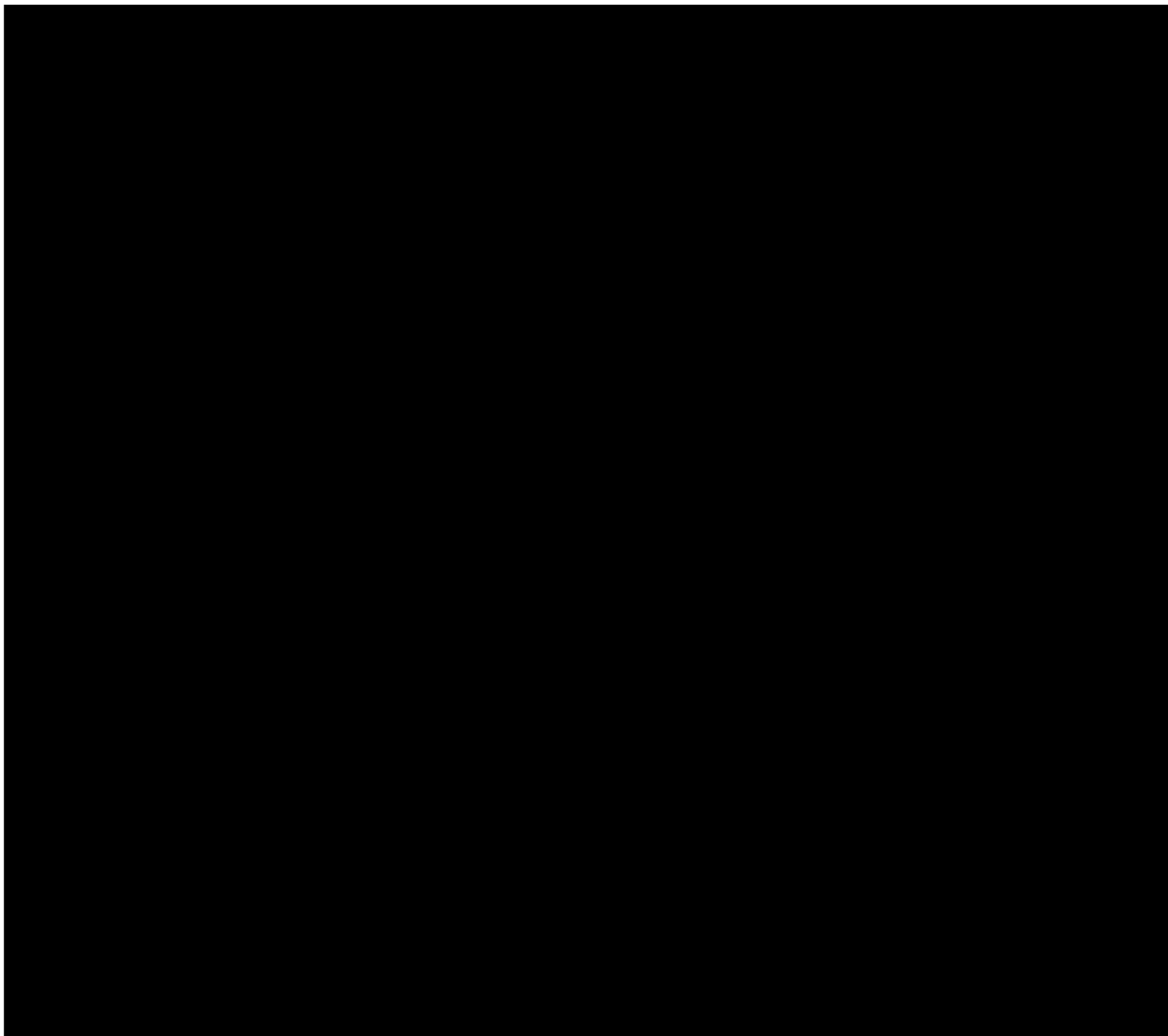
Analiza trendu czasowego



Trend zmian [%/rok] : 8,63
Nachylenie prostej reg. : 0,0038
Wsp. determinacji : 0,01
Liczba transakcji : 205

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od maja 2022 r. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne, na terenie powiatu myślenickiego. W odniesieniu do jednego roku jest to 8,63 % przyjmując transakcje bez grupowania. W oparciu o powyższe, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na ww. rynku oraz opracowania własne, realnym i bezpiecznym będzie przyjęcie trendu zmiany na poziomie **8,00%/rok**.

