

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 139/2022

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr [REDAKCYJNA] położonej w miejscowości Podolany, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 143 o pow. 0,09 ha

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zlecniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szyналиk-Żywicka sygn. akt Km 391/13, GKm 126/20

autor opracowania:

Myślenice, czerwiec 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. Podstawa formalno – prawna | 4 |
| I.6. Źródła informacji..... | 4 |
| I.7. Metodyka wyceny..... | 4 |
| II. OPIS NIERUCHOMOŚCI | 8 |
| I.1. Stan prawny | 8 |
| II.2. Lokalizacja | 13 |
| II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym | 14 |
| II.3. Działka gruntu | 16 |
| III. WYCENA WARTOŚCI GRUNTU..... | 18 |
| III.1. Analiza rynku..... | 18 |
| III.2. Arkusz wyceny | 24 |
| IV. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 25 |
| IV.1. Analiza rynku | 25 |
| IV.2. Oszacowanie potencjalnego dochodu brutto..... | 28 |
| IV.3. Oszacowanie efektywnego dochodu brutto..... | 29 |
| IV.4. Oszacowanie wydatków operacyjnych | 30 |
| IV.5. Ustalenie współczynnika kapitalizacji..... | 30 |
| IV.6. Arkusz wyceny..... | 34 |
| IV. WYNIK KOŃCOWY | 35 |
| V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA..... | 37 |
| VI. ZAŁĄCZNIKI | 37 |

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr [REDACTED] prowadzoną przez V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach z siedzibą w Dobczycach, położona w miejscowości Podolany, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składająca się z działki ewidencyjnej nr 143 o pow. 0,09 ha w całości utwardzonej.

Zakresem wyceny objęto prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej wraz ze wszystkimi częściami składowymi w udziale ½ części.

I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania przedmiotowej nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32 - 400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 15 marca 2022 r.

I.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 15 marca 2022 r. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) prawa własności przedmiotowej nieruchomości określona wg stanu na datę oględzin oraz cen z sporządzenia wyceny.

I.4. Daty wyceny

| | |
|---|--------------------|
| Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 29 czerwca 2022 r. |
| Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 29 czerwca 2022 r. |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 11 maja 2022 r. |
| Data dokonania oględzin nieruchomości: | 11 maja 2022 r. |

I.5. Podstawa formalno – prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 21 października 2021 r. poz. 1899)
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);
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (SZPF SRM).

I.6. Źródła informacji

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.
2. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
3. Dane ewidencji gruntów i budynków, gmina Gdów, obręb Podolany.
4. Mapa zasadnicza.
5. Zaświadczenie Starosty Wielickiego z dnia 23.05.2022 r., znak: OSR.6124.8.53.2022.
6. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 11 maja 2022 r.
7. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.7. Metodyka wyceny

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, określono podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, natomiast rynkową stawkę czynszu oraz wartość działki gruntu określono podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

W podejściu dochodowym rynkową wartość nieruchomości określa się w relacji do wartości dochodów, które nieruchomość ta przynosi lub może przynieść aktualnemu lub potencjalnemu właścicielowi. Warunkiem koniecznym jest aby wysokość tego dochodu była znana lub możliwa do określenia.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy.

Technika kapitalizacji prostej odnosi się do jednorocznych dochodów, które są zamieniane (kapitalizowane) na wartość kapitałową przez współczynnik kapitalizacji, rozumiany jako okres zwrotu środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. Przy wykorzystaniu tej techniki wartość nieruchomości „V” wyznacza się jako iloczyn przynieszonego przez nią dochodu rocznego „D” i współczynnika kapitalizacji „W_K” ($V = D \times W_K$). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku

nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- określenie potencjalnego dochodu brutto
- określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej
- określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości
- ustalenie współczynnika kapitalizacji
- określenie wartości nieruchomości jako iloczynu dochodu operacyjnego netto i współczynnika kapitalizacji.

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.

Zastosowano niesymetryczny dobór współczynników korygujących, 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.

Ze względu na cel wyceny, z wartości działki ewidencyjnej nr 143 wyodrębniono wartość gruntu oraz wartość części składowych gruntu.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

I.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Dobczycach prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANE] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Podolany, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 143 o pow. 0,09 ha.

