

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 50/2023

określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Myślenice obręb 1, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr [REDACTED], składającej się z działki ewidencyjnej nr 696 o pow. 0,0933 ha

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt Km 566/22

autor opracowania:

Myślenice, maj 2023 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. Podstawy prawne i metodologiczne.....	4
I.6. Źródła informacji.....	4
I.7. Metodyka wyceny.....	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
II.1. Lokalizacja.....	7
II.2. Stan prawny.....	8
II.3. Przeznaczenie nieruchomości.....	10
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	13
III.1. Analiza rynku.....	13
III.2. Arkusze wyceny.....	19
IV. WYNIK KOŃCOWY	20
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	21

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Myślenicach obręb 1, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą nr [REDACTED] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składająca się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 696 o powierzchni 0,0933 ha.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ części prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach ww. nieruchomości gruntowej.

I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 26 września 2022 r.

I.3. Cel wyceny

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 na datę wyceny i stanu na datę oględzin.

I.4. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	15 maja 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	15 maja 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	9 listopada 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości przeprowadzonych	9 listopada 2022 r.

I.5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344);
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);

I.6. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów i budynków, jednostka ewidencyjna: Myślenice-miasto, obręb 1.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w mieście Myślenice, związanego z drogą krajową nr 7 Kraków-Chyżne.
4. Mapa zasadnicza.
5. Pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 07.03.2023 r.
6. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.11.2022 r.
7. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.7. Metodyka wyceny

Zgodnie z art. 151 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.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej 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 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.

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.

W niniejszym operacie szacunkowym zastosowanie ma art. 1009 Ustawy z dnia 17.11.1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 4 października 2021 r. poz. 1805): „W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości.”

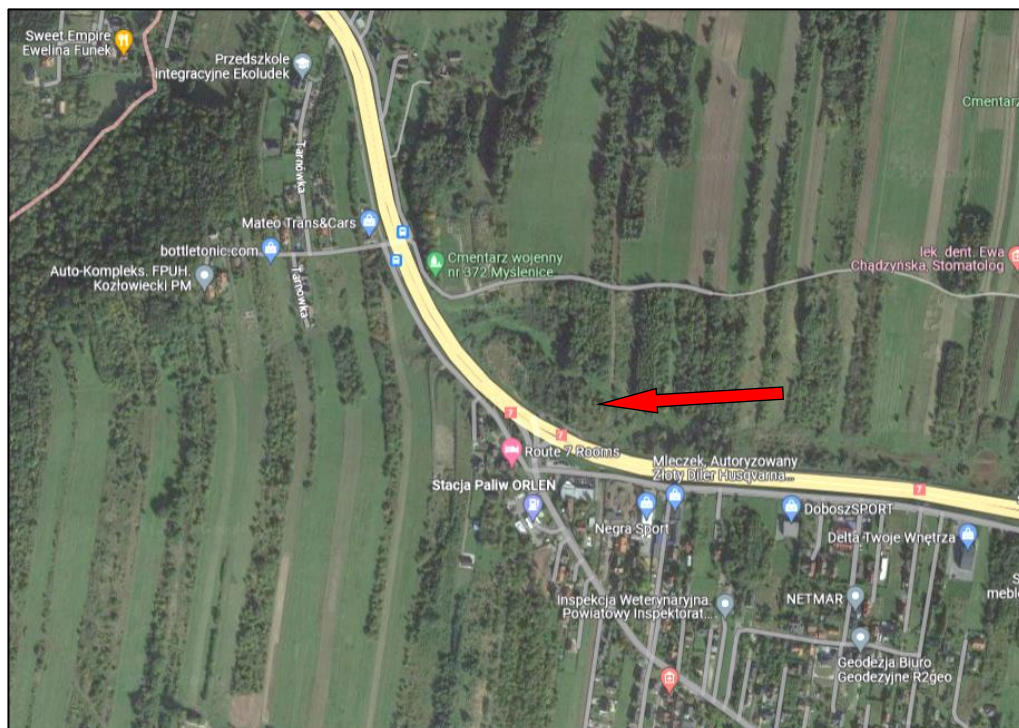
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położna jest w północnej części miasta powiatowego Myślenice liczącego ok. 18 tysięcy mieszkańców, stanowiącego siedzibę gminy miejsko-wiejskiej. Działka nr 696 zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogi krajowej nr 7 popularnie zwanej „Zakopianką”.

Działka nr 696 posiada zapewniony prawny dostęp do drogi publicznej – droga krajowa nr 7. Fizyczny dojazd do działki jest możliwy poprzez zjazd z drogi krajowej nr 7 (w kierunku Krakowa), dalej na odcinku ok. 30 m szlakiem drożnym częściowo o nawierzchni szutrowej w śladzie kół, bez urządzonego zjazdu na działkę.

