

OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 92/2024

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
lokalowej o funkcji mieszkalnej, w skład której wchodzi lokal
mieszkalny nr 2 położony w budynku mieszkalnym przy ul.
Jagiellońskiej 23 w Myślenicach, obręb 3 oraz udział 851/2497 części
w nieruchomości wspólnej**

Cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Ewelina Łacka - Grabczan sygn. akt Kmp 604/19

Autor opracowania:

Myślenice, sierpień 2024 r.

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----------------------------------|
| I. CZĘŚĆ OGÓLNA..... | 3 |
| I.1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY | 3 |
| I.2. CEL WYCENY | 3 |
| I.3. ZLECENIODAWCA..... | 3 |
| I.4. DATY WYCENY | 3 |
| I.5. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA | 3 |
| I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI..... | 4 |
| II. OPIS NIERUCHOMOŚCI | 7 |
| II.1. STAN PRAWNY | 7 |
| II.1.1 NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA | 7 |
| II.1.2 NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA | 8 |
| II.2. LOKALIZACJA | 10 |
| II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | 12 |
| II.4. DZIAŁKA GRUNTU | 13 |
| II.5. BUDYNEK MIESZKALNY | 14 |
| II.6. LOKAL MIESZKALNY | 15 |
| III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 16 |
| III.1. ANALIZA STAWEK CZYNSZU NAJMU | Błąd! Nie zdefiniowano zakładki. |
| III.2. OSZACOWANIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO | Błąd! Nie zdefiniowano zakładki. |
| III.3. OSZACOWANIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO. | Błąd! Nie zdefiniowano zakładki. |
| III.4. OSZACOWANIE WYDATKÓW OPERACYJNYCH..... | Błąd! Nie zdefiniowano zakładki. |
| III.5. USTALENIE STOPY KAPITALIZACJI..... | Błąd! Nie zdefiniowano zakładki. |
| III.6. ARKUSZ WYCENY | Błąd! Nie zdefiniowano zakładki. |
| IV. WYNIK KOŃCOWY | 16 |
| V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA..... | 17 |
| VI. ZAŁĄCZNIKI..... | 17 |

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej objęta księgą wieczystą nr KR1Y/00085086/6, w skład której wchodzi lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 85,10 m² (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych), położony na I piętrze w budynku mieszkalnym jednorodzinym zlokalizowanym przy ul. Jagiellońskiej 23 w Myślenicach obręb 3 oraz udział 851/2497 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00021552/8. Do przedmiotowej nieruchomości lokalowej przynależy pomieszczenie w budynku gospodarczym.

I.2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej na potrzeby dokonania opisu i oszacowania w/w nieruchomości zgodnie z treścią postanowienia Komornika Sądowego z dnia 18 marca 2024 r.

I.3. ZLECENIODAWCA

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łącka - Grabczan, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 9, zarządzenie z dnia 18 marca 2024 r.

I.4. DATY WYCENY

| | |
|--|--------------------|
| Data sporządzenia wyceny: | 7 sierpnia 2024 r. |
| Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 2 sierpnia 2024 r. |
| Data na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 8 maja 2024 r. |
| Data na którą wykonano oględziny nieruchomości: | 8 maja 2024 r. |

I.5. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA.

- USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145);
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832);
- USTAWA z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1061);
- USTAWA z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z dnia 10 czerwca 2021 r., poz. 1048);

- USTAWA z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz.1550);
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633).
- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.

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

- Księgi wieczyste – prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach,
- Mapa zasadnicza
- Oględziny nieruchomości.

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

I.7. METODYKA WYCENY.

W niniejszej wycenie określono wartość rynkową nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej położonej przy ulicy Jagiellońskiej 23/2 w Myślenicach.

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”.

Dokonano analizy transakcji nieruchomościami podobnymi na terenie miasta Myślenice, analiza wskazała pojedyncze nieruchomości potencjalnie podobne do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Dokonano szczegółowej analizy ww. transakcji, która wykazała, że nieruchomości znajdujące się w zebranej próbie nie spełniają w sposób wystarczający kryterium podobieństwa określonego w art. 4 pkt 16 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym wartość przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej.

