



OPERAT SZACUNKOWY
REPERTORIUM NR 129/2024

wycena prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej
KW nr KR1Y/00051160/2, położonej w Łękach 18, gmina Myślenice, powiat myślenicki,
składającej się z działek ewidencyjnych nr 96/9 i 96/10.

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka -
Grabczan sygn. akt Km 778/22

autor opracowania:

Myślenice, październik 2024 r.

Spis treści

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
I.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
I.2. ZAKRES OPINII.....	3
I.3. ZLECENIODAWCA	3
I.4. CEL OPINII.....	3
I.5. DATY WYCENY	3
I.6. PODSTAWA PRAWNA OPINII	4
I.7. ŹRÓDŁA INFORMACJI	4
I.8. METODYKA WYCENY	5
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
II.1. STAN PRAWNY	8
II.2. LOKALIZACJA.....	10
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	12
II.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI	15
II.5. CZĘŚCI SKŁADOWE	16
III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	18
III.1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2.1 Analiza rynku.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2.2. Arkusz wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH – PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3.1 Analiza rynku.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3.2. Arkusz wyceny.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
IV. WYNIK KOŃCOWY	18
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	20
VI. ZAŁĄCZNIKI	20

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Łękach, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00051160/2 Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z zabudowanych działek ewidencyjnych nr 96/9 i 96/10 o łącznej powierzchni 0,0400 ha.

I.2. ZAKRES OPINII

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach działek 96/9 i 96/10 wraz ze wszystkimi częściami składowymi.

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 9 stycznia 2024 r.

I.4. CEL OPINII

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.5. DATY WYCENY

Data, sporządzenia wyceny:	25 października 2024 r.
Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:	23 października 2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	13 marca 2024 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	13 marca 2024 r.

I.6. PODSTAWA PRAWNA OPINII

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 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1550 z późn. zm.);
4. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633).
5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.7. ŹRÓDŁA INFORMACJI

1. Księga wieczysta przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów i budynków – Starostwo Powiatowe w Myślenicach,
3. Mapa zasadnicza,
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
5. Oględziny nieruchomości,
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.8. METODYKA WYCENY

W niniejszej wycenie określono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

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 przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.**

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

Uwzględniając przepisy rozporządzenia 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 ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

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 współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

W związku z widniejącym w Dziale III przedmiotowej księgi wieczystej, ograniczeniem dotyczącym służebności przechodu, przejazdu i przegonu (opisanej szczegółowo w stanie prawnym pkt. II.1 niniejszego opracowania) w niniejszym operacie określono *wartość służebności gruntowej* której, podstawę prawną definiuje Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny, § 31. 1. Wartość prawa użytkowania, służebności gruntowej i służebności osobistej określa się przez obliczenie wielkości wpływu obciążenia nieruchomości tymi prawami na jej wartość. 6. W przypadku, gdy prawa, o których mowa w ust. 1, są lub będą wykonywane tylko na części nieruchomości, a ich wykonywanie nie powoduje zmiany walorów użytkowych lub sposobu użytkowania pozostałej części nieruchomości, wartość tych praw określa się, biorąc pod uwagę wyłącznie parametry dotyczące tej części nieruchomości, na której prawa są lub będą wykonywane. 7. Wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony można określić jako iloczyn wartości jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określonej bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi, powierzchni, na której służebność jest lub będzie wykonywana, oraz współczynnika uwzględniającego zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego według wzoru:

$$W = w \times P \times K$$

gdzie poszczególne symbole oznaczają:

W – wartość służebności gruntowej ustanowionej na czas nieoznaczony,

w – wartość jednostki porównawczej nieruchomości, na której służebność została lub zostanie ustanowiona, określoną bez uwzględnienia obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi,

P – powierzchnię, na której służebność jest lub będzie wykonywana,

K – współczynnik uwzględniający zakres korzystania z nieruchomości obciążonej przez uprawnionego.

Podstawą do określenia wyżej wspomnianej jednostkowej wartości rynkowej powierzchni gruntu w granicach określonych ww. ograniczeniem, ze względu na przeznaczenie w pasie służebności (M12 – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem usług), analizie poddany zostanie rynek nieruchomości o tożsamym przeznaczeniu.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. STAN PRAWNY

Księga wieczysta nr KR1Y/00051160/2

Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **KR1Y/00051160/2** dla nieruchomości położonej w Łękach, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działek ewidencyjnych nr 96/9 o powierzchni 0,0200 ha z budynkiem mieszkalnym nr 18 i działki nr 96/10 o powierzchni 0,0200 ha z budynkiem mieszkalnym nr 18.