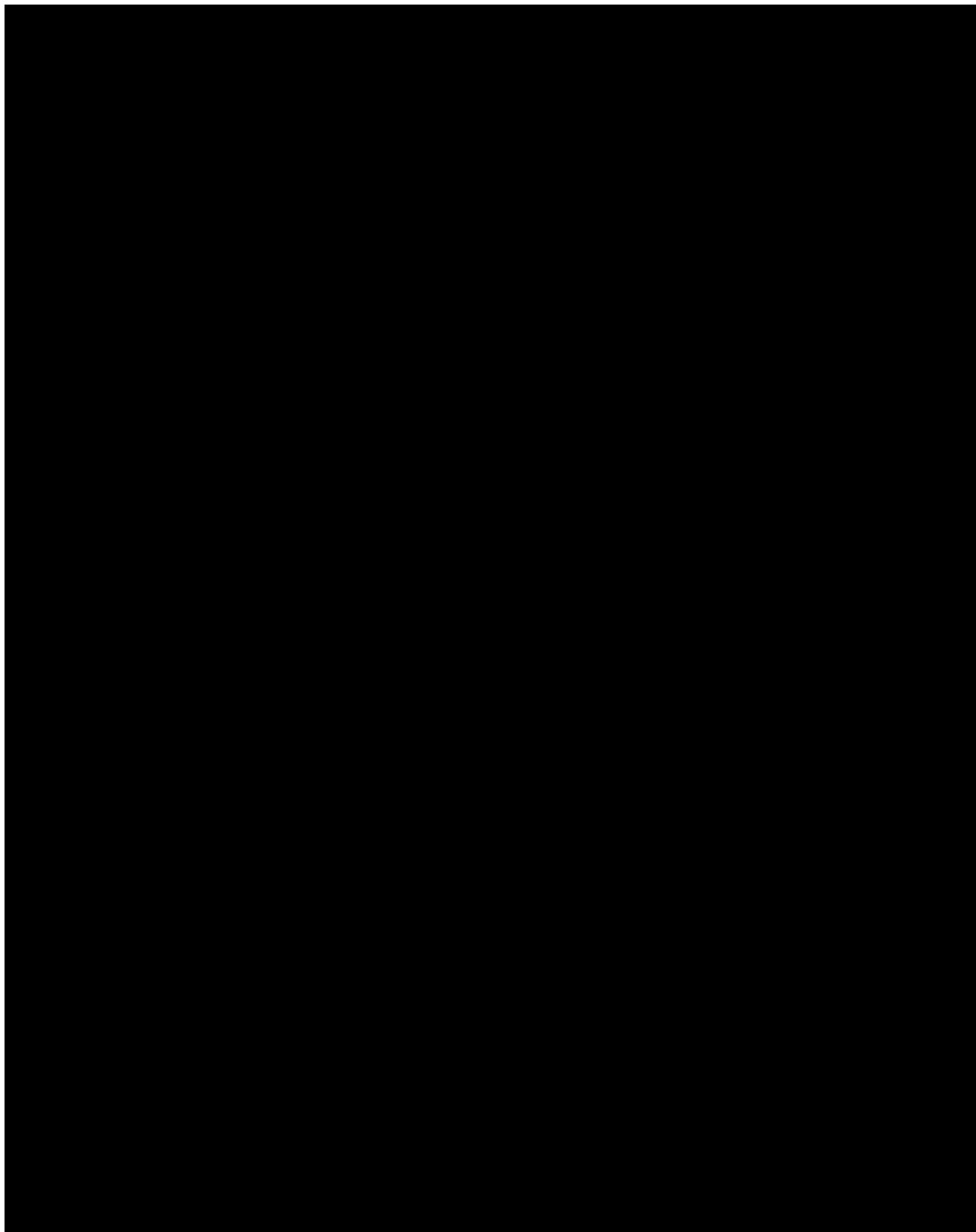
Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej tabeli.



