

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem wyceny jest:	Nieruchomość gruntowa niezabudowana.
Adres nieruchomości:	Brzezowa, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie, działka ewidencyjna nr 472.
Obręb ewidencyjny:	0003, Brzezowa.
Jednostka ewidencyjna:	121901_5, Dobczyce - G.
Zakres wyceny:	Niezabudowana działka ewidencyjna nr 472 o pow. 0,1800 ha.
Księga wieczysta nieruchomości:	KR2Y/.....
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Celem przedmiotowej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności w udziale 1/2 części do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr KR2Y/....., 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 na wykonanie operatu szacunkowego od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach z dnia 04 września 2023 roku.
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej <u>w udziale 1/2 części</u>, stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 472 o powierzchni 0,1800 ha, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/..... wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi: WR-1/2 = 13 000,00 zł słownie: trzynaście tysięcy złotych	
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej <u>w udziale 1/1</u>, stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 472 o powierzchni 0,1800 ha, objętej księgą wieczystą nr KR2Y/..... wg stanu i cen na dzień wyceny, wynosi: WR-1/1 = 26 000,00 zł słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych	
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Przeznaczenie w MPZP:	Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezowa, przyjętym Uchwałą Nr XXVI/166/16 Rady Miejskiej Dobczyce z dnia 7 września 2016 roku działka ewidencyjna nr 472 położona jest na obszarze (około 90% działki) oznaczonym symbolem 39R/ZL - tereny gruntów rolnych z możliwością zalesienia oraz na obszarze (około 10% działki) oznaczonym symbolem 10MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka położona jest w strefie ochrony dla ujęcia wody ze zbiornika Dobczyckiego – II rzędu oraz częściowo w południowej części w strefie terenów o spadku powyżej 15%.
Data określenia wartości:	25 listopada 2024 roku
Data sporządzenia operatu:	25 listopada 2024 roku
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 /podpis/

ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 472 o powierzchni 0,1800 ha. Przedmiotowa działka ewidencyjna położona jest w miejscowości Brzezowa, gmina Dobczyce, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta jest księgą wieczystą nr KR2Y/.....

OPIS NIERUCHOMOŚCI

Działka ewidencyjna nr 472 o powierzchni 0,1800 ha posiada użytek jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych – Lzr-RV i Lzr-RVI oraz jako grunty pastwisk trwałych – PsV. Jest niezabudowana, porośnięta zielenią nieurządzoną nieprzedstawiającą wartości użytkowej. Teren działki o kształcie regularnego wieloboku, zbliżonego do prostokąta, płaski o nieznacznym nachyleniu w kierunku północno – zachodnim. Od strony wschodniej i południowej częściowo ogrodzony ogrodzeniem z sąsiednich działek.

Od strony południowej w sąsiedztwie działek zabudowanych przebiega sieć elektroenergetyczna, wodna, gazowa i kanalizacyjna.

Działka od strony północnej posiada bezpośredni dostęp do wewnętrznej, ogólnodostępnej drogi częściowo utwardzonej, przebiegającej po działce nr 477 będącej we władaniu Gminy o nieregulowanym stanie prawnym. Droga ta nie ma statusu drogi publicznej.

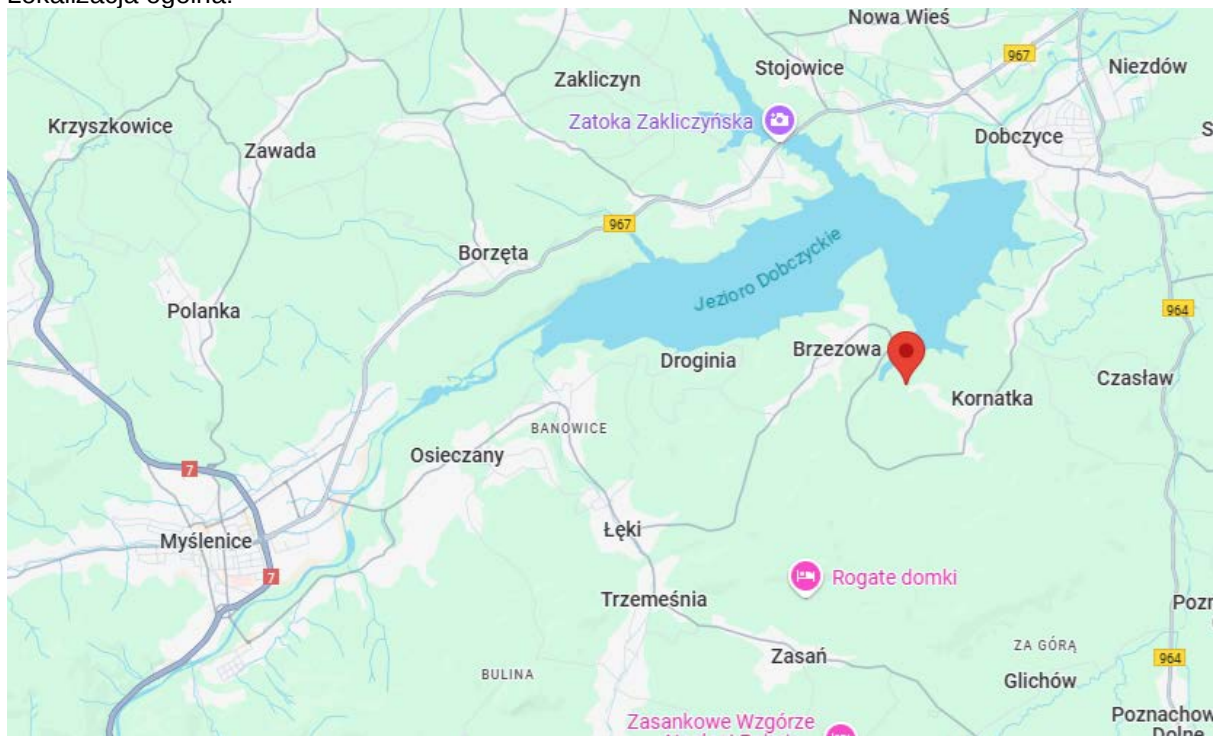


Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

Położenie i otoczenie

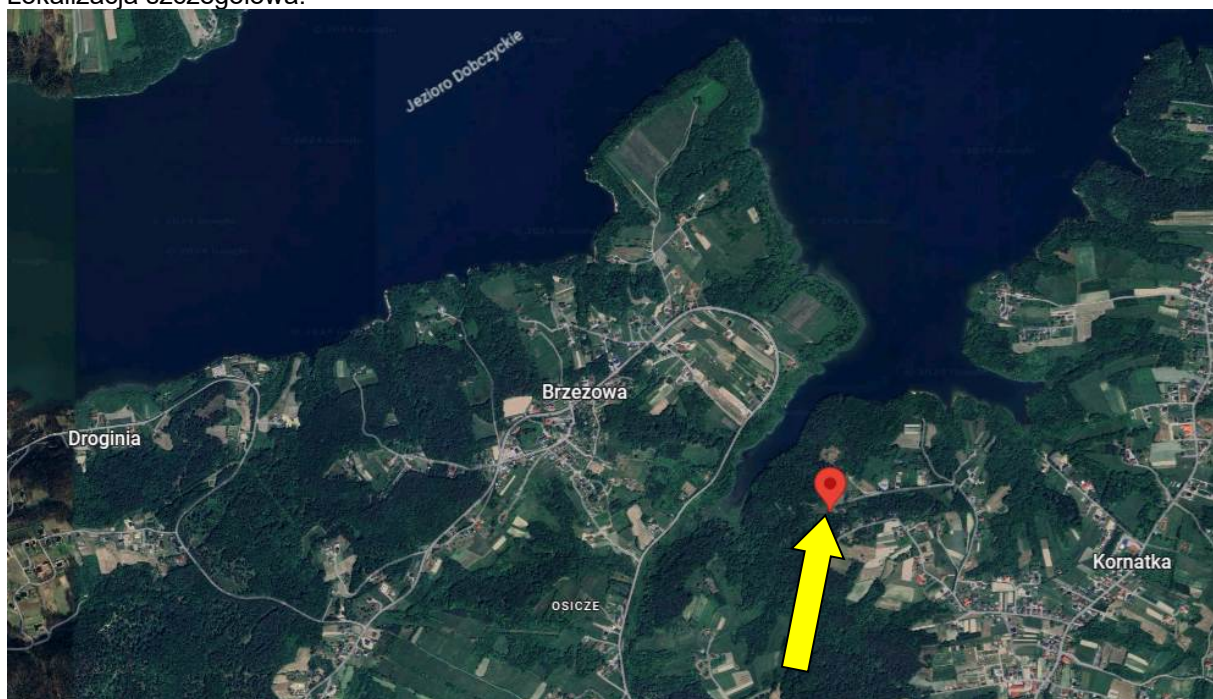
Przedmiotowa nieruchomość położona jest we wschodniej części miejscowości Brzezowa, w gminie Dobczyce, powiecie myślenickim, w województwie małopolskim. Działka położona jest w odległość około 6 km od centrum miasta Dobczyce stanowiącego siedzibę gminy i w odległości około 15 km od miasta powiatowego Myślenice. Najbliższe otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne i zieleni oraz tereny rekreacyjne pobliskiego Jeziora Dobczyckiego. W promieniu do około 4 km znajdują się podstawowe placówki handlowo - usługowe i użyteczności publicznej.

Lokalizacja ogólna:



Źródło: <https://www.google.com/maps>

Lokalizacja szczegółowa:

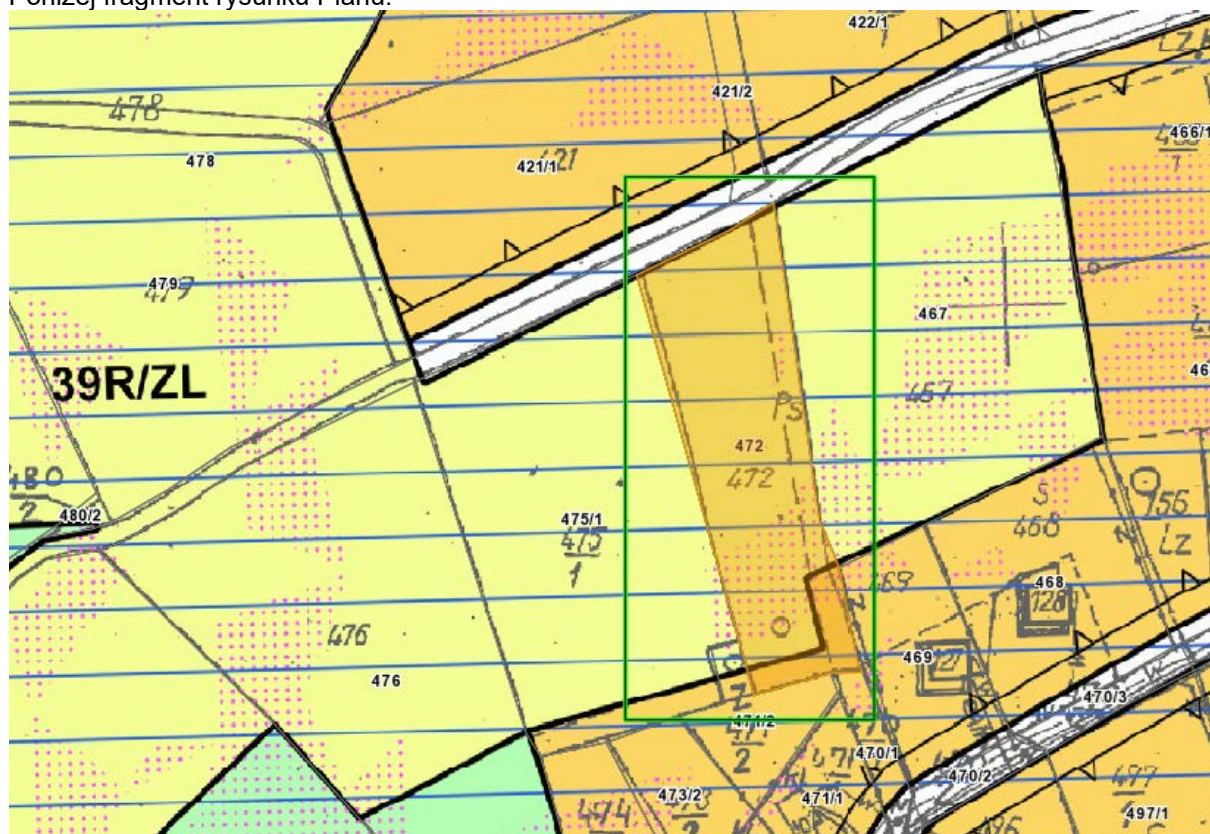


Źródło: <https://www.google.com/maps>

PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Brzezowa, przyjętym Uchwałą Nr XXVI/166/16 Rady Miejskiej Dobczyce z dnia 7 września 2016 roku działka ewidencyjna nr 472 położona jest na obszarze (około 90% działki) oznaczonym symbolem **39R/ZL** - tereny gruntów rolnych z możliwością zalesienia oraz na obszarze (około 10% działki) oznaczonym symbolem **10MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka położona jest w strefie ochrony dla ujęcia wody ze zbiornika Dobczyckiego – II rzędu oraz częściowo w południowej części w strefie terenów o spadku powyżej 15%.

Poniżej fragment rysunku Planu:

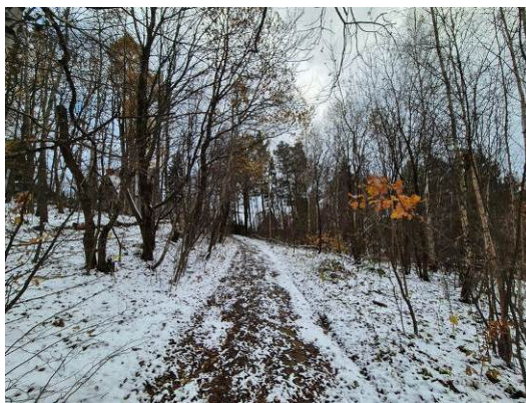


Źródło: <https://mpzp.dobczyce.pl/>

Dokumentacja fotograficzna

Działka ewidencyjna nr 472





Dojazd, otoczenie

