



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 40/2023

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Sieprawiu, gmina Siepraw, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr [REDAKCYJNA], składającej się z działki ewidencyjnej nr 246/6 zabudowanej budynkiem mieszkalnym, niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 246/3 i nr 246/2 oraz parcel gruntowych pgr 3545/8, pgr 3545/9, pgr 3545/10, pgr 3548/12, pgr 3548/10 oraz pgr 3545/7

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt Km 278/22, Km 279/22, Km 280/22

autor opracowania:

Myślenice, kwiecień 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.....	13
II.4. Opis nieruchomości.....	16
II.5. Opis budynku mieszkalnego	19
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	22
III.1. WYCENA ZABUDOWANEJ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 246/6	22
III.2. WYCENA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 246/2 ORAZ NR 246/3.....	29
III.3. WYCENA PARCEL GRUNTOWYCH NR 3548/12, NR 3548/10 ORAZ NR 3545/7	36
III.4. WYCENA PARCEL GRUNTOWYCH pgr 3545/10, pgr 3545/8, pgr 3545/9 Z DRZEWOSTANEM LEŚNYM.....	47
IV. WYNIK KOŃCOWY	54
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	55
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	55

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Siepraw, gmina Siepraw, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składająca się z działki ewidencyjnej nr 246/6 o pow. 1,1444 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 25, niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 246/3 o pow. 0,12 ha i nr 246/2 o pow. 0,17 ha oraz parcel gruntowych pgr 3545/8 o pow. 0,0598 ha, pgr 3545/9 o pow. 0,0324 ha, pgr 3545/10 o pow. 0,0327 ha, pgr 3548/12 o pow. 0,0212 ha, pgr 3548/10 o pow. 0,0548 ha oraz pgr 3545/7 o pow. 0,0241 ha.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności ww. nieruchomości gruntowej 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 23 stycznia 2023 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:	18 kwietnia 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	18 kwietnia 2023 r.

Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 2 marca 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości 2 marca 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 Siepraw, obręb Siepraw.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Siepraw.
4. Mapa do celów prawnych z wykazem synchronizacyjnym.
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 Siepraw liczącej ok. 4650 mieszkańców, będącej siedzibą gminy Siepraw.

Teren gminy rozciąga się na Pogórzu Wielickim, w zlewni rzek Raba i Skawinka, częściowo Gmina położona jest nad Zalewem Dobczyckim. Gmina Siepraw leży w województwie małopolskim, w powiecie myślenickim. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega międzynarodowa droga E7 łącząca Kraków z południową granicą Państwa. Powierzchnia Gminy wynosi 31,92 km². W jej skład wchodzi 4 wsie: Czechówka, Łyczanka, Siepraw, Zakliczyn, które zamieszkuje ok. 8700 mieszkańców. Rzeźba terenu ma charakter pogórski w niższych partiach i średniogórski w wyższych i cechuje się dużym zróżnicowaniem pionowym i horyzontalnym. Zabudowania usytuowane wzdłuż ujść potoków i wzdłuż rzek tworzą charakterystyczny dla krajobrazu typ wsi łańcuchowych, z nieco odległymi, położonymi na zboczach przysiółkami, na które składa się nieliczna zabudowa. Bardzo charakterystycznym elementem krajobrazu kulturowego są liczne kapliczki.

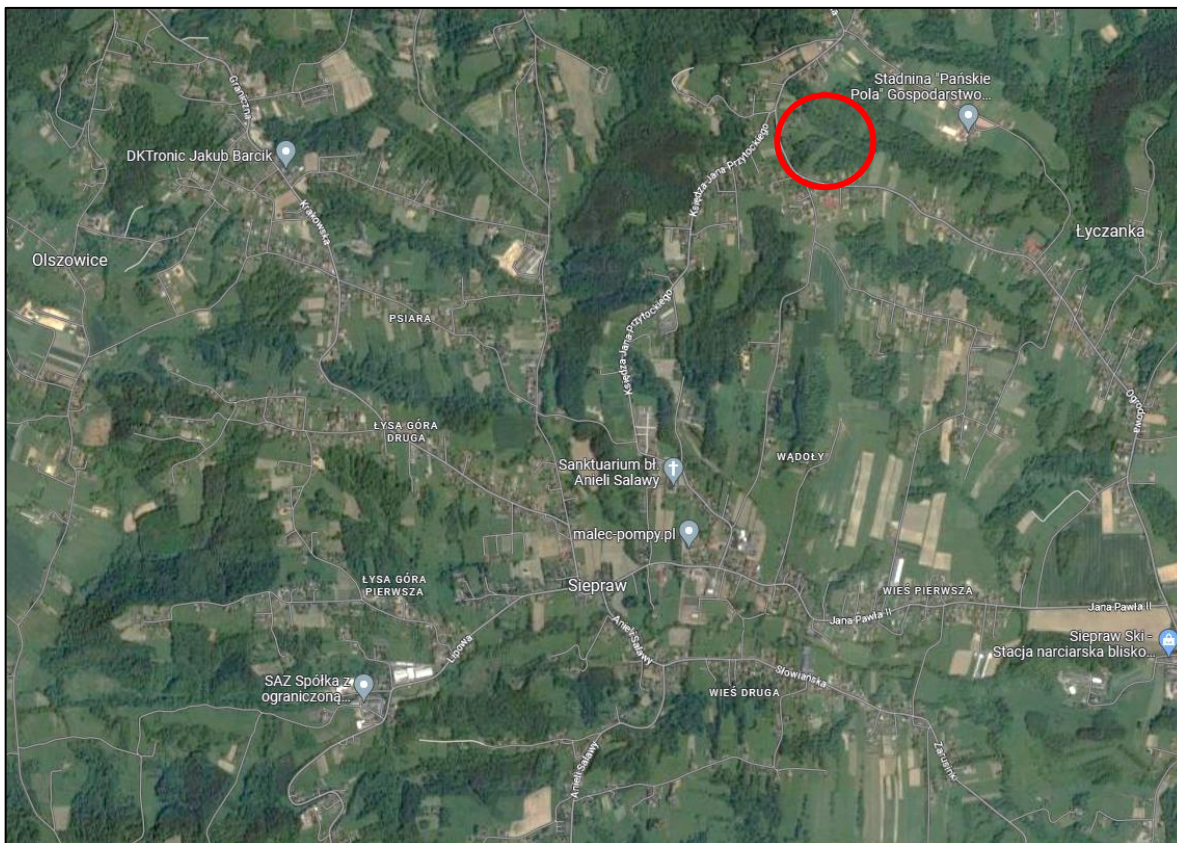
Rys.1. Lokalizacja gminy Siepraw na tle powiatu myślenickiego



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części miejscowości Siepraw, tuż przy granicy administracyjnej z obrębem Łyczanka gm. Siepraw. W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane. Nieruchomość położona w odległości ok. 2,5 km od centrum miejscowości Siepraw.

Działki ewidencyjne nr 246/6, nr 246/3, nr 246/2 oraz parcela gruntowa pgr. 3545/10 (dz. 2641) przylegają bezpośrednio do drogi powiatowej o nawierzchni asfaltowej urządzonej w graniach działki nr 205 (ul. Górską). Parcele gruntowe pgr. 3545/8 (cz. dz. 2638), pgr. 3545/9 (cz. dz. 2637) oraz pgr. 3548/12, pgr. 3548/10, pgr 3545/7 (cz. dz. 2642) nie posiadają dostępu do drogi publicznej.

Rys. 2. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą [REDAKTOR] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Siepraw, gmina Siepraw, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się z parceli budowlanej pb. 123/2, parcel gruntowych: pgr. 3546/2, pgr. 3548/7, pgr. 3550/16, pgr. 3545/5, pgr. 3548/9 oraz działek ewidencyjnych nr 246/2 oraz nr 246/3. Obszar całej nieruchomości wynosi: 1,6648 ha.

