

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	
Adres	Komorniki nr 79, gmina Raciechowice.
<b>SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
<b>Ograniczone rzeczowe</b> <b>prawa</b>	<p>W dziale III przedmiotowej księgi wieczystej wpisane są ograniczone prawa rzeczowe:                      Numer wpisu: 3                      Treść wpisu: nieodpłatne prawo dożywotniego, bezpłatnego użytkowania całej tej nieruchomości na rzecz Marii .....</p> <p>Numer wpisu: 6                      Treść wpisu: bezpłatna służebność przejazdu, przechodu i przegonu po działce nr 36/2 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy działki nr 39 (podzieliła się na dz. nr 39/1 i 39/2).</p> <p>Numer wpisu: 12                      Treść wpisu: służebność przejazdu i przechodu istniejącą na gruncie drogą o szerokości 4 m po działce nr 36/2 na rzecz każdorazowego właściciela działek nr 35/1, 36/1 i 424/1.                      Powyższe ograniczone prawa rzeczowe szczegółowo opisane są w dziale III KW nr KR2Y/.....</p>
Opis nieruchomości	<p>Zakresem wyceny objęto nieruchomości gruntową stanowiącą:                      1. działkę ewidencyjną oznaczoną nr 35/2 o powierzchni 5100 m<sup>2</sup>, na której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 215,17 m<sup>2</sup> oraz budynek mieszkalno - gospodarczy o powierzchni użytkowej 91,98 m<sup>2</sup>.                      2. niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 36/2 o powierzchni 1200 m<sup>2</sup>.</p>
<b>DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI</b>	
Cel oszacowania	Celem przedmiotowej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą KR2Y/....., dla aktualnego sposobu użytkowania jako podstawę dla oszacowania nieruchomości sprzedawanej w trybie egzekucji komorniczej, wg. cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, która to wartość została oszacowana zgodnie z otrzymanym zleceniem od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach z dnia 05-12-2022 roku.
<p>Wartość rynkowa nieruchomości <b><u>z uwzględnieniem ograniczonych praw rzeczowych wpisanych w dziale III KW</u></b>, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>WR<sub>1</sub> = 600 000,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><b>słownie: sześćset tysięcy złotych</b></p> <p>W tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wartość rynkowa zabudowanej działki nr 35/2, wynosi: <b>WR<sub>zab35/2S</sub> = 588 000,00 zł</b></li> <li>• wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 36/2 wynosi: <b>WR-GR36/2 = 12 000,00 zł</b></li> </ul>	
<p>Wartość ograniczonych praw rzeczowych, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>W<sub>s35/2</sub> = 103 000,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: sto trzy tysiące złotych</p> <p style="text-align: center;"><b>W<sub>U36/2</sub> = 6 000,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: sześć tysięcy złotych</p> <p style="text-align: center;"><b>W<sub>S-DR36/2</sub> = 19 000,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;">słownie: dziewiętnaście tysięcy złotych</p>	
<p>Wartość nieruchomości <b><u>bez uwzględnionych ograniczonych praw rzeczowych wpisanych w dziale III KW</u></b>, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>WR<sub>2</sub> = 728 000,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;"><b>słownie: siedemset dwadzieścia osiem tysięcy złotych</b></p> <p>W tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wartość zabudowanej działki nr 35/2, wynosi: <b>W<sub>zab-35/2</sub> = 691 000,00 zł</b></li> <li>• wartość niezabudowanej działki nr 36/2, wynosi: <b>W-GR36/2 = 37 000,00 zł</b></li> </ul>	
Data sporządzenia operatu	23 lutego 2023 roku

## ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej:

1. działkę ewidencyjną oznaczoną nr 35/2 o powierzchni 5100 m<sup>2</sup>, na której posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni użytkowej 215,17 m<sup>2</sup> oraz budynek mieszkalno - gospodarczy o powierzchni użytkowej 91,98 m<sup>2</sup>.
2. niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 36/2 o powierzchni 1200 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość położona w miejscowości Komorniki nr 79, gmina Raciechowice, województwo małopolskie.

## STAN TECHNICZNY I UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

### DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 35/2:

1. Położenie:
  - Komorniki nr 79, gmina Raciechowice.
2. Numer działki i powierzchnia:
  - 35/2 – 5100 m<sup>2</sup>.
3. Numer obrębu:
  - 0006 – Komorniki.
4. Stan władania:
  - prawo własności nieruchomości.
5. Kształt działki:
  - działka o kształcie regularnym, wydłużonym, zbliżonym do prostokąta.
6. Uzbrojenie działki:
  - Urządzenia infrastruktury technicznej na działce.
7. Zagospodarowanie terenu:
  - przedmiotowa działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, o konstrukcji murowanej oraz wolnostojącym budynkiem mieszkalno - gospodarczym. Działka od frontu ogrodzona, w pozostałej części brak ogrodzenia. Teren działki w części zabudowanej porośnięty roślinnością pielęgowaną, w pozostałej części porośnięty trawą.
8. Otoczenie, sąsiedztwo:
  - najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, tereny nie zabudowane oraz tereny upraw rolnych.
9. Dostęp komunikacyjny:
  - działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej o nawierzchni asfaltowej - działka nr 55, natomiast dojazd odbywa się po działce nr 36/2 będącej zakresem opracowania.

### DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 36/2:

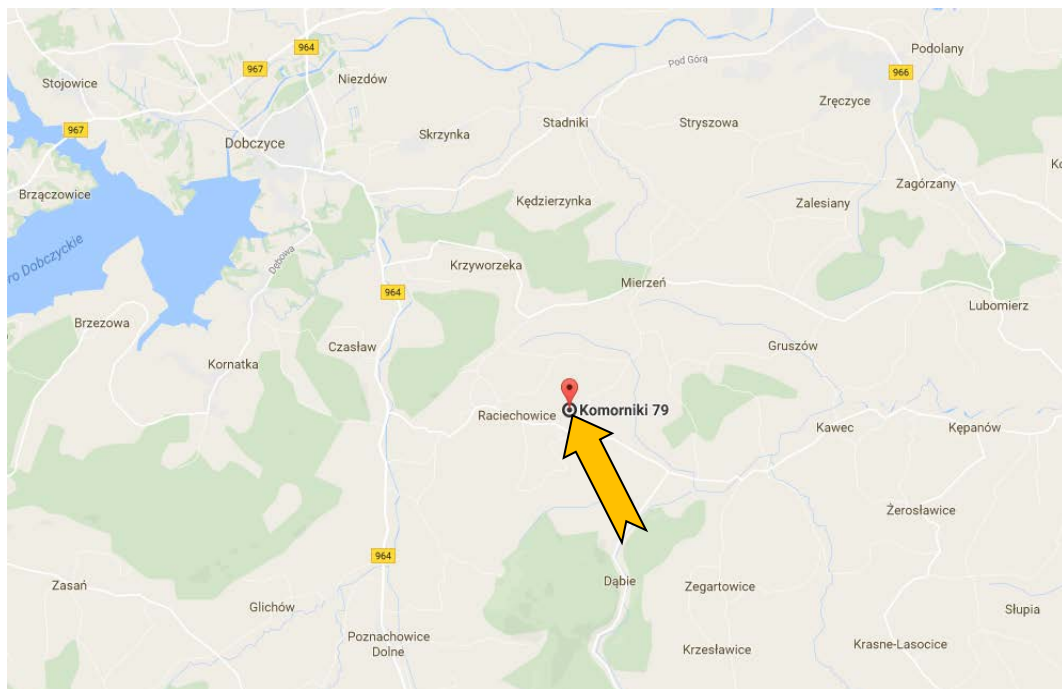
1. Położenie:
  - Komorniki, gmina Raciechowice.
2. Numer działki i powierzchnia:
  - 36/2 – 1200 m<sup>2</sup>.
3. Numer obrębu:
  - 0006 – Komorniki.
4. Stan władania:
  - prawo własności nieruchomości.
5. Kształt działki:
  - działka wąska o kształcie regularnym, mocno wydłużonym, zbliżonym do prostokąta.
6. Uzbrojenie działki:
  - urządzenia infrastruktury technicznej w bezpośrednim sąsiedztwie.
7. Zagospodarowanie terenu:
  - Przedmiotowa działka jest utwardzona, wykorzystywana jako droga dojazdowa.
8. Otoczenie, sąsiedztwo:
  - najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, tereny niezabudowane oraz tereny upraw rolnych.
9. Dostęp komunikacyjny:
  - działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej o nawierzchni asfaltowej - działka nr 55.



<http://mapy.geoportal.gov.pl>

### POŁOŻENIE, OTOCZENIE, DOSTĘPNOŚĆ

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w zachodniej części miejscowości Komorniki w terenie, który cechuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oraz tereny niezabudowane, niezagospodarowane, uprawiane rolniczo, tereny zieleni. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do centrum miejscowości Raciechowice (Urząd Gminy) wynosi około 1,5 km. Odległość do miasta powiatowego Myślenice wynosi około 20 km. W promieniu do 3 km znajdują się podstawowe placówki handlowo – usługowe oraz użyteczności publicznej.



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



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

#### BUDYNKI POSADOWIONE NA DZIAŁCE NR 35/2 - OPIS

Na działce ewidencyjnej nr 35/2 posadowiony budynek mieszkalny jednorodzinny oznaczony numerem porządkowym 79. Budynek podpiwniczony, dwukondygnacyjny, zrealizowany w latach 70 – tych XX wieku. Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana. Stropy monolityczne, żelbetowe. Schody żelbetowe pokryte lastrico. Ściany zewnętrzne otynkowane, nieocieplone. Dach kopertowy, pokryty eternitem. Rynny i rury spustowe metalowe. Stolarka okienna nowego typu PCV z parapetami, stolarka drzwiowa drewniana i płycinowa. Wewnątrz na ścianach tynki cementowo – wapienne, pokryte powłokami malarskimi, częściowo panele ściennie, w pomieszczeniach mokrych płytki ceramiczne. Na podłogach w zależności od funkcji pomieszczeń: parkiety, wykładziny, panele, płytki ceramiczne. Ogrzewanie c.o. z pieca węglowego. Grzejniki żeliwne i metalowe. W budynku instalacje: wodna, kanalizacyjna (szambo), elektryczna, c.o., teletechniczna, brak gazu.

Stan techniczny budynku określa się jako dobry.

Na poziomie piwnic znajdują się następujące pomieszczenia: komunikacja, korytarz, piwnica, przedsionek, dwa pomieszczenia gospodarcze, kotłownia, skład opału. Powierzchnia piwnic, wynosi: 107,64 m<sup>2</sup>.

Na poziomie parteru znajdują się następujące pomieszczenia: dwa pokoje, kuchnia, hol, przedpokój, łazienka, wc, przedsionek, pomieszczenie gospodarcze, spiżarka, kl. schodowa. Powierzchnia użytkowa parteru, wynosi: 107,36 m<sup>2</sup>.

Na piętrze znajdują się następujące pomieszczenia: trzy pokoje, komunikacja, przedpokój, kuchnia, garderoba, spiżarnia, przedsionek, łazienka, wc, pomieszczenie gospodarcze, kl. schodowa. Powierzchnia użytkowa piętra, wynosi: 107,81 m<sup>2</sup>.

Razem powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wynosi: **215,17 m<sup>2</sup>**.

(Do powierzchni użytkowej nie przyjęto powierzchni piwnic).

*Powyższe zestawienie powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego przyjęto na podstawie pomiarów przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnej, miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian, zgodnie z PN.*

Teren działki częściowo ogrodzony (ogrodzony jest ogród przed domem), ogrodzeniem stalowym na betonowej podmurówce. Teren działki płaski. Na działce do budynku gospodarczo - mieszkalnego przylegają stalowe wiaty, nie związane trwale z gruntem.

Na przedmiotowej działce znajduje się również wolnostojący **budynek gospodarczy z częścią mieszkalną**. Część mieszkalna budynku nieużytkowana. Budynek parterowy, zrealizowany w latach 60 – tych XX wieku o konstrukcji tradycyjnej, murowanej. Ściany zewnętrzne otynkowane, nieocieplone. Strop żelbetowy. Dach o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką cementową. Wewnątrz w części mieszkalnej ściany pokryte powłokami malarskimi, na podłogach płytki PCV,

lastrico. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana starszego typu. W kuchni piec – kuchnia kaflowa. W pokoju piec kaflowy. W budynku instalacje: elektryczna, wodno – kanalizacyjna, brak gazu. W jednym garażu kanał naprawczy.

Struktura budynku: kuchnia, pokój, łazienka, garaż, garaż. W budynku nieużytkowy strych.

Łączna powierzchnia użytkowa budynku, wynosi: 91,98 m<sup>2</sup>.

Budynki są ubezpieczone.

#### **PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Raciechowice, zatwierdzonym Uchwałą nr XII/69/99 Rady Gminy Raciechowice z dnia 16 grudnia 1999 roku z późniejszymi zmianami, przedmiotowe działki ewidencyjne położone są od strony drogi w obszarze oznaczonym symbolem MZ – obszary mieszkaniowo – usługowe z przewagą zabudowy zagrodowej, w pozostałej części położone są w terenie oznaczonym symbolem RS – obszary rolno – sadownicze.



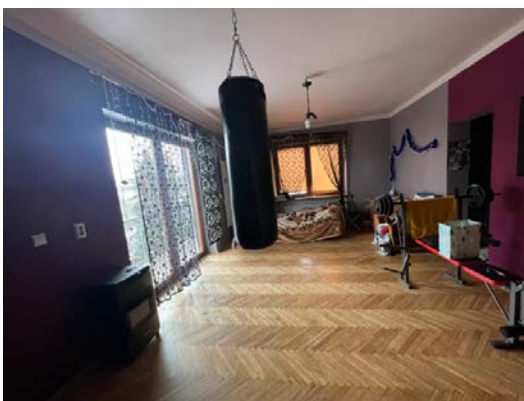
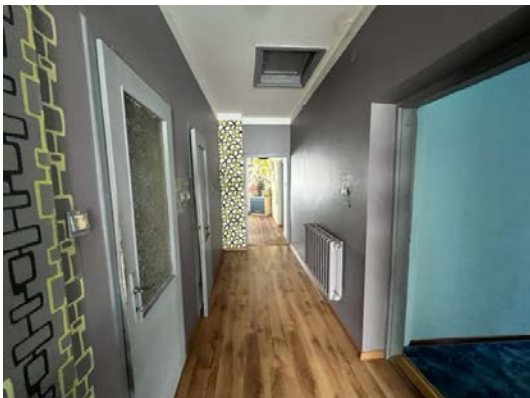
<https://raciechowice.pl/>

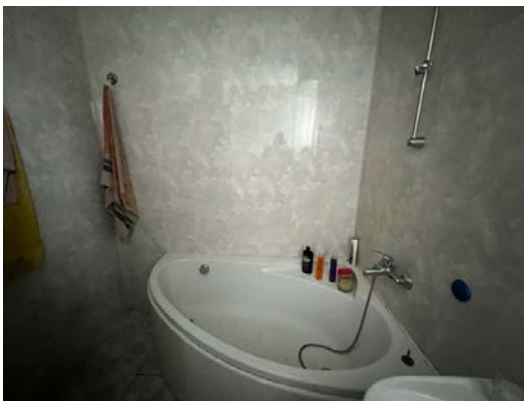
#### **DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**

##### **DZIAŁKA NR 35/2**

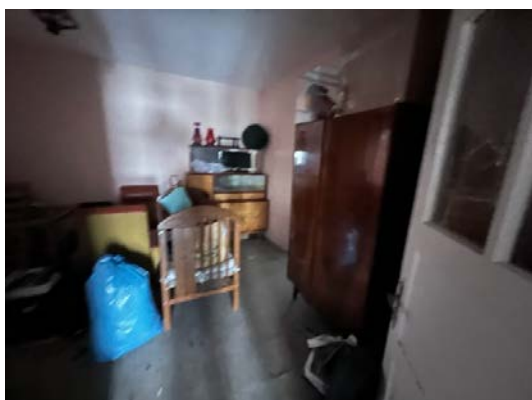
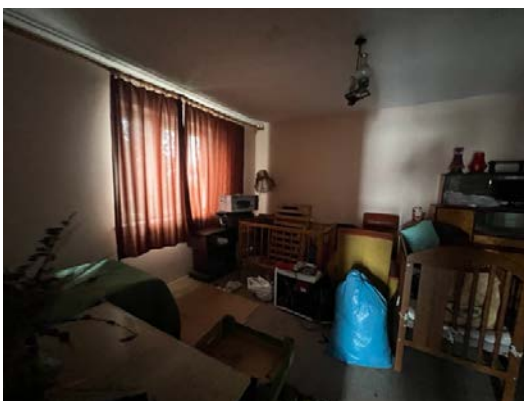
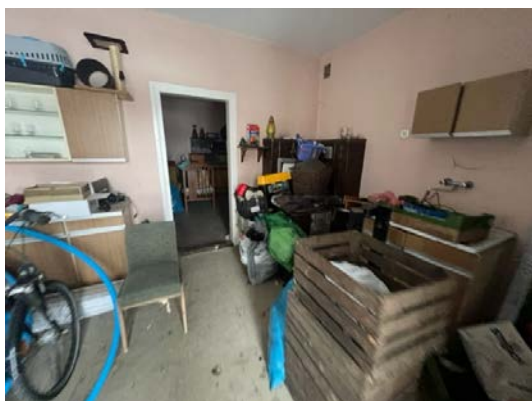
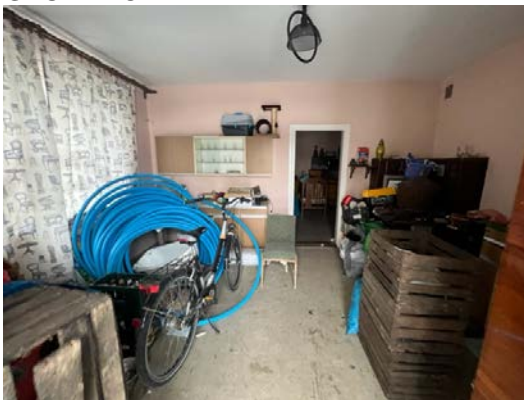
##### **BUDYNEK MIESZKALNY**







**BUDYNEK GOSPODARCZY**



**ZAGOSPODAROWANIE TERENU**







**DZIAŁKA NR 36/2**



**DOJAZD I OTOCZENIE**

