

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 256/2019

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00069806/2 Sądu Rejonowego w Myślenicach, położonej w miejscowości Rudnik, gmina Sułkowice, składającej się z działek ewidencyjnych nr 1569/4, 1569/5, 1569/6, 1569/7 o łącznej powierzchni 0,5202 ha

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łacka-Grabczan sygn. akt GKm 19/19

autor opracowania:

Myślenice, 27 sierpnia 2019 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	8
II.1. Lokalizacja	8
II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym	9
II.3. Opis nieruchomości	14
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
III.1. Analiza rynku	16
III.2. Arkusze wyceny nieruchomości	23
III.3. Określenie wartości służebności gruntowej	24
IV. WYNIK KOŃCOWY	26
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27
VI. ZAŁĄCZNIKI	27

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00069806/2 składająca się z działek ewidencyjnych nr 1569/4, 1569/5, 1569/6 i 1569/7 o łącznej powierzchni 0,5202 ha, położona w miejscowości Rudnik, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

Zakresem wyceny objęto określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w granicach w/w działek położonych w Rudniku, gmina Sułkowice.

I.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00069806/2** dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Rudnik, gmina Sułkowice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 1569/2 o powierzchni 0,5202 ha.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] na podstawie umowy sprzedaży numer rep. A 1052/2003 z dnia 31.03.2003 r.

Dział I-Sp. wolny od wpisów.

Dział III zawiera wpis o treści:

- nieodpłatna, bezterminowa służebność przejazdu, przechodu i przegonu po dz. nr 1569/2, pasem biegnącym wzdłuż jej zachodniej granicy - na rzecz każdorazowych właścicieli dz. nr 1565/2 i nr 1565/3,

[REDAKTOWANE] przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]

Uwaga ! W dziale III wzmianki o nierozpatrzonej wnioskach:

1. REP.C. / KOMO / 93185 / 19 - 2019-05-31, 13:44:12
1. 1 DZ. KW. / KR1Y / 4278 / 19 / 1 - 2019-05-31, 14:43:25 – wykreślenie wszczęcia egzekucji,

2. REP.C. / KOMO / 51201 / 19 - 2019-03-26, 11:04:18
2. 1 DZ. KW. / KR1Y / 2218 / 19 / 1 - 2019-03-27, 08:26:38 – wpis wszczęcia egzekucji,

W dziale IV wpisanych jest 15 hipotek przymusowych, hipoteka umowna zwykła oraz hipoteka umowna kaucyjna – treść hipotek znajduje się w wydruku księgi wieczystej, stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania.

Oznaczenie nieruchomości wg Rejestru Gruntów:

Województwo: małopolskie						
Powiat: myślenicki						
Jednostka ewidencyjna: Sułkowice - G [120907_5]						
Obręb: Rudnik gm. Sułkowice [0004]						
Jednostka rejestrowa: G1183						
Właściciel: [REDACTED]						
Oznaczenie działki			Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Nr księgi wieczystej
Ark. mapy	Obręb/adres	Numer działki		Rodzaj	Pow. [ha]	
5	Rudnik gm. Sułkowice/ -	1569/4	0,1502	RIVa – grunty orne	0,1502	KW 69806 (SR Myślenice)
5	Rudnik gm. Sułkowice/ -	1569/5	0,0312	PsIII – pastwiska trwałe	0,0312	KW 69806 (SR Myślenice)
5	Rudnik gm. Sułkowice/ -	1569/6	0,1506	RIIIb – grunty orne RIVa – grunty orne	0,0924 0,0582	KW 69806 (SR Myślenice)
5	Rudnik gm. Sułkowice/ul. Centralna 341	1569/7	0,1502	RIIIb – grunty orne PsIII – pastwiska trwałe	0,1687 0,0195	KW 69806 (SR Myślenice)
Razem			0,5202			

Stan własności oraz powierzchnia nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nr KR1Y/00069806/2, są zgodne z danymi ewidencji gruntów. Istnieje niezgodność pomiędzy oznaczeniem nieruchomości. W księdze wieczystej widnieje działka nr 1569/2,

natomiast w ewidencji gruntów i budynków działki nr 1569/4, 1569/5, 1569/6 i 1569/7. Rozbieżność ta wynika z podziału nieruchomości zgodnie z operatem technicznym nr P.1209.2015.804 sporządzonym przez geodetę Mariusza Krańskiego w dniu 04.03.2015 r. Podział ten nie został ujawniony w księdze wieczystej do dnia niniejszej wyceny.