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

Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest na rzecz [REDACTED] na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy sprzedaży, ustanowienia służebności i hipoteki z dnia 17.02.1983 r., Rep. A [REDACTED]

W dziale III widnieją trzy wpisy o treści:

- Wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużników [REDACTED] [REDACTED] w sprawie km 1264/21 z wniosku wierzyciela Krakowski Bank Spółdzielczy w Krakowie.
- Przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości dłużników [REDACTED] [REDACTED] w sprawie km 1272/21 kolejnego wierzyciela Krakowski Bank Spółdzielczy.
- Przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości, na rzecz Krakowskiego Banku Spółdzielczego z siedzibą w Krakowie.

W dziale IV widnieje sześć wpisów:

- Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 200 000,00 zł (słownie złotych: dwieście tysięcy). Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt. Wierzyciel hipoteczny: Krakowski Bank Spółdzielczy oddział w Sieprawiu.
- Hipoteka umowna zwykła do kwoty 60 000,00 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt tysięcy). Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyt. Wierzyciel hipoteczny: Krakowski Bank Spółdzielczy oddział Siepraw.
- Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 68 000,00 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt osiem tysięcy). Wierzytelność i stosunek prawny: Koszty i należności uboczne. Wierzyciel hipoteczny: Krakowski Bank Spółdzielczy oddział w Sieprawiu.
- Hipoteka umowna zwykła do kwoty 56 000,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt sześć tysięcy). Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt hipoteczno-konsumpcyjny udzielony na podstawie umowy nr 024/10/68 z dnia 23 kwietnia 2010 r. w wysokości 56.000,00 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych). Wierzyciel hipoteczny: Krakowski Bank Spółdzielczy oddział w Sieprawiu.
- Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 90 000,00 zł (słownie złotych: dziewięćdziesiąt tysięcy). Wierzytelność i stosunek prawny: kredyt hipoteczno-konsumpcyjny udzielony na podstawie umowy nr 024/10/68 z dnia 23 kwietnia 2010 r. w wysokości 56.000,00 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych). Wierzyciel hipoteczny: Krakowski Bank Spółdzielczy oddział w Sieprawiu.

- Hipoteka przymusowa w kwocie 5 991,60 zł (słownie złotych: pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden 60/100). Wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego za lata 2013-2016, w tym: 5 230,00 zł zaległość podatku od nieruchomości, rolnego i leśnego oraz 660,00 zł - odsetki za zwłokę od zaległości podatkowych wg stanu na dzień 12-10-2016r. wyliczone za okres od 17.09.2013r. zgodnie z art. 53 ustawy z 29 sierpnia 1997r. ordynacja podatkowa i 101,60 zł koszty upomnienia, tytuły wykonawcze: nr 85.2014 z dnia 29.07.2015r., nr 186.2014 z dnia 29.07.2015r., nr 55.2015 z dnia 20.05.2015r., nr 101.2015 z dnia 29.09.2015r., nr 175.2015 z dnia 31.12.2015r., nr po.3161.63.2016 z dnia 18.04.2016r. oraz decyzja znak po.3123.g4/527.2016 z dnia 21.01.2016r. wraz z potwierdzeniem odbioru. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Siepraw.

Uwaga: Zgodnie z mapą do celów prawnych z wykazem synchronizacyjnym sporządzoną przez biegłą sądową z zakresu geodezji przy Sądzie Okręgowym w Krakowie mgr inż. Anetę Antosz w dniu 27.10.2022 r., przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 07.11.2022 r. operatem technicznym o identyfikatorze ewidencyjnym: P.1209.2022.5714:

- Działka ewidencyjna nr 246/6 odpowiada pb. 123/2, pgr. 3546/2, pgr. 3545/6, pgr. 3545/12, pgr. 3548/11, pgr. 3548/13,
- Pozostała część pgr 3545/5 weszła w skład działek:
 - 2642 (pgr. 3545/7 o pow. 0,0241 ha),
 - 2638 (pgr. 3545/8 o pow. 0,0598 ha),
 - 2637 (pgr.3545/9 o pow. 0,0324 ha),
 - 2641 (pgr 3545/10 o pow. 0,0327 ha),
 - 205 (pgr 3545/11 o pow. 0,0752 ha),
- Pozostała część pgr 3548/7 (pgr 3548/10 o pow. 0,0548 ha) oraz pozostała część pgr 3548/9 (pgr 3548/12 o pow. 0,0212 ha) weszła w skład działki nr 2642,
- Pgr. 3550/16 weszła w skład działki nr 248/4 objętej księgą wieczystą nr [REDACTED],

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Siepraw [120906_2]					
Obręb: Siepraw [0003]					
Nr jednostki rejestrowej: G735					
Wspólność ustawowa 1/1 własność: [REDAKTOWANE]					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
246/2 120906_2.0003.246/2	-	0,17	RIVa ŁV PsIV LsIV	0,11 0,01 0,02 0,03	[REDAKTOWANE]
246/3 120906_2.0003.246/3	-	0,12	RIVa PsIV LsIV	0,10 0,01 0,01	[REDAKTOWANE]
246/6 120906_2.0003.246/6	-	1,1444	RIVa RIVb ŁV PsIII PsIV LsIV Br-PsIII	0,1922 0,2324 0,0220 0,0346 0,1211 0,4303 0,1118	[REDAKTOWANE]
Nr jednostki rejestrowej: G1511					
Własność: [REDAKTOWANE]					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
2637 120906_2.0003.2637	-	0,0284	LsIV	0,0284	[REDAKTOWANE]
Nr jednostki rejestrowej: G467					
Współwłasność: [REDAKTOWANE]					

Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
2638 120906_2.0003.2638	-	0,0586	LsIV	0,0586	[REDAKTOWANE]
2641 120906_2.0003.2641	-	0,0339	LsIV	0,0339	[REDAKTOWANE]
2642 120906_2.0003.2642	-	0,14	RIVa RIVb	0,09 0,05	[REDAKTOWANE]

Nr jednostki rejestrowej: G22

Własność: [REDAKTOWANE]

Zarząd: [REDAKTOWANE]

Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
205 120906_2.0003.205	-	2,21	dr	2,21	[REDAKTOWANE]

Oznaczenie oraz stan własności działek ewidencyjnych nr 246/2 oraz nr 246/3 ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów.

Stan prawny działki ewidencyjnej nr 246/6 jest udokumentowany, zgodnie z przywołaną wyżej mapą do celów prawnych działka ta powstała w całości z parcel gruntowych wpisanych w księdze wieczystej nr [REDAKTOWANE] prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, stan władania jest zgodny z danymi ewidencji gruntów i nie ma przeszkód w ujawnieniu zmiany oznaczenia w księdze wieczystej, a tym samym doprowadzenia do zgodności treści księgi wieczystej z ewidencją gruntów.

W odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 2638, nr 2641, nr 2642 oraz nr 2637 należy przeprowadzić postępowanie wyjaśniające. Wg rejestru gruntów właścicielem ww. działek nie są dłużnicy [REDAKTOWANE] lecz inne osoby fizyczne. Zgodnie z przywołaną wyżej mapą do celów prawnych parcele gruntowe ujawnione w księdze wieczystej nr [REDAKTOWANE] (z wyjątkiem pgr. 3550/16, która weszła w skład działki nr 248/4 objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE] weszły w skład ww. działek ewidencyjnych (szczegółowy opis na stronie nr 10 niniejszego operatu szacunkowego). Ze względu na powyższe należy ustalić, czy w stosunku do ww. działek istnieją ewentualne

roszczenia innych osób fizycznych wynikające z odrębnych tytułów prawnych (aktów notarialnych, Aktów Własności Ziemi, postanowień sądowych itp.).