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

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

Technika kapitalizacji prostej odnosi się do jednorocznych dochodów, które są zamieniane (kapitalizowane) na wartość kapitałową przez współczynnik kapitalizacji, rozumiany jako okres zwrotu środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. Przy wykorzystaniu tej techniki wartość nieruchomości „V” wyznacza się jako iloczyn przynieszonego przez nią dochodu rocznego „D” i współczynnika kapitalizacji „W_K” ($V = D \times W_K$). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości.

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

- określenie potencjalnego dochodu brutto

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

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

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

Uwzględniając przepisy rozporządzenia *Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości*, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) 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

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. STAN PRAWNY

II.1.1 NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1Y/00085086/6 dla nieruchomości lokalowej, położonej w miejscowości Myślenice, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Lokal mieszkalny nr 2 stanowiący odrębną nieruchomość położony na drugiej kondygnacji w budynku nr 23 przy ul. Jagiellońskiej w Myślenicach, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składający się z przedpokoju, trzech pokoi, kuchni, spiżarki, łazienki i wc.

Do nieruchomości przynależy pomieszczenie w budynku gospodarczym. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 85,10 m².

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 851/2497 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00000021552/8.

Dział II - własność:

Własność nieruchomości wpisana jest na rzecz Anety Eugenii Kazaneckiej, córki Stanisława i Eugenii, PESEL: 80022407168, w całości, na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku przez Sąd Rejonowy w Myślenicach I Wydział Cywilny, sygnatura akt I NS 392/19 z dnia 12.03.2021 r. oraz na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku przez Sąd Rejonowy w Myślenicach I Wydział Cywilny, sygnatura akt I NS 888/22 z dnia 09.10.2023 r.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

W dziale III widnieje wpis o treści:

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z $\frac{1}{4}$ ułamkowej części nieruchomości dłużnika Kazanecka Aneta w sprawie Km 604/19 z wniosku wierzyciela Pana Jana Dragosz.

Wzmianki: REP.C. /KOMO/306/24 - 2024-01-02, 12:56:28

DZ. KW./KR1Y/12/24/1 - 2024-01-03, 10:24:09 - wpis wszczęcia egzekucji.

Dział IV – hipoteka:

W dziale IV widnieje wpis o treści:

- Hipoteka przymusowa do kwoty 68 120,40 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt osiem tysięcy sto dwadzieścia 40/100). Wierzytelność i stosunek prawny: Hipoteka przymusowa wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 30 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty, wyrok zaoczny o zapłatę I C 2212/16 z dnia 12.10.2018 r. wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.01.2022 r. Wierzyciel hipoteczny: Jan Dragosz syn Jana i Zofii, Pesel: 63110701832.

II.1.2 NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1Y/00021552/8 dla nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Myślenice, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Działka ewidencyjna nr 1001 o powierzchni 0,0654 ha położona w Myślenicach obręb 3, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Identyfikator działki: 120903_4.0003.1001. Sposób

korzystania – tereny mieszkaniowe. Budynek mieszkalny (identyfikator budynku: 120903_4.0003.1645_BUD) położony przy ul Jagiellońskiej 23 z którego zostały wyodrębnione trzy lokale mieszkalne:

- Lokal mieszkalny nr 1 objęty KW nr KR1Y/00085085/9,
- Lokal mieszkalny nr 2 objęty KW nr KR1Y/00085086/6,
- Lokal mieszkalny nr 3 objęty KW nr KR1Y/00085087/3.

Części wspólne po wyodrębnieniu lokali: Do części wspólnych w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym 23 przy ul. Jagiellońskiej, posadowionym na działce nr 1001 w miejscowości Myślenice obręb 3 (trzy), gmina Myślenice należą fundamenty budynku, konstrukcja nośna (ściany zewnętrzne i wewnętrzne 9,10 ściany konstrukcyjne), dach: konstrukcja i pokrycie, obróbki blacharskie dachu, rynny i rury spustowe, kominy i przewody wentylacyjne, piony kanalizacyjne oraz przyłącza instalacji: elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej.

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów.

Dział II - własność:

Właściciele wyodrębnionych lokali, między innymi właściciel wyodrębnionego lokalu nr 2 (KR1Y/00021552/8) w udziale 851/2497 części nieruchomości wspólnej.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

W dziale III widnieje wpis o treści:

- Wszelkie prawa, roszczenia i ograniczenia ciążące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciążą na związanych z nimi udziałach we współwłasności lub użytkowaniu wieczystym. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie wspólnie przez właścicieli lokali numery 1,2,3 – zgodnie z odpowiednimi przepisami kodeksu cywilnego o współwłasności.

Dział IV – hipoteka:

Brak wpisów.

Dane wypisu z rejestru lokali

| Województwo: małopolskie | | | | | |
|---|---|------------|-------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Powiat: myślenicki | | | | | |
| Jednostka ewidencyjna: 120903_4, Myślenice - miasto | | | | | |
| Obręb ewidencyjny: 0003, Myślenice 3 | | | | | |
| Współwłasność ¼ : Kazanecka Aneta Eugenia (Stanisław, Eugenia), adres: ul. Jagiellońska 23, 32-400 Myślenice | | | | | |
| Współwłasność ¾: Musiał Eugenia (Ignacy, Kazimiera), adres: ul. Jagiellońska 23, 32-400 Myślenice | | | | | |
| Nr lokalu Identyfikator | Adres | Rodzaj | Kondygnacja | Pow. użytkowa [m ²] | Nr KW lub inne dokumenty: |
| 2 120903_4.0003.1645_BUD.2_LOK | Myślenice, ul. Jagiellońska 23 | Mieszkalny | | 78,10 | KR1Y/00085086/6 |
| Łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych [m ²]: 7.00 | | | | | |
| Pomieszczenia przynależne: - | | | | | |

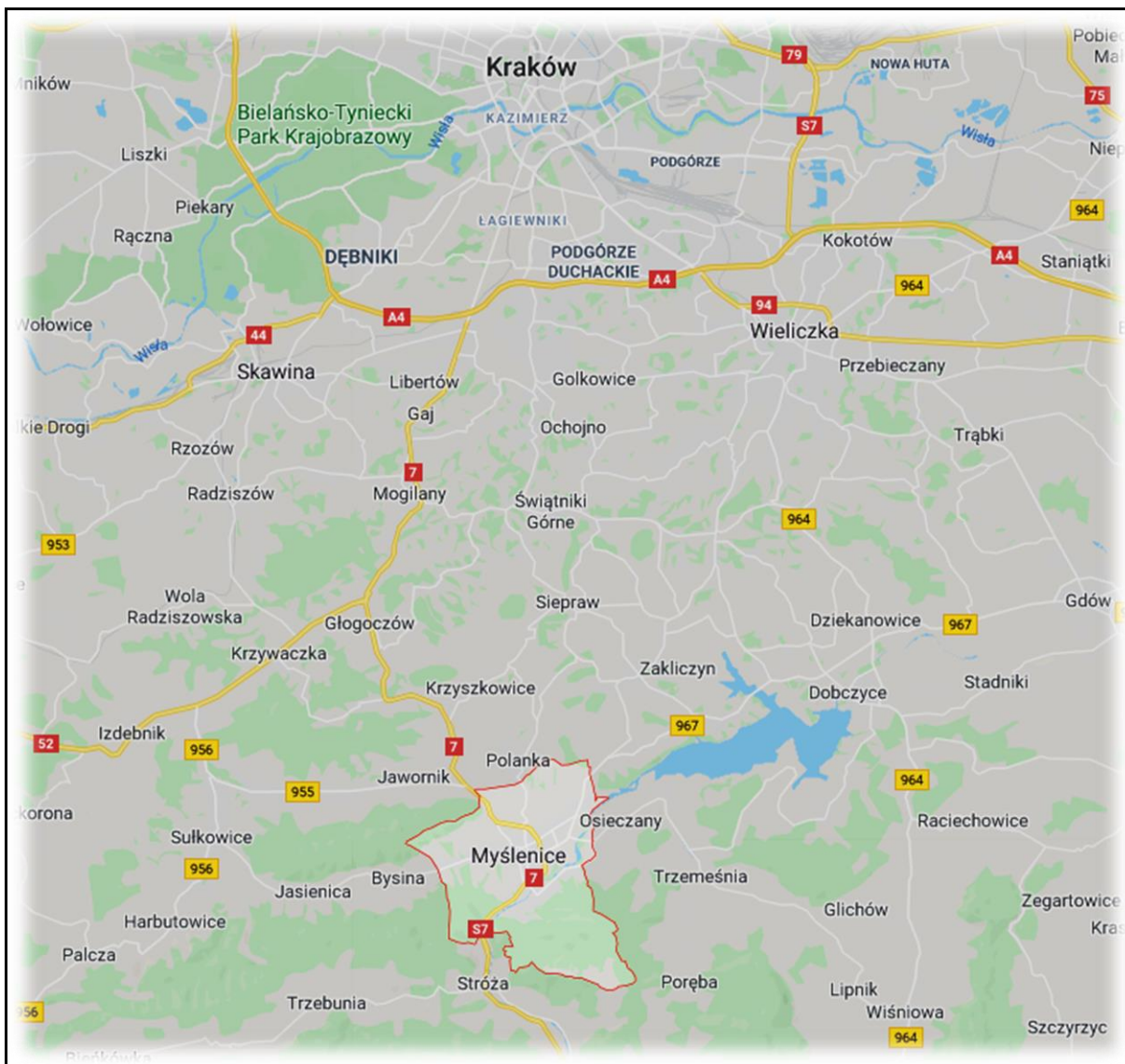
Oznaczenie nieruchomości, powierzchnia oraz stan prawny ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów i budynków.

