

## OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 52/2023

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej położonej we wsi Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr [REDAKCYJNA] Sądu Rejonowego w Myślenicach, składającej się z działki ewidencyjnej nr 209/2 o pow. 1,47 ha

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

**zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka sygn. akt GKm 44/21, Km 1046/17, Km 664/18

**autor opracowania:**

Myślenice, maj 2021 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</b>	<b>3</b>
I.1. Przedmiot i zakres wyceny .....	3
I.2. Cel wyceny .....	3
I.3. Zleceniodawca.....	3
I.4. Daty wyceny .....	3
I.5. Podstawa formalno – prawna.....	4
I.6. Źródła informacji .....	4
I.7. Metodyka wyceny .....	4
<b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>7</b>
II.1. Stan prawny.....	7
II.2. Lokalizacja.....	10
II.3. Przeznaczenie nieruchomości .....	11
II.4. Działka gruntu.....	13
<b>III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>14</b>
III.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	14
III.2. Arkusz wyceny nieruchomości .....	20
<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 i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą numer [REDACTED] IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, położona we wsi Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 209/2 o powierzchni 1,47 ha z drzewostanem leśnym.

Zakresem wyceny objęto prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej z drzewostanem leśnym wg stanu z dnia oględzin oraz poziomu cen na datę dokonywania oszacowania.

### I.2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 6 marca 2023 r. Ze względu na przedmiot i cel wyceny, podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg stanu z dnia oględzin oraz poziomu cen na datę dokonywania oszacowania.

### 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 6 marca 2023 r.

### I.4. Daty wyceny

Data sporządzenia operatu:	16 maja 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	16 maja 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	19 kwietnia 2023 r.
Data dokonania oględzin:	19 kwietnia 2023 r.

## I.5. Podstawa formalno – prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 4 października 2021 r. poz. 1805);

## I.6. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów, jednostka ewidencyjna Myślenice – G, obręb Poręba.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Poręba.
4. Oględziny nieruchomości.
5. Bank danych o lasach.
6. „Tablice zasobności i przyrostu drzewostanów”, B. Szymkiewicz, PWRiL 2001.
7. „Tablice wartości drzewostanów”, T. Partyka, T. Trampler, IBL 1982.
8. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

## I.7. Metodyka wyceny

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

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

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

W wycenie metodą korygowania ceny średniej zastosowano algorytm dostosowujący schemat wyceny do rozkładu cen na rynku, rozdzielający zakresy współczynników korygujących dla danej cechy w ten sposób, by nieruchomościom o cechach ocenionych jako przeciętne odpowiadała cena średnia z bazy cen transakcyjnych nieruchomości porównawczych. 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.

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 ( $C_{\acute{s}r}$ ) 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 drzewostanu leśnego starszego oszacowano metodą zysków wg wzoru:

$$W_D = \left[ \sum_{i=1}^n (W_{SPi} \cdot z_i) \right] \cdot C_{1m3dr} \cdot P \cdot U$$

gdzie:

$W_D$  – wartość drzewostanu

$W_{ki}$  – wskaźnik wartości 1 ha drzewostanu na pniu [ $m^3/ha$ ]

$z_i$  – stan zadrzewienia i-tego gatunku drzewa

$C_{1m3dr}$  – cena drewna tartacznego WBO

$P$  – powierzchnia ogólna nieruchomości

$U$  – wskaźnik redukujący cenę sprzedaży o koszty pozyskania i zrywki

## II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### II.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer [REDACTED] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 209/2 o powierzchni 1,4700 ha. Sposób korzystania: lasy (Ls).

Dział I-Sp. wolny od wpisów.