Rys. 1. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



źródło: <https://www.google.com/maps/>

Rys. 2. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową działkę oraz najbliższe sąsiedztwo.



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

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą [REDACTED] dla nieruchomości gruntowej położonej w Myślenicach obręb 1, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 696 o powierzchni 0,0933 ha.

Dział I-Sp. - *wolny od wpisów.*

Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

na podstawie umowy sprzedaży warunkowej zawartej w dniu 08.05.2009 r. przed notariuszem Andrzejem Polańskim w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach do Rep. A nr 1484/2009 oraz na podstawie umowy przenoszącej własność zawartej w dniu 17.06.2009 przed notariuszem Andrzejem Polańskim w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach do Rep. A nr [REDAKTOWANE]

W dziale III widnieje wpis o treści:

- wszczęcie egzekucji z nieruchomości, Przedmiot wykonywania: udział 1/2 części nieruchomości stanowiącej własność [REDAKTOWANE] na rzecz [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]

W dziale IV widnieje jeden wpis o treści:

- hipoteka przymusowa w kwocie 35 625,63 zł (słownie złotych: trzydzieści pięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć 63/100). Wierzytelność i stosunek prawny: Zadłużenie obejmuje składki FUS, FUZ, FP, koszty upomnienia za okres 12/2011-09/2013 i należne odsetki za zwłokę, decyzja nr 180371DZPDZ14/000438 z dnia 28.05.2014 r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Myślenice-miasto [120903_4]					
Obręb: Myślenice 1 [0001]					
Nr jednostki rejestrowej: G164					
[REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
696 120903_4.0001.696	-	0,0933	RIVb ŁIV Wp	0,0598 0,0317 0,0018	[REDAKTOWANE]

Oznaczenie, powierzchnia oraz stan własności nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr [REDACTED] są zgodne z danymi ewidencji gruntów. Uwaga: W rejestrze gruntów widnieje nieprawidłowy numer księgi wieczystej tj. KW 4691 (pozostały po odłączeniu działki do aktualnie obowiązującej księgi wieczystej).

Uwaga: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Krakowie w piśmie z dnia 07.03.2023 r. znak: KR.ZUW.2.2313.14.2023.RM poinformowało, że na działce nr 696 położonej w Myślenicach obręb 1 nie występuje ciek naturalny (wody płynące oznaczone w rejestrze gruntów symbolem Wp) lecz rów melioracyjny nie będący własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2022 poz. 2625 z późn. zm.) rowy są urządzeniem wodnym będącym własnością właściciela nieruchomości i nie wymagają geodezyjnego wydzielenia.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

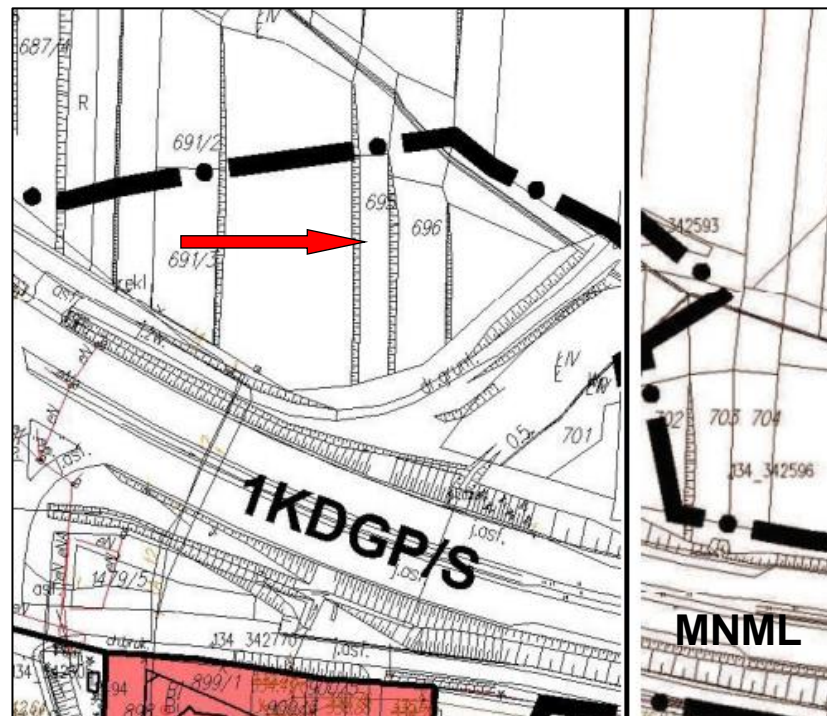
Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Myślenice, związanego z drogą krajową nr 7 Kraków-Chyżne zatwierdzonym uchwałą nr 440/LI/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 29 września 2014 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędu Województwa Małopolskiego w dniu 13.10.2014 r. poz. 5722, przedmiotowa nieruchomość położona jest w przeważającej części w terenie oznaczonym symbolem:

KDGP/S – tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego docelowo droga ekspresowa,

1. Wyznacza się tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem pod drogi oraz obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) tereny dróg publicznych:
 - a) 1KDGP/S - droga główna ruchu przyspieszonego docelowo droga ekspresowa,
 - b) 1KDZ - droga zbiorcza,
 - 2) teren dojazdu do istniejącej stacji paliw 1KD
2. Ustala się obowiązujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg i ulic zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
 - 1) droga 1KDGP/S - wg rysunku planu;
 - 2) droga 1KDZ - wg rysunku planu.

3. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i dyspozycji przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg KDGP/S i KDZ z wielkościami określonymi w przepisach odrębnych.
4. W terenach komunikacji dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w formie wydzielonych zatok postojowych i parkingów.
5. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach komunikacji, ustala się możliwość realizacji:
 - 1) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury;
 - 2) dróg i dojazdów nie wydzielonych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 3) małych obiektów budowlanych (przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
 - 5) urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami.

Rys.3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

Dla północnej części przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 696 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a wyłącznie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice zatwierdzone uchwałą nr 340/XL/2017 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 30 października 2017 r., zgodnie z którym działka (w północnej części położona jest w całości w terenach zieleni nieurządzonej – ZR.

Rys. 4. Ortofotomapa z widokiem na działkę ewidencyjną nr 696.



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

Działka ewidencyjna nr 696 o powierzchni 0,0933 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki w przeważającej części występują grunty orne klasy IVb (0,0598 ha) oraz łąki trwałe klasy IV (0,0317 ha), w niewielkiej części grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (0,0018 ha). Kształt działki przypomina prostokąt o wymiarach od ok. 59 m do ok. 72 m długości oraz od ok. 12,5 m do ok. 15 m szerokości. Teren w graniach działki porośnięty jest roślinnością trawiastą, częściowo zadrzewiony i zakrzewiony młodym drzewostanem samosiewnym o niskiej wartości użytkowej. Teren w graniach działki głównie nachylony jest w kierunku północnym. W północnej części działki znajduje się rów melioracyjny.

Zgodnie z mapą zasadniczą przez centralną część działki w osi wschód-zachód przebiega projektowana sieć elektroenergetyczna oraz projektowana sieć kanalizacji. W bliskim sąsiedztwie południowej granicy działki przebiega projektowana sieć telekomunikacyjna.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

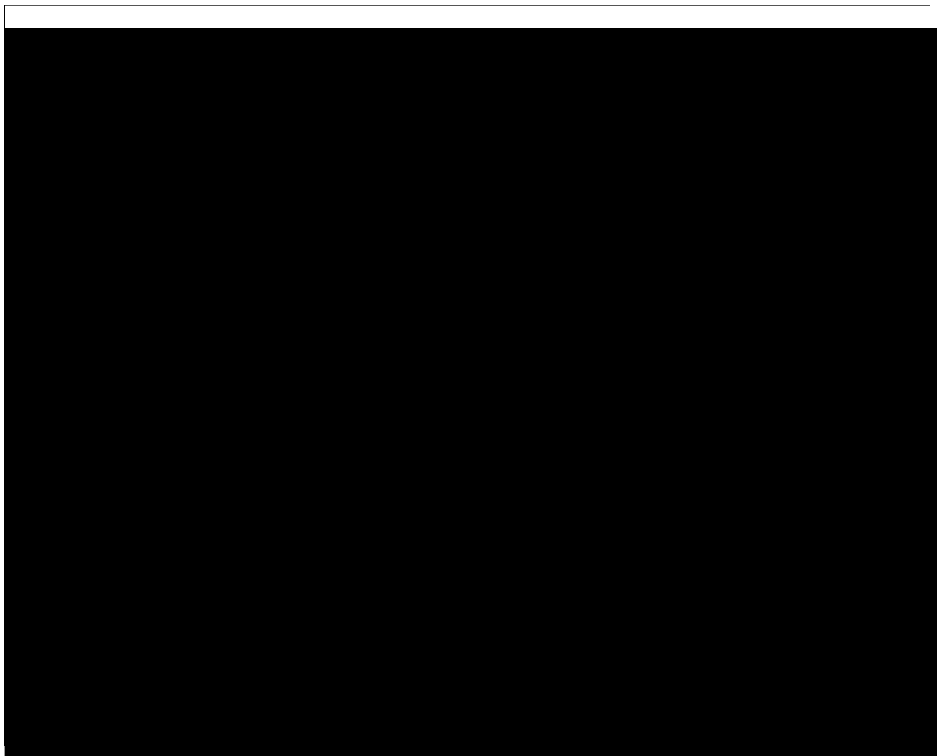
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

