

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość:	Gruntowa.
Adres nieruchomości:	Bogdanówka, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, działki ewidencyjne nr 1477/4 oraz nr 1478.
Obręb ewidencyjny: Jednostka ewidencyjna:	0001, Bogdanówka. 120908_2, Tokarnia.
Zakres wyceny:	Zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 131 działka ewidencyjna nr 1478 o powierzchni 0,0500 ha. Nie zabudowana działka ewidencyjna nr 1477/4 o powierzchni 0,0581 ha.
Stan władania:	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Cel wyceny:	Celem przedmiotowej wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w udziale 1/2 części, 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 otrzymanym zleceniem na wykonanie operatu szacunkowego od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach z dnia 02 sierpnia 2023 roku.
Wartość rynkowa nieruchomości w udziale 1/2 części objętej księgą wieczystą KR1Y/..... wg stanu i cena na dzień wyceny wynosi: WR_{1/2} = 250 500,00 zł słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych W tym: - wartość rynkowa zabudowanej działki nr 1478 w udziale 1/2 wynosi: WR_{zab-1478-1/2} = 237 000,00 zł - wartość rynkowa niezabudowanej działki nr 1477/4 w udziale 1/2 wynosi: WR_{gr1477/4-1/2} = 13 500,00 zł	
Podejście, metoda wyceny:	Do oszacowania nieruchomości zastawano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data określenia wartości:	04 października 2023 roku.
Data sporządzenia operatu:	04 października 2023 roku.
Operat sporządził: Nazwisko i imię: Numer uprawnień:	 /podpis/

OPIS NIERUCHOMOŚCI:

Działka nr 1478:

Na działce ewidencyjnej **nr 1478** o powierzchni 0,0500 ha posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, oznaczony numerem porządkowym 131.

Teren działki o kształcie wieloboku zbliżonego do prostokąta, częściowo ogrodzony, zagospodarowany zielenią pielęgnowaną, częściowo utwardzony.

Budynek mieszkalny jednorodzinny to obiekt parterowy, częściowo podpiwniczony, z użytkowym poddaszem. Według oświadczenia osoby udostępniającej budynek wybudowany około 1900 roku.

Obiekt zrealizowany w konstrukcji drewnianej posadowiony na kamiennym fundamencie, po remoncie przeprowadzonym w ostatnich kilku latach wraz z odgrzybianiem ścian. Dach o konstrukcji drewnianej, pokryty gontem drewnianym. Stolarka okienna drewniana po wymianie.

Poddasze budynku zostało zaadaptowane na cele mieszkalne około 2015 roku, wraz z wymianą m.in.: pokrycia dachowego, wymianą instalacji, wykonaniu regipsów, gładzi, podłóg, łazienki, stolarki okiennej, drzwiowej. Parter budynku po remoncie, m.in.: nowa łazienka, instalacje, ściany, podłogi odświeżone. Łazienki wyposażone w biały montaż, wraz z ogrzewaniem podłogowym. Ogrzewanie budynku elektryczne oraz dodatkowo kominek (bez rozprowadzenia ciepła). W budynku instalacje: wodna, kanalizacyjna (sieć gminna), elektryczna, teletechniczna.

Nie okazano pozwoleń na przedmiotowe prace remontowo – adaptacyjne.

Budynek nie jest ubezpieczony.

UWAGA: na dzień wyceny część pomieszczeń, zwłaszcza na poddaszu budynku w stanie po pożarze, który miał miejsce dnia 13-01-2023 roku. W wyniku pożaru uszkodzony został m.in. strop pomiędzy parterem a poddaszem, podłoga, częściowo ściany działowe oraz strop nad poddaszem, instalacja elektryczna oraz przewód kominowy. Jak wynika z pisma Straży Pożarnej (załącznik do operatu) zakaz jest użytkowania instalacji elektrycznej w budynku oraz kominka ze względu na niesprawny przewód kominowy. W wyniku pożaru m.in. stropu i podłóg na poddaszu pomieszczenia znajdujące się na nim zostały automatycznie wyłączone z możliwości ich użytkowania (brak możliwości poruszania się ze względu na uszkodzenie, wybrakowanie podłóg). Z uwagi na stan techniczny pomieszczeń poddasza wizja lokalna przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego była ograniczona.

Struktura budynku:

Pod budynkiem znajduje się piwniczka o powierzchni 6,00 m² o charakterze niemieszkalnym.

Na poziomie parteru znajdują się następujące pomieszczenia: wiatrołap, łazienka, przedpokój, salon, komunikacja. Powierzchnia parteru wynosi 64,88 m².

Na poziomie poddasza znajdują się następujące pomieszczenia: trzy pokoje, łazienka, hol, schody. Powierzchnia użytkowa poddasza wynosi 56,18 m².

Częściowe podpiwniczenie budynku stanowi pomieszczenia niemieszkalne.

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: **121,06 m²** (do powierzchni użytkowej nie przyjęto piwnicy ze względu na niemieszkalny charakter).

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie pomiarów przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnej miernikiem laserowym w świetle wyprawionych ścian zgodnie z PN.

Działka nr 1478 nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej. Obecnie wjazd na działkę z drogi publicznej powiatowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 839 odbywa się po działce nr 1476 będącej we władaniu innych osób fizycznych o nieuregulowanym stanie prawnym, bez założonej księgi wieczystej.

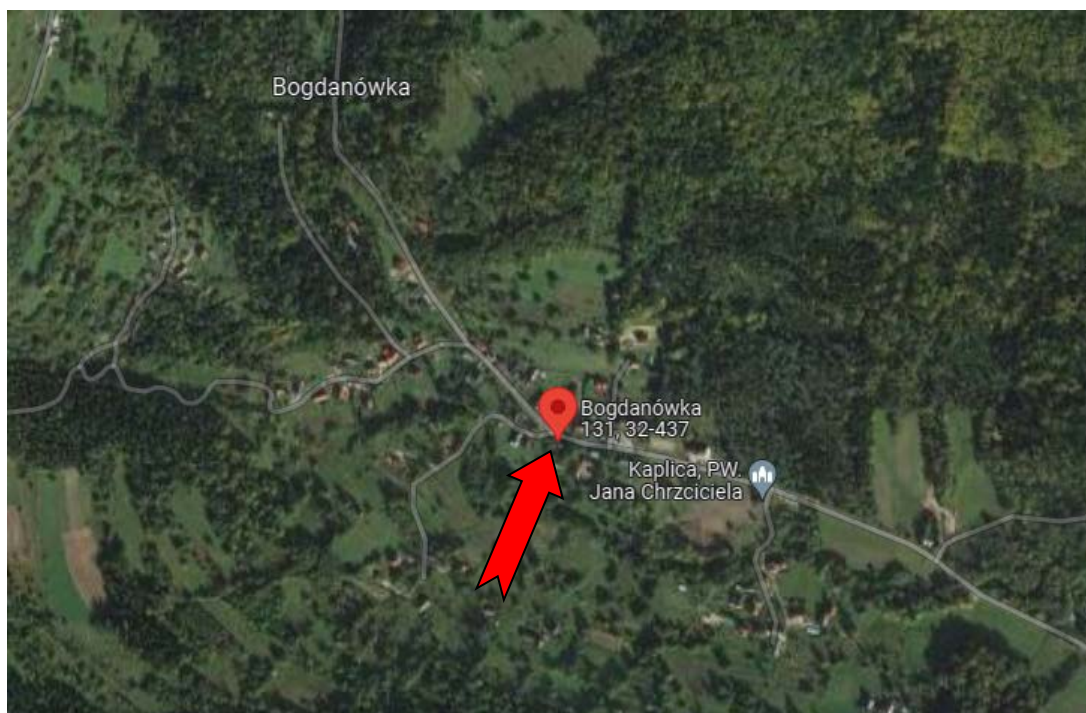
Działka nr 1477/4:

W dniu wizji lokalnej przedmiotowa działka ewidencyjna **nr 1477/4** o powierzchni 0,0581 ha była niezabudowana. Od strony północnej przylega do zabudowanej działki nr 1478, położona jest w drugiej linii zabudowy. Działka o kształcie zbliżonym do wydłużonego, nieregularnego wieloboku, z równomiernym spadkiem w kierunku południowym. Teren porośnięty roślinnością trawiastą niską, pojedynczym drzewostanem nieprzedstawiającym wartości użytkowej. Od strony południowej działka graniczy z ciekim wodnym. Dostępne urządzenia infrastruktury technicznej: gazowej (przebiega przez działkę), wodnej, kanalizacyjnej (przebiega przez działkę), elektrycznej.

Działka nie posiada prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej.

The map shows the Bogdanówka area in Poland. A red pin and a large red arrow point to the location of the 'Bogdanówka 131, 32-437' site. The map includes various towns and roads, such as Stryszów, Budzów, Jachówka, Zarnówka, Wieprzec, and Skomielna Czarna.

3



Źródło: <https://www.google.com/maps>

PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

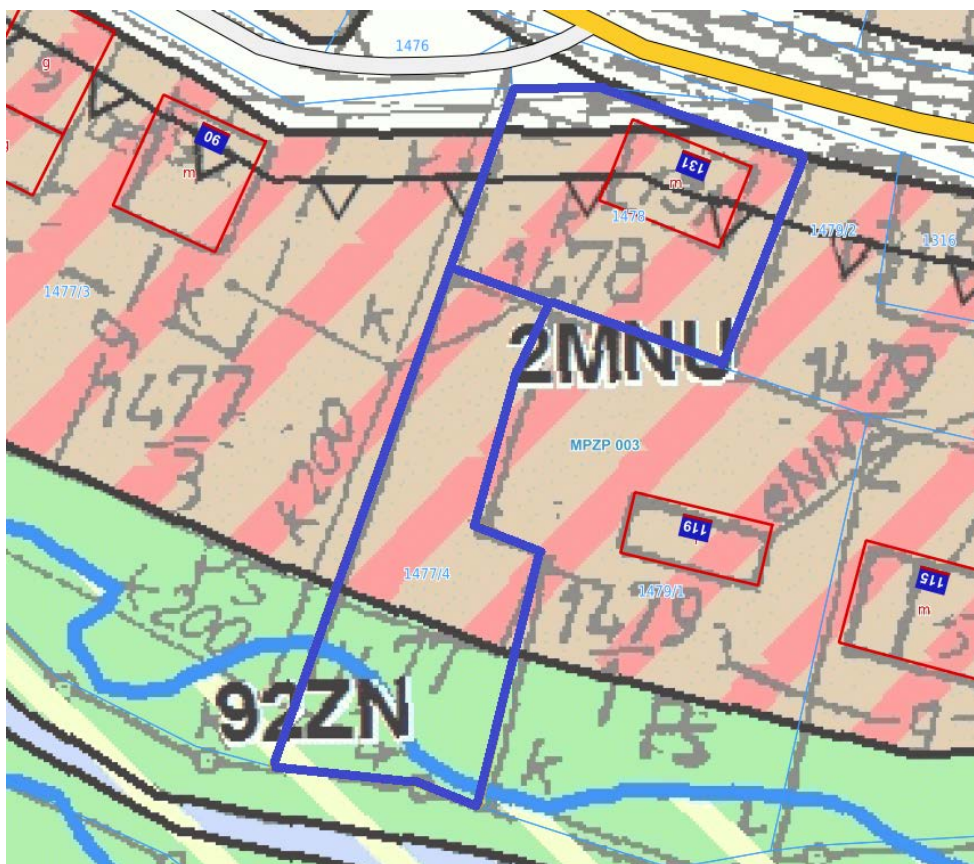
Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości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

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest zapisami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w zmianie punktowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tokarnia – obszar A, przyjętego Uchwałą Nr XIV/93/2019 Rady Gminy Tokarnia z dnia 31 stycznia 2020 roku:

- działka ewidencyjna **nr 1478** położona jest w obszarze oznaczonym symbolem **2MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz w małym północnym fragmencie położona jest w obszarze oznaczonym symbolem **20KPJ** – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych;
- działka ewidencyjna **nr 1477/4** położona jest częściowo w obszarze (około 55%) oznaczonym symbolem **2MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz częściowo w obszarze (około 45%) oznaczonym symbolem **92ZN** – tereny zieleni nieurządzonej. Ponadto przy południowej granicy działka położona jest w strefie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Działka ewidencyjna nr 1478, 1477/4



Źródło: <https://tokarnia.e-mapa.net/>

Dokumentacja fotograficzna

Budynek mieszkalny









Zagospodarowanie terenu



Dojazd, otoczenie