Dział I-Sp.: wolny od wpisów.

Dział II: własność nieruchomości wpisana jest w księdze wieczystej w udziale $\frac{1}{2}$ części na rzecz Agaty Jania córki Mariana i Stanisławy oraz w udziale $\frac{1}{2}$ części na rzecz Jerzego Jania syna Józefa i Cecylii – na podstawie umowy darowizny z dnia 12 lipca 1994 r. Rep. 2557/94 oraz umowy majątkowej małżeńskiej, z dnia 17 grudnia 2007 r. Rep A. 8544/2007.

Dział III: widnieje jeden wpis dotyczący ograniczonego prawa rzeczowego związanego z inną nieruchomością: służebność przechodu, przejazdu i przegonu pasem drożnym 3 (trzy) metry szerokim, biegnącym po działkach 96/9 i 96/10 wzdłuż ich południowej granicy w sposób wskazany na mapie uzupełniającej podziału przerywaną linią czerwoną. Widnieje również sześć wpisów dotyczących przyłączenia się do egzekucji z nieruchomości dłużnika.

Dział IV: widnieją: dwa wpisy dotyczące hipoteki przymusowej, trzy wpisy dotyczące hipoteki przymusowej zwykłej oraz jeden wpis dotyczący hipoteki umownej kaucyjnej.

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Myślenice - G [Nr 120903_5]					
Obręb: Łęki [Nr 0009]					
Nr jednostki rejestrowej: G410					
Wspólność ustawowa 1/1 własność: Jania Jerzy (Józef, Cecylia) adres: Łęki 59; 32-425 Łęki Jania Agata (Marian, Stanisława) adres: Łęki 59; 32-425 Łęki					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
96/9	Łęki	0,0208	B	0,0208	KR1Y/00051160/2
96/10	Łęki 18	0,0199	B	0,0199	KR1Y/00051160/2

Wg. ewidencji gruntów na działce znajduje się budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności, o dwóch kondygnacjach nadziemnych oraz o powierzchni zabudowy 58 m². Rodzaj wg KŚT to budynek mieszkalny, na działce położony również wg. KŚT pozostały budynek niemieszkalny, posiadający jedną kondygnację nadziemną o powierzchni 13 m².

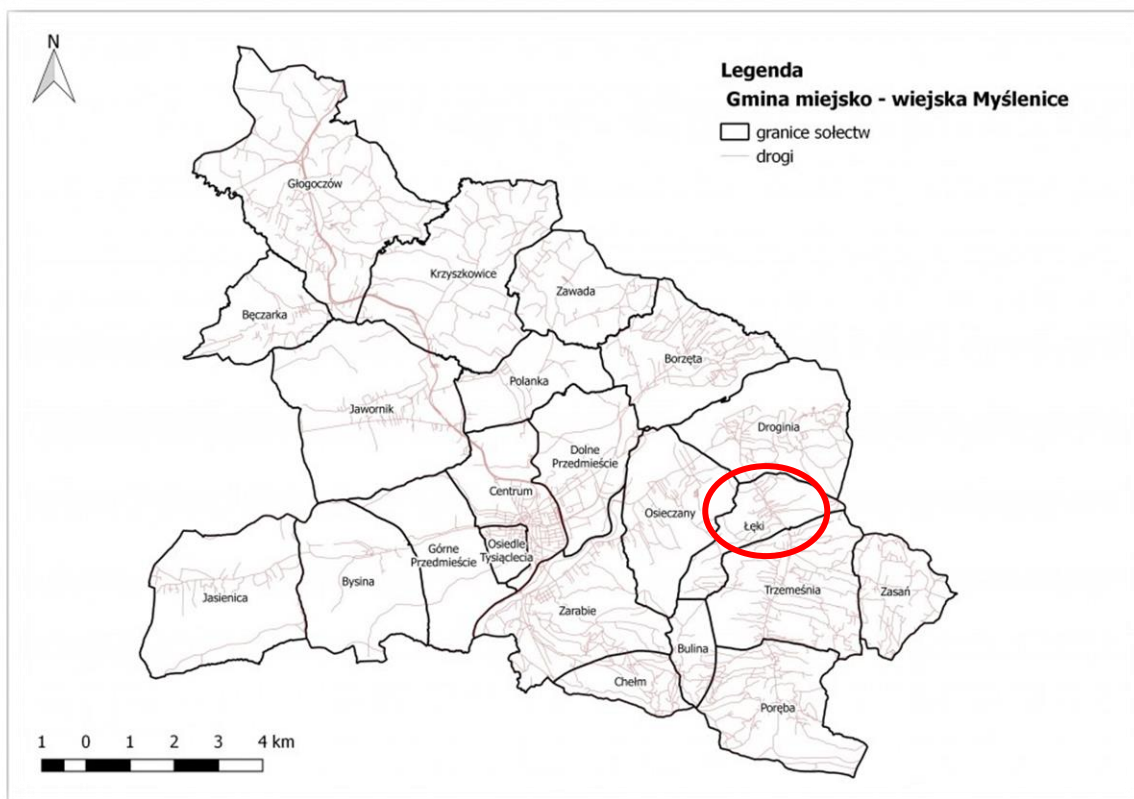
Wydruk treści księgi wieczystej oraz wypis z rejestru gruntów stanowią załącznik do niniejszego opracowania.