Uwaga: Parcela gruntowa nr 3545/11 weszła w skład działki nr 205 stanowiącej drogę powiatową nr K1951 Siepraw-Łyczanka-Świątniki Górne (ul. Górska) i z mocy prawa stała się własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w trybie przepisów art. 73 Ustawy z dnia 13 października 1998 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*, dlatego nie powinna stanowić przedmiotu niniejszej wyceny i nie powinna być przedmiotem egzekucji z nieruchomości.

Zgodnie z kartoteką budynków pozycja: 120906_2.0003.G735, jednostka ewidencyjna Siepraw, obręb ewidencyjny Siepraw w granicach działki ewidencyjnej nr 246/6 posadowiony jest:

- budynek mieszkalny oznaczony numerem ewidencyjnym 3729, adres: ul. Górska 25, status budynku: wybudowany, konstrukcja ścian zewnętrznych: murowana, ilość kondygnacji nadziemnych:1, ilość kondygnacji podziemnych: brak danych, rok zakończenia budowy: brak danych, powierzchnia zabudowy (z dokumentów): 102 m².
- budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa oznaczony numerem ewidencyjnym 1871, status budynku: wybudowany, konstrukcja ścian zewnętrznych: drewniana, ilość kondygnacji nadziemnych:1, ilość kondygnacji podziemnych: brak danych, rok zakończenia budowy: brak danych, powierzchnia zabudowy (z dokumentów): 109 m² **Uwaga:** budynek został rozebrany.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Siepraw zatwierdzonym uchwałą nr XXIV/208/13 Rady Gminy Siepraw z dnia 10 kwietnia 2013 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Woj. Małopolskiego Nr 2013.3160 z dnia 24 kwietnia 2013 r.) przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolami:

Pgr. 3548/12, pgr. 3548/10, pgr. 3545/7 (cz. dz. 2642):

R – tereny rolnicze (w całości),

Uwaga: Przez teren działki przebiega strefa techniczna od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z napowietrzną linią sieci elektroenergetycznej.

Działka ewidencyjna nr 246/2:

162MN2 – tereny zabudowy jednorodzinnej (ok. 47 % powierzchni działki)

R – tereny rolnicze (ok. 35 % powierzchni działki)

ZL – tereny lasów (ok. 18 % powierzchni działki)

Uwaga: W północnej części działki występują osuwiska aktywne ciągle. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy, przez teren działki przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.

Działka ewidencyjna nr 246/3:

162MN2 – tereny zabudowy jednorodzinnej (ok. 83 % powierzchni działki)

R – tereny rolnicze (ok. 13 % powierzchni działki)

ZL – tereny lasów (ok. 4 % powierzchni działki)

Uwaga: W centralnej oraz wschodniej części działki występują osuwiska aktywne ciągle. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy, przez teren działki przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.

Działka ewidencyjna nr 246/6:

162MN2 – tereny zabudowy jednorodzinnej (ok. 16 % powierzchni działki)

R – tereny rolnicze (ok. 46% powierzchni działki)

ZL – tereny lasów (ok. 38 % powierzchni działki)

Uwaga: W południowo-zachodniej części działki występują osuwiska aktywne ciągle. Wzdłuż zachodniej granicy, przez teren działki przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy. Przez wschodnią część działki przebiega strefa techniczna od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Pgr. 3545/8 (cz. dz. 2638):

ZL – tereny lasów (w całości)

Uwaga: W południowej części działki osuwiska aktywne okresowo.

Pgr. 3545/9 (cz. dz. 2637)

ZL – tereny lasów (przeważająca część parceli)

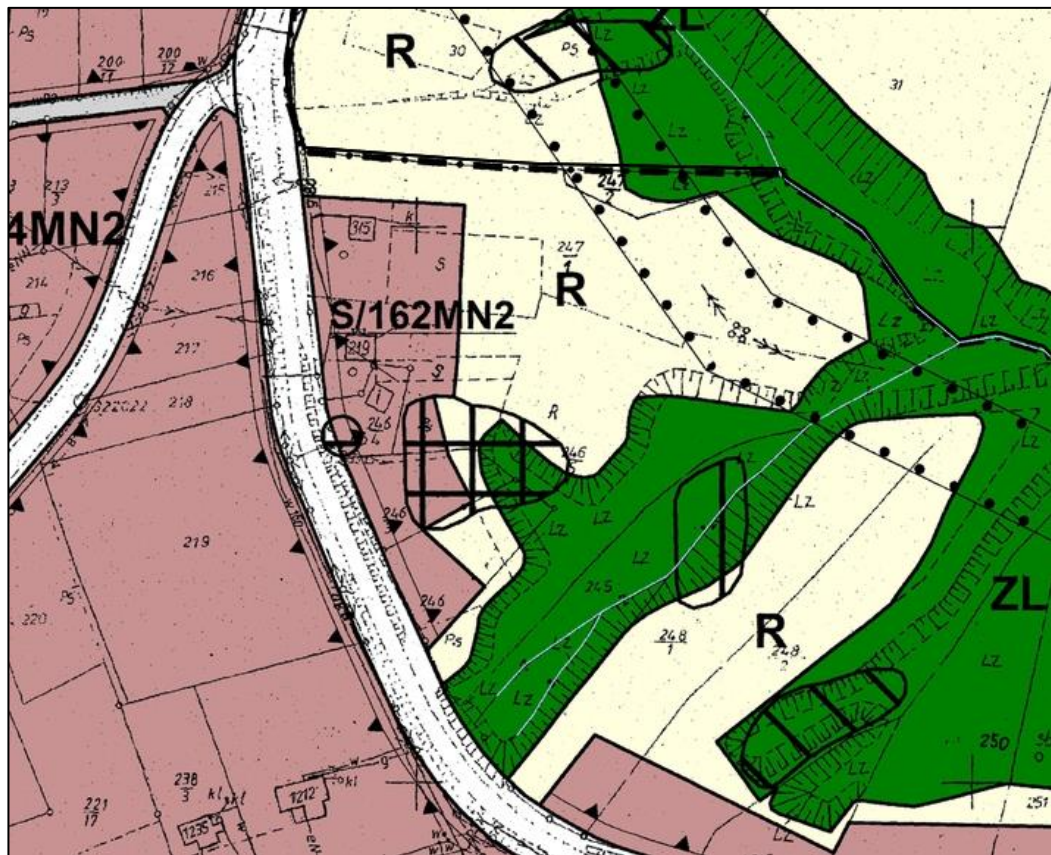
R – tereny rolnicze (niewielka, wschodnia część parceli)

Pgr. 3545/10 (cz. dz. 2641)

ZL – tereny lasów (przeważająca część parceli)

R – tereny rolnicze (niewielka, południowo-wschodnia część parceli)

Rys.3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

II.4. Opis nieruchomości

Rys. 4. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość.



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

Działka ewidencyjna nr 246/3 o powierzchni 0,12 ha. Wg rejestru gruntów w granicach działki występują w przeważającej części grunty orne klasy IVa, w pozostałej części grunty pastwisk trwałych klasy IV oraz grunty leśne klasy IV. Działka w kształcie nieregularnego czworoboku o bokach długości ok. 47,5 m, 17,5 m, 55 m oraz 35 m. W granicach działki występują duże deniwelacje terenu. Teren nachylony w kierunku wschodnim. Zachodnia część działki miejscowo zadrzewiona, pozostała część działki porośnięta roślinnością trawiastą. Działka przylega bezpośrednio do drogi powiatowej (ul. Górska). Wzdłuż drogi przebiega bariera drogowa, brak urządnego zjazdu z drogi. W przypadku zagospodarowania (zabudowy) działki zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego niezbędne będzie sporządzenie projektu technicznego zjazdu uzgodnionego z zarządcą drogi oraz budowa zjazdu. Sieć gazowa, wodociągowa oraz napowietrzna linia sieci energetycznej przebiega w odległości powyżej 20 m. Zgodnie

z mapą zasadniczą: w zachodniej części działki skarpa o nachyleniu w kierunku wschodnim, a zachodnia część działki oznaczona symbolem informującym o zakrzewieniu działki.

