



OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 31/2023

określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Skomielna Czarna, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objętej księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE], składającej się z działki ewidencyjnej nr 767/6 o pow. 0,08 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 445

cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach
Karolina Szynalik-Żywicka, sygn. akt Km 1121/17, Km 742/16,
Km 765/16, Km 675/16, Km 754/16

autor opracowania:

Myślenice, marzec 2023 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. Przedmiot i zakres wyceny.....	3
I.2. Zleceniodawca.....	3
I.3. Cel wyceny	3
I.4. Daty wyceny	3
I.5. Podstawy prawne i metodologiczne.....	4
I.6. Źródła informacji.....	4
I.7. Metodyka wyceny.....	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
II.1. Lokalizacja.....	7
II.2. Stan prawny.....	8
II.3. Przeznaczenie nieruchomości.....	11
II.4. Działka gruntu.....	13
II.5. Opis części składowych nieruchomości	14
III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI	17
III.1. Analiza rynku	17
III.2. Arkusze wyceny.....	28
III.3. Określenie wartości służebności gruntowych.....	30
IV. WYNIK KOŃCOWY	31
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	32
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	32

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Skomielna Czarna, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, objęta księgą wieczystą nr [REDAKTOWANE] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach IV Wydział Ksiąg Wieczystych, składająca się z działki ewidencyjnej nr 767/6 o powierzchni 0,0800 ha. Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem wkomponowanym w bryłę budynku, oznaczony numerem porządkowym 445.

Zakres wyceny obejmuje prawo własności ww. nieruchomości gruntowej zabudowanej wraz ze wszystkimi częściami składowymi.

I.2. Zleceniodawca

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Karolina Szynalik-Żywicka, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 14, postanowienie z dnia 6 grudnia 2022 r.

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 na datę wyceny i stanu na datę oględzin.

I.4. Daty wyceny

Data sporządzenia wyceny:	16 marca 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	16 marca 2023 r.
Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	1 lutego 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	1 lutego 2023 r.

I.5. Podstawy prawne i metodologiczne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344);
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 26 marca 2021 r., poz. 555);
3. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z dnia 8 października 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z dnia 4 października 2021 r. poz. 1805);

I.6. Źródła informacji

1. Księga wieczysta prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości.
2. Dane ewidencji gruntów i budynków, gmina Tokarnia, obręb Skomielna Czarna.
3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Tokarnia.
4. Projekt architektoniczno-budowlany budynku.
5. Oględziny nieruchomości.
6. Baza danych transakcji sprzedaży Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości w Krakowie.

I.7. Metodyka wyceny

Zgodnie z art. 151 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.

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.

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 Rady Ministrów *w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, 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_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- określenie jednostkowej wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_x = C_{sr} * \sum_{i=1}^n U_i$$

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.

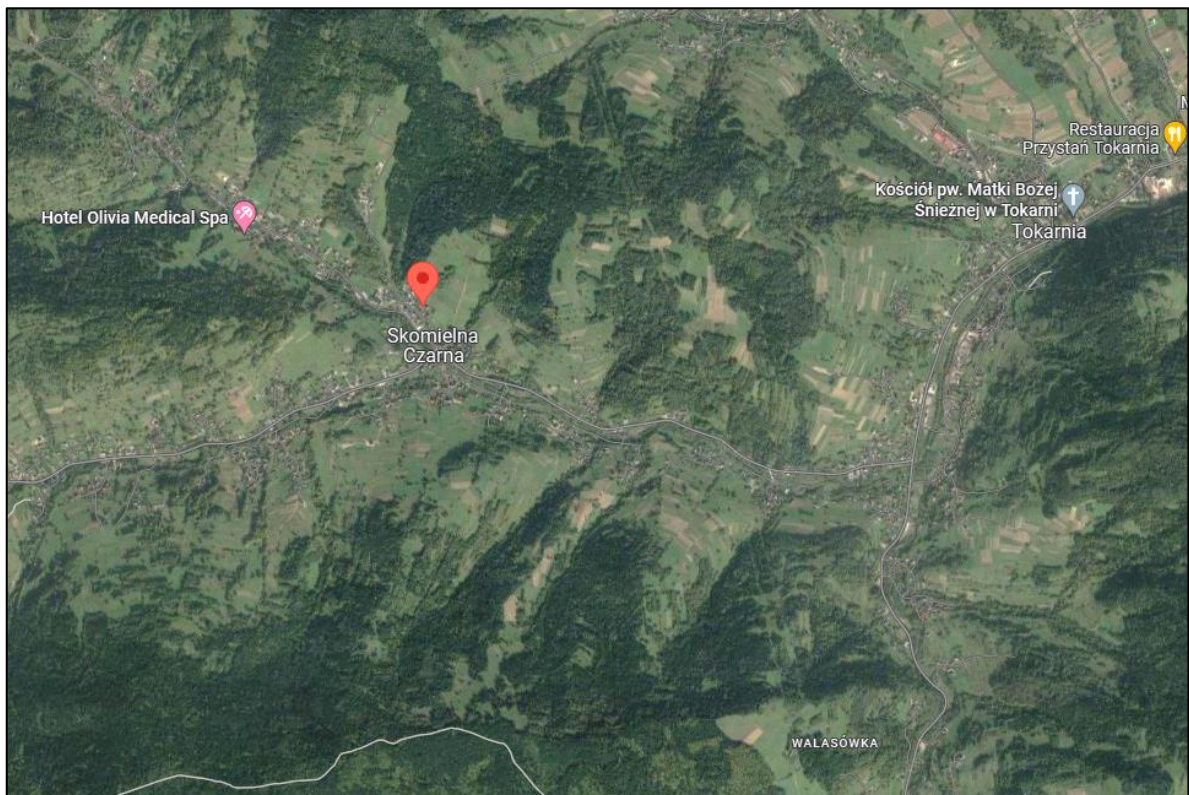
Wartość współczynnika średniego dla danej cechy jest proporcjonalna do ceny średniej - ustalana jest w dostępnym przedziale zakresu w sposób proporcjonalny do usytuowania ceny średniej próbki transakcji w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną. Wartości współczynników zawarte pomiędzy wartością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

