



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 17/2025

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00011122/9, składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 90/8 oraz z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 101 położonych w miejscowości Dąbie, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr III Karolina Szynalik - Żywicka, sygn. akt Kmp 77/98

autor opracowania:

Myślenice, marzec 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
I.1. Przedmiot wyceny	3
I.2. Zakres wyceny	3
I.3. Zleceniodawca	3
I.4. Cel wyceny	3
I.5. Daty wyceny	3
I.6. Podstawy prawne i metodologiczne	4
I.7. Źródła informacji	4
I.8. Metodyka wyceny	5
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	11
II.1. Lokalizacja	11
II.2. Działki gruntu	12
II.3. Stan prawny	13
II.4. Przeznaczenie nieruchomości	16
II.5. Charakterystyka części składowych	17
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	18
III.1. Ogólna analiza i charakterystyka rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2.1 Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2.2. Arkusz wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych – z potencjałem zabudowy	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3.1 Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3.2. Arkusz wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4. Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu rolnym	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4.1. Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4.2. Arkusz wyceny	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.5. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.6. Określenie wartości służebności gruntowych	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
IV. WYNIK KOŃCOWY	19
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
VI. ZAŁĄCZNIKI	21

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, objęta księgą wieczystą nr KR2Y/00011122/9, składająca się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 90/8 oraz z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 101 położonych w miejscowości Dąbie, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

I.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach ww. nieruchomości wraz ze wszystkimi częściami składowymi.

I.3. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr III, Karolina Szynalik - Żywicka, sygn. akt Kmp 77/98, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, z dnia 5 listopada 2024 r.

I.4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg stanu i poziomu cen na datę wyceny.

I.5. Daty wyceny

Data, sporządzenia wyceny:	12 marca 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	27 stycznia 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	8 stycznia 2025 r.
Data, dokonania oględzin nieruchomości:	8 stycznia 2025 r.

I.6. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz.1550 z późn. zm.);
4. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263 z późn. zm.).
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.7. Źródła informacji

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

- Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
- Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Raciechowice.
- Mapa ewidencyjna.
- Mapa zasadnicza.
- Oględziny nieruchomości.
- Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. 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 porównywania parami (działka 101) oraz metody korygowania ceny średniej (działka 90/8).

Biorąc pod uwagę powierzchnię działki tudzież jej sposób użytkowania oraz niewielką liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, dokonano funkcjonalnego podziału działki na trzy obszary.

- Pierwszy obszar - zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi – powierzchnię przyjęto wg użytku gruntu rolnego zabudowanego (Br-PsIII).
- Drugi obszar - zabudowany budynkiem mieszkalnym wraz z częścią gruntu niezbędną do prawidłowego korzystania z budynku.
- Trzeci obszar – niezabudowany o mieszanym przeznaczeniu budowlane/rolne/zieleń – powierzchnię przyjęto wg użytków gruntów ornych (RIIIb), sadów (S-RIVa), pastwisk trwałych (PsIII) oraz dróg (dr).

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, przy **metodzie porównywania parami**, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy metodzie porównywania parami, do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru

nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

Procedura wyceny metodą porównywania parami przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, 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.

Wartość służebności gruntowej określana jest w relacji do wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej tą służebnością, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa. Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru:

$$Ws = C \times K \times P$$

w którym:

Ws - wartość prawa służebności gruntowej

C – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z pasa służebności korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej, czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby czy przedsiębiorstwa; jakie są uciążliwości związane z ustanowieniem służebności)

P – powierzchnia nieruchomości obciążonej zajęta pod służebność.

W związku z koniecznością określenia wartości prawa dożywotniego użytkowania, zastosowano podejście dochodowe. W podejściu dochodowym rynkową wartość nieruchomości określa się w relacji do wartości dochodów, które nieruchomość ta przynosi lub może przynieść aktualnemu lub potencjalnemu właścicielowi. Warunkiem koniecznym jest, aby wysokość tego dochodu była znana lub możliwa do określenia.

