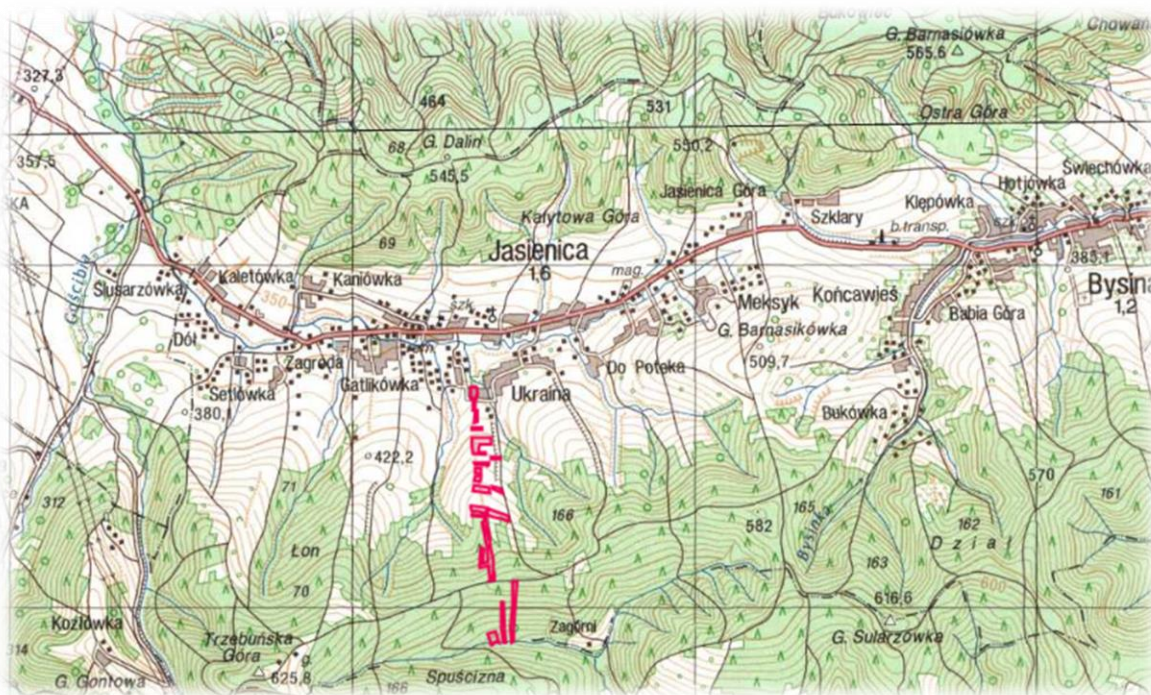




OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 144/2024

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00006836/2, składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 1251/1 oraz z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 1243/1, 1243/2, 1246, 2606, 2610, 2617, 2619, 2623, 2626, 2636, 2642, 2644, 2655, 2660, 2671, 2680, 2634/2, 2685, 2695, 3204, 3205 położonych w Jasienicy, gmina Myślenice, 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 Km 894/23, Km 1291/23,
Km 1292/23

autor opracowania:

Myślenice, grudzień 2024 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. Metodologia wyceny	5
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	7
II.1. Lokalizacja.....	7
II.2. Stan prawny	8
II.3. Przeznaczenie nieruchomości	9
II.4. Charakterystyka działek ewidencyjnych wraz z ich przeznaczeniem	13
II.5. Charakterystyka części składowych	25
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	27
III.1. Ogólna analiza i charakterystyka rynku	27
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 o przeznaczeniu rolnym	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3.1. Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3.2. Arkusz wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4. Nieruchomości leśne	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4.1. Analiza rynku	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4.2. Arkusze wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
IV. WYNIK KOŃCOWY.....	27
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	30
VI. ZAŁĄCZNIKI	30

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00006836/2, składająca się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr 1251/1 oraz z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 1243/1, 1243/2, 1246, 2606, 2610, 2617, 2619, 2623, 2626, 2636, 2642, 2644, 2655, 2660, 2671, 2680, 2634/2, 2685, 2695, 3204, 3205 położonych w Jasienicy, gmina Myślenice, 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 Km 894/23, Km 1291/23, Km 1292/23, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, z dnia 17 maja 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:	11 grudnia 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2 grudnia 2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	2 grudnia 2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	18 lipca 2024 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 Miasta i Gminy Myślenice.
- Mapy ewidencyjne.
- 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 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 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:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\acute{s}r}}, \frac{C_{\max}}{C_{\acute{s}r}} \right]$$

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_X = C_{\acute{s}R} * \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

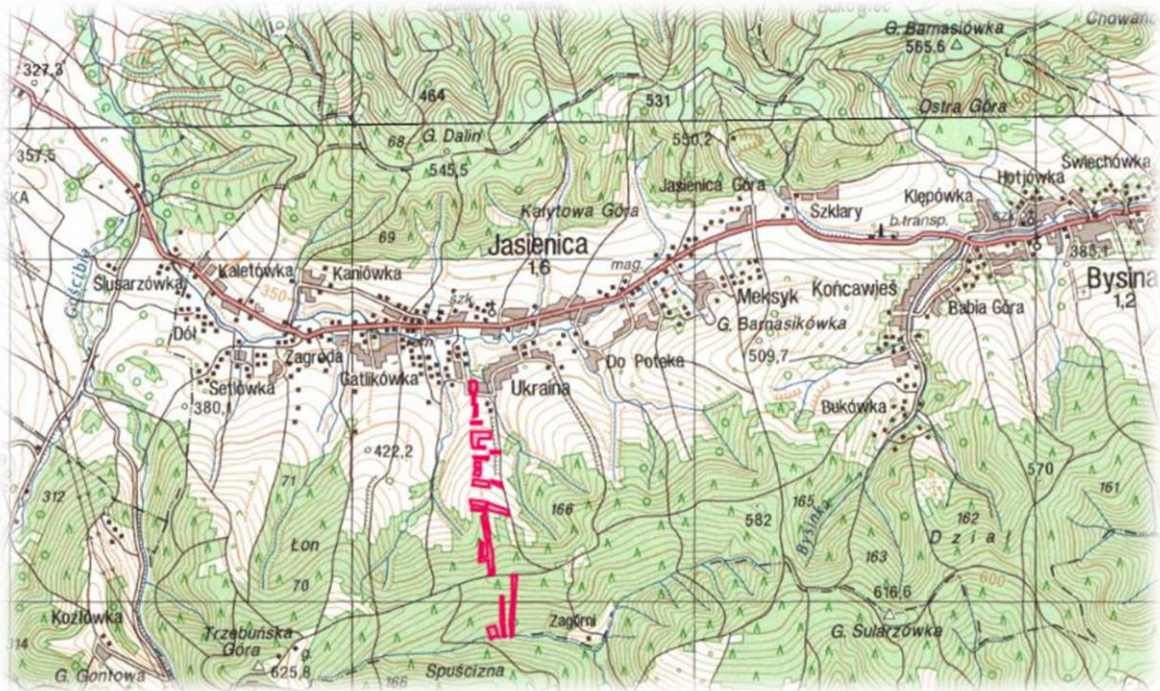
n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Rysunek. Mapa topograficzna z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Jasienica, w gminie Myślenice, w powiecie myślenickim, w województwie małopolskim. Nieruchomość zlokalizowana w środkowej części miejscowości, w niewielkiej odległości od centrum Jasienicy oraz w odległości ok. 8 km od centrum Myślenic. Infrastruktura handlowo – usługowa, społeczna oraz komunikacyjna w porównaniu do pozostałych sołectw wchodzących w skład Gminy Myślenice jest słabo rozwinięta.