Wybór cech rynkowych oraz ich wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone na podstawie analizy rynku oraz obserwacji zachowań nabywców, podaje poniższa tabela.

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja, warunki dojazdu</u> – położenie, otoczenie, dojazd	<p>bardzo dobra: przeciętna odległość od zabudowy, bardzo dobra dostępność do infrastruktury, korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo, dojazd drogą gruntową o nawierzchni ulepszonej;</p> <p>bardzo słaba: bardzo duża odległość od zabudowy, słaba dostępność do infrastruktury, w bliskim sąsiedztwie uciążliwe obiekty budowlane, brak dostępu do drogi;</p>	25 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u> – powierzchnia, kształt działki i topografia terenu	<p>bardzo dobra: przeciętna powierzchnia działki, kształt regularny prostokątny, teren płaski lub o nieznacznych deniwelacjach;</p> <p>bardzo słaba: bardzo duża powierzchnia działki, kształt niekorzystny, działka wąska lub nieforemna, teren mocno nachylony o znacznych deniwelacjach;</p>	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Bonitacja gruntu i struktura użytków</u> – jakość produkcyjna gleby	<p>bardzo dobre: wysoka żyzność gleby, poprawne stosunki wodne w glebie, wysoki stopień kultury gleby i niska trudność uprawy; jeden użytek w granicach działki ew. poprawna struktura użytków, korzystne sąsiedztwo użytków;</p> <p>bardzo słabe: niska żyzność gleby, złe stosunki wodne w glebie, niski stopień kultury gleby i wysoka trudność uprawy; więcej niż dwa użytki w granicach działki, niekorzystna struktura użytków, słabe sąsiedztwo użytków</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Poziom kultury rolnej i warunki uprawy</u>	<p>bardzo dobre: wysoki poziom kultury rolnej lub drzewostan posiadający wartość użytkową, możliwość alternatywnego, np. rekreacyjnego wykorzystania,</p> <p>bardzo słabe: niski poziom kultury rolnej, działka odłogowana, porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej,</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	<p>bardzo dobre: brak ograniczeń w użytkowaniu, brak zagrożeń środowiskowych, wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej;</p> <p>bardzo słabe: istotne ograniczenia w użytkowaniu np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, rowy melioracyjne, wysokie zagrożenia środowiskowe, niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej</p>	15 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



III.3. ARKUSZ WYCENY DZIAŁKI NR 79

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 79 o powierzchni 1 300 m², wartość określono przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, mieszczącej się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

