

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 130/2023

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00092487/9, składającej się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyyjnej: nr 1513/5 o powierzchni 0,0268 ha oraz 1513/7 o powierzchni 0,0090 ha, położonej w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan sygn. akt Km 1250/21.

autor opracowania:

Myślenice, listopad 2023 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny	3
I.2. Stan prawny	3
I.3. Zleceniodawca	5
I.4. Cel wyceny	5
I.5. Daty wyceny	5
I.6. Podstawa formalno – prawna.....	5
I.7. Źródła informacji.....	6
I.8. Metodyka wyceny	6
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
II.1. Lokalizacja	9
II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym	10
II.3. Działka gruntu	12
II.4. Budynek mieszkalny	13
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
III.1. Analiza rynku.....	16
III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi.....	17
III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej – dz. nr 1513/5, 1513/7	22
III.4. Rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę	23
III.5. Arkusz wyceny gruntu w granicach dz. nr 1513/5, 1513/7	28
III.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu aktualnego	29
III.7. Określenie wartości służebności gruntowej	30
IV. WYNIK KOŃCOWY	31
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	32

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą numer KR1Y/00092487/9, IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z zabudowanych działek ewidencyjnych nr 1513/5 o powierzchni 0,0268 ha oraz 1513/7 o powierzchni 0,0090 ha. Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest budynek mieszkalny w trakcie realizacji.

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

I.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00092487/9** dla nieruchomości gruntowej położonej w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 1513/5 o powierzchni 0,0268 ha stanowiących pastwiska trwałe oraz 1513/7 o powierzchni 0,0090 ha stanowiących tereny mieszkaniowe o łącznej powierzchni 0,0358 ha.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w dziale II księgi wieczystej jest Łukasz Roman Gumowski syn Romana i Ewy, Pesel: 77022501473 na podstawie umowy sprzedaży Rep A. 4661/2022 z dnia 19 września 2022 r.

Dział I Sp. – wolny od wpisów.

Dział III zawiera wpisy o treści:

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – służebność przejazdu, przechodu i przegonu po działce 1513/1 pasem o szerokości 4 metrów biegnącym wzdłuż jej północno-wschodniej granicy - przeniesiono z urzędu z KW KR1Y/00022221/6.
- Inny wpis - wszczęcie egzekucji z nieruchomości dłużnika Hanula Marcelina w sprawie Km 1250/21 z wniosku wierzyciela Krakowski Bank Spółdzielczy w Krakowie.

Dział IV ujawniono jedną hipotekę umowną oraz dwie hipoteki przymusowe (szczegółowo opisane w wydruku treści księgi wieczystej stanowiącej załącznik do opracowania).

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Myślenice - G [Nr 120903_5]					
Obręb: Trzemeśnia [Nr 0013]					
Nr jednostki rejestrowej: G1519					
1/1 własność: Gumowski Łukasz Roman (Roman, Ewa) Adres: ul. Ściegiennego 70/121, 30-830 Kraków.					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
1513/5 120903_5.0013.1513/5	Trzemeśnia	0,0268	B	0,0268	KR1Y/00092487/9
1513/7 120903_5.0013.1513/7	Trzemeśnia	0,0090	B	0,0090	KR1Y/00092487/9

Pełna treść uproszczonego wypisu oraz wypisu z kartoteki budynku stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

Stan własności oraz oznaczenie ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z obowiązującą ewidencją gruntów, jednostka rejestrowa G1519, obręb ewidencyjny Trzemeśnia [Nr 0013], w jednostka ewidencyjna Myślenice - G [Nr 120903_5].

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, postanowienie z dnia 19 września 2022 r.

I.4. 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 na datę wyceny i stanu na datę oględzin.

I.5. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	20 listopada 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	13 listopada 2023 r.
Data, na którą określono stan prawny nieruchomości:	17 listopada 2023 r.
Data, na którą określono stan techniczno–użytkowy nieruchomości:	27 października 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	27 października 2022 r.

I.6. Podstawa formalno – prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z późn. zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832);
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1610 z późn. zm.);
4. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
5. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17.08.2016 r. poz. 1263).

I.7. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów, gmina Myślenice, obręb Trzemeśnia.
3. Mapa zasadnicza.
4. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego.
5. Oględziny nieruchomości.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny

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

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody porównywania parami**. Ze względu na cel wyceny, z wartości nieruchomości wyodrębniono wartość działki gruntu oraz wartość części składowych gruntu. Wartość rynkową działki gruntu 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.

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą porównywania parami przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

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:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

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

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

Wartość służebności gruntowej określana jest w relacji do wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej tą służebnością, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa. Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru:

$$W_s = C \times K \times P$$

w którym:

W_s - wartość prawa służebności gruntowej

C – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z pasa służebności korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej, czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby czy przedsiębiorstwa; jakie są uciążliwości związane z ustanowieniem służebności)

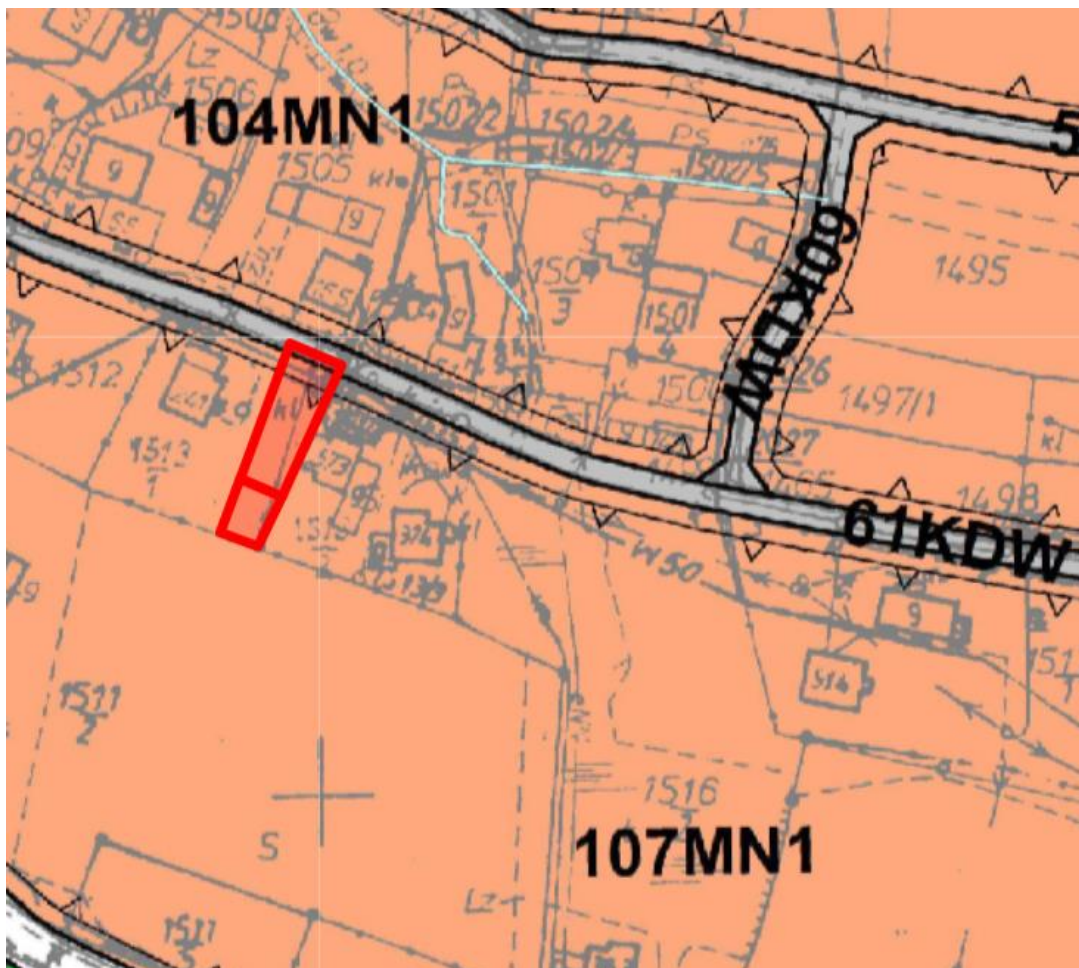
P – powierzchnia nieruchomości obciążonej zajęta pod służebność.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 1513/5 o powierzchni 0,0268 ha oraz 1513/7 o powierzchni 0,0090 ha stanowiących funkcjonalną całość. Nieruchomość położona jest w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości dobra – nieruchomość położona w niewielkiej odległości od centrum miejscowości, gdzie zlokalizowana jest szkoła, przedszkole, kościół, obiekty usługowo-handlowe oraz w odległości około 8 km od Myślenic i ok. 35 km od Krakowa. Sąsiedztwo bezpośrednio stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz tereny niezabudowane. Dojazd do nieruchomości drogą powiatową o nawierzchni asfaltowej, kolejno na odcinku ok. 100 m drogą o nawierzchni asfaltowej po działce nr 1465/1 będącej we władaniu Gminy Myślenice (brak księgi wieczystej, prawdopodobnie stan prawny drogi nieuregulowany).