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00006836/2** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Jasienica, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 1243, 1246, 2606, 2610, 2617, 2619, 2623, 2626, 2636, 2642, 2644, 2655, 2660, 2671, 2680, 2685, 2695, 3204, 3205, pgr. 2399/3, 1251/1 o łącznej powierzchni 5,3101 ha.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II: Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej jest Grażyna Konik córka Stanisława i Marii na podstawie Aktu Własności Ziemi, Rep A. 331/80, z dnia 4 czerwca 1980 r. oraz umowy o dożywocie, Rep A. 8463/95 z dnia 14 grudnia 1995 r.

Dział III: widnieje jeden wpis dotyczący wszczęcia egzekucji z nieruchomości oraz widnieją trzy wpisy dotyczące przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości.

Dział IV: widnieje jeden wpis dotyczący hipoteki umownej na kwotę 320.000 (trzystu dwudziestu tysięcy) zł: zabezpieczenie roszczeń o spłatę pożyczki udzielonej na podstawie umowy pożyczki z dnia 24 listopada 2023 roku udokumentowanej aktem notarialnym stanowiącym podstawę wpisu, wraz z odsetkami umownymi, maksymalnymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami dochodzenia roszczenia, umowa pożyczki, oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz zmiana hipoteki objęta aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza Mariusza Soczyńskiego w dniu 24.11.2023, rep. a 12151/2023.

Wierzyciel hipoteczny: Centrum Finansowe Spółka Akcyjna, Warszawa.

Uwaga 1: Widniejąca w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości działka ewidencyjna nr 1243, zgodnie z zawiadomieniem z dnia 25 maja 2006 r., znak GK.VII.7430/GM/Roz/5/2006, otrzymała nowe oznaczenie 1243/1 o pow. 0,0300 ha oraz 1243/2 o pow. 0,0300 ha.

Uwaga 2: Widniejąca w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości pgr.2399/3, zgodnie z wykazem synchronizacyjnym odpowiada działce ewidencyjnej nr 2634/2 o pow. 0,27 ha.

Stan własności działek ewidencyjnych wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości potwierdza:

- wypis z rejestru gruntów, nr jednostki rejestrowej G215, w jednostce ewidencyjnej 120903_5 Myślenice – G, obręb ewidencyjny Jasienica (0006);
- mapa z wykazem synchronizacyjnym, poz. rej. 215 – dla działki 2634/2 odpowiadającej pgr 2399/3

Wg ewidencji gruntów na działce 1251/1 znajduje się jeden budynek mieszkalny o pow. zabudowy 131 m² oraz budynek gospodarczy o pow. zabudowy 100 m².

Pełna treść księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów, wypisu z kartoteki budynków, mapy z wykazem synchronizacyjnym oraz zawiadomienia o zmianie oznaczenia stanowią załącznik do niniejszego opracowania.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla wycenianego obszaru brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym zastosowanie ma art. 154. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym:

Art. 154 ust. 2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Brak informacji o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stad:

Art. 154 ust. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Gmina nie uchwaliła również jeszcze planu ogólnego, jednak zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7.07.2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688): *do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, ..., odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice - Uchwała Nr 340/XL/2017 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 30 października 2017r., grunty będące przedmiotem wyceny położone są w terenach zabudowy wiejskiej (M3), w terenach zieleni nieurządzonej (ZR) oraz w terenach lasów (ZL).

Wyznacza się tereny zabudowy wiejskiej obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz istniejące enklawy zabudowy letniskowej oraz tereny sąsiadujące i predysponowane dla lokalizacji tego typu zabudowy. Istniejącą zabudowę wiejską pozostawia się do utrzymania, porządkowania i kontynuacji. Na rysunku zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego istniejące tereny zabudowy wiejskiej zaznaczono kolorem jasnobrązowym i symbolem **M3**. W terenach zabudowy M3 dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługowej realizowanej w obiektach mieszkaniowych lub jako obiekty wolnostojące. Dopuszcza się także możliwość realizacji pensjonatów i obiektów usług agroturystycznych. Ponadto w terenach M3 posiadających szczególne walory krajobrazowe dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej. W terenach zabudowy wiejskiej istnieje również możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej obejmującej np. zabudowę zbiorową, ale zamierzenia te muszą zostać szczegółowo ustalone przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W terenach zabudowy wiejskiej dopuszcza się również możliwość prowadzenia produkcji hodowlanej, ale pod warunkami określonymi szczegółowo na etapie opracowywania planu miejscowego. Jednym z tych warunków, winno być określenie dopuszczalnej wielkości DJP dla produkcji hodowlanej, ale nie większej niż 40 DJP. Ponadto w terenach zabudowy wiejskiej dopuszcza się możliwość realizacji obiektów i urządzeń obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich.

