Wyciąg z operatu szacunkowego

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot: nieruchomość gruntowa - obejmująca udział zapewniający dostęp do drogi publicznej do 1/85 części w nieruchomości wspólnej zamkniętego osiedla domów jednorodzinnych jako prawa związanego z własnością działki nr 355/16 położonej w miejscowości Masłomiąca przy ulicy Klonowej 17.

Położenie – miejscowość Masłomiąca;

Oznaczenie nieruchomości wspólnej: działki nr nr 355/4, 355/5, 355/6, 355/23, 355/36 i 355/47 o łącznej powierzchni 1,4273 ha, obręb ewidencyjny Masłomiąca, jednostka ewidencyjna Michałowice, powiat krakowski, województwo małopolskie - opisana w Księdze Wieczystej Nr KR1S/00026891/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Miechowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Słomnikach.

Zakres: prawo własności udziału do 1/85 części w nieruchomości gruntowej przeznaczonej przede wszystkim do obsługi komunikacyjnej zamkniętego osiedla domów jednorodzinnych.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości gruntowej obejmującej teren wspólny przeznaczony głównie do obsługi komunikacyjnej zamkniętego osiedla domów jednorodzinnych dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego Jarosława Ziętarę, sygn. akt KM 718/16.

3. CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU WYCENY

Położenie i oznaczenie nieruchomości

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 jest sąsiedztwo parków krajobrazowych.

Rodzaj nieruchomości

Nieruchomość gruntowa obejmująca teren wspólny przeznaczony głównie do obsługi komunikacyjnej zamkniętego osiedla domów jednorodzinnych.

Przeznaczanie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Działki nr nr 355/4, 355/5, 355/6, 355/23, 355/36, 355/47 znajdują się na terenie oznaczonym symbolem E.1MN.07 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Teren wspólny stanowią drogi wewnętrzne o szerokości 6 m z chodnikami o szerokości 1,5 m i po obu stronach pasa oraz teren rekreacyjny. W skład terenu wspólnego wchodzą działki nr nr 355/4, 355/5, 355/6, 355/23, 355/36 i 355/47.

Działka nr 355/4 o powierzchni 0,0848 ha – stanowi cześć wewnętrznego terenu komunikacyjnego o nazwie Sosnowa. Jest to wydzielona droga o szerokości 6 m z

planowanymi chodnikami o szerokości 1,5 m i po obu stronach pasa jezdni oraz plac manewrowy. Działka nr 355/5 o powierzchni 0,0883 ha – stanowi cześć wewnętrznego terenu komunikacyjnego o nazwie Jodłowa. Jest to wydzielona droga o szerokości 6 m z planowanymi chodnikami o szerokości 1,5 m i po obu stronach pasa jezdni oraz plac manewrowy.

Działka nr 355/6 o powierzchni 0,5299 ha – stanowi część wewnętrznego terenu komunikacyjnego o nazwie Klonowa obejmująca powierzchnię 0,4837 ha oraz teren zajęty pod infrastrukturę techniczną o powierzchni 0,0462 ha. Ulica Klonowa w części do terenu zajętego pod infrastrukturę techniczną stanowi jezdnię o szerokości 6 m z chodnikami o szerokości 1,5 m i po obu stronach pasa, w dalszym fragmencie z chodnikiem po jednej stronie wzdłuż nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej z jezdnią przygotowaną do wyłożenia kostką brukową, natomiast na odcinku pozostałym wydzieloną drogę przygotowaną do wyłożenia kostką brukową.

natomiast na odcinku pozostałym wydzieloną drogę przygotowaną do wyłożenia kostką brukową.

Działka nr 355/23 o powierzchni 0,0955 ha – stanowi część wewnętrznego terenu komunikacyjnego o nazwie Modrzewiowa. Jest to droga o szerokości 6 m z chodnikami o szerokości 1,5 m i po obu stronach pasa jezdni oraz plac manewrowy.

Działka nr 355/36 o powierzchni 0,1007 ha – stanowi cześć wewnętrznego terenu komunikacyjnego o nazwie Cisowa. Jest to droga o szerokości 6 m z chodnikami o szerokości 1,5 m i po obu stronach pasa jezdni oraz plac manewrowy.

Działka nr 355/47 o powierzchni 0,5281 ha – stanowi część wewnętrznego terenu komunikacyjnego o nazwie Jesionowa obejmującego powierzchnię 0,2526 ha oraz teren rekreacyjny obejmujący powierzchnię 0,2755 ha. Teren komunikacyjny to droga o szerokości 6 m z chodnikami o szerokości 1,5 m i po obu stronach pasa jezdni, plac manewrowy, ciąg pieszy łączący ulicę Jesionową z Klonową.

Kształt poszczególnych działek regularny pod względem pełnionych funkcji dróg wewnętrznych i terenu rekreacyjnego. Osiedle znajduje się na najwyższym punkcie gminy, stąd obejmuje obszar ze spadkami w kierunku południowym i wschodnim. Spadki terenu zostały wykorzystane w taki sposób by wykorzystać walory widokowe wydzielonych działek zabudowanych domami jednorodzinnymi z dostosowaną do nich siecią dróg wewnętrznych i terenu rekreacyjnego.

Stan zagospodarowania nieruchomości

Teren obejmujący część wspólną, stanowią głównie sieci dróg wewnętrznych przeznaczone do obsługi zamkniętego osiedla mieszkaniowego. Osiedle jako całość jest ogrodzone i monitorowane. Teren osiedla jest urządzony i zadbany. Działki nr 355/23 (ulica Modrzewiowa), nr 355/36 (ulica Cisowa), nr 355/47 (ulica Jesionowa) oraz część działki nr 355/6 (ulica Klonowa) stanowią sieć dróg z chodnikami po obu stronach z nawierzchnią wybrukowaną. Drogi oznaczone jako działki nr 355/4 (ulica Sosnowa), nr 355/5 (ulica Jodłowa) oraz część działki nr 355/6 (ulica Klonowa, na odcinku od terenu zajętego pod infrastrukturę techniczną do końca drogi) - są przygotowane pod kładzenie kostki brukowej. Teren działki nr 355/6 zajęty jest pod ulicę Klonową o powierzchni 0,4837 ha oraz w części pod urządzenia techniczne o powierzchni 0,0462 ha, który to jest obsadzony trawą. Teren rekreacyjno – wypoczynkowy stanowiący część działki nr 355/47 jest urządzony i zagospodarowany (m.in. zieleń ozdobna, drzewka, ławki, plac zabaw dla dzieci).

Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

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

Dostęp do drogi publicznej

Udział do 1/85 części w działkach nr 355/4, 355/5, 355/6, 355/23, 355/36 i 355/47 stanowiących drogi wewnętrzne zapewnia dostęp do drogi publicznej (gminnej) – ulicy Parkowej.

Wyceniany udział przypisany jest prawnie do działki nr 355/16 w celu zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a tym samym musi być zbywany łącznie z tą działką. W inny przypadku działka nr 355/16 nie posiadałaby dostępu do drogi publicznej. W świetle obowiązujących przepisów każda działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 2 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) poprzez dostęp do drogi publicznej rozumie się: bezpośredni dostęp do drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub dostęp przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość położona na terenie zamkniętego osiedla mieszkaniowego. W sąsiedztwie terenów rekreacyjnych i terenów mieszkaniowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi bądź przeznaczonymi do zabudowy mieszkaniowej. Na zapleczu drogi krajowej Warszawa - Kraków.

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.

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

5. WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ: 865 128 zł w tym udział do 1/85 części 10 178 zł.

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

7. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO: 21-11-2017 r.