Wydruk treści księgi wieczystej i wypis z rejestru gruntów stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

I.3. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości gruntowej. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łacka-Grabczan, 32-400 Myślenice, ul. Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 24 czerwca 2019 r.

I.4. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 24 czerwca 2019 r. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) działki ewidencyjnej wg stanu i cen z chwili dokonania szacowania.

I.5 Daty wyceny

Data sporządzenia opinii:	27 sierpnia 2019 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu opinii:	27 sierpnia 2019 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu opinii:	30 lipca 2019 r.
Data dokonania oględzin:	30 lipca 2019 r.

I.6. Podstawa formalno – prawna

1. USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 26 listopada 2018 r. poz. 2204 wraz z późniejszymi zmianami),
2. USTAWA z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 29 maja 2018 r. poz. 1025 z późniejszymi zmianami)

3. ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 wraz z późniejszymi zmianami),
4. ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z dnia 17 sierpnia 2016 r. poz. 1263),
5. POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.7. Źródła informacji

1. Plan zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Rudnik.
2. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
3. Dane ewidencji gruntów, gmina Sułkowice, obręb Rudnik.
4. Mapa zasadnicza.
5. Oględziny nieruchomości.
6. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
7. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. Metodyka wyceny

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

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

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej (C_{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.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Rudnik, liczącej ok. 3345 mieszkańców, położonej we wschodniej części gminy Sułkowice. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w centralnej części miejscowości, ok. 4,4 km od centrum Sułkowic i ok. 7,7 km do centrum Myślenic. Najbliższe otoczenie szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą wojewódzką nr 955 o nawierzchni asfaltowej. W odległości ok. 4,6 km znajduje się wjazd na drogę krajową nr 7, na tym odcinku popularnie zwaną *Zakopianką*. W bliskiej odległości kościół, szkoła podstawowa, budynek OSP, Agencja Poczтовая oraz niewielkie punkty handlowo-usługowe.



źródło: <https://www.google.com/maps>

II.2. Przeznaczenie w planie miejscowym

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sułkowice dla obszaru wsi Rudnik, zatwierdzonym Uchwałą Nr L/329/2014 Rady Miejskiej w Sułkowicach z dnia 30 października 2014 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z dnia 24 listopada 2014 r. poz. 6742), przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolami:

Działka nr 1569/7:

20MU – tereny zabudowy mieszkanowo-usługowej - w całości,

Działki nr 1569/5 i 1569/6:

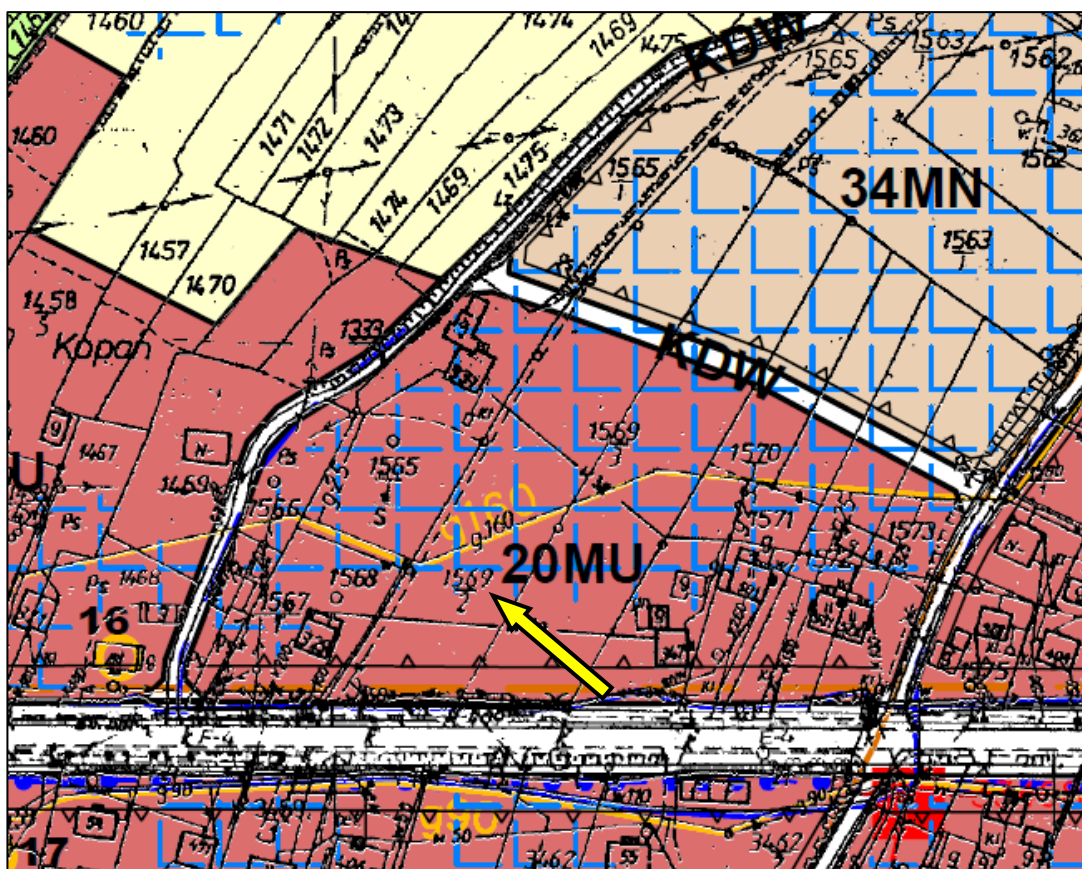
20MU – tereny zabudowy mieszkanowo-usługowej – niemal w całości,

KDW – tereny ciągów pieszo jezdnych – wąski pas wzdłuż północnych granic działek,

Działka nr 1569/4:

34MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– w całości,

Uwaga! Wzdłuż południowej granicy działki nr 1569/4 i 1569/7 przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy.



20MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-29 MU** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o charakterze komercyjnym realizowanej jako:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz bliźniacza,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz bliźniacza z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym;

2. Dla powyższych terenów dopuszcza się:

- 1) realizację wolnostojącej zabudowy usług publicznych;
- 2) realizację wolnostojącej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym z zastrzeżeniem warunków określonych w ust. 3 pkt 1;
- 3) w terenie 29MU: utrzymanie istniejącej wolnostojącej zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym i produkcyjnym z możliwością jej przebudowy i nadbudowy oraz wymiany istniejących budynków, bez konieczności przestrzegania współczynników określonych w ust. 3 pkt 1, dopuszcza się także

- możliwość rozbudowy istniejących obiektów, w celu poprawy parametrów użytkowych o nie więcej niż 15% powierzchni zabudowy;
- 4) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych z ograniczeniem do 50,0 m² powierzchni zabudowy przypadającej na jeden samodzielny budynek mieszkalny lub mieszkalno usługowy;
 - 5) realizację zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw;
 - 6) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 7) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
 - 8) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 9) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.
3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby: 1) suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie stanowiła więcej niż 50% wskaźnika powierzchni zabudowy ustalonego w ust.5 pkt 1, z zastrzeżeniem ust.5 pkt 1, lit. a-c. 2) suma powierzchni zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 2 pkt 4, oraz pkt 7 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
5. W granicach terenów MU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%; przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może być większa niż 300 m²;
 - b) powierzchnia zabudowy wolnostojących obiektów usługowych w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może być większa niż 180 m²;
 - c) w przypadku realizacji obiektów na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż 700 m², powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może przekroczyć 170 m², przy zachowaniu wskaźnika określonego w pkt. 2.
 - 2) zachowanie minimum 40% powierzchni terenu inwestycji jako teren biologicznie czynny;
 - 3) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych w terenach oznaczonych na Rysunku planu symbolem MU – maksymalnie 12 m;

- b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m; w przypadku realizacji zadania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
- c) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa.