Na rysunku zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego w ramach strefy terenów rolnych i otwartych wyznaczono: - tereny zieleni nie urządzonej, w tym tereny rolnicze i oznaczono je kolorem jasnozielonym oraz symbolem **ZR**.

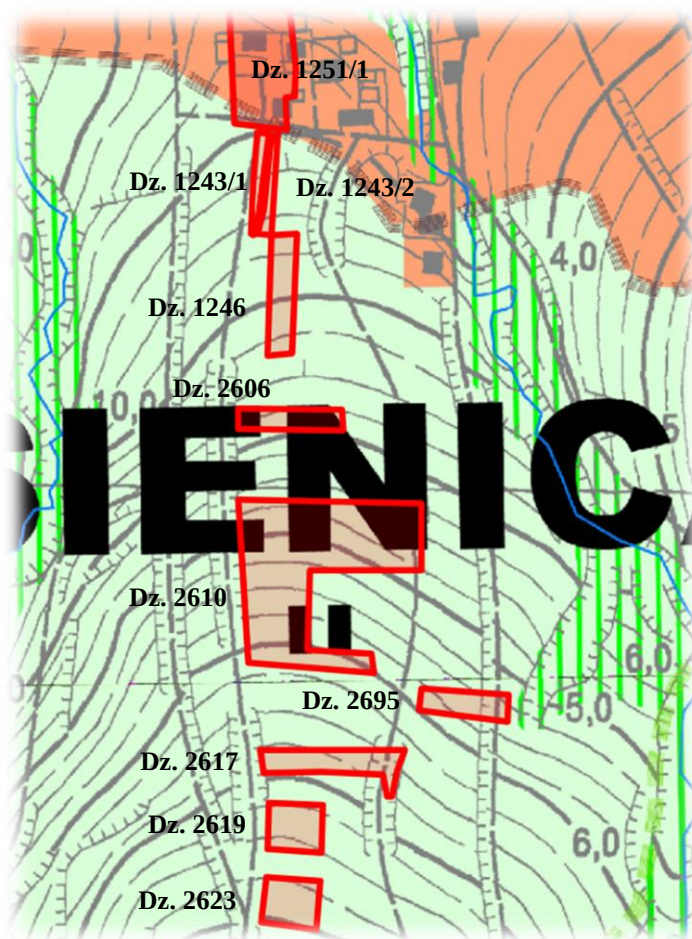
- tereny lasów i oznaczono je kolorem ciemnozielonym oraz symbolem **ZL**.

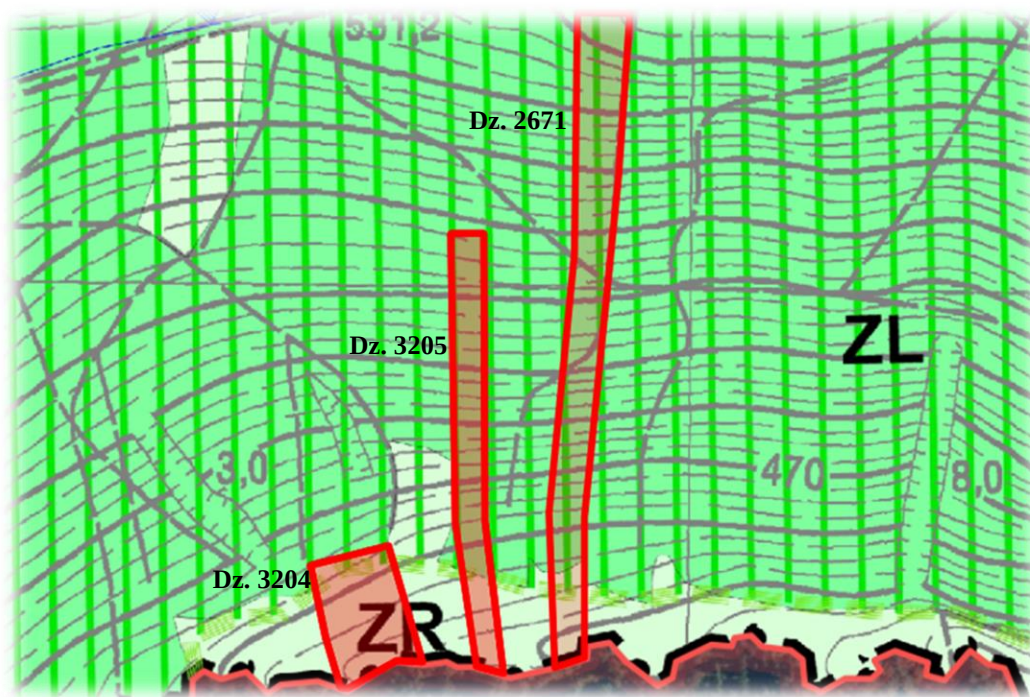
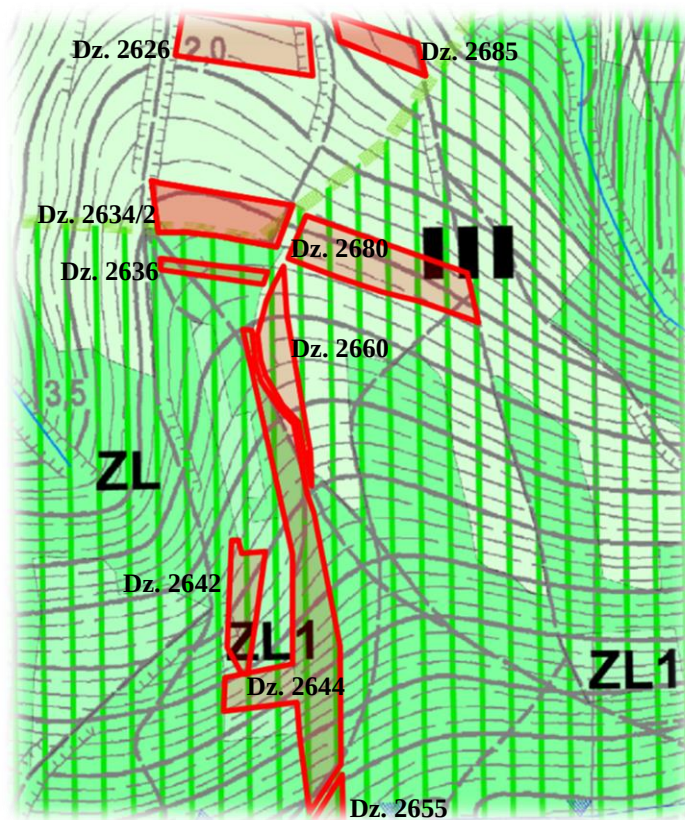
Wyznaczone tereny zieleni pozostawia się do utrzymania, porządkowania i uzupełnienia. Wraz z ustalonymi korytarzami ekologicznymi (oznaczonymi pionowymi zielonymi paskami) tereny zieleni tworzą system, będący rusztem ustalonego systemu funkcjonalno-przestrzennego gminy. Tereny zieleni (urządzonej, nie urządzonej, zieleni stanowiącej obudowę biologiczną wód i cieków), stanowiące elementy korytarzy ekologicznych, na rysunku Studium zostały oznaczone pionowymi zielonymi paskami. Na rysunku studium, wyznaczone w ramach terenów zieleni, tereny korytarzy ekologicznych podlegają ochronie, zaleca się, w sytuacji opracowania planu miejscowego w terenach tych nich wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy. Ewentualna zmiana przebiegu korytarzy ekologicznych (lub zawężenie) może zostać dopuszczane na etapie opracowania miejscowego planu po przeprowadzeniu analizy świadczącej, że dokonanie zmiany nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego. Realizacja systemu zieleni jest niezbędna dla

