

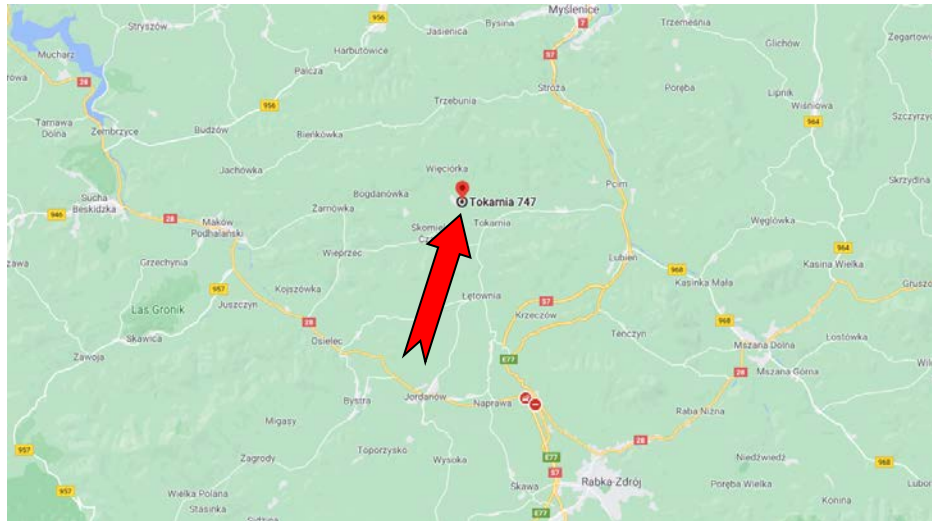
WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Tokarnia nr 747, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie.
Księga wieczysta	Księga wieczysta nr KR1Y/..... prowadzona przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 2284/1 o powierzchni 0,1600 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 747 o powierzchni użytkowej 163,43 m ² , w zabudowie wolnostojącej, wraz z wolnostojącym budynkiem garażu o powierzchni użytkowej 20,40 m ² .
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Tokarnia nr 747, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Myślenice stanowiącego siedzibę powiatu wynosi około 23 km, odległość od Urzędu Gminy w Tokarni wynosi około 2,5 km. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do drogi ekspresowej S7 łączącej miasto Gdańsk z Rabką – Zdrojem, leżącej w ciągu tras europejskich E28 i E77, na odcinku Kraków Opatkowice a Rabka – Zdrój stanowiącej fragment zakopianki wynosi około 9,5 km.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/....., jako podstawę dla oszacowania nieruchomości sprzedawanej w trybie egzekucji komorniczej, wg cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, która to wartość została oszacowana zgodnie z zleceniem na wykonanie operatu szacunkowego otrzymanym od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach z dnia 10 lipca 2023 roku.
Wartość rynkowa nieruchomości	WR = 570 000,00 zł słownie: pięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych
Podejście, metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none">• w dniu 05 września 2023 roku,• według stanu na dzień 05 września 2023 roku,• na poziomie cen na dzień 05 września 2023 roku,• na podstawie wizji lokalnej z dnia 23 sierpnia 2023 roku.

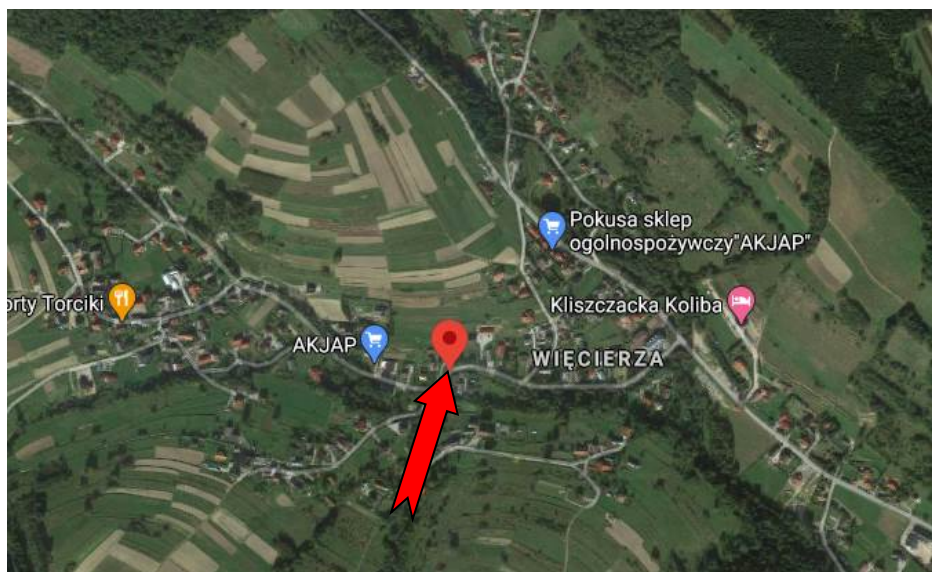
ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 2284/1 o powierzchni 0,1600 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem garażowym, położonej w miejscowości Tokarnia nr 747, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Tokarnia nr 747, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Myślenice stanowiącego siedzibę powiatu wynosi około 23 km, odległość od Urzędu Gminy w Tokarni wynosi około 2,5 km. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do drogi ekspresowej S7 łączącej miasto Gdańsk z Rabką – Zdrojem, leżącej w ciągu tras europejskich E28 i E77, na odcinku Kraków Opatkowiec a Rabka – Zdrój stanowiącej fragment „Zakopianki” wynosi około 9,5 km. Najbliższe otoczenie omawianej lokalizacji stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, tereny niezagospodarowane, tereny upraw rolnych, tereny zielone oraz pojedyncza zabudowa usługowo – handlowa. W promieniu do około 2 km znajdują się podstawowe punkty handlowo – usługowe oraz placówki użyteczności publicznej.

Szacowana nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej (działka ewidencyjna nr 373/1 będąca własnością Skarbu Państwa).

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej: elektryczną, wodną, teletechniczną.

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Na działce ewidencyjnej nr 2284/1 posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny nr 747 w zabudowie wolnostojącej.

Zgodnie z oświadczeniem właściciela nieruchomości budynek przyjęty do użytkowania w 2010 roku (nie okazano decyzji pozwolenia na użytkowanie).

Obiekt parterowy z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony. Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana z pustaka. Ściany zewnętrzne ocieplone przeznaczone do pokrycia tynkiem. Dach o konstrukcji drewnianej, pokryty blachodachówką. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa typowa, płycinowa. Strop nad piwnicą i parterem żelbetowy, na poddaszu drewniany. Wewnątrz w pomieszczeniach piwnicznych na podłogach wylewka, na pozostałych kondygnacjach w zależności od pomieszczenia płytki ceramiczne lub panele. Schody wewnętrzne obłożone drewnem. Ściany pokryte powłokami malarskimi, częściowo panele ścienna, drewno i płytki ceramiczne, w piwnicy ściany niewykończone. Łazienki wyposażone w biały montaż.

Budynek wyposażony w instalacje: wodną (z własnego ujęcia - studnia z hydroforem), kanalizacyjną (przydomowa oczyszczalnia), elektryczną, ogrzewanie c.o. z pieca na paliwo stałe, ogrzewanie podłogowe, dodatkowo kominek w salonie.

Stan techniczny budynku określa się jako dobry.

Budynek nieubezpieczony.

Struktura budynku:

Na poziomie piwnic znajdują się pomieszczenia o funkcji niemieszkalnej - gospodarcze oraz kotłownia. Powierzchnia piwnic wynosi 61,71 m².

Na poziomie parteru znajdują się następujące pomieszczenia: wiatrołap, komunikacja, łazienka, kuchnia, jadalnia, salon i pokój. Powierzchnia użytkowa parteru wynosi 90,15 m².

Na poziomie poddasza znajdują się następujące pomieszczenia: hol, łazienka i 4 pokoje. Powierzchnia użytkowa poddasza wynosi 73,28 m².

Razem powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi: **163,43 m²** (bez powierzchni piwnic i wolnostojącego garażu – co uwzględniono w procesie szacowania jako powierzchnie dodatkowe).

Powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego oraz garażu wolnostojącego, przyjęto na podstawie rzutów udostępnionych przez właściciela oraz dokonano pomiarów kontrolnych w trakcie wizji lokalnej miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN.

Stwierdzono niezgodność pomiędzy rzutami pomieszczeń piwnic a stanem faktycznym polegającą na powiększeniu piwnic o jedno pomieszczenie.

Na działce znajduje się również budynek garażu wolnostojącego, połączonego dachem w formie przewiązki z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Jest to obiekt o konstrukcji murowanej. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne niewykończone. Brama wjazdowa segmentowa, drzwi wejściowe typowe, na podłogach wylewka. W budynku instalacja elektryczna. Powierzchnia użytkowa wynosi 20,40 m².

Teren działki z niewielkim spadkiem w kierunku południowo – wschodnim. Z informacji uzyskanej od właściciela ustalono, że teren działki podmaka przez wody gruntowe. Działka w części z utwardzonym podjazdem do garażu, niezagospodarowana, porośnięta trawą. Działka częściowo posiada ogrodzenie z nieruchomością sąsiednią, w pozostałej części nie jest ogrodzona.

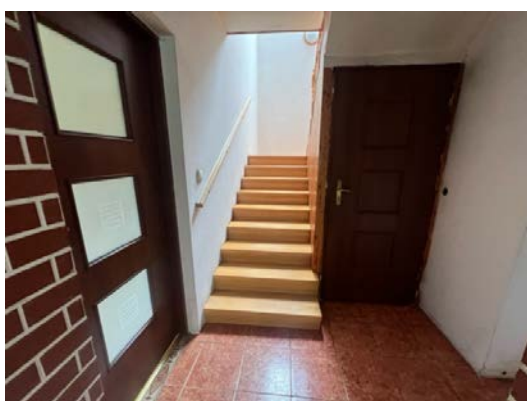
PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

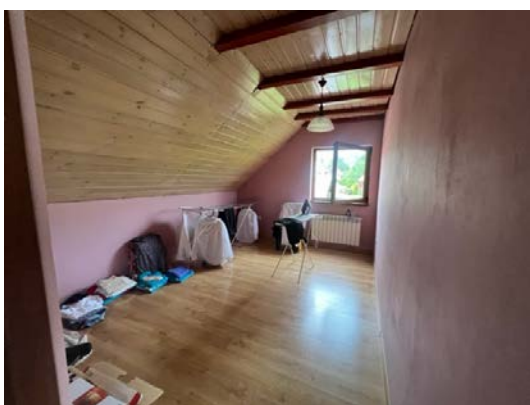
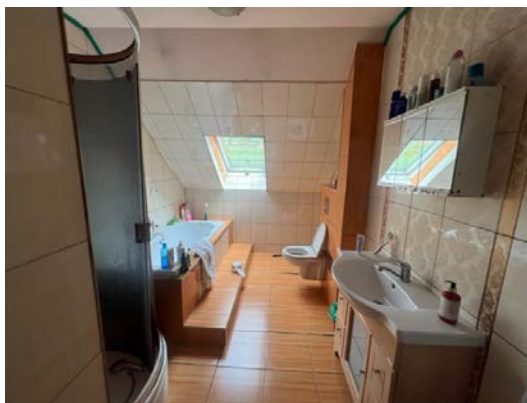
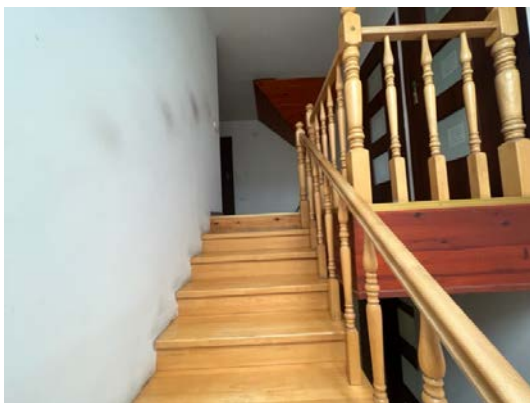
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji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

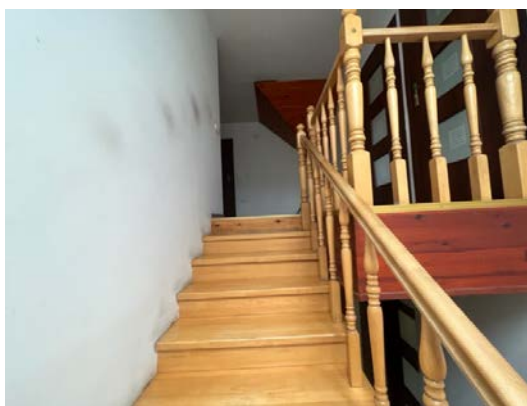
Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tokarnia, zatwierdzony Uchwałą nr XIV/93/19 Rady Gminy Tokarnia z 31 grudnia 2019 roku. Zgodnie z jego zapisami przedmiotowa nieruchomość położona jest w przeważającej części w obszarze oznaczonym symbolem 238MN – terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w niewielkim południowym fragmencie położona jest w obszarze oznaczonym symbolem 27KDD – tereny dróg dojazdowych.

Przeznaczenie w opracowaniach planistycznych ustalono na podstawie konsultacji przeprowadzonej w Urzędzie Gminy.

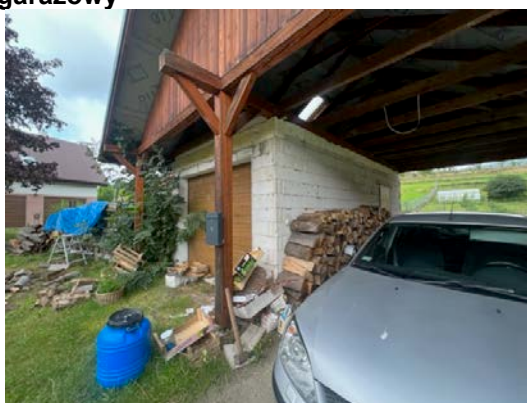
**Dokumentacja fotograficzna
Budynek nr 747**







Budynek garażowy





Zagospodarowanie terenu i doga dojazdowa

