

## OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 45/2023

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, w skład której wchodzi lokal mieszkalny nr 1 położony w budynku mieszkalnym nr 5 we wsi Bilczyce, gmina Gdów oraz udział 91/237 części w nieruchomości wspólnej

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

**zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szyналиk-Żywicka sygn. akt Km 1200/22, Km 1369/22, Km 1700/20, Km 21/23, Km 252/19, Km 35/21

**autor opracowania:**

Myślenice, maj 2023 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA</b> .....	<b>3</b>
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
<b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>7</b>
II.1. Stan prawny.....	7
II.2. Lokalizacja.....	13
II.3. Działki gruntu .....	14
II.4. Budynek mieszkalny .....	15
II.5. Lokal mieszkalny .....	16
<b>III. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>17</b>
<b>IV. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>18</b>
IV.1. Wycena nieruchomości lokalowej .....	18
IV.2. Wycena nieruchomości gruntowej zapewniającej dostęp do drogi dla nieruchomości lokalowej.....	23
<b>V. WYNIK KOŃCOWY</b> .....	<b>29</b>
<b>VI. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....	<b>30</b>
<b>VII. ZAŁĄCZNIKI</b> .....	<b>30</b>

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA

## I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej objęta księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE] w skład której wchodzi lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 90,79 m<sup>2</sup> (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych), położony na parterze w budynku mieszkalnym jednorodzinny zlokalizowany w Bilczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie oraz udział 91/237 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE]. Do przedmiotowej nieruchomości lokalowej przynależy garaż oraz pom. gospodarcze.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do przedmiotowej nieruchomości lokalowej.

## I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32 - 400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14, postanowienia z dnia: 13 grudnia 2022 r. oraz 14 marca 2023 r.

## I.3. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej na potrzeby dokonania opisu i oszacowania w/w nieruchomości zgodnie z treścią postanowień Komornika Sądowego z dnia: 13 grudnia 2022 r. oraz 14 marca 2023 r.

## I.4 Daty wyceny

Data sporządzenia opinii:	4 maja 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu opinii:	4 maja 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu opinii:	23 stycznia 2023 r.
Data dokonania oględzin w warunkach ograniczonej dostępności:	23 stycznia 2023 r.

## I.5. Podstawa formalno – prawna

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 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z dnia 10 czerwca 2021 r., poz. 1048);
4. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
5. 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. Księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach,
2. Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Wieliczce,
3. Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana samodzielnych lokali mieszkalnych,
4. Oględziny nieruchomości.
5. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

## I.7. Metodyka wyceny

W niniejszej wycenie określono wartość rynkową nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej.

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.

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, określono wartość rynkową prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej, 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 ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANO] dla nieruchomości lokalowej.

#### **Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:**

Lokal mieszkalny nr 1 stanowiący odrębną nieruchomość położony na pierwszej kondygnacji w budynku nr 5 w Bilzycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składający się z pom. gosp. o pow. 10,46 m<sup>2</sup>, przedpokoju o pow. 8,83 m<sup>2</sup>, pom. gosp. o pow. 5,6 m<sup>2</sup>, łazienki o pow. 6,37 m<sup>2</sup>, kuchni o pow. 14,58 m<sup>2</sup>, pokoju o pow. 21,53 m<sup>2</sup>. Opis pomieszczeń przynależnych: garaż o pow. 22,22 m<sup>2</sup>, pom. gosp. o pow. 1,2 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 90,79 m<sup>2</sup>.

#### **Dział I-Sp. – spis praw związanych z własnością:**

Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 91/237 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANO]

#### **Dział II – własność:**

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest w całości [REDAKTOWANO]  
[REDAKTOWANO] na podstawie umowy sprzedaży oraz akt ustanowienia hipoteki z dnia 28.02.2017 r. zawartej przed notariusz [REDAKTOWANO]  
[REDAKTOWANO]

#### **Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

W dziale III widnieją cztery wpisy o treści:

- Wszczęcie egzekucji z nieruchomości (Km 252/19) na rzecz Eques Debitum Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Gdańsku,
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 36/21), na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu,

- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 35/21), na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu,
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 1700/20), na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu,