ochrony bioróżnorodności środowiska przyrodniczego i umożliwienia lokalnej komunikacji przyrodniczej. W sytuacji bliskiego sąsiedztwa terenów składowiska odpadów i przy strefach inwestycyjnych lub przy terenach komunikacji, studium ustala konieczność realizacji zieleni o charakterze izolacyjnym. W obszarze zieleni izolacyjnej otaczającej tereny produkcyjno-usługowe (szczególnie w Krzyszkowicach oraz w obszarze strefy inwestycyjnej Jawornik-Polanka) dopuszcza się możliwość zalesień. Tereny te stanowią winny naturalne „domknięcie” terenów zainwestowanych i ograniczenie zasięgu ich rozwoju. Tereny zieleni izolacyjnej oznaczono na rysunku studium zatytułowanym Kierunki zagospodarowania przestrzennego pionowym ciemnozielonym szrafem.

Przeznaczenie terenów dla poszczególnych działek przedstawiono w pkt.II.4 niniejszego opracowania.

Rysunek. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice





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

II.4. Charakterystyka działek ewidencyjnych wraz z ich przeznaczeniem

Działka ewidencyjna nr 1251/1

Działka o powierzchni 2 631 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują pastwiska trwałe klasy IV oraz grunty rolne zabudowane. Działka posiada kształt lekko nieregularny, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym – opisanym szczegółowo w dalszej części opracowania. Teren w granicach działki o lekkim nachyleniu, teren biologicznie czynny częściowo porośnięty roślinnością trawiastą a częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Przez działkę przebiega sieć elektroenergetyczna, gazowa, wodociągowa, na działce znajduje się również studnia oraz projektowane są sieci kanalizacji sanitarnej. Bezpośrednie otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, urządzonej w granicach działki 1250 będącej we władaniu Gminy Myślenice. Dojazd do nieruchomości odbywa się po działkach 956/6 oraz 956/5 stanowiących własność Gminy Myślenice, o uregulowanym stanie prawnym. Kolejno dojazd odbywa drogą urządzoną w granicach działek ewidencyjnych nr 1229/3 oraz 1229/4 stanowiących własność innych osób fizycznych. Przedmiotowa działka nie ma prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium **M3** - tereny zabudowy wiejskiej.

- strefa urbanizacji
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 1243/1

Działka o powierzchni 300 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa. Teren w granicach działki lekko nieregularny o średnim nachyleniu, porośnięty roślinnością trawiastą. Działka posiada średni dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz dobry do sieci infrastruktury handlowo – usługowej tudzież społecznej. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, urządzonej w granicach działki 1250 będącej we władaniu Gminy Myślenice. Dojazd do nieruchomości odbywa się po działkach 956/6 oraz 956/5 stanowiących własność Gminy Myślenice, o uregulowanym stanie prawnym. Kolejno dojazd odbywa drogą urządzoną w granicach działek ewidencyjnych nr 1229/3 oraz 1229/4 stanowiących własność innych osób fizycznych. Przedmiotowa działka nie ma prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 1243/2

Działka o powierzchni 300 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa. Teren w granicach działki lekko nieregularny o średnim nachyleniu, porośnięty roślinnością trawiastą. Działka posiada średni dostęp do sieci infrastruktury technicznej oraz dobry do sieci infrastruktury handlowo – usługowej tudzież społecznej. Bezpośrednie otoczenie stanowią tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni asfaltowej, urządzonej w granicach działki 1250 będącej we władaniu Gminy Myślenice. Dojazd do nieruchomości odbywa się po działkach 956/6 oraz 956/5 stanowiących własność Gminy Myślenice, o uregulowanym stanie prawnym. Kolejno dojazd odbywa drogą urządzoną w granicach działek ewidencyjnych nr 1229/3 oraz 1229/4 stanowiących własność innych osób fizycznych. Przedmiotowa działka nie ma prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 1246

Działka o powierzchni 1 100 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa. Teren w granicach działki regularny o średnim nachyleniu. Poziom kultury rolnej oraz warunki uprawy na wysokim poziomie. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi. Zachodnim narożnikiem styka się z działką 1243/2.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2606

Działka o powierzchni 700 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa. Teren w granicach działki regularny o lekkim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka porośnięta roślinnością trawiastą - zadbana. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej

- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2610

Działka o powierzchni 7 000 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa w przeważającej części oraz IVb. Teren w granicach działki nieregularny o średnim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka porośnięta roślinnością trawiastą - zadbane. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej

- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2695

Działka o powierzchni 800 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVb. Teren w granicach działki regularny o lekkim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka odłogowana, umiarkowanie porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej

- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2617

Działka o powierzchni 1 200 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVa oraz IVb w przeważającej części. Teren w granicach działki lekko nieregularny we wschodniej części, o lekkim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka częściowo porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2619