Działka ewidencyjna nr 246/2 o powierzchni 0,17 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują w przeważającej części grunty orne klasy IVa, w pozostałej części grunty pastwisk trwałych klasy IV, grunty leśne klasy IV oraz grunty łąk trwałych klasy V. Działka w kształcie nieregularnego czworoboku o bokach długości ok. 55 m, ok. 69 m, ok. 39,5 m oraz ok. 18 m. W graniach działki występują duże deniwelacje terenu. Teren nachylony w kierunku wschodnim, zadrzewiony i zakrzewiony głównie grab, brzoza. Działka przylega bezpośrednio do drogi powiatowej ul. Górską. Wzdłuż drogi przebiega częściowo bariera drogowa. Istniejący zjazd z drogi powiatowej nie spełnia obowiązujących warunków technicznych, w przypadku zagospodarowania (zabudowy) działki zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego niezbędna będzie przebudowa tego zjazdu w oparciu o projekt techniczny uzgodniony z zarządcą drogi. Sieć gazowa, wodociągowa oraz napowietrzna linia sieci energetycznej przebiega w odległości powyżej 20 m. Zgodnie z mapą zasadniczą: w zachodniej części działki skarpa o nachyleniu w kierunku wschodnim, a zachodnia część działki oznaczona symbolem informującym o zakrzewieniu działki.

Parcela gruntowa 3545/10 o powierzchni 0,0327 ha weszła w skład działki ewidencyjnej nr 2641 o powierzchni 0,0339 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują wyłącznie grunty leśne klasy IV. Parcela w kształcie nieregularnego czworoboku o bokach długości ok. 18 m, ok. 11 m, ok. 21 m i ok. 22 m. Teren w graniach parceli nachylony jest w kierunku północno-wschodnim, znacznie poniżej terenu drogi. Parcela przylega bezpośrednio do drogi powiatowej ul. Górską, lecz nie posiada urzędzonego zjazdu z tej drogi. Teren w graniach parceli zadrzewiony i zakrzewiony głównie grab, brzoza. Zgodnie z mapą zasadniczą teren działki w całości oznaczony symbolem informującym o zakrzewieniu działki.

Parcela gruntowa 3545/8 o powierzchni 0,0598 ha weszła w skład działki ewidencyjnej nr 2638 o powierzchni 0,0586 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują wyłącznie grunty leśne klasy IV. W odległości ok. 12 m w kierunku północnym od przedmiotowej parceli przebiega napowietrzna linia sieci elektrycznej wysokiego napięcia. Teren w graniach parceli jest zadrzewiony i zakrzewiony, nachylony w kierunku wschodnim. Wartość drzewostanu w granicach przedmiotowej działki szacuje się średnio na poziomie około 76,37 zł/ar. Kształt parceli jest nieregularny. Zgodnie z mapą topograficzną przez północną część działki przepływa ciek wodny. Parcela nie posiada dostępu do drogi.

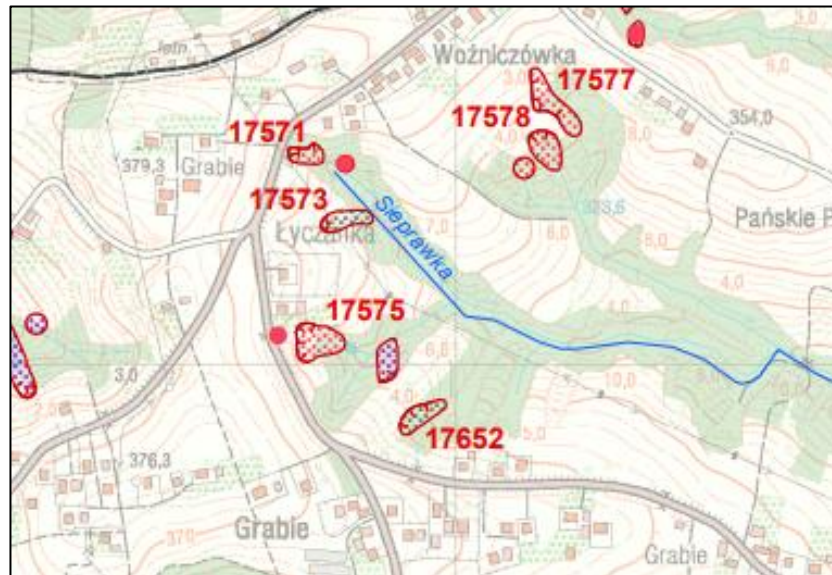
Parcela gruntowa 3545/9 o powierzchni 0,0324 ha weszła w skład działki nr 2637 o powierzchni 0,0284 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują wyłącznie grunty leśne klasy IV. W odległości ok. 10 m w kierunku północnym od przedmiotowej parceli przebiega napowietrzna linia sieci elektrycznej wysokiego napięcia. Teren w graniach parceli jest zadrzewiony i zakrzewiony, nachylony w kierunku wschodnim. Wartość drzewostanu w granicach przedmiotowej działki szacuje się średnio na poziomie około 76,37 zł/ar. Kształt parceli jest nieregularny. Zgodnie z mapą topograficzną przez północną część działki przepływa ciek wodny. Parcela nie posiada dostępu do drogi.

Parcele gruntowe: pgr 3548/12 o powierzchni 0,0212 ha, pgr. 3548/10 o powierzchni 0,0548 ha oraz pgr. 3545/7 o powierzchni 0,0241 ha, weszły w skład działki ewidencyjnej nr 2642 o powierzchni 0,14 ha. Parcele przylegają do siebie i tworzą funkcjonalną całość o łącznej powierzchni 0,1001 ha. Kształt parcel nieregularny. Teren nachylony w kierunku wschodnim. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz posadowiony jest słup czteronożny, kratownicowy. Teren w graniach parcel porośnięty jest roślinnością trawiastą oraz głównie we wschodniej części obszaru zadrzewiony i zakrzewiony. Wartość drzewostanu w granicach przedmiotowej działki szacuje się średnio na poziomie około 76,37 zł/ar. Parcele nie posiadają dostępu do drogi.

Działka ewidencyjne nr 246/6 o powierzchni 1,1444 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki w działki występują grunty orne klasy IVa oraz klasy IVb, grunty łąk trwałych klasy V, Grunty pastwisk trwałych klasy III i IV, grunty leśne klasy IV oraz tereny zabudowane na użytkach rolnych. Kształt działki mocno nieregularny. W graniach działki występują duże deniwelacje terenu, nachylenie w kierunku wschodnim. Teren działki nieogrodzony. Południowa oraz wschodnia część działki zadrzewiona i zakrzewiona. W pozostałej części działki teren porośnięty roślinnością trawiastą oraz miejscowo zadrzewiony i zakrzewiony. Wartość drzewostanu w granicach przedmiotowej działki szacuje się średnio na poziomie około 76,37 zł/ar. W zachodniej części działki posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, szczegółowo opisany w dalszej części operatu szacunkowego. Działka posiada dostęp do sieci wodociągowej gminnej, sieci gazowej oraz napowietrznej linii sieci elektroenergetycznej wraz z wykonanymi przyłączami do budynku. Nieruchomość nie posiada dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej (nieczystości ciekłe odprowadzane są do kanalizacji własnej – szambo). Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej. Zjazd na teren nieruchomości częściowo o nawierzchni utwardzonej betonem, częściowo kamieniem. Zgodnie z mapą zasadniczą w zachodniej części działki posadowiony jest

budynek gospodarczy, natomiast w trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono iż budynek został rozebrany; południowo-zachodnia część działki oznaczona symbolem informującym o zakrzewieniu działki.

