



## OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 239/2022

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej oznaczonej nr 23, położonej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym nr 9, przy ul. Płk. Jana Dunin-Brzezińskiego w Myślenicach, objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE]

**cel opracowania:** określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

**zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka sygn. akt Km 1030/20, Km 780/21, Km 1781/21, Km 432/22, Km 433/22

**autor opracowania:**

Myślenice, listopad 2022 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA .....</b>	<b>3</b>
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. Podstawa formalno – prawna .....	4
I.7. Źródła informacji.....	4
I.8. Metodyka wyceny.....	5
<b>II. OPIS I OKREŚLENIE STANU WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>7</b>
II.1. Stan prawny .....	7
II.2. Lokalizacja .....	11
II.3. Działka gruntu .....	12
II.4. Budynek wielorodzinny.....	13
II.5. Opis lokalu mieszkalnego.....	13
<b>III. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
<b>III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>15</b>
III.1. Analiza i charakterystyka lokalnego rynku .....	15
III.2. Arkusz wyceny nieruchomości.....	21
<b>IV. WYNIK KOŃCOWY .....</b>	<b>22</b>
<b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>23</b>
<b>VI. ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>23</b>

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### I.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej, składająca się z lokalu mieszkalnego nr 23 o powierzchni użytkowej 73,80 m<sup>2</sup>, z którym związany jest udział 7380/190033 części w nieruchomości wspólnej. Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sąd Rejonowy w Myślenicach prowadzi księgę wieczystą nr [REDAKTOWANE]

### I.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do ww. nieruchomości lokalowej.

### I.3. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32 - 400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 29 sierpnia 2022 r.

### I.4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 29 sierpnia 2022 r. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości lokalowej wg stanu i cen z chwili dokonania szacowania.

### I.5 Daty wyceny

Data sporządzenia operatu:	14 listopada 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu opinii:	14 listopada 2022 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu opinii:	14 października 2022 r.
Data dokonania oględzin:	14 października 2022 r.

## I.6. Podstawa formalno – prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 21 października 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z dnia 10 czerwca 2021 r. poz. 1048);
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1805 z późn. zm.);
5. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263);

## I.7. Źródła informacji

W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech /atrybutów/ szacowanego lokalu mieszkalnego korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- Księga wieczysta nieruchomości lokalowej,
- Księga wieczysta nieruchomości gruntowej,
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
- Informacje uzyskane od Zarządcy Nieruchomości,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach,
- Oględziny nieruchomości w dniu 14.10.2022 r.

W zakresie informacji o rynku lokali mieszkalnych podobnych do lokalu wycenianego korzystano z:

- aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży lokali mieszkalnych – baza danych Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

## I.8. Metodyka wyceny

W niniejszej wycenie określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej.

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.

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.

Według 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, określono wartość rynkową prawa o własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

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

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej ( $C_{\text{sr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_x = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1}^n U_i$$

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

## II. OPIS I OKREŚLENIE STANU WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

### II.1. Stan prawny

#### Księga wieczysta nieruchomości lokalowej:

Stan prawny nieruchomości lokalowej został uregulowany w księdze wieczystej nr [REDAKCYJNA] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

#### **Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

Lokal mieszkalny nr 23 stanowiący odrębną nieruchomość położony jest na IV kondygnacji w budynku mieszkalnym nr 9 położonym w Myślenicach obręb 3 przy ul. Ppłk. Jana Dunin-Brzezińskiego, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Lokal składa się z przedpokoju, łazienki, pokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym i antresoli o łącznej powierzchni użytkowej 73,80 m<sup>2</sup>.

#### **Dział I - spis praw związanych z własnością:**

Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 7380/190033 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Numer księgi wieczystej z której wyodrębniono lokal:

[REDAKCYJNA]

#### **Dział II – własność:**

Właścicielką przedmiotowej nieruchomości lokalowej jest wyłącznie Pani [REDAKCYJNA] [REDAKCYJNA] na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, umowa sprzedaży oraz pełnomocnictwo sporządzone w dniu 13.09.2013 r. przez notariusza Artura Niepsuj w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach do Rep. A nr [REDAKCYJNA]

#### **Dział III – ciężary i ograniczenia:**

W dziale III widnieje 9 wpisów o treści:

- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika, na rzecz wierzyciela Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,

- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika na rzecz wierzyciela Santander Costumer Bank Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 526/18 na rzecz Partners Financial Services Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Katowicach,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika w sprawie Km 1781/21 – nowego wierzyciela Intrum Justitia Debt Fund 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjnyz siedzibą w Warszawie,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Bloku Mieszkalnego przy ul. Jana Dunina Brzezińskiego 9 w Myślenicach,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Dunin-Brzezińskiego 9.