Współwłaścicielami nieruchomości ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej są:

[REDACTED]

[REDACTED]

na podstawie umowy darowizny z dnia 17.07.1996 r., Rep. A nr [REDACTED] oraz na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej zawartej w dniu 02.02.2011 r. przed notariuszem Andrzejem Polańskim w Kancelarii Notarialnej w Myślenicach do Rep. A nr [REDACTED]

W dziale III widnieją jedenaście wpisów o treści:

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz Łukasza Piaseckiego (Pesel: 80021700279) - wpis na udziale stanowiącym 1/2 części prawa współwłasności nieruchomości przypadający [REDACTED]
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela: [REDACTED], [REDACTED],
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela na rzecz E. Miroglio Ead w Sliven, 8800 Sliven – wpis na udziale stanowiącym 1/2 części prawa współwłasności nieruchomości przypadający [REDACTED],
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela na rzecz Marcina Krzysztofa Orzechowskiego – wpis na udziałach stanowiących własność: [REDACTED] po 1/2 części,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela na rzecz [REDACTED] – wpis na udziale stanowiącym 1/2 części prawa współwłasności nieruchomości przypadający [REDACTED],
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela na rzecz Tarnowska Agencja Rozwoju Regionalnego Spółka Akcyjna w Tarnowie - wpis na

- udziale stanowiącym ½ części prawa współwłasności nieruchomości przypadający [REDACTED],
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Prezesa Zarządu Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych z siedzibą w Warszawie - wpis na udziale stanowiącym ½ części prawa współwłasności nieruchomości przypadający [REDACTED],
  - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Gminy Myślenice - wpis na udziale stanowiącym ½ części prawa współwłasności nieruchomości przypadający [REDACTED],
  - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz [REDACTED] [REDACTED] - wpis na udziale ½ części nieruchomości przypadający [REDACTED] oraz na udziale ½ części nieruchomości przypadający [REDACTED],
  - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Frafil Sp. z o.o. – wpis na udziale ½ części prawa współwłasności nieruchomości przypadający [REDACTED],
  - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz [REDACTED] [REDACTED] – wpis na udziale ½ części nieruchomości przypadający [REDACTED] oraz na udziale ½ części nieruchomości przypadający [REDACTED],

Uwaga: W dziale III widnieją sześć wzmianek o treści:

1. REP.C. / KOMO / 55159 / 23 - 2023-04-04, 14:28:58
  1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 2864 / 23 / 1 - 2023-04-05, 08:00:09 - wpis wszczęcia egzekucji
2. REP.C. / KOMO / 54858 / 23 - 2023-04-04, 11:45:49
  2. 1 DZ. KW. / KR1Y / 2847 / 23 / 1 - 2023-04-04, 13:43:54 - wpis wszczęcia egzekucji
3. REP.C. / KOMO / 37048 / 23 - 2023-03-06, 15:18:59
  3. 1 DZ. KW. / KR1Y / 1970 / 23 / 1 - 2023-03-06, 15:41:06 - wykreślenie wszczęcia egzekucji
4. REP.C. / KOMO / 36925 / 23 - 2023-03-06, 14:03:45
  4. 1 DZ. KW. / KR1Y / 1963 / 23 / 1 - 2023-03-06, 15:38:24 - wykreślenie wszczęcia egzekucji
5. REP.C. / KOMO / 36866 / 23 - 2023-03-06, 13:29:40
  5. 1 DZ. KW. / KR1Y / 1956 / 23 / 1 - 2023-03-06, 15:36:20 - wykreślenie wszczęcia egzekucji
6. REP.C. / KOMO / 36789 / 23 - 2023-03-06, 12:57:19



6. 1 DZ. KW. / KR1Y / 1953 / 23 / 1 - 2023-03-06, 15:33:40 - wykreślenie wszczęcia egzekucji

W dziale IV widnieją cztery wpisy o treści:

- Hipoteka umowna do kwoty 145 000,00 zł (słownie złotych: sto czterdzieści pięć tysięcy) wpisana na udziale oznaczonym numerem 1 oraz nr 2. Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie zapłaty przez [REDAKTOWANE] kwoty wynikającej z ugody, aktu poddania się egzekucji oraz umowy ustanowienia hipoteki z dnia 23.02.2016 roku rep.a.nr 636/2016 sporządzonej w kancelarii notarialnej w Krakowie przy ul. Stella-Sawickiego nr 7, przed notariuszem Krystianem Wygoną, odsetek od tej kwoty oraz przyznanych kosztów postępowania, ugoda, akt poddania się egzekucji oraz umowa ustanowienia hipoteki z dnia 23.02.2016 roku rep.a.nr 636/2016 sporządzona w kancelarii notarialnej w Krakowie przy ul. Stella-Sawickiego nr 7, przed notariuszem Krystianem Wygoną. Wierzyciel hipoteczny: [REDAKTOWANE]
- Hipoteka przymusowa w kwocie 150 077,99 zł (słownie złotych: sto pięćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt siedem 99/100) wpisana na udziale oznaczonym nr 2. Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie z tytułu składek na: us, fuz, fp i fgśp, koszty upomnienia, koszty egzekucji, za okres: 02/2017-07/2018 i należne odsetki za zwłokę., decyzje stanowiące podstawę wpisu niniejszej hipoteki. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 100 000,00 zł (słownie złotych: sto tysięcy) wpisana na udziale oznaczonym nr 1. Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wykonania środka kompensacyjnego w postaci obowiązku naprawienia szkody., postanowienie o zabezpieczeniu majątkowym z dnia 01.07.2022r. sygn.akt.4144-0.ds.1383.2022 wydane przez prokuraturę rejonową w Wadowicach. Wierzyciel hipoteczny: Myślenicka Agencja Rozwoju Gospodarczego Sp. z o.o.
- Hipoteka przymusowa w kwocie 26 718,92 zł (słownie złotych: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset osiemnaście 92/100) wpisana na udziale oznaczonym nr 1. Wierzytelność i stosunek prawny: powiększona o połowę suma kwot: należność główna (10815,73 zł), koszty postępowania sądowego (3737,36 zł) i odsetki ustawowe od dnia 17 sierpnia 2016r. do dnia 29 listopada 2022r. (3259,52 zł), nakaz zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, vi wydział cywilny w dniu 7 października 2016r., sygn. akt: VI Nc-e 1413671/16, opatrzony w klauzulę wykonalności z dnia 15.09.2022r. (dalszy tyt.

wykonawczy nr 2). Wierzyciel hipoteczny: Lumen Profit 20 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie.

### Oznaczenie nieruchomości wg Rejestru Gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Myślenice-G [120903_5]					
Obręb: Poręba [0012]					
Nr jednostki rejestrowej: G924					
Współwłasność: [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] – [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej
Numer działki	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
209/2 120903_5.0012.209/2	Poręba	1,47	LsIV	1,47	[REDAKTOWANE]

Oznaczenie oraz stan własności przedmiotowej nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr [REDAKTOWANE], są zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów.

Wydruk treści księgi wieczystej oraz uproszczony wypis z rejestru gruntów stanowią załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.

## II.2. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części miejscowości Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

W otoczeniu nieruchomości las. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na północno-wschodnim stoku góry Śliwnik (619 -620 m n.p.m.) – szczyt w paśmie Lubomira i Łysiny.

Nieruchomość przylega bezpośrednio do drogi gruntowej - działka ewidencyjna nr 213 (wg rejestru gruntów we władaniu Gminy Myślenice, brak informacji o księdze wieczystej – prawdopodobnie nieuregulowany stan prawny drogi, w granicach działki występuje wyłącznie

klasoużytek dr – drogi). Fizyczny dojazd do przedmiotowej nieruchomości drogą gruntową w dobrym stanie możliwy jest od strony zachodniej z Myślenic oraz od strony wschodniej ze wsi Poręba.

Rys. 1. Ortofotomapa z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości na tle wsi Poręba.



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

### II.3. Przeznaczenie nieruchomości

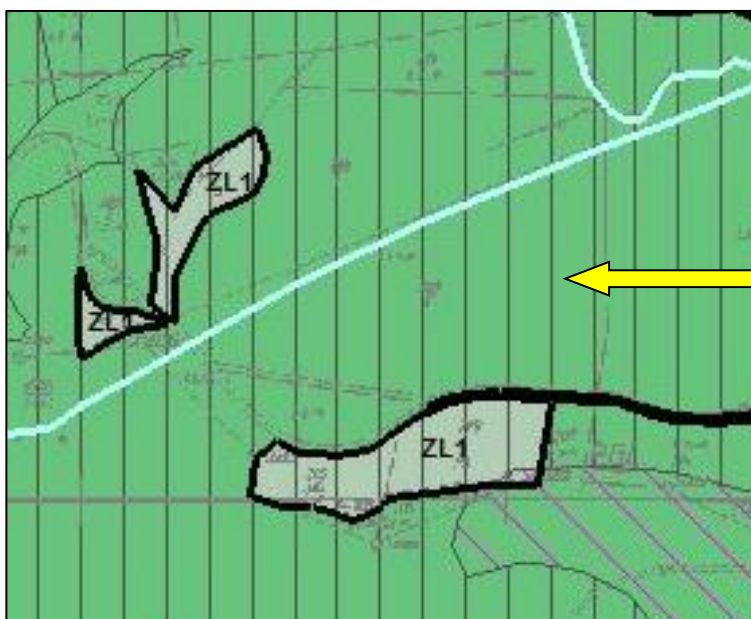
Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Poręba uchwalonym uchwałą nr 391/XLIV/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 26.03.2014 r. (ogłoszona w Dz. Urz. WM nr 2845 z dnia 21.05.2014 r.), przedmiotowa działka położona jest w całości w terenie oznaczonym symbolem:

**ZL – tereny lasów,**

Uwaga: Działka w całości położona jest w terenach osuwisk nieaktywnych.

1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL oraz tereny zalesień, które oznaczono na rysunku planu symbolem ZL1 z podstawowym przeznaczeniem pod lasy. W celu ochrony tych terenów wprowadza się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń służących bezpośrednio działalności leśnej.
2. Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach, ustala się możliwość realizacji:
  - 1) nie wyznaczonych na rysunku planu ścieżek rowerowych i ciągów pieszych po istniejących traktach leśnych;
  - 2) ogólnodostępnych urządzeń turystyki, sportu i rekreacji tj. szlaków turystycznych, ścieżek zdrowia, tras biegowych w tym do narciarstwa biegowego, tras do jazdy konnej, ścieżek dydaktycznych i przyrodniczych;
  - 3) obiektów małej architektury.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach przeznaczenia uzupełniającego wymienionego w ust. 2 jest dostosowanie do charakteru i wymogów przeznaczenia podstawowego z zachowaniem, określonych w przepisach odrębnych warunków udostępniania lasów.
4. W sytuacji braku możliwości prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami lasów, dopuszcza się ich realizację w terenach ZL i ZL1 na warunkach i zgodnie z przepisami odrębnym.

Rys. 2. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Źródło: [http://archiwum.myslenice.pl/plany/2014-05-16\\_Poreba/](http://archiwum.myslenice.pl/plany/2014-05-16_Poreba/)

## II.4. Działka gruntu

Rys. 3. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość.



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

Działka ewidencyjna nr 209/2 o powierzchni 1,47 ha. Wg rejestru gruntów w graniach działki występują wyłącznie grunty leśne klasy IV. Kształt działki nieregularny. Wymiary działki wynoszą maksymalnie do 115 m szerokości oraz do 202 m długości. Teren w graniach działki nachylony w kierunku północno-wschodnim. Działka południową granicą przylega bezpośrednio do drogi gruntowej przebiegającej w granicach działki nr 213 (wg rejestru gruntów we władaniu Gminy Myślenice, brak informacji o księdze wieczystej – prawdopodobnie nieuregulowany stan prawny drogi, w graniach działki występuje wyłącznie klasoużytek dr – drogi). Zgodnie z mapą topograficzną wzdłuż północnej granicy, przez teren działki nr 209/2 przepływa ciek wodny - dopływ spod Łysówki.

Informacje o drzewostanie pozyskano z danych udostępnionych na portalu internetowym <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> oraz z wizji terenowej. Typ siedliskowy lasu – las wyżynny świeży. Przedmiotowa działka położona jest w oddziale nr 4, wydzielenia oznaczonego literą p. Dominującym gatunkiem występującym na terenie przedmiotowej działki jest jodła w wieku ok. 60-85 lat. Pojedynczo występują takie gatunki jak sosna, buk, świerk, dąb, brzoza w wieku ok. 60-75 lat. Zadrzewienie na poziomie 0,8. Klasa bonitacji II. Wartość drzewostanu w granicach przedmiotowej działki szacuje się średnio na poziomie ok. 596 zł/ar.