Rys. 4. Mapa topograficzna wraz z zaznaczeniem obszarów występowania ruchów masowych ziemi.



źródło: <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>

Uwaga: Zgodnie z mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi wygenerowaną z portalu Państwowego Instytutu Geologicznego Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej przeważająca część działki nr 246/3, niewielka część działki nr 246/2 położone są w terenie osuwisk aktywnych ciągle. Niewielka część parceli gruntowej 3545/8 (dz. dz. 2638) położona jest w terenach osuwisk aktywnych okresowo.

II.5. Opis budynku mieszkalnego

Budynek mieszkalny jednorodzinny położony jest przy ul. Górskiej 25 w miejscowości Siepraw. Obiekt wolnostojący, składający się z przyziemia, parteru oraz poddasza użytkowego. Budynek został wybudowany w latach 60-tych XX wieku, w tradycyjnej technologii murowanej z cegły pełnej. Ściany działowe również murowane z cegły. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem i otynkowane. Trzony kominowe murowane z cegły pełnej oraz cegły klinkierowej ponad poziomem dachu. Strop nad przyziemiem żelbetowy. Stropy nad parterem i poddaszem drewniane. Dach o konstrukcji drewnianej. Pokrycie dachu z gontu bitumicznego. Rynny i rury spustowe PCV, obróbki kominowe, okapniki z blachy

ocynkowanej pomalowanej. Stolarka okienna drewniana. Stolarka drzwiowa częściowo szklona.

W budynku znajdują się następujące instalacje: elektryczna, wodna (gminna), telekomunikacyjna, gazowa, kanalizacji sanitarnej (z odprowadzeniem nieczystości ciekłych do własnego szamba) oraz centralnego ogrzewania. Grzejniki panelowe.

Zestawienie powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przedstawiono w poniższej tabeli.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI		
PRZYZIEMIE [H=2,46 m]		
Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1.	pomieszczenie sklepu	35,63
2.	zaplecze	8,17
3.	chłodnia	niedostępna
H = 1,95 m		
4.	korytarz	4,44
5.	piwniczka	9,31
6.	klatka schodowa	6,86
Razem:		50,68
PARTER [H=2,67 m]		
7.	korytarz	9,25
8.	kuchnia (pomieszczenie jadalni)	17,71
9.	pokój	20,16
10.	łazienka	4,02
11.	wc	1,34
12.	ganek	5,33
13.	pokój	18,56
Razem:		76,37
PODDASZE [H=2,67 m]		
14.	pokój	8,45
15.	pokój	13,20
16.	pokój	8,13
17.	otwarta przestrzeń	7,86
18.	pokój	12,67
Razem:		50,31
łącznie powierzchnia użytkowa budynku		177,36

Wykończenie pomieszczeń wewnętrznych:

- *Podłogi*: na poziomie przyziemia płytki ceramiczne; na poziomie parteru w pokojach deski, w kuchni z częścią jadalni częściowo wykładzina PCV, częściowo deski, w łazience, wc i ganku płytki ceramiczne, w korytarzu wykładzina PCV; na poziomie poddasza w jednym z pokoi deski, w dwóch pokojach panele podłogowe, w jednym pokoju oraz w pomieszczeniu otwartym wykładzina PCV, w jednym pokoju wykładzina dywanowa, w łazience płytki ceramiczne,

- *Wykończenie ścian:* w pomieszczeniu sklepu ściany głównie malowane, częściowo wykończone płytkami ceramicznymi; na parterze w pokojach ściany malowane, w kuchni z częścią jadalni ściany częściowo wykończone płytkami ceramicznymi częściowo malowane, w łazience i wc ściany częściowo wykończone płytkami ceramicznymi częściowo malowane, w ganku ściany wykończone panelami PCV; na poziomie poddasza w dwóch pokojach ściany wykończone tapetą, w jednym pokoju boazeria drewniana, w jednym pokoju oraz częściowo w pomieszczeniu otwartym ściany malowane.

Stan techniczny budynku

Budynek w wieku około 60 lat. Stan techniczny budynku dobry. Jakość wykonawstwa oraz stan techniczny użytych materiałów przeciętny. Budynek jest w stanie do częściowego remontu generalnego.

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]

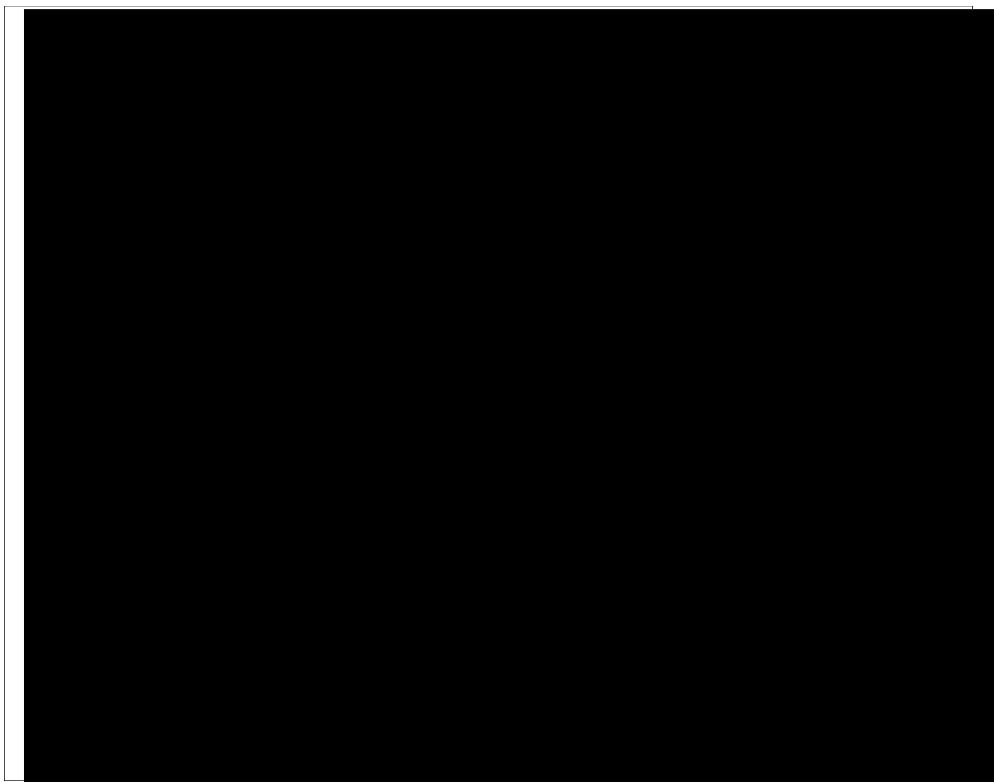
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