Działka o powierzchni 900 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVb. Teren w granicach działki regularny o lekkim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka częściowo porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2623

Działka o powierzchni 900 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVb. Teren w granicach działki regularny o lekkim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka częściowo porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2685

Działka o powierzchni 1100 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy V. Teren w granicach działki regularny o średnim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka porośnięta roślinnością trawiastą - zadbana. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2626

Działka o powierzchni 3 000 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy IVb oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy IVb. Teren w granicach działki regularny o lekkim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka mocno porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej

- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2680

Działka o powierzchni 4 000 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty orne klasy V w przeważającej części oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V. Teren w granicach działki regularny o średnim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka mocno porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej

- strefa lasów i zalesień

- tereny z możliwością zalesień

- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki

Działka ewidencyjna nr 2634/2

Działka o powierzchni 2 700 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V. Teren w granicach działki regularny o średnim nachyleniu, brak jest upraw rolnych, działka mocno porośnięta samosiejkami drzew i krzewów o znikomej wartości użytkowej. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej

- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki

Działka ewidencyjna nr 2636

Działka o powierzchni 600 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują lasy klasy IV. Teren w granicach działki regularny, wąski o średnim nachyleniu. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Drzewostan w ok. 60% iglasty (jodła, sosna)

w II i III klasie wieku, w ok. 40% drzewostan liściasty (topola osika, brzoza, pojedynczo dąb) w II klasie wieku. Zadrzewienie ok. 0,6, bonitacja II, typ siedliskowy lasu: las górski świeży. Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 120-130 zł/a. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZL** - tereny lasów

- strefa lasów i zalesień
- tereny z możliwością zalesień
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki.

Działka ewidencyjna nr 2642

Działka o powierzchni 1 500 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V. Teren w granicach działki nieregularny o średnim nachyleniu. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Brak wydzielenia leśnego jednak działka w całości zadrzewiona, młodnik liściasty (klon, topola osika) w I klasie wieku. Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 50-60 zł/a. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZL1** - tereny zalesień

- strefa lasów i zalesień
- tereny z możliwością zalesień
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki

Działka ewidencyjna nr 2660

Działka o powierzchni 1 800 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy IVa. Teren w granicach działki nieregularny o średnim nachyleniu. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Drzewostan w ok. 40% iglasty (sosna, jodła) w II i III klasie wieku, w ok. 60% liściasty (topola osika, brzoza) w II klasie wieku. Zadrzewienie ok. 0,6, bonitacja II, typ siedliskowy lasu: las górski świeży. Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 90-100 zł/a. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej

- strefa lasów i zalesień
- tereny z możliwością zalesień
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki

Działka ewidencyjna nr 2644

Działka o powierzchni 8 000 m², wg. ewidencji gruntów w granicach działki występują w przeważającej części lasy klasy IV oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V. Teren w granicach działki nieregularny, w części północnej o średnim nachyleniu, w części południowej o znacznym nachyleniu. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. W części północnej ok. 0,20 ha przeważa drzewostan liściasty (kolon, topola osika, brzoza, dąb) w II klasie wieku, w części południowej ok. 0,50 ha przeważa drzewostan iglasty (jodła) w III klasie wieku. Część o powierzchni ok. 0,10 ha poza wydzieleniem leśnym, młodnik liściasty (klon, topola osika) w I klasie wieku. Zadrzewienie ok. 0,5 - 0,6, bonitacja I i II, typ siedliskowy lasu: las górski świeży. Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 120-130 zł/a. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi. Przeznaczenie w Studium - **ZL** - tereny lasów

- strefa lasów i zalesień
- tereny z możliwością zalesień
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki

Działka ewidencyjna nr 2655

Działka o powierzchni 400 m², wg ewidencji gruntów w granicach działki występują grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy VI. Teren w granicach działki nieregularny o lekkim nachyleniu. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Działka poza wydzieleniem leśnym jednak w całości zadrzewiona, przeważa drzewostan liściasty ok. 80% (topola osoka, brzoza) w I klasie wieku, w ok. 20 % drzewostan iglasty (sosna, modrzew świerk) w II i III klasie wieku. Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 60-70 zł/a. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione. Działka zlokalizowana bezpośrednio przy drodze o nawierzchni gruntowej, będącej w złym stanie technicznym – droga stanowi własność innych osób fizycznych – działka będąca przedmiotem wyceny nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi. Przeznaczenie w Studium - **ZL** - tereny lasów

- strefa lasów i zalesień
- tereny z możliwością zalesień
- teren zewnętrznej ochrony pośredniej dla ujęcia wody z rz. Skawinki

Działka ewidencyjna nr 2671

Działka o powierzchni 7 400 m², wg. ewidencji gruntów w granicach działki występują w przeważającej części lasy klasy IV oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V. Teren w granicach działki nieregularny o dużym nachyleniu. Drzewostan iglasty (ok. 80% sosna, jodła i świerk po ok. 10%) w III klasie wieku. Zadrzewienie ok. 0,6, bonitacja I, typ siedliskowy lasu: las górski świeży Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 290-300 zł/a. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione. Działka zlokalizowana przy drodze gruntowej, urządzonej w granicach działki 2649 będącej we władaniu Gminy Myślenice.

Przeznaczenie w Studium - **ZL** - tereny lasów

- strefa lasów i zalesień
- tereny z możliwością zalesień

Działka ewidencyjna nr 3205

Działka o powierzchni 3 900 m², wg. ewidencji gruntów w granicach działki występują w przeważającej części lasy klasy IV oraz grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych klasy V. Teren w granicach działki nieregularny o średnim nachyleniu. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Drzewostan w ok. 90% iglasty (jodła, sosna, świerk) w III klasie wieku, w ok. 10% liściasty (dąb, olcha, topola osika) w II i III klasie wieku. Zadrzewienie ok. 0,5, bonitacja I, typ siedliskowy lasu: las górski świeży Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 220-230 zł/a. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