### III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

#### III.1. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

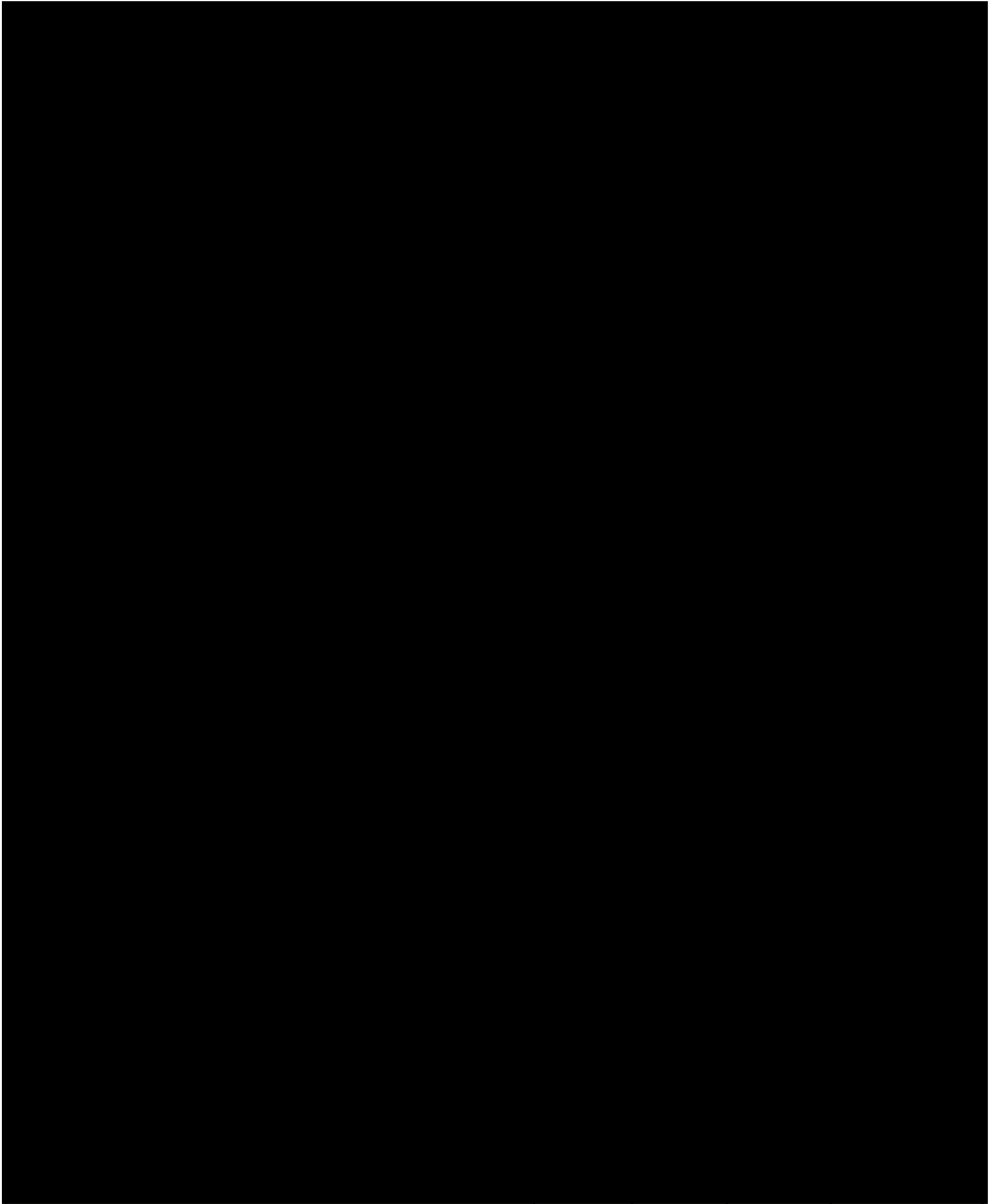
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

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



[REDACTED]

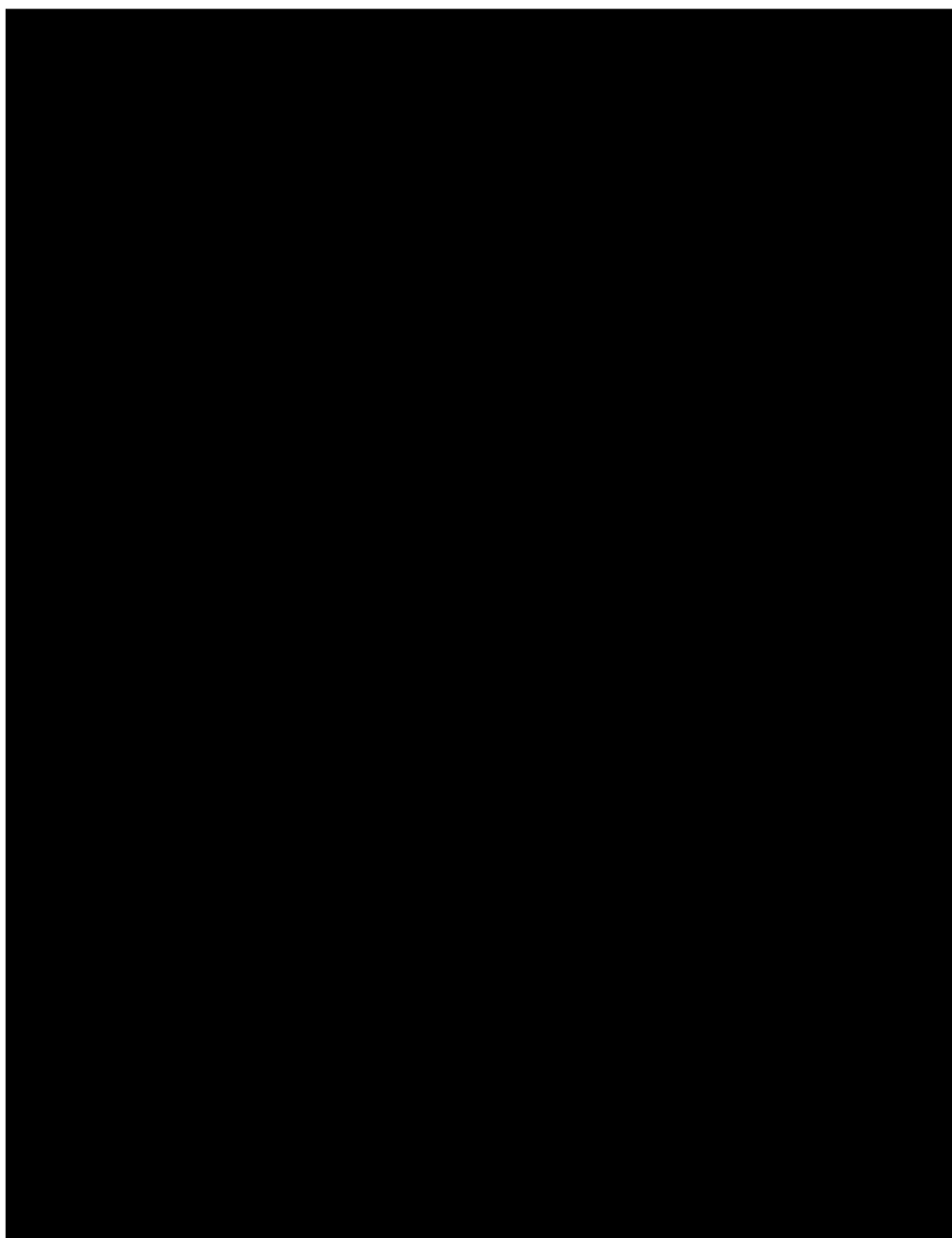
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą numer [REDAKTOWANE] IV Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej we wsi Poręba, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 209/2 o powierzchni 1,47 ha z drzewostanem leśnym, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**248 000 zł**

**słownie złotych: dwieście czterdzieści osiem tysięcy**

Uwaga: Informacje o drzewostanie pozyskano w oparciu o dane udostępnione na portalu internetowym <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy> oraz w oparciu o oględziny nieruchomości. Uwaga: Nie wykonywano inwentaryzacji stanu lasu.

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, 16 maja 2023 r.

## V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą wycenę opracowano dla celu określonego w punkcie I.2. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej wycenie 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. Niniejszy operat został wykonany zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie są przetwarzane na podstawie postanowienia Komornika Sądowego, w celu jego wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego opinię biegłego sądowego.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa ewidencyjna.