

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym z przypisanym do niej udziałem w nieruchomości wspólnej przeznaczonej do jej obsługi.

Położenie – miejscowość Maślomiąca, ulica Klonowa 17;

Oznaczenie nieruchomości gruntowej zabudowanej: działka nr 355/16 o powierzchni 0,0836 ha, obręb ewidencyjny Maślomiąca, jednostka ewidencyjna Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie;

Nr Księgi Wieczystej - KR1S/00026984/6.

Oznaczenie nieruchomości wspólnej: udział do 1/85 części w nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr nr 355/4, 355/5, 355/6, 355/23, 355/36 i 355/47 o łącznej powierzchni 1,4273 ha, obręb ewidencyjny Maślomiąca, jednostka ewidencyjna Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie - opisana w Księdze Wieczystej Nr KR1S/00026891/7.

W/w Księgi Wieczyste prowadzone są przez: Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Słomnikach.

Zakres: prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej z przypisanym do niej udziałem w nieruchomości wspólnej przeznaczonej do jej obsługi.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej z przypisanym udziałem w nieruchomości wspólnej dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego Jarosława Ziętare, sygn. akt KM 718/16 i inne.

3. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

Położenie i oznaczenie nieruchomości

Przedmiotem oszacowania jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodinnym położona w miejscowości Maślomiąca przy ulicy Klonowej 17, łącznie z przypisanym udziałem w nieruchomości wspólnej. Nieruchomość gruntowa zabudowana oznaczona jest jako działka nr 355/16.

Nieruchomość położona jest na terenie Osiedla MResidence, które zlokalizowane jest około 2 km od centrum Michałowic, 12 km od centrum Krakowa i 1,5 km od drogi krajowej Warszawa – Kraków. Teren osiedla jest ogrodzony. Osiedle posiada wewnętrzną sieć dróg z chodnikami po obu stronach. W granicach osiedla znajduje się sklep oraz teren rekreacyjny. W leżących nieopodal Michałowicach funkcjonuje szkoła, przedszkole, liczne restauracje, fitnessclub, stadnina koni ze szkołą jeździecką oraz liczne sklepy. Osiedle położone jest w jednym z najwyższych i najbardziej widokowych punktów gminy Michałowice. Atutem takiego usytuowania jest widok na Tatry oraz sąsiedztwo parków krajobrazowych.

Rodzaj nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym z przypisanym udziałem w częściach wspólnych.

Przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działka nr 355/16 oraz nieruchomość wspólna przeznaczona do jej obsługi oznaczona jako działki nr nr 355/4, 355/5, 355/6, 355/23, 355/36, 355/47 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem E.1MN.07 –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

1/ GRUNT

a/ działka zabudowana nr 355/16

Działka nr 355/16 o powierzchni 0,0836 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Kształt działki zbliżony do trapezu. Od strony wschodniej (od drogi wewnętrznej osiedlowej ulica Klonowa) szerokość działki wynosi około 18 m i głębokości około 38 m. Teren równy bez widocznego zróżnicowania ukształtowania wysokości powierzchni. Przy czym z uwagi na położenie osiedla na wzniesieniu działki położone są kaskadowo, działka od strony północnej położona jest wyżej natomiast od strony południowej niżej w stosunku do wycenianej działki.

b/ teren wspólny

Teren wspólny stanowią drogi wewnętrzne o szerokości 6 m z chodnikami oraz teren rekreacyjny. W skład terenu wspólnego wchodzi działki nr nr 355/4, 355/5, 355/6, 355/23, 355/36 i 355/47.

2/ BUDYNEK

a/ rodzaj obiektu

Budynek został zrealizowany w ramach budowy całego osiedla domów jednorodzinnych. Rok zakończenia budowy – 2010. Zrealizowany w technologii tradycyjnej, kryty dachówką.

b/ parametry techniczne obiektu

- powierzchnia użytkowa całkowita: 160 m²
w tym powierzchnia użytkowa garażu z komórką: 24 m²
- powierzchnia zabudowy: 119 m²
- podpiwniczenie: brak
- liczba kondygnacji nadziemnych: 2

c/ program użytkowy

W parterze budynku znajdują się pokój dzienny, łazienka (prysznic), pokój, kuchnia, holl ze schodami drewnianymi na piętro oraz garaż z komórką. Na piętrze znajdują się trzy pokoje w tym jeden z garderobą, łazienka (wanna z hydromasażem, bidet), komunikacja. Obiekt przestronny z korzystnym układem funkcjonalnym.

d/ wykończenie

Wykończenie zewnętrzne

- stolarka okienna drewniana, stolarka wewnętrzna drzwiowa drewniana
- drzwi zewnętrzne drewniane płytowe, zasuwica automatyczna, listwa zaczepowa, próg aluminiowy

- brama garażowa z napędem
- elewacja styropian gr. 12 cm, tynk silikonowo-silikatowy, deski elewacyjne świerkowe na ruszcie drewnianym, kamień elewacyjny
- podbitka deski elewacyjne świerkowe grubości 15mm
- parapety zewnętrzne z blachy powlekanej
- balustrady ze stali nierdzewnej montowane do poziomej wylewki
- zjazdy do budynków oraz schody wejściowe wyłożone kostką brukową
- tarasy od ogrodu i strony południowej drewniane.

Wykończenie wewnętrzne

- tynki gipsowe i cementowo-wapienne
- ściany malowane i płytki ceramiczne (łazienki, ciąg roboczy kuchnia), sufity podwieszane
- podłogi panele, płytki ceramiczne (łazienki, kuchnia, część holu oraz garaż), schody drewniane na piętro
- w pokoju dziennym piec kominkowy żeliwny
- wylewki na balkonach i na tarasie nad garażem.

e/ instalacje:

- wodno-kanalizacyjna
- gazowa
- centralnego ogrzewania, piec kondensacyjny z zamkniętą komorą spalania, jednofunkcyjny
Vaillant, grzejniki firmy Purmo, zasobnik wody ciepłej, piec kominkowy żeliwny
- elektryczna
- instalacja odgromowa.

f/ stan techniczny

W garażu najprawdopodobniej pęknięcie rury wodociągowej (mokra posadzka), ściana wilgotna do wysokości około 80 cm od poziomu podłogi, również od strony holu oraz kuchni. Wylewki na balkonach oraz na tarasie nad garażem spękałe, nie wykończone płytkami. Poza tym ogólnie stan budynku dobry.

Stan zagospodarowania nieruchomości

Teren działki zabudowanej nr 355/16 posiada podjazd wybrukowany do garażu. Garaż w bryle budynku. Działka ogrodzona od strony zachodniej (drogi wewnętrznej) ogrodzenie drewniane panelowe z furtką i bramą wjazdową, od strony wschodniej siatka panelowa, od strony południowej i północnej siatka na słupkach metalowych. Teren działki był zagospodarowany obsadzony drzewami i krzewami ozdobnymi, obecnie nieużytkowany, zachwaszczony.

Teren obejmujący część wspólną stanowią działki przeznaczone do obsługi osiedla mieszkaniowego, które jako całość jest ogrodzone i monitorowane. Teren rekreacyjno – wypoczynkowy oznaczony jako działka nr 355/47. Pozostałe działki stanowią wybrukowane drogi wewnętrzne z chodnikami.

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość posiada dostęp do uzbrojenia w sieci ogólnie - miejskie: sieć wodociągowo-kanalizacyjna, gazowa i energetyczna.

Dostęp do drogi publicznej

Działka nr 355/16 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej) – ulicy Parkowej, poprzez wewnętrzne drogi w której właściciel działki nr 355/16 posiada udział do 1/85 części.

Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość położona na terenie osiedla mieszkaniowego. W sąsiedztwie terenów rekreacyjnych. Na zapleczu drogi krajowej Warszawa - Kraków. Działka nr 355/16 przylega do dróg - wewnętrznej osiedla od strony wschodniej ulica Klonowa oraz do gminnej od strony zachodniej (gruntowa). Od strony północnej i południowej do gruntów zabudowanych domami jednorodzinnymi wchodzących w skład osiedla.

Inne informacje o nieruchomości

Przedmiotowy teren nie jest wpisany do rejestrów zabytków, nie podlega ochronie konserwatorskiej.

Niezgodność wpisów w Księgach Wieczystych z wpisami w Ewidencji Gruntów i Budynków polegające na braku ujawnienia wyłączenia z produkcji rolnej gruntów w Księgach.

4. **PODEJŚCIE I METODA WYCENY:** podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

5. **WARTOŚĆ RYNKOWA PRZEDMIOTU WYCENY:** 606 200 zł łącznie z przypisanym udziałem w nieruchomości wspólnej przeznaczonej do jej obsługi do części 1/85 objętej Księgą Wieczystą Nr KR1S/00026891/7

6. **OPERAT SZACUNKOWY SPORZĄDZONO WEDŁUG STANU I POZIOMU CEN:** lipiec 2017 r.

7. **DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:** 25-07-2017 r.