Przeznaczenie w Studium - **ZL** - tereny lasów

ZR - tereny zieleni nieurządzonej

- strefa lasów i zalesień
- tereny z możliwością zalesień

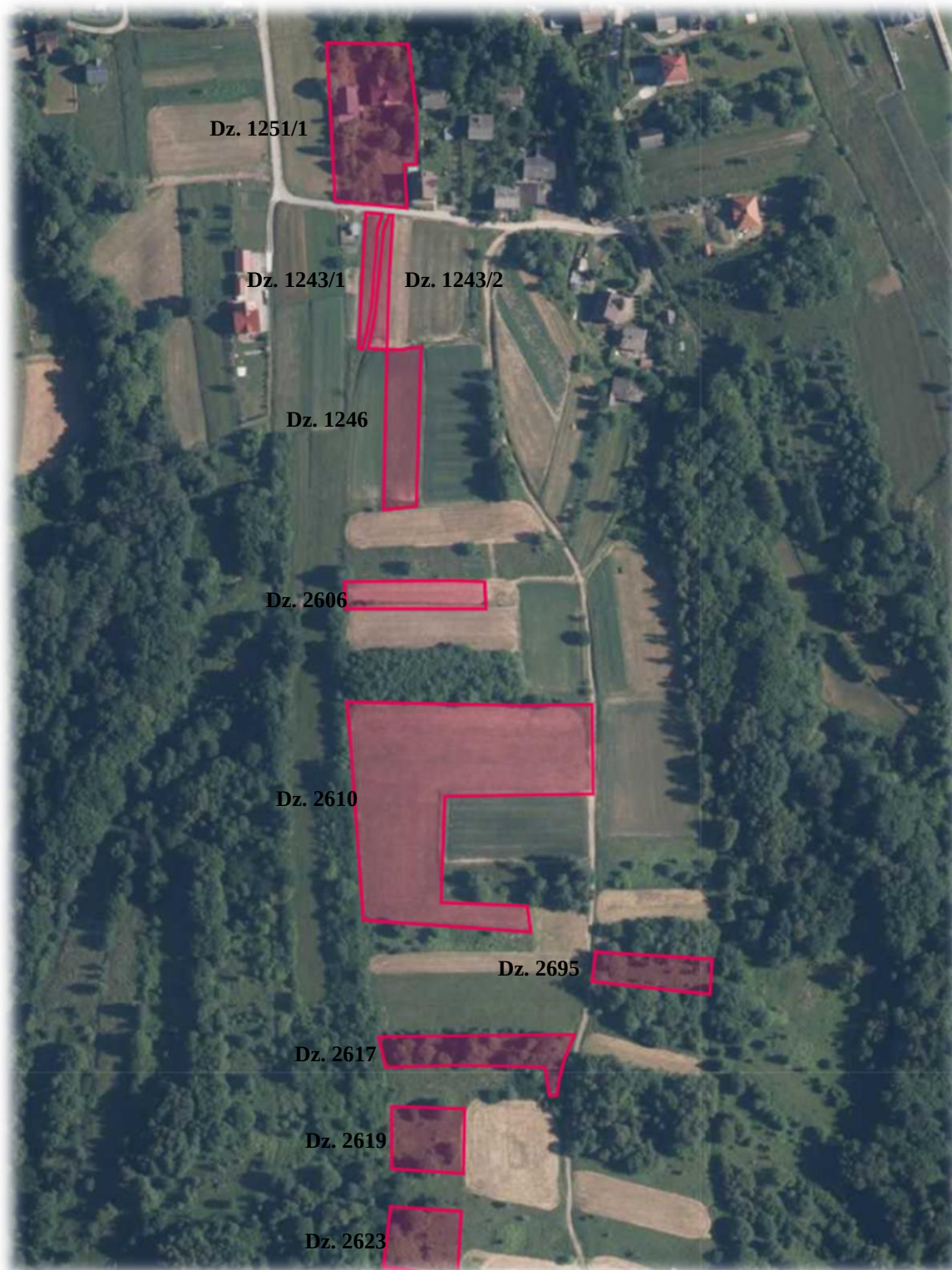
Działka ewidencyjna nr 3204

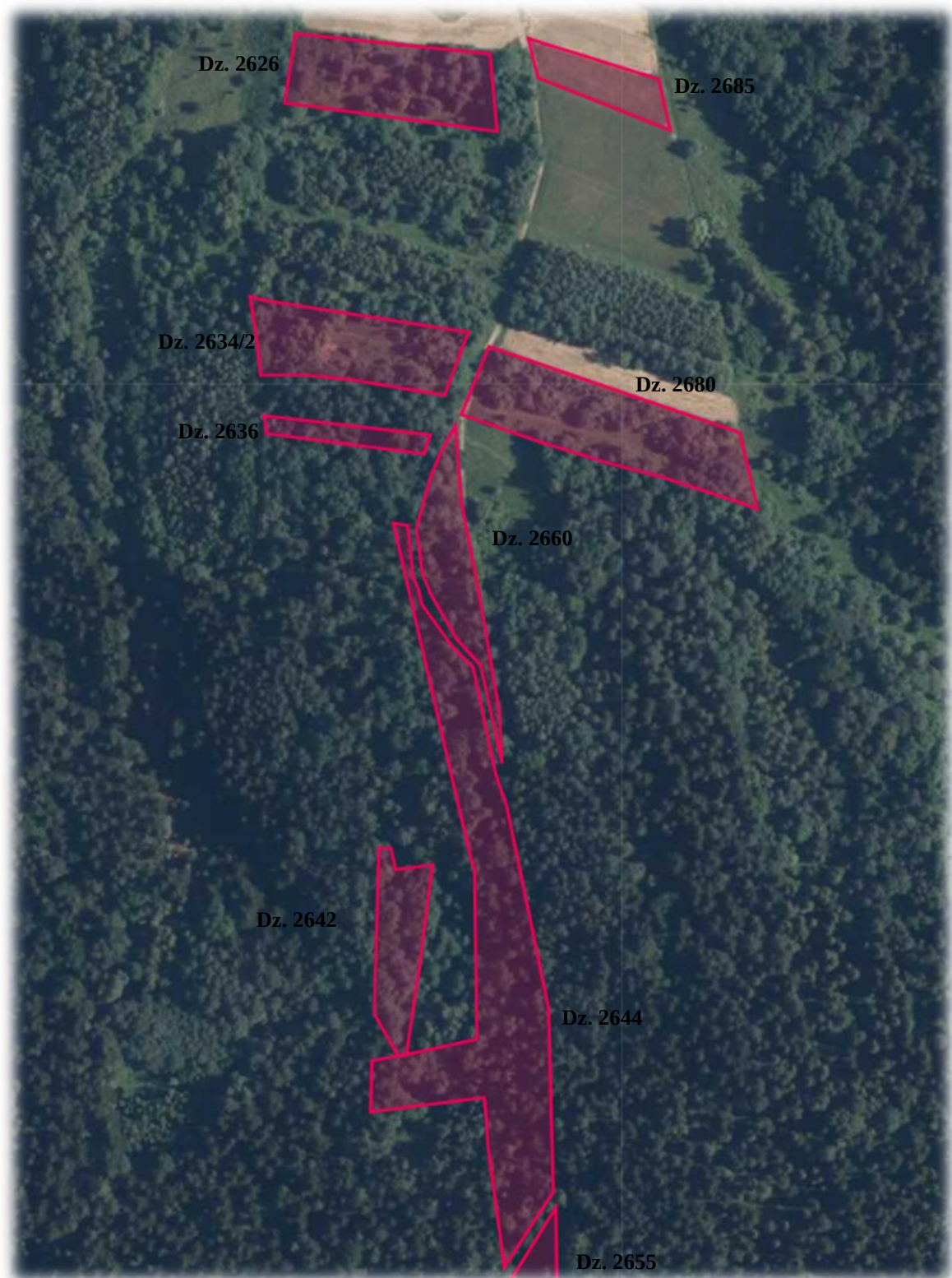
Działka o powierzchni 3 000 m², wg. ewidencji gruntów w granicach działki występują w przeważającej części łąki trwałe klasy VI oraz lasy klasy IV. Teren w granicach działki nieregularny o dużym nachyleniu. Teren biologicznie czynny zadrzewiony i zakrzewiony. Działka poza wydzieleniem leśnym jednak w znacznej części Wartość drzewostanu szacuje się na poziomie ok. 60-70 zł/a. Bezpośrednie otoczenie stanowią grunty zadrzewione i zakrzewione. Działka nie posiada dostępu do drogi.