Dział I Sp. jest wolny od wpisów.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej są:

- w udziale ½ części Nowy Transport Sp. z o.o. na podstawie umowy sprzedaży warunkowej i pełnomocnictwa z dnia 08.01.2010 r. sporządzonej przez notariusz Annę Słodkowską Pęk do Rep. A nr 41/2010 oraz umowy przeniesienia własności z dnia 25.02.2010 r. sporządzonej przez notariusz Annę Słodkowską Pęk do Rep. A nr 325/2010,
- [REDAKTOWANE] w udziale ½ części [REDAKTOWANE] na podstawie Aktu Własności Ziemi nr 3877/74 z dnia 14.12.1974 r. oraz umowy sprzedaży z dnia 09.03.1999 r., Rep. A nr [REDAKTOWANE]

W dziale III widnieje łącznie 36 wpisów, natomiast 28 wpisów dotyczy ½ części nieruchomości dłużnika Nowy Transport sp. z o.o., a pozostałe 8 wpisów ½ części dłużnika Marka Więclaw. W poniższych podpunktach wymieniono wyłącznie spisy dotyczące udziału ½ części dłużnika Nowy Transport sp. z o.o.:

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport sp. z o.o. w Podolanach, celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 262.186,66 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-04-30 w wysokości 15.770,26 zł i dalsze odsetki w kwocie 43.17 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 158,64 zł, koszty egzekucji w kwocie 42.097,60 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania. Wierzyciel: Raiffeisen Bank S. A. z siedzibą w Warszawie.
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. w Podolanach, nowego wierzyciela Andrewex Sp. z o.o. celem wyegzekwowania następujących należności : należność główna w kwocie 2.440,00 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-09-13 w wysokości 677,86 zł i dalsze odsetki w kwocie 0,87 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 777,00 zł, koszty adwokackie w kwocie 300,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 778,80 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Ravago RE Sp. z o.o. z/s w Warszawie celem wyegzekwowania następujących

- wierzytelności: należność główna 18.308,90 zł; odsetki ustawowe wyliczone na dzień 19.09.2011r. w wysokości 4.350,85 zł; i dalsze odsetki w kwocie 6,53 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe 2.811,02 zł; koszty advokackie 1.200,00 zł; koszty egzekucji 4.027,10 zł; plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. w Warszawie Departament Kredytów Trudnych Zamiejscowy Wydział w Rzeszowie, celem wyegzekwowania następujących wierzytelności: należność główna 250.333,00 zł; odsetki ustawowe wyliczone na dzień 22.09.2011r. w wysokości 23.471,05 zł; i dalsze odsetki w kwocie 87,94 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe 111,50 zł; koszty egzekucji 41.196,20 zł; plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela ING Commercial Finance Polska S.A. z/s w Warszawie celem wyegzekwowania następujących wierzytelności: należność główna 9.225,00 zł; odsetki ustawowe wyliczone na dzień 26.09.2011r. w wysokości 561,85 zł; i dalsze odsetki w kwocie 3,28 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe 1.498,85 zł; koszty advokackie 1.200,00 zł; koszty egzekucji 1.909,90 zł; plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela CB S.A. z/s w Chrzastowicach celem wyegzekwowania następujących wierzytelności: należność główna 11.098,95 zł; odsetki ustawowe wyliczone na dzień 11.10.2011r. w wysokości 2.945,03 zł; i dalsze odsetki w kwocie 3,96 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe 561,00 zł; koszty egzekucji 2.403,80 zł; plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Krzysztofa Pękala, celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 27.622,00 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-10-27 w wysokości 6.930,13 zł i dalsze odsetki w kwocie 9.86 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 2.763,00 zł, koszty advokackie w kwocie 1.200,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 5.791,80 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Polbruk S.A. celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 18.475,88 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-11-25 w wysokości 5.143,20 zł i dalsze odsetki w kwocie 6.58 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 3.341,00 zł, koszty advokackie w kwocie 1.200,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 4.342,46 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Polbruk S. A. celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 20.784,58 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-11-25 w wysokości 5.698,85 zł i dalsze odsetki w kwocie 7,40 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 293,90 zł, koszty advokackie w kwocie 1.200,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 4.227,75 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach Nowego Wierzyciela BP Europa SE Spółka Europejska w Hamburgu. celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 48.664,54 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-11-30 w wysokości 16.317,47 zł i dalsze odsetki w kwocie 17,34 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 4.241,04 zł, koszty advokackie w kwocie 900,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 10.359,63 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela BRE Bank S. A. celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 260.150,77 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-12-12 w wysokości 13.527,84 zł