Ze względu na cel wyceny, z wartości nieruchomości wyodrębniono wartość gruntu oraz wartość części składowych gruntu.

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. Lokalizacja

Rys. 1. Ortofotomapa z przybliżoną lokalizacją przedmiotowej nieruchomości.



źródło: <https://www.google.com/maps/>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Skomialna Czarna, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Nieruchomość zlokalizowana w odległości około 4 km od centrum gminy, ok. 28 km od Myślenic i ok. 60 km od centrum Krakowa. Nieruchomość zlokalizowana blisko centrum, w odległości do 300 m szkoła, kościół, ośrodek zdrowia i placówki handlowo – usługowe. Dojazd do przedmiotowej nieruchomości z drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej po drogach wewnętrznych o nawierzchni asfaltowej w graniach działek ewidencyjnych nr 702 i 780 (wg rejestru gruntów we władaniu Gminy Tokarnia, brak informacji o prowadzonej księdze wieczystej), nr 781/2 (objętej KW nr [REDAKOWANE] będącej własnością osób fizycznych – brak tytułu prawnego do korzystania z tej drogi) oraz służebnością gruntową opisaną w dziale I Sp. księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości tj. po działkach nr 767/13 i 767/14 pasem o łącznej szerokości 4 m (nawierzchnia częściowo utwardzona, pasy betonowe i płyty betonowe ażurowe). W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz otwarte tereny użytkowane rolniczo od strony północno – wschodniej.

II.2. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą [REDAKTURA] dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Skomialna Czarna, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 767/6 o powierzchni 0,0770 ha.

W dziale I-Sp. widnieje wpis o treści:

- służebność przejazdu, przechodu i przegonu na rzecz kaźdoczesnych właścicieli nieruchomości położonej w Skomialnej Czarnej składającej się z dz. nr 767/6 pasem o szer. 2 (dwóch) metrów po dz. nr 767/14 ([REDAKTURA]) biegnącym wzdłuż jej granicy z nieruchomością położoną w Skomialnej Czarnej składającej się z dz. nr 767/13 (KW nr 55558) oraz po dz. nr 767/13 biegnącym wzdłuż jej granicy z nieruchomością położoną w Skomialnej Czarnej składającej się z dz. nr 767/14,

Własność przedmiotowej nieruchomości w dziale II księgi wieczystej wpisana jest w całości na rzecz [REDAKTURA]

na podstawie:

- wyroku Sądu Rejonowego w Myślenicach Wydziału III Rodzinnego i Nieletnich w sprawie o ustanowienie przez Sąd Rozdzielności Majątkowej sygn. akt III RC 182/14 z dnia 11.03.2015 r.,
- umowy sprzedaży oraz umowy ustanowienia służebności zawartej w dniu 24.05.2003 r. przez notariuszem Sławomirem Skibą do Rep. A nr 2602/2003,
- postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach I Wydział Cywilny o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 21.08.2017 r., sygn. akt I Ns 722/16.