II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym



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

Zgodnie z *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Trzemeśnia w gminie Myślenice w jej granicach administracyjnych*, zatwierdzonym Uchwałą Nr 409/XLV/2014 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 23 kwietnia 2014 r. (z późniejszymi zmianami), przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolami:

Działka 1513/5:

104MN1 - tereny zabudowy jednorodzinnej

107MN1 - tereny zabudowy jednorodzinnej

61KDW - tereny dróg wewnętrznych

- granica ochrony pośredniej II rzędu strefy ochronnej dla ujęcia wody powierzchniowej ze Zbiornika Dobczyckiego.

Działka 1513/7:

107 MN1 – tereny zabudowy jednorodzinnej, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną.

Jako przeznaczenie uzupełniające w terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej w tym z możliwością prowadzenia produkcji hodowlanej nieprzekraczającej wielkości 1,5 DJP na 1 ha użytków rolnych;
- 2) usług o charakterze komercyjnym i o charakterze publicznym;
- 3) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dróg, dojazdów i zatok postojowych oraz wydzielonych parkingów, przejść i ciągów pieszych;
- 5) zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury.

Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń przeznaczenia uzupełniającego, wymienionego w ust. 2 jest:

- 1) dostosowanie go do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego;
- 2) utrzymanie zasady braku uciążliwości prowadzonej działalności usługowej i rolniczej, w tym hodowlanej dla mieszkańców (sąsiadów);
- 3) aby działalność hodowlana prowadzona w zabudowie zagrodowej była zgodna z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 4) aby budynki inwentarskie (typu: chlewnie, stajnie, kurniki), w których prowadzona jest działalność hodowlana oraz kompostowniki i gnojowniki jako urządzenia i instalacje im towarzyszące były zlokalizowane w odległości minimum 8 m od granicy działki sąsiada;
- 5) zachowanie proporcji, aby powierzchnia zabudowy przeznaczenia uzupełniającego określonego w ust. 2 pkt. 2 nie stanowiła więcej niż 30% wielkości określonej wskaźnikiem powierzchni zabudowy dla terenu zabudowy jednorodzinnej.

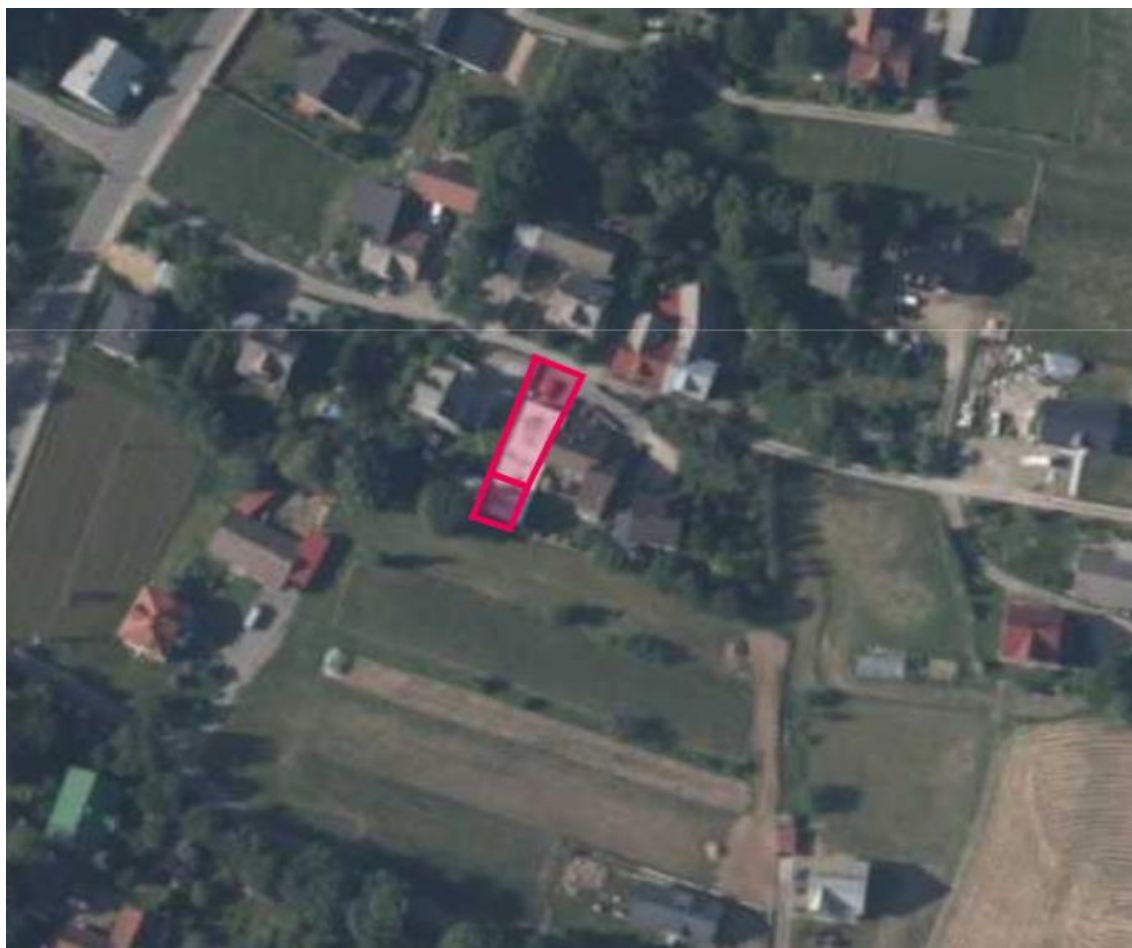
61 KDW – tereny dróg wewnętrznych (niewielka północna część działki, wzdłuż granicy z drogą).

Przez północną część działki przechodzi nieprzekraczalna linia zabudowy.

II.3. Działka gruntu

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr 1513/5 o powierzchni 0,0268 ha oraz 1513/7 o powierzchni 0,0090 ha stanowiących funkcjonalną całość. Teren płaski. Część działki ogrodzona – ogrodzenie na podmurówce betonowej obłożonej kamieniem, słupki betonowe obłożone kamieniem, przęsła metalowe. Plac przed budynkiem utwardzony o nawierzchni z kostki betonowej, opaska wokół budynku o nawierzchni szutrowej. Przeważającą część działki zajmuje budynek mieszkalny jednorodzinny szczegółowo opisany w dalszej części opracowania. Nieruchomość posiada dostęp do uzbrojenia w sieci: energetyczną, wodociągową komunalną, wodę z ujęcia lokalnego (studnia na działce sąsiedniej), gazową. Działka obciążona służebnością przejazdu, przechodu i przegonu opisaną szczegółowo w stanie prawnym.