#### **Dział IV – hipoteki:**

- hipoteka umowna do kwoty 263 625,43 zł (słownie złotych: dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące sześćset dwadzieścia pięć 43/100). Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, wynoszących na dzień zawarcia umowy kredytu 10,99 %, odsetek karnych za zwłokę w wysokości równej czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne od kredytu (roszczeń o odszkodowanie za zwłokę, kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, prowizji i opłat, kosztów wycen nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości - gdyby obowiązek ten obciążał bank)., umowa kredytu nr DK/KR-FI/4515017/14 z dnia 18 kwietnia 2014 r. Wierzyciel hipoteczny: Idea Bank S.A. w Warszawie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 10 082,22 zł (słowie złotych: dziesięć tysięcy osiemdziesiąt dwa 22/100). Wierzytelność i stosunek prawny: należność z tytułu składek na: FUS, FUZ, FPIFGŚP i należne odsetki za zwłokę za okres 05/2015-12/2016., decyzje: 180371dzpdz17/000716 z dnia 09-03-2017r, 180371dzpdz17/001703 z FNIA



11-07-2017 r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.

- Hipoteka przymusowa w kwocie 9 553,83 zł (słownie złotych: dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt trzy 83/100). Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu składek FUS za okres 01/2019 - 05/2019 w kwocie 4118,89 zł, FUZ za okres 01/2019 - 05/2019 w kwocie 1711,60 zł, FP,FS i FGŚP za okres 01/2019 - 05/2019 w kwocie 345,73 zł, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 193,00 zł. na podstawie art. 110/1/ ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50 % należności typu należność główna, odsetki bieżące (naliczone) w kwocie 3184,61 zł, decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 09.09.2019 roku nr 180371DZPDZ19/001707. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 1 930,38 zł (słownie złotych: jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści 38/100). Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka przymusowa w kwocie 1930,38 zł. w tym: należność główna z tytułu składek FUS za okres 06/2019 w kwocie 834,55 zł, FUZ za okres 06/2019 w kwocie 342,32 zł, FP,FS i FGŚP za okres 06/2019 w kwocie 70,05 zł, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 40,00 zł. na podstawie art. 110/1/ ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50 % należności typu należność główna , odsetki bieżące (naliczone) w kwocie 643,46 zł, decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych z dnia 11.12.2019 roku nr 180371DZPDZ19/002307.

#### Oznaczenie nieruchomości wg Rejestru Lokali:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Myślenice- miasto					
Obręb ewidencyjny: 120903_4.0003, Myślenice 3					
Miejscowość: Myślenice					
<b>LOKALE</b>					
Nr lokalu	Adres lokalu	Rodzaj	Kondygnacja	Pole pow. użytk.	KW lokalu
23	ul. ppłk. Jana Dunin-Brzezińskiego 9	mieszkalny		73,8	

Oznaczenie oraz powierzchnia nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr [REDAKTOWANE], są zgodne z danymi ewidencji gruntów i budynków.

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej:

Stan prawny nieruchomości gruntowej został uregulowany w księdze wieczystej nr [REDAKTED] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

Nieruchomość gruntowa położona w Myślenicach obręb 3, powiat myślenicki, województwo małopolskie składa się z trzech działek ewidencyjnych nr 659/747, nr 659/477 oraz nr 659/479 o łącznej powierzchni 0,0764 ha. Sposób korzystania każdej działki: B – tereny mieszkaniowe.

Na terenie ww. działek posadowiony jest budynek mieszkalny oznaczony numerem 9 przy ul. Ppłk. Jana Dunin-Brzezińskiego, składający się z 28 lokali mieszkalnych oraz jednego lokalu niemieszkalnego nr G1 (hala garażowa na poziomie -1).

**Dział I - spis praw związanych z własnością:**

Wolny od wpisów.

**Dział II – własność:**

Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są właściciele 28 wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz 1 lokalu niemieszkalnego nr G1 (stanowiącego halę garażową).

**Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:**

W dziale III przedmiotowej księgi wieczystej widnieją dwa wpisy o treści:

- wszelkie prawa, roszczenia i ograniczenia ciążące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciążą na związanych z nimi udziałach we współwłasności,
- zarząd nieruchomością wspólna sprawowany będzie przez spółkę pod firmą: przedsiębiorstwo wielobranżowe Raba Dyczkowski i spółką spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Myślenicach od dnia 01 września 2016 roku.

**Dział IV – hipoteka:**

Wolny od wpisów i obciążeń.



### II.3. Działka gruntu

Przedmiotowy budynek wielorodzinny nr 9 posadowony jest w granicach działek ewidencyjnych nr 659/474, nr 659/477 i nr 659/479 o łącznej powierzchni 0,0764 ha zlokalizowanych w Myślenicach obręb 3, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Działki w przeważającej części są zabudowane, w pozostałej części porośnięte roślinnością trawiastą.

Rys. 1. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotowe działki ewidencyjne nr 659/474, nr 659/477 oraz nr 659/479.



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

## II.4. Budynek wielorodzinny

Budynek wielorodzinny nr 9 został wybudowany w latach 2012-2013. Budynek pięciokondygnacyjny, jednoklatkowy. Na poziomie parteru/ -1 znajduje się hala garażowa. Na pozostałych kondygnacjach budynku znajdują się lokale mieszkalne. Na ostatniej kondygnacji budynku znajdują się lokale mieszkalne z antresolą. Układ konstrukcyjny żelbetowy słupowo-płytowy, ściany wypełnione pustakiem ceramicznym. Dach o konstrukcji drewnianej, wielospadowy, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej.