- i dalsze odsetki w kwocie 92,66 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 170,05 zł, koszty egzekucji w kwocie 41.299,55 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o. o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Przedsiębiorstwa Handlowo - usługowo-produkcyjnego Krak - Old sp. z o.o., celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 11.138,61 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-12-19 w wysokości 2.122,17 zł i dalsze odsetki w kwocie 3.97 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 2.557,00 zł, koszty adwokackie w kwocie 1.200,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 2.588,30 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o. o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Bank BPH S.A., celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 106.954,78 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-12-30 w wysokości 26.696,05 zł i dalsze odsetki w kwocie 70,30 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 423,15 zł, koszty egzekucji w kwocie 20.220,20 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o. o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Arkus & Romet Group Sp. z o.o. w Podgrodziu celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 5.246,00 zł; odsetki wyliczone na dzień 2012-01-09 w wysokości 1.622,64 zł i dalsze odsetki w kwocie 1,86 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe w kwocie 1.280,00 zł; koszty adwokackie w postaci egzekucji w kwocie 600,00 zł; koszty egzekucji w kwocie 1.416,30 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowego Transportu Sp. z o.o. w Podolanach nowego wierzyciela: Janeczek Sebastian kancelaria windykacyjna w celu wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 52.460,00 zł, odsetki wyliczone na dzień 2012-02-14 w wysokości 16.313,70 zł i dalsze odsetki w kwocie 18,62 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 6.286,20 zł, koszty adwok. w post. egzek. w kwocie 1.800,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 11.475,40 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Nowego Transportu sp. z o.o. w Podolanach nowego wierzyciela: Zbigniewa Kożuchowskiego celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 2.440,00 zł; odsetki wyliczone na dzień 2012-02-29 w wysokości 849,78 zł i dalsze odsetki w kwocie 0,87 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe w kwocie 647,00 zł; koszty adwok. w post. egzek. w kwocie 300,00 zł; koszty egzekucji w kwocie 786,30 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport sp. z o. o. z/s w Podolanach nowego wierzyciela Bank Gospodarki Żywnościowej S.A. Departament Odzyskiwania Wierzytelności Instytucjonalnych, celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 231.184,40 zł; odsetki wyliczone na dzień 2012-03-07 w wysokości 72.568,83 zł i dalsze odsetki w kwocie 123,09 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe w kwocie 173,00 zł; koszty egzekucji w kwocie 45.783,30 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika nowego transportu sp. z o.o. w Podolanach nowego wierzyciela: Wójta Gminy Gdów, celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 7.627,80 zł, odsetki wyliczone na dzień 2012-04-02 w wysokości 678,61 zł i dalsze odsetki w kwocie 2,88 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty egzekucji w kwocie 1.300,00 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
 - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika nowego transportu sp. z o. o. w Podolanach nowego wierzyciela: Podkowiński Sp. z o. o., celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 2.684,00 zł, odsetki wyliczone na dzień 2012-04-11 w wysokości 987,23 zł i dalsze odsetki w kwocie 0,95 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 100,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 760,80 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,

- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowego Transportu Sp. z o.o. w Podolanach nowego wierzyciela: Amerigas Polska Sp. z o.o. celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 3.083,25 zł; odsetki wyliczone na dzień 2012-06-04 w wysokości 224,08 zł i dalsze odsetki w kwocie 1.10 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe w kwocie 639,00 zł; koszty adwok. w post. egzek. 300,00 zł; koszty egzekucji w kwocie 857,09 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport sp. z o.o. w Podolanach nowego wierzyciela: Andrzeja Matogi, celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 7.111,61 zł; odsetki wyliczone na dzień 2012-06-29 w wysokości 1.670,67 zł i dalsze odsetki w kwocie 2.52 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe w kwocie 1.404,10 zł; koszty adwok. w post. egzek. w kwocie 3.000,00 zł; koszty egzekucji w kwocie 1.895,00 zł plus dalsze koszty egzekucji postać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z 1/2 części nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. w Podolanach nowego wierzyciela: Aktywa Sp. z o.o. w Bydgoszczy celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 2.684,- zł, odsetki wyliczone na dzień 2013-02-25 w wysokości 1.304,89 zł i dalsze odsetki w kwocie 0,96 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 717,- zł, koszty adwok. w post. egzek. w wysokości 193,58 zł, koszty egzekucji w kwocie 828,47 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania,
- przyłączenie się do egzekucji z udziału 1/2 części w nieruchomości dłużnika Nowy Transport Sp. z o.o. w Podolanach nowego wierzyciela: Raiffeisen - Leasing Polska S.A.
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (km 1116/16), przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2, należący do Nowy Transport Sp. z o.o.
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 223/17), wierzyciel: Bank Handlowy w Warszawie Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela Przedsiębiorstwo Handlowo-Uslugowe Tes Sp. z o.o. z siedzibą w Niwki Daleszyckie, przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 części należący do Nowy Transport Sp. z o.o. w likwidacji,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela PPUH „OMEGA” Sp. z o.o. (GKM 126/20), przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 części należący do Nowy Transport Sp. z o.o. w likwidacji,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciel: Norgips Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 części należący do Nowy Transport Sp. z o.o. w likwidacji,

W dziale IV widnieje 6 wpisów o treści:

- Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 58.701,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset jeden. Przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 części, oznaczony nr 3 (Nowy Transport sp. z o.o.). Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta tytułem wykonawczym. Wierzyciel hipoteczny: Silesia Fundusz Hipoteczny Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.
- Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 85.146,62 zł (słownie złotych: osiemdziesiąt pięć tysięcy sto czterdzieści sześć 62/100). Przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 części, oznaczony nr 3 (Nowy Transport

- sp. z o.o.). Wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta bankowym tytułem egzekucyjnym. Wierzyciel hipoteczny: Instrum Justitie DEBT FUND 1 FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDRYZOWANY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY z siedzibą w Warszawie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 17.350,40 zł (słownie złotych: siedemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt 40100). Przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący ½ części, oznaczony nr 3 (Nowy Transport Sp. z o.o.). Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie obejmujące FUS, FUZ, FP ZA OKRES 10/2010-11/2011, koszty upomnienia i należne odsetki za zwłokę., decyzja nr 180300/411/II-200/2012/RKS z dnia 3 lutego 2012 r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie,
 - Hipoteka przymusowa w kwocie 4.495,02 zł (słownie złotych: cztery tysiące czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy 02/100). Przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący ½ części, oznaczony nr 3 (Nowy Transport Sp. z o.o). Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie obejmujące FUS, FUZ, FP I FGŚP ZA OKRES 10/2012 - 12/2012 i należne odsetki za zwłokę., decyzja nr 1803411DZPDU13/00200 z dnia 5 listopada 2013 r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie,
 - Hipoteka przymusowa w kwocie 12.697,56 zł (słownie złotych: dwanaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt siedem 56/100). Przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący ½ części, oznaczony nr 3 (Nowy Transport Sp. z o.o). Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie obejmuje FUS FUZ FP I FGŚP ZA OKRES 10/2013-06/2014 i należne odsetki za zwłokę, decyzja nr 180371dzpdz14/000650 z dnia 21.07.2014 r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.
 - Hipoteka przymusowa w kwocie 1.055,35 zł (słownie złotych: jeden tysiąc pięćdziesiąt pięć 35/100). Przedmiot wykonywania: udział we współwłasności nieruchomości wynoszący ½ części, oznaczony nr 3 (Nowy Transport Sp. z o.o). Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres od 2011-12 oraz koszty upomnień, egzekucyjne i należne odsetki za zwłokę, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów

| Województwo: małopolskie | | | | | |
|---|-------|--------------|------------------|--------------|--------------------------|
| Powiat: wielicki | | | | | |
| Jednostka ewidencyjna: Gdów [121902_2] | | | | | |
| Obręb: Podolany [0019] | | | | | |
| Jednostka rejestrowa: G 166 | | | | | |
| Współwłasność: <ul style="list-style-type: none">- w udziale ½ części NOWY TRANSPORT SPÓŁKA Z O.O. z siedzibą w Podolanach,- w udziale ½ części [REDAKTED] adres: [REDAKTED] | | | | | |
| Oznaczenie działki | | Pow. [ha] | Użytek lub klasa | | Nr księgi wieczystej |
| Numer działki | Adres | | Rodzaj | Pow. [ha] | |
| 143 121902_2.0019.143 | - | 0,09 | PsIII | 0,09 | [REDAKTED] [REDAKTED] |