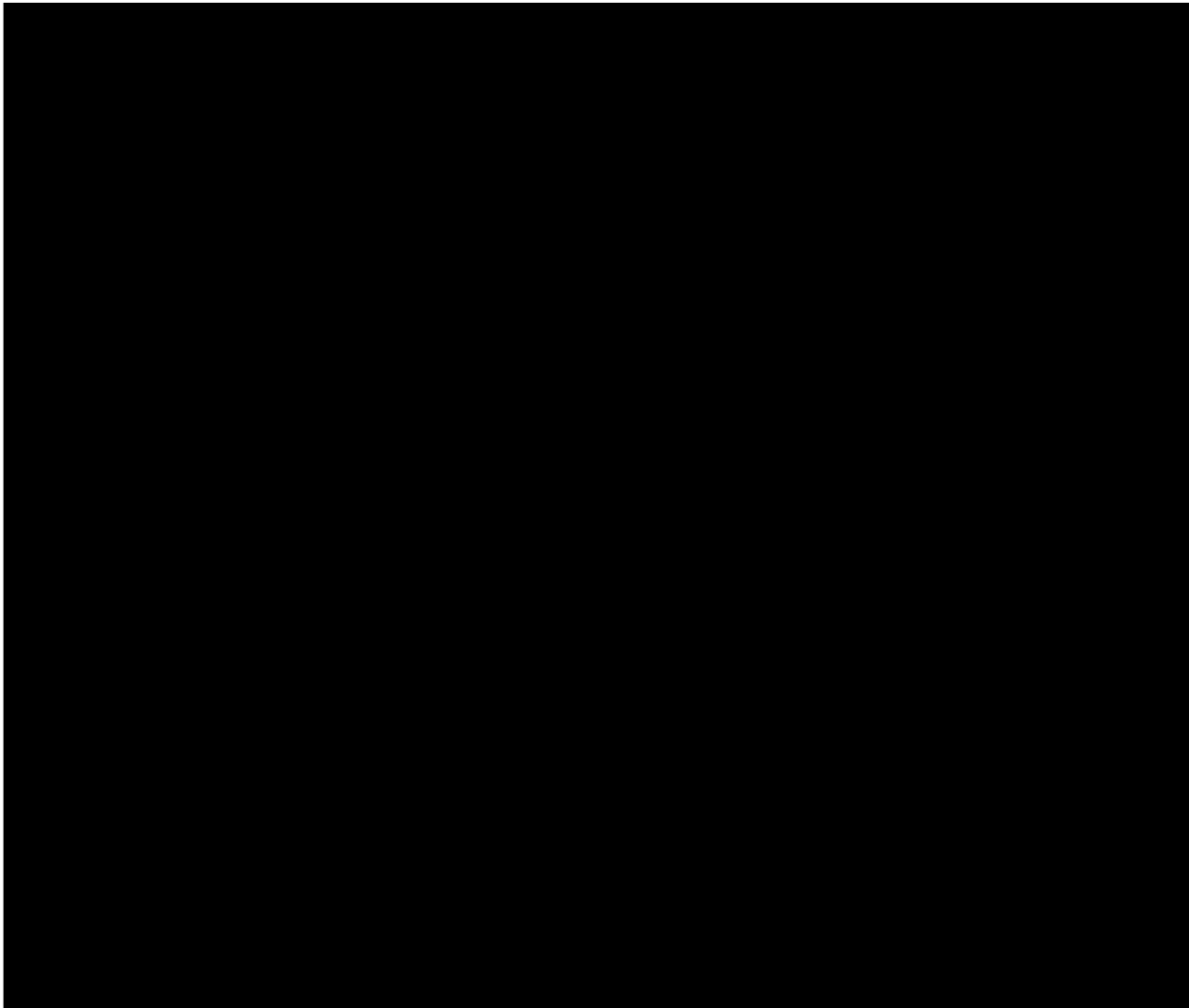


[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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 przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer [REDAKTED], położonej w Myślenicach obręb 1, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 696 o powierzchni 0,0933 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych setek:

146 500 zł (słownie złotych: sto czterdzieści sześć tysięcy pięćset)

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ części prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer [REDAKTED], położonej w Myślenicach obręb 1, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 696 o powierzchni 0,0933 ha, wynosi:

73 250 zł

słownie złotych: siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt

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.

Myślenice, 15 maja 2023 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 ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz obowiązującymi na datę wyceny przepisami prawa.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszej opinii są przetwarzane na podstawie zawartej umowy, w celu jej wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.
7. W oparciu o dostępne informacje publiczne stwierdzono, że przeważająca część działki znajduje się w zakresie opracowania ZRID związanego z drogą krajową nr 7 Kraków-Chyżne.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Zlecenie Komornika Sądowego.
4. Pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 07.03.2023 r.
5. Wydruk treści księgi wieczystej.
6. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
7. Mapa zasadnicza.