## II.5. Opis lokalu mieszkalnego

Lokal mieszkalny oznaczony numerem 23 o powierzchni użytkowej 73,80 m<sup>2</sup>, położony jest na III piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 9 przy ul. Ppłk. Jana Dunin-Brzezińskiego w Myślenicach. Przedmiotowy lokal składa się z pokoju dziennego z aneksem kuchennym, pokoju, łazienki, przedpokoju oraz antresoli. Do lokalu przynależą dwa balkony w tym: balkon dostępny z kuchni oraz balkon dostępny z antresoli. Wejście na poziom antresoli ażurowymi, drewnianymi schodami.

### Elementy wykończenia lokalu:

- podłogi: podłogi antresoli, pokoju dziennego oraz sypialni wykończone deską barlinecką, podłogi w kuchni, przedpokoju i łazience z wc wykończone płytkami gresowymi, posadzki na balkonach wykończone płytkami ceramicznymi,
- tynki i okładziny wewnętrzne: tynki cementowo-wapienne, w łazience z wc płytki ceramiczne do sufitu, w pokojach ściany malowane,
- stolarka wewnętrzna: drzwi płycinowe częściowo szklone,
- stolarka okienna: PCV, okna połaciowe drewniane,
- instalacje wewnętrzne: elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, domofonowa, klimatyzacji (dwie jednostki),
- ogrzewanie – centralne zasilane piecem gazowym dwufunkcyjnym zlokalizowanym w łazience,
- ciepła woda użytkowa - z pieca gazowego w łazience,

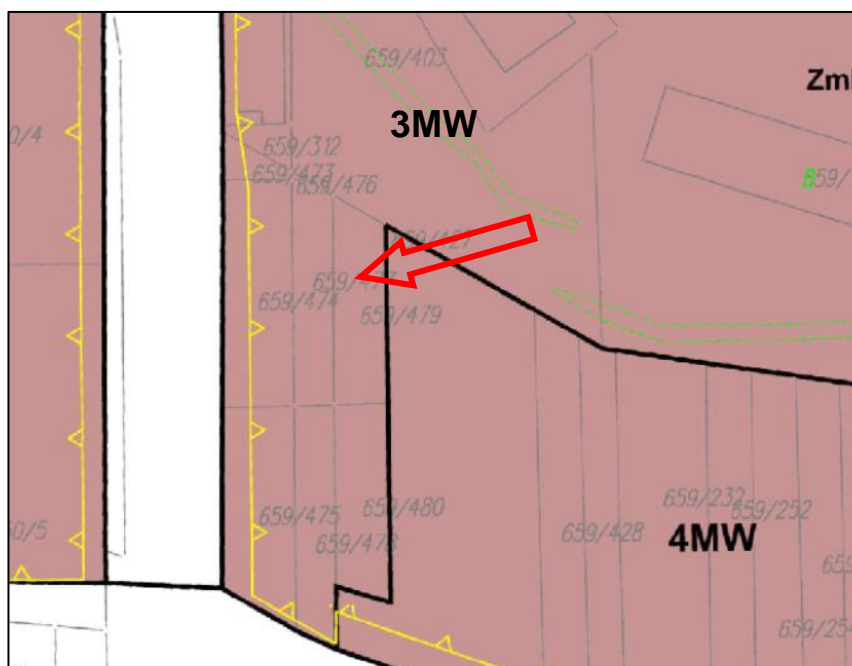
Stan techniczny oraz standard wykończenia i wyposażenia lokalu – dobry.

*Dokumentacja fotograficzna przedmiotowego lokalu mieszkalnego, stanowi załącznik do niniejszego opracowania.*

## II. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru w Mieście Myślenice zatwierdzonym uchwałą nr 6/II/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 3 grudnia 2014 r. (Dz. U. z dnia 11 grudnia 2014 r. poz. 7104), działki ewidencyjne nr 659/474, nr 659/477 i nr 659/479 w granicach których posadowiony jest przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3MW.

Rys. 2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

Przez teren działki nr 659/474 przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.

### III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text block]





[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Large redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

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



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowej nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej, objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE], składającej się z lokalu mieszkalnego nr 23 o powierzchni użytkowej 73,80 m<sup>2</sup> oraz udziału 7380/190033 części w nieruchomości wspólnej, w zaokrągleniu do pełnych tysięcy wynosi:

**606 000 zł**

**słownie złotych: sześćset sześć tysięcy**

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

Myślenice, 14 listopada 2022 r.

## V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat opracowano dla celu określonego w punkcie 1.4. i za wykorzystanie go do innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszym operacie jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. Wartość rynkową nieruchomości lokalowej określono bez uwzględniania kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.
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. Operat niniejszy został wykonany zgodnie z Standardami Wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie zawartej umowy, w celu jej wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Protokół z badania księgi wieczystej nieruchomości lokalowej.
4. Protokół z badania księgi wieczystej nieruchomości gruntowej.
5. Wypis z rejestru lokali.