Protokół z badania księgi wieczystej, uproszczony wypis z rejestru gruntów oraz wykaz zmian danych ewidencyjnych stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

Zgodnie z zaświadczeniem Starosty Wielickiego z dnia 23.05.2022 r. znak: OSR.6124.8.53.2022 grunty wchodzące w skład działki nr 143 położonej w miejscowości Podolany, gmina Gdów nie zostały wyłączone z produkcji rolniczej, stosownie do zapisów art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) tj. nie zostały objęte decyzją zezwalającą na wyłączenie gruntu z produkcji rolniczej.

II.2. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Podolany, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości około 3,5 km na południowy – wschód od centrum Gdowa, około 18 km od centrum Wieliczki.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości tereny niezabudowane stanowiące zieleni nieurządzoną oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przedmiotowa nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi o nawierzchni asfaltowej urządzonej po działce ewidencyjnej nr 153.

Rys.2. Ortofotomapa z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości na tle miejscowości Podolany oraz Gdów.



źródło: <https://www.google.com/maps>

II.3. Przeznaczenie w planie miejscowym

W obowiązującym na dzień sporządzania niniejszej wyceny *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Podolany*, zatwierdzonym Uchwałą nr XXXVII/237/2013 Rady Gminy Gdów z dnia 24 stycznia 2013 r. (DZ. U. z 2013 r. poz. 1523) przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług (*niemal w całości*),

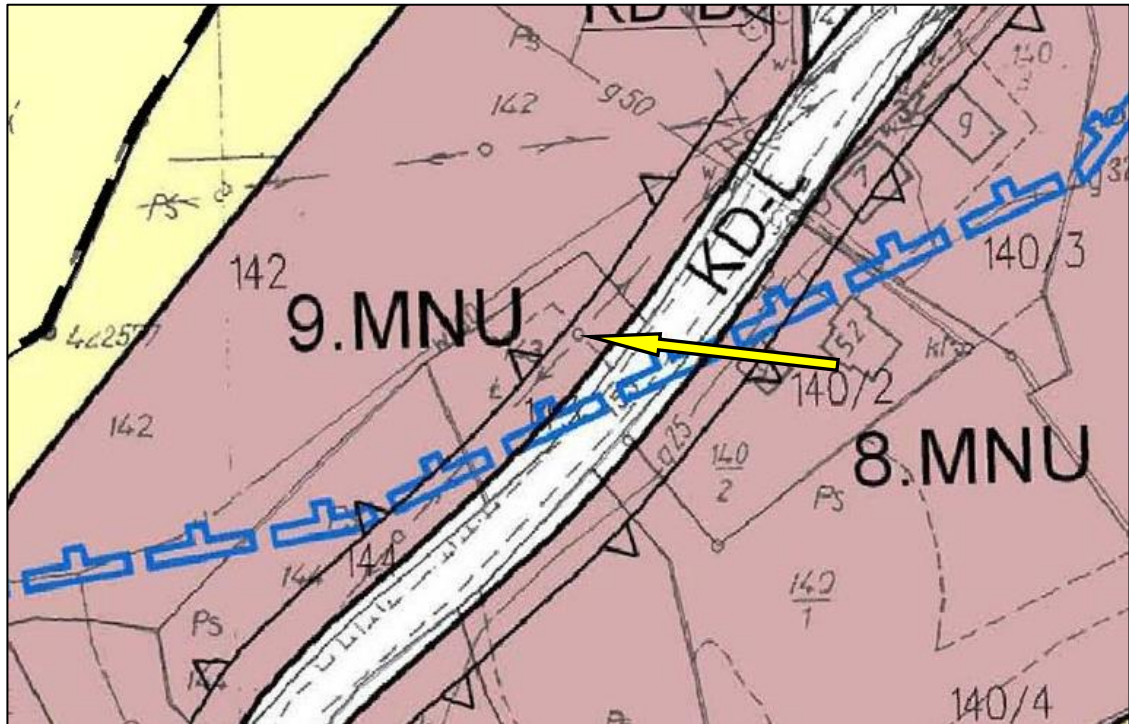
KD- L – tereny komunikacji dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych (*południowa część działki*),