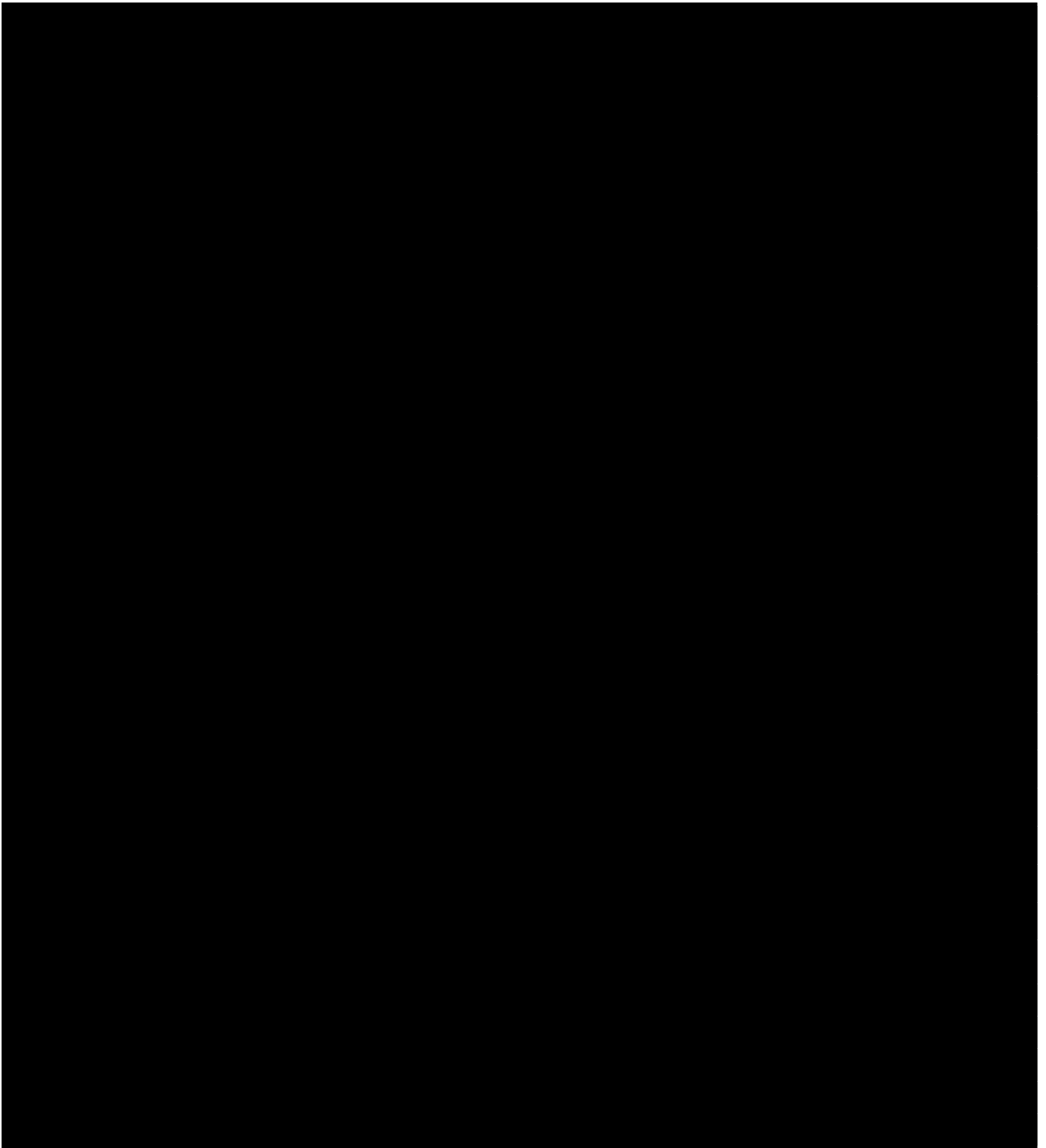
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

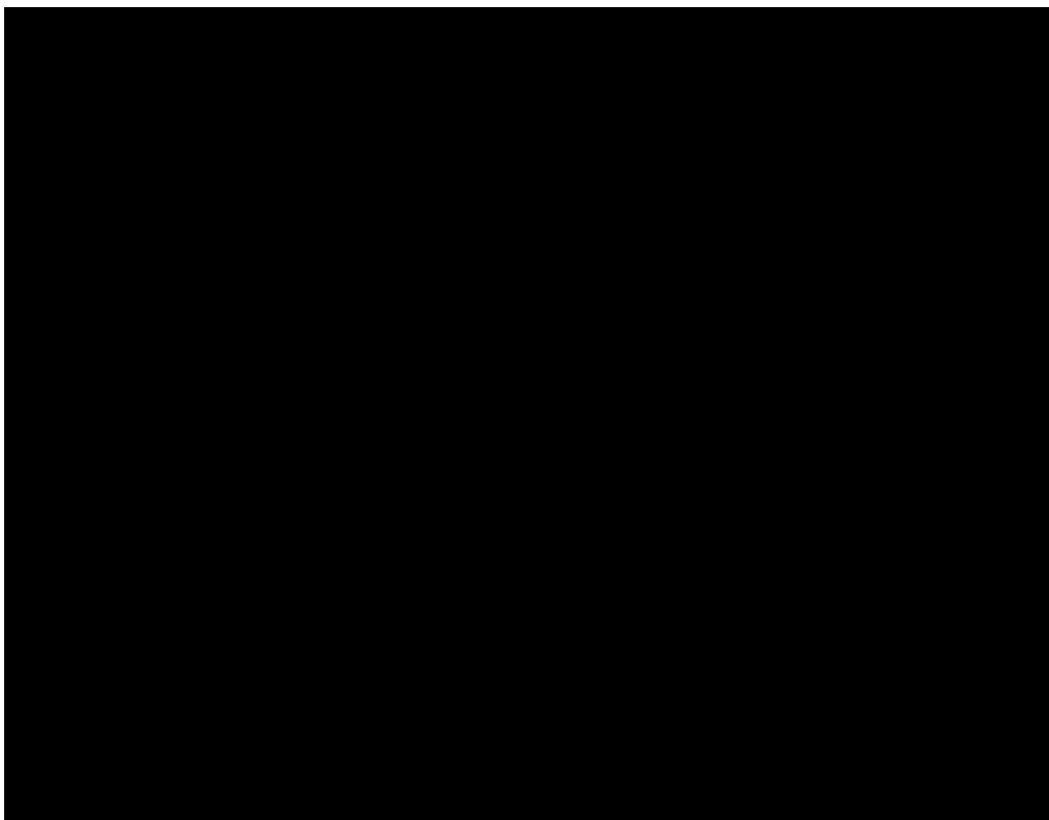


[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



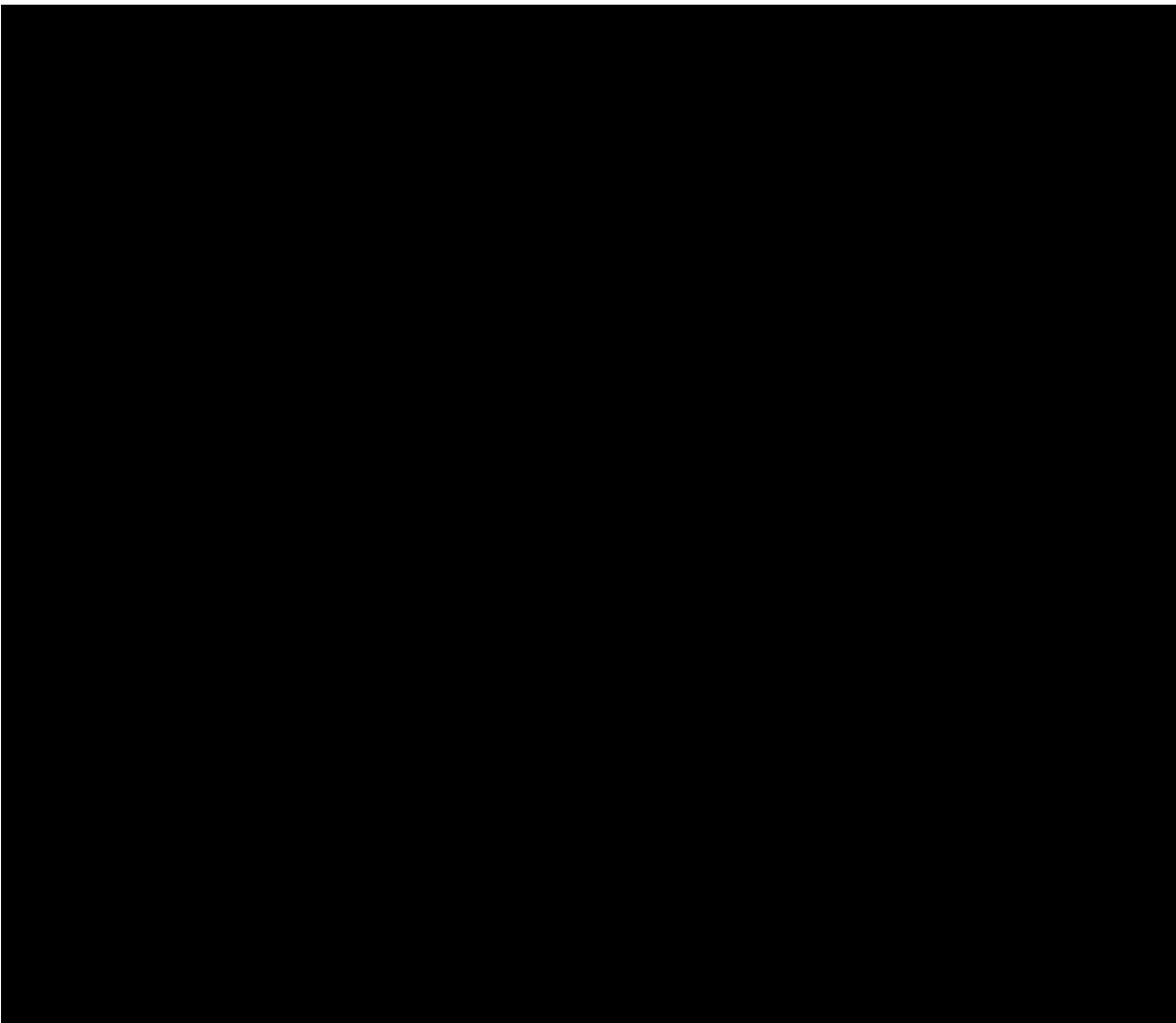
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

