

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

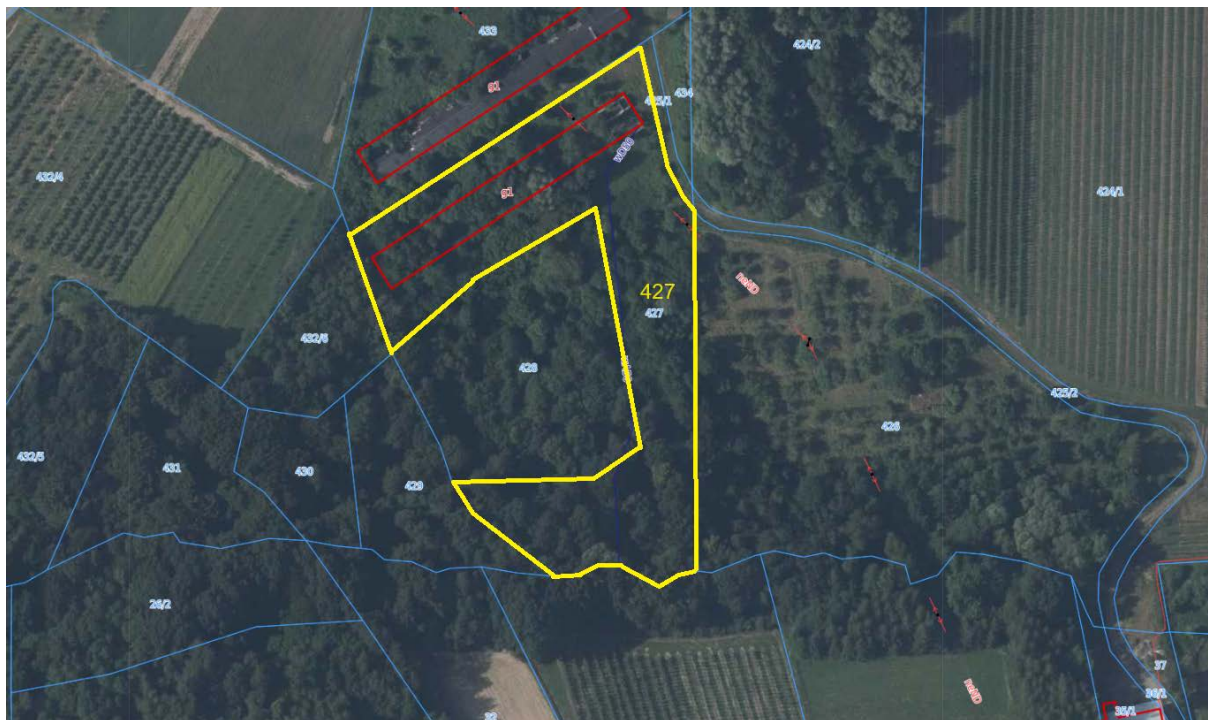
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	gruntowa.
Adres nieruchomości:	Raciechowice, gmina Raciechowice, działka ewidencyjna nr 427.
Nr ewidencyjny działki:	427.
Powierzchnia działki:	0,8900 ha.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Celem przedmiotowej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 427, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/....., jako podstawę dla oszacowania udziału w nieruchomości sprzedawanej w trybie egzekucji komorniczej, wg cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego, która to wartość została oszacowana zgodnie z otrzymanym zleceniem na wykonanie operatu szacunkowego od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach z dnia 02 sierpnia 2023 roku.
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/....., wg stanu i cen na dzień wyceny wynosi:	WR = 148 000,00 zł słownie: sto czterdzieści osiem tysięcy złotych
Podejście, metoda wyceny:	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Krótki opis nieruchomości:	Działka ewidencyjna nr 427 o powierzchni 0,8900 ha posiada kształt nieregularnego wieloboku. Teren działki nachylony w kierunku południowo – wschodnim, porośnięty roślinnością niepielęgowaną, drzewostanem i zielenią nieprzedstawiającą wartości użytkowej. W części północnej działki znajdują się pozostałości w postaci fundamentów i pojedynczych ścian po dawnym murowanym budynku kurnika. Stan techniczny tych pozostałości określa się jako zły, nie kwalifikujący się do dalszego ich użytkowania. Składniki gruntu działki nr 427 nie przedstawiają wartości użytkowej. Działka posiada dostęp do infrastruktury technicznej: wodnej i elektrycznej. UWAGA: szacowana działka ewidencyjna nr 427 nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do przedmiotowej działki od strony południowej (tj. od działki nr 55 stanowiącej gminną drogę dojazdową), odbywa się poprzez wewnętrzną istniejącą drogę dojazdową przebiegającą po działkach: nr 36/2 (będąca we własności p. Marii), nr 36/1 (będąca własnością innego podmiotu), nr 425/2 (będąca we współwłasności w udziale 1/2 części p. Marii), oraz nr 425/1 (będąca własnością innego podmiotu).
Data określenia wartości:	28 września 2023 roku.
Data sporządzenia operatu:	28 września 2023 roku.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień: /podpis/

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Działka ewidencyjna nr 427 o powierzchni 0,8900 ha posiada kształt nieregularnego wieloboku. Teren działki nachylony w kierunku południowo – wschodnim, porośnięty roślinnością niepielęgowaną, drzewostanem i zielenią nieprzedstawiającą wartości użytkowej. W części północnej działki znajdują się pozostałości w postaci fundamentów i pojedynczych ścian po dawnym murowanym budynku kurnika. Stan techniczny tych pozostałości określa się jako zły, nie kwalifikujący się do dalszego ich użytkowania. Składniki gruntu działki nr 427 nie przedstawiają wartości użytkowej.

Działka posiada dostęp do infrastruktury technicznej: wodnej i elektrycznej.

UWAGA: szacowana działka ewidencyjna nr 427 nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do przedmiotowej działki od strony południowej (tj. od działki nr 55 stanowiącej gminną drogę dojazdową), odbywa się poprzez wewnętrzną istniejącą drogę dojazdową przebiegającą po działkach: nr 36/2 (będąca we własności p. Marii ...), nr 36/1 (będąca własnością innego podmiotu), nr 425/2 (będąca we współwłasności w udziale 1/2 części p. Marii ...) oraz nr 425/1 (będąca własnością innego podmiotu).



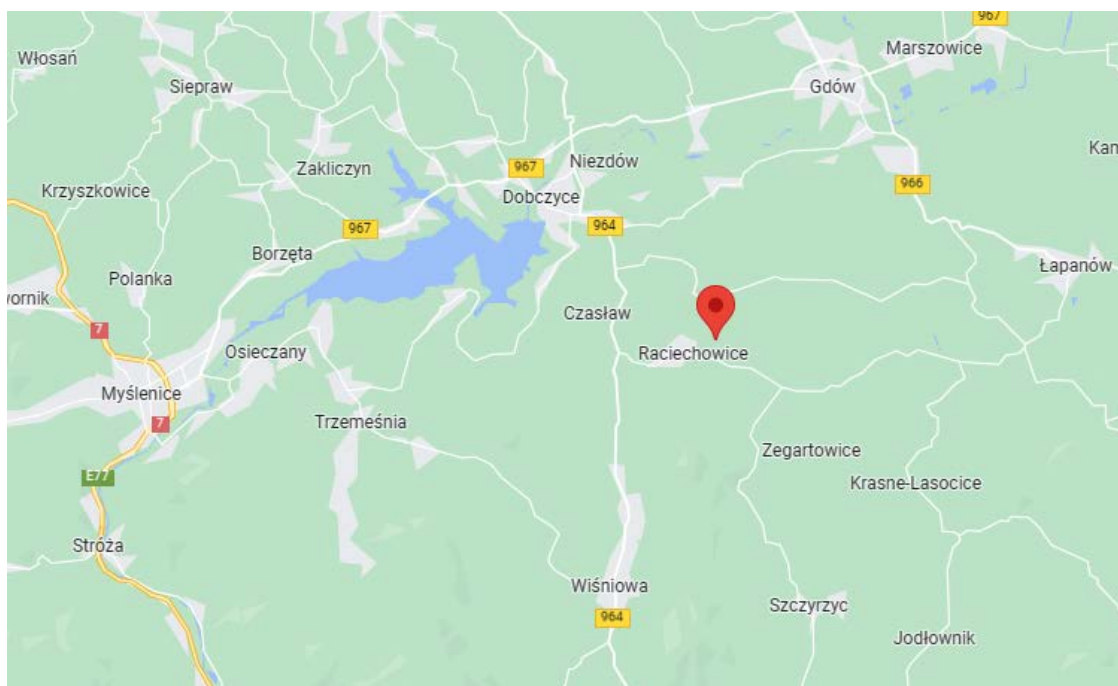
Źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>

LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Raciechowice, gmina Raciechowice, powiat myślenicki. 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. Otoczenie i sąsiedztwo stanowi głównie pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny niezabudowane, użytkowane rolniczo, sady oraz tereny zieleni.



Źródło: <https://www.google.pl/maps>



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

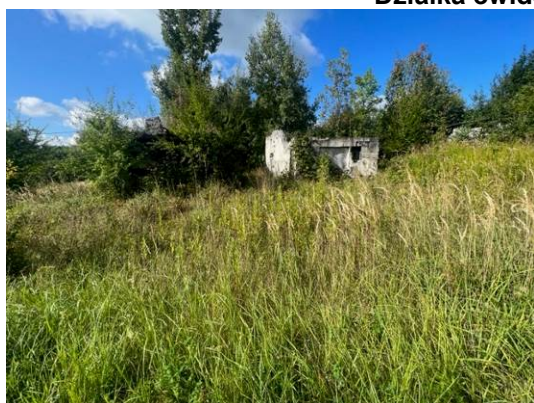
PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

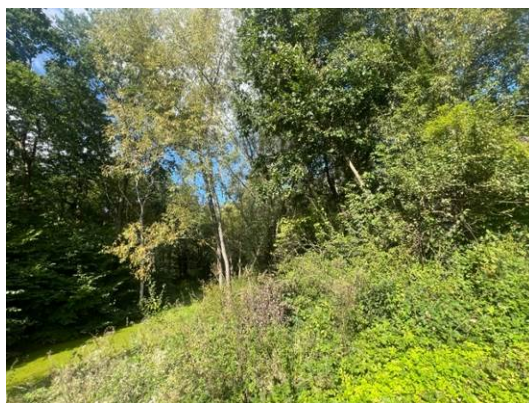
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Działka ewidencyjna nr 427 położona jest w terenie, dla którego brak jest uchwalonego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak jest informacji odnośnie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej działki. Z informacji uzyskanej w Urzędzie Gminy Raciechowice ustalono również, że brak jest uchwalonego ogólnego planu gminy.

W związku z powyższym dla przedmiotowej nieruchomości uwzględniono faktyczny sposób użytkowania tj. tereny rolne, sadownicze, leśno – łąkowe, położone w obszarze rozwoju działalności gospodarczej.

**Dokumentacja fotograficzna
Działka ewidencyjna nr 427**





Otoczenie, dojazd