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług („**MNU**”) przeznacza się dla:

- 1) zabudowy jednorodzinnej,
- 2) usług publicznych i komercyjnych,

- 3) obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie określonej w pkt 1 i 2, w tym budynków gospodarczych, garaży wolnostojących itp.,
 - 4) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji,
 - 5) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdy, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),
 - 6) niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:
- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej oraz lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, a także lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rolnej,
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny realizowane jako wolno stojące, ewentualnie jako budynki tworzące zabudowę bliźniaczą, rozumianą jako dwa budynki przylegające do siebie i zlokalizowane na graniczących ze sobą działkach; wyklucza się realizację zabudowy w układzie szeregowym,
 - 3) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy - nie więcej niż 25%.
 - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 40%.
 - 4) w zakresie działalności usługowej dopuszcza się wyłącznie takie rodzaje przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykluczyła możliwość przekroczenia standardów środowiska przewidzianych przepisami prawa dla kategorii terenów mieszkaniowych,
 - 5) dla zabudowy związanej z funkcją, o której mowa w ust. 1, pkt 2, ustala się:
 - a) powierzchnia terenu zajęta dla funkcji usługowych nie może przekroczyć 40 % powierzchni tej części terenu „MNU”, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) powierzchnię zabudowy nowo lokalizowanych budynków usługowych ogranicza się do 200 m² dla pojedynczego obiektu; ograniczenie nie dotyczy obiektów usług turystycznych i gastronomii, a także obiektów handlowych położonych w granicach terenu „11.MNU”, na którym dopuszcza się budynki o powierzchni zabudowy do 1000 m².
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w obrębie osuwisk oraz w ich strefie buforowej ustala się dodatkowe warunki zagospodarowania:
- 1) z uwagi na zagrożenia osuwiskowe wszelkie działania inwestycyjne dopuszczalne są wyłącznie pod warunkiem zachowania wymagań określonych w § 9 ust. 6 i 7,
 - 2) ustalenia ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Rys. 3. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://www.gdow.e-mpzp.pl/index.php/view/map/?repository=gdow&project=gdow>

Uwaga: W odległości od ok. 10,5 m do ok. 11,5 m od południowo-wschodniej granicy działki przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy, która w znacznym stopniu ogranicza zabudowę przedmiotowej działki.

II.4. Działka gruntu

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 143 o pow. 0,09 ha. Wg rejestru gruntów w granicach działki występują w całości grunty pastwisk trwałych klasy III. Kształt działki zbliżony do nieregularnego czworoboku o wymiarach od ok. 17 m do ok. 26,5 m szerokości oraz od ok. 36 m do ok. 43 m długości. Teren działki głównie płaski. Wzdłuż północnej oraz zachodniej granicy skarpa.

Przez centralną część działki, przebiega napowietrzna linia sieci elektroenergetycznej. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej działki przebiega sieć wodociągowa (wzdłuż północno-zachodniej granicy działki w odległości do ok. 2 m od granicy). Sieć gazowa przebiega w odległości ok. 30 m (w kierunku północno-wschodnim) od przedmiotowej działki

oraz w odległości ok. 18 m (w kierunku południowo-wschodnim) od przedmiotowej działki, po przeciwnej stronie drogi.

Teren w granicach przedmiotowej działki jest w całości podniesiony do poziomu drogi i utwardzony nawierzchnią z warstwy przekruszonego gruzu, żwiru z piaskiem, wierzchnia warstwa z destruktu (frezu) asfaltowego. **Uwaga:** Utwardzenie terenu w granicach przedmiotowej nieruchomości, jest niezgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach przedmiotowej nieruchomości powinna wynosić nie mniej niż 40%.

Rys.4. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową działkę nr 143 oraz najbliższe sąsiedztwo.