[redacted]
[redacted]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

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

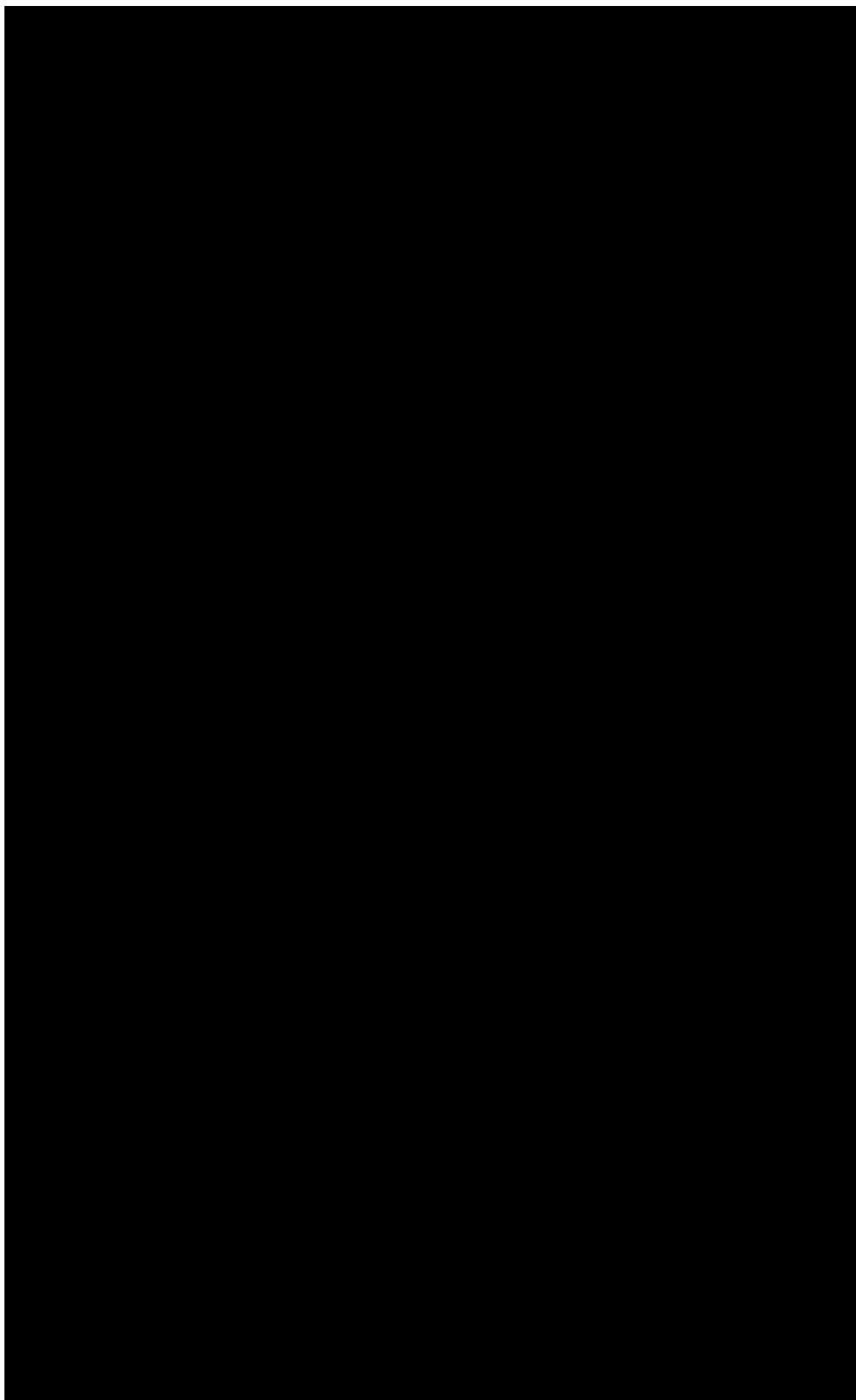
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

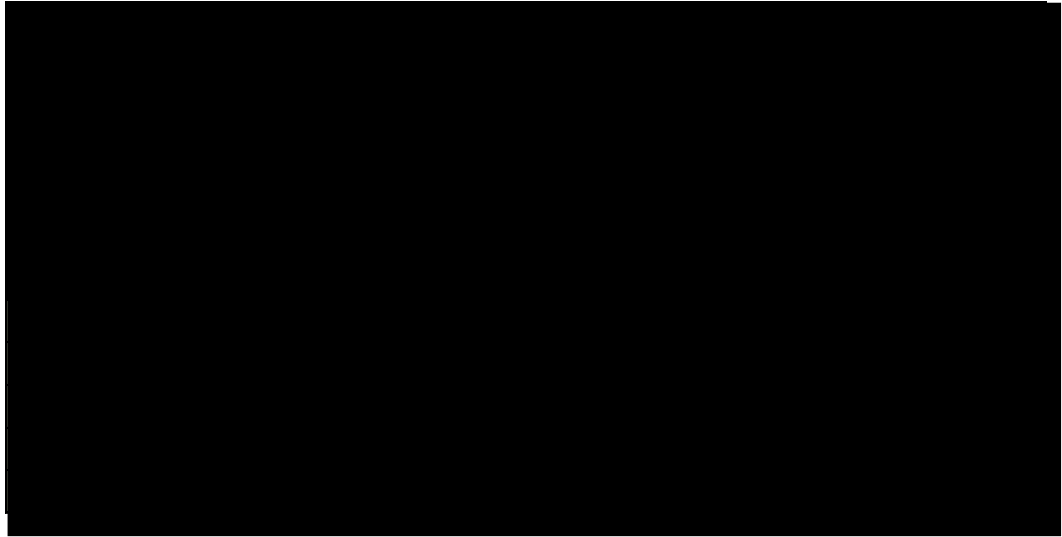
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