Rysunek: Ortofotomapa przedstawiająca nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny.



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

II.4. Budynek mieszkalny



Charakterystyka funkcjonalna budynku

Częścią składową przedmiotowej nieruchomości, jest budynek mieszkalny jednorodzinny, parterowy z projektowanym użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, wybudowany w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja Starosty Myślenickiego nr 560/2015 z dnia 29 czerwca 2015 r., znak AB.6740.604.2015 o rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego posadowionego na działce sąsiedniej 1513/2. Realizowana rozbudowa z uwagi na podziały geodezyjne i prawne obecnie stanowi część składową odrębnej nieruchomości i powinna funkcjonować jako samodzielny budynek.

Budynek mieszkalny jednorodzinny w trakcie realizacji, wolnostojący, o 1 kondygnacji nadziemnej – parter, na którym wg. projektu powinno znajdować się: biuro, holl, pom. socjalne, toaleta, pom. pomocnicze, pokój oraz dwa pom. gospodarcze. Projektowane poddasze, wg projektu na poddaszu znajdować powinny się 2 pomieszczenia pomocnicze, dwie toalety oraz korytarz. Układ funkcjonalny budynku słaby. Architektura przeciętna.

Dane ogólne opisu technicznego do projektu rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce 1513/5, 1513/4 oraz 1513/2

Powierzchnia zabudowy (projektowanej inwestycji):	256,00 m ²
Powierzchnia użytkowa (projektowanej inwestycji):	241,00 m ²
Kubatura (projektowanej inwestycji):	1 620 m ³

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty – ławy z betonu żwirowego, zbrojone stalą,

Ściany fundamentowe – wylewane w szalunku z betonu żwirowego,

Ściany nadziemne – z pustaków H+H,

Stropy – nad parterem płyta żelbetowa,

Stolarka okienna i drzwiowa – okna PCV, brama garażowa segmentowa, drzwi PCV.

Projektowane elementy wykończenia budynku:

Tynki zewnętrzne – panele drewniane na ruszcie, tynk cienkowarstwowy,

Tynki wewnętrzne – tynki cementowo – wapienne,

Taras – płytki ceramiczne,

Posadzki i podłogi – płytki ceramiczne antypoślizgowe lub parkiet dębowy,

Stolarka okienna i drzwiowa –parapety wewnętrzne i zewnętrzne – wapień turecki

Okładziny ścian i malowanie – zewnętrzne: elementy wykończeniowe drewniane, - lakierobejca. Elementy stalowe – farba chlorokauczukowa. Wewnętrzne: farba zabezpieczająca przed pleśnią i nie powodująca kondensacji pary wodnej wg dostępnych na rynku atestowanych systemów.

Obróbki blacharskie – rynny, rury spustowe – blacha powlekana grafitowa. Obróbki blacharskie przewodów wentylacyjnych i kominowych wyprowadzonych ponad dach budynku – blacha powlekana grafitowa.

Komin: systemowe rozwiązanie firmy Schiedel.

Instalacje wewnętrzne – nie projektuje się żadnych dodatkowych podłączy do budynku, wszystkie podłącza: wodociągowy (po skróceniu zestawu przyłącza) i elektryczny (rozbudowa zalicznikowa) są istniejące. Instalacja centralnego ogrzewania – rozbudowa istniejącej sieci.

Zaawansowanie budowy i stan techniczny budynku

Budowa rozpoczęta w oparciu o pozwolenie na budowę – decyzja Starosty Myślenickiego nr 560/2015 z dnia 29 czerwca 2015 r., znak AB.6740.604.2015 o rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego. Jakość wykonawstwa słaba, standard oraz stan techniczny użytych materiałów słaby. Aktualne zaawansowanie prac budowlanych na datę oględzin przedstawia poniższa tabela.

Lp	Element scalony robót budowlanych	Podstawa wyceny	KJi (zł)	Uei	ZeI	Uei*ZeI/100
1	Roboty ziemne	1110-131	55,97	1,47%	100%	1,47%
2	Fundamenty	1110-131	96,09	2,53%	100%	2,53%
3	Ściany podziemia	1110-131	76,57	2,01%	100%	2,01%
4	Izolacje fundamentów i ścian podziemia	1110-131	68,71	1,81%	100%	1,81%
5	Ściany nadziemia	1110-109	377,01	9,91%	75%	7,44%
6	Stropy, sklepienia, schody, podesty	1110-132	287,94	7,57%	70%	5,30%
7	Ścianki działowe	1110-109	48,61	1,28%	0%	0,00%
8	Dach - konstrukcja	1110-132	202,79	5,33%	0%	0,00%
9	Dach - pokrycie	1110-117	319,21	8,39%	0%	0,00%
10	Podłoga i kanały wewnątrz budynku	1110-117	60,12	1,58%	50%	0,79%
11	Izolacje nadziemia	1110-117	149,63	3,93%	0%	0,00%
12	Tynki i okładziny wewnętrzne	1110-131	292,63	7,70%	20%	1,54%
13	Warstwy wyrównawcze pod posadzki	1110-131	74,58	1,96%	0%	0,00%
14	Okna i drzwi zewnętrzne	1110-131	209,51	5,51%	75%	4,13%
15	Okna i drzwi wewnętrzne	1110-131	151,60	3,99%	0%	0,00%
16	Posadzki	1110-131	258,26	6,79%	0%	0,00%
17	Malowanie	1110-131	46,07	1,21%	0%	0,00%
18	Elewacja	1110-131	314,65	8,27%	0%	0,00%
19	Różne pozostałe	1110-131	181,95	4,78%	0%	0,00%
20	Instalacje elektro-energetyczne	1110-131	149,39	3,93%	20%	0,79%
21	Instalacja wod.-kan.	1110-131	170,77	4,49%	0%	0,00%
22	Instalacja gazowa	1110-131	10,21	0,27%	0%	0,00%
23	Instalacje c.o i kotłowni	1110-131	191,57	5,04%	0%	0,00%
24	Instalacje teletechniczne (w tym alarmowe)	1110-131	8,95	0,24%	0%	0,00%
Razem			3 802,79	100,0%		27,8%

Uei – udział procentowy elementu w całym budynku,

ZeI – procentowy stopień zaawansowania budowy elementu.

Stopień zaawansowania prac budowlanych na dzień wyceny szacuje się na poziomie – **27,8%**.

Opinia nie stanowi ekspertyzy.

Dokumentacja fotograficzna oraz rzuty budynku stanowią załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

III.1. Analiza rynku

Walory krajobrazowo - przyrodnicze i połączenie komunikacyjne z Krakowem powodują, że Powiat Myślenicki cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze strony potencjalnych nabywców nieruchomości. Ziemia Myślenicka pod względem geograficznym położona jest na obszarze dwóch makroregionów karpackich. Północna część wchodzi w skład pagórkowatego Pogórza Karpackiego, południowa część Ziemi Myślenickiej wchodzi w skład krain górskich – Beskidu Średniego (zwanego też Beskidem Makowskim) i Beskidu Wyspowego zaliczanych do pasma Beskidów Zachodnich. Krajobraz kulturowy regionu to zabudowa mało zwarta i spontanicznie rozrzucona, nieraz aż po szczyty wzgórz. W dolinach wzdłuż ciągów ulicówka przechodząca w centrach w zwartą zabudowę.