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

III. WYCENA WARTOŚCI GRUNTU

[REDACTED]

[REDACTED]

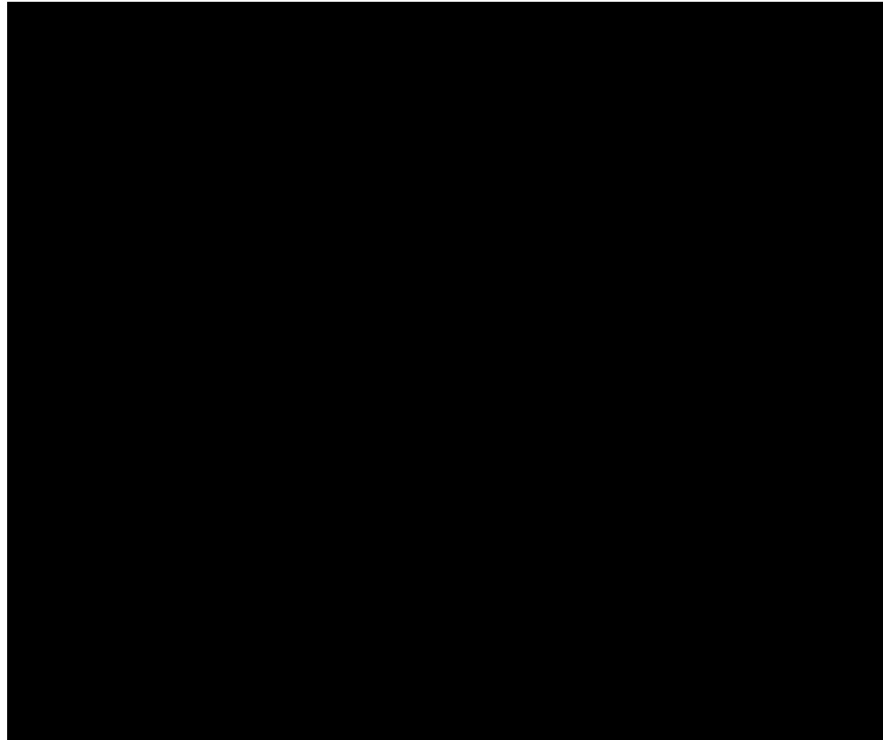
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

¹ www.gdow.pl



[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] |
| [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]

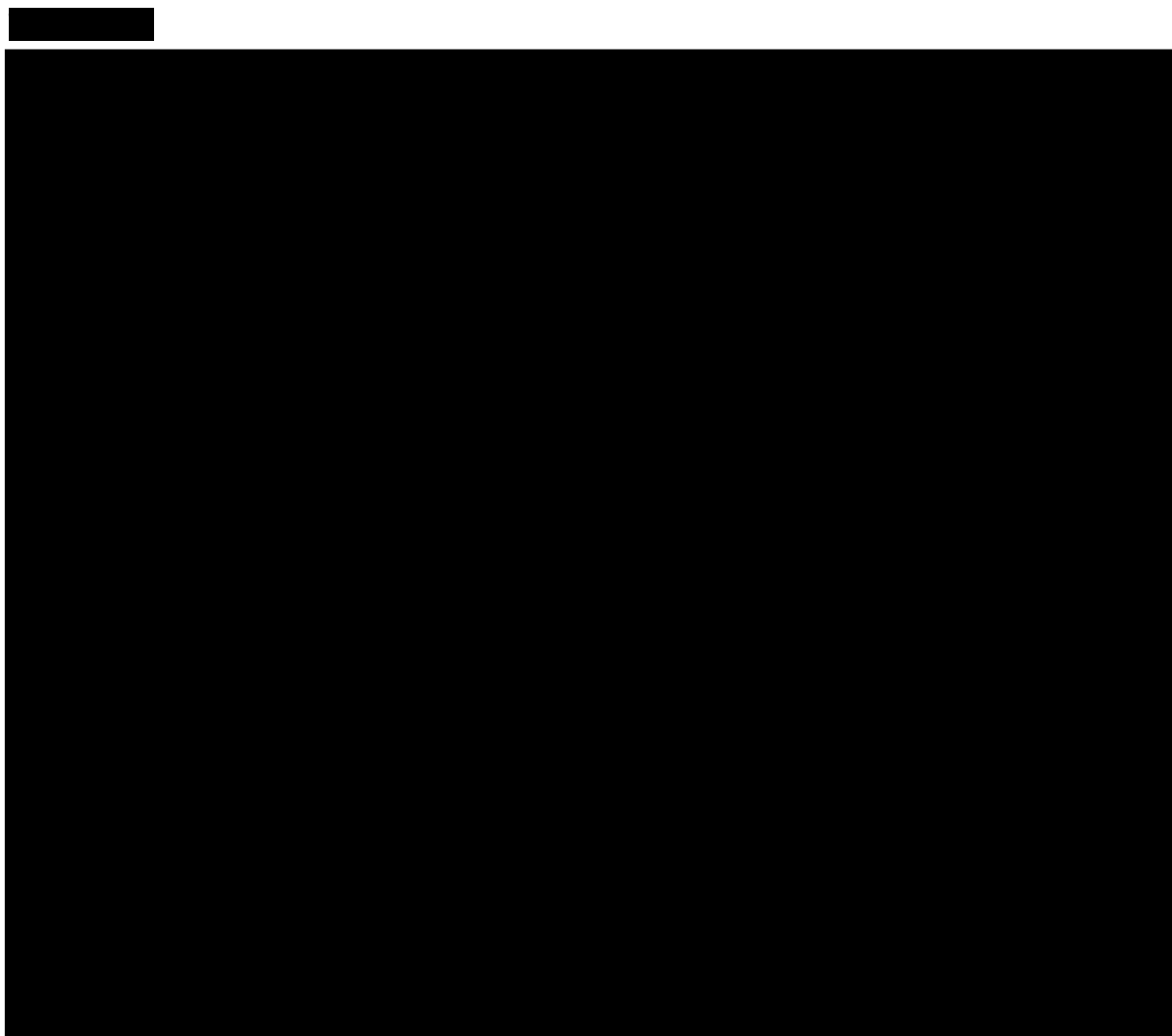
[REDACTED]

