



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 39/2025

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00091074/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, położonej w Krzywaczce, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 251/2 i 252 o łącznej powierzchni 0,2635 ha

Cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Zlecniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka
Kancelaria nr III, sygn. akt GKm 64/24

Autor opracowania:

Myślenice, czerwiec 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
I.2. ZAKRES WYCENY	3
I.3. CEL WYCENY	3
I.4. DATY WYCENY	3
I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA	3
I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
I.7. METODYKA WYCENY	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
II.1. STAN PRAWNY	8
II.1.1. Księga wieczysta	8
II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów	9
II.2. LOKALIZACJA	10
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	12
II.4. DZIAŁKA GRUNTU	14
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	15
IV. WYNIK KOŃCOWY	16
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	17
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	17

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Krzywaczce, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się z działek ewidencyjnych nr 251/2 o powierzchni 0,2408 ha oraz 252 o powierzchni 0,0227 ha. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,2635 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr KR1Y/00091074/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

I.2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach ww. działek ewidencyjnych wg stanu z dnia oględzin i poziomu cen w dniu wyceny. Zgodnie ze zleceniem Komornika Sądowego określono odrębnie wartość dla każdej z działek ewidencyjnych.

I.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 27 stycznia 2025 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:	5 czerwca 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	5 czerwca 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	19 marca 2025 r.
Data, na którą wykonano oględziny nieruchomości:	19 marca 2025 r.

I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Podstawa formalna:

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zlecienniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, Kancelaria nr III, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 27 stycznia 2025 r, sygn. akt GKm 64/24.

Podstawa prawna:

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

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

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

- Księgi Wieczyste – prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Myślenicach,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Krzywaczka,
- Mapa zasadnicza,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 19 marca 2025 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:

- dla działki ewidencyjnej nr 251/2 **metodą porównywania parami, mieszczącą się w podejściu porównawczym,**
- dla działki ewidencyjnej nr 252 **metodą korygowania ceny średniej, 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.

Procedura wyceny **metodą korygowania ceny średniej** przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{sr}}, \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \right]$$

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_X = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. STAN PRAWNY

II.1.1. Księga wieczysta

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00091074/4** dla nieruchomości gruntowej położonej w Krzywaczce, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 251/2 oraz 252 o łącznej powierzchni 0,2700 ha.

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - własność:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Mateusz Adrian Łopata, syn Piotra i Danuty, PESEL: 96050504779, na podstawie umowy sprzedaży, nr rep A 363/2018 sporządzonej dnia 22.05.2018 r. przez notariusza Monikę Uszyńską.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Jeden wpis o treści: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika na rzecz Adix Blue Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością, ul. Traktorowa 170, 91-203 Łódź.

W dziale III widnieją również dwie wzmianki o treści:

1. REP.C. / KOMO / 84058 / 25 - 2025-05-27, 15:11:02 1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 5292 / 25 /
1 - 2025-05-28, 06:53:48 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 63009 / 25 - 2025-04-18, 11:16:47 1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 4128 / 25 /
1 - 2025-04-18, 11:52:42 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
3. REP.C. / KOMO / 53441 / 25 - 2025-04-03, 12:53:16 2. 1 DZ. KW. / KR1Y / 3661 / 25 /
1 - 2025-04-03, 14:10:34 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Dział IV – hipoteka:

Brak wpisów

II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: 120907_5, Sułkowice - G					
Obręb ewidencyjny: 0003, Krzywaczka					
Nr jednostki rejestrowej: G1555					
1/1 własność: Łopata Mateusz (Piotr, Danuta), adres: Zembrzyce 611, 34-210 Zembrzyce					
Nr działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty:
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
251/2 120907_5.0003.251/2	-	0,2408	PsIII	0,2408	KR1Y/00091074/4
252 120907_5.0003.252	-	0,0227	PsIII	0,0227	KR1Y/00091074/4
Razem powierzchnia działek: 0,2635 ha					

Oznaczenia użytków i klas
PsIII – Pastwiska trwałe

Stan wieczystoksięgowy nie jest całkowicie zgodny ze stanem ujawnionym w rejestrze gruntów. Występuje rozbieżność 0,0065 ha w powierzchni, wynikająca prawdopodobnie z zaokrągleń. Do obliczeń przyjęto powierzchnię z ewidencji gruntów.