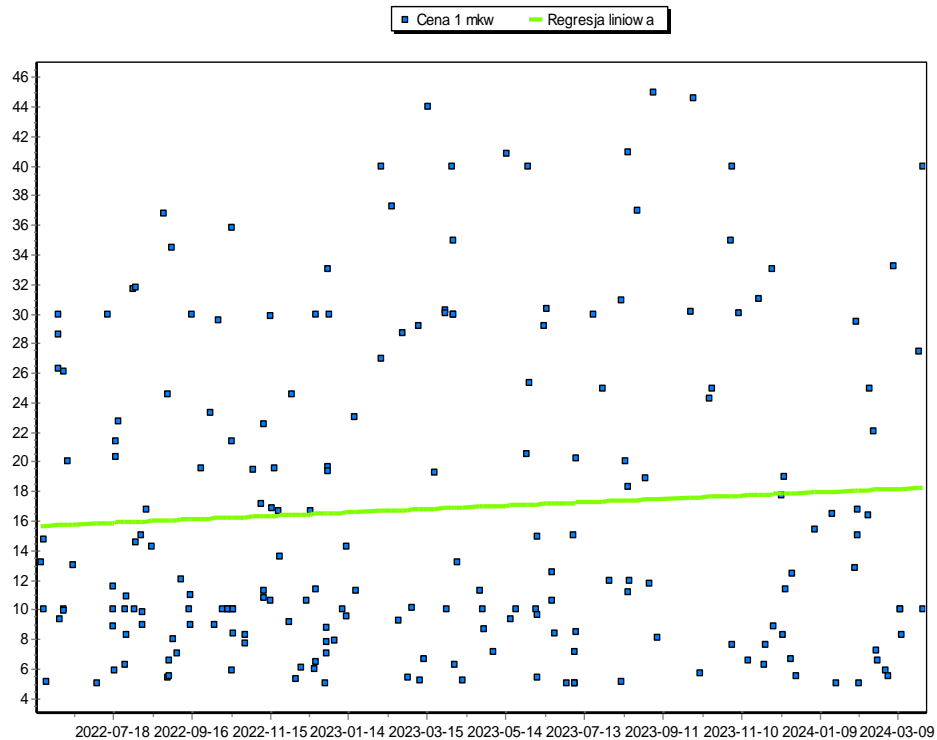
Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		5,74		u min		0,4747	
cena maksymalna		20,19		u max		1,6698	
cena średnia		12,09					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja, warunki dojazdu	0,25	0,1187	0,4174	1	5	2	0,1843
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0949	0,3340	1	5	4	0,2670
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,0949	0,3340	1	5	2	0,1475
Poziom kultury rolnej i warunki uprawy	0,20	0,0949	0,3340	1	5	4	0,2670
Inne	0,15	0,0712	0,2505	1	5	1	0,0712
1,00		0,4747	1,6698				0,9370
<p>Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:</p> $W_J = 12,09 * 0,9370 = 11,33$ $W_N = 1\,300 * 11,33 \approx \mathbf{15\,000}$							

B. Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości, działki ewidencyjnej nr 294 zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne, wyłączone z prawa zabudowy oraz tereny rolne z możliwością lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, o powierzchni powyżej 5 000 m².
- **Obszar badania:** gmina Gdów,
- **Okres badania cen:** od kwietnia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W związku z zastosowaniem ww. kryteriów wyselekcjonowano trzydzieści cztery transakcje. Po wstępnej analizie statystycznej (badanie podstawowych miar skupienia i rozproszenia) odrzucono transakcje odstające, a następnie dokonano szczegółowej oceny pozostałych odrzucając te, które nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa. W wyniku tych czynności wyselekcjonowano dwadzieścia sześć transakcji podobnych, będących podstawą wyceny przedmiotowej nieruchomości. Cenę minimalną 3,36 zł/m², określa nieruchomość położona w miejscowości Wieniec o powierzchni działki 5 400 m². Cenę maksymalną, wynoszącą 18,34 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w miejscowości Wiatowice, o powierzchni działki 9 842 m². Średnia cena to 8,34 zł/m².