[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] [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]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ części przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer [REDACTED], położonej w miejscowości Podolany, gmina Gdów, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 143 o pow. 0,09 ha wraz z częściami składowymi, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

88 000 zł

słownie złotych: osiemdziesiąt osiem tysięcy

w tym:

- wartość udziału $\frac{1}{2}$ w działce gruntu: 44 500 zł
- wartość udziału $\frac{1}{2}$ w częściach składowych (nawierzchnia): 43 500 zł

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.

Uwagi:

1. Wartości powyższe oszacowano przy założeniu, że nieruchomość wolna jest od ryzyk administracyjnych i nie jest obciążona opłatami i karami związanymi z aktualnym sposobem jej użytkowania i zagospodarowania.
2. Właściciel nieruchomości nie przedstawił żadnych dokumentów potwierdzających legalność dokonanych nakładów na nieruchomości (podniesienia terenu działki do poziomu drogi, utwardzenia nawierzchni i użytkowania działki na cele placu składowego). Istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania działki narusza przepisy:
 - a. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie minimalnego wymaganego terenu biologicznie czynnego działki;
 - b. ustawy z dnia 14.12.2012 o odpadach, w szczególności przepisów o magazynowaniu i składowaniu odpadów (materiał nawieziony na działkę w celu jej podniesienia i utwardzenia może być uznany za odpad);

- c. ustawy z dnia 03.02.1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych w szczególności przepisów o wyłączeniu z produkcji rolnej (brak decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej wymaganej dla gruntów pochodzenia mineralnego klasy III);
 - d. ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane, w szczególności przepisów o realizacji obiektów budowlanych bez wymaganego pozwolenia na budowę (wykonane podniesienie i utwardzenie terenu może być uznane za budowlę wymagającą uzyskania pozwolenia na budowę).
3. Z uwagi na powyższe zasadnym może być zwrócenie się do właściwych organów (Urząd Gminy Gdów, Starostwo Powiatowe w Wieliczce, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Wieliczce) z wnioskiem o rozstrzygnięcie, czy wyżej wymienione kwestie nie spowodują istotnego obciążenia właściciela nieruchomości lub jego następcy prawnego opłatami lub decyzjami mającymi wpływ na wartość nieruchomości. Autor niniejszego operatu w ramach wykonywanego opisu i oszacowania nieruchomości nie jest uprawniony do rozstrzygnięcia podniesionych kwestii i nie bierze odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikłe z tego tytułu.

Myślenice, 29 czerwca 2022 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię 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. 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. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszej opinii są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego operat szacunkowy biegłego sądowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Protokół z badania księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa zasadnicza.
6. Mapa ewidencyjna.
7. Zaświadczenie znak: OSR.6124.8.53.2022 z dnia 23.05.2022 r.