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

II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Krzywaczka, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Krzywaczka leży na Pogórzu Wielickim, w rozwidleniu potoków Głogoczówka i Harbutówka, przy drodze krajowej nr 52, łączącej Kraków z Bielskiem-Białą. Wieś graniczy z miejscowościami: Bęczarka, Głogoczów, Rudnik, Biertowice oraz Wola Radziszowska. Według danych z 2021 roku, Krzywaczkę zamieszkuje 2 135 mieszkańców.

Rys. 1. Lokalizacja nieruchomości na mapie Krzywaczki

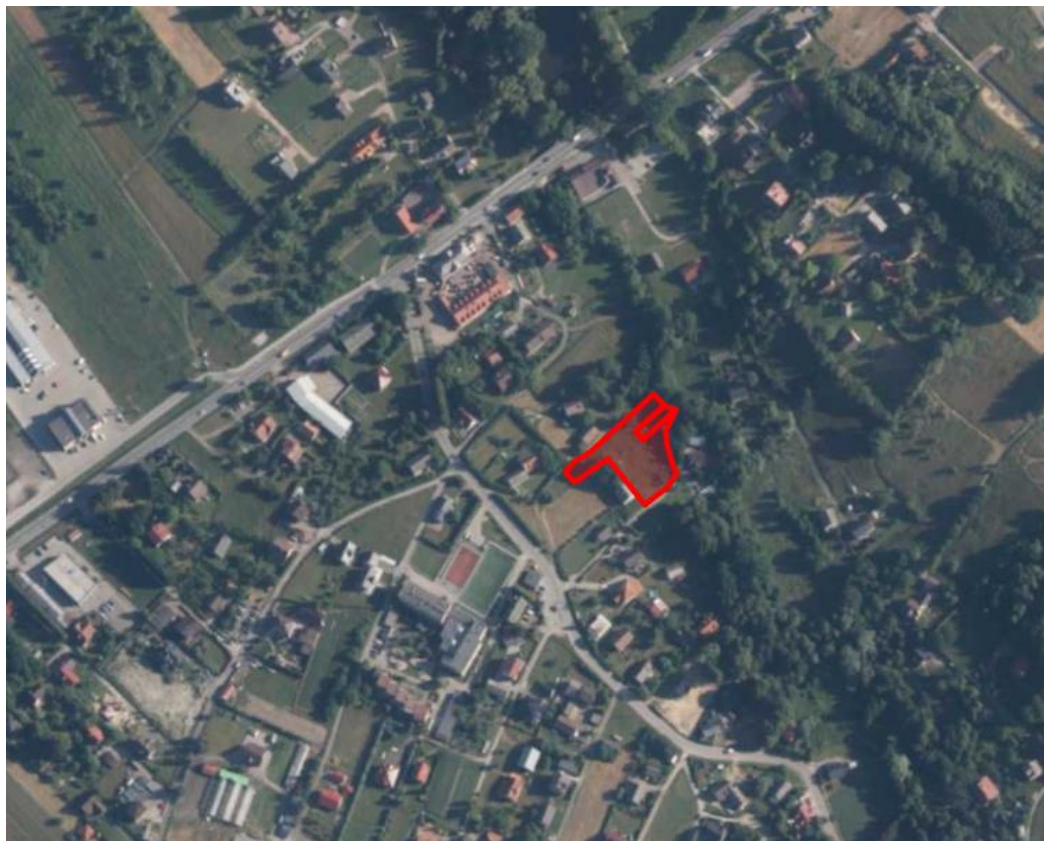


źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Nieruchomość znajduje się w centrum wsi. Położona jest w odległości około 200 metrów od drogi krajowej nr 52. Dojazd do drogi publicznej poprzez działkę ewidencyjną nr 246 o nawierzchni gruntowej, utwardzonej kruszywem, stanowiącą własność gminy.