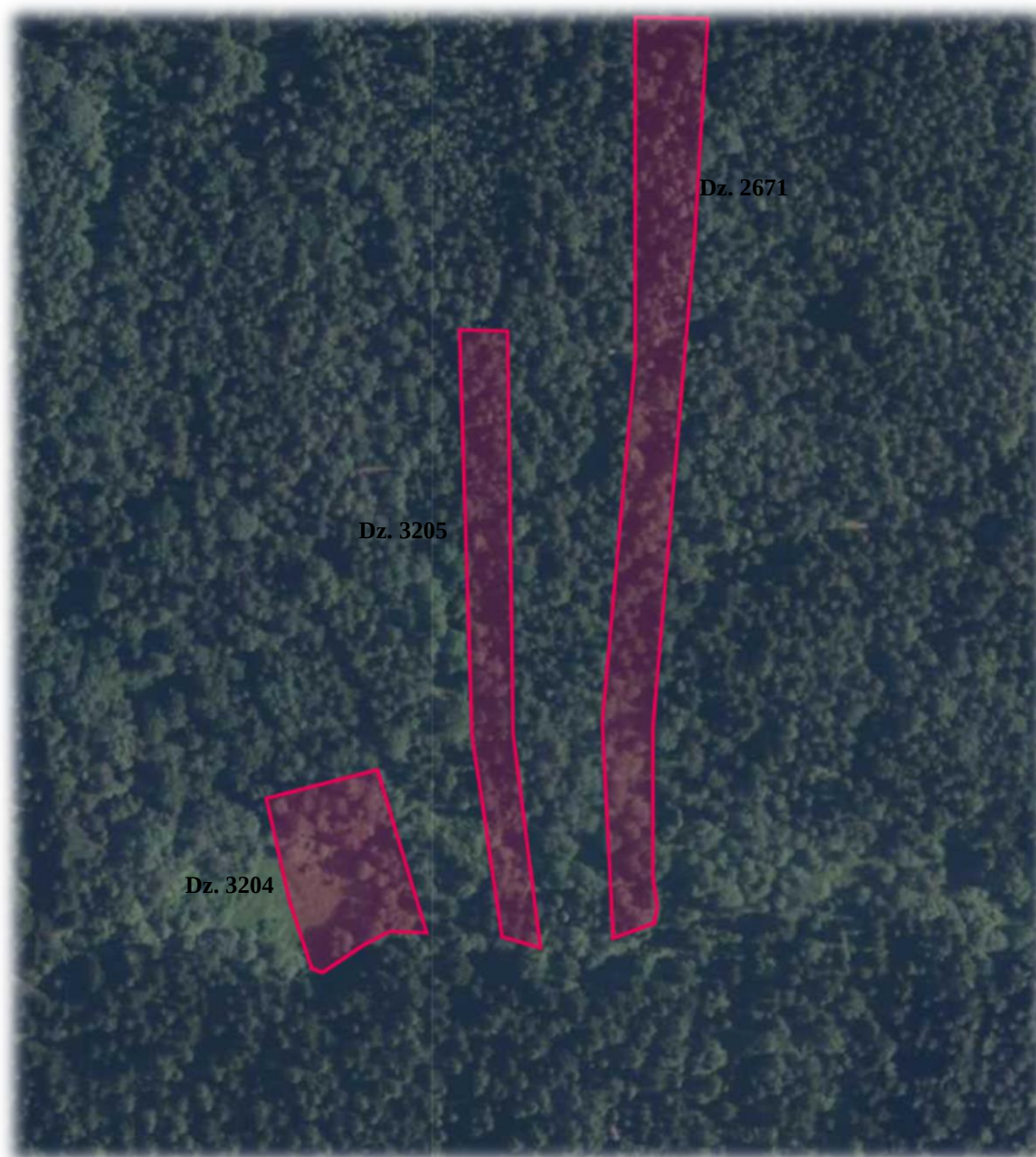
Przeznaczenie w Studium - **ZR** - tereny zieleni nieurządzonej

- strefa lasów i zalesień
- tereny z możliwością zalesień

Rys. Ortofotomapa przedstawiająca przedmiotową nieruchomość.