W dziale III widnieje trzynaście wpisów o treści:

- [REDAKTURA] służebność przejazdu, przechodu i przegonu po dz. nr 767/6 w Skomialnej Czarnej pasem o łącznej szerokości 4 (czterech) metrów biegnącym po obu stronach granic łączących te działki - przy przeniesieniu wpisu z KW [REDAKTURA], na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki ewidencyjnej nr 767/5 objętej księgą wieczystą nr [REDAKTURA]

- służebność przejazdu, przechodu i przegonu po dz. nr 767/6 - przy przeniesieniu wpisu z kw nr [REDAKTED] na rzecz każdoczesnego właściciela działki ewidencyjnej nr 767/7,
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz wierzyciela - Getin Banku S.A. w Katowicach,
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela - [REDAKTED]
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela Profit Credit Poland Sp. z o.o. w Bielsku Białej,
- ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości nowego wierzyciela Profinet SA w Tychach,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika nowego wierzyciela na udziale ½ części nieruchomości należącej do [REDAKTED], na rzecz Fast Finance Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości dłużnika na rzecz wierzyciela Fast Finance Spółka akcyjna z siedzibą we Wrocławiu,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 742/16 z wniosku wierzyciela przeciwko dłużnikowi [REDAKTED], na rzecz Orzesko-Knurowski Bank Spółdzielczy Z/S w Knurowie,
- przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości na rzecz Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty,

Uwaga: opis służebności gruntowych w dziale III błędnie przeniesiony z księgi wieczystej [REDAKTED], treść i zakres tych służebności zawiera mapa uzupełniająca podziału przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 19.06.1996 r. pod nr 3993/241/96 – mapa w załączeniu do niniejszego operatu.

W dziale IV widnieje pięć wpisów:

- Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 407 061,89 zł (słownie złotych: czterysta siedem tysięcy sześćdziesiąt jeden 89/100). Wierzytelność i stosunek prawny:

- kredyt. Wierzyciel hipoteczny: GETPRO Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie,
- Hipoteka przymusowa kaucyjna w kwocie 48 883,00 zł (słownie złotych: czterdzieści osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt trzy) na udziale 3 i 4. Wierzytelność i stosunek prawny: należność z tytułu spłaty wierzytelności w kwocie 48 883 zł z odsetkami i kosztami postępowania tytułem zwrotu przekazanych funduszy uzyskanych z kredytów i pożyczek na cele budowy domu. Wierzyciel hipoteczny: Tomasz Cichoń.
 - Hipoteka przymusowa w kwocie 242 995,24 zł (słownie złotych: dwieście czterdzieści dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć 24/100). Numer udziału w prawie: 3. Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z ustawowymi odsetkami, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym o sygn.. akt VI Nc-e 1707207/13. Wierzyciel hipoteczny: Fast Finance S.A. z siedzibą we Wrocławiu.
 - Hipoteka przymusowa w kwocie 34 819,35 zł (słownie złotych: trzydzieści cztery tysiące osiemset dziewięćnaście 35/100). Numer udziału w prawie :3. Wierzytelność i stosunek prawny: na sumę hipoteki składają się: - należność główna w kwocie 12.780,50 zł. - odsetki od dnia 28.09.2009 r. do dnia 29.06.2015 r. w kwocie 7.182,81 zł. , - odsetki od dnia 05.06.2013 r. do dnia 29.06.2015 r. w kwocie 689,59 zł. , - koszty procesu w kwocie 2.560,00 zł., nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn.akt VI Nc-e 1373578/13 z dnia 23.09.2013 r. i postanowienie w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności sygn. akt VI Nc-e 1373578/13 z dnia 28.11.2013 r. Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie. Wierzyciel hipoteczny: Fast Finance S.A. z siedzibą we Wrocławiu.
 - Hipoteka przymusowa w kwocie 62 638,00 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset trzydzieści osiem). Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności wynikających z tytułu wykonawczego wyliczonych na dzień 14-09-2021 r. - należności głównej w kwocie : 10.597,07 zł, odsetek w kwocie : 30.727,37 zł, kosztów w kwocie : 434,50 zł, których suma wynikającą ze stanowiącego podstawę wpisu tytułu wykonawczego, wynosi 41758,94 zł., nakaz zapłaty z dnia 3-12-2008r. sygn. akt. I Nc 1578/08/5, postanowienie z dnia 24-07-2015r. sygn. akt.I 1co 1585/15, postanowienie z dnia 17-10-2019r. sygn. akt.II Co 1230/19, postanowienia z dnia 14-02-2020 sygn. akt.II Co 1230/19, postanowienie z dnia 5-07-2021r. sygn. akt.II co 1230/19 .Wierzyciel hipoteczny: Asekuracja Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie.

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów:

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: Tokarnia [120908_2]					
Obręb: Skomielna Czarna [0003]					
Nr jednostki rejestrowej: G835					
Własność 1/1: ██████████					
Oznaczenie działki		Pow. [ha]	Użytki i klasy gleboznawcze		Nr księgi wieczystej lub inne dokumenty
Numer działki Identyfikator	Adres		Rodzaj	Pow. [ha]	
767/6 120908_2.0003.767/6	-	0,08	B	0,08	██████████

Oznaczenie nieruchomości oraz stan własności nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów. Istnieje niewielka różnica pomiędzy powierzchnią ujawnioną w księdze wieczystej (0,0770 ha), a powierzchnią ujawnioną w ewidencji gruntów (0,08 ha). W niniejszej wycenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przyjęto powierzchnię zawartą w rejestrze gruntów.

II.3. Przeznaczenie nieruchomości

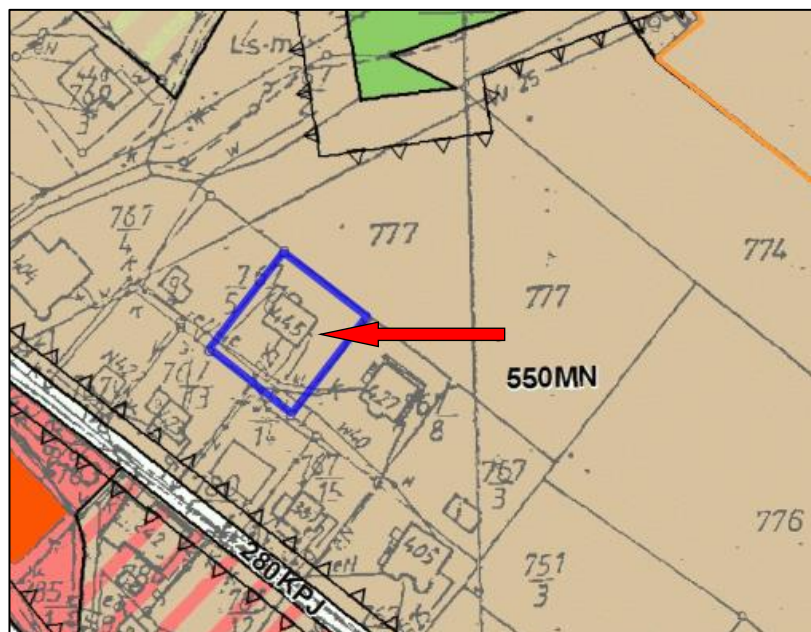
Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Tokarnia – Obszar A obejmującego miejscowości Bogdanówka, Krzczonów, Skomielna Cz., Tokarnia, Więciórka i Zawadka, zatwierdzoną uchwałą nr XIV/93/2019 Rady Gminy Tokarnia z 31 grudnia 2019 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędu Województwa Małopolskiego w dniu 24.01.2020 r., poz. 804, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym symbolem 550MN.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem m.in. 550 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) dopuszczony profil usług - handel detaliczny, działalność biurowa i administracyjna, oświata, nauka, edukacja, odnowa biologiczna i ochrona zdrowia, opieka społeczna, sport i rekreacja, kultura, projektowanie i praca twórcza, gastronomia, turystyka (w tym zamieszkanie zbiorowe w formie hoteli, moteli, pensjonatów i ośrodków wypoczynkowych), agroturystyka oraz usługi rzemieślnicze,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 40MN dopuszczenie zachowania i rozbudowy istniejących usług sportu i rekreacji związanych ze sportami zimowymi (stok narciarski) oraz zbiorowego zamieszkania (miejsca zakwaterowania turystów w formie hoteli i pensjonatów), wraz z niezbędnymi obiektami techniczno - administracyjnymi i infrastrukturą techniczną;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - b) forma dachów dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° - 50°, z dopuszczeniem stosowania na garażach i budynkach gospodarczych dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50% powierzchni działki budowlanej m.in. dla terenów oznaczonych symbolem 550MN,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - 30% powierzchni działki budowlanej m.in. dla terenów oznaczonych symbolem 550MN,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – 16 m,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - m.in. dla terenów oznaczonych symbolem 550MN - 800 m²,

Rys.2. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



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

II.4. Działka gruntu

Działka ewidencyjna nr 767/6 o powierzchni 0,08 ha. Kształt działki regularny, prostokątny o wymiarach ok. 30 m x 25 m. Działka znajduje się w terenie o znacznych deniwelacjach, mocno nachylona w kierunku południowo – zachodnim, w wyniku wykonanych prac ziemnych ukształtowana tarasowo.

Działka nieogrodzona. Podjazd do garażu, opaska wokół budynku oraz taras ziemny przed budynkiem o nawierzchni z kostki betonowej. Przy południowo-wschodniej granicy znajduje się drewniana wiata na drzewo opałowe. W pozostałej części działki teren biologicznie czynny stanowiący zieleń ozdobą niską i średnią.

W centralnej części działki posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny szczegółowo opisany w dalszej części operatu szacunkowego.

Działka posiada pełny dostęp do sieci infrastruktury technicznej: sieć energetyczna, gazowa, wodociągowa z ujęcia lokalnego, z którego korzystają łącznie trzy nieruchomości (uwaga: okresowo w lecie występują braki wody), na działce dodatkowo znajduje się studnia (uwaga: woda w studni nie została poddana badaniom, prawdopodobnie nie nadaje się do spożycia, wykorzystywana jest do celów gospodarczych), kanalizacja sanitarna komunalna

w drodze (możliwość przyłączenia), na działce przydomowa biologiczna oczyszczalnia ścieków.

Przez południowo - wschodni narożnik działki przebiega droga dojazdowa do sąsiedniej działki nr 767/7 (zgodnie z treścią służebności ujawnionej w dziale III księgi wieczystej), nawierzchnia z kostki betonowej i płyt ażurowych betonowych, powierzchnia zajęta pod drogę wynosi 36 m². Przez południowo - zachodni narożnik działki przebiega droga dojazdowa do sąsiedniej działki nr 767/5 (zgodnie z treścią służebności ujawnionej w dziale III księgi wieczystej), nawierzchnia gruntowa nieurzędzona, powierzchnia zajęta pod drogę wynosi 36 m².

Rys. 3. Ortofotomapa z widokiem na działkę ewidencyjną nr 767/6



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

II.5. Opis części składowych nieruchomości

Charakterystyka funkcjonalna budynku

Budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem, wolnostojący, niepodpiwniczony, parterowy z mieszkalnym poddaszem. Projekt powtarzalny pracowni Archon+ „Dom na wzgórzu”, zmodyfikowany poprzez doprojektowanie garażu i kotłowni w części wschodniej. Budynek

został zrealizowany w oparciu o pozwolenie na budowę wydane decyzją Wójta Gminy Tokarnia z dnia 30 lipca 2003 r. znak B-7353/28/2003. Decyzja obejmowała inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne z garażem oraz przyłączy prądu, gazu i wewnętrznej instalacji gazowej. Budynek zrealizowany zgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę. Budynek wraz z przyłączami został zinwentaryzowany na mapie zasadniczej, otrzymał numer porządkowy Skomielna Czarna 445.

Uwaga: zgodnie z oświadczeniem właścicielki nieruchomości budynek jest zamieszkały od roku 2012, formalnie nie został jednak zgłoszony do użytkowania.

Powierzchnię budynku i jego układ funkcjonalny określono w oparciu o projekt architektoniczno – budowlany. Na parterze znajdują się: wiatrołap (4,7 m²), hol (2,7 m²), pokój dzienny (31,3 m²), kuchnia (8,6 m²), wc (1,5 m²), schody (2,1 m²), kotłownia (8,9 m²), garaż (17,5 m²). Wysokość pomieszczeń parteru wynosi 2,40 m (sufit podwieszany o konstrukcji z profili aluminiowych, wykończony płytami g-k, obniżony o ok. 10-15 cm). Z pokoju dziennego wyjście na taras zewnętrzny. Wejście na poddasze z pokoju dziennego schodami o konstrukcji drewnianej policzkowej. Na poddaszu znajdują się hol (6,3 m²), trzy pokoje (7,4 m² + 7,4 m² + 16,6 m²) i łazienka (4,6 m²). Wysokość pomieszczeń poddasza do 2,42 m. Układ funkcjonalny i architektura budynku dobre.