Najbliższy przystanek autobusowy, obsługujący trasę Zawoja-Skawina oraz Kęty-Kraków w odległości ok. 300 m, market spożywczy w odległości 600 m. Przedszkole, szkoła podstawowa oddalone o ok. 150 m. Kościół oddalony o ok. 700 m. Apteka oddalona o ok. 600 m, przychodnia oddalona o ok. 6 km w Sułkowicach. Wjazd na drogę krajową nr 7 oddalony o ok. 3,5 km. Nieruchomość położona ok. 13 km od granicy Krakowa oraz ok. 12 km od centrum Myślenic.

Rys. 2. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość oraz najbliższe otoczenie



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

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Krzywaczka – w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów określonych w Uchwale Rady Miejskiej w Sułkowicach Nr XLI/265/2014 z dnia 6 lutego 2014 r. oraz terenów określonych w uchwale Nr XLI/311/2014 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 29 sierpnia 2014 r. zmienionej uchwałą Nr LI/334/2014 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 13 listopada 2014 r., uchwalonym przez Radę Miejską w Sułkowicach (uchwała nr LI/335/2014) z dnia 13 listopada 2014 r., z późniejszymi zmianami, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:*

Działka ewidencyjna nr 251/2:

45MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (ok. 1 500 m²),

44ZN - teren zieleni nie urządzonej (ok. 900 m²)

Działka ewidencyjna nr 252:

44ZN - teren zieleni nie urządzonej

§ 16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1- 82 MU**;
2. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca oraz bliźniacza,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca oraz bliźniacza z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym;
3. Dla terenów oznaczonych symbolami MU dopuszcza się:
 - 1) realizację wolnostojącej zabudowy usług publicznych;
 - 2) realizację wolnostojącej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 4 pkt 1;
 - 3) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0 m² powierzchni zabudowy przypadającej na jeden samodzielny budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy;
 - 4) realizację zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw;
 - 5) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 6) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;

- 7) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 8) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.

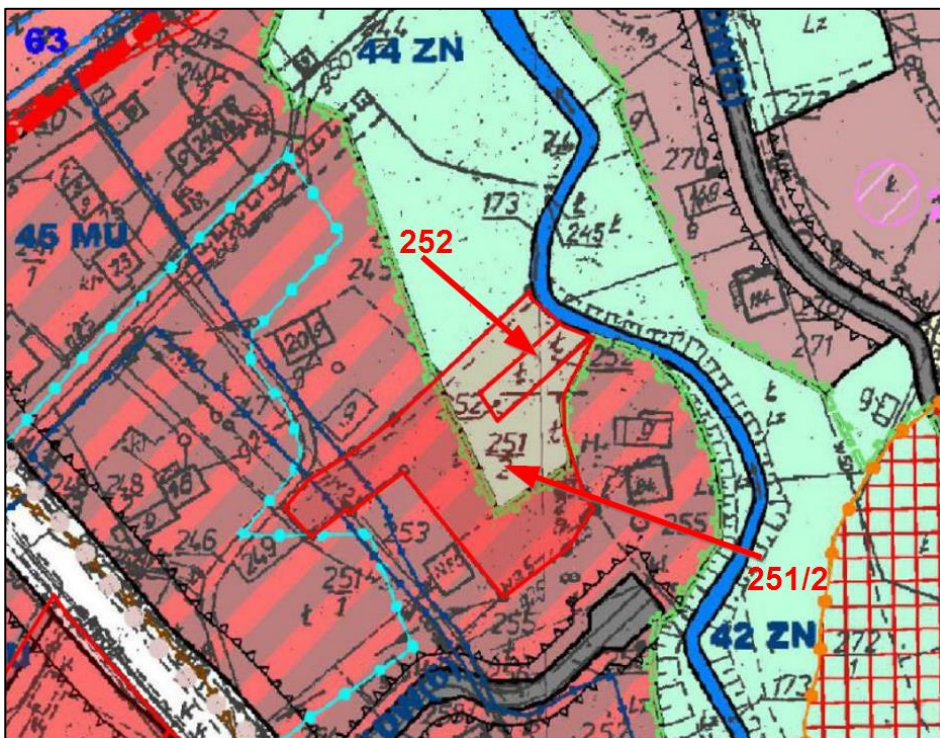
§ 38.