Dla potrzeb ustalenia dochodu z tytułu wynajmu nieruchomości zastosowano metodykę wyceny stosowaną w podejściu dochodowym, metodzie inwestycyjnej, technice kapitalizacji prostej. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

§10. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów. 2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochody, o których mowa w ust. 3. 3. Dochody z nieruchomości obejmują wpływy z czynszów najmu lub dzierżawy, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów, oraz wpływy poza czynszowe możliwe do uzyskania z udostępnienia nieruchomości. 4. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 3. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§ 11. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz stabilnego strumienia dochodu rocznego i stopy kapitalizacji lub jako iloczyn stabilnego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji. 2. Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemne relacje między dochodami możliwymi do uzyskania z nieruchomości podobnych a cenami transakcyjnymi uzyskanymi za te nieruchomości, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość. 3. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

W celu określenia wartości prawa dożywotniego użytkowania przedmiotowej nieruchomości, zastosowano metodę inwestycyjną oraz ze względu na dostępne dane **odwróconą technikę kapitalizacji prostej**. W technice kapitalizacji prostej wartość nieruchomości może być obliczona według jednego z wzorów:

$$W_N = D_R * 1/r$$

W_N – wartość rynkowa nieruchomości

r – stopa kapitalizacji

D_R –roczny dochód brutto

Stąd po przekształceniu powyższego wzoru, dochód brutto generowany z nieruchomości określamy wg. wzoru:

$$D_R = W_N * r$$

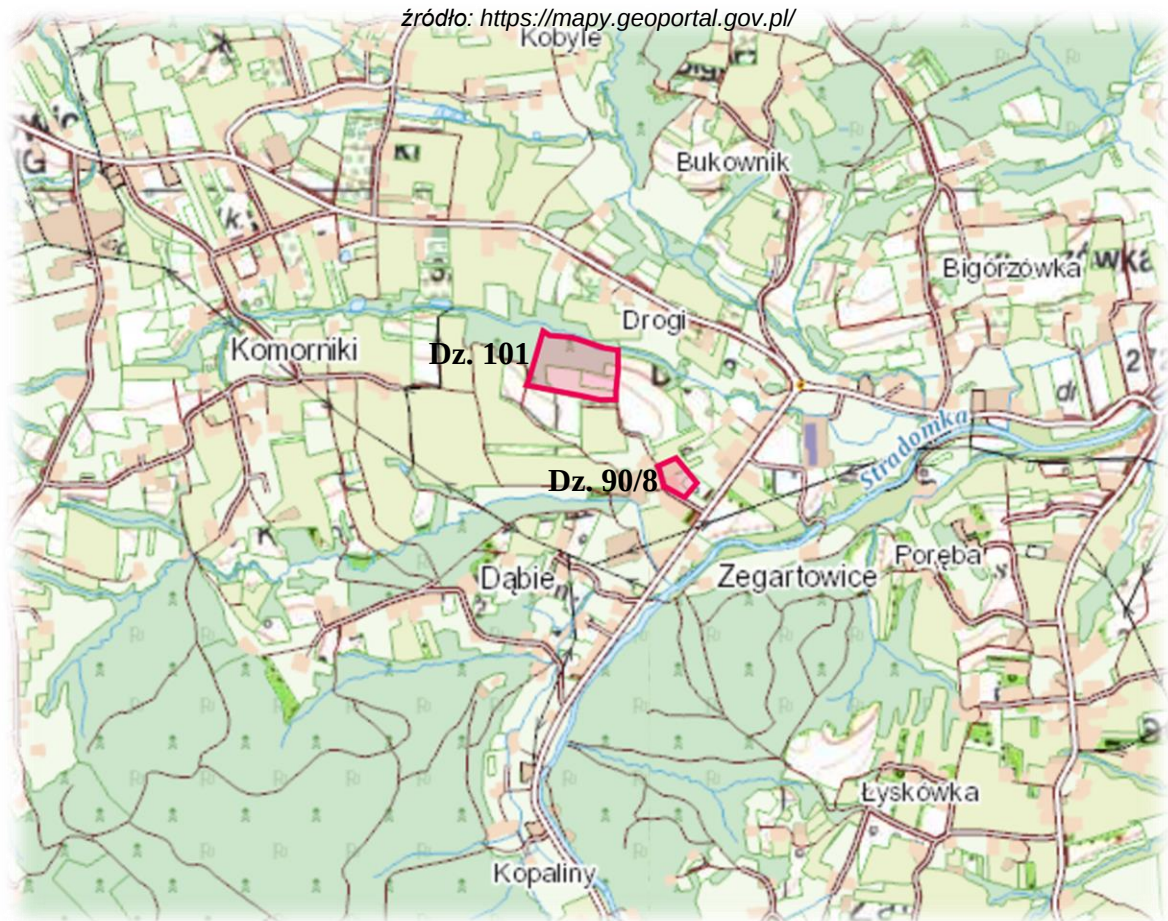
Zgodnie z art. 948. Kodeksy postępowania cywilnego:

„Oszacowanie przez biegłego zajętej nieruchomości § 2. W oszacowaniu poza wartością całej nieruchomości należy podać osobno wartość przynależności i pożytków, a także części nieruchomości, która zgodnie z art. 946 egzekucja z części zajętej nieruchomości może zostać wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać zarówno z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw.”

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Rysunek. Mapa topograficzna z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Dąbie, w gminie Raciechowice, w powiecie myślenickim, w województwie małopolskim. Nieruchomość zlokalizowana jest w środkowej części miejscowości Dąbie. Infrastruktura handlowo – usługowa tudzież społeczna w miejscowości Dąbie jest słabo rozwinięta. Działka 90/8 zlokalizowana jest bezpośrednio przy drodze gminnej (wg ewidencji) o nawierzchni asfaltowej.

II.2. Działki gruntu

Działka nr 90/8 o powierzchni 9 006 m², posiada kształt lekko nieregularny o lekkim nachyleniu. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej. Południowo - zachodnia część działki zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym *Dąbie 1B* oraz budynkami gospodarczymi – budynki opisano szczegółowo w dalszej części opracowania. Północna część działki zadrzewiona i zakrzewiona, natomiast południową część stanowi grunt porośnięty roślinnością trawiastą z pojedynczymi zadrzewieniami. Nieruchomość posiada średni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Działka posiada słaby dostęp do infrastruktury społecznej oraz handlowo – usługowej tudzież społecznej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Działka nr 101 o powierzchni 45 300 m², posiada kształt lekko nieregularny, teren w granicach działki o zróżnicowanym nachyleniu. Wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa (3.0600 ha), lasy klasy IV (1.4400 ha) grunty pod rowami (0.0100) oraz drogi (0.0200 ha). Działka posiada dostęp do drogi publicznej ustanowiony na podstawie służebności. Teren biologicznie czynny częściowo zadrzewiony i zakrzewiony a częściowo porośnięty roślinnością trawiastą. Działka położona jest w otoczeniu terenów zielonych.

Rys. Ortofotomapa przedstawiająca przedmiotową nieruchomość.



źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmmap=gp0

II.3. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, prowadzi księgę wieczystą numer **KR2Y/00011122/9** dla nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 5, 4306 ha, położonej w miejscowości Dąbie, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 101 oraz 90/8 – zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 1A.

Dział I - Sp.:

- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: służebność przechodu, przejazdu przegonu do pgr. 180/6 przez pgr. 180/12, 180/7 do pgr. 180/11 przez pgr. 180/12, 180/10 (w zd. 833).
- uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej: nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu pasem szerokości 2,5 m przez działkę nr 90/12 - wzdłuż jej północnej granicy i działkę nr 90/9 - wzdłuż jej południowo - wschodniej granicy - na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 90/11, 90/10, 90/8.

Dział II: Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest w całości na rzecz Mieczysława Kazimierza Święchowicza, syna Władysława i Anny, Pesel: 56022805572, na podstawie umowy zniesienia współwłasności i umowy ustanowienia służebności gruntowych, Rep A. 948/2022, z dnia 27 kwietnia 2022 r.

Dział III:

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność przejazdu, przechodu, przegonu przez pgr. 180/13 i 180/12 (zd. 833) na rzecz pgr. 180/10 (kw. 34769).
- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: służebność przejazdu, przechodu, przegonu przez pgr. 180/13, 180/12 i 180/7 (w zd. 833) na rzecz pgr. 180/9 (kw. 34769).
- ograniczone prawo rzeczowe: na rzecz Władysławy Święchowicz córki Władysława i Anny nieodpłatna, dożywotnia służebność osobista mieszkania w domu położonym w Dąbiu nr 1 b, której wykonywanie polegać będzie na korzystaniu przez uprawnioną z powyższego budynku w dotychczasowym zakresie – na rzecz Władysławy Święchowicz córki Władysława i Anny, Pesel: 53021316885.
- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu pasem szerokości 2,5 m przez działkę nr 90/8 - wzdłuż jej południowo - wschodniej granicy - na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 90/9, 90/10, 90/11, 90/12.

Wzmianki: 1.REP.C./KOMO/143369/24 - 2024-09-05, 12:16:20

1. 1DZ. KW. / KR2Y / 3724 / 24 / 1 - 2024-09-05, 12:46:09 - wpis wszczęcia egzekucji.

Dział IV: wolny od wpisów i obciążeń.

Uwaga: Widniejąca w księdze wieczystej informacja odnośnie oznaczenia budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce ewidencyjnej 90/8 jako 1A jest błędna – właściwy oznaczenie dla przedmiotowego budynku to 1B (informacja potwierdzona w Gminnej Ewidencji Budynków).

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Raciechowice [120905_2]					
Obręb: Dąbie [0003]					
Nr jednostki rejestrowej: G146					
1/1 własność: Świąchowicz Mieczysław Kazimierz (Władysław, Anna) adres: Dąbie 1B, 32 – 415 Dąbie					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Obręb	Numer działki		Rodzaj	Pow. [ha]	
Dąbie	90/8	0,9006	RIIIb	0,2825	KR2Y/00011122/9
			S-RIVa	0,2876	
			PsIII	0,1398	
			Br-PsIII	0,1698	
			Dr	0,0209	
	101	4.5300	RIVa	3.0600	
			W-LsIV	0,0100	
			LsIV	1.4400	
			Dr-RIVa	0,0200	

Razem powierzchnia działek: **5.4306 ha.**

Wg kartoteki budynków na działce 90/8 wybudowane są:

- budynek mieszkalny o pow. zabudowy z dokumentów 104 m², 3 kond. nadziemne,
- budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa o pow. zabudowy z dokumentów 77 m², 1 kond. nadziemna.
- budynek produkcyjny, usługowy i gospodarczy dla rolnictwa o pow. zabudowy z dokumentów 160 m², 1 kond. nadziemna.

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

Pełna treść księgi wieczystej oraz uproszczony wypis z rejestru gruntów stanowią załącznik do niniejszego opracowania.

II.4. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice*” (uchwała nr XLIII/321/2022), przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenach oznaczonych symbolami:

Działka nr 90/8:

MW – obszary mieszkaniowo – wypoczynkowe,

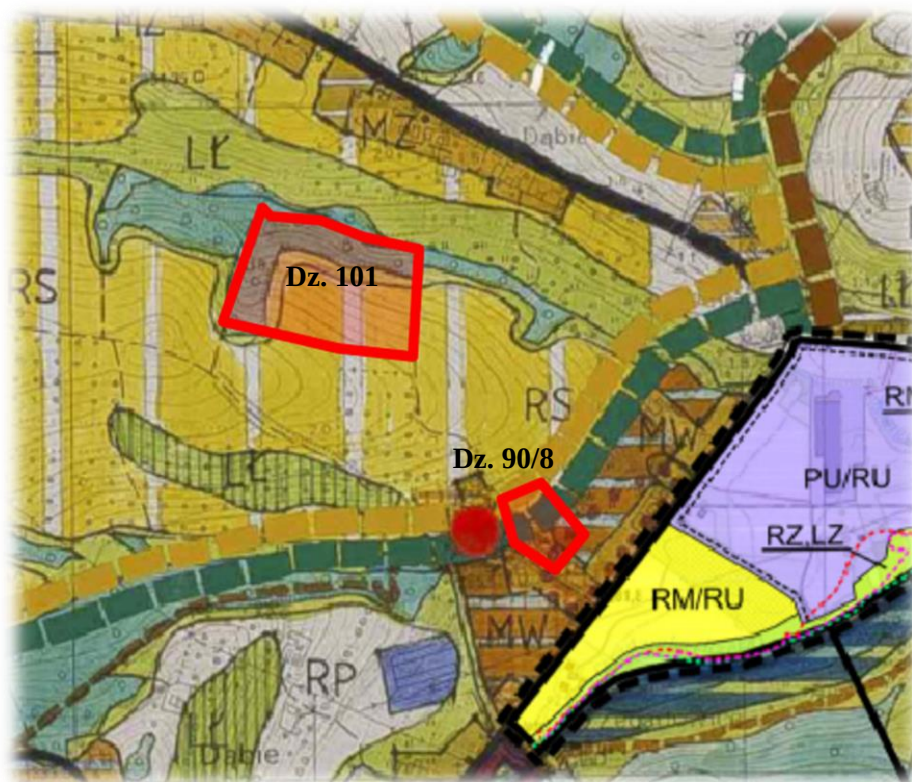
- przez północną część działki przebiega strefa wypoczynkowo – turystyczna (C) oraz rolniczo – osadnicza (B).

Działka nr 101:

RS – obszary rolne sadownicze (w większości)

LŁ – obszary leśno - łąkowe

Rysunek. Fragment rysunku Studium



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

II.5. Charakterystyka części składowych

Budynek mieszkalny

Częścią składową działki nr 90/8 jest budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, murowany, posiadający 3 – kondygnacje nadziemne, o powierzchni zabudowy 104 m² (wg danych z ewidencji gruntów i budynków), oznaczony numerem porządkowym *Dąbie 1B*.

Oględzin dokonano w warunkach ograniczonej dostępności. Dokonano oględzin parteru, nie udało się dokonać oględzin pozostałych kondygnacji.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku:

- Ściany nadziemna – pustak żużłobetonowego i cegły,
- Schody wewnętrzne na parterze żelbetowe, bez wykończenia,
- Dach dwuspadowy,
- Stolarka okienna – częściowo PCV, częściowo drewniana. Drzwi zewnętrzne częściowo drewniane.
- Instalacje: elektryczna, wodociągowa.

Stan techniczny i standard wykończenia budynku – bardzo słaby. Brak elewacji, izolacji termicznej. Część okien i drzwi w bardzo złym stanie technicznym. Budynek kwalifikuje się do remontu generalnego. Opinia o stanie technicznym budynku nie stanowi ekspertyzy.

Budynek gospodarczy

Budynek gospodarczy posadowiony jest w południowo - wschodniej części działki. Budynek murowany w technologii tradycyjnej, parterowy. Powierzchnia zabudowy 77 m² (wg danych z ewidencji gruntów i budynków). Budynek murowany z pustaka żużłobetonowego i cegły, dach o konstrukcji drewnianej kryty dachówką cementową. Do budynku doprowadzona instalacja wodociągowa. Stan techniczny budynku – awaryjny. Budynek kwalifikuje się do rozbiórki.

Budynek gospodarczy (stodoła)

Budynek gospodarczy (stodoła) posadowiony jest w północno – wschodniej części działki. Budynek o konstrukcji mieszanej murowano – drewniany. Powierzchnia zabudowy 160 m² (wg danych z ewidencji gruntów i budynków). Dach budynku o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką betonową. Stan techniczny słaby. Elementy budynku wykazują duże zużycie, w dachu występują znaczne ubytki. Stan techniczny budynku – awaryjny. Budynek kwalifikuje się do rozbiórki.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

....

IV. WYNIK KOŃCOWY

1. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej (bez uwzględniania praw związanych z nieruchomością), którą stanowi zabudowana działka ewidencyjna nr 90/8 o powierzchni 9 006 m², objęta księgą wieczystą nr KR2Y/00011122/9, położona w miejscowości Dąbie, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

716.000 zł

słownie: siedemset szesnaście tysięcy złotych

- wartość ograniczonego prawa rzeczowego, ustanowionego na rzecz Władysławy Święchowicz – dożywotniej, bezpłatnej służebności osobistej mieszkania w domu położonym w miejscowości Dąbie: **169.000 zł** (słownie złotych: sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy) – obciążenie.
- wartość ograniczonego prawa rzeczowego służebności gruntowej przejazdu, przechodu i przegonu po działce nr 90/8 na rzecz wymienionych poniżej działek wynosi w zaokrągleniu:
 - działka nr 90/9 - **1.700 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset) – obciążenie.
 - działka nr 90/10 - **1.700 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset) – obciążenie.
 - działka nr 90/11 - **1.700 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset) – obciążenie.
 - działka nr 90/12 - **1.700 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset) – obciążenie.
 - działka nr 95 - **1.100 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc sto) - obciążenie.
 - działka nr 98 - **1.100 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc sto) - obciążenie.
- wartość służebności gruntowej przejazdu, przechodu i przegonu po działce 90/12 na rzecz działki nr 90/8 - **1.700 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc siedemset) – uprawnienie.

2. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej (bez uwzględniania praw związanych z nieruchomością), którą stanowi niezabudowana działka ewidencyjna nr 101 o powierzchni 45 300 m², objęta księgą wieczystą nr KR2Y/00011122/9, położona w miejscowości Dąbie, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, z uwzględnieniem praw pozostających w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

219 300 zł

słownie: dwieście dziewiętnaście tysięcy trzysta złotych

- wartość służebności gruntowej przejazdu, przechodu i przegonu na rzecz działki nr 101 wynosi w zaokrągleniu: **4 000 zł** (słownie złotych: *cztery tysiące złotych*) – *uprawnienie*.

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, 12 marca 2025 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w 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. 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.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Opinia geodezyjna.
6. Mapa zasadnicza.
7. Mapy ewidencyjne.
8. Kopia polisy odpowiedzialności cywilnej zawodowej.