Wydruk treści księgi wieczystej, uproszczony wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków oraz wypis z rejestru lokali stanowią załącznik do niniejszego opracowania.

II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Myślenicach, w województwie małopolskim. Miasto liczy ok. 18 tysięcy mieszkańców, jest siedzibą gminy miejsko – wiejskiej i powiatu. Myślenice położone w południowo-centralnej części województwa małopolskiego, w odległości ok. 30 km na południe od centrum Krakowa. Otaczają ją wzniesienia Pogórza Wielickiego, które przechodzą w łagodne stoki opadające ku dolinie Raby. Od południa kotlinę zamyka pasmo Beskidu Makowskiego. Samo miasto położone jest na wysokości 315 m. n.p.m. nad rzeką Rabą w pobliżu Zalewu Dobczyckiego i otaczają ją wzniesienia Dalinu, Chełmu i Uklejny. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 7 (popularna „Zakopianka”). Swój początek ma tam również droga wojewódzka nr 967, biegnąca do Łapczycy.

Rys. 1. Lokalizacja miasta Myślenice w odniesieniu do Krakowa

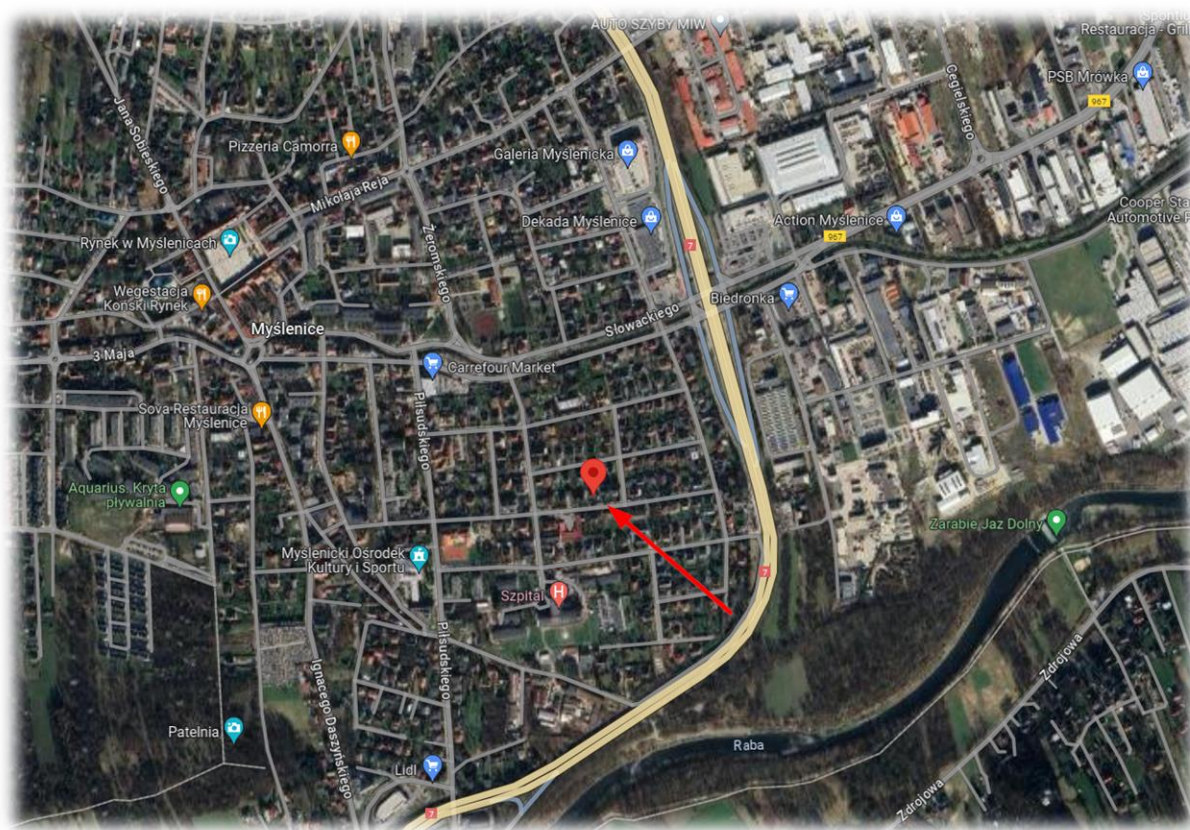


Źródło: <https://www.google.com/maps/>

Nieruchomość położona jest w Myślenicach przy ulicy Jagiellońskiej 23. Znajduje się w odległości ok. 1 km w kierunku południowo-wschodnim od Rynku. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa. W niewielkiej odległości znajdują się obiekty handlowo – usługowe oraz usług publicznych (Zespół Szkół Ogólnokształcących, przychodnia, szpital, Sąd Rejonowy, Ośrodek Kultury i Sportu).

Nieruchomość gruntowa posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej - ul. Jagiellońska.

Rys. 2. Przybliżona lokalizacja nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.



<https://www.google.com/maps/>

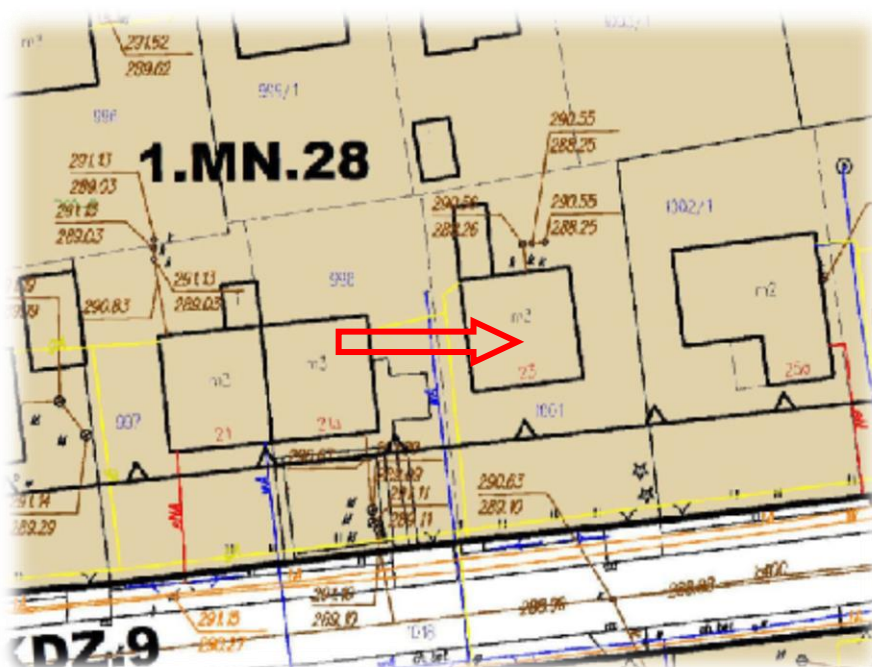
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w mieście Myślenice pod nazwą „Myślenice – Centrum”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach nr 208/XXVI/12 z dnia 24 października 2012 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mał. z 2012 poz. 5566 z dnia 6.11.2012 r.), działka ewidencyjna nr 1001 położona jest w całości w obszarze oznaczonym symbolem 1.MN.28 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1.MN.1, 1.MN.2, 1.MN.3, 1.MN.4, 1.MN.5, 1.MN.6, 1.MN.7, 1.MN.8, 1.MN.9, 1.MN.10, 1.MN.11, 1.MN.12, 1.MN.13, 1.MN.14, 1.MN.15, 1.MN.16, 1.MN.17, 1.MN.18, 1.MN.19, 1.MN.20, 1.MN.21, 1.MN.22, 1.MN.23, 1.MN.24, 1.MN.25, 1.MN.26, 1.MN.27, 1.MN.28, 1.MN.29, 1.MN.30, 1.MN.31, 1.MN.32, 1.MN.33, 1.MN.34, 1.MN.35, 1.MN.36, 1.MN.37, 1.MN.38, 1.MN.39, 1.MN.40, 1.MN.41, 1.MN.42, 1.MN.43, 1.MN.44,

- 1.MN.45, 1.MN.46, 1.MN.47, 1.MN.48, 1.MN.49, 1.MN.50, 1.MN.51, 1.MN.52, 1.MN.53 z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:
 - 1) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 60 m²,
 - 2) wolnostojące obiekty usług podstawowych z ograniczeniem do 100 m² powierzchni użytkowej, z tym, że powierzchnia użytkowa usług podstawowych nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - 3) przeznaczenie max 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni budynków na jednej działce budowlanej pod usługi podstawowe,
 - 4) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia, kapliczki itp.),
 - 5) ogólnodostępne terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne (plac zabaw, itp),
 - 6) dojazdy i dojścia.

Rys.3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

II.4. DZIAŁKA GRUNTU

Działka ewidencyjna nr 1001 o pow. 0,0654 ha. Kształt działki zbliżony do prostokąta o wymiarach ok. 19 m x 34 m. Teren działki płaski. W centralnej części działki posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny szczegółowo opisany w dalszej części operatu szacunkowego. Do budynku od strony północnej przylega budynek gospodarczy. Teren działki

w całości ogrodzony – w przeważającej części ogrodzenie z siatki typowej na słupkach stalowych na podmurówce betonowej, wzdłuż wschodniej granicy ogrodzenie z drewnianych pręseł opartych na słupkach stalowych na podmurówce betonowej. Przed budynkiem od strony południowej przydomowy ogród porośnięty niską trawą oraz pojedynczymi drzewami. Podjazd do budynku oraz komunikacja piesza o nawierzchni betonowej w złym stanie technicznym.

Nieruchomość posiada dostęp do sieci gazowej, elektroenergetycznej oraz wodociągowej wraz z wykonanymi przyłączami do budynku. Kanalizacja własna – szambo w północnej części działki.

Rys.4. Ortofotomapa z widokiem na działkę ewidencyjną nr 1001 oraz najbliższe sąsiedztwo.



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

II.5. BUDYNEK MIESZKALNY

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, trzylokalowy, wybudowany w latach 70-tych XX wieku w tradycyjnej technologii murowanej z pustaków i cegły. Ściany zewnętrzne nieocieplone. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy z wykuszami, przykryty blachodachówką. Stropy i schody betonowe. W budynku wyodrębnione są trzy lokale o funkcji mieszkalnej tj. na poziomie przyziemia, na poziomie I piętra (wysokiego parteru) oraz na

poddaszu. Wejście do lokalu w przyziemiu bezpośrednio z zewnątrz budynku. Wejście do lokalu na I piętrze, i na poddaszu przez wewnętrzną klatkę schodową.

II.6. LOKAL MIESZKALNY

Lokal mieszkalny oznaczony numerem 2 położony jest na I piętrze budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej, w którym wyodrębnione zostały łącznie 3 lokale mieszkalne tj. na poziomie parteru, na poziomie I piętra oraz na poddaszu. Przedmiotowy lokal nr 2 składa się z przedpokoju, trzech pokoi, kuchni, spiżarni i łazienki o łącznej powierzchni 78,10 m². Do lokalu przynależy pomieszczenie w budynku gospodarczym o powierzchni 7,00 m². Powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 85,10 m². Wejście do lokalu przez wewnętrzną klatkę schodową (wspólną dla lokalu nr 2 i nr 3). Schody na klatce schodowej zabiegowe, żelbetowe, wykończone lastriko.

Elementy wykończenia lokalu:

- podłogi: w kuchni płytki ceramiczne przykryte wykładziną PCV, w łazience i wc płytki ceramiczne, w pokojach i przedpokoju parkiet drewniany,
- tynki i okładziny wewnętrzne: tynki cementowo-wapienne, w łazience do sufitu płytki ceramiczne, w wc (częściowo) i kuchni (nad blatem roboczym) płytki ceramiczne, w przedpokoju na ścianach i na suficie panele drewniane, pozostałe ściany malowane,
- stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe i wewnętrzne drewniane starego typu częściowo przeszklone,
- stolarka okienna: drewniana – okna skrzynkowe,
- parapety wewnętrzne: z lastriko,
- grzejniki: aluminiowe,
- instalacje wewnętrzne: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania – wszystkie niezależne od innych lokali w budynku,
- ogrzewanie lokalu – etażowe zasilane kotłem gazowym dwufunkcyjnym Vaillant zlokalizowanym w łazience.

Stan techniczny oraz standard wykończenia i wyposażenia lokalu – słaby. Lokal w stanie do generalnego remontu.

Z uwagi na fakt, że właściciel lokalu nie zezwolił na oględziny mieszkania, jego stan został opisany na podstawie oględzin przeprowadzonych w lipcu 2022 roku i jest on zgodnie z oświadczeniem właściciela nieruchomości tożsamy z obecnym stanem. Natomiast opis oraz dokumentacja zdjęciowa dla działki gruntu oraz budynku, zostały wykonane na podstawie oględzin wykonanych w maju 2024 r. Jest to zgodne z § 3. ust. 2 rozporządzenia w sprawie

wyceny nieruchomości: „Oględzin nieruchomości dokonuje się w możliwym do wykonania zakresie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępianie od dokonania oględzin nieruchomości. Ograniczony zakres oględzin lub odstępianie od ich dokonania wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.”

Dokumentacja fotograficzna przedmiotowego lokalu mieszkalnego, stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

.....

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej o funkcji mieszkalnej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00085086/6, w skład której wchodzi lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 85,10 m² (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych), położony na I piętrze w budynku mieszkalnym jednorodzinny zlokalizowany przy ul. Jagiellońskiej 23 w Myślenicach obręb 3 oraz udział 851/2497 części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00021552/8 według stanu aktualnego i poziomu cen na datę wyceny, oszacowano w niniejszym operacie w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych na kwotę:

387 000 zł

słownie: trzysta osiemdziesiąt siedem tysięcy

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

Myślenice, 07 sierpnia 2024 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

Klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
3. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie zawartej umowy, w celu jej wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie I.2. „Cel wyceny” niniejszego opracowania.
2. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.

Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

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

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru lokali.
5. Wypis z kartoteki budynków.
6. Wypis uproszczony z rejestru gruntów.
7. Mapa zasadnicza.
8. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.