Dane ogólne

Powierzchnia zabudowy 125,5 m² (w tym tarasy i schody 27,7 m²)

Powierzchnia użytkowa 119,5 m²

Powierzchnia całkowita 150,3 m²

Kubatura 529 m³

Opis konstrukcji budynku

Fundamenty – ławy i ściany fundamentowe betonowe wylewane z betonu żwirowego,

Ściany zewnętrzne – warstwowe, murowane z pustaków ceramicznych Porotherm o grubości 25 cm + wełna mineralna 5 cm + płytka klinkierowa elewacyjna

Ściany wewnętrzne – konstrukcyjne murowane z cegły pełnej o gr. 25 cm, działowe na parterze z gazobetonu gr. 12 cm, na poddaszu z płyt GK na ruszcie metalowym,

Wykończenie ścian wewnętrznych: płyty g-k,

Kominy – murowane z cegły ceramicznej pełnej, nad dachem z cegły klinkierowej

Stropy – nad parterem żelbetowy monolityczny, wylewany na mokro, nad poddaszem lekki drewniany

Balkony – żelbetowe, monolityczne

Schody – konstrukcja drewniana, zabiegowe, policzkowe, stopnice drewniane

Dach – dwuspadowy symetryczny o nachyleniu połaci 45⁰, konstrukcja drewniana typu ciesielskiego, pokrycie z dachówki ceramicznej glazurowanej Röben, rynny i rury spustowe systemowe z PCV

Elementy wykończenia budynku

Tynki wewnętrzne – płyty gipsowo - kartonowe

Posadzki i podłogi – wylewki cementowe, w pomieszczeniach mieszkalnych tymczasowo przykryte wykładzinami dywanowymi i elastycznymi

Stołarka okienna i drzwiowa – drzwi zewnętrzne drewniane, drzwi wewnętrzne pływające, drzwi garażowe metalowe uchylne, okna z profili PCV z zestawami szybowymi termoizolacyjnymi

Okładziny i malowanie – malowanie farbami emulsyjnymi, brak okładzin ścian

Instalacje wewnętrzne – elektryczna, wodociągowa z ujęcia lokalnego, kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do przydomowej biologicznej oczyszczalni, gazowa,

Ogrzewanie – centralne, kocioł gazowy dwufunkcyjny (uszkodzony), grzejniki stalowe, w pokoju dziennym kominek z płaszczem wodnym (nieobudowany), którym aktualnie ogrzewany jest budynek, instalacja solarna do ciepłej wody użytkowej (dwa panele).

Stan techniczny budynku

Wiek budynku 20 lat. Jakość wykonawstwa dobra, standard oraz stan techniczny użytych materiałów dobry i bardzo dobry. Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym. Stan techniczny budynku dobry/przeciętny. Średnioważony stopień zużycia łącznego budynku (technicznego i funkcjonalnego) nie przekracza 20 %. Standard wykończenia budynku przeciętny. Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji. Miejscowo na suficie na poziomie poddasza widoczne są wodne zacieki, prawdopodobnie spowodowane nieszczelnością w obróbce dachu.

III. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

III.1. Analiza rynku

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

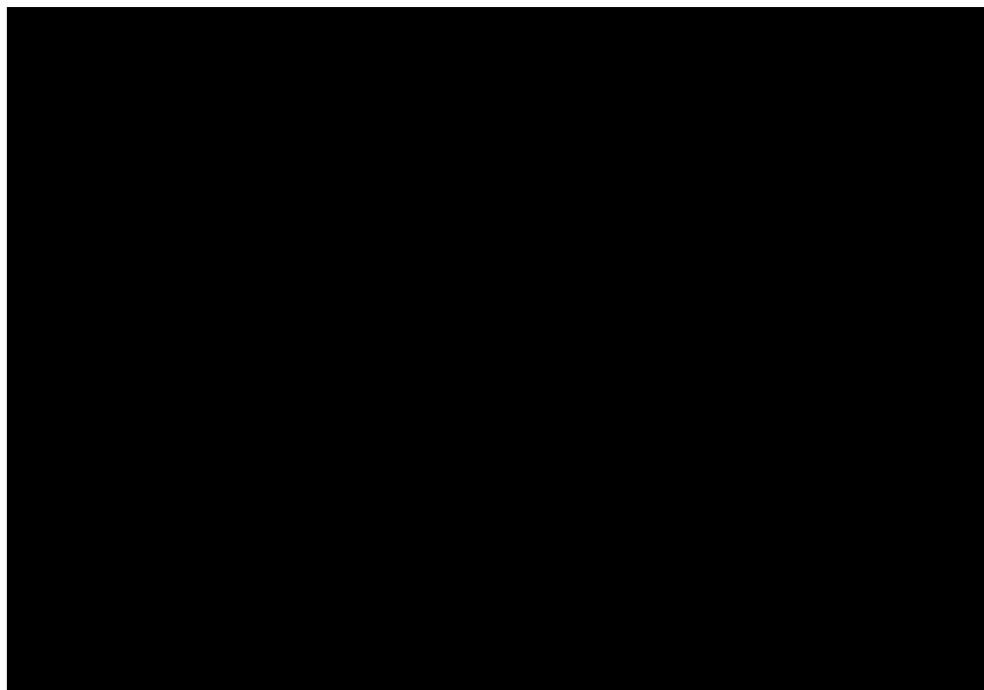
[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Large redacted text block]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