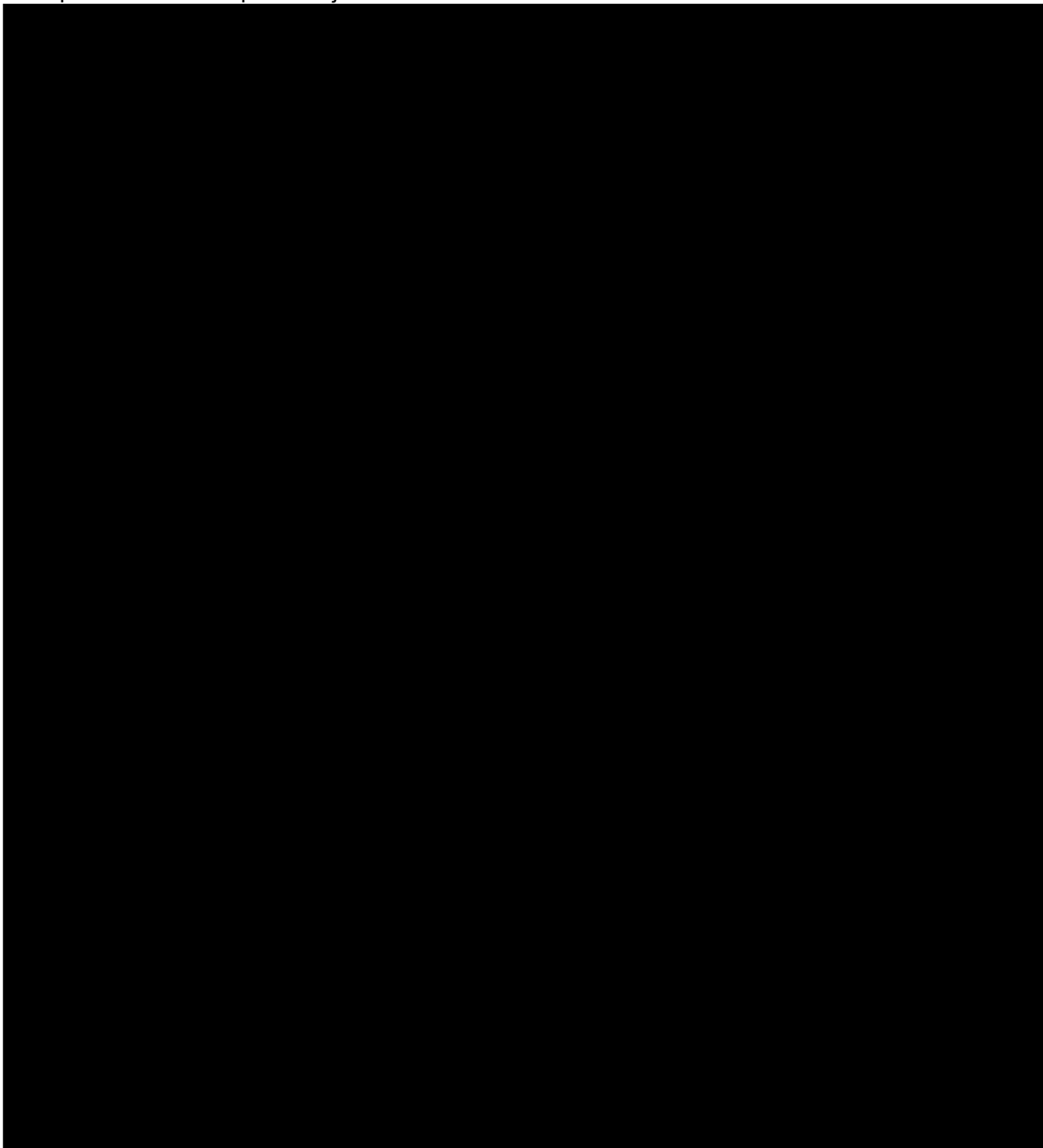
Analiza trendu czasowego



Trend zmian [%/rok] : 8,63
Nachylenie prostej reg. : 0,0038
Wsp. determinacji : 0,01
Liczba transakcji : 205

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od maja 2022 r. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny rolne, na terenie powiatu myślenickiego. W odniesieniu do jednego roku jest to 8,63 % przyjmując transakcje bez grupowania. W oparciu o powyższe, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na ww. rynku oraz opracowania własne, realnym i bezpiecznym będzie przyjęcie trendu zmiany na poziomie **8,00%/rok**.