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

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

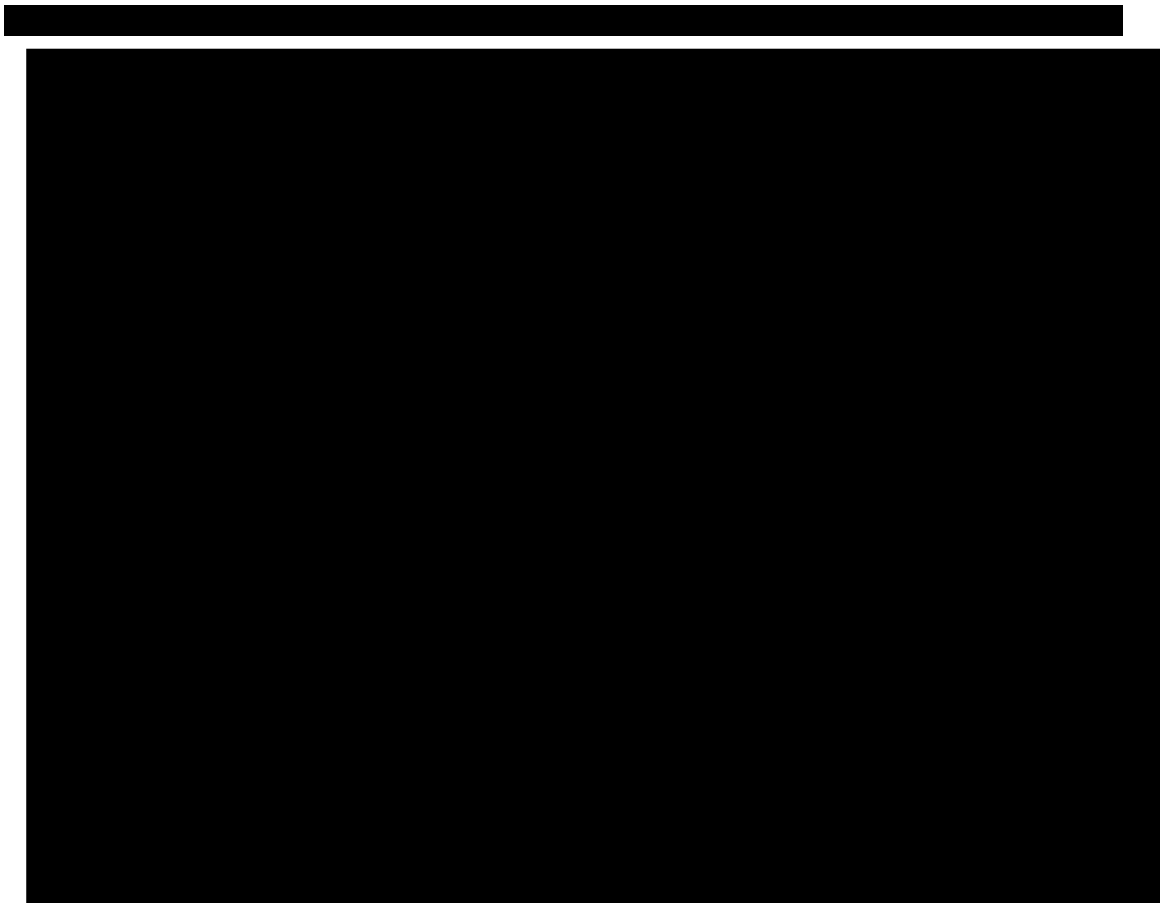
[REDACTED]

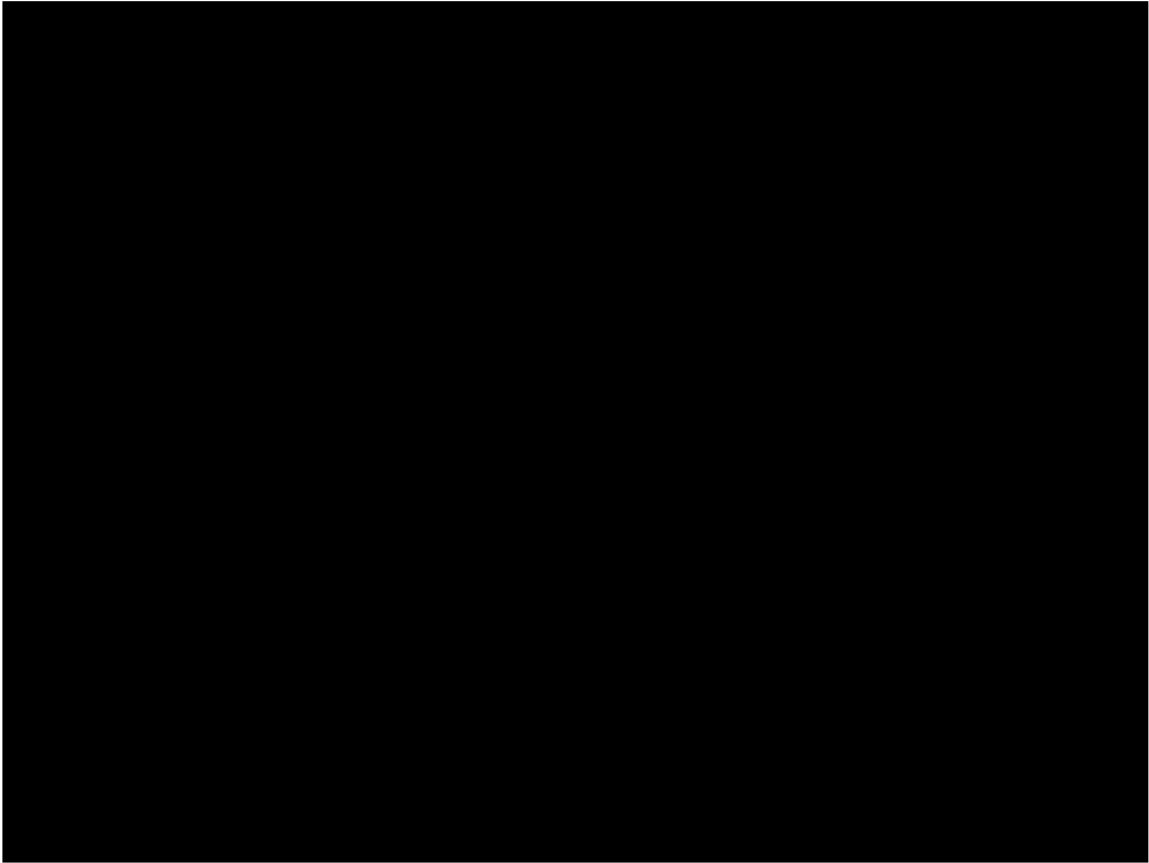
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer [REDAKTOWANE], położonej w miejscowości Siepraw, gmina Siepraw, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się z działki ewidencyjnej nr 246/6 o pow. 1,1444 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 25, niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 246/3 o pow. 0,12 ha i nr 246/2 o pow. 0,17 ha oraz parcel gruntowych pgr 3545/8 o pow. 0,0598 ha, pgr 3545/9 o pow. 0,0324 ha, pgr 3545/10 o pow. 0,0327 ha, pgr 3548/12 o pow. 0,0212 ha, pgr 3548/10 o pow. 0,0548 ha oraz pgr 3545/7 o pow. 0,0241 ha, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

793 800 zł

słownie złotych: siedemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset

w tym:

– zabudowana działka ewidencyjna nr 246/6:	577 000 zł
w tym:	
• budynek mieszkalny:	329 000zł
• grunt:	248 000 zł
– działka ewidencyjna nr 246/2:	122 000 zł
– działka ewidencyjna nr 246/3:	83 000 zł
– parcela gruntowa 3545/10:	1 600 zł
– parcela gruntowa 3545/8:	2 500 zł
– parcela gruntowa 3545/9:	1 400 zł
– parcela gruntowa 3548/12:	1 300 zł
– parcela gruntowa 3548/10:	3 500 zł
– parcela gruntowa 3545/7:	1 500 zł

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

Myślenice, 18 kwietnia 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 uwzględnienia 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 do celów prawnych z wykazem synchronizacyjnym.
7. Mapa zasadnicza.