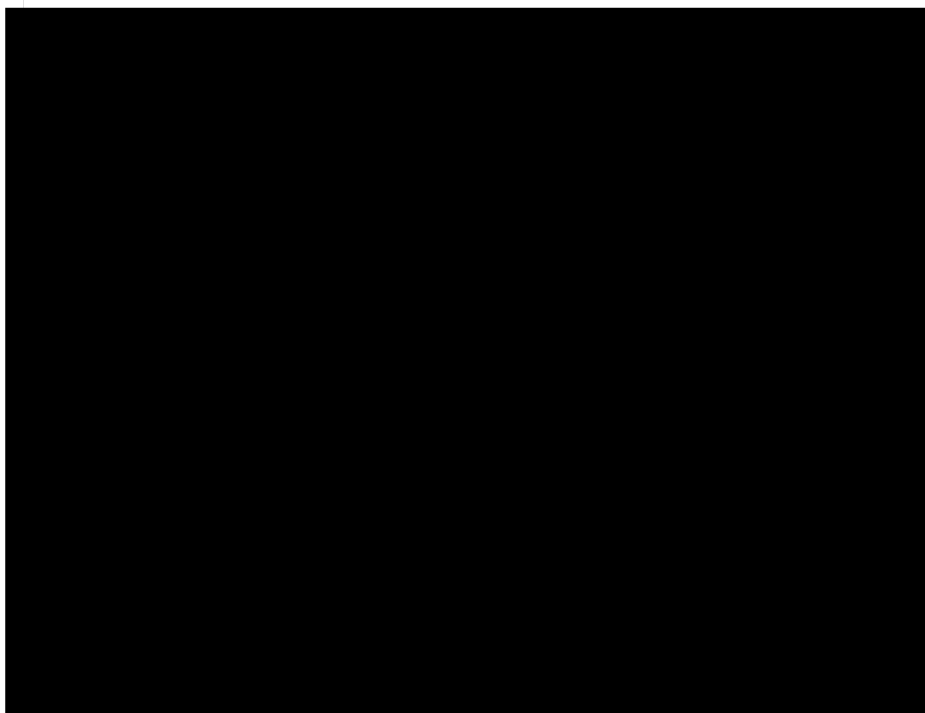
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