Uwaga: W dziale III widnieją dwie wzmianki o treści:

1. REP.C./KOMO/188315/22 – 2022-12-27, 11:12:12
  - 1.1. DZ.KW./KR2Y/6124/22/1 – 2022-12-27, 11:18:10 – wpis wszczęcia egzekucji,
2. REP.C./KOMO/164331/22-2022-11-09, 08:05:35,
  - 2.1. DZ.KW./KR2Y/5095/22/1-2022-11-09, 08:53:34 – wpis wszczęcia egzekucji

#### **Dział IV – hipoteka:**

W dziale IV widnieją trzy wpisy o treści:

- Hipoteka umowna łączna do kwoty 196 650,00 zł (słownie złotych: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt). Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał kredytu, odsetki, opłaty, prowizje oraz inne należności wynikające z umowy kredytu, umowa kredytu nr U0003174266732 z dnia 21.02.2017r. Księga wieczysta współobciążona: ██████████ Wierzyciel hipoteczny: EOS 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny z siedzibą w Warszawie,
- Hipoteka przymusowa w kwocie 4 599,94 zł (słownie złotych: cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 94/100). Wierzytelność i stosunek prawny: ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 03/2018-05/2018 z odsetkami, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie z siedzibą w Warszawie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 225 926 (słownie złotych: dwieście dwadzieścia pięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć). Wierzytelność i stosunek prawny: Należność zasądzona prawomocnym nakazem zapłaty, tytuł wykonawczy – prawomocny nakaz zapłaty zaopatrzonej w klauzulę wykonalności. Wierzyciel



hipoteczny: Protegat 1 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny  
Zamknięty z siedzibą w Krakowie.

### Dane wypisu z rejestru lokali

Województwo: małopolskie					
Powiat: wielicki					
Jednostka ewidencyjna: 121902_2, Gdów					
Obręb ewidencyjny: 0001, Bilczyce					
Własność 1/1: [REDAKTOWANE]					
Nr lokalu Identyfikator	Adres	Rodzaj	Kondygnacja	Pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Nr KW lub inne dokumenty:
1 121902_2.0001.607_BUD.1_LOK	Bilczyce 5/1	Mieszkalny		67,37	[REDAKTOWANE]
Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]: 7.00					
Pomieszczenia przynależne: garaż o pow. 22,22 m <sup>2</sup>					
Liczba izb: 2					

Oznaczenie nieruchomości oraz stan prawny ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi rejestru lokali. Istnieje niezgodność pomiędzy powierzchnią lokalu ujawnioną w rejestrze lokali (pow. uż. 67,37 m<sup>2</sup> + garaż o pow. 22,22 m<sup>2</sup> = 89,59 m<sup>2</sup>), a księgą wieczystą (pow. uż. z pow. pom. przyn. 90,79m<sup>2</sup>), która prawdopodobnie wynika z pomyłki (brak ujawnienia powierzchni pom. gosp.: 1,2 m<sup>2</sup> jako pomieszczenia przynależnego w rejestrze lokali).

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANE] dla nieruchomości gruntowej:

#### Dział I –O- oznaczenie nieruchomości:

Działka ewidencyjna nr 83/3 o powierzchni 0,0506 ha położona w Bilczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie.

Budynek mieszkalny położony w Bilczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, z którego zostały wyodrębnione dwa lokale mieszkalne:

- Lokal mieszkalny nr 1 objęty [REDAKTOWANE] /
- Lokal mieszkalny nr 2 objęty [REDAKTOWANE] /

Części wspólne po wyodrębnieniu lokali: Działka gruntu oraz ściany konstrukcyjne, dach, piony instalacyjne i wentylacyjne – stanowiące części wspólne budynku mieszkalnego położonego w Bilczycach nr 5, z którego wydzielono lokale.

**Dział I-Sp. – spis praw związanych z własnością:**

Brak wpisów.

**Dział II – własność:**

Właściciele wyodrębnionych lokali, między innymi właściciel wyodrębnionego lokalu nr 1 [REDAKTED] w udziale 91/237 części nieruchomości wspólnej.

**Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

W dziale III widnieje wpis o treści:

- Służebność przechodu, przegonu, przejazdu pasem szer. 4,5 m biegnącym od działki 654 wzdłuż wschodniej granicy dz. 83/2 i 83/3 na rzecz każdorazowych właścicieli dz. 83/4 jak zaznaczono to na mapie do celów prawnych geodety Wojciecha Mroza kolorem czerwonym.

**Dział IV – hipoteka:**

Brak wpisów.

Komentarz do migracji: „W łamie 4 wpisano: "wszelkie hipoteki obciążające którykolwiek z udziałów w tej nieruchomości obciążają również wydzielony z tej księgi lokal mieszkalny związany z obciążonymi udziałami, na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach i Ns . 130/04 z dnia 31 marca 2004 r. o dział spadku i zniesienie współwłasności karta akt 5 kw. nr 29168, na wniosek złożony w dniu 2 czerwca 2004 r. o godz. 11:30 dz. kw. 1317-23/04 wpisano dnia 28 października 2004 r."

**Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:**

Województwo: małopolskie
Powiat: wielicki
Jednostka ewidencyjna: Gdów [121902_2]
Obręb nr: 0001, Bilczyce
Jednostka rejestrowa: G504

Nr działki identyfikator	Adres	Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej
			Rodzaj	Pow. [ha]	
83/3 121902_2.0001.83/3	-	0,0506	B-RIIIa	0,0506	

Oznaczenie, powierzchnia oraz stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z danymi ujawnionymi w rejestrze gruntów.

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANO] dla nieruchomości gruntowej:

**Dział I –O- oznaczenie nieruchomości:**

Działka ewidencyjna nr 83/6 o powierzchni 0,0170 ha położona w Bilczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie. Sposób korzystania: B – grunty rolne zabudowane.

**Dział I –Sp.- oznaczenie nieruchomości:**

Wolny od wpisów.

**Dział II – własność:**

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej jest w całości [REDAKTOWANO], na podstawie umowy sprzedaży oraz aktu ustanowienia hipoteki z dnia 28.02.2017 r. zawartej przed notariusz Aleksandrą Natalią Golec Sionek z siedzibą w Krakowie.

**Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

W dziale III widnieją cztery spisy o treści:



Oznaczenie, powierzchnia oraz stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z danymi rejestru gruntów.

## II.2. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części wsi Bilczyce, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie.

Nieruchomość położona jest w odległości ok. 4 km od miejscowości Gdów ok. 14 km od Miasta Dobczyce oraz ok. 1,2 km od drogi wojewódzkiej nr 966. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane użytkowane rolniczo.

Nieruchomość lokalowa posiada zapewniony pośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej, po działkach ewidencyjnych: nr 83/6 (własność dłużnika p. ██████████ ██████████), nieruchomość objęta księgą wieczystą nr ██████████) oraz nr 654 (wg rejestru gruntów we władaniu Gminy Gdów, prawdopodobnie nieuregulowany stan prawny drogi – brak informacji o prowadzonej księdze wieczystej).

Rys. 1. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



źródło: <https://www.google.com>

### II.3. Działki gruntu

Działka ewidencyjna nr 83/3 o powierzchni 0,0506 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują wyłącznie grunty rolne zabudowane. Działka w kształcie prostokąta o wymiarach ok. 20-21 m szerokości oraz ok. 24-25 m długości. Teren w granicach o nieznacznym nachyleniu w kierunku południowo-wschodnim. Teren w graniach działki jest częściowo ogrodzony wraz z działką nr 83/6 – ogrodzenie częściowo panelowe z paneli systemowych na podmurówce betonowej, częściowo z siatki typowej opartej na słupkach stalowych na podmurówce betonowej.

Zgodnie z wpisem ujawnionym w dziale III księgi wieczystej nr [REDAKOWANE] działka ewidencyjna nr 83/3 jest obciążona prawem służebności przechodu, przegonu, przejazdu pasem szer. 4,5 m biegnącym od działki 654 wzdłuż wschodniej granicy dz. 83/2 i 83/3 na rzecz każdorazowych właścicieli dz. 83/4.

Działka jest uzbrojona w sieć elektryczną (z linii napowietrznej), sieć gazową, sieć wodociągową (gminną), na terenie działki znajduje się również studnia oraz szambo, do którego odprowadzane są nieczystości ciekłe.