II.2. LOKALIZACJA

Nieruchomość położona w północnej części miejscowości Łęki, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość oddalona od centrum Myślenic o ok. 8 km oraz o ok. 35 km od centrum Krakowa. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Nieruchomość nie posiada prawnie zabezpieczonego dostępu do drogi publicznej. Dojazd od drogi gminnej wewnętrzną drogą o nawierzchni asfaltowej, urządzoną po działkach prywatnych (działki nr 93, 161/9 i 161/8). Z drogi tej korzysta wiele domów, jest użytkowana bezspornie od wielu lat. Sąsiedztwo bezpośrednio korzystne, budownictwo mieszkalne jednorodzinne i zagrodowe o niskiej intensywności zabudowy, w dalszej odległości otwarte tereny rolne i zielone. Dostęp do infrastruktury społecznej przeciętny.

Rysunek. Lokalizacja miejscowości Łęki na tle Gminy Myślenice.



źródło: myslenice.pl/miasto/solectwa-gminy

Łęki składają się z dwóch, prawie niezależnych od siebie członków: właściwych, historycznych Łęk oraz przysiółka Bulina. Przysiółek ów przez kilka wieków stanowił część Trzemeśni, ale na przełomie XVIII i XIX w. został przejęty przez Łęki. Natomiast historyczne

Łęki położone są w Dolinie Trzemeśnianki, na pograniczu Pogórza Wielickiego (Pasma Ostrysza 523 m. od wsch. i Beskidu Średniego, w Dolinie Bulinki, między Góra Krowią (458 m.) od wsch., Uklejną (677 m.) od zach. i Grodziskiem (519 m.) od pd., od pn. Natomiast, poprzez Osieczany otwiera się na Dolinę Raby w pobliżu zakończenia Jeziora Dobczyckiego¹.

Łęki to miejscowość zlokalizowana w południowo - wschodniej części gminy Myślenice. Infrastruktura techniczna jest tam dobrze rozwinięta, natomiast infrastruktura handlowo – usługowa tudzież społeczna na średnim poziomie. Nieruchomość oddalona od centrum Myślenic o ok. 8 km. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane, częściowo użytkowane rolniczo oraz grunty zadrzewione i zakrzewione.

Rysunek. Mapa topograficzna z lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



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

¹ <https://myslenice.pl/miasto/solectwa-gminy>

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Myślenice dla obszaru wsi Łęki w jej granicach administracyjnych, zatwierdzonym uchwałą Nr 352/LIV/2006 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 19 października 2006r., ogłoszony w Dz.Urz.Woj. Małopolskiego nr 13 z dnia 8.1.2007r., przedmiotowe działki znajdują się w całości w terenie:

M12 - tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem usług

- teren ochrony pośredniej Zbiornika Dobczyckiego

Wyznacza się na rysunku planu pod literą M tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem usług, są to tereny: **M1 do M37**.

2. Dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą w terenach mieszkaniowych i zagrodowych lokalizację usług nieuciążliwych dla funkcji podstawowej na działkach wydzielonych o powierzchni nie większej niż 1500 m² oraz na działkach z istniejącą lub projektowaną zabudową mieszkaniową w formie wydzielonego obiektu użytkowego o powierzchni nie większej od 30 m² powierzchni użytkowej lub wbudowanego w budynek mieszkalny lokalu o powierzchni nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w § 4.

3. Warunkiem lokalizacji funkcji uzupełniającej jest zachowanie na granicy lokalizacji obowiązujących dla przestrzeni mieszkaniowej przepisów z zakresu ochrony środowiska.

4. Utrzymuje się w terenach oznaczonych symbolem M istniejące funkcje uzupełniające pod warunkiem zamknięcia się uciążliwości w granicach działki, na której są zlokalizowane.

5. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową:

1). obowiązująca struktura zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach wydzielonych –

wolnostojąca i bliźniacza,

b) zabudowa zagrodowa na działkach wydzielonych:

- budynki mieszkalne wolnostojące,

- budynki gospodarcze wolnostojące lub zespolone.