1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, o szczególnym znaczeniu przyrodniczym oznaczone na Rysunku planu symbolami **1 - 116 ZN**.
2. Podstawowe przeznaczenie:
 - 1) tereny łąk, pastwisk, zalesień i zakrzewień śródpolnych oraz zieleni położonej wzdłuż cieków wodnych pełniące funkcję otuliny biologicznej oraz izolacji od intensywnego zagospodarowania lub użytkowania.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami ZN dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z możliwością przeprowadzania remontów, przebudowy i rozbudowy z dopuszczeniem jednorazowego zwiększenia powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni istniejącej, realizację uzupełniającej zabudowy gospodarczej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa rolnego, na warunkach określonych w § 19, ust. 4,
 - 2) dojścia piesze i dojazdy nie wyznaczone w planie,
 - 3) ścieżki rowerowe,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń wodnych,
 - 5) utrzymanie nowych zalesień.
4. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego określonego w ust. 3 pkt. 4 jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego oraz zachowanie proporcji, aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 10% powierzchni przeznaczenia podstawowego.
5. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem ZN ustala się zakaz:
 - 1) realizacji nowych obiektów kubaturowych z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1.;
 - 2) realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od koryt rzecznych i cieków wodnych z uwagi na możliwość bezkolizyjnego przemieszczania się zwierząt dziko żyjących.
6. Ustala się zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynika to z ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

Północna część nieruchomości znajduje się na terenie lokalnego systemu korytarzy ekologicznych wyznaczonego na Rysunku planu obowiązuje zakaz realizacji zabudowy

kubaturowej z wyjątkiem dopuszczeń wynikających z dalszych ustaleń planu, oraz zakaz groduzenia terenów znajdujących się w zasięgu korytarzy ekologicznych.

Rys. 3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



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

II.4. DZIAŁKA GRUNTU

Przedmiotowa nieruchomość o powierzchni 0,2635 ha obejmuje działki ewidencyjne nr 251/2 o powierzchni 0,2408 ha oraz nr 252 o powierzchni 0,0227 ha. Nieruchomość o nieregularnym kształcie. Teren działki płaski w części południowo-zachodniej, o dużym nachyleniu w części północno-wschodniej – działka nr 252 (w kierunku północno-wschodnim).

Nieruchomość nieogrodzona. Teren porośnięty dziko rosnącą roślinnością trawiastą, częściowo samosiejkami drzew i krzewów oraz pojedynczymi drzewami. Na działce sąsiedniej południowo-zachodniej granicy przylega budynek mieszkalny, niezinwentaryzowany, murowany, w złym stanie technicznym. Od strony południowej przebiega droga dojazdowa gruntowa do działek sąsiadujących. Od wschodu nieruchomość sąsiaduje z zabudową jednorodzinną z budynkiem gospodarczym oraz wysokimi drzewa. Na nieruchomości od strony północnej posadowiona drewniana stodoła oraz budynek mieszkalny.

Przez południową część działki 251/2 przebiega wodociąg oraz gazociąg a przez południowy narożnik napowietrzna linia elektryczna niskiego napięcia. Przez północno-wschodnią część

przebiega kanalizacja. Dojazd do działki drogą gruntową, utwardzoną kruszywem od strony południowo-wschodniej.

Rys. 4. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość, uzbrojenie oraz nieruchomości sąsiadujące



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

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

...

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Krzywaczce, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00091074/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się z działek ewidencyjnych nr 251/2 oraz 252 o łącznej powierzchni 0,2635 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

160 000 zł

Słownie złotych: sto sześćdziesiąt tysięcy

W tym:

- wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 251/2, o powierzchni 0,2408 ha wynosi:

154 000 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt cztery tysiące)

- wartość rynkowa działki ewidencyjnej nr 252, o powierzchni 0,0227 ha wynosi:

6 000 zł (słownie złotych: sześć 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, 5 czerwca 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. 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. 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.
5. 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.
6. Niniejszy operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Postanowienie o powołaniu biegłego
3. Wydruk z księgi wieczystej
4. Wypis z rejestru gruntów
5. Mapa zasadnicza
6. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej