

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 34/2023

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Jasienica, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr [REDAKTED], składającej się z działki ewidencyjnej nr 1468/2 o pow. 0,0574 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 206

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt GKm 89/22

autor opracowania:

Myślenice, marzec 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.....	9
II.3. Przeznaczenie nieruchomości.....	11
II.4. Działka gruntu.....	12
II.5. Opis części składowych nieruchomości.....	13
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	15
III.1. Analiza rynku.....	15
III.2. Arkusze wyceny.....	25
IV. WYNIK KOŃCOWY	27
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	28

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Jasienica, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą nr [REDAKTOR] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składająca się z działki ewidencyjnej nr 1468/2 o powierzchni 0,0574 ha. Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest budynek mieszkalny jednorodzinny oznaczony numerem porządkowym 206.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz ze wszystkimi częściami składowymi.

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 13 grudnia 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:	22 marca 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22 marca 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	2 lutego 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	2 lutego 2023 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, gmina Myślenice, obręb Jasienica.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myślenice.
4. Mapa zasadnicza
5. Oględziny nieruchomości.
6. 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.

Ze względu na cel wyceny, z wartości nieruchomości wyodrębniono wartość gruntu oraz wartość części składowych gruntu.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

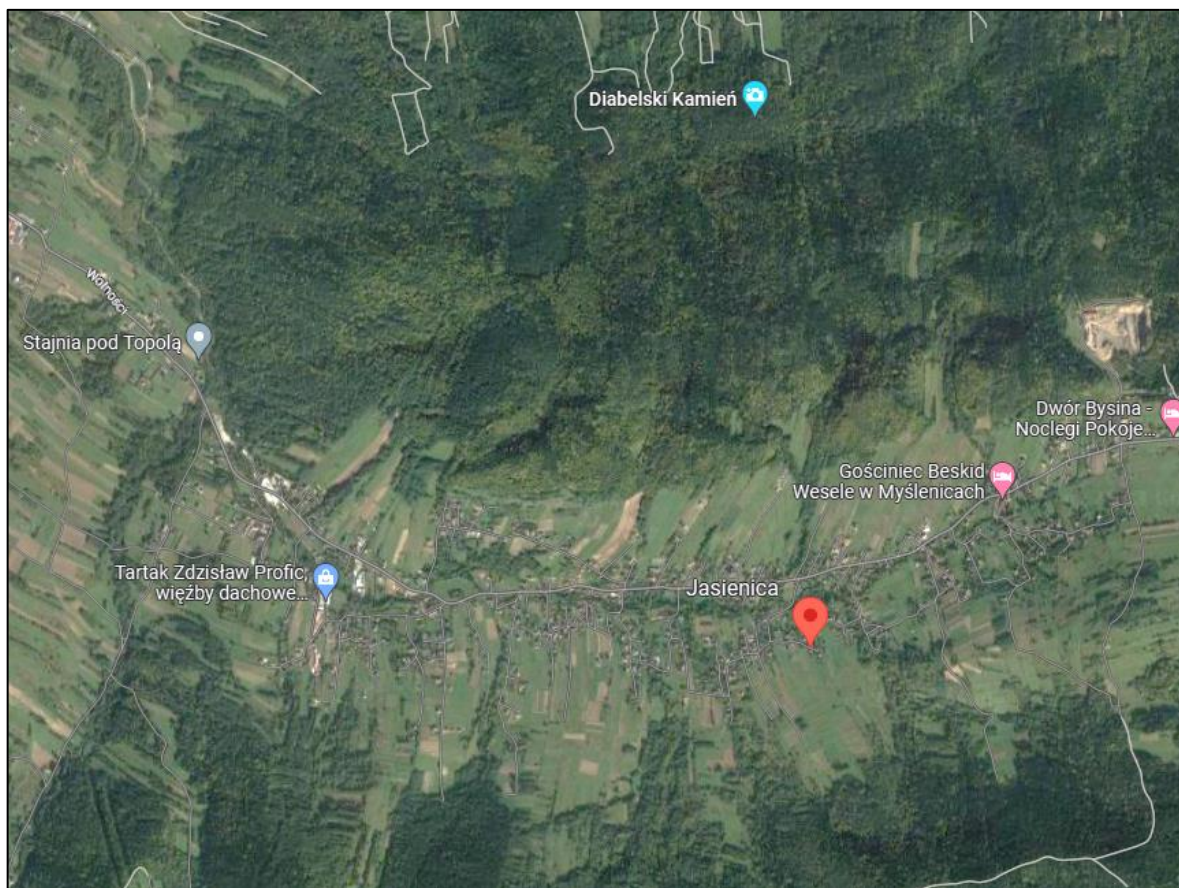
Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Jasienica, zlokalizowanej w zachodniej części gminy Myślenice, liczącej ok. 1700 mieszkańców.

Rys.1. Lokalizacja gminy Myślenice na tle powiatu myślenickiego.



Wieś Jasienica leży 330-420 m. n. p. m. i jest malowniczo położona w dolinie *Jasieniczaki*, otwartej ku zachodowi. Na szeroką dolinę połączonych potoków Harbutówki i Gościbi, w której rozsiadło się miasto Sułkowice. W perspektywie doliny rysuje się charakterystyczny stożek Lanckorońskiej Góry (545 m). Jasienica wciśnięta jest między zalesione beskidzkie pasma: Dalina od pn., z kulminującą tu Pisaną (545 m.) oraz Babicy od pd., gdzie bezpośrednio nad Jasienicą dominuje grzbiet Trzebuńskiej Góry (625 m.). Większe skupiska zabudowy wsi znajdują się na pn. zboczu Trzebuńskiej Góry, z dala od głównej drogi, łączącej Myślenice z Sułkowicami.

Rys. 2. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości Jasienica, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość położona jest w odległości ok. 7,5 km od centrum Myślenic. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane częściowo stanowiące roślinność łąkową, częściowo użytkowane rolniczo. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej urządzoną w granicach działek ewidencyjnych: nr 1430 (wg rejestru gruntów we władaniu Gminy Myślenice, brak informacji o księdze wieczystej – prawdopodobnie nieuregulowany stan prawny drogi), nr 546/1 (własność PGW – Wody Polskie), nr 1431/1 oraz nr 1436 (we współwłasności osób fizycznych – bez tytułu prawnego do przejazdu, działki objęte księgą wieczystą nr [REDACTED]), nr 1357 (wg rejestru gruntów we władaniu Gminy Myślenice, gospodarujący: Burmistrz Miasta i Gminy Myślenice, brak informacji o prowadzonej księdze wieczystej – prawdopodobnie nieuregulowany stan prawny drogi), nr 1431/2 (wg rejestru gruntów współwłasność osób fizycznych – bez tytułu prawnego do przejazdu, brak informacji o prowadzonej księdze wieczystej, działka objęta AWZ) oraz nr 1458 (we własność osób

fizycznych – bez tytułu prawnego do przejazdu, objęta księgą wieczystą nr [REDACTED]).

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą [REDACTED] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Jasienica, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 1468/2 o powierzchni 0,0574 ha.

Dział I-Sp. – wolny od wpisów i obciążeń.

Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest w całości na rzecz [REDACTED] na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 14.10.2005 r. przed notariusz Bożeną Garczyńską w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach do Rep. A nr 1732/2005 oraz umowy przeniesienia własności zawartej w dniu 08.11.2005 r. przed notariusz Bożeną Garczyńską w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach do Rep. A nr [REDACTED].

W dziale III widnieją dwa wpisy o treści:

- Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na rzecz Universe Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie,
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości, na rzecz Prokura Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu.

W dziale IV widnieje pięć wpisów:

- Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 389 649,64 zł (słownie złotych: trzysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć 64/100), tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu. Wierzyciel hipoteczny: Getin Bank Spółka Akcyjna Dom oddział w Łodzi.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 38 886,86 zł (słownie złotych: trzydzieści osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć 86/100. Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie obejmuje składki na fus, fuz, fp za okres 05/2013 - 06/2015 i należne odsetki za zwłokę; decyzja zakładu ubezpieczeń społecznych z dnia 11.10.2016 r. nr 180371DZPDZ16/001317. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.

- Hipoteka przymusowa w kwocie 41 480,75 zł (słownie złotych: czterdzieści jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt 75/100). Wierzytelność i stosunek prawnych: hipoteka przymusowa w kwocie 41.480,75 zł, której suma określona została z uwzględnieniem art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece (nie przewyższa ona więcej niż połowę wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne, stwierdzonej tytułem wykonawczym według stanu na dzień złożenia wniosku)., nakaz zapłaty sygn. akt VI nc-e 1265154/16 z dnia 25.08.2016 r. wraz z klauzulą prawomocności sygn.. akt VI nc-e 1265154/16 z dnia 14.10.2016 r. Wierzyciel hipoteczny: Universe Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Myślenice-G [120903_5]					
Obręb: Jasienica [0006]					
Nr jednostki rejestrowej: G765					
Własność 1/1: [REDAKTOR]					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
1468/2 120903_5.0006.1468/2	-	0,0574	PsIV B	0,0285 0,0289	[REDAKTOR]

Oznaczenie, powierzchnia oraz stan własności nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów.

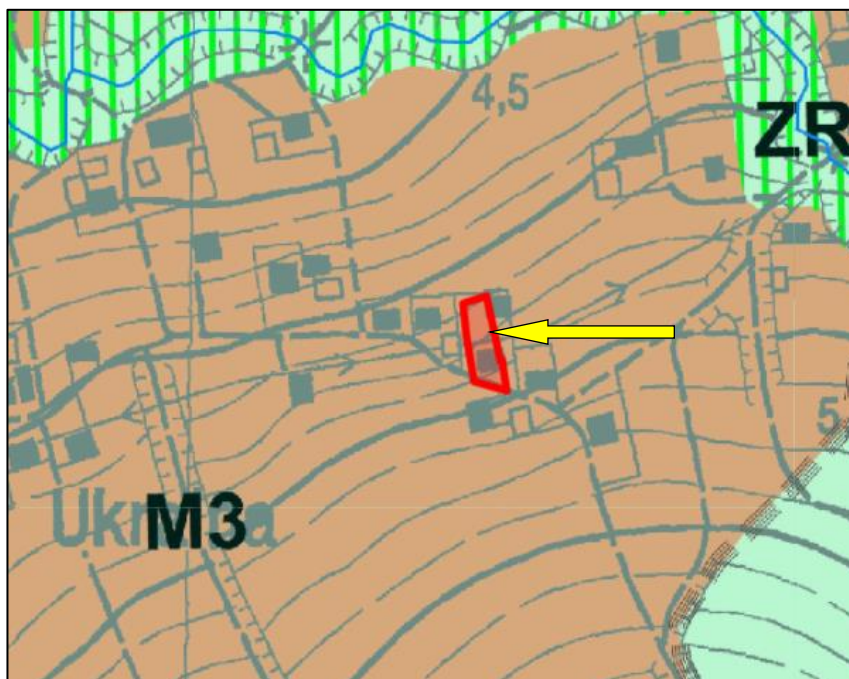
Zgodnie z kartoteką budynków pozycja: 120903_5.0006.G765, jednostka ewidencyjna Myślenice-G, obręb ewidencyjny Jasienica w graniach działki ewidencyjnej nr 1468/2 posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny oznaczony numerem ewidencyjnym 858, adres: Jasienica 206, status budynku: wybudowany, konstrukcja ścian zewnętrznych: murowana, ilość kondygnacji nadziemnych:2, ilość kondygnacji podziemnych: 1, rok zakończenia budowy 1990, powierzchnia zabudowy (z dokumentów): 84 m².

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa znajduje się w obszarze, dla którego brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach nr 407/LVIII/2010 z dnia 31.05.2010 r., zmienionym uchwałą nr 340/XL/2017 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 30.10.2017 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie oznaczonym symbolem: M3 – tereny zabudowy wiejskiej, tj. obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, jednorodziną, mieszkaniowo–usługową oraz istniejące enklawy zabudowy letniskowej oraz tereny sąsiadujące i predysponowane dla lokalizacji tego typu zabudowy.

Rys.3. Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: <https://sip.gison.pl/myślenice>

II.4. Działka gruntu

Działka ewidencyjna nr 1468/2 o powierzchni 0,0574 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B (0,0289 ha) oraz grunty pastwisk trwałych klasy IV oznaczone symbolem Ps (0,0285 ha). Kształt działki zbliżony do prostokąta o wymiarach od ok. 37 m do ok. 46 m długości oraz od ok. 11 m do ok. 15 m szerokości. Teren w granicach działki znacznie nachylony w kierunku północnym. W południowej części działki posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny nr 206, szczegółowo opisany w dalszej części operatu szacunkowego. W pozostałej części działki teren biologicznie czynny, porośnięty głównie niską i średnią zielenią ozdobną. Teren działki częściowo ogrodzony – ogrodzenie sąsiednich nieruchomości wzdłuż wschodniej oraz zachodniej granicy przedmiotowej działki.

Przedmiotowa nieruchomość posiada pełny dostęp do sieci urządzeń infrastruktury technicznej tj. sieci gazowej, sieci wodociągowej z ujęcia lokalnego w lesie, sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznej, wraz z wykonanymi przyłączami do budynku.

Rys. 4. Ortofotomapa z widokiem na działkę ewidencyjną nr 1468/2.



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

II.5. Opis części składowych nieruchomości

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, w całości podpiwniczony, składa się z parteru oraz piętra/użytkowego poddasza. Zgodnie z informacją zawartą w kartotece budynków budowa przedmiotowego budynku mieszkalnego została zakończona w 1990 r. Budynek został zinwentaryzowany na mapie zasadniczej, otrzymał numer porządkowy *Jasienica 206*.

Powierzchnię budynku i jego układ funkcjonalny przedstawiono w poniższej tabeli nr 1 w oparciu o pomiar własny z natury przeprowadzony podczas oględzin nieruchomości.

Tabela nr 1

PIWNICA [H=2,16 m]		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	Pomieszczenie nr 1	13,40
2.	Pomieszczenie nr 2	18,50
3.	Pralnia	8,00
4.	Korytarz	9,48
5.	Pomieszczenie nr 3	6,50
6.	Klatka schodowa	5,61
Razem:		55,88
PARTER [H=2,45 m]		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
7.	Pokój	14,13
8.	Pokój	19,21
9.	Kuchnia	12,75
10.	Korytarz	6,68
11.	Łazienka	6,30
Razem:		59,07
PODDASZE [H=2,61 m]		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
12.	Pokój	17,74
13.	Pokój	9,64
14.	Pokój	12,71
15.	Otwarta przestrzeń na poddaszu	9,87
Razem:		49,96
Łączna powierzchnia użytkowa budynku:		164,91

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty – ławy i ściany fundamentowe betonowe,

Ściany zewnętrzne – warstwowe, murowane z pustaków żużlobetonowych w dwóch równoległych warstwach, ocieplone wełną mineralną w przestrzeni pomiędzy warstwami,

Kominy – murowany z cegły pełnej,

Stropy – nad piwnicą i parterem z płyt betonowych, nad poddaszem lekki drewniany oparty na konstrukcji dachu,

Balkony – żelbetowe, monolityczne (brak balustrad zabezpieczających),

Schody zewnętrzne – monolityczne żelbetowe, jednobiegowe,

Dach – o konstrukcji drewnianej, półszczytowy,

Pokrycie dachu: z blachy trapezowej,

Elementy wykończenia budynku

Posadzki i podłogi – na poddaszu: panele podłogowe oraz płytki ceramiczne (wyłącznie przy kominku), na parterze: w łazience, kuchni i korytarzu płytki ceramiczne, w pokojach deski na legarach, w piwnicy głównie posadzki betonowe,

Stolarka okienna: PCV (na piętrze starsza, wymieniona ok. 15 lat temu),

Wewnętrzna stolarka drzwiowa: częściowo drewniana, częściowo płycinowa,

Okładziny i malowanie – w korytarzy na parterze oraz częściowo w pomieszczeniu otwartym na poddaszu ściany wykończone boazerią drewnianą, w kuchni nad blatem roboczym płytki ceramiczne, w łazience płytki ceramiczne do sufitu, w pozostałych pomieszczeniach ściany malowane farbą,

Instalacje wewnętrzne – elektryczna, wodociągowa z wodociągu + studnia, kanalizacyjna, gazowa,

Ogrzewanie – centralne, kocioł gazowy dwufunkcyjny zlokalizowany w łazience, grzejniki częściowo żeliwne, częściowo aluminiowe, w pomieszczeniu otwartym na poddaszu kominek z wkładem kominkowym.

Stan techniczny budynku

Budynek w wieku powyżej 30 lat. Stan techniczny budynku przeciętny. Jakość wykonawstwa oraz stan techniczny użytych materiałów przeciętny. Budynek jest w stanie do częściowego remontu generalnego. Łazienka oraz kuchnia na parterze zostały w całości wyremontowane – standard użytych materiałów przeciętny/dobry.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

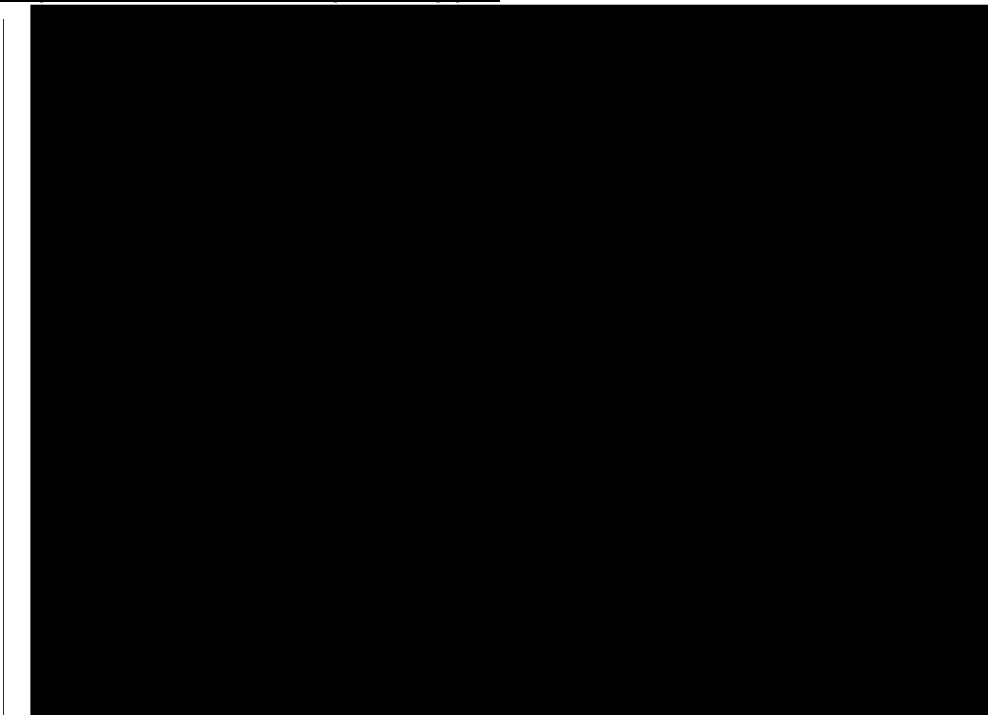
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

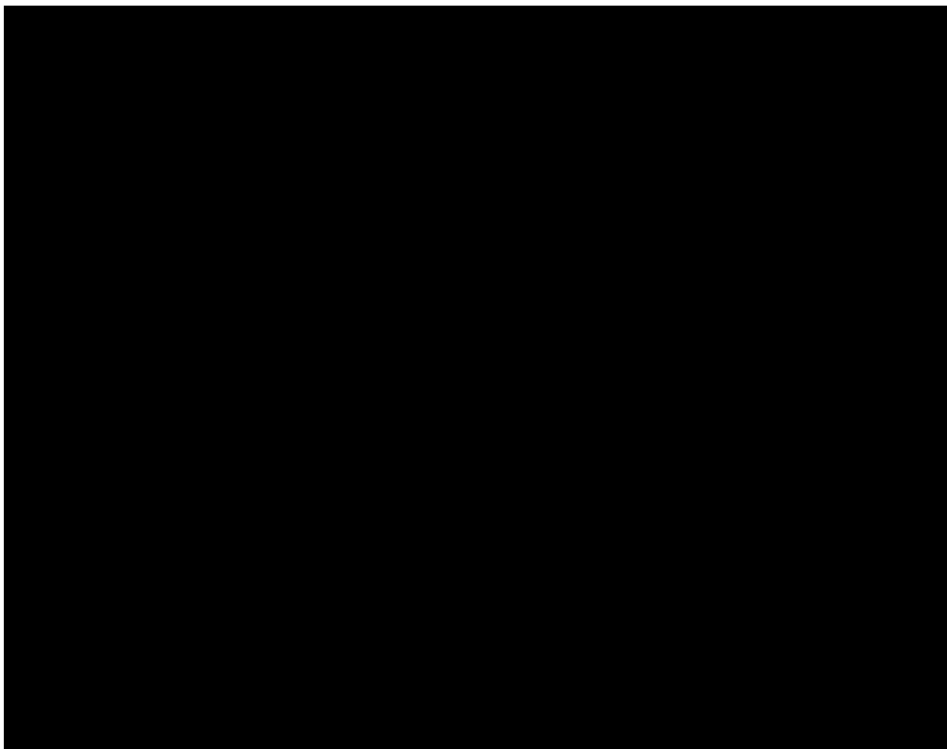
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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 [REDACTED], położonej w miejscowości Jasienica, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 1468/2 o powierzchni 0,0574 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oznaczonym numerem porządkowym *Jasienica 206*, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

406 000 zł

słownie złotych: czterysta sześć tysięcy

w tym:

- części składowe nieruchomości: 369 000 zł
- grunt w granicach działki nr 1468/2: 35 000 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.

Myślenice, 22 marca 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. Elementy niewidoczne konstrukcji przyjęto wg oświadczenia właściciela nieruchomości – nie dokonywano odkrywek. Operat niniejszy nie jest opinią techniczną o budynku.
5. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Operat niniejszy wykonany został zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz obowiązującymi na datę wyceny przepisami prawa.
7. 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.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Mapa zasadnicza.