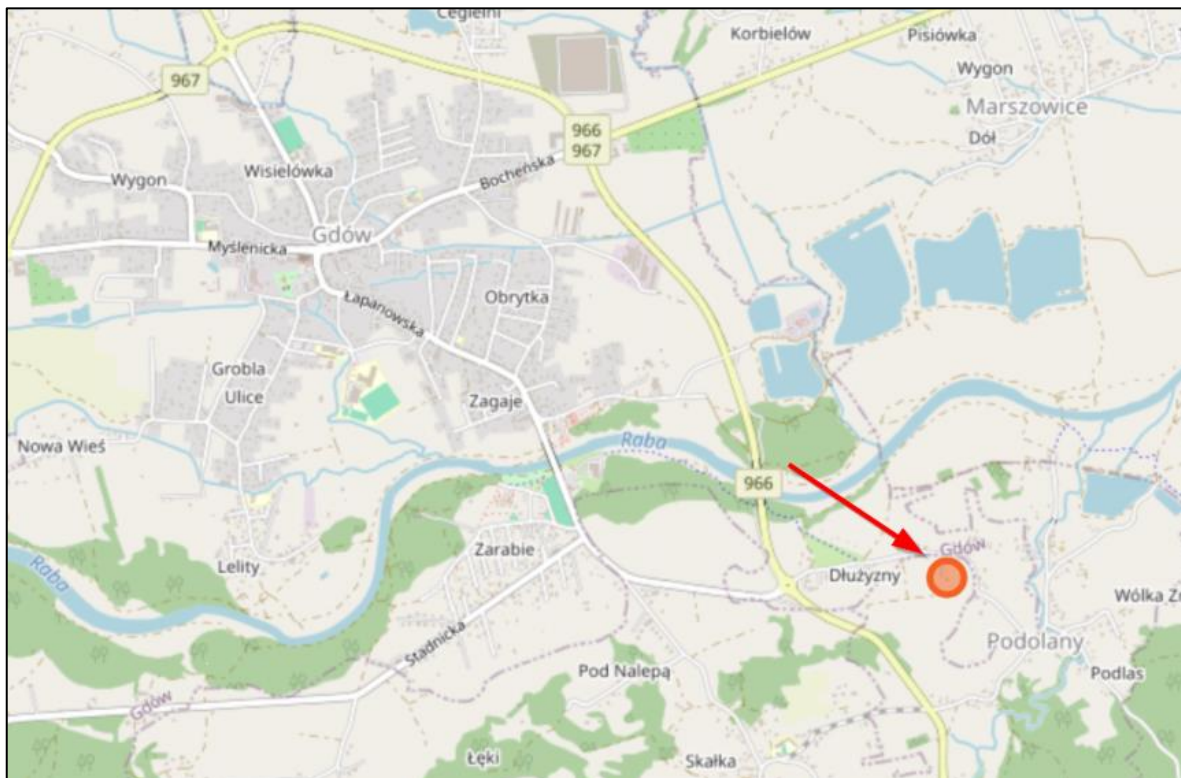




OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 145/2024

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej
objętej księgą wieczystą numer KR2Y/00021355/4, składającej się z
zabudowanej budynkiem mieszkalnym o numerze porządkowym 68, działki
ewidencyjnej nr 173/2, położonej przy w Podolanach, gmina Gdów, powiat
wielicki, województwo małopolskie**

Cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu
egzekucyjnym

Autor opracowania:

Myślenice, grudzień 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. PRZEDMIOT WYCENY	3
I.2. ZAKRES WYCENY	3
I.3. CEL WYCENY	3
I.4. DATY WYCENY	3
I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA	3
I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
I.7. METODYKA WYCENY	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
II.1. STAN PRAWNY	7
II.1.1. Księga wieczysta	7
II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów	11
II.1.3. Dane wypisu z kartoteki budynków	11
II.2. LOKALIZACJA	12
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	13
II.4. DZIAŁKA GRUNTU	14
II.4. BUDYNEK MIESZKALNY	16
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	19
III.1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2. ARKUSZ WYCENY	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2. WYCENA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2.1. RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH NIEZABUDOWANYCH O PRZEZNACZENIU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2.2 ARKUSZ WYCENY	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
IV. WYNIK KOŃCOWY	20
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	21
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	21

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Podolanach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą numer KR2Y/00021355/4 prowadzoną przez V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach Sądu Rejonowego w Myślenicach, składająca się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym o numerze porządkowym 68 działki ewidencyjnej nr 173/2 o powierzchni 0,2700 ha.

I.2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działki wraz ze wszystkimi częściami składowymi i elementami zagospodarowania terenu według stanu z dnia oględzin oraz cen z chwili dokonywania szacowania.

Wyceniona została również wartość służebność przejazdu, przechodu i przegonu ujawniona w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

I.3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Ze względu na przedmiot i cel wyceny podstawą wyceny jest wartość rynkowa (WR) nieruchomości wg poziomu cen i stanu na datę wyceny.

I.4. DATY WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	10 grudnia 2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	9 grudnia 2024 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	30 października 2024 r.
Data, na którą wykonano oględziny nieruchomości:	30 października 2024 r.

I.5. PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Podstawa formalna:

Zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości otrzymane od Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karoliny Szynalik-Żywickiej, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 16 września 2024 r.

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 1061);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz.1568);
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

W zakresie określenia przedmiotu wyceny oraz cech /atributów/ szacowanych nieruchomości korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:

- Księgi Wieczyste – prowadzone przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z Siedzibą W Dobczycach,
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Wydział Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Wieliczce,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- Mapa zasadnicza,
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy,
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 30 października 2024 r.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych korzystano z aktów notarialnych dotyczących umów sprzedaży nieruchomości gruntowych, podobnych do nieruchomości wycenianej – baza danych Instytutu Analiza Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl w Krakowie.

I.7. METODYKA WYCENY

W niniejszej wycenie określono **wartość rynkową** przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Według art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny oraz dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**. Z uwagi na cel wyceny określono wartość służebności przejazdu, przechodu i przegonu ujawnionej w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. W tym celu określono wartość rynkową 1 m² działki gruntu przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Uwzględniając przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co

najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Procedura wyceny metodą korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_X = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie:

U_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością średnią a skrajnymi interpolowane są liniowo.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. STAN PRAWNY

II.1.1. Księga wieczysta

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach, prowadzi księgę wieczystą numer **KR2Y/00021355/4** dla nieruchomości gruntowej położonej w Podolanach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 173/2 o powierzchni 0,2700ha.

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - własność:

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest Marcin Natanek syn Romana i Janiny, na podstawie umowy zniesienia współwłasności nr Rep. A 77/96 zawartej dnia 04.01.1996 r.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność przejazdu, przechodu i przegonu pasem 4 metry przez zachodnią stronę dz. 173/2 na długości 70 metrów na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. 173/1 – nieodpłatnie*.

****Uwaga:** działka nr 173/1 podzieliła się na dz. 173/3 i dz. 173/4*

2. Ostrzeżenie - ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina Natanka wierzyciela firmy Progress sp. z o.o. z/s w Rudzie Śląskiej celem wyegzekwowania następujących wierzytelności: należność główna 1.239,40 zł; odsetki ustawowe wyliczone na dzień 28.03.2011r. w wysokości 707,23 zł i dalsze odsetki w kwocie 0,44 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty adwokackie 255,00 zł; koszty egzekucji 216,85 zł; plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania.
3. Ostrzeżenie - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina Natanka, nowego wierzyciela: gminnej spółdzielni "Samopomoc Chłopska" w Gdowie, celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w

kwocie 9.150,00 zł, odsetki ustawowe wyliczone na dzień 2011-03-30 w wysokości 2.246,09 zł i dalsze odsetki w kwocie 3.25 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 1.517,00 zł, koszty adwokackie w kwocie 1.120,63 zł, koszty egzekucji w kwocie 1.916,69 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania.

4. Ostrzeżenie - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina Natanka , nowego wierzyciela: Autoguard S.A. z siedzibą w Warszawie, celem wyegzekwowania następujących należności: należność główna w kwocie 10.109,07 zł, odsetki wyliczone na dzień 2011-08-24 w wysokości 1.605,47 zł i dalsze odsetki w kwocie 3.63 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty, koszty sądowe w kwocie 133,00 zł, koszty adwokackie w post. egz. w kwocie 1.200,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 1.884,55 zł plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania.
5. Ostrzeżenie - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina Natanka , nowego wierzyciela: Centrum Motoryzacji p. Czyżycki sp. jawna z siedzibą w Gnojniku, celem wyegzekwowania następujących należności: koszty sądowe w kwocie 1.006,38 zł, koszty adwokackie w post. egz. w kwocie 45,00 zł, koszty egzekucji w kwocie 487,37 zł.
6. Ostrzeżenie - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina NataneK nowego wierzyciela Centrum Motoryzacji p. Czyżycki sp. jawna z/s w gnojniku celem wyegzekwowania następujących wierzytelności: należność główna 21.704,21 zł; odsetki ustawowe wyliczone na dzień 07.09.2011r. w wysokości 371,72 zł i dalsze odsetki w kwocie 11,60 zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty egzekucji 3.376,31 zł; plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania.
7. Ostrzeżenie - ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina NataneK nowego wierzyciela AS24 Polska sp. z o.o. celem wyegzekwowania następujących wierzytelności: należność główna 27.263,16 zł; odsetki wyliczone na dzień 2012-04-24 w wysokości 1.511,74zł i dalsze odsetki w kwocie 9,68zł za każdy dzień aż do dnia zapłaty; koszty sądowe 2.874,05; koszty adwok. w post. egzek. 1.200,00 zł; koszty egzekucji 4.855,70 zł; plus dalsze koszty egzekucji powstać mogące w toku prowadzenia niniejszego postępowania.
8. Inny wpis - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina Natanka nowego wierzyciela: Welz Polska sp. z o. o.
9. Inny wpis - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina Natanka nowego wierzyciela: Kasprzyk Spółka Jawna Krystyna i Jerzy Kasprzyk.

10. Inny wpis - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina Natanka nowego wierzyciela: Mariusz Przywara BMTH Biuro Monitoringu Transakcji Handlowych.
11. Inny wpis - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika Marcina Natanka nowego wierzyciela: centrum motoryzacji p. Czyżycki sp. Jawna w Gnojniku.
12. Inny wpis - przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela (Km 834/22) - Best I Niestandaryzowany Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności, Gdynia.

Dział IV – hipoteka:

1. Hipoteka umowna zwykła do kwoty 39 430,00 (trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści) CHF – wierzytelność kredytowa. Termin zapłaty: 31.03.2025. Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie.
2. Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 23 100,00 (dwadzieścia trzy tysiące sto) CHF – odsetki i koszty od kredytu. Termin zapłaty: 31.03.2025. Wierzyciel hipoteczny: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie.
3. Hipoteka przymusowa do kwoty 49 501,60 (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset jeden 60/100) zł - zadłużenie obejmuje Fus koszty upomnienia, koszty egzekucji za okres od 10/2008 - 07/2011 i należne odsetki za zwłokę, decyzja nr 18300/411/i-3823/rks /2011 z dnia 14.09.2011. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie, Kraków.
4. Hipoteka przymusowa do kwoty 14 374,60 (czternaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery 60/100) zł - kwota główna 11.983,20 zł, odsetki na dzień sporządzenia wniosku tj. 02.10.2014r. wynoszą 2.327,00 zł plus koszty upomnień w kwocie 64,40 zł plus dalsze odsetki liczone jak dla zobowiązań podatkowych do dnia zapłaty włącznie, tytuł wykonawczy nr sw7.67.2014 z dnia 24.03.2014; tytuł wykonawczy sw7.68.2014 z dnia 24.03.2014; tytuł wykonawczy sw7.69.2014 z dnia 24.03.2014; tytuł wykonawczy sw7.375.2014 z dnia 24.07.2014; tytuł wykonawczy si7/51/2009 z dnia 09.12.2009; tytuł wykonawczy si7/6/2012 z dnia 30.03.2012; tytuł wykonawczy si7/7/2012 z dnia 30.03.2012; tytuł wykonawczy nr si7/47/2013 z dnia 22.07.2013; tytuł wykonawczy si7/70/2013 z dnia 30.12.2013; tytuł wykonawczy si7/71/2013 z dnia 30.12.2013. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Gdów.
5. Hipoteka przymusowa do kwoty 26 356,21 (dwadzieścia sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt sześć 21/100) zł - należność zasądzona nakazem zapłaty, dalszy tytuł wykonawczy nr 2 - prawomocny nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Wierzyciel hipoteczny: Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia Spółka Akcyjna.

6. Hipoteka przymusowa do kwoty 18 126,95 (osiemnaście tysięcy sto dwadzieścia sześć 95/100) zł - należność zasądzona nakazem zapłaty, prawomocny nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym zaopatrzony w klauzulę wykonalności (dalszy tytuł wykonawczy). Wierzyciel hipoteczny: AS 24 polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
7. Hipoteka przymusowa do kwoty 22 076,63 (dwadzieścia dwa tysiące siedemdziesiąt sześć 63/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie.
8. Hipoteka przymusowa do kwoty 2 679,98 (dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt dziewięć 98/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres od 2014-02 do 2014-03 oraz należne odsetki za zwłokę, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie.
9. Hipoteka przymusowa do kwoty 97 620,06 (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset dwadzieścia 06/100) zł - należność zasądzona prawomocnym nakazem zapłaty z odsetkami i kosztami, dalszy tytuł wykonawczy - prawomocny nakaz zapłaty zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Wierzyciel hipoteczny: Hoist I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.
10. Hipoteka przymusowa do kwoty 43122,75 (czterdzieści trzy tysiące sto dwadzieścia dwa 75/100) zł - zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres 07/2011 i 01/2012 - 01/2014 oraz koszty upomnień, egzekucyjne i należne odsetki za zwłokę, decyzja stwierdzająca zadłużenie z tytułu nieopłaconych składek. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział W Krakowie.

Uwaga: w dziale IV widnieje wzmianka o treści: DZ. KW. / KR2Y / 3916 / 24 / 1 - 2024-09-20, 08:18:53 - WPIS HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

II.1.2. Dane wypisu z rejestru gruntów

Województwo: małopolskie					
Powiat: wielicki					
Jednostka ewidencyjna: Gdów [121902_2]					
Obręb: Podolany [0019]					
Nr jednostki rejestrowej: G141					
Własność 1/1: Natanek Marcin Józef (Roman, Janina), adres: Podolany 68, 32-420 Podolany					
Nr działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty:
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
173/2 121902_2.0019.173/2	-	0,27	RIVa B	0,15 0,12	KR2Y/00021355/4
Razem powierzchnia działek: 0,27 ha					

Oznaczenia użytków i klas
B - Tereny mieszkaniowe
RIVa - Grunty orne

II.1.3. Dane wypisu z kartoteki budynków

Województwo: małopolskie	
Powiat: wielicki	
Jednostka ewidencyjna: Gdów [121902_2]	
Obręb: 121902_2.0019, Podolany	
Pozycja kartoteki budynków: 121902_2.0019.G141	
Jednostka rejestrowa gruntów: G141	
Identyfikator	121902_2.0019.153_BUD
Działka	121902_2.0019.173/2
Adres	Podolany 68
Rodzaj wg KŚT	Budynki mieszkalne
Powierzchnia zabudowy	161 m ²
Kondygnacje nadziemne/podziemne	2/1

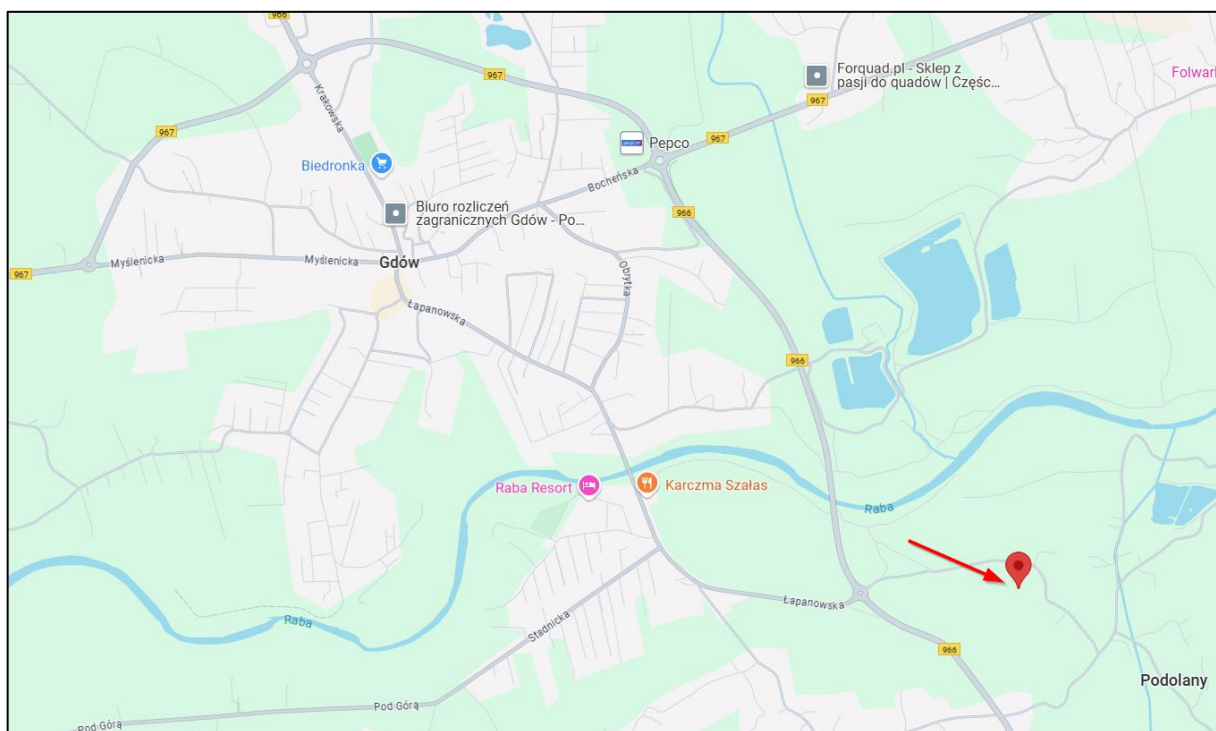
Stan wieczystoksięgowy jest zgodny ze stanem ujawnionym w rejestrze gruntów.

Wydruk księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego operatu.

II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Podolany, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie. Lokalizacja nieruchomości przeciętna, w odległości ok. 3 km od centrum Gdowa oraz w odległości ok. 18 km od centrum Wieliczki. Nieruchomość posiada przeciętny dostęp do infrastruktury społecznej. Najbliższy przystanek autobusowy Gdów Rondo Kuliga obsługujący linię A6 łączącą Wieliczkę z Łapanowem znajduje się w odległości 750 metrów. Ok. 150 metrów od nieruchomości znajduje się sklep spożywczy. W odległości ok. 700 metrów znajduje się skład budowlany oraz zakład stolarski. Szkoła podstawowa znajduje się w miejscowości Gdów (oddalona o ok. 3 km) oraz Zręczycy (oddalona o ok. 1,5 km). W odległości ok. 3 km znajduje się Kościół Narodzenia NMP w Gdowie. Również w Gdowie znajduje się najbliższy ośrodek zdrowia. W odległości ok. 300 metrów projektowana jest linia kolejowa Podłęże-Piekiełko.

Rys. 1. Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości w odniesieniu do Gdowa



źródło: <https://www.google.com/maps>

Najbliższe otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa jednorodzinna, zagrodowa oraz pola uprawne. Dojazd do nieruchomości stanowi wąska publiczna droga asfaltowa – ul. Dłużyny.

Rys. 2. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość oraz najbliższe otoczenie.



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

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującym *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego sołectwa Podolany*, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Gdów z 24 stycznia 2013 r. nr XXXVII/237/2013 (D.U.W.M. z 19 lutego 2013 r., poz. 1523), przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem:

1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN przeznacza się dla:

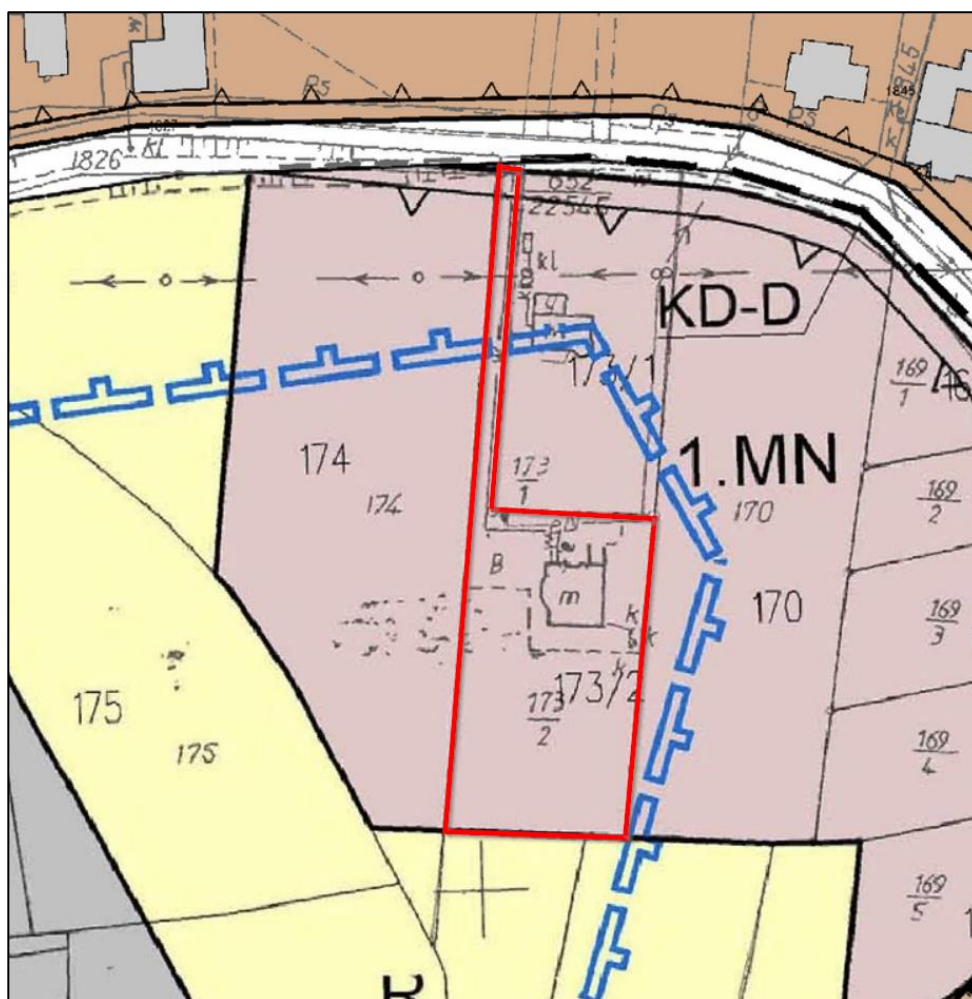
- 1) zabudowy jednorodzinnej,
- 2) obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie określonej w pkt 1, w tym budynków gospodarczych, garaży wolnostojących itp.,
- 3) zieleni urządzonej, urządzeń sportu i rekreacji,
- 4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej (dojazdy, zjazdu, dojścia, ciągi pieszo-jezdne, parkingi),
- 5) niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 3, następujące zasady zagospodarowania oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne powinny realizowane jako wolno stojące, ewentualnie jako budynki tworzące zabudowę bliźniaczą, rozumianą jako dwa budynki przylegające do siebie i zlokalizowane na graniczących ze sobą działkach; wyklucza się realizację zabudowy w układzie szeregowym,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów rekreacji indywidualnej,
- 3) ustala się wskaźniki wykorzystania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 20%,
 - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 50%.

Niewielka północna część działki znajduje się w zasięgu strefy ochronnej zbiornika wód podziemnych – GZWP nr 443 „Dolina rzeki Raby”.

Rys. 3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



źródło: https://gdow.e-mpzp.pl/tekst/XXXVII_237_2013_PODOLANY.pdf

II.4. DZIAŁKA GRUNTU

Przedmiotowa nieruchomość składa się z działki nr 173/2 o powierzchni 0, 2700 ha. Działka o regularnym kształcie, w części południowej kształt zbliżony do prostokąta o bokach długości ok. 36 m i 65 m. W części północnej działki urządzony wjazd do nieruchomości o długości około 70 m i szerokości około 4 m. Teren płaski. Stan zagospodarowania działki dobry.

W północnej części głównego fragmentu działki posadowiony budynek mieszkalny jednorodzinny (opisany szczegółowo w kolejnym punkcie niniejszego opracowania). Teren wokół budynku dobrze zagospodarowany. Plac przed budynkiem oraz wjazd do garażu utwardzony o nawierzchni z kostki brukowej. Teren biologicznie czynny stanowi regularnie koszony trawnik oraz nasadzenia krzewów i kwiatów ozdobnych. Brak jest ogrodzenia działki. Wzdłuż części zachodniej granicy nasadzenia świerków, które tworzą naturalne ogrodzenie. W części południowej działki znajdują się obiekty małej architektury ogrodowej niezwiązane trwale z gruntem: drewniana altana, palenisko ogrodowe, drewniana huśtawka, pergola oraz drewniany domek ogrodowy dla dzieci wraz ze zjeżdżalnią. W tej części znajduje się również urządzony ogródek warzywny wraz z tunelem foliowym.

Przedmiotowa nieruchomość uzbrojona w sieć energetyczną, wodną komunalną oraz kanalizacyjną lokalną (zbiornik szamba na działce, szambo przelewowe). Brak jest dostępu do sieci gazowej – dostępna na działce sąsiadującej.

Działka obciążona jest służebnością przejazdu, przechodu i przegonu pasem szerokości 4 m przez zachodnią stronę długości 70 metrów istniejącym szlakiem gruntowym, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. 173/1 – nieodpłatnie (uwaga: działka nr 173/1 uległa podziałowi na dz. 173/3 i 173/4).

Działka posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Dłużyzny.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi od zachodu zabudowa jednorodzinna oraz działki niezabudowane, od północy zabudowa jednorodzinna oraz droga asfaltowa – ul. Dłużyzny, od wschodu działki niezabudowane a od południa pola uprawne.

Rys. 4. Ortofotomapa z widokiem na przedmiotową nieruchomość oraz uzbrojenie



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

II.5. BUDYNEK MIESZKALNY

Budynek oznaczony numerem porządkowym 68 w miejscowości Podolany, posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 173/2. Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący, całkowicie podpiwniczony, składający się z parteru oraz użytkowego poddasza. Budynek zrealizowany na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę – decyzja znak B.III.7351/394/99, wydana w Gdowie dn. 21.02.2000 r. przez Wójta Gminy Gdów. Obiekt przyjęty do użytkowania dn. 23.10.2008 r., znak PINB-7353/G/57/08. Wejście do budynku zlokalizowane od strony północnej. Na parterze budynku zlokalizowane są: wiatrołap, kuchnia, jadalnia, salon, hall, łazienka oraz dwa pokoje. Na

poddaszu użytkowym znajdują się trzy sypialnie, garderoba, pralnia, hall oraz łazienka. W piwnicach budynku znajduje się garaż, kotłownia, spiżarka oraz dwa pomieszczenia gospodarcze. Wysokość kondygnacji piwnicy wynosi 2,19 m. Komunikacja wewnętrzną klatką schodową. Architektura budynku oraz układ funkcjonalny bardzo dobre.

Dane gabarytowe:

Powierzchnia zabudowy: 161,50 m²

Powierzchnia użytkowa: 218,66 m²

Powierzchnia całkowita: 403,50 m²

Kubatura: 996,00 m³

Zestawienie powierzchni:

Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]	Pomieszczenie	Powierzchnia [m ²]
PIWNICA		PODDASZE UŻYTKOWE	
Garaż	46,28	Hall	29,12
Pom. gosp.	8,22	Łazienka	12,31
Spiżarka	8,94	Pralnia	6,73
Kotłownia	29,72	Sypialnia	16,57
Pom. gosp.	29,85	Sypialnia	18,74
<i>Razem:</i>	123,01	Sypialnia	15,5
PARTER		Garderoba	2
Kuchnia	9,66	<i>Razem:</i>	100,97
Wiatrołap	5,62	Łącznie pow. użytkowa budynku 218,66	
Przedpokój	13,37		
Jadalnia	15,17		
Salon	27,86		
Hall	6,69		
Pokój	16,88		
Łazienka	6,3		
Pokój	16,14		
<i>Razem:</i>	117,69		

Uwaga: powierzchnie przyjęte na podstawie pomiaru własnego, powierzchnie pomieszczeń mierzono w świetle ścian przy użyciu dalmierza laserowego. Do powierzchni użytkowej wliczono pomieszczenia parteru oraz poddasza użytkowego. Powierzchnia piwnic została uwzględniona w odpowiedniej ocenie atrybutu „Inne”.

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty – płyta betonowa;

Ściany fundamentowe – 2x pustak betonowy;

Ściany nadziemne – pustak MAX 20 cm + wełna mineralna 15 cm + tynk akrylowy;

Stropy – na piwnicę oraz nad parterem żelbetowe wylewane, strych ocieplony wełną mineralną i deskowany;

Dach – konstrukcja drewniana, kryty blachodachówką;

Schody wewnętrzne – na poddasze drewniane dębowe, do piwnicy betonowe;

Kominy – murowane z cegły + wkład stalowy, nad dachem cegła klinkierowa (do naprawy);

Opis wykończenia budynku

Stolarka okienna – PCV (TRAS), parapety wewnętrzne z aglomarmuru, parapety zewnętrzne z blachy;

Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe drewniane, drzwi wewnętrzne pływające/drewniane;

Posadzki i podłogi – parter: kuchnia, przedpokój, wiatrołap, przedpokój, hall – płytki ceramiczne; jadalnia, salon, dwa pokoje – parkiet drewniany; poddasze: łazienka – płytki ceramiczne, trzy sypialnie i garderoba – parkiet drewniany; piwnica: częściowo płytki ceramiczne, częściowo wylewka betonowa;

Tynki wewnętrzne – cementowo-wapienne;

Wykończenie ścian – malowanie emulsyjne; w kuchni na parterze nad blatem roboczym oraz w łazienkach płytki ceramiczne;

Instalacje – elektryczna, wodna komunalna, kanalizacyjna – zbiornik szamba na działce, przelewowe z kręgiem betonowym; domofonowa,

Ogrzewanie – ogrzewanie centralne lokalne – kocioł dwufunkcyjny na paliwo stałe, grzejniki stalowe, dodatkowo na parterze (kuchnia, wiatrołap, przedpokój, hall i łazienka) ogrzewanie podłogowe oraz w łazienkach (na parterze i poddaszu) ogrzewanie podłogowe elektryczne; w salonie kominek z wkładem grzewczym.

Stan techniczny i standard budynku

Stan techniczny budynku określono jako dobry. Elementy budynku nie wykazuje większego zużycia, poza kominem, z cegły klinkierowej, który jest uszkodzony i wymaga naprawy. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Standard wykończenia i wyposażenia dobry.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

....

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, położonej w Podolanach, gmina Gdów, powiat wielicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą numer KR2Y/00021355/4 prowadzoną przez V Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dobczycach Sądu Rejonowego w Myślenicach, składającej się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym o numerze porządkowym 68 działki ewidencyjnej nr 173/2 o powierzchni 0,2700 ha, **z uwzględnieniem praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia**, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

1 092 000 zł

słownie złotych: jeden milion dziewięćdziesiąt dwa tysiące

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej **bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia**, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych:

1 107 000 zł

słownie złotych: jeden milion sto siedem tysięcy

Wartość służebności przejazdu, przechodu i przegonu pasem 4 metry przez zachodnią stronę dz. 173/2 na długości 70 metrów na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy dz. 173/1 (która podzieliła się na dz. 173/3 i 173/4) – nieodpłatnie, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy: **15 000 zł** (słownie złotych: piętnaście tysięcy).

Oszacowana wartość nieruchomości odpowiada cenom rynkowym kształtującym się w wolnym obrocie na rynku lokalnym, nie odbiega od cen transakcyjnych nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych i mieści się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 10 grudnia 2024 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie jej dla innych celów autorzy nie biorą odpowiedzialności. Dokonywanie jakichkolwiek zmian w niniejszej opinii jest nieuprawnione.
2. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości będącej przedmiotem opracowania oraz za utajone fakty prawne mające wpływ na wartość nieruchomości oraz za ewentualne błędy w dokumentacji dostarczonej przez Zleceniodawcę.
3. Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej ani nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcyjnego budynku i innych wad ukrytych budynku.
4. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim, nie posiadającym interesu prawnego, bez uzgodnienia z autorem operatu.
5. Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie zawartej umowy, w celu jej wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.
6. Ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT, ani innych opłat, które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności.
7. Niniejszy operat wykonany został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna;
2. Wydruk z księgi wieczystej;
3. Wypis z rejestru gruntów;
4. Wypis z kartoteki budynków
5. Kopia mapy zasadniczej;
6. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.