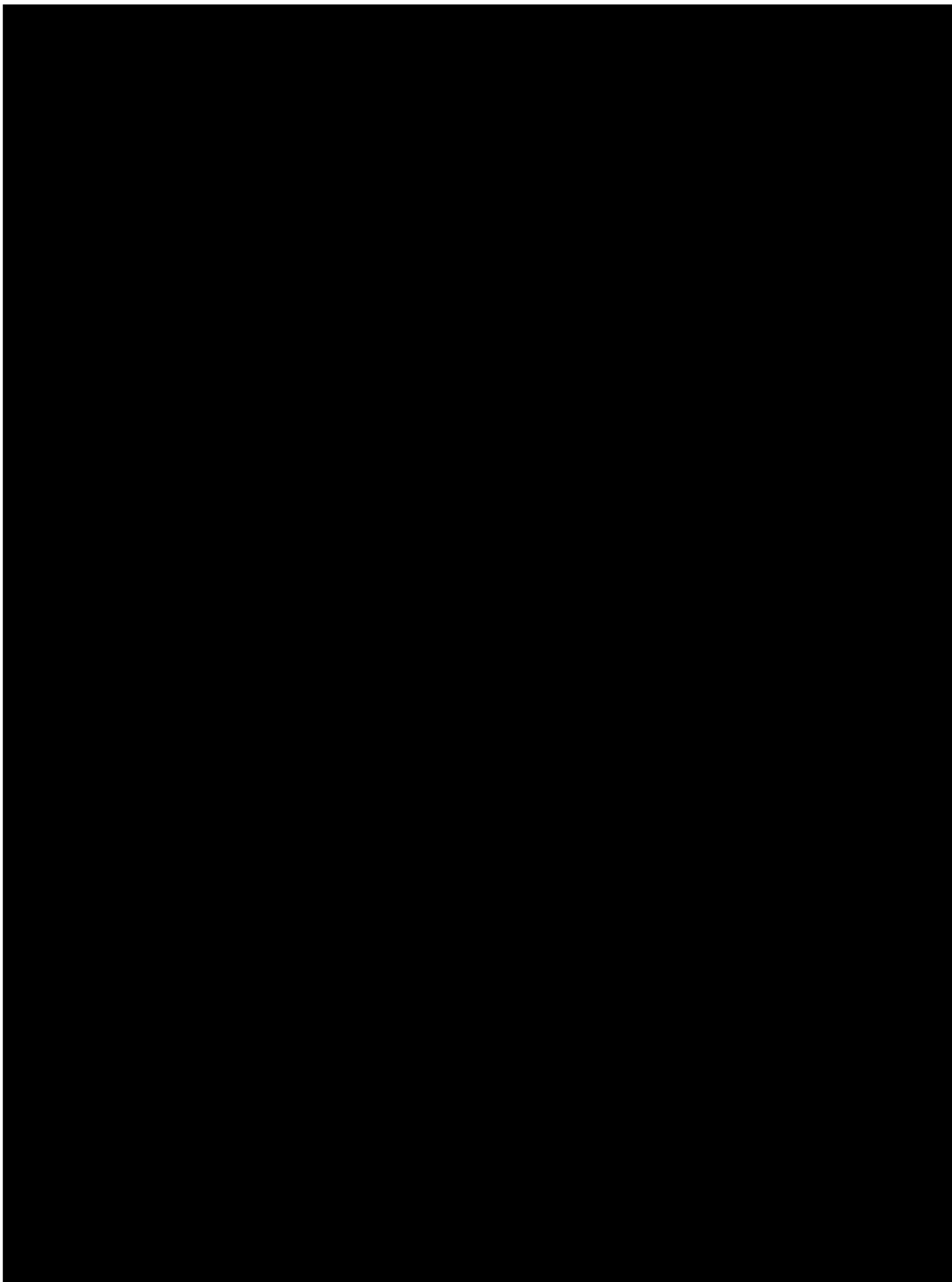
Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej tabeli.



Wybór cech rynkowych oraz ich wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone na podstawie analizy rynku oraz obserwacji zachowań nabywców, podaje poniższa tabela.

Cechy rynkowe	Analiza wagi cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja, warunki dojazdu</u> – położenie, otoczenie, dojazd	<p>bardzo dobra: przeciętna odległość od zabudowy, bardzo dobra dostępność do infrastruktury, korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo, dojazd drogą gruntową o nawierzchni ulepszonej;</p> <p>bardzo słaba: bardzo duża odległość od zabudowy, słaba dostępność do infrastruktury, w bliskim sąsiedztwie uciążliwe obiekty budowlane, brak dostępu do drogi;</p>	25 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u> – powierzchnia, kształt działki i topografia terenu	<p>bardzo dobra: przeciętna powierzchnia działki, kształt regularny prostokątny, teren płaski lub o nieznacznych deniwelacjach;</p> <p>bardzo słaba: bardzo duża powierzchnia działki, kształt niekorzystny, działka wąska lub nieforemna, teren mocno nachylony o znacznych deniwelacjach;</p>	20 %	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Bonitacja gruntu i struktura użytków</u> – jakość produkcyjna gleby	<p>bardzo dobre: wysoka żyzność gleby, poprawne stosunki wodne w glebie, wysoki stopień kultury gleby i niska trudność uprawy; jeden użytek w granicach działki ew. poprawna struktura użytków, korzystne sąsiedztwo użytków;</p> <p>bardzo słabe: niska żyzność gleby, złe stosunki wodne w glebie, niski stopień kultury gleby i wysoka trudność uprawy; więcej niż dwa użytki w granicach działki, niekorzystna struktura użytków, słabe sąsiedztwo użytków</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Poziom kultury rolnej i warunki uprawy</u>	<p>bardzo dobre: wysoki poziom kultury rolnej lub drzewostan posiadający wartość użytkową, możliwość alternatywnego, np. rekreacyjnego wykorzystania,</p> <p>bardzo słabe: niski poziom kultury rolnej, działka odłogowana, porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej,</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	<p>bardzo dobre: brak ograniczeń w użytkowaniu, brak zagrożeń środowiskowych, wysoka ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej;</p> <p>bardzo słabe: istotne ograniczenia w użytkowaniu np. przechodzące przez działkę sieci techniczne, rowy melioracyjne, wysokie zagrożenia środowiskowe, niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej</p>	15 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



III.4. ARKUSZ WYCENY DZIAŁKI NR 294

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o zebrane transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej, składającej się z działki 294 o powierzchni 26 800 m², metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		3,36		u min		0,4029	
cena maksymalna		18,34		u max		2,1992	
cena średnia		8,34					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja, warunki dojazdu	0,25	0,1007	0,5498	1	5	2	0,1754
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,0806	0,4398	1	5	2	0,1403
Bonitacja gruntu i struktura użytków	0,20	0,0806	0,4398	1	5	4	0,3199
Poziom kultury rolnej i warunki uprawy	0,20	0,0806	0,4398	1	5	5	0,4398
Inne	0,15	0,0604	0,3299	1	5	3	0,1500
1,00		0,4029	2,1992				1,2254
<p>Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:</p> $W_J = 8,34 \quad * \quad 1,2254 \quad = \quad 10,22$ $W_N = 26\,800 \quad * \quad 10,22 \quad \approx \quad \mathbf{274\,000}$							

IV. WYNIK KOŃCOWY

1. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Niewiarów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00009309/7, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 79 o powierzchni 1 300 m², wynosi w zaokrągleniu:

15 000 zł

słownie złotych: piętnaście tysięcy

2. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w miejscowości Niewiarów, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00036593/2, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 294 o powierzchni 26 800 m², wynosi w zaokrągleniu:

274 000 zł

słownie złotych: dwieście siedemdziesiąt cztery tysiące

Oszacowane wartości nieruchomości odpowiadają cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiegają od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 9 maja 2024 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.4. 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. Operat ten nie może być publikowana w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniana 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. Opinia niniejsza wykonana została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści ksiąg wieczystych.
4. Wypis z rejestru gruntów dla przedmiotowych działek.
5. Mapy ewidencyjne.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej