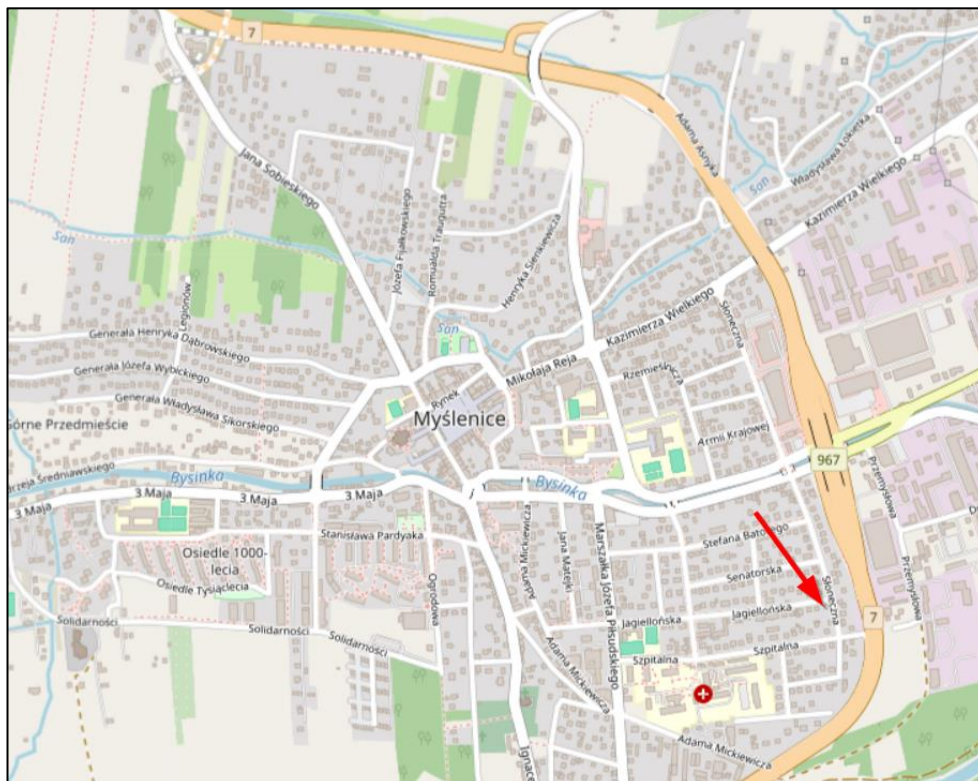




OPERAT SZACUNKOWY

REPERTORIUM NR 108/2024

**określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości
gruntowej, objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00019684/5, składającej się
z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyjnej nr 1043/1
o powierzchni 0,0535 ha, położonej przy ul. Słonecznej 27 w
Myślenicach obręb 3, gmina Myślenice, powiat myślenicki**

Cel opracowania: określenie wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym

Zlecniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach

Ewelina Łącka - Grabczan sygn. akt GKm 30/23

Autor opracowania:

Myślenice, 13 września 2024 r.

SPIIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
I.1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY	3
I.2. CEL WYCENY	3
I.3. ZLECENIODAWCA.....	3
I.4. DATY WYCENY	3
I.5. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA	3
I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI.....	4
II. OPIS NIERUCHOMOŚCI	8
II.1. STAN PRAWNY	8
II.2. LOKALIZACJA	13
II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	15
II.4. DZIAŁKA GRUNTU	17
II.5. BUDYNEK MIESZKALNY	18
II.5.1 DANE OGÓLNE	18
II.5.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU	18
II.5.3 ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE BUDYNKU	19
II.5.4 INSTALACJE WEWNĘTRZNE	19
II.5.5 STAN TECHNICZNY	19
II.5.6 PRZYZIEMIE	20
II.5.7 WYSOKI PARTER.....	20
II.5.8 PIĘTRO.....	20
II.5.9 PODDASZE	20
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
III.1. ANALIZA STAWEK CZYN SZU NAJMU	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.2. OSZACOWANIE POTENCJALNEGO DOCHODU BRUTTO	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.3. OSZACOWANIE EFEKTYWNEGO DOCHODU BRUTTO	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.4. OSZACOWANIE WYDATKÓW OPERACYJNYCH.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.5. USTALENIE STOPY KAPITALIZACJI	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.5.1. USTALENIE STOPY KAPITALIZACJI DLA LOKALU MIESZKALNEGO	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.5.2. USTALENIE STOPY KAPITALIZACJI DLA POMIESZCZENIA MAGAZYNOWO-BIUROWEGO W PRZYZIEMIU	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
III.6. ARKUSZ WYCENY	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
IV. WYNIK KOŃCOWY	22
V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	23
VI. ZAŁĄCZNIKI.....	23

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

I.1. PRZEDMIOT WYCENY I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej wyceny jest nieruchomość gruntowa położona przy ul. Słonecznej 27 w Myślenicach obręb 3, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyjnej nr 1043/1 o powierzchni 0,0535 ha. Dla przedmiotowej nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach prowadzi księgę wieczystą numer KR1Y/00019684/5. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej w granicach w/w działki wraz ze wszystkimi częściami składowymi i elementami zagospodarowania terenu wg stanu i poziomu cen w dniu wyceny.

I.2. 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.3. ZLECENIODAWCA

Podstawę formalną opracowania niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie wykonania oszacowania nieruchomości. Zleceniodawca: Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Ewelina Łacka - Grabczan, 32-400 Myślenice, ulica Piłsudskiego 9, postanowienie z dnia 18 marca 2024 r.

I.4. DATY WYCENY

Data sporządzenia wyceny:	13 września 2024 r.
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22 sierpnia 2024 r.
Data na którą określono stan przedmiotu wyceny:	8 maja 2024 r.
Data na którą wykonano oględziny nieruchomości:	8 maja 2024 r.

I.5. PODSTAWA FORMALNO - 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 23.04.1964 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. 2023 poz.1550);
- ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633).
- POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY (PKZW) - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

I.6. ŹRÓDŁA INFORMACJI

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

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Myślenice pod nazwą „Myślenice – Centrum”;
- Księgi wieczyste – prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Myślenicach;
- Ewidencja gruntów i budynków – prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Myślenicach;
- Oględziny nieruchomości;
- Mapa zasadnicza.

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

I.7. METODYKA WYCENY

W niniejszej wycenie określono **wartość rynkową** nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Słonecznej 27 w Myślenicach obręb 3, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składająca się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyjnej nr 1043/1 o powierzchni 0,0535 ha..

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 rozeznanem 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 dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki kapitalizacji prostej**.

W podejściu dochodowym rynkową wartość nieruchomości określa się w relacji do wartości przyszłych dochodów, które nieruchomość ta przynosi lub może przynieść aktualnemu lub potencjalnemu właścicielowi. Warunkiem koniecznym jest aby wysokość tego dochodu była znana lub możliwa do określenia.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy.

Technika kapitalizacji prostej odnosi się do jednorocznych dochodów, które są zamieniane (kapitalizowane) na wartość kapitałową przez współczynnik kapitalizacji, rozumiany jako okres zwrotu środków, wydatkowanych na zakup nieruchomości, z dochodów uzyskiwanych z tej nieruchomości. Technikę kapitalizacji prostej stosuje się do wyceny nieruchomości, dla której uzasadnione jest założenie (przewidywanie), że realna wartość dochodu pozostanie w przyszłości na poziomie dochodu obecnego oraz, że poziom tego dochodu będzie stały. Przy wykorzystaniu tej techniki wartość nieruchomości „V” wyznacza się jako iloczyn przynoszonego przez nią dochodu rocznego „D” i współczynnika kapitalizacji „W_K” ($V = D \times W_K$). Wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości jako wzajemną relację pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za nieruchomość a dochodem możliwym do uzyskania z tej nieruchomości.

Procedura postępowania przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej dochodu netto obejmuje następujące czynności:

- określenie potencjalnego dochodu brutto
- określenie efektywnego dochodu brutto poprzez pomniejszenie potencjalnego dochodu brutto o straty w dochodzie spowodowane typowymi dla lokalnego rynku zaległościami czynszowymi i poziomem pustostanów
- określenie wydatków operacyjnych związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem nieruchomości wycenianej
- określenie dochodu operacyjnego netto jako różnicy efektywnego dochodu brutto i wydatków operacyjnych
- analiza transakcji dla nieruchomości podobnych w celu ustalenia cen transakcyjnych i dochodów netto uzyskiwanych z tych nieruchomości
- ustalenie współczynnika kapitalizacji
- określenie wartości nieruchomości jako iloczynu dochodu operacyjnego netto i współczynnika kapitalizacji.

Dla określenia potencjalnego dochodu brutto oszacowano średni czynsz najmu możliwy do uzyskania na przedmiotowej nieruchomości dla poszczególnych rodzajów powierzchni przy zastosowaniu **metody korygowania ceny średniej**, mieszczącej się w **podejściu porównawczym**.

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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

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

II. OPIS NIERUCHOMOŚCI

II.1. STAN PRAWNY

Dział I-O – oznaczenie nieruchomości:

Sąd Rejonowy w Myślenicach, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer **KR1Y/00019684/5** dla nieruchomości gruntowej położonej w Myślenicach obręb 3, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie, składającej się wyłącznie z działki ewidencyjnej nr 1043/1 o powierzchni 0,0535 ha.

Dział I-Sp – spis praw związanych z własnością:

Brak wpisów

Dział II - własność:

Własność nieruchomości wpisana jest w całości na rzecz Adama Andrzeja Wylegały, syna Władysława i Stefanii, PESEL 57120302316.

Dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia:

W dziale III widnieją wpisy o treści:

- Wszczęcie egzekucji z nieruchomości na rzecz F.P.H.U. "CASINO" S.C. BANACH ZBIGNIEW, ZIÓŁKO WALDEMAR, BOCHNIA, REGON: 852075567 na podstawie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wezwaniem dłużnika do zapłaty należności sygn. akt GKm 30/23 z dnia 13.04.2023, wystawca – Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr 1 Ewelina Łącka-Grabczan.
- Przyłączenie się do egzekucji na rzecz Józefa Kulpy, PESEL: 52010506490 na podstawie zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wezwaniem dłużnika do zapłaty należności sygn. akt GKm 6/24 z dnia 25.01.2024, wystawca – Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Myślenicach Kancelaria nr 1 Ewelina Łącka-Grabczan.

Dział IV – hipoteka:

W dziale IV widnieją wpisy o treści:

- Hipoteka umowna do kwoty 520 430,00 (pięćset dwadzieścia tysięcy czterysta trzydzieści) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wynikającej z wierzytelności PKO BP SA, na które składają się: 1. należność główna z tytułu

udzielonego kredytu 2. odsetki w postaci: a/ umownych odsetek od wykorzystanego kredytu, b/ umownych odsetek od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, 3. prowizje i opłaty wynikające z umowy kredytu, 4. przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, 5. świadczenia uboczne w postaci: a/ kosztów wewnątrzbankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego, b/ roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu., umowa kredytu - kredyt hipoteczny mix nr 39102050110000999600623496 z dnia 9 grudnia 2011 roku. Rodzaj zmiany: zmiana wierzyciela. Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

- Hipoteka przymusowa do kwoty 90 932,10 (dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa 10/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zasądzona kwota główna z ustawowymi odsetkami, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - Wydział I Cywilny (sygn. akt I ACA 1102/14). Wierzyciel hipoteczny: Barbara Simsak.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 55473,47 (pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy 47/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie obejmuje składki na FUS, FUZ, FP i FGŚP za okres 12/2013-04/2016 i należne odsetki za zwłokę., decyzja nr 180371DZPDZ16/000689 z dnia 13.07.2016r.. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 11 558,05 (jedenaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem 05/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie obejmuje składki na : FUS, FUZ, FP za okres: 05/2016-11/2016 i należne odsetki za zwłokę., decyzja nr 180371DZPDZ17/000728 z dnia 09.03.2017r.. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 16 883,89 (szesnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt trzy 89/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zadłużenie z tytułu składek na: FUS, FUZ, FPIFGŚP i należne odsetki za zwłokę za okres 12/2016-09-2017. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 5 077,86 (pięć tysięcy siedemdziesiąt siedem 86/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu składek: - FUS za okres 09/2018-11/2018 w kwocie 2334,42zł, - FUZ za okres 09/2018-11/2018 w kwocie 959,82zł, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 91,00zł, na podstawie art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50% należności typu

- należność główna, odsetki bieżące(naliczone) w kwocie 1692,62zł., decyzja 180371DZPDZ19/000572 z dnia 15-03-2019r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 19 028,53 (dziewiętnaście tysięcy dwadzieścia osiem 53/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu składek: - FUS za okres 10/2017-08/2018 w kwocie 8485,32zł, - FUZ za okres 10/2017-08/2018 w kwocie 3451,36zł, FPIFGSP za okres 10/2017-12/2017 w kwocie 188,01zł, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 561,00zł, na podstawie art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50% należności typu należność główna, odsetki bieżące(naliczone) w kwocie 6342,84zł., decyzja 180371DZPDZ18/002079 z dnia 15-11-2018r.. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
 - Hipoteka przymusowa do kwoty 8 930,34 (osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści 34/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu składek: - FUS za okres 12/2018-04/2019 w kwocie 4116,34 zł; - FUZ za okres 12/2018-04/2019 w kwocie 1689,22 zł; - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 148,00 zł; - na podstawie art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50% należności typu należność główna, odsetki bieżące (naliczone) w kwocie 2976,78 zł., decyzja nr 180371dzpdz19/001402 z dnia 11.07.2019r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
 - Hipoteka przymusowa do kwoty 2 541,40 (dwa tysiące pięćset czterdzieści jeden 40/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2015-2019 wraz z odsetkami, kosztami upomnienia oraz kosztami postępowania egzekucyjnego, tytuły wykonawcze: nr 48.2020 z dnia 10-02-2020 r., nr 423.2019 z dnia 11-07-2019r., nr 73.2019 z dnia 22-01-2019, nr 379 z dnia 23-08-2017, nr 378 z dnia 23-08-2017, nr 377 z dnia 23-08-2017. Wierzyciel hipoteczny: Gmina Myślenice.
 - Hipoteka przymusowa do kwoty 93 469,71 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt dziewięć 71/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe z tytułu podatku od towarów i usług za miesiące 1/2014, 2/2014, 3/2014, 4/2014, 5/2014, 6/2014, 7/2014, 8/2014, 9/2014, 10/2014, 11/2014, 12/2014, 1/2015, 2/2015, 3/2015, 4/2015, 5/2015, 6/2015, 7/2015, 8/2015, 9/2015, 10/2015, 11/2015, 12/2015, 1/2016, 2/2016, 3/2016, 4/2016, 5/2016, 6/2016, 7/2016, 8/2016, 10/2016, 11/2016, 12/2016, 1/2017, 2/2017, 3/2017, 4/2017, 5/2017, 6/2017, 7/2017, 8/2017, 9/2017, 10/2017, 11/2017, 12/2017 oraz odsetki za zwłokę od tych zaległości

- podatkowych. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Myślenicach.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 26 291,70 (dwadzieścia sześć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt jeden 70/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zaległość podatkowa z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych PIT-36 za 2013r., odsetki za zwłokę od tej zaległości podatkowej oraz odsetki od niezapłaconych w terminie zaliczek na podatek dochodowy od osób fizycznych tzw. odsetki stałe za miesiące: 1/2014, 2/2014, 4/2014, 5/2014, 6/2014, 7/2014, 8/2014, 9/2014, 11/2014, 12/2014. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Myślenicach.
 - Hipoteka przymusowa do kwoty 2 607,00 (dwa tysiące sześćset siedem) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zaległość podatkowa z tytułu zryczałtowanego podatku dochodowego od przychodów ewidencjonowanych PIT-28 za 2014r. oraz odsetki za zwłokę od tej zaległości podatkowej: Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Myślenicach.
 - Hipoteka przymusowa do kwoty 841,50 (osiemset czterdzieści jeden 50/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych PIT-4r za miesiące 1/2014, 2/2014, 3/2014, 4/2014, 5/2014 oraz odsetki za zwłokę od tych zaległości podatkowych. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Myślenicach.
 - Hipoteka przymusowa do kwoty 4 333,50 (cztery tysiące trzysta trzydzieści trzy 50/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: zaległości podatkowe z tytułu zryczałtowanego podatku dochodowego opłacanego w formie karty podatkowej za miesiące 1/2018, 2/2018, 3/2018, 4/2018, 5/2018, 6/2018, 7/2018, 8/2018, 9/2018, 10/2018, 11/2018, 12/2018 oraz odsetki za zwłokę od tych zaległości podatkowych. Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Myślenicach.
 - Hipoteka przymusowa do kwoty 5423,41 (pięć tysięcy czterysta dwadzieścia trzy 41/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka przymusowa w kwocie 5423,41 zł. w tym : należność główna z tytułu składek FUS za okres 05/2019-07/2019 w kwocie 2503,65 zł., FUZ za okres 05/2019 - 07/2019 w kwocie 1026,96 zł. , odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 85,00 zł., na podstawie art. 110/1/ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50 % należności typu należność główna , odsetki bieżące (naliczone) w kwocie 1807,80 zł. , decyzja zakładu ubezpieczeń społecznych z dnia 05.11.2019 roku nr 180371dzpdz19/002021. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
 - Hipoteka przymusowa do kwoty 7 281,72 (siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt jeden 72/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: hipoteka przymusowa w kwocie 7281,72

zł. w tym : należność główna z tytułu składek FUS za okres 08/2019-11/2019 w kwocie 3338,20 zł., FUZ za okres 08/2019-11/2019 w kwocie 1369,28 zł. , odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 147,00 zł., na podstawie art. 110/1/ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50 % należności typu należność główna , odsetki bieżące (naliczone) w kwocie 2427,24 zł. ;, decyