LEHMAN NIERUCHOMOŚCI

32-400 Myślenice, Rynek 28
tel. 601 51 71 72

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 126/2025

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą KR2Y/00038344/6, składającej się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyjnej nr 580/1 położonej w Gruszowie, gmina Raciechowice, powiat myślenicki

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 22/23

Autor opracowania:

Myślenice, listopad 2025 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA 3

I.1. PRZEDMIOT WYCENY 3

I.2. ZAKRES WYCENY 3

I.3. CEL WYCENY 3

I.4. DATY WYCENY 3

I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA 3

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI 4

I.7. METODYKA WYCENY 4

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI 7

II.1. STAN PRAWNY 7

II.1.1. Księga wieczysta 7

II.1.2. Rejestr gruntów 8

II.2. LOKALIZACJA 8

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI 10

II.4. DZIAŁKA GRUNTU 11

II.5. BUDYNEK MIESZKALNY 12

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 15

IV. WYNIK KOŃCOWY 15

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 16

VI. ZAŁĄCZNIKI 16

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o numerze początkowym 279, położona w miejscowości Gruszów, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość, objęta księgą wieczystą nr KR2Y/00038344/6, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, składająca się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 580/1 o powierzchni 0,2800 ha.

I.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działki wraz ze wszystkimi częściami składowymi i elementami zagospodarowania terenu.

I.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 28 sierpnia 2025 r. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg stanu z dnia oględzin i poziomu cen w dniu wyceny.

I.4. DATY WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	24 listopada 2025 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	24 listopada 2025 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	23 października 2025 r.
Data, na którą wykonano oględziny nieruchomości:	23 października 2025 r.

I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Podstawa formalna:

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr III, Karolina Szynalik-Żywicka, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 28 sierpnia 2025 r, sygn. akt Kmp 22/23.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2025 poz.1077 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1071);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1568),
- Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1465).
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

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

- Księga Wieczyste – prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Myślenicach,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice,
- Mapa zasadnicza,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 23 października 2025 r.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych korzystano z aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych, podobnych do nieruchomości wycenianej – baza danych Instytutu Analiza Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl w Krakowie.

I.7. METODYKA WYCENY

W niniejszej wycenie określono **wartość rynkową** prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Zgodnie z art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, określono **metodą porównywania parami, mieszczącą się w podejściu porównawczym.**

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**, 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.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. STAN PRAWNY

II.1.1. Księga wieczysta

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, prowadzi księgę wieczystą numer **KR2Y/00038344/6** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Gruszów, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 580/1 o powierzchni 0,2800 ha.

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - własność:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II jest Jakub Leszek Kwarciak, syn Leszka i Doroty, PESEL: 92102207632, na podstawie umowy darowizny nr rep A 3279/2017, sporządzonej przez notariusza Agnieszkę Sielską dnia 08.08.2017 r.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

Widnieje wpis o treści:

- Inny wpis – wszczęcie egzekucji z nieruchomości (Kmp 22/23) na rzecz Gminy Wieliczka.

Uwaga: widnieje również wzmianka o treści:

1. REP.C. / KOMO / 169587 / 25 - 2025-10-23, 08:21:22

1. 1 DZ. KW. / KR2Y / 4401 / 25 / 1 - 2025-10-23, 10:42:51 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Dział IV – hipoteka:

Widnieją wpisy o treści:

- Hipoteka umowna do kwoty 322 000,00 (trzysta dwadzieścia dwa tysiące) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał kredytu, odsetki, opłaty, prowizje oraz inne należności wynikające z umowy kredytu, umowa kredytu nr KHB129747667/2017 z dnia 29.09.2017 r. Rodzaj zmiany: zmiana wierzyciela hipotecznego w związku z przelewem wierzytelności (podrubryka 4.4.4). Wierzyciel hipoteczny: LC Asset II Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

II.1.2. Rejestr gruntów

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: 120905_2, Raciechowice					
Obręb ewidencyjny: 0004, Gruszów					
Nr jednostki rejestrowej: G765					
1/1 własność: Kwarciak Jakub Leszek (Leszek, Dorota), adres: Gruszów 190, 32-414 Gruszów					
Nr działki Identyfikator	**Adres**	**Powierzchnia [ha]**	**Użytek i klasa bonitacyjna**		**Nr KW lub inne dokumenty:**
			Oznaczenie	**Pow. [ha]**	
580/1 120905_2.0004.580/1		0,28	RIVa LsIV	0,26 0,02	KR2Y/00038344/6
Razem powierzchnia działek: 0,28 ha					

Oznaczenia użytków i klas
LsIV – Lasy
RIVa – Grunty orne

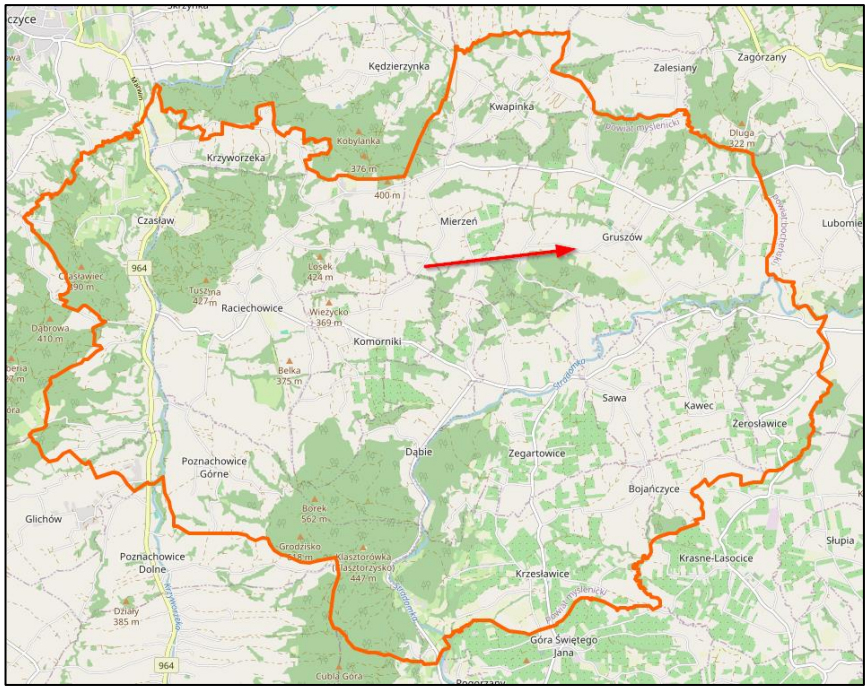
Identyfikator	120905_2.0004.207_BUD
Działka	120905_2.0004.580/1
Adres	Gruszów 279
Rodzaj wg KŚT	Budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy	107 m^2
Kondygnacje nadziemne/podziemne	1/0

Stan wieczystoksięgowy jest zgodny ze stanem ujawnionym w rejestrze gruntów. Wydruk księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowią załącznik do niniejszego operatu.

II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Gruszów, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, w odległości ok. 6 km od centrum Raciechowic, ok. 12 km od centrum Dobczyc. Otoczenie bezpośrednie stanowi luźna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty niezabudowane częściowo stanowiące pola uprawne a od strony południowej leśne. Ok. 800 m od nieruchomości znajduje się sklep spożywczy oraz szkoła podstawowa. Najbliższy ośrodek zdrowia oraz apteka oddalone o 6 km w miejscowości Raciechowice. W odległości ok. 600 m znajduje się kościół. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej.

Rys. Lokalizacja nieruchomości na mapie gminy Raciechowice



źródło: https://www.openstreetmap.org/

Rys. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość oraz najbliższe otoczenie

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

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Z dniem 1 stycznia 2004 r. utracił moc i nie obowiązuje *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Raciechowice*, uchwalony Uchwałą Rady Gminy Raciechowice Nr XXVII/100/93 z dnia 15 kwietnia 1993 r. Teren obejmujący przedmiotową nieruchomość nie podlega ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu.

Zgodnie ze zmianą *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raciechowice*, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Raciechowice z dnia 3 listopada 2022 r., Nr XLIII/321/2022, przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:
MZ – obszary mieszkaniowo usługowe z przewagą zabudowy zagrodowej (niemal cała nieruchomość)
LŁ – obszary leśno łąkowe (niewielki fragment w południowej części)

§ 9.

1. Obszary **MZ** pełnią funkcje mieszkaniowe i gospodarcze związane z rolnictwem, z udziałem towarzyszącej funkcji usługowej i obsługi turystyki, w tym:
    1) obszary MZ1 obejmują główne zespoły zabudowy wsi i zespoły uzupełniające (wybrane przysiółki), o dominującej funkcji związanej z rolnictwem,
    2) obszary MZ2 obejmują główne zespoły zabudowy wsi, o funkcjach równorzędnych - związanych z rolnictwem oraz wypoczynkiem i turystyką
2. Polityka przestrzenna na obszarach MZ polega na porządkowaniu, modernizowaniu i uzupełnianiu zagospodarowania i wyposażenia tych obszarów w niezbędne urządzenia towarzyszące (komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń), w tym:
    1) na obszarach MZ1 - przede wszystkim w zakresie zabudowy zagrodowej oraz w głównych zespołach zabudowy - usług podstawowych,
    2) na obszarach MZ1 - w zakresie zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstw agroturystycznych oraz mieszkaniowej z pokojami gościnnymi, usług podstawowych i usług związanych z obsługą turystyki i wypoczynku.

§ 13.

1. Obszary **LŁ** leśno łąkowe, obejmujące tereny lasów i zadrzewień oraz obrzeża lasów, tereny źródliskowe, tereny otoczenia cieków stanowiących ciągi ekologiczne, tereny chronione przed procesami erozyjnymi i osuwiskowymi itp. - pełnią funkcje ochronne i turystyczno wypoczynkowe.

2. Polityka przestrzenna na obszarach LŁ polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu ich dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie ich wartości przyrodniczych, z ograniczonym ich wykorzystaniem rolniczym i wykluczeniem funkcji osadniczych.

Rys. Fragment rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raciechowice

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

II.4. DZIAŁKA GRUNTU

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki nr 580/1 o powierzchni 0,28 ha. Kształt nieruchomości jest nieregularny – w północnej części posiada kształt zbliżony do prostokąta o boku ok. 42-44 m. W południowej części w kształcie lejka, zwężającego się w kierunku południowym. Teren o nachyleniu w kierunku południowym. Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest budynek mieszkalny jednorodzinny, opisany w dalszej części opracowania. Teren działki niezagospodarowany – teren na północ od budynku częściowo utwardzony tłuczniem, stanowiąc wjazd na działkę i podjazd przed nim. Nieruchomość w części zabudowanej nieogrodzona, w części południowej ogrodzona płotem gospodarczym z siatki metalowej w celu wypasu zwierząt. Od strony wschodniej oraz południowej występują nasadzenia ozdobne – krzewy oraz trawy, a także niewielka skarpa pokryta folią. Przy drodze asfaltowej rośnie kilka młodych drzew ozdobnych.

Nieruchomość uzbrojona w sieć energetyczną, gazową, wodociągową gminną oraz kanalizacyjną gminną. Nieruchomość uzbrojona w sieć elektroenergetyczną, wodociągową, szambo betonowe, jednokomorowe, o pojemności 8 m^3.

Rys. Ortofotomapa - przedmiotowa nieruchomość, uzbrojenie oraz nieruchomości sąsiadujące

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

II.5. BUDYNEK MIESZKALNY

Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest budynek mieszkalny jednorodzinny, oznaczony numerem porządkowym Grzuszów 279, parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, wybudowany w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja Starosty Myślenickiego z dnia 8 maja 2008 r., znak AB.VIII.7351/226/2008. Budynek nie został oddany do użytkowania.

Budynek został wybudowany na podstawie projektu architektonicznego „Dom w aksamitkach 2" biura projektowego Archon. Podczas budowy wystąpiły odstępstwa w zakresie zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń oraz niektórych otworów drzwiowych, ścian działowych, a także otworów okiennych. Na parterze w miejscu garażu zaaranżowano pomieszczenie pełniące funkcję pralni z kabiną prysznicową. Pomieszczenie to zostało pomniejszone na rzecz kotłowni, w której w miejsce okna wstawiono drzwi umożliwiające wyjście na zewnątrz budynku (od strony zachodniej). W salonie zrezygnowano z wyjścia na taras od strony wschodniej (zamiast tego wstawiono okno), a pomiędzy kuchnią a jadalnią wstawiono drzwi balkonowe (od strony południowej). Skrócono również ściany działowe między

kuchnią a jadalnią i salonem. Na poddaszu zrezygnowano z garderoby na rzecz powiększenia pokoju przyległego. Można z dużym prawdopodobieństwem ocenić, że zmiany te nie stanowią istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu. Nie wpływa to jednak na łączną powierzchnię użytkową budynku.

Dane techniczne budynku na podstawie projektu architektoniczno-budowlanego:

Powierzchnia zabudowy: 111,3 m^2
Powierzchnia użytkowa: 149,5 m^2
Powierzchnia całkowita: 184,0 m^2
Kubatura: 702 m^3

Zestawienie powierzchni poszczególnych pomieszczeń, opracowane na podstawie dokumentacji technicznej (skorygowanej o zmiany zaobserwowane podczas oględzin) zestawiono poniżej.

PARTER	
Pomieszczenie	**Powierzchnia (m^2)**
Wiatrołap	2,9
Hol	9,8
Schody	4,9
Kuchnia	9,4
Jadalnia	9,0
Pokój dzienny	22,7
Toaleta	2,0
Pralnia*	13,2
Kotłownia*	10,6
Łączna powierzchnia	**84,5**

PODDASZE	
Pomieszczenie	**Powierzchnia (m^2)**
Hol	5,5
Pokój*	14,2
Pokój	18,2
Pokój	17,4
Łazienka	9,7
Łączna powierzchnia	**65,0**

* - *pomieszczenia o powierzchni innej niż w projekcie*

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku:

- Fundamenty: betonowe,
- Ściany zewnętrzne: pustak ceramiczny grubości 20 cm oraz styropian grubości 10 cm, zaciągnięty klejem, bez tynku zewnętrznego,
- Strop oraz schody: betonowe,
- Dach: konstrukcja drewniana, kryty blachodachówką,

- Kominy: klinkierowe,
- Balkony: bez balustrad, bez warstwy wierzchniej,
- Stolarka okienna: PCV 2-szybowa,
- Parapety: zewnętrzne – blacha, wewnętrzne – aglomarmur,
- Stolarka drzwiowa: wewnętrzne płycinowe, zewnętrzne metalowe,
- Tynki: cementowo wapienne (wymagają wykończenia w okolicy ościeżnic drzwi)
- Ogrzewanie: na parterze podłogowe, na poddaszu grzejnikowe,
- Podłogi:
    - na parterze - płytki w kotłowni, łazience, pralni, wiatrołapie; panele w holu, salonie i jadalni,
    - na poddaszu – płytki w łazience, panele w pozostałych pomieszczeniach,
- Ściany wewnętrzne – malowane, w łazienkach w całości oraz w kotłowni do połowy wykończone płytkami,
- Sufity – malowane,
- Instalacje: elektryczna – brak większości osprzętu elektrycznego, zdjęty licznik, wodociągowa, kanalizacyjna – szambo 8 m^3, 1-komorowe, c.o. kocioł klasy 5 na paliwo stałe (ekogroszek),
- Inne: brak barierki na schodach, częściowo brak armatury (łazienka na parterze), niewykończona ścianka na poddaszu przy schodach, duże zacieki na klatce schodowej spowodowane nieszczelnościami przy kominach.

Dokumentacja fotograficzna stanowi załącznik do niniejszego operatu.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

…

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Gruszów, gmina Raciechowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 580/1 o powierzchni 0,2800 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z użytkowym poddaszem, dla której Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, prowadzi księgę wieczystą nr KR2Y/00038344/6, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

654 000 zł

słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt cztery tysiące

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 mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 24 listopada 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 autorzy nie biorą 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. Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej ani nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcyjnego budynku i innych wad ukrytych budynku.
4. 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.
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.
6. Ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, ani innych opłat, które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności.
7. Niniejszy operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Postanowienie o powołaniu biegłego
3. Wydruk z księgi wieczystej
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
5. Mapa zasadnicza
6. Rzuty kondygnacji z projektu architektoniczno-budowlanego
7. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej