



## **OPERAT SZACUNKOWY**

**REPERTORIUM NR 89/2024**

**Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości  
gruntowej zabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00030382/8,  
położonej w miejscowości Dobczyce, gmina Dobczyce, powiat  
myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki  
ewidencyjnej nr 668/2 o powierzchni 0,0693 ha.**

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

**Zleceniodawca:** Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach  
Ewelina Łącka - Grabczan sygn. akt Kmp 834/22

**Autor opracowania:**

**Myślenice, lipiec 2024 r.**

# SPIS TREŚCI

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| I.1. PRZEDMIOT WYCENY 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         |
| <b>II. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....</b>                           | <b>9</b>  |
| II.1. STAN PRAWNY .....                                       | 9         |
| II.2. LOKALIZACJA .....                                       | 13        |
| II.3. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM.....                  | 15        |
| II.4. DZIAŁKA GRUNTU.....                                     | 17        |
| II.5. BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY .....                       | 17        |
| II.6. BUDYNEK GOSPODARCZO-MIESZKALNY .....                    | 19        |
| <b>III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....</b>           | <b>21</b> |
| III.1. ANALIZA STAWEK CZYNSZU NAJMU .....                     | 21        |
| III.2. OSZACOWANIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO.....          | 27        |
| III.3. OSZACOWANIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO. ....           | 31        |
| III.4. OSZACOWANIE WYDATKÓW OPERACYJNYCH.....                 | 31        |
| III.5. USTALENIE STOPY KAPITALIZACJI. ....                    | 32        |
| III.6. ARKUSZ WYCENY .....                                    | 35        |
| III.7. OKREŚLENIE WARTOŚCI OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH..... | 36        |
| <b>IV. WYNIK KOŃCOWY .....</b>                                | <b>38</b> |
| <b>V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>                        | <b>41</b> |
| <b>VI. ZAŁĄCZNIKI.....</b>                                    | <b>41</b> |

# I. CZĘŚĆ OGÓLNA

## I.1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, objęta księgą wieczystą nr KR2Y/00030382/8 położona w Dobczycach, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie. którą stanowi działka ewidencyjna nr 668/2 o powierzchni 0,0693 ha.

Częścią składową nieruchomości są:

- budynek mieszkalno - usługowy, oznaczony numerem porządkowym ulica Mostowa 5D, zrealizowany w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja Starosty Myślenickiego z 27 października 2006 r., znak AB.VIII.7351/905/2006, przyjęty do użytkowania decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Myślenicach z 23 sierpnia 2007 r., znak PINB.7353/U/75/07.
- budynek o funkcjo gospodarczo – mieszkalnej, zrealizowany w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja Starosty Myślenickiego z 21 lipca 2016 r., znak AB.6740.552.2016, niezgłoszony do użytkowania.

## I.2. CEL WYCENY

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

## I.3. ZLECENIODAWCA

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 9, zarządzenie z dnia 09 stycznia 2024 r.

## I.4. DATY WYCENY

|                                                    |                    |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| Data sporządzenia wyceny:                          | 1 sierpnia 2024 r. |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 31 lipca 2024 r.   |
| Data na którą określono stan przedmiotu wyceny:    | 7 marca 2024 r.    |
| Data na którą wykonano oględziny nieruchomości:    | 7 marca 2024 r.    |

## **I.5. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA.**

- USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.);
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
- USTAWA z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz.1550 z późn. zm.);
- USTAWA z dnia 6.07.1998 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1984 z późn. zm.);
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633).
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA FINANSÓW z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 742),
- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

## **I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.**

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

- Księgi wieczyste – prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Projekty budowlany budynku.
- Pozwolenie na budowę
- Pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego
- Oględziny nieruchomości.

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

## I.9. METODYKA WYCENY.

W niniejszej wycenie określono wartość rynkową budynku mieszkalno-usługowego nr 5D przy ul. Mostowej w Dobczycach.

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.

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, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, określono podejściem dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

W podejściu dochodowym rynkową wartość nieruchomości określa się w relacji do wartości przyszłych dochodów, które nieruchomość ta przynosi lub może przynieść aktualnemu lub potencjalnemu właścicielowi. Warunkiem koniecznym jest aby wysokość tego dochodu była znana lub możliwa do określenia.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy.

Technika kapitalizacji prostej odnosi się do jednorocznych dochodów, które są zamieniane (kapitalizowane) na wartość kapitałową przez współczynnik kapitalizacji, rozumiany jako okres zwrotu środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. Przy

wykorzystaniu tej techniki wartość nieruchomości „V” wyznacza się jako iloczyn przynoszonego przez nią dochodu rocznego „D” i współczynnika kapitalizacji „W<sub>K</sub>” ( $V = D \times W_K$ ). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- określenie potencjalnego dochodu brutto
- określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej
- określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości
- ustalenie współczynnika kapitalizacji
- określenie wartości nieruchomości jako iloczynu dochodu operacyjnego netto i współczynnika kapitalizacji.

Dla określenia potencjalnego dochodu brutto oszacowano średni czynsz najmu możliwy do uzyskania na przedmiotowej nieruchomości dla poszczególnych rodzajów powierzchni przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, mieszczącej 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 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 określa się w drodze korekty średniej ceny

nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

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

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

$U_i$  – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

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

W celu określenia wartości prawa dożywotniego użytkowania również zastosowano podejście dochodowe.

Zgodnie z § 3 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości:

„1. Wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej określa się przez obliczenie wielkości wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość.

2. Wielkość wpływu obciążenia nieruchomości prawami, o których mowa w ust. 1, na wartość nieruchomości obciążonej, w zależności od celu wyceny, określa się jako utratę korzyści, jakie

mógłby osiągnąć właściciel nieruchomości, gdyby nie była obciążona, lub jako uzyskanie korzyści przez osobę, której te prawa przysługują.

3. Przy określaniu wartości praw, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się rodzaj obciążenia, cel wyceny, czas, na który te prawa zostały ustanowione, rodzaj utraconych korzyści i okres ponoszenia strat przez właściciela lub rodzaj korzyści i okres ich uzyskiwania przez osobę, której przysługują prawa obciążające nieruchomość. Uwzględnia się także fakt współkorzystania z nieruchomości lub jej części przez osoby, którym przysługują prawa wymienione w ust. 1.”

Natomiast zgodnie z ust. 4., jeżeli w okresie trwania praw dochody roczne wynikające z korzyści, jakie mógłby osiągać właściciel nieruchomości są stabilne to wartość praw o których mowa w ust. 1, określa się w podejściu dochodowym z pominięciem wartości rezydualnej według następującego wzoru:

$$W_{OPR} = D \times \frac{\left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]}{r}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

|           |   |                                                |
|-----------|---|------------------------------------------------|
| $W_{OPR}$ | – | wartość praw,                                  |
| $D$       | – | dochody roczne                                 |
| $N$       | – | okres trwania praw w latach                    |
| $R$       | – | stopę dyskontową w postaci ułamka dziesiętnego |

## II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### II.1. STAN PRAWNY

Sąd Rejonowy w Myślenicach, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach prowadzi księgę wieczystą nr KR2Y/00030382/8 dla nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Dobczyce, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki 668/2 o powierzchni 0,0693 ha.

Dział I-Sp: wolny od wpisów.

Dział II: Własność nieruchomości wpisana jest na rzecz Mateusza Michała Dudzik, syna Jana i Ireny, w całości, na podstawie umowy sprzedaży z 31 lipca 2015 r., Rep. A 3486/2015, umowy darowizny z 8 września 2016 r., Rep. A 2189/2016 oraz umowy majątkowej małżeńskiej ustanowienia rozdzielności majątkowej z 7 września 2016 r., Rep. A 4309/2016.

Dział III: widnieją wpisy o treści:

1. Ograniczone prawo rzeczowe - dożywotnia i nieodpłatna służebność mieszkania polegająca na korzystaniu z całego piętra budynku mieszkalno-usługowego, oznaczonego numerem porządkowym 5d, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, w 2 pokojach i salonie z aneksem kuchennym z prawem do korzystania z komunikacji na rzecz Jerzego Pachacza, syna Władysława, Zofii.
2. Ograniczone prawo rzeczowe - prawo dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania pomieszczenia użytkowego znajdującego się na parterze budynku mieszkalno-usługowego oznaczonego numerem porządkowym 5d, składającego się z dwóch izb, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji na rzecz Marcina Przemysława Pachacza, syna Jerzego i Ireny
3. Ograniczone prawo rzeczowe - dożywotnia i nieodpłatna służebność mieszkania, polegająca na korzystaniu z całego piętra nowopowstałego murowanego budynku, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, to jest w dwóch pokojach i salonie z aneksem kuchennym, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji na rzecz Ireny Pachacz, córki Władysława i Marii.
4. Ograniczone prawo rzeczowe - prawo dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania całego parteru stanowiącego jedno pomieszczenie garażowe w nowopowstałym murowanym budynku, położonym przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującym się

na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji na rzecz Michała Piotra Pachacza, syna Jerzego i Ireny.

5. Inny wpis - wszczęcie egzekucji z nieruchomości (Km 834/22) na rzecz Santander Bank Polska Spółka Akcyjna
6. Inny wpis - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 600/23) na rzecz Banku Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna

Dział IV: widnieją wpisy o treści:

1. Hipoteka umowna – 1 280 000,00 (jeden milion dwieście osiemdziesiąt tysięcy) zł - zabezpieczenie wierzytelności banku obejmującej spłaty kredytu, odsetek oraz kosztów postępowania, roszczeń o zapłatę opłat i prowizji, kosztów windykacji kredytu, kosztów opinii i ekspertyz, wycen ubezpieczenia, a także pozostałych należności wynikających z umowy kredytowej., umowa nr 277196/418/K/IN/15 z dnia 31 lipca 2015r. na rzecz Banku Spółdzielczego w Dobczycach
2. Hipoteka przymusowa – 54 949,59 (pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset czterdzieści dziewięć 59/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 2018-02 do 2019-01 oraz należne odsetki za zwłokę, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
3. Hipoteka przymusowa - 11 516,34 (jedenaście tysięcy pięćset szesnaście 34/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne za okres od 2018-10 do 2019-01 oraz należne odsetki za zwłokę, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
4. Hipoteka przymusowa – 17 324,11 (siedemnaście tysięcy trzysta dwadzieścia cztery 11/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne za okres od 2019-02 do 2019-11 fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 2019-02 do 2019-05 oraz należne odsetki za zwłokę, koszty upomnienia i koszty egzekucyjne, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
5. Hipoteka przymusowa – 27 112,89 (dwadzieścia siedem tysięcy sto dwanaście 89/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 2019-12 do 2020-11 oraz należne odsetki za zwłokę, koszty upomnień i koszty egzekucyjne, decyzja

- stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
6. Hipoteka przymusowa - 14 885,58 (czternaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć 58/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 2020-12 do 2021-06 oraz należne odsetki za zwłokę, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie
7. Hipoteka przymusowa - 8281,08 (osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt jeden 08/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy, fundusz solidarnościowy oraz fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 2021-07 do 2021-10, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Krakowie

**Oznaczenie działki wg rejestru gruntów**

|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| Województwo: małopolskie                                |
| Powiat: myślenicki                                      |
| Jednostka ewidencyjna: Dobczyce – miasto - G [120901_4] |
| Obręb: Dobczyce [0001]                                  |
| Jednostka rejestrowa: G2542                             |
|                                                         |

| Oznaczenie działki             |       | Pow.<br>[ha] | Użytek lub klasa |                  | Nr księgi wieczystej |
|--------------------------------|-------|--------------|------------------|------------------|----------------------|
| Numer działki<br>identyfikator | Adres |              | Rodzaj           | Pow.<br>[ha]     |                      |
| 668/2<br>120901_4.0001.668/2   | -     | 0,0693       | RIIIa<br>B       | 0,0281<br>0,0412 | KR2Y/0030382/8       |

*Razem powierzchnia działek: 0,0693 ha*

Oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej jest zgodne z danymi ewidencji gruntów w obrębie ewidencyjnym Skomielna Czarna [Nr 0003], w jednostce ewidencyjnej Tokarnia -G [120908\_2], jednostka rejestrowa nr G836. Stan własnościowy nieruchomości przedstawiony w rejestrze gruntu jest nieaktualny.

## II.2. LOKALIZACJA

Gmina Dobczyce położona jest około 30 km na południe od Krakowa. Usytuowana jest na Pogórzu Wielickim w sąsiedztwie Beskidu Makowskiego i Wyspowego, w dolinie rzeki Raby. Gminę o powierzchni 66,4 km<sup>2</sup> zamieszkuje ok. 15 tys. osób. Jest ona typowym przykładem gminy miejsko – wiejskiej, w której skład wchodzi 13 sołectw: Bieńkowice, Brączowice, Brzezowa, Dziekanowice, Kędzierzynka, Kornatka, Niezdów, Nowa Wieś, Rudnik, Sieraków, Skrzynka, Stadniki, Stojowice.

Rys. 1. Lokalizacja Gminy Tokarnia na tle powiatu myślenickiego.



źródło: <https://kmy.pl/>

Ważnym i zarazem charakterystycznym elementem dobczyckiego pejzażu jest Jezioro Dobczyckie i spoglądający na miasto ze Wzgórza Starego Miasta XIV – wieczny zamek.

Zgodnie z podziałem administracyjnym Polski gmina Dobczyce znajduje się w województwie małopolskim, w powiecie myślenickim. Graniczy z 6 gminami: od zachodu z Myślenicami i Sieprawiem, od południa z Raciechowicami i Wiśniową, od wschodu z Gdowem a od północy z Wieliczką.

Bogata historia, zabytki, wspaniałe walory krajobrazowe, istniejąca infrastruktura turystyczna oraz liczne wydarzenia kulturalne sprawiają, iż tereny te są atrakcyjną bazą wypadów

weekendowych dla mieszkańców Krakowa i miejscem odpoczynków dla licznie przyjeżdżających tu turystów.

Również połączenie komunikacyjne z gminą jest bardzo korzystne ze względu na przecinające się tu drogi wojewódzkie nr 964 Wieliczka – Mszana Dolna i nr 967 Myślenice – Bochnia oraz biegnące w pobliżu drogi krajowe Kraków – Zakopane i Kraków – Tarnów.

Rys. 2. Przybliżona lokalizacja nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.



<https://www.openstreetmap.org/>

Nieruchomość, będącą przedmiotem wyceny, stanowi działka ewidencyjna nr 668/2 o powierzchni 693 m<sup>2</sup>, położona w Dobczycach, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość znajduje się kilkaset metrów od centrum miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy komercyjnej.

### II.3. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

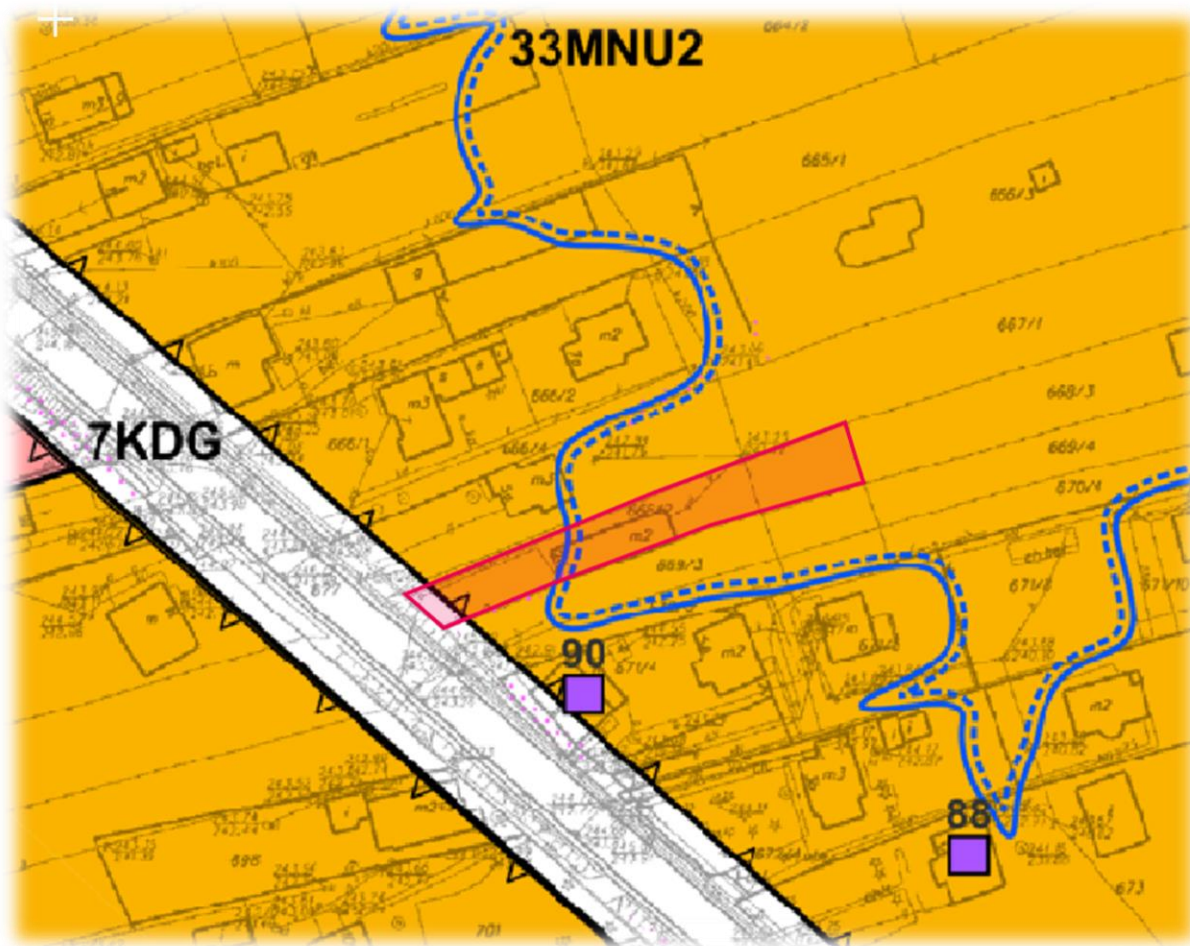
Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, zgodnie ze *zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dobczyce*, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXV/542/2023 Rady Miejskiej w Dobczycach z 31 lipca 2023 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 8 sierpnia 2023 r., poz. 5332), położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

**33MNU2** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – przeważająca część działki,

**7KDG** - tereny komunikacji – drogi publiczne – pas wzdłuż zachodniej granicy działki.

Wschodnia część działki położona jest na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Rys. 3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

Zgodnie z § 39:

1. Wyznacza się TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ oznaczone na Rysunku planu symbolem 1-60MNU2.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 pod:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
  - 2) lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych oraz w terenie 57MNU2 nieuciążliwych budynków produkcyjnych i magazynowych.,
  - 3) utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy,
  - 4) obiekty usług publicznych,
  - 5) zieleni urządzonej: zieleńce i skwery oraz zieleni o charakterze izolacyjnym.
3. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów pod:
  - 1) nieoznaczone na Rysunku planu drogi wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo -jezdne,
  - 2) ciekі wodne z obudową biologiczną,
  - 3) budynki gospodarcze, garaże, miejsca do parkowania, parkingi,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z § 79:

1. Wyznacza się TERENY KOMUNIKACJI – DROGI PUBLICZNE oznaczone na Rysunku planu symbolami 1-8KDG, 1-7KDZ, 1-9KDL, 1-37KDD1, 1-30KDD2.
2. Wyznacza się TERENY KOMUNIKACJI – DROGI WEWNĘTRZNE oznaczone na Rysunku planu symbolami 1-54KDW.
3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 pod istniejące i projektowane publiczne drogi, ulice wraz z wyposażeniem towarzyszącym dostosowanym do klasy i przeznaczenia drogi, infrastrukturą i urządzeniami służącymi organizacji ruchu i ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów 1-54KDW pod istniejące i projektowane drogi wewnętrzne wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi i zabezpieczającymi.
5. Ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenów wymienionych w ust. 1 i ust. 2 pod lokalizację:
  - 1) zatok postojowych lub miejsc postojowych,
  - 2) ciągów pieszych i tras rowerowych,
  - 3) za wyjątkiem 1-54KDW – zatok autobusowych i urządzonych przystanków dla pasażerów,
  - 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej,

- 5) urządzeń służących izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
- 6) elementów małej architektury,
- 7) cieków wodnych wraz z obudową biologiczną,
- 8) urządzeń towarzyszącej infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi.

#### **II.4. DZIAŁKA GRUNTU**

Działka jest bardzo wąska. Ma kształt zbliżony do prostokąta o szerokości około 8 – 10 m, długości około 80 m. Teren jest płaski. Działka przylega do drogi publicznej, asfaltowej – ulicy Mostowej.

Nieruchomość ma dostęp do pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej: linii energetycznej, gazociągu, wodociągu oraz kanalizacji miejskiej.

Działka jest w części ogrodzona – od frontu ogrodzenie stalowe na murowanych słupkach, od strony północnej i wschodniej - siatka na metalowych słupkach. Nieruchomość jest utwardzona nawierzchnią z kostki brukowej.

W granicach przedmiotowej działki występują użytki: grunt orny klasy IIIa na powierzchni 0,0281 ha oraz tereny mieszkaniowe na powierzchni 0,0412 ha.

#### **II.5. BUDYNEK MIESZKALNO-USŁUGOWY**

W centralnej części działki posadowiony jest murowany budynek mieszkalno - usługowy, niepodpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, oznaczony numerem porządkowym ulica Mostowa 5D, zrealizowany w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzją Starosty Myślenickiego z 27 października 2006 r., znak AB.VIII.7351/905/2006. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Myślenicach z 23 sierpnia 2007 r., znak PINB.7353/U/75/07, udzielono pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku mieszkalno – usługowego.

Dane techniczne budynku

Powierzchnia zabudowy: 110 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 183,74 m<sup>2</sup>

Kubatura: 660 m<sup>3</sup>

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku:

- Fundamenty z betonu żwirowego, zbrojone,
- Ściany nadziemne – pustak ceramiczny MAX na zaprawie cementowo – wapiennej + docieplenie ścian zewnętrznych styropianem grubości 11 cm,
- Ściany wewnętrzne – ceramiczne oraz z płyt gipsowo – kartonowych na ruszcie stalowym,

- Przewody kominowe z cegły pełnej i kształtek ceramicznych,
- Strop nad parterem – płyta żelbetowa gr. 12 cm,
- Strop nad poddaszem – drewniany, ocieplony wełną mineralną gr. 20 cm,
- Schody wewnętrzne - żelbetowe,
- Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej,
- Pokrycie dachu – blacha trapezowa, obróbki z blachy ocynkowanej, rynny i rury spustowe - pcv,
- Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, zewnętrzne – mineralne,
- W aneksie kuchennym nad blatem roboczym oraz w łazienkach ściany obłożone płytkami ceramicznymi,
- Stolarka okienna – okna PCV, okleinowane, drzwi zewnętrzne – aluminiowe, drzwi wewnętrzne - drewniane,
- Podłogi – posadzki ceramiczne oraz panele podłogowe,
- Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, gazowa, c.o. – na poddaszu kocioł gazowy, dwufunkcyjny, grzejniki stalowe, płytowe; na parterze ogrzewanie kominkowe. Dodatkowo na poddaszu możliwość montażu ogrzewania kominkowego – wykonano instalację rozprowadzającą ciepło do poszczególnych pomieszczeń oraz dodatkowy przewód kominowy.

W stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego, zmienił się układ funkcjonalny pomieszczeń. Na parterze budynku zaprojektowano jedno pomieszczenie handlowo – usługowe z otwartą klatką schodową na poddasze oraz wc pod schodami. Faktycznie pomieszczenie handlowo - usługowe podzielono na mniejszą część handlowo – usługową o powierzchni około 48 m<sup>2</sup> oraz łazienkę i pomieszczenie stanowiące warsztat. Wydzielono także klatkę schodową która prowadzi na poddasze mieszkalne, z wc i holem, które dostępne są wejściem od strony wschodniej budynku. Na poddaszu zaprojektowano pokój dzienny z aneksem kuchennym, łazienkę, hol i jeden obszerny pokój, który podzielono na dwa mniejsze pokoje z oknami na wschód.

Jakość wykonawstwa - dobra. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy. Stan techniczny budynku jest dobry. Standard wykorzystanych materiałów - dobry. Elementy budynku nie wykazują istotnego zużycia i uszkodzeń. Opinia o stanie technicznym budynku nie stanowi ekspertyzy.

## II.6. BUDYNEK GOSPODARCZO-MIESZKALNY

We wschodniej części działki posadowiony jest murowany budynek gospodarczo - mieszkalny, niepodpiwniczony, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, zrealizowany w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja Starosty Myślenickiego z 21 lipca 2016 r., znak AB.6740.552.2016, udzielająca pozwolenia na budowę budynku gospodarczego. Budynek niezgłoszony do użytkowania.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 154,54 m<sup>2</sup>. Zestawienie powierzchni użytkowej poszczególnych pomieszczeń, sporządzone w oparciu o przeprowadzony obmiar wszystkich pomieszczeń budynku, zestawiono w poniższej tabeli.

| Parter            | Powierzchnia /mkw./ | Poddasze    | Powierzchnia /mkw./ |
|-------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Warsztat          | 53,06               | Salon       | 27,12               |
| Wc                | 3,34                | Kuchnia     | 9,61                |
| Salon kosmetyczny | 15,00               | Łazienka    | 5,17                |
|                   |                     | Pokój       | 15,29               |
|                   |                     | Pokój       | 13,8                |
|                   |                     | Hol         | 5,12                |
|                   |                     | Komunikacja | 7,03                |
| RAZEM:            | <b>71,40</b>        | RAZEM:      | <b>83,14</b>        |
| <b>RAZEM:</b>     |                     |             | <b>154,54</b>       |

### Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku:

- Fundamenty z betonu żwirowego, zbrojone,
- Ściany nadziemna – pustak ceramiczny POROTHERM + docieplenie ścian zewnętrznych styropianem grafitowym grubości 15 cm, zaprawa klejowa + od frontu tynk cienkowarstwowy oraz okładzina z płytek klinkierowych na poziomie parteru,
- Ścianki działowe – bloczki z betonu komórkowego Ytong,
- Przewody kominowe - systemowe firmy Leier,
- Strop nad parterem – płyta żelbetowa gr. 15 cm,
- Strop nad poddaszem – drewniany, ocieplony wełną mineralną gr. 30 cm,
- Poddasze docieplone, wykończone płytami OSB,
- Schody wewnętrzne - żelbetowe,
- Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej,
- Pokrycie dachu – blacha trapezowa na papie i pełnym deskowaniu, obróbki z blachy ocynkowanej, rynny i rury spustowe - pcv, podbitka z blachy,
- Tynki wewnętrzne gipsowe, zewnętrzne – cienkowarstwowe,
- W łazience ściany obłożone płytkami ceramicznymi, ściana w salonie obłożona płytkami dekoracyjnymi,

- Stolarka okienna – okna PCV, zewnętrznie okleinowane, drzwi - płycinowe, brama garażowa, segmentowa,
- Podłogi – w części mieszkalnej – gres oraz panele podłogowe, okładzina schodów – płyty gresowe w całości, w warsztacie – posadzka przemysłowa, w salonie kosmetycznym panele
- Instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, c.o. – w warsztacie kocioł na paliwo stałe z zasobnikiem c.w.u., ogrzewanie podłogowe w całym budynku za wyjątkiem klatki schodowej, gdzie zamontowano grzejnik stalowy, płytowy.

Jakość wykonawstwa dobra. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy. Stan techniczny budynku jest bardzo dobry. Standard wykorzystanych materiałów – bardzo dobry. Do wykończenia wc na parterze. Elementy budynku nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Opinia o stanie technicznym budynku nie stanowi ekspertyzy.

Od strony wschodniej do budynku dobudowano wiatę gospodarczą, odsłoniętą i przekrytą, o konstrukcji drewnianej, o powierzchni 15,07 m<sup>2</sup>.

Dokumentację fotograficzną wycenianej nieruchomości z dnia 9 marca 2024 r. przedstawiono w Załączniku do operatu szacunkowego.

### III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

#### III.1. ANALIZA STAWEK CZYNSZU NAJMU

Dla potrzeb wyceny całej nieruchomości określono i zbadano:

- \* **Rodzaj rynku:** rynek najmu powierzchni przeznaczonych na cele handlowe, usługowe, gospodarcze i mieszkalne;
- \* **Obszar badania:** miasto Dobczyce
- \* **Okres analizy cen:** lipiec 2023 – lipiec 2024 r.

Obszar gminy Dobczyce położony jest w niedalekiej odległości od Krakowa i jest dobrze z nim skomunikowany, co wpływa korzystnie zarówno na sfery społeczną i gospodarczą, jak też na zjawiska w obszarze przestrzeni i środowiska. Do głównych atutów gminy należą posiadane przez nią walory przyrodnicze i krajobrazowe, w tym Zbiornik Dobczycki, który nawet niewykorzystany bezpośrednio do celów turystycznych i rekreacyjnych stwarza możliwości atrakcyjnego zagospodarowania przestrzeni wokół niego i w jego pobliżu.

Gmina posiada infrastrukturę o charakterze rekreacyjnym, która dodatkowo wzmacnia zarówno funkcje turystyczne obszaru jak też możliwości aktywnego spędzania czasu wolnego przez mieszkańców.

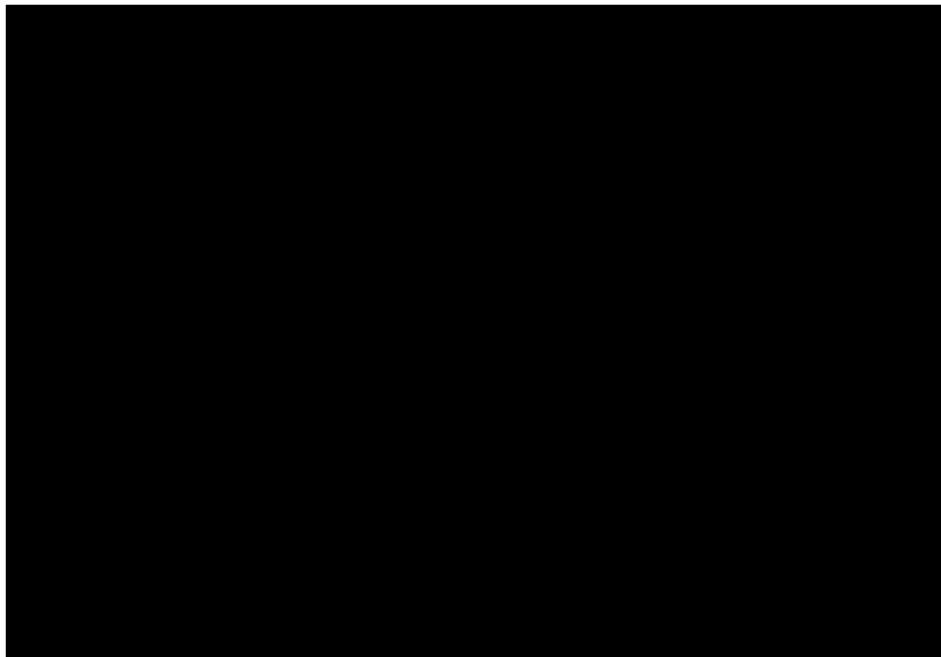
Pod kątem społecznym dużym atutem gminy jest dostępność ważnych dla lokalnej społeczności usług opieki zdrowotnej, miejsc pracy na terenie gminy, usług edukacyjnych, w tym na poziomie ponadpodstawowym, oferty kulturalnej i sportowej, usług opieki nad dziećmi do lat trzech i w wieku przedszkolnym. Gmina cechuje się także korzystnymi zjawiskami sfery demograficznej, co potwierdzają dane statystyczne.

Obszar gminy jest atrakcyjny dla turystów i inwestorów, na co wpływ mają między innymi dogodne położenie blisko Krakowa, położenie na terenie gminy Strefy Przemysłowej oraz Podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej Krakowski Park Technologiczny, sprzyjające otoczenie instytucjonalne, lokalizacja na terenie gminy przedsiębiorstw o znanych markach, duża liczba miejsc pracy. Gmina posiada również tereny inwestycyjne, które mogą być przeznaczone pod rekreację i turystykę, aktywność gospodarczą i mieszkalnictwo.

Aktywność gospodarcza obszaru gminy wzrasta, zwiększa się liczba przedsiębiorstw, wiele podmiotów gospodarczych to firmy rodzinne, potwierdzające przedsiębiorczość mieszkańców.

Dokonano analizy czynszów ofertowych na obszarze miasta Dobczyce, która wykazała, że poziom stawek czynszu za powierzchnię wynajmowaną dla lokali mieszkalnych położonych w Dobczycach, jest stosunkowo stabilny wynosi od **30,00 zł/m<sup>2</sup>**, w przypadku lokali o większych powierzchniach i/lub w gorszym stanie technicznym do **50,00 zł/m<sup>2</sup>**, w przypadku lokali o mniejszych powierzchniach i/lub w bardzo dobrym stanie technicznym.

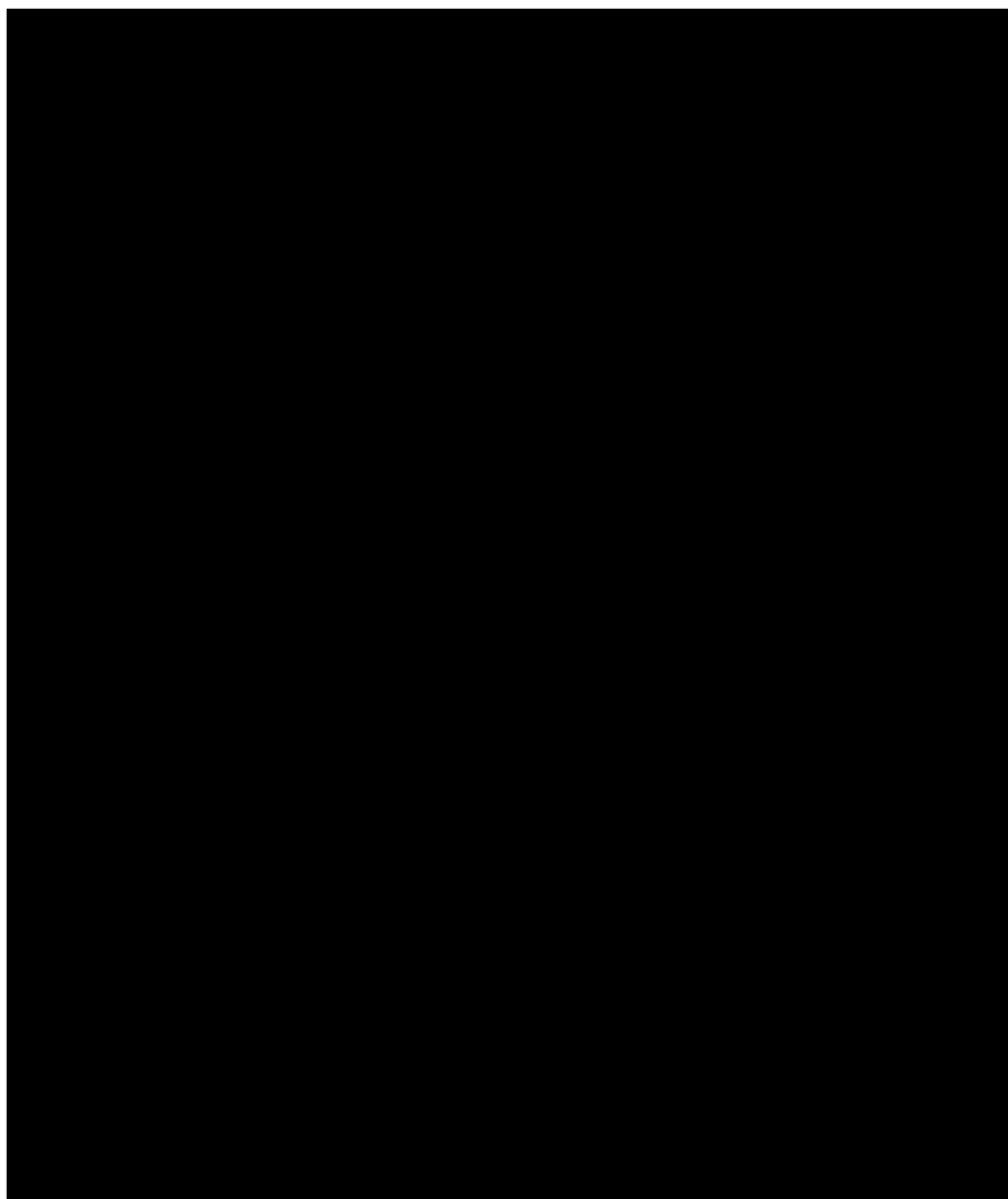
W poniższej tabeli zestawiono nieruchomości podobne wraz z ich powierzchnią, miesięczną stawką czynszu najmu oraz jednostkową stawką czynszu najmu.



Do określenia wartości czynszu powierzchni mieszkalnej, ceny zostały pomniejszone o 10%, które stanowi kwota możliwa do wynegocjowania przez najemcę.

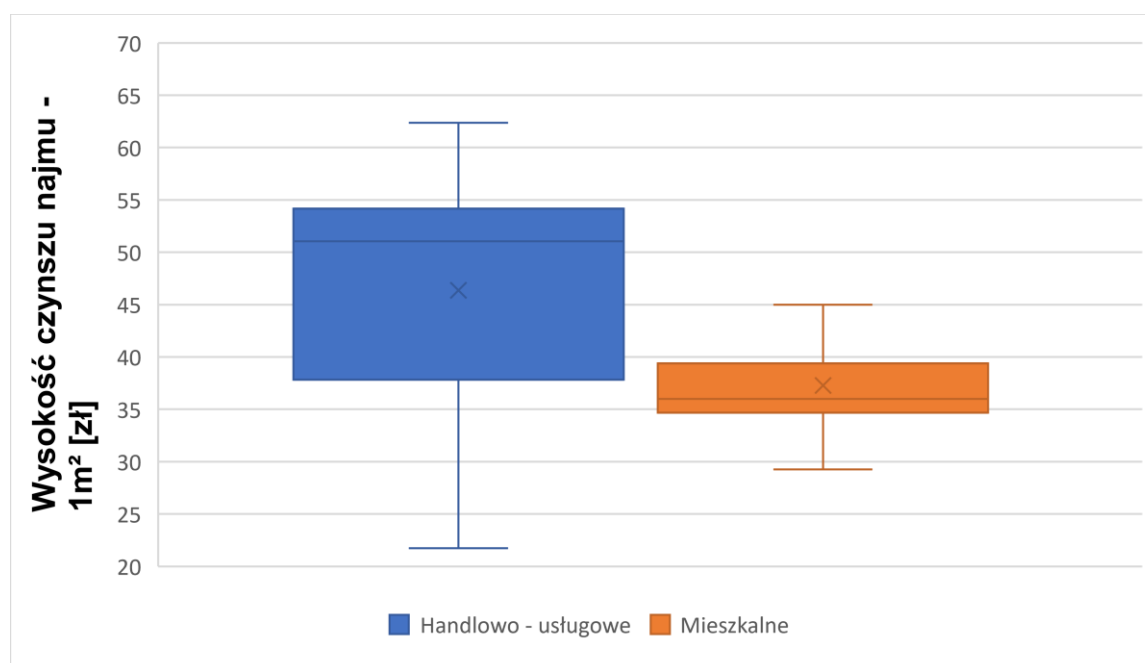
Analiza stawek czynszu najmu powierzchni handlowo-usługowych na terenie miasta Dobczyce wskazała, że lokale wynajmowane są w cenach od **20-60 zł/m<sup>2</sup>**. Analizie poddano stawki z rynku ofertowego oraz stawki czynszu użytkowych lokali komunalnych uzyskanych z Urzędu Miasta i Gminy Dobczyce. Na rynku ofertowym ceny te zawierają się w przedziale od 20,00 zł – 60,00 zł, natomiast czynsze w użytkowych lokalach komunalnych oscylują głównie w granicach 50,00 – 60,00 zł/m<sup>2</sup>, sporadycznie pojawiają się niższe stawki. Najwyższe ceny notuje się obecnie w rejonie Centrum i Rynku, gdzie sięgają 60 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalne stawki czynszu notują niewielkie lokale zlokalizowane na parterze, z witryną bezpośrednio przy głównych ciągach komunikacyjnych.

W poniższej tabeli zestawiono nieruchomości podobne wraz z ich powierzchnią, miesięczną stawką czynszu najmu oraz jednostkową stawką czynszu najmu.



Przeciętne wysokości stawek czynszu za wynajem powierzchni na terenie miasta Dobczyce zawiera poniższa tabela.

| Lokalizacja | Powierzchnie             |            |
|-------------|--------------------------|------------|
|             | handlowo - usługowe      | mieszkalne |
|             | zł za 1 mkw. miesięcznie |            |
| Myślenice   | 20 - 60                  | 30 - 50    |



Czynnikiem decydującym o poziomie czynszu jest przede wszystkim lokalizacja nieruchomości rozumiana jako położenie (m.in. dostęp miejsc parkingowych), otoczenie, usytuowanie w budynku, dostępność komunikacyjna, a następnie stan techniczny i standard wykończenia budynku i lokalu. Najemcy podpisujący umowy dotyczące lokali w złym stanie technicznym i standardzie często zmuszeni są ponieść znaczne nakłady na przystosowanie lokalu do danej działalności handlowej lub usługowej, niemniej wpływ wspomnianego czynnika na wysokość stawek czynszowych jest zdecydowanie mniejszy niż lokalizacji danej nieruchomości. Na wysokość czynszu wpływa także powierzchnia lokalu i jego funkcjonalność. Z lokalami użytkowymi o większej powierzchni związane są najczęściej nieco niższe czynsze jednostkowe. Ponadto, cechami istotnym dla najemców są: architektura budynku oraz kondygnacja. Zdecydowana większość lokali handlowo-usługowych zlokalizowana jest na parterze. W przypadku powierzchni produkcyjnych i magazynowych istotnym elementem jest specyfikacja techniczna pomieszczeń, którą wpływa m.in. wysokość hal, dopasowanie doków czy nośność posadzki.

Cechy rynkowe, które mają wpływ na wysokość czynszów najmu lokali usługowych, określone na podstawie badania-observacji preferencji i zachowań inwestorów umieszczono w poniższej tabeli.

| Lp. | Rodzaj cechy rynkowej                  | Waga cechy  | Wartość cechy                                                                    |
|-----|----------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Położenie – lokalizacja                | 40 %        | 5 – bardzo dobre<br>4 – dobre<br>3 – przeciętne<br>2 – słabe<br>1 – bardzo słabe |
| 2.  | Stan techniczny i standard wykończenia | 20 %        | 5 – bardzo dobre<br>4 – dobre<br>3 – przeciętne<br>2 – słabe<br>1 – bardzo słabe |
| 3.  | Powierzchnia i funkcjonalność          | 20 %        | 5 – bardzo dobre<br>4 – dobre<br>3 – przeciętne<br>2 – słabe<br>1 – bardzo słabe |
| 4.  | Położenie w budynku - kondygnacja      | 20 %        | 5 – parter<br>3 – kondygnacje powyżej parteru<br>1 – utrudniona dostępność       |
|     | <b>RAZEM:</b>                          | <b>100%</b> |                                                                                  |

Cechy rynkowe, które mają wpływ na wysokość czynszów najmu lokali mieszkalnych, określone na podstawie badania-observacji preferencji i zachowań inwestorów umieszczono w poniższej tabeli.

| Lp. | Rodzaj cechy rynkowej                  | Waga cechy  | Wartość cechy                                                                    |
|-----|----------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Lokalizacja                            | 40 %        | 5 – bardzo dobra<br>4 – dobra<br>3 – przeciętna<br>2 – słaba<br>1 – bardzo słaba |
| 2.  | Stan techniczny i standard wykończenia | 20 %        | 5 – bardzo dobre<br>4 – dobre<br>3 – przeciętne<br>2 – słabe<br>1 – bardzo słabe |
| 3.  | Powierzchnia i funkcjonalność          | 20 %        | 5 – bardzo dobre<br>4 – dobre<br>3 – przeciętne<br>2 – słabe<br>1 – bardzo słabe |
| 4.  | Położenie w budynku - kondygnacja      | 20 %        | 5 – bardzo dobre<br>4 – dobre<br>3 – przeciętne<br>2 – słabe<br>1 – bardzo słabe |
|     | <b>RAZEM:</b>                          | <b>100%</b> |                                                                                  |

**III.2. OSZACOWANIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO.**

Ocenę dochodu przynoszonego przez nieruchomość należy określić zakładając, że potencjalny właściciel (inwestor) będzie ją wykorzystywał w sposób zapewniający jej najlepsze i najintensywniejsze zagospodarowanie przy przeciętnym poziomie zarządzania i kwalifikacji personelu. Najlepszym możliwym jej wykorzystaniem - biorąc pod uwagę warunki lokalne jest wynajęcie budynku na cele, które narzuca funkcja obiektu.

Potencjalne stawki czynszu dla poszczególnych lokali znajdujących się w budynku, oszacowano na podstawie analizy rynku lokalnego i notowanego na nim poziomu czynszów najmu i dzierżawy podobnych obiektów, wykorzystując metodykę podejścia porównawczego metody korygowania ceny średniej.

**LOKALE O PRZEZNACZENIU USŁUGOWYM I GOSPODARCZYM**

Oszacowanie wartości współczynników korygujących i ich sumę określoną dla lokalu usługowego położonego na parterze budynku o numerze porządkowym 5D przedstawia poniższa tabela.

| Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy: |      |                                              |        | Ustalenie zakresu współczynników korygujących: |      | Położenie ceny średniej      |                                    |
|------------------------------------------|------|----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------------|
| cena minimalna                           |      | 21,74                                        |        |                                                |      |                              |                                    |
| cena maksymalna                          |      | 59,42                                        |        | u min                                          |      | 0,4867                       | 0,6084                             |
| cena średnia                             |      | 44,67                                        |        | u max                                          |      | 1,3304                       |                                    |
| Atrybuty                                 | Wagi | Zakres zmienności współczynnika korygującego |        | Zakres zmienności skal atrybutów               |      | Atrybut nieruch. wyceniane j | Wartość współczynnika korygującego |
|                                          | k    | umin*k                                       | umax*k | min.                                           | max. | W                            | ui                                 |
| Położenie - lokalizacja                  | 0,40 | 0,1947                                       | 0,5322 | 1                                              | 5    | 3                            | 0,4000                             |
| Stan techniczny i standard wykończenia   | 0,20 | 0,0973                                       | 0,2661 | 1                                              | 5    | 3                            | 0,2000                             |
| Powierzchnia i funkcjonalność            | 0,20 | 0,0973                                       | 0,2661 | 1                                              | 5    | 3                            | 0,2000                             |
| Położenie w budynku - kondygnacja        | 0,20 | 0,0973                                       | 0,2661 | 1                                              | 5    | 5                            | 0,2661                             |
| 1,00                                     |      | 0,4867                                       | 1,3304 | 1,0661                                         |      |                              |                                    |
| Vj =                                     |      | 44,67                                        | *      | 1,0661                                         | =    | 47,62                        |                                    |

Oszacowanie wartości współczynników korygujących i ich sumę określoną dla lokalu usługowego położonego na parterze budynku znajdującego się we wschodniej części nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

| Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy: |       |                                              |        | Ustalenie zakresu współczynników korygujących: |        | Położenie ceny średniej      |                                    |
|------------------------------------------|-------|----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------------|
| cena minimalna                           | 21,74 |                                              |        |                                                |        |                              |                                    |
| cena maksymalna                          |       | 59,42                                        |        | u min                                          | 0,4867 | 0,6084                       |                                    |
| cena średnia                             |       | 44,67                                        |        | u max                                          | 1,3304 |                              |                                    |
| Atrybuty                                 | Wagi  | Zakres zmienności współczynnika korygującego |        | Zakres zmienności skal atrybutów               |        | Atrybut nieruch. wyceniane j | Wartość współczynnika korygującego |
|                                          | k     | umin*k                                       | umax*k | min.                                           | max.   | W                            | ui                                 |
| Położenie - lokalizacja                  | 0,40  | 0,1947                                       | 0,5322 | 1                                              | 5      | 1                            | 0,1947                             |
| Stan techniczny i standard wykończenia   | 0,20  | 0,0973                                       | 0,2661 | 1                                              | 5      | 1                            | 0,0973                             |
| Powierzchnia i funkcjonalność            | 0,20  | 0,0973                                       | 0,2661 | 1                                              | 5      | 3                            | 0,2000                             |
| Położenie w budynku - kondygnacja        | 0,20  | 0,0973                                       | 0,2661 | 1                                              | 5      | 5                            | 0,2661                             |
| 1,00                                     |       | 0,4867                                       | 1,3304 | 0,7581                                         |        |                              |                                    |
| V <sub>j</sub> = 44,67 * 0,7581 = 33,86  |       |                                              |        |                                                |        |                              |                                    |

LOKALE O PRZEZNACZENIU MIESZKALNYM

Oszacowanie wartości współczynników korygujących i ich sumę określoną dla lokalu mieszkalnego położonego na piętrze budynku o numerze porządkowym 5D przedstawia poniższa tabela.

| Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy: |       |                                              |        | Ustalenie zakresu współczynników korygujących: |      | Położenie ceny średniej      |                                    |
|------------------------------------------|-------|----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------|------|------------------------------|------------------------------------|
| cena minimalna                           | 29,25 |                                              |        |                                                |      |                              |                                    |
| cena maksymalna                          | 45,00 |                                              | u min  | 0,8086                                         |      | 0,4395                       |                                    |
| cena średnia                             | 36,17 |                                              | u max  | 1,2440                                         |      |                              |                                    |
| Atrybuty                                 | Wagi  | Zakres zmienności współczynnika korygującego |        | Zakres zmienności skal atrybutów               |      | Atrybut nieruch. wyceniane j | Wartość współczynnika korygującego |
|                                          | k     | umin*k                                       | umax*k | min.                                           | max. | W                            | ui                                 |
| Położenie - lokalizacja                  | 0,40  | 0,3235                                       | 0,4976 | 1                                              | 5    | 3                            | 0,4000                             |
| Stan techniczny i standard wykończenia   | 0,20  | 0,1617                                       | 0,2488 | 1                                              | 5    | 4                            | 0,2244                             |
| Powierzchnia i funkcjonalność            | 0,20  | 0,1617                                       | 0,2488 | 1                                              | 5    | 1                            | 0,1617                             |
| Położenie w budynku - kondygnacja        | 0,20  | 0,1617                                       | 0,2488 | 1                                              | 5    | 5                            | 0,2488                             |
| 1,00                                     |       | 0,8086                                       | 1,2440 | 1,0349                                         |      |                              |                                    |
| V <sub>j</sub> = 36,17 * 1,0349 = 37,43  |       |                                              |        |                                                |      |                              |                                    |

Oszacowanie wartości współczynników korygujących i ich sumę określoną dla lokalu mieszkalnego położonego na piętrze budynku znajdującego się we wschodniej części nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

| Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy: |       |                                              |        | Ustalenie zakresu współczynników korygujących: |        |                              | Położenie ceny średniej            |
|------------------------------------------|-------|----------------------------------------------|--------|------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------------|
| cena minimalna                           | 29,25 |                                              |        |                                                |        |                              |                                    |
| cena maksymalna                          | 45,00 |                                              |        | u min                                          | 0,8086 | 0,4395                       |                                    |
| cena średnia                             | 36,17 |                                              |        | u max                                          | 1,2440 |                              |                                    |
| Atrybuty                                 | Wagi  | Zakres zmienności współczynnika korygującego |        | Zakres zmienności skal atrybutów               |        | Atrybut nieruch. wyceniane j | Wartość współczynnika korygującego |
|                                          | k     | umin*k                                       | umax*k | min.                                           | max.   | W                            | ui                                 |
| Położenie - lokalizacja                  | 0,40  | 0,3235                                       | 0,4976 | 1                                              | 5      | 2                            | 0,3617                             |
| Stan techniczny i standard wykończenia   | 0,20  | 0,1617                                       | 0,2488 | 1                                              | 5      | 4                            | 0,2244                             |
| Powierzchnia i funkcjonalność            | 0,20  | 0,1617                                       | 0,2488 | 1                                              | 5      | 1                            | 0,1617                             |
| Położenie w budynku - kondygnacja        | 0,20  | 0,1617                                       | 0,2488 | 1                                              | 5      | 5                            | 0,2488                             |
| 1,00                                     |       | 0,8086                                       | 1,2440 | 0,9966                                         |        |                              |                                    |
| Vj = 36,17 * 0,9966 = 36,05              |       |                                              |        |                                                |        |                              |                                    |

Powyższe kwoty mieszczą się w zakresie rejestrowanym na rynku lokalnym, mają swoje uzasadnienie w lokalizacji nieruchomości oraz stanie technicznym i standardzie wykończenia obiektu.

Wartości wyrażone są w cenach brutto, bez uwzględnienia wydatków operacyjnych (podatków, ubezpieczenia, funduszu remontowego, kosztów administracji i dozoru). Ceny uwzględniają natomiast fakt, że najemcy ponoszą koszty mediów (ogrzewanie, prąd, woda, gaz), wg wskazań liczników lub faktycznego zużycia rozliczanego proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

### **III.3. OSZACOWANIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO.**

Na podstawie analizy rynku lokalnego, obserwacji zachowań inwestorów, informacji uzyskanych od właścicieli i zarządców nieruchomości oraz z uwzględnieniem rodzaju i funkcji budynku, określa się dla przedmiotowej nieruchomości straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i typowym dla tego rynku poziomem pustostanów na poziomie 15 % potencjalnego dochodu brutto.

### **III.4. OSZACOWANIE WYDATKÓW OPERACYJNYCH.**

Wydatki operacyjne związane z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości to:

- podatek od nieruchomości od powierzchni budynku przeznaczonej pod usługi: 26,17 zł/m<sup>2</sup>  
podatek od nieruchomości od powierzchni mieszkalnej budynku: 0,70 zł/m<sup>2</sup> (zgodnie z uchwałą nr LV/452/2022 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 23 listopada 2022 roku).
- podatek od nieruchomości od gruntu: 1,05 zł/m<sup>2</sup> (zgodnie z uchwałą nr LV/452/2022 Rady Miejskiej w Dobczycach z dnia 23 listopada 2022 roku).
- fundusz remontowy, który szacuje się na poziomie 1,50 zł/m<sup>2</sup> (na podstawie analizy własnej, w oparciu o stan techniczny budynku oraz typowe dla rynku lokalnego zachowania właścicieli i zarządców nieruchomości),
- koszty administracji i dozoru obiektu wycenianego przyjęto na poziomie 1,20 zł/m<sup>2</sup>, określono (na podstawie analizy własnej, w oparciu o średnie stawki rejestrowane na rynku lokalnym w umowach pomiędzy właścicielami i zarządcami nieruchomości),
- ubezpieczenie obiektu przyjęto na podstawie analizy własnej, w oparciu o typowe stawki dla obiektów podobnych, przyjęte według informacji od towarzystw ubezpieczeniowych oraz właścicieli i zarządców nieruchomości
- koszty mediów – w oparciu o typowe umowy najmu na rynku lokalnym przyjęto, że ponosi je najemca we własnym zakresie, nie obciąża to dochodu z nieruchomości, w związku z czym pominięto je w niniejszej wycenie.

### III.5. USTALENIE STOPY KAPITALIZACJI.

Stopa kapitalizacji odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału. Wysokość stopy kapitalizacji zależy od ryzyka wynikającego z inwestowania w nieruchomość. Wraz ze wzrostem ryzyka wzrasta stopa kapitalizacji. Ryzyko stanowi nieodłączny element inwestowania w nieruchomość z wybranego segmentu rynku.

Zgodnie z raportem Narodowego Banku Polskiego *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2024 r. (dostępny pod adresem: <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2024/06/Informacja-o-cenach-mieszkan-w-I-2024-fin.pdf>)* opłacalność inwestycji w mieszkania na wynajem w I kw. 2024 r. wyraźnie spadła. Na rynku warszawskim stopa kapitalizacji osiągnęła poziom **5,7%**. Oznacza to spadek o 0,4 pp. w porównaniu zarówno z I kw. ub.r., jak i kwartałem poprzednim. W Krakowie stopa kapitalizacji w I kwartale 2024 wyniła **5,2%** co oznacza spadek o 0,6 pp w stosunku do poprzedniego kwartału i o 0,6 pp w stosunku do I kw. ub. r. Średnia stopa zwrotu dla sześciu największych miast w Polsce wyniosła dla pierwszego kwartału **5,8%** (spadek o 0,4 pp w stosunku do poprzedniego kwartału), natomiast dla pozostałych badanych miast **5,6%** (spadek o 0,2 pp).

Zgodnie z § 11. pkt. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości *„Stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.”*

Zgodnie z pkt. 3 tego samego przepisu w/w rozporządzenia *„Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.”*

Na tej podstawie, stopę kapitalizacji obliczono jako iloraz dochodu operacyjnego netto, możliwego do uzyskania na rynku oraz rynkowej ceny nieruchomości. W celu wyznaczenia stopy kapitalizacji dokonano badania lokalnego rynku, poszukując cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej i generowanych przez nie dochodów netto.

Stopa kapitalizacji to iloczyn potencjalnych dochodów operacyjnych netto i cen transakcyjnych porównywalnych nieruchomości wg wzoru:

$$r_i = \frac{D_{ri}}{C_{ri}} * 100\%$$

gdzie:

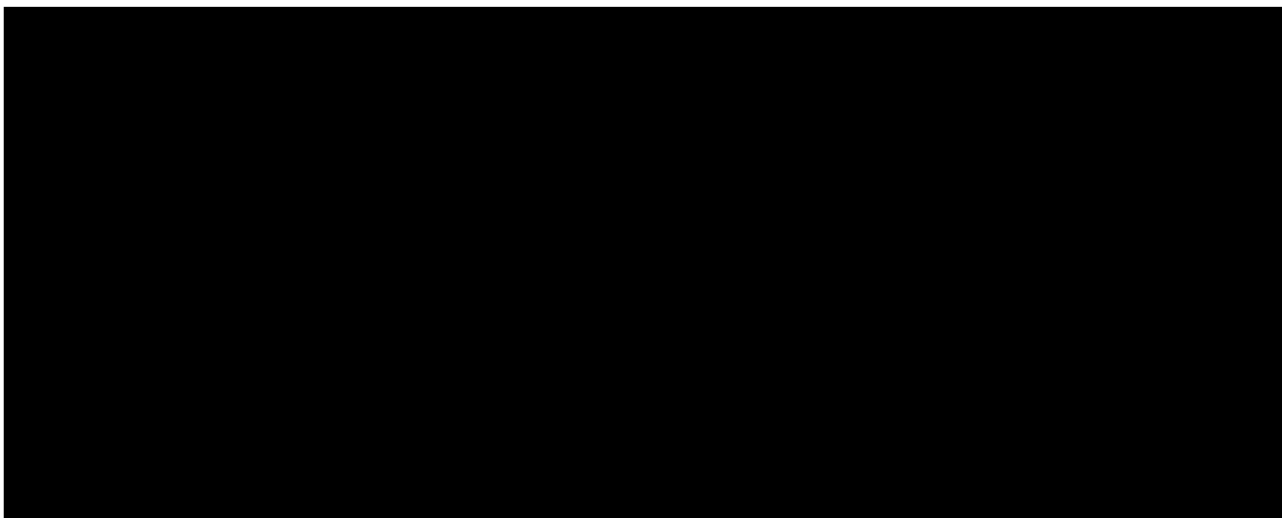
$r_i$  = oszacowana  $i$ -ta stopa kapitalizacji

$D_{ri}$  = roczny dochód operacyjny netto możliwy do uzyskania z  $i$ -tej nieruchomości

$C_{ri}$  = cena osiągnięta w transakcji kupna-sprzedaży  $i$ -tej nieruchomości.

### III.5.1. USTALENIE STOPY KAPITALIZACJI DLA LOKALI USŁUGOWYCH I GOSPODARCZYCH

Wynik analizy dla przedmiotowych lokali przedstawia poniższa tabela:

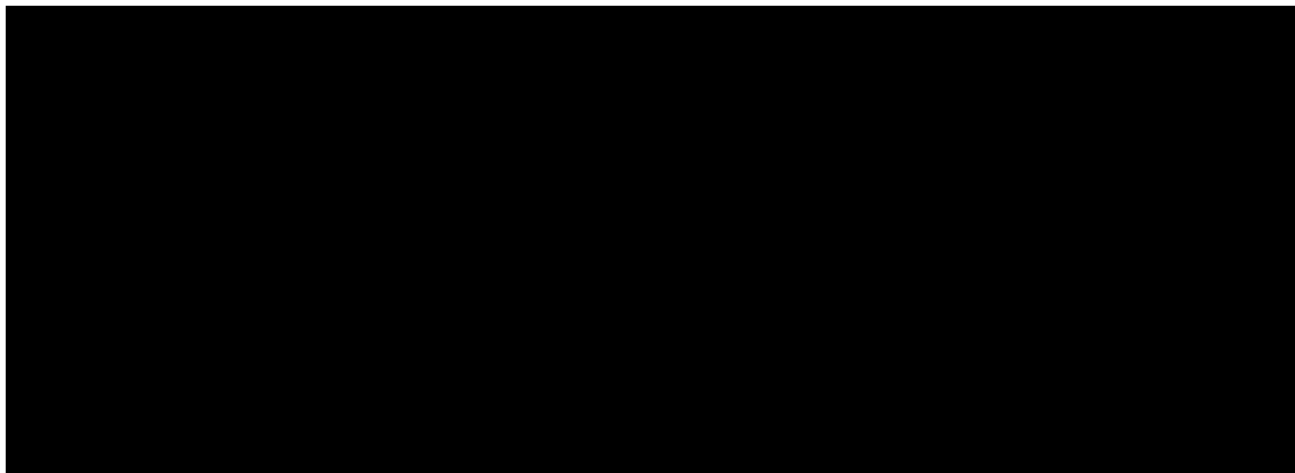


Analizy przeprowadzone na rynku lokalnym i krajowym dotyczące sektora handlowego wskazują, stopę kapitalizacji na poziomie **7,50%-8,50%** analizy te oparto na sprzedanych w minionych miesiącach obiektach, porównywalnych do obiektu stanowiącego przedmiot wyceny. W przypadku tego typu aktywów, stopy kapitalizacji utrzymują się na stabilnym poziomie.

Na podstawie powyższych obliczeń oraz biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na rynku tudzież opracowania własne do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto, że realnym i bezpiecznym jest założenie poziomu stopy kapitalizacji na poziomie **8,50 %**.

### III.5.2. USTALENIE STOPY KAPITALIZACJI DLA LOKALU MIESZKALNEGO

Wynik analizy dla przedmiotowego lokalu przedstawia poniższa tabela:



Na podstawie powyższych obliczeń oraz biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na rynku tudzież opracowania własne do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto, że realnym i bezpiecznym jest założenie poziomu stopy kapitalizacji na poziomie **6,05%**.

Do wyceny całej nieruchomości przyjęto stopę kapitalizacji na poziomie **7,24 %** - określoną za pomocą średniej ważonej z wyżej wskazanych stóp kapitalizacji, gdzie wagą poszczególnych stóp była powierzchnia użytkowa oraz powierzchnia mieszkalna przedmiotowej nieruchomości.

**III.6. ARKUSZ WYCENY**

|                                                 | <b>Pow. (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Stawka (zł)</b> | <b>Wartość</b>   |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Potencjalny dochód brutto (P.D.B.)</b>       |                             |                    | <b>158 823</b>   |
| w tym:                                          |                             |                    |                  |
| powierzchnia usługowa - parter - I budynek      | 92,56                       | 47,62              | 52 892           |
| powierzchnia mieszkalna - I piętro - I budynek  | 91,18                       | 37,43              | 40 954           |
| powierzchnia gospodarcza - parter - II budynek  | 71,40                       | 33,86              | 29 011           |
| powierzchnia mieszkalna - I piętro - II budynek | 83,14                       | 36,05              | 35 966           |
| <b>Straty i zaległości czynszowe</b>            |                             |                    | <b>15%</b>       |
| <b>Efektywny dochód brutto (E.D.B.)</b>         |                             |                    | <b>135 000</b>   |
| <b>Wydatki operacyjne (W.O.)</b>                |                             |                    | <b>17 601</b>    |
| w tym:                                          |                             |                    |                  |
| podatek od nieruch. - pow. usługowa             | 163,96                      | 26,17              | 4 291            |
| podatek od nieruch. - pow. mieszkalna           | 174,32                      | 0,70               | 122              |
| podatek od nieruch. - działka                   | 693                         | 1,05               | 728              |
| ubezpieczenie                                   |                             |                    | 1 500            |
| fundusz remontowy                               | 338,3                       | 1,50               | 6 089            |
| koszty administracji i dozoru                   | 338,3                       | 1,20               | 4 871            |
| <b>Dochód operacyjny netto (D.O.N.)</b>         |                             |                    | <b>117 399</b>   |
| <b>Stopa kapitalizacji</b>                      |                             |                    | <b>7,24%</b>     |
| <b>Wartość nieruchomości</b>                    |                             |                    | <b>1 622 000</b> |

### **III.7. OKREŚLENIE WARTOŚCI OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH**

Zgodnie z aktem ustanowienia służebności oraz prawa użytkowania, numer rep A 1009/2019 z dnia 05.03.20219 roku zostały ustanowione:

- dożywotnia i nieodpłatna służebność mieszkania polegająca na korzystaniu z całego piętra budynku mieszkalno-usługowego, oznaczonego numerem porządkowym 5d, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, w 2 pokojach i salonie z aneksem kuchennym z prawem do korzystania z komunikacji
- prawo dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania pomieszczenia użytkowego znajdującego się na parterze budynku mieszkalno-usługowego oznaczonego numerem porządkowym 5d, składającego się z dwóch izb, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji
- dożywotnia i nieodpłatna służebność mieszkania, polegająca na korzystaniu z całego piętra nowopowstałego murowanego budynku, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, to jest w dwóch pokojach i salonie z aneksem kuchennym, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji
- prawo dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania całego parteru stanowiącego jedno pomieszczenie garażowe w nowopowstałym murowanym budynku, położonym przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującym się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji

Określenie wartości wyżej wymienionych praw obliczonych zgodnie ze wzorem przedstawionym w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości:

$$W_{OPR} = D \times \frac{\left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right]}{r}$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

- $W_{OPR}$  – wartość praw,  
 $D$  – dochody roczne  
 $n$  – okres trwania praw w latach  
 $r$  – stopę dyskontową w postaci ułamka dziesiętnego

przedstawia poniższa tabela.

|                                         | Dożywotnie użytkowanie | Dożywotnie użytkowanie | Dożywotnia służebność | Dożywotnia służebność |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                         | MARCIN PACHACZ         | MICHAŁ PACHACZ         | JERZY PACHACZ         | IRENA PACHACZ         |
| Data urodzenia                          | 18.11.1992             | 29.06.1997             | 03.04.1960            | 06.09.1961            |
| Wiek                                    | 31 lat 8 miesięcy      | 27 lat 1 miesiąc       | 64 lata 3 miesiące    | 62 lata 10 miesięcy   |
| Średnie dalsze trwania życia (miesiące) | 569,5                  | 623,70                 | 225,5                 | 238,00                |
| Dochody operacyjne netto                | 39 098                 | 21 445                 | 30 273                | 26 586                |
| Okres trwania praw w latach (n)         | 47,46                  | 51,98                  | 18,79                 | 19,83                 |
| Stopa dyskontowa                        | 0,0850                 | 0,0850                 | 0,0605                | 0,0605                |
| Wartość praw ( $W_{OPR}$ )              | 450 368,92             | 248 643,97             | 334 505,31            | 302 416,02            |
| Łączna wartość praw                     | 1 336 000              |                        |                       |                       |

## IV. WYNIK KOŃCOWY

1. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Dobczycach, przy ulicy Mostowej 5D, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00030382/8, składającej się z działki ewidencyjnej nr 668/2 o powierzchni 0,0693 ha wg stanu aktualnego i poziomu cen na datę wyceny, bez uwzględniania praw pozostających w mocy, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**1 622 000 zł**

**Słownie: jeden milion sześćset dwadzieścia dwa tysiące**

2. Wartość ograniczonych praw rzeczowych:

- Ograniczone prawo rzeczowe - dożywotnia i nieodpłatna służebność mieszkania polegająca na korzystaniu z całego piętra budynku mieszkalno-usługowego, oznaczonego numerem porządkowym 5d, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, w 2 pokojach i salonie z aneksem kuchennym z prawem do korzystania z komunikacji na rzecz Jerzego Pachacza, syna Władysława, Zofii.
- Ograniczone prawo rzeczowe - prawo dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania pomieszczenia użytkowego znajdującego się na parterze budynku mieszkalno-usługowego oznaczonego numerem porządkowym 5d, składającego się z dwóch izb, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji na rzecz Marcina Przemysława Pachacza, syna Jerzego i Ireny
- Ograniczone prawo rzeczowe - dożywotnia i nieodpłatna służebność mieszkania, polegająca na korzystaniu z całego piętra nowopowstałego murowanego budynku, położonego przy ulicy Mostowej w Dobczycach, to jest w dwóch pokojach i salonie z aneksem kuchennym, znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji na rzecz Ireny Pachacz, córki Władysława i Marii.
- Ograniczone prawo rzeczowe - prawo dożywotniego i nieodpłatnego użytkowania całego parteru stanowiącego jedno pomieszczenie garażowe w nowopowstałym murowanym budynku, położonym przy ulicy Mostowej w Dobczycach, znajdującym się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer 668/2, z prawem do korzystania z komunikacji na rzecz Michała Piotra Pachacza, syna Jerzego i Ireny.

wynosi w zaokrągleniu:

**1 336 000 zł**

**Słownie: jeden milion trzysta trzydzieści sześć tysięcy**

3. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Dobczycach, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie, przy ulicy Mostowej 5D, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/00030382/8, składającej się z działki ewidencyjnej nr 668/2 o powierzchni 0,0693 ha z uwzględnieniem praw pozostających w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

**286 000 zł**

**Słownie: dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy**

Oszacowana wartość nieruchomości odpowiada cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiegają od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 1 sierpnia 2024 r.

## V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

### Klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
3. 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.

### Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie I.5. „Cel wyceny” niniejszego opracowania.
2. 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.

### Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

## VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna;
2. Postanowienie o powołaniu biegłego;
3. Wydruk treści księgi wieczystej;
4. Wypis z rejestru gruntów;
5. Wypis z kartoteki budynków;
6. Decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwoleń na budowę.
7. Decyzja – pozwolenie na użytkowanie.
8. Rzut parteru budynku mieszkalno – usługowego (w części zachodniej działki).
9. Rzut poddasza budynku mieszkalno – usługowego (w części zachodniej działki)..
10. Mapa zasadnicza;
11. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.