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

II.5. Charakterystyka części składowych

Budynek mieszkalny

Częścią składową działki ewidencyjnej nr 1251/1 jest budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, fundamenty kamienne z 1948 r., wymiana substancji w latach 70 – tych, budynek częściowo podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, o powierzchni użytkowej ok. 88,51 m², oznaczony numerem porządkowym *Jasienica 177*.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku:

- *Fundamenty* - z betonu żwirowego, zbrojone;
- *Ściany nadziemne* – murowane - cegła, brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych, elewacja: tynk cementowo - wapienny
- *Strop* – nad piwnicą ceglany, nad parterem drewniany;
- *Dach* - dwuspadowy o konstrukcji drewnianej;
- *Pokrycie dachu* – blacha trapezowa (wymieniona około 10 lat temu);

Elementy wykończenia budynku:

- *Okna* - drewniane skrzynkowe;
- *Drzwi* – wewnętrzne – drewniane, zewnętrzne – drewniane częściowo przeszklone;
- *Okładziny ścian* - w łazience częściowo płytki ceramiczne, pozostałe ściany malowane;
- *Podłogi* – w pokojach podłogi drewniane, w łazience oraz w korytarzu płytki ceramiczne;
- *Instalacje*: elektryczna, wodociągowa lokalna z ujęcia w lesie (indywidualna), szambo, gaz podłączony do budynku – brak jest licznika,
- *Ogrzewanie* – piec kuchenny kaflowy w kuchni oraz piece kaflowe w dwóch pokojach na parterze.

Na poziomie przyziemia o wysokości w świetle około 2,70 m mieści się kuchnia, dwa pokoje, łazienka i korytarz. Poddasze częściowo użytkowe, o wysokości w świetle około 2,28 m, na poddaszu mieszą się 2 pokoje.

Budynek częściowo podpiwniczony, włącz do piwnicy znajduje się na korytarzu.

Zestawienie powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń zawiera poniższa tabela (opracowanie własne).

Parter	Powierzchnia /mkw./	Poddasze	Powierzchnia /mkw./
Kuchnia	17,05	Pokój	9,22
Pokój	14,21	Pokój	13,11
Korytarz	9,35	RAZEM:	22,33
Łazienka	4,78		
Pokój	15,03		
Spiżarka	2,60		
Ganek	3,16		
RAZEM:	66,18		
Pom. inwentarskie	34,84		

Stan techniczny i standard wykończenia budynku – bardzo słaby. Budynek posiada elewację (tynk cementowo - wapienny), natomiast brak jest izolacji termicznej. Poddasze częściowo niewykończone. Okna, drzwi w bardzo złym stanie technicznym. Brak instalacji c.o. Widoczne ubytki ścian w łazience. Budynek kwalifikuje się do remontu generalnego. Opinia o stanie technicznym budynku nie stanowi ekspertyzy.

Budynek gospodarczy

Na działce 1251/1 znajduje się również budynek gospodarczy (stodoła), o powierzchni zabudowy z dokumentów 100 m², budynek o jednej kondygnacji nadziemnej, posiada konstrukcję drewnianą, dach dwuspadowy kryty dachówką cementową. Stan techniczny budynku słaby.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III.1. Ogólna analiza i charakterystyka rynku

...

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Jasienica, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, którą tworzy zabudowana działka ewidencyjna nr 1251/1 oraz niezabudowane działki ewidencyjne nr 1243/1, 1243/2, 1246, 2606, 2610, 2617, 2619, 2623, 2626, 2636, 2642, 2644, 2655, 2660, 2671, 2680, 2634/2, 2685, 2695, 3204, 3205 objęte księgą wieczystą numer KR1Y/00006836/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, wynosi w zaokrągleniu:

849.100 zł

słownie: osiemset czterdzieści dziewięć tysięcy sto złotych

w tym:

Działka nr 1251/1 – **369.000 zł** (słownie: trzysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych)

Działka nr 1243/1 – **5.200 zł** (słownie: pięć tysięcy dwieście złotych)

Działka nr 1243/2 – **5.200 zł** (słownie: pięć tysięcy dwieście złotych)

Działka nr 1246 – **19.200 zł** (słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście złotych)

Działka nr 2606 – **11.200 zł** (słownie: jedenaście tysięcy dwieście złotych)

Działka nr 2610 – **79.200 zł** (słownie: siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście złotych)

Działka nr 2695 – **9.400 zł** (słownie: dziewięć tysięcy czterysta złotych)

Działka nr 2617 – **13.300 zł** (słownie: trzynaście tysięcy trzysta złotych)

Działka nr 2619 – **9.600 zł** (słownie: dziewięć tysięcy sześćset złotych)

Działka nr 2623 – **9.600 zł** (słownie: dziewięć tysięcy sześćset złotych)

Działka nr 2685 – **12.100 zł** (słownie: dwanaście tysięcy sto złotych)

Działka nr 2626 – **25.200 zł** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy dwieście złotych)

Działka nr 2680 – **38.000 zł** (słownie: trzydzieści osiem tysięcy złotych)

Działka nr 2634/2 – **22.700 zł** (słownie: dwadzieścia dwa tysiące siedemset złotych)

Działka nr 2636 – **5.900 zł** (słownie: pięć tysięcy dziewięćset złotych)

Działka nr 2642 – **9.800 zł** (słownie: dziewięć tysięcy osiemset złotych)

Działka nr 2660 – **14.500 zł** (słownie: czternaście tysięcy pięćset złotych)

Działka nr 2644 – **61.400 zł** (słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych)

Działka nr 2655 – **3.400 zł** (słownie: trzy tysiące czterysta złotych)

Działka nr 2671 – **73.200 zł** (słownie: siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych)

Działka nr 3205 – **34.500 zł** (słownie: trzydzieści cztery tysiące pięćset złotych)

Działka nr 3204 – **17.500 zł** (słownie: siedemnaście tysięcy pięćset złotych)

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, 11 grudnia 2024 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. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę biegłego sądowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Zawiadomienie.
5. Mapa z wykazem synchronizacyjnym.
6. Wypis z rejestru gruntów.
7. Wypis z kartoteki budynków.
8. Mapa zasadnicza.
9. Mapy ewidencyjne.
10. Kopia polisy odpowiedzialności cywilnej zawodowej.