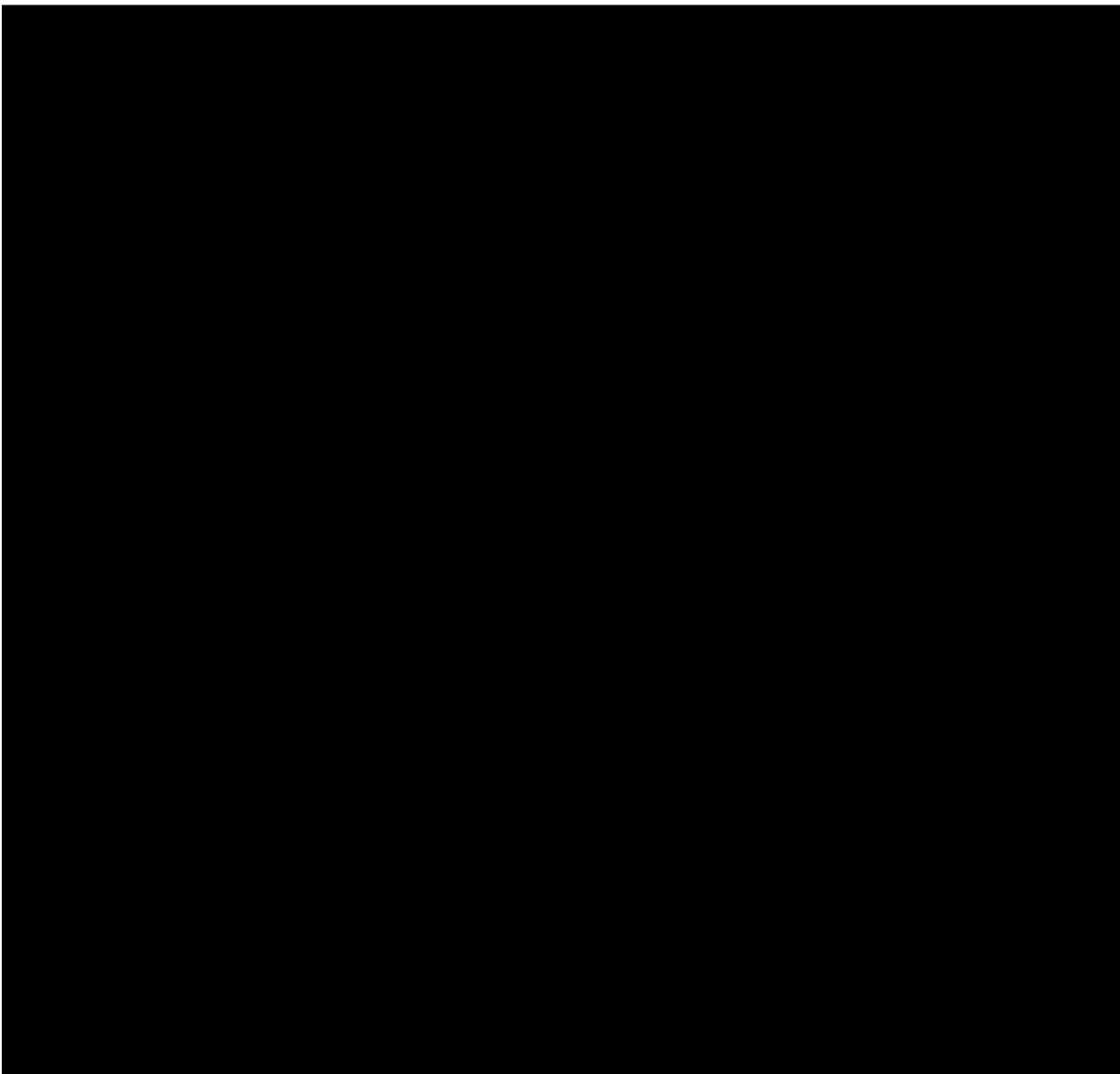
[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Large redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą numer [REDAKTOWANE], położonej w miejscowości Skomielna Czarna, gmina Tokarnia, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się z działki ewidencyjnej nr 767/6 o powierzchni 0,8000 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 445, wynosi w zaokrągleniu do pełnych tysięcy:

512 000 zł

słownie złotych: pięćset dwanaście tysięcy

w tym:

- budynek mieszkalny: **439 000 zł**
- działka nr 767/6: **73 000 zł**

w tym:

- *prawo własności działki 767/6 :* **72 040 zł**
- *prawo służebności przejazdu i przechodu po dz. 767/13 na rzecz działki 767/6:*
2 450 zł (słownie złotych: dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt)
- *prawo służebności przejazdu i przechodu po dz. 767/14 na rzecz działki 767/6:*
2 450 zł (słownie złotych: dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt)
- *prawo służebności przejazdu i przechodu po dz. 767/6 na rzecz działki 767/5:*
- 1 970 zł (słownie złotych: jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt)
- *prawo służebności przejazdu i przechodu po dz. 767/6 na rzecz działki 767/7:*
- 1 970 zł (słownie złotych: jeden tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt)

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, 16 marca 2023 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszą opinię opracowano dla celu określonego w punkcie I.3. i za wykorzystanie jej dla innych celów autor nie bierze 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.
3. 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.
4. Elementy niewidoczne konstrukcji przyjęto wg oświadczenia właściciela nieruchomości – nie dokonywano odkrywek. Operat niniejszy nie jest opinią techniczną o budynku.
5. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
6. Operat niniejszy wykonany został zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz obowiązującymi na datę wyceny przepisami prawa.
7. Dane osobowe zawarte w niniejszej opinii są przetwarzane na podstawie zawartej umowy, w celu jej wypełnienia oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej.
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
5. Mapa zasadnicza.
6. Uprozczone wypisy z rejestru gruntów dotyczące danych służebników.