KDW – tereny ciągów pieszo jezdnych

1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów oznaczonych na Rysunku planu symbolem **KDW** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 2) realizację ścieżek rowerowych;
 - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających ustala Rysunek planu.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na Rysunku planu symbolami **1-91 MN** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację wbudowanej funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, o powierzchni odpowiadającej
 - 2) definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego zawartej w przepisach odrębnych;
 - 3) lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych
 - 4) z ograniczeniem do 50,0m² powierzchni zabudowy;
 - 5) realizację zieleni urządzonej, trawników, skwerów, placów zabaw;
 - 6) lokalizację obiektów małej architektury;
 - 7) realizację dróg wewnętrznych, parkingów;
 - 8) realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 9) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunalnej.

3. Warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego jest dostosowanie ich do wymogów i charakteru przeznaczenia podstawowego; z zachowaniem proporcji tak, aby suma powierzchni zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 2 pkt 2, oraz pkt 5 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni terenu inwestycji.
4. Ustala się zasadę braku uciążliwości prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
5. W granicach terenów **MN** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30%; przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może być większa niż 300 m²;
 - b) w przypadku realizacji obiektów na istniejących działkach, o powierzchni mniejszej niż 700m² powierzchnia zabudowy w ramach terenów poszczególnych inwestycji (działek) nie może przekroczyć 150 m², przy zachowaniu wskaźnika określonego w pkt. 2.;
 - 2) zachowanie minimum 50% powierzchni terenu inwestycji jako teren biologicznie czynny;
 - 3) wysokość budynków:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych na Rysunku planu symbolem **MN** do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość budynków – maksymalnie 10 m;
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych – maksymalnie jedna kondygnacja, wysokość budynków maksymalnie 6,0 m; w przypadku realizacji zadaszania w formie tarasu wysokość maksymalną należy dostosować do poziomu posadzki nad pierwszą kondygnacją nadziemną.
 - c) wysokość podpiwniczenia budynków max. do 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku, w miejscu gdzie rzędna terenu jest najwyższa;

II.3. Opis nieruchomości



źródło: <http://www.portal.myslenicki.pl/>

Przedmiotowa nieruchomość o łącznej powierzchni 0,5202 ha posiada kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta i składa się z czterech przylegających do siebie działek:

- nr 1569/7 w kształcie zbliżonym do trapezu prostokątnego o podstawach długości ok. 53 m i ok. 67 m, wysokość ok. 31 m,
- nr 1569/6 w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 60 m – 61 m długości i ok. 23 m – 25 m szerokości,
- nr 1569/5 w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta o wymiarach ok. 60 m – 61 m długości i ok. 5 m szerokości,
- nr 1569/4 w kształcie zbliżonym do prostokąta o wymiarach ok. 61 m długości i od ok. 28 m szerokości (w południowej części) do ok. 19 m szerokości (w północnej części),

Teren nieruchomości o nachyleniu ok. 11 % w kierunku południowym, w całości ogrodzony – parkan drewniany na podmurówce betonowej. Na terenie działki niska roślinność nieurządzona oraz kilkanaście młodych drzew samosiewnych. Przez teren północnej części działki nr 1569/7 oraz południowej części działki nr 1569/6 przebiega sieć gazowa. Przez centralną część działek nr 1569/5 i 1569/6 przebiega sieć wodociągowa. Wzdłuż południowej granicy działki nr 1569/7 przebiega napowietrzna linia sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej. Wzdłuż południowej oraz zachodniej granicy działki nr 1569/7 przebiega sieć kanalizacyjna. Teren nieruchomości oświetlają dwie lampy (drogowe) pierwsza zlokalizowana przy zachodniej granicy działki nr 1569/7 druga zlokalizowana w południowej części działki nr 1569/5.

W południowo-wschodniej części działki nr 1569/7 znajdują się pozostałości po tymczasowym budynku gospodarczym o konstrukcji drewnianej – w stanie awaryjnym, do rozbiórki.

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

[REDAKTED]

[REDAKTED]

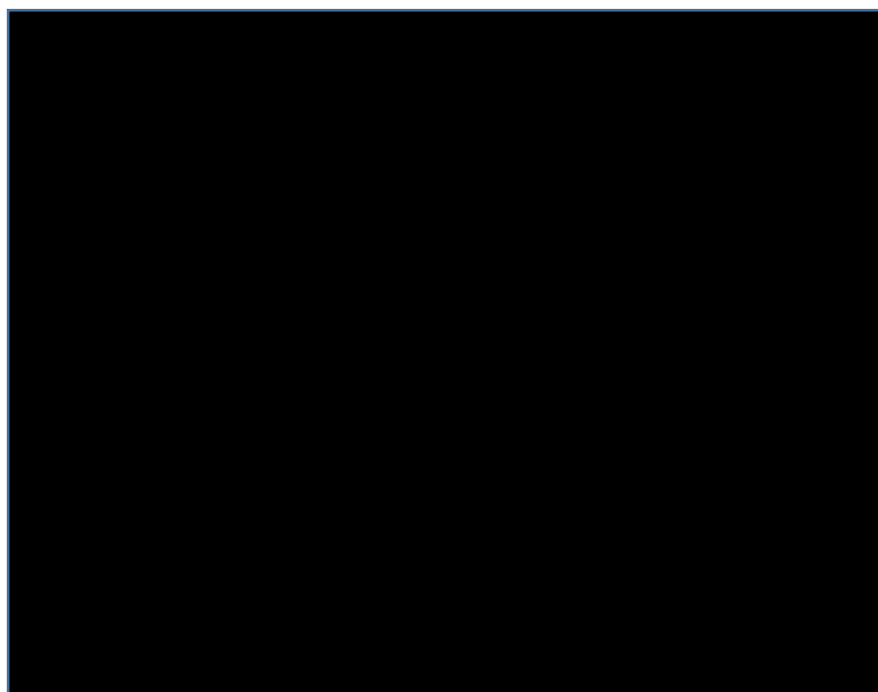
[REDAKTED]

[REDAKTED]

[REDAKTED]

[REDACTED]

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



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

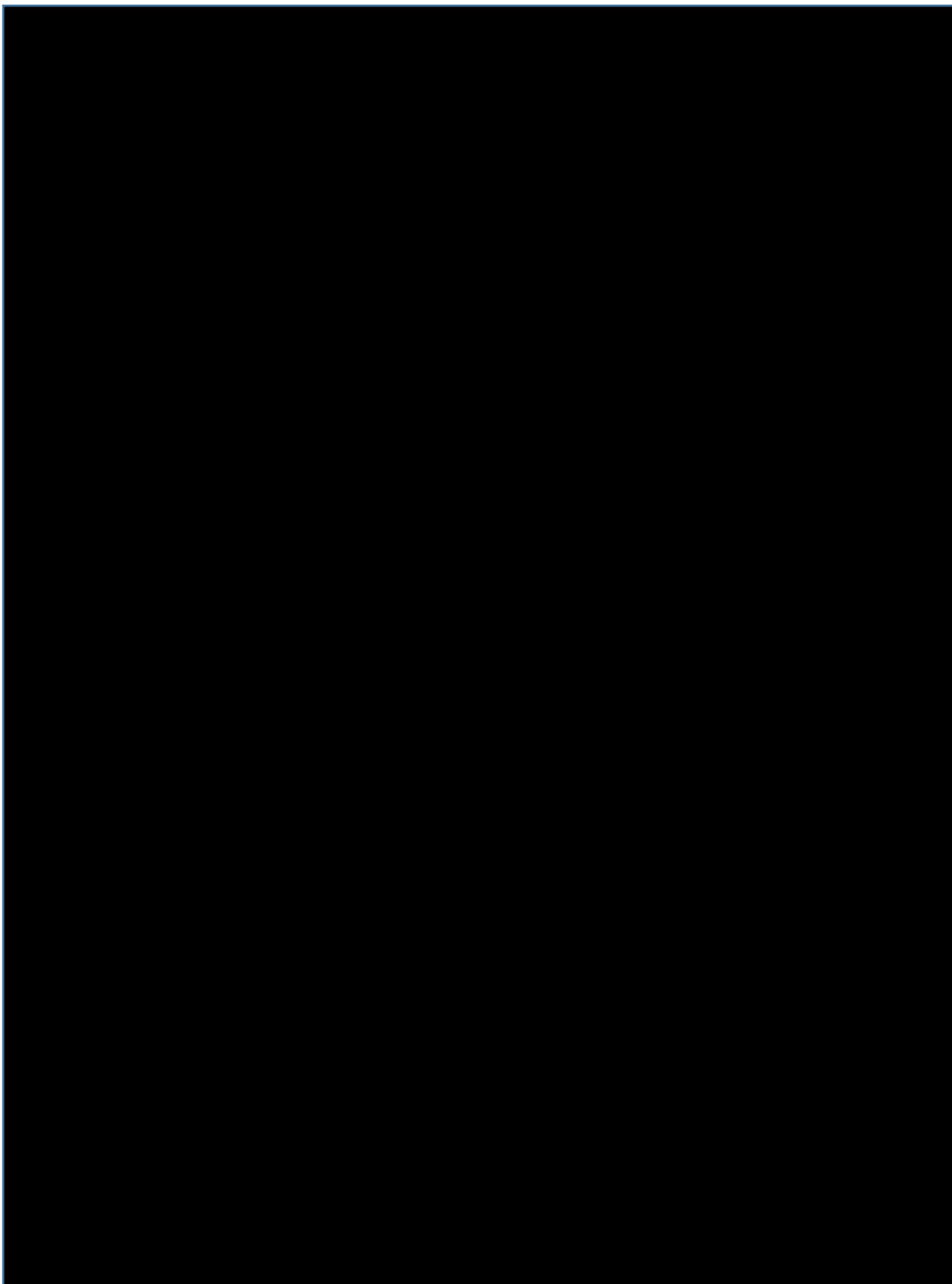
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[Redacted text block consisting of 12 horizontal black bars]

[Redacted text block consisting of 2 horizontal black bars]

Tabela nr 1

A large black rectangular area representing a redacted table. The table content is completely obscured by a solid black fill.

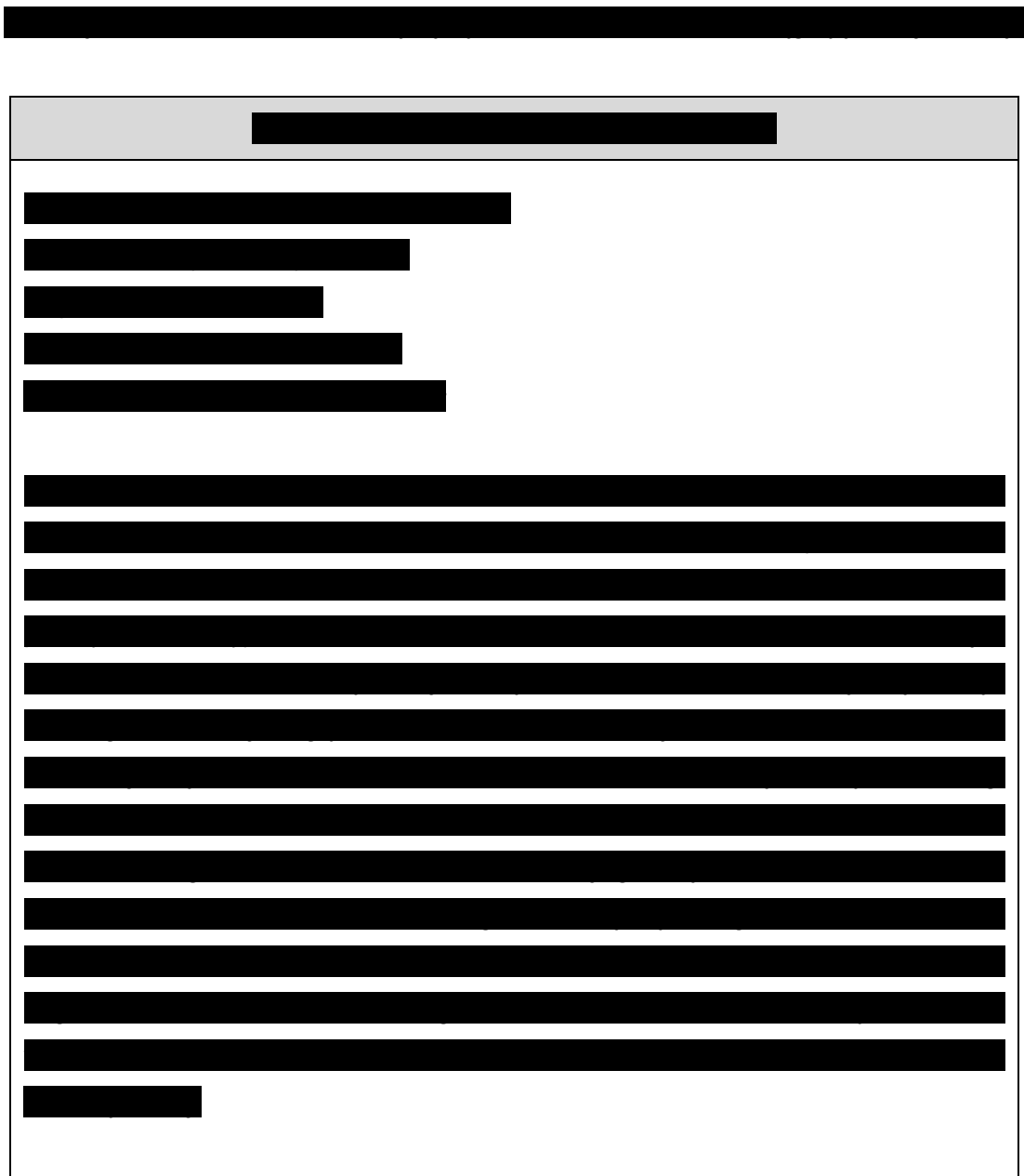
[REDACTED]

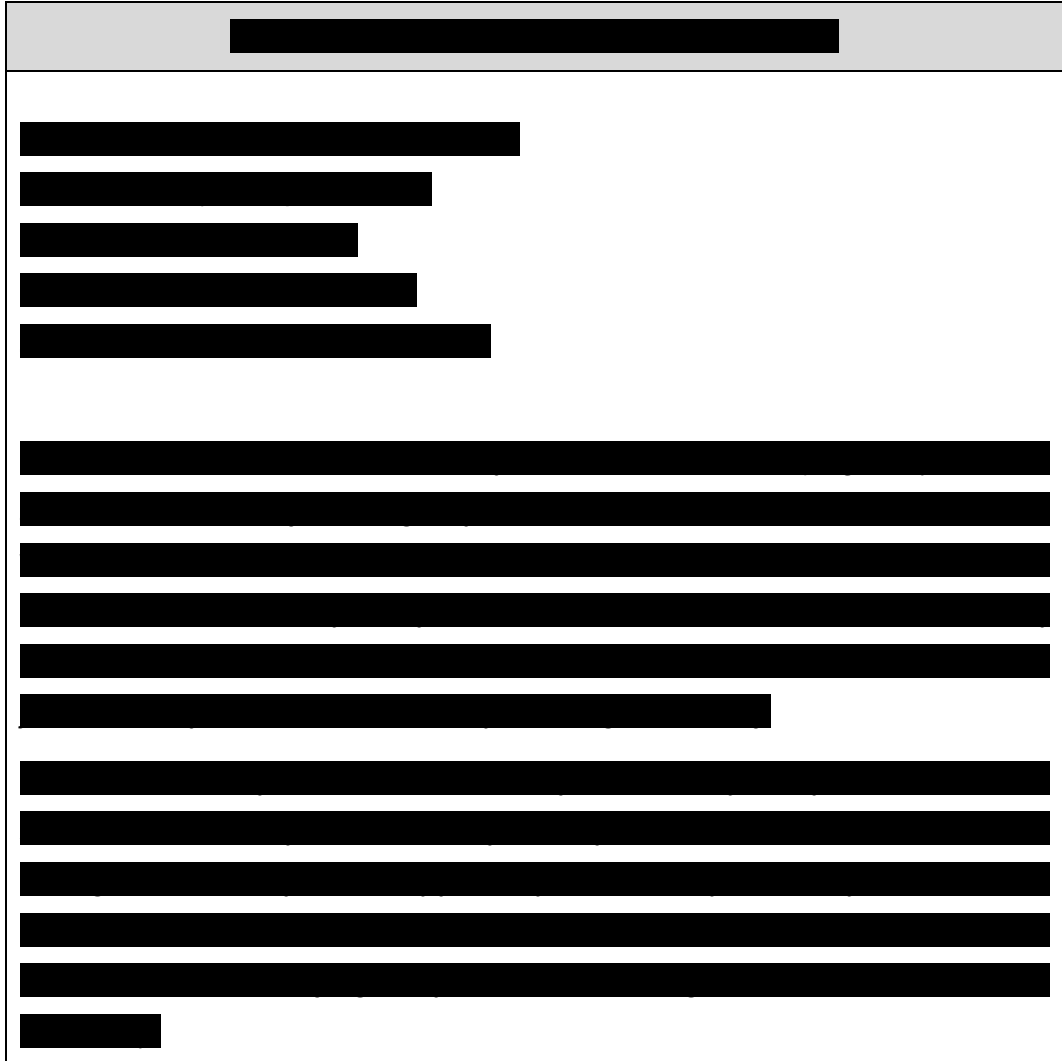
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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





[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Large redacted text block]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00069806/2 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach położonej w Rudniku, gmina Sułkowice, składającej się z niezabudowanych działek ewidencyjnych nr 1569/4, 1569/5, 1569/7 i 1569/8, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

481 000 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych

w tym:

- działka nr 1569/4 – **139 000 zł** (słownie złotych: sto trzydzieści dziewięć tysięcy)
- działka nr 1569/5 – **29 000 zł** (słownie złotych: dwadzieścia dziewięć tysięcy)
- działka nr 1569/6 – **139 000 zł** (słownie złotych: sto trzydzieści dziewięć tysięcy)
- działka nr 1569/7 – **174 000 zł** (słownie złotych: sto siedemdziesiąt cztery tysiące)

Wartość służebności przejazdu, przechodu i przegonu pasem drożnym biegnącym wzdłuż zachodniej granicy działki nr 1569/2 w sposób przedstawiony na mapie z projektem podziału nieruchomości z dnia 28.11.2011 r. nr 3801/390/2010 (po podziale pasem biegnącym wzdłuż zachodnich granic działek nr 1569/7 i 1569/5, ustanowiona na rzecz każdego właściciela dz. 1565/2, 1565/3 i 1565/4 wynosi **11 600 zł** (słownie złotych: jedenaście tysięcy sześćset)).

Uwaga ! Przy zamiarze sprzedaży poszczególnych działek należy ustanowić na ich rzecz służebność przejazdu, która zapewni im prawny dostęp do drogi publicznej. Wówczas należy też skorygować podane wyżej wartości poszczególnych działek ewidencyjnych.

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

Myślenice, 27 sierpnia 2019 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. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
5. Operat niniejszy wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
6. Dane osobowe zawarte w niniejszej opinii są przetwarzane na podstawie odezwy od Sądu, w celu jej wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego opinię biegłego sądowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk elektronicznej księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa zasadnicza.
6. Mapa z projektem podziału nieruchomości.