2). minimalna wielkość działki w przypadku dokonywania nowych podziałów:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 800 m²,

c) dla zabudowy zagrodowej - 2500 m²,

3). maksymalny wskaźnik zabudowy działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej nie może przekroczyć wartości 0,2 ,
- dla zabudowy zagrodowej nie może przekroczyć wartości 0,3.
- 4). wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zagrodowej nie może być wyższy niż 0,3,
- 5). maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych – 13,0 m
- 6). a) wymagany kształt dachów – dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, kalenicowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 32° – 45° .
Pokrycie dachowe w kolorze czerwonym.
- b) dla budynków gospodarczych, garaży i budynków określonych w §4 pkt 2, wymagany kształt dachów – dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, kalenicowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25° - 45° .
- 7). wymaga się zharmonizowania formy architektonicznej budynków zlokalizowanych na sąsiadujących ze sobą działkach oraz wzajemnego zharmonizowania wszystkich obiektów na działce w tym: wolnostojących garaży, ewentualnych obiektów drobnego handlu i usług, budynków gospodarczych a także elementów małej architektury i ogrodzeń.
- 8). obsługa komunikacyjna wyznaczonych terenów w sposób dotychczasowy oraz nowo prowadzonymi drogami wewnętrznymi musi być prowadzona w taki sposób, aby zapewnione były dojazdy do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową lub usługową oraz aby drogi wewnętrzne i dojazdowe były powiązane w sposób logiczny z wyznaczonymi w planie drogami dojazdowymi, lokalnymi i zbiorczymi.
- 9). dopuszcza się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową lokalizację komunikacji związanej z obsługą wyznaczonych w planie terenów przewidzianych pod zabudowę.
- 10). dopuszcza się obsługę komunikacyjną na zasadzie służebności przejazdu.
- 11). linie zabudowy:
 - a) w terenach zabudowanych wymaga się nawiązania linią zabudowy do stanu istniejącego oraz zgodnie z ustaleniami § 8,
 - b) w terenach niezabudowanych lub grupach nowej zabudowy wymaga się uporządkowania linii zabudowy zgodnie z ustaleniami § 8,
 - c) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych wymaga się utrzymania uporządkowanej linii zabudowy kształtowanej w odległości minimum 12 m od osi tych dróg,
 - d) wzdłuż wszystkich dróg z wyjątkiem dróg wewnętrznych linia zabudowy musi być zgodna z ustaleniami § 8.
- 12). dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży, obiektów drobnego handlu i usług, minimum 4 m od linii rozgraniczającej pas drogi dojazdowej lub wewnętrznej,

II.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Rysunek. Ortofotomapa przedstawiająca przedmiotową nieruchomość.



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

Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej numer 96/9 o powierzchni 0,02 ha nr 96/10 o powierzchni 0,02 ha. Według rejestru gruntów stanowią w całości teren mieszkaniowy (B). Działki tworzą funkcjonalną całość i jedną nieruchomość zarówno w rozumieniu kodeksowym jak i wieczystoksięgowym. Teren płaski. Kształt nieruchomości regularny, prostokąt o wymiarach ok. 11 x 36 m. Wzdłuż południowej granicy nieruchomości urządzona jest droga o nawierzchni żwirowej – dojazd do nieruchomości sąsiedniej (działki nr 96/8 - służebność opisana w dziale I Sp. księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przedmiotowej). Stan zagospodarowania nieruchomości przeciętny, na działkach drzewa i krzewy ozdobne (sosna, tuje wzdłuż granicy). Wykonano ogrodzenie drewniane od frontu (cofnięte z uwagi na służebność gruntową) oraz w pozostałej części ogrodzenie z siatki na słupkach. Nieruchomość uzbrojona w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną lokalną (szambo na działce), gazową, telefoniczną. Wykonana została komunalna sieć kanalizacji sanitarnej – do przyłączenia.

Częścią składową nieruchomości jest budynek mieszkalny, którego opis przedstawiono poniżej. Budynek posadowiony jest w zachodniej granicy działki, przybudowany do budynku nr 59 znajdującego się na działce nr 96/11. W południowo – wschodnim narożniku nieruchomości znajduje się wiatą garażowa o konstrukcji mieszanej (murowano – drewniana).

II.5. CZĘŚCI SKŁADOWE

BUDYNEK MIESZKALNY

Ogłędzin nieruchomości dokonano w warunkach ograniczonej dostępności, stan wewnątrz budynku przyjęto na podstawie oględzin z dnia 15 maja 2013 r. (w związku z postanowieniem z dnia 4 lutego 2013 r., sygn.akt. Km 611/12, 724/11, 453/12, 466/12) z uwzględnieniem normalnego/typowego dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych stopnia zużycia.

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Budynek mieszkalny murowany w technologii tradycyjnej, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony. Budynek ścianą zachodnią przylega do budynku na działce sąsiedniej. W parterze zlokalizowano: garaż, klatkę schodową, kuchnię z salonem. Wysokość kondygnacji parteru $h = 2,03$ cm. Na piętrze zlokalizowano: dwa pokoje (w tym jeden z wyjściem na taras) i łazienkę. Z korytarza na piętrze wejście do pokoju znajdującego się w budynku sąsiednim oznaczonym nr 59. Wysokość kondygnacji parteru $h = 2,45$ cm. Układ funkcjonalny słaby. Architektura słaba.

Dane ogólne

Powierzchnia użytkowa	74,00 m ²
Powierzchnia zabudowy	58,20 m ²
Kubatura	350,00 m ³

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty – ławy i mury fundamentowe z betonu żwirowego zbrojone

Ściany zewnętrzne – z pustaka żużlobetonowego

Ściany wewnętrzne – z pustaków żużlobetonowych

Kominy – trzony kominowe z cegły pełnej

Stropy, balkony – płyta żelbetowa monolityczna,

Schody – płytowe żelbetowe

Dach – więźba drewniana, pokrycie blachą

Obróbki blacharskie – z blachy ocynkowanej

Elementy wykończenia budynku

Stolarka okienna i drzwiowa – okna drewniane skrzynkowe, drzwi wewnętrzne drewniane szklone, parapety wewnętrzne drewniane, zewnętrznych brak

Podłogi – w garażu posadzka betonowa, w kuchni i pokojach panele podłogowe na płycie HDF, w jednym pokoju na piętrze deski drewniane, w łazience terakota

Tynki zewnętrzne – cementowo-wapienne

Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne, w garażu brak tynków

Okładziny i malowanie – malowanie emulsyjne, płytki ceramiczne w łazience, w kuchni częściowo panele ścienne z tworzywa sztucznego

Instalacje – elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, wszystkie instalacje wewnętrzne z osprzętem i armaturą

Ogrzewanie – centralne, kocioł węglowy, grzejniki żeliwne

Stan techniczny i standard wykończenia

Budynek wybudowany w latach 90-tych (1994 r.). Elementy budynku utrzymane należyście. Celowy jest remont bieżący, polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji. Średnioważony stopień zużycia łącznego (technicznego i funkcjonalnego) budynku szacuje się na dzień wyceny na poziomie 25 - 30%. Standard wykonania i wykończenia przeciętny i słaby.

III. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Łęki, w gminie Myślenice, objętej księgą wieczystą numer KR1Y/00051160/2, składającą się z działek ewidencyjnych nr 96/9 oraz 96/10, zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, z uwzględnieniem praw pozostających w mocy, wynosi w zaokrągleniu:

485.000 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych

w tym:

- wartość prawa własności bez uwzględniania praw pozostających w mocy: **486.700 zł**
(słownie złotych: czterysta osiemdziesiąt sześć tysięcy siedemset)
- wartość ograniczonego prawa rzeczowego służebności gruntowej przejazdu, przechodu i przegonu na rzecz działki nr 96/8 wynosi w zaokrągleniu: **-1 700 zł**
(słownie złotych: minus jeden tysiąc siedemset)

W związku z tym, że zakresem wyceny objęty jest udział wynoszący $\frac{1}{2}$ części nieruchomości należący do Jania Jerzy, wskazuje się wartość udziału, z uwzględnieniem praw pozostających w mocy, który wynosi w zaokrągleniu:

242.500 zł

słownie: dwieście czterdzieści dwa tysiące pięćset

w tym:

- wartość udziału $\frac{1}{2}$ części w prawie własności bez uwzględniania praw pozostających w mocy: **243.350 zł** (słownie złotych: dwieście czterdzieści trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt)
- wartość udziału w ograniczonym prawie rzeczowym- służebności gruntowej przejazdu, przechodu i przegonu na rzecz działki nr 96/8 wynosi w zaokrągleniu: **-850 zł**
(słownie złotych: minus osiemset pięćdziesiąt złotych)

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, 25 października 2024 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 publikowana w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniana 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 nie jest opinią techniczną o budynku.
6. Oględzin przedmiotowej nieruchomości dokonano w warunkach ograniczonej dostępności.
7. Opinia niniejsza wykonana została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa zasadnicza.
6. Kopia polisy ubezpieczeniowej