Działka nr 83/6 zapewnia przedmiotowej nieruchomości lokalowej prawny dostęp do drogi, dlatego obie nieruchomości tj. nieruchomość gruntowa składająca się z działki nr 83/6 stanowiąca drogę oraz nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej położona w budynku mieszkalnym nr 5, posadowionym w graniach działki nr 83/3 stanowią funkcjonalną całość. W przypadku potencjalnej sprzedaży przedmiotowa nieruchomość lokalowa powinna zostać sprzedana łącznie z działką nr 83/6.

Działka ewidencyjna nr 83/6 o powierzchni 0,0170 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują wyłącznie grunty rolne zabudowane. Kształt działki typowy dla drogi wydłużony o wymiarach ok. 43 m długości oraz ok. 4 m szerokości. Teren w graniach działki nieznacznie nachylony w kierunku południowo-wschodnim, utwardzony.

Rys.2. Ortofotomapa z widokiem na działki ewidencyjne nr 83/3 oraz nr 83/6.



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

#### II.4. Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny dwulokalowy, w zabudowie wolnostojącej został wybudowany w 1977 r. Budynek składa się z parteru, piętra, w niewielkiej części jest podpiwniczony (pomieszczenie przynależne do lokalu nr 1). Konstrukcja budynku murowana. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem, zabezpieczonym klejem na siatce, niewykończone tynkiem. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu z blachodachówki. Rynny i rury spustowe PCV. Stolarka okienna PCV. W budynku znajdują się dwa samodzielne lokale mieszkalne, jeden na parterze, drugi na piętrze. Wejście do lokali osobne. Wejście do lokalu na parterze odbywa się przez wiatrołap od strony południowo-wschodniej budynku. Wejście do lokalu na piętrze znajduje się od strony północnej budynku po schodach żelbetowych jednobiegowych.

Do budynku doprowadzone zostały osobne przyłącza prądu i gazu, woda z sieci komunalnej (wspólny licznik dla obydwu lokali), szambo (wygląda na nieczyszczone).

## II.5. Lokal mieszkalny

Lokal mieszkalny oznaczony numerem 1 położony jest na parterze budynku mieszkalnego oznaczonego numerem porządkowym *Bilczyce 5*.

Zgodnie z inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną sporządzoną przez arch. mgr inż. Mariana Jana Ptak. Przedmiotowy lokal nr 1 składa się z następujących pomieszczeń: przedpokój (8,83 m<sup>2</sup>), pom. gospodarcze 5,60 m<sup>2</sup>, łazienka (6,37 m<sup>2</sup>), kuchnia (14,58 m<sup>2</sup>), pokój (21,53 m<sup>2</sup>), garaż, który został zaadaptowany na pokój (22,22 m<sup>2</sup>) oraz pom. gospodarcze (1,2 m<sup>2</sup>). Do lokalu przynależy pom. gospodarcze o pow. 10,46 m<sup>2</sup>, zlokalizowane w piwnicy (wejście przez właz podłogowy z pomieszczenia garażu, adaptowanego na pokój). Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 90,79 m<sup>2</sup>. Od strony południowej lokalu znajduje się wyjście balkonowe na murowany taras.

Ze względu na brak udostępnienia lokalu do oględzin w dniu 23.01.2023 r. oględziny przeprowadzono w warunkach ograniczonej dostępności tj. z zewnątrz budynku oraz przez okno garażu zaadaptowanego na pokój, położonego w południowo-zachodniej części budynku.

Przez okno budynku udało się zaobserwować, że ściany pokoju wykończone są tynkiem cementowo-wapiennym pomalowane farbą, na podłodze ułożono prawdopodobnie panele, drzwi wejściowe do pokoju płytynowe, częściowo szklone

Zgodnie z informacją uzyskaną od sąsiadki z lokalu nr 2 przedmiotowy lokal ogrzewany jest piecem węglowym.

*Dokumentacja fotograficzna nieruchomości, stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.*



### III. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

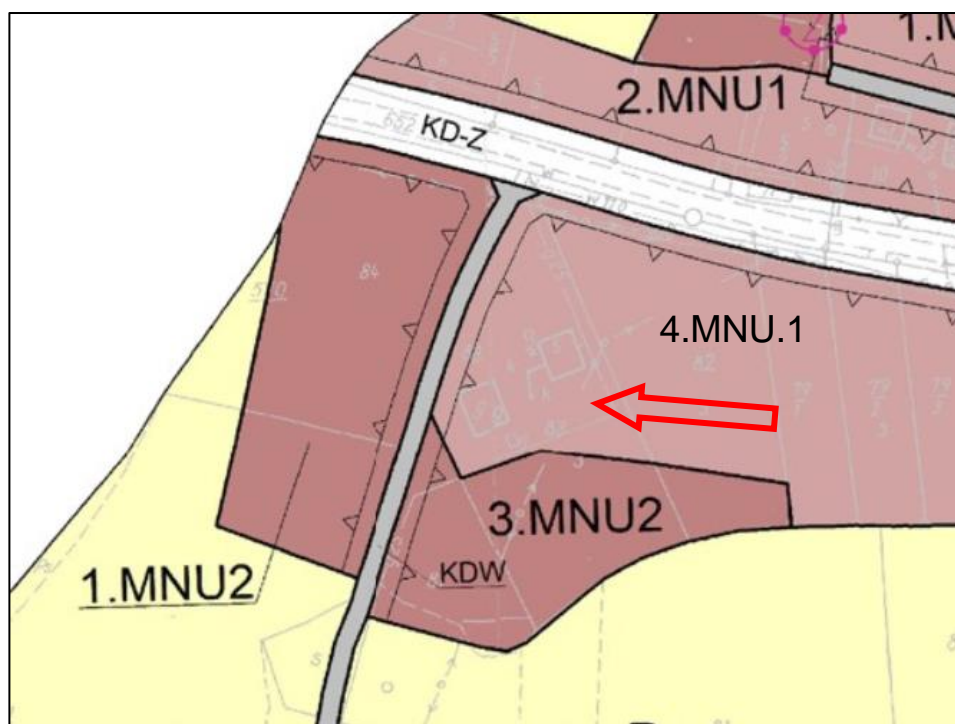
Zgodnie z obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Bilczyce, w jego granicach administracyjnych (...),* zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVI/184/2016 Rady Gminy Gdów z dnia 27 października 2016 r., działki nr 83/3 oraz nr 83/6, położone są w całości na obszarze oznaczonym symbolem:

#### **MNU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,**

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług („MNU1”, „MNU2”) 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.

Rys.3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



źródło: <https://www.gdow.e-mpzp.pl/i>

## IV. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

[REDACTED]

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

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

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Large redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Large redacted text block]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[REDACTED]

[REDACTED]

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



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## V. WYNIK KOŃCOWY

1. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE], w skład której wchodzi lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni użytkowej 90,79 m<sup>2</sup> (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych), położony na parterze w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zlokalizowanym w Bilczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie oraz udział 91/237 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE], bez dostępu do drogi wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**223 000 zł**

**słownie złotych: dwieście dwadzieścia trzy tysiące**

Uwaga: Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE], składającej się z działki ewidencyjnej nr 83/6 o pow. 0,0170 ha (która zapewnia dostęp do drogi ww. nieruchomości lokalowej), położonej w Bilczycach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy: **21 000 zł** (słownie złotych: *dwadzieścia jeden tysięcy*)

Oszacowana wartość nieruchomości lokalowej obejmuje wartość pomieszczeń przynależnych oraz odpowiada cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiega od cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych o funkcji mieszkalnej o zbliżonych cechach rynkowych i mieści się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 4 maja 2023 r.

## VI. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie go dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszym operacie 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. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz przepisami prawa obowiązującymi na datę wyceny.
6. 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.

## VII. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienia o powołaniu biegłego.
3. Protokół z badania księgi wieczystej nr [REDAKCYJNE].
4. Protokół z badania księgi wieczystej nr [REDAKCYJNE].
5. Protokół z badania księgi wieczystej nr [REDAKCYJNE].
6. Wypis z rejestru lokali.
7. Wypis z kartoteki budynków.
8. Uprozczone wypisy z rejestru gruntów.
9. Mapa zasadnicza.