Gmina Myślenice położona jest w południowej części województwa małopolskiego, 30 km od Krakowa na obszarze 153,5 km kw., a same Myślenice zajmują 30,1 km kw. Miasto położone jest na wysokości 315 m. n.p.m. nad rzeką Rabą, otoczone wzniesieniami Dalinu, Chełmu i Uklejny. Administracyjnie w skład gminy wchodzi 17 sołectw. Ludność Miasta i Gminy Myślenice liczy ponad 43 tys. mieszkańców, w tym miasto około 18 tys. Przez gminę Myślenice przebiega droga E 77 popularnie zwana "zakopianką", o znaczeniu międzynarodowym. Prowadzi z Krakowa do przejść granicznych w Chyżnem i Łysej Polanie.



Zgodnie z art. 4 pkt 16 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, wybrane do wyceny nieruchomości podobne to nieruchomości, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (funkcja i architektura, uzbrojenie, inne cechy). Pojęcie nieruchomości „porównywalne” nie oznacza, że nieruchomości te mają identyczne cechy jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny (np. taką samą powierzchnię lub identyczne przeznaczenie), lecz że różnice pomiędzy tymi nieruchomościami są możliwe do skorygowania w procesie szacowania, poprzez zastosowanie odpowiednich współczynników korygujących i poprawek.

III.2. Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Dla potrzeb niniejszej wyceny, przedmiotowej działki ewidencyjnej nr 1513/5 oraz 1513/7 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

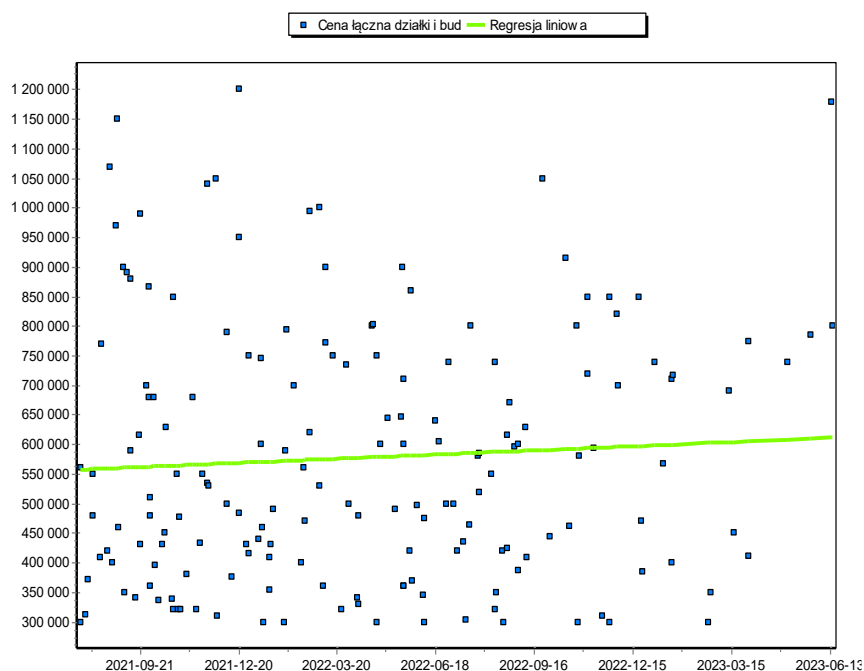
- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych,
- **Obszar badania:** powiat myślenicki, gminy Myślenice, Sułkowice, Siepraw, Dobczyce,
- **Okres badania cen:** od listopada 2021 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W bazie danych dla ww. segmentu rynku mamy zarejestrowanych kilkadziesiąt transakcji. W celu wyszukania transakcji nieruchomościami podobnymi, zastosowano określone kryteria wyboru zakładając, że nieruchomości podobne, które znajdują się w zebranej próbie, muszą spełniać te kryteria: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, wybudowanymi po roku 90 – tym, o powierzchni działki do 2 000 m².

W związku z zastosowaniem ww. założeń oraz po dokonaniu analizy statystycznej, odrzucono transakcje skrajne, znacząco różniące się od pozostałych nieruchomości podobnych, próbę ograniczono do 27 transakcji, z których cenę minimalną 566 674 zł, określa nieruchomość położona w Sieprawiu o powierzchni działki 1 229 m². Cenę maksymalną, wynoszącą 1 373 301 zł definiuje nieruchomość zlokalizowana w Rudniku, o powierzchni działki 1 476 m². Średnia cena to 881 937 zł.

Analiza trendu czasowego

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od lipca 2021 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, znajdujących się na terenie powiatu myślenickiego. Ze zbioru wyeliminowano transakcje odstające.

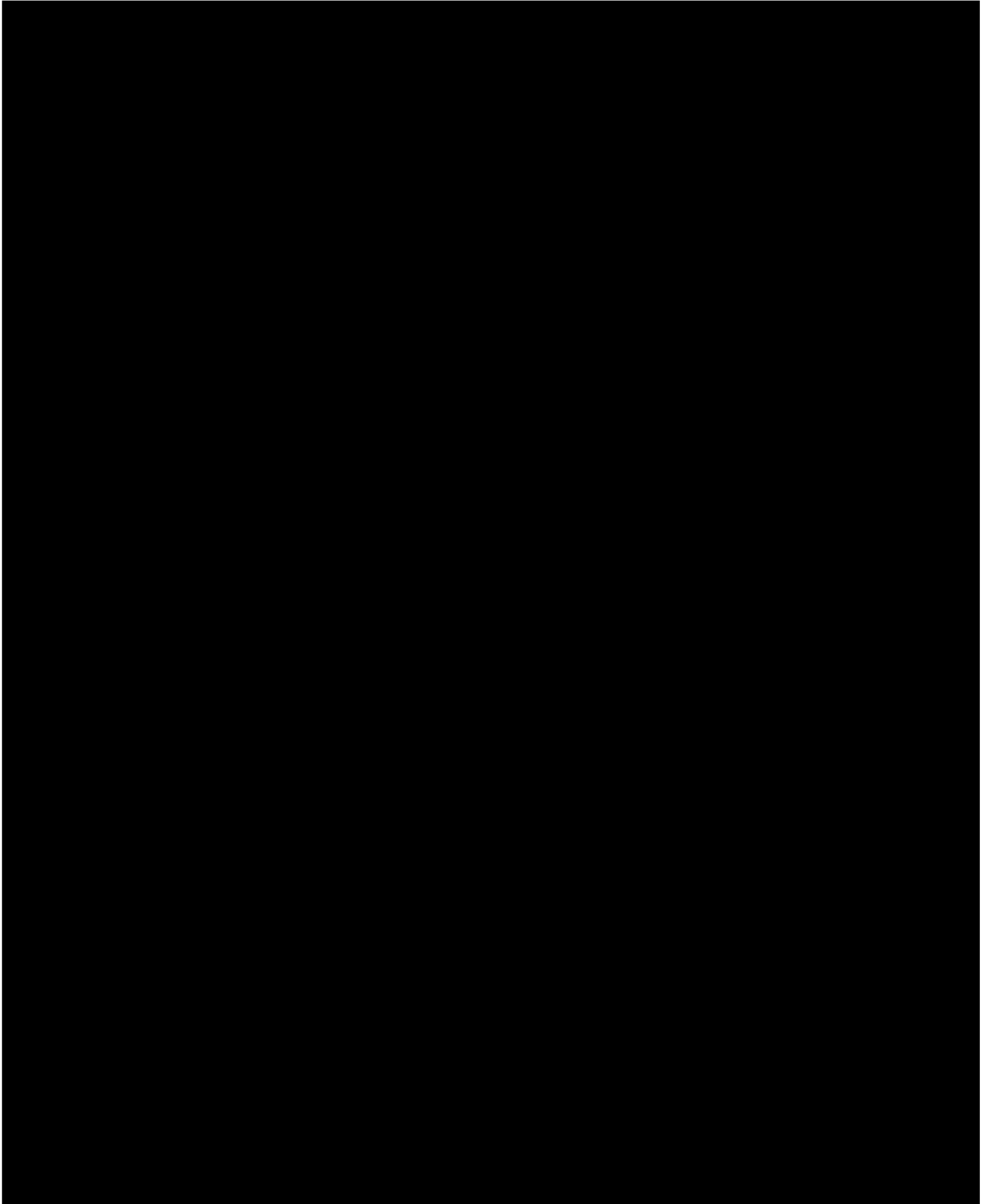


Trend zmian [%/rok] : 5,00
Nachylenie prostej reg. : 78,0096
Wsp.determinacji : 0,00
Liczba transakcji : 171

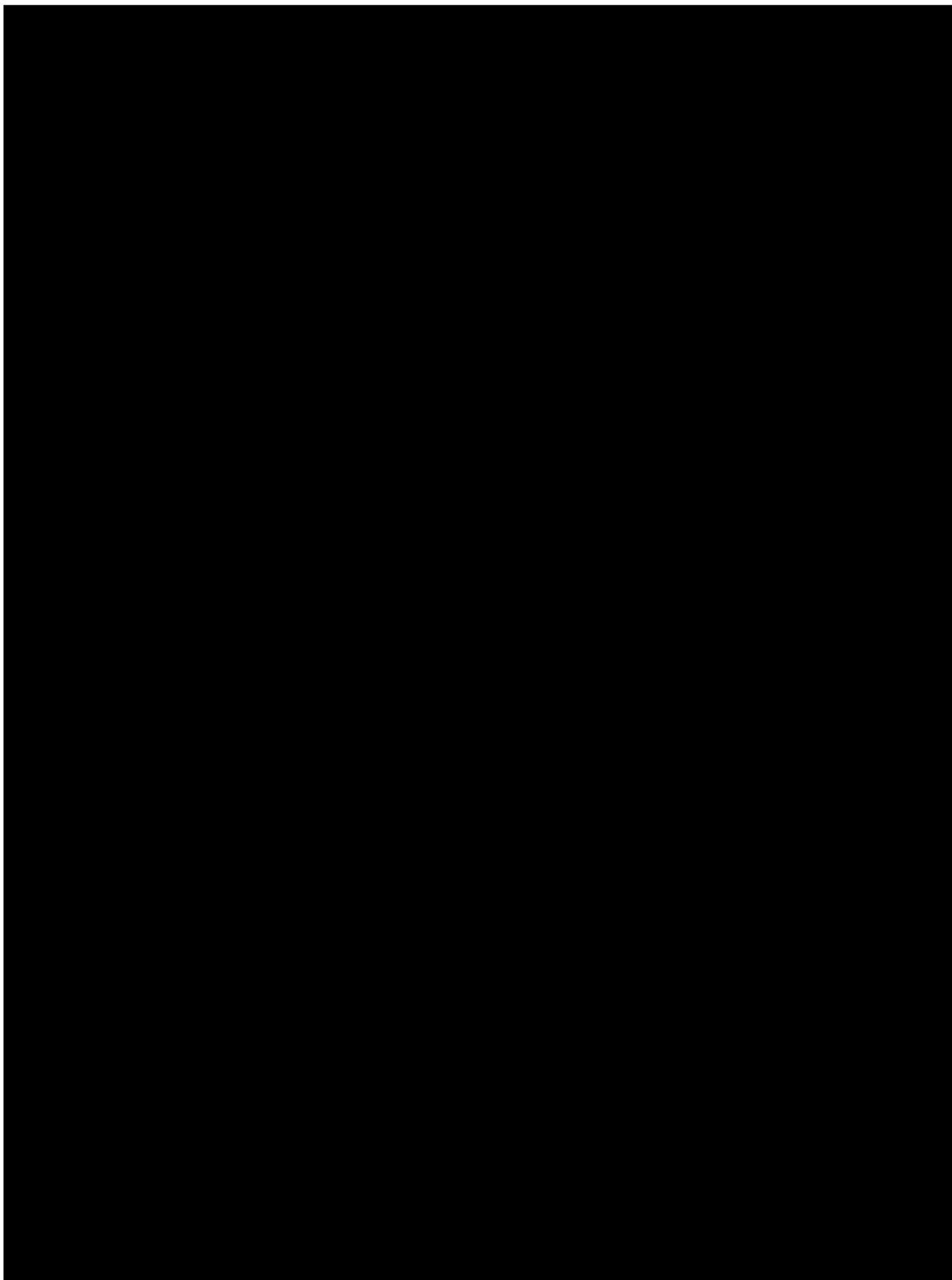
W oparciu o analizę zarejestrowanych na rynku transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W odniesieniu do jednego roku jest to 5,00 % przyjmując transakcje bez grupowania. Uznano, iż przesunięcie transakcji w czasie ma wpływ na zmienność cen w bazie. W oparciu o powyższe, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na ww. rynku oraz opracowania własne, realnym i bezpiecznym będzie przyjęcie trendu zmiany na poziomie **5,00 %/rok**.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono na kolejnej stronie w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1



Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



Wybór cech rynkowych mających wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone w oparciu o typowe zachowania i preferencje nabywców podaje poniższa tabela nr 2.

Tabela nr 2

Cechy rynkowe	Zakres wartości cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja – położenie, otoczenie, dojazd</u>	<p>bardzo dobra: bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; wysokie walory krajobrazowe; korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; dojazd drogą o nawierzchni twardej ulepszonej;</p> <p>bardzo słaba: słaba dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; w bliskim sąsiedztwie uciążliwe lub mocno nieatrakcyjne obiekty budowlane; dojazd drogą o nawierzchni twardej nieulepszonej lub brak urządzonego dojazdu;</p>	25%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia budynku</u>	<p>bardzo duża: powyżej 210 m²</p> <p>duża: 180 m² - 210 m²</p> <p>średnia: 150 m² - 180 m²</p> <p>mała: 120 m² - 150 m²</p> <p>bardzo mała: poniżej 120 m²</p>	15%	1 - bardzo duża 2 - duża 3 - średnia 4 - mała 5 - bardzo mała
<u>Stan techniczny - standard</u>	<p>bardzo dobry: pełne uzbrojenie, ogrzewanie centralne, budynek remontowany, budynek w zadowalającym stanie technicznym, standard wykonania i wykończenia budynku zadowalający,</p> <p>bardzo słaby: niepełne uzbrojenie, zły stan techniczny budynku, bardzo słaby standard wykonania i wykończenia budynku, budynek wymaga kapitalnego remontu,</p>	15%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
<u>Architektura i funkcjonalność</u>	<p>bardzo dobra: atrakcyjna architektura, bardzo dobry układ pomieszczeń, brak pomieszczeń przejściowych i powierzchni o obniżonej funkcjonalności np. niskich piwnic;</p> <p>bardzo słaba: nieatrakcyjna architektura, słaby rozkład funkcjonalny pomieszczeń, pomieszczenia przejściowe, znaczny udział powierzchni o obniżonej funkcjonalności: piwnic, pom. gospodarczych, strychów</p>	15%	5 - bardzo dobry 4 - dobry 3 - średni 2 - słaby 1 - bardzo słaby
<u>Powierzchnia i stan działki</u>	<p>bardzo dobra: działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim lub o nieznacznym deniwelacjach;</p> <p>bardzo słaba: działka o niewielkiej powierzchni, o niekorzystnym kształcie lub znacznym deniwelacjach;</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Inne – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości</u>	<p>bardzo dobre: małe ograniczenia w zabudowie, nieistotne zagrożenia środowiskowe, wysoka ocena innych cech nieuwzględnionych wyżej</p> <p>bardzo słabe: duże ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne; wysokie zagrożenia środowiskowe; niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej</p>	15%	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

III.3. Arkusz wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej – dz. nr 1513/5, 1513/7

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne, dokonano określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości położonej w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej: nr 1513/5 o powierzchni 0,0268 ha oraz 1513/7 o powierzchni 0,0090 ha, stanowiących funkcjonalną całość, objętych księgą wieczystą nr KR1Y/00092487/9, określono metodą korygowania ceny średniej mieszczącą się w podejściu porównawczym. Z uwagi na często wątpliwą wiarygodność informacji o powierzchniach budynków porównawczych jako jednostkę porównawczą – wartość bazową (dla nieruchomości wycenianej i podobnych) – przyjęto całą nieruchomość (zgodnie z pkt 3.9 Noty Interpretacyjnej nr 1 - NI1 - *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*). Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

W przypadku nieruchomości 1513/5 oraz 1513/7, podczas definiowania atrybutów nieruchomości wycenianej, na tle zebranej próby zastosowano ekstrapolację w takim atrybucie jak „Powierzchnia i stan działki”.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:			Ustalenie zakresu współczynników korygujących:				
cena minimalna	566 674		u min		0,6425		
cena maksymalna	1 373 301		u max		1,5571		
cena średnia	881 937						
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja, otoczenie, dojazd	0,25	0,1606	0,3893	1	5	2	0,2053
Powierzchnia budynku	0,15	0,0964	0,2336	1	5	5	0,2336
Stan techniczny - standard	0,15	0,0964	0,2336	1	5	4	0,1918
Architektura - funkcjonalność	0,15	0,0964	0,2336	1	5	2	0,1232
Powierzchnia i stan działki	0,15	0,0964	0,2336	1	5	0	0,0696
Inne	0,15	0,0964	0,2336	1	5	1	0,0964
1,00		0,6425	1,5571				0,9199
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$W_N = 881\,937 * 0,9199 = 811\,000$							

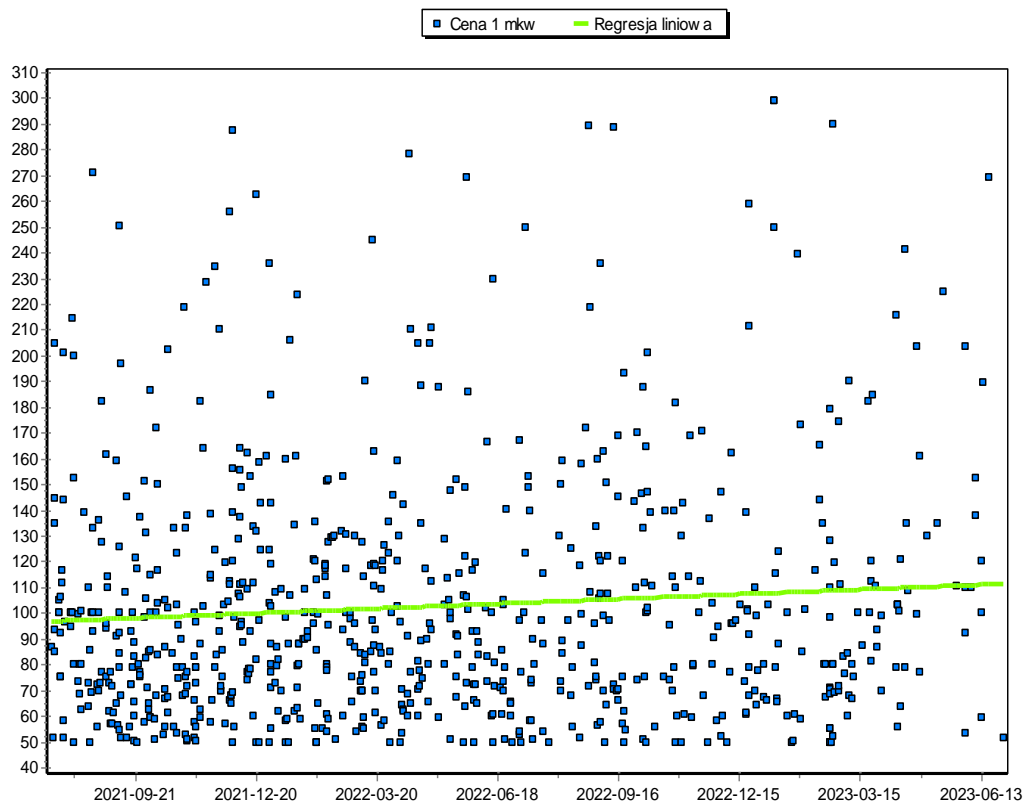
III.4. Rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę

Dla potrzeb wyceny gruntu w granicach działki ewidencyjnej nr 1513/5 oraz 1513/7 zgodnie z § 3.5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, określono i zbadano:

- **Rodzaj rynku:** rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- **Obszar badania:** obręby: Zasań, Droginia, Trzemeśnia, Poręba
- **Okres badania cen:** od stycznia 2022 r. do dnia niniejszej wyceny (zgodnie z dyspozycją określoną w ww. Rozporządzeniu § 5.1).

W bazie danych dla ww. segmentu rynku mamy zarejestrowanych kilkadziesiąt transakcji. W ramach analizy statystycznej odrzucono transakcje skrajne, znacząco różniące się od pozostałych nieruchomości podobnych, zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny ograniczono do 22 transakcji, z których cenę minimalną 73,05 zł/m², określa nieruchomość położona w Zasani o powierzchni działki 1 473 m². Cenę maksymalną wynoszącą 183,40 zł/m² definiuje nieruchomość zlokalizowana w Zasani, o powierzchni działki 804 m². Średnia cena to 119,82 zł/m².

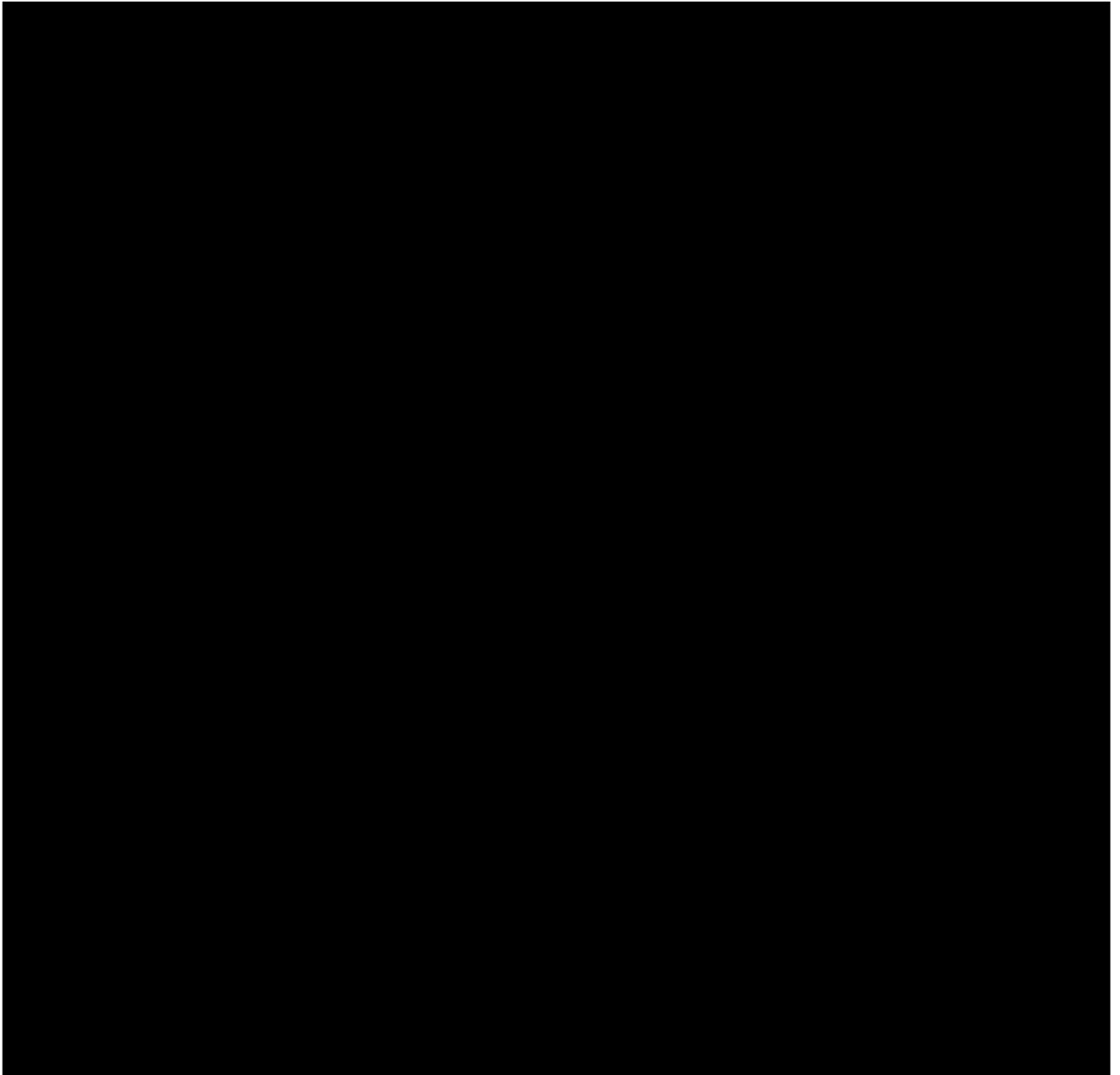
Analiza trendu czasowego



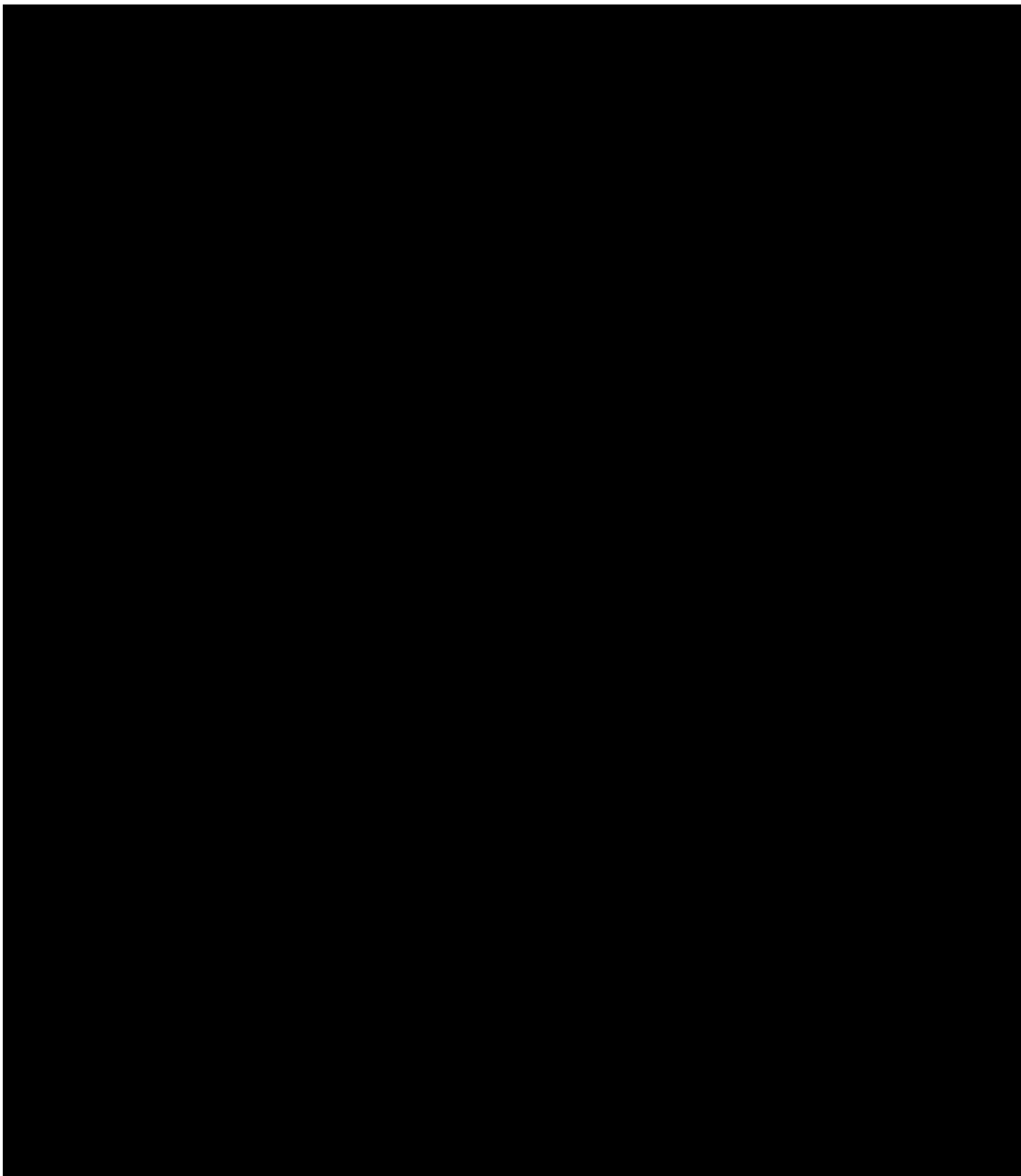
Trend zmian [%/rok] : 7,48
Nachylenie prostej reg. : 0,0205
Wsp.determinacji : 0,01
Liczba transakcji : 765

Analizę trendu czasowego wykonano przy pomocy regresji liniowej. Oparta jest ona na założeniu, że różnica cen spowodowana jest tylko upływem czasu. Analizę trendu czasowego wykonano dla okresu od lipca 2021 r. do dnia niniejszej wyceny. Obszar analizy obejmował rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę na terenie powiatu myślenickiego. W oparciu o analizę zarejestrowanych transakcji stwierdzono, iż w analizowanym okresie nastąpił wzrost cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę, przy różnych założeniach brzegowych uzyskujemy wyniki od 5,50% do 9,40% przyjmując transakcje bez grupowania. W oparciu o powyższe, biorąc pod uwagę analizy przeprowadzone na ww. rynku oraz opracowania własne, realnym i bezpiecznym będzie przyjęcie trendu zmiany na poziomie **7,50%/rok**.

Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej przedstawiono w poniższej tabeli.



Poniżej przedstawiono charakterystykę nieruchomości, które osiągnęły skrajne ceny.



Wybór cech rynkowych oraz ich wpływ na ceny na rynku lokalnym, określone na podstawie analizy rynku oraz obserwacji zachowań inwestorów, podaje poniższa tabela.

Cechy rynkowe	Zakres wartości cechy rynkowej	Waga cechy (%)	Wartość cechy
<u>Lokalizacja</u> – położenie, otoczenie, dojazd	<p>bardzo dobra: bardzo dobra dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; wysokie walory krajobrazowe; korzystne i atrakcyjne sąsiedztwo; dojazd drogą o nawierzchni twardej ulepszonej;</p> <p>bardzo słaba: słaba dostępność do infrastruktury społecznej i usługowo-handlowej; w bliskim sąsiedztwie uciążliwe lub mocno nieatrakcyjne obiekty budowlane; dojazd drogą o nawierzchni twardej nieulepszonej lub brak urzędzonego dojazdu;</p>	25%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Powierzchnia i konfiguracja</u>	<p>bardzo dobra: działka o dużej powierzchni, kształtna, na terenie płaskim lub o nieznacznych deniwelacjach;</p> <p>bardzo słaba: działka o niewielkiej powierzchni, o niekorzystnym kształcie lub znacznych deniwelacjach;</p>	20%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Dostępność komunikacyjna</u>	<p>bardzo dobra: dojazd drogą publiczną o nawierzchni twardej ulepszonej wysokiej kategorii; bliskość środków komunikacji zbiorowej;</p> <p>bardzo słaba: dojazd drogą wewnętrzną na długim odcinku nieurządzoną bądź brak dostępu do drogi publicznej; duża odległość od środków komunikacji zbiorowej,</p>	15%	5 - bardzo dobra 4 - dobra 3 - średnia 2 - słaba 1 - bardzo słaba
<u>Uzbrojenie</u> – dostęp do mediów	<p>bardzo dobre: wszystkie media na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie z możliwością przyłączenia;</p> <p>bardzo słabe: brak większości mediów lub brak możliwości przyłączenia;</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
<u>Inne</u> – w tym ograniczenia w możliwości zagospodarowania nieruchomości	<p>bardzo dobre: małe ograniczenia w zabudowie, nieistotne zagrożenia środowiskowe, wysoka ocena innych cech nieuwzględnionych wyżej</p> <p>bardzo słabe: duże ograniczenia w zabudowie np. przechodzące przez działkę sieci techniczne; wysokie zagrożenia środowiskowe; niska ocena innych cech nie uwzględnionych wyżej</p>	20 %	5 - bardzo dobre 4 - dobre 3 - średnie 2 - słabe 1 - bardzo słabe
SUMA		100%	

III.5. Arkusz wyceny gruntu w granicach dz. nr 1513/5, 1513/7

Na podstawie zebranych informacji, w oparciu o transakcje podobne dokonano określenia wartości rynkowej gruntu położonej w Trzemeśni, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej: nr 1513/5 o powierzchni 0,0268 ha oraz 1513/7 o powierzchni 0,0090 ha, stanowiących funkcjonalną całość, objętych księgą wieczystą nr KR1Y/00092487/9, metodą korygowania ceny średniej, mieszczącą się w podejściu porównawczym. Jako jednostkę odniesienia przyjęto 1 m² powierzchni gruntu. Obliczenia zamieszczono w poniższej tabeli.

Ustalenie zakresu cen na podstawie bazy:				Ustalenie zakresu współczynników korygujących:			
cena minimalna		73,05		u min		0,6097	
cena maksymalna		183,40		u max		1,5307	
cena średnia		119,82					
Atrybuty	Wagi	Zakres zmienności współczynnika korygującego		Zakres zmienności skal atrybutów		Atrybut nieruch. wycenianej	Wartość współczynnika korygującego
	<i>k</i>	<i>umin*k</i>	<i>umax*k</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>W</i>	<i>ui</i>
Lokalizacja, położenie, otoczenie	0,25	0,1524	0,3827	1	5	3	0,2500
Powierzchnia i konfiguracja	0,20	0,1219	0,3061	1	5	5	0,3061
Dostępność komunikacyjna	0,15	0,0915	0,2296	1	5	4	0,1898
Uzbrojenie	0,20	0,1219	0,3061	1	5	5	0,3061
Inne	0,20	0,1219	0,3061	1	5	1	0,1219
1,00		0,6097	1,5307				1,1739
Szacowana wartość nieruchomości gruntowej:							
$V_j = 119,82 * 1,1739 = 140,65$							
$W_G = 358 * 140,65 \approx 50\ 000$							

III.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu aktualnego

W celu określenia wartości przedmiotu wyceny według stanu bieżącego – określono wartość nakładów na nieruchomości wg stanu po zakończeniu inwestycji jako różnicę wartości nieruchomości $W_N = 811\ 000\ \text{zł}$ (punkt III.3. operatu) i wartości gruntu $W_G = 50\ 000\ \text{zł}$ (punkt III.5. operatu). Wartość nakładów wg stanu bieżącego (w dniu wyceny) ustalono w oparciu o stopień zaawansowania robót określony w tabeli na stronie nr 15.

Wartość rynkowa nieruchomości na ten stan jest sumą wartości gruntu i wartości nakładów w określonym stanie zaawansowania.

Zaawansowanie inwestycji wg stanu bieżącego wynosi 27,8%, stąd wartość nakładów w tym stanie wynosi:

$$(811\ 000\ \text{zł} - 50\ 000\ \text{zł}) * 27,8\ \% = 761\ 000\ \text{zł} * 27,8\ \% = 211\ 573,28\ \text{zł} \approx \mathbf{212\ 000\ \text{zł}}$$

Wartość rynkowa aktualna przedmiotowej nieruchomości dla aktualnego stanu zaawansowania budowy (wartość gruntu + wartość rynkowa nakładów) wynosi:

$$50\ 000\ \text{zł} + 212\ 000\ \text{zł} = \mathbf{262\ 000\ \text{zł}}$$

III.7. Określenie wartości służebności gruntowej

Wartość służebności gruntowej wyliczono według wzoru opisanego w pkt. 1.8:

$$W_s = P \times C \times K$$

Współczynnik K, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa przyjęto na poziomie 0,1, ponieważ z części nieruchomości objętej przebiegiem służebności korzysta lub może korzystać: właściciel nieruchomości władnącej, właściciel nieruchomości obciążonej, liczni uprawnieni z tytułu służebności ustanowionych już na nieruchomości obciążonej, a także właściciele innych nieruchomości przylegających do drogi, korzystający z drogi bez tytułu prawnego.

Powierzchnię służebności przyjęto na podstawie treści ograniczonego prawa rzeczowego w KW nieruchomości oraz pomiaru graficznego: 44 m². Cenę stanowi cena jednostkowa gruntu obliczona w pkt. III.5.: 140,65 zł. Współczynnik K przyjęto na poziomie 0,5 z uwagi na fakt, że nieruchomość władająca i obciążona korzystają z tej służebności w równym stopniu.

Wartość służebności gruntowej przebiegającej przez działki nr 1513//1 pasem o szerokości 4 m biegnącym wzdłuż jej północno - wschodniej granicy wynosi w zaokrągleniu:

$$W_{\text{służebności}} = 44 \text{ m}^2 \times 140,65 \text{ zł} \times 0,50 = \mathbf{3\ 000 \text{ zł}}$$

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Trzemeśnia, w gminie Myślenice, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00092487/9, składającej się z działki ewidencyjnej nr 1513/5 oraz 1513/7, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w trakcie realizacji wynosi w zaokrągleniu:

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na datę oględzin, wynosi w zaokrągleniu:

262 000 zł

Słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące

w tym:

wartość prawa własności bez uwzględnienia służebności: **265.000 zł**

(słownie złotych: *dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy*)

wartość ograniczonego prawa rzeczowego służebności gruntowej przejazdu,

przechodu i przegonu na rzecz działki nr 1513/2 wynosi w zaokrągleniu: - **3 000 zł**

(słownie złotych: *minus trzy tysiące*)

Oszacowane wartości nieruchomości odpowiadają 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, 20 listopada 2023 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.4. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej opinii jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości.
3. 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. Powierzchnię budynku mieszkalnego określono na podstawie dokumentów. Operat niniejszy nie jest opinią techniczną o budynku.
5. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Decyzja o pozwoleniu na budowę.
7. Kopia z mapy zasadniczej.
8. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego – odpowiedź na pismo.
9. Kopia polisy ubezpieczeniowej.