

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

| OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | |
|--|---|
| Adres | Jasienica nr 418, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. |
| SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI | |
| Forma władania | Prawo własności nieruchomości gruntowej. |
| Opis nieruchomości | Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 1690 o powierzchni 0,1135 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 418 o powierzchni użytkowej 161,64 m ² , w zabudowie wolnostojącej. |
| Lokalizacja | Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Jasienica nr 418, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Myślenice stanowiącego siedzibę powiatu oraz Urzędu Miasta i Gminy wynosi około 6,5 km. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do drogi krajowej nr 7 łączącej miasto Kraków z miastem Zakopane (fragment międzynarodowej trasy E77), stanowiącej na tym odcinku część "Zakopianki" wynosi około 7,5 km. Najbliższe otoczenie omawianej lokalizacji stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezagospodarowane, tereny upraw rolnych, zieleni, pojedyncza zabudowa usługowo – handlowa i użyteczności publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zakład tartaku, co wiąże się z uciążliwościami i hałasem. |
| 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 28 grudnia 2022 roku. |
| Wartość rynkowa nieruchomości | WR = 544 000,00 zł słownie: pięćset czterdzieści cztery tysiące złotych |
| Podejście, metoda wyceny | Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. |
| Daty oszacowania | Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none">• w dniu 07 marca 2023 roku,• według stanu na dzień 07 marca 2023 roku,• na poziomie cen na dzień 07 marca 2023 roku,• na podstawie wizji lokalnej z dnia 15 lutego 2023 roku. |

ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 1690 o powierzchni 0,1135 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w miejscowości Jasienica nr 418, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie.

LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



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

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Jasienica nr 418, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do ścisłego centrum miasta Myślenice stanowiącego siedzibę powiatu oraz Urzędu Miasta i Gminy wynosi około 6,5 km. Odległość od przedmiotowej nieruchomości do drogi krajowej nr 7 łączącej miasto Kraków z miastem Zakopane (fragment międzynarodowej trasy E77), stanowiącej na tym odcinku część "Zakopianki" wynosi około 7,5 km. Najbliższe otoczenie omawianej lokalizacji stanowi zabudowa

mieszkańcowa jednorodzinna, tereny niezagospodarowane, tereny upraw rolnych, zieleni, pojedyncza zabudowa usługowo – handlowa i użyteczności publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zakład tartaku, co wiąże się z uciążliwościami i hałasem.

Dojazd do nieruchomości odbywa się wewnętrzną drogą ogólnodostępną o nawierzchni asfaltowej, której gospodarzem jest Gmina (działka nr 1688), oraz częściowo przy wjeździe na drogę powiatową stanowi własność innych osób fizycznych (działka nr 1698). Dostęp do drogi publicznej nieuregulowany prawnie.

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

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Na działce ewidencyjnej nr 1690 posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny nr 418 w zabudowie wolnostojącej. Budynek zgodnie z pismem potwierdzającym z dnia 05-03-2010r., jest przyjęty do użytkowania, został zrealizowany na podstawie decyzji pozwolenia na budowę z 2007 roku. Dane dotyczące powierzchni budynku w pozwoleniu nie są zgodne ze stanem faktycznym.

Obiekt parterowy z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony, z garażem w bryle budynku. Konstrukcja budynku tradycyjna, murowana z pustaka. Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem grubości 10 cm, pokryte tynkiem z powłoką malarską. Dach o konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką betonową IBF. Stolarka okienna PCV. Stolarka drzwiowa typowa.

Wewnątrz dwa pomieszczenia (pokój i łazienka) w stanie do wykończenia. W garażu na ścianach brak tynków. W pozostałych pomieszczeniach ściany poryte powłokami malarskimi lub częściowo płytkami ceramicznymi. Na podłogach w zależności od pomieszczenia panele, wykładziny lub płytki ceramiczne. Schody wewnętrzne żelbetowe niewykończone. Łazienka i wc na parterze wyposażone w biały montaż. Kuchnia z stałej zabudowie. Obiekt posiada przestronny taras.

Budynek wyposażony w instalacje: wodną (z sieci gminnej oraz dodatkowo na działce studnia z hydroforem), kanalizacyjną (gminną), elektryczną, gazową, ogrzewanie c.o. z pieca na paliwo stałe z podajnikiem (kaloryfery panelowe), w części pomieszczeń ogrzewanie podłogowe, teletechniczną. W salonie znajduje się kominek.

Stan techniczny budynku określa się jako dobry.

Struktura budynku:

Na poziomie piwnic znajdują się pomieszczenie gospodarcze oraz kotłownia. Wysokość piwnic zróżnicowana (od ok. 1,5m do ok. 2,2m). Powierzchnia piwnic wynosi 27,50 m².

Na poziomie parteru znajdują się następujące pomieszczenia: garaż, przedsionek z komunikacją pokój, salon, łazienka, schody, wc pod schodami, kuchnia, przedpokój, wiatrołap.

Na poziomie poddasza znajdują się następujące pomieszczenia: komunikacja, pokój i łazienka do wykończenia, dwa pokoje i garderoba.

Razem powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi: **161,64 m²** (bez powierzchni piwnic).

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

Rozkład i funkcja pomieszczeń w dokumentacji architektonicznej różni się od stanu faktycznego.

Działka widokowa, położona w obszarze o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu, po przeprowadzonej niwelacji ze względu na występowanie dużych spadków, nieogrodzona. Podjazd utwardzony. Teren częściowo zagospodarowany zielenią pielęgnowaną, krzewami i drzewami ozdobnymi, w pozostałej części porośnięty trawą. Na działce znajduje się nieczynne szambo.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zakład tartaku, co wiąże się z uciążliwościami i hałasem.



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

PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Myślenice, zatwierdzonym Uchwałą nr 407/LVIII/2010 Rady Miejskiej w Myślenicach z dnia 31 maja 2010 roku, zmienionym Uchwałą nr 340/XL/2017 z dnia 30 października 2017 roku, przedmiotowa działka położona jest w obszarze oznaczonym symbolem M3 – tereny zabudowy wiejskiej.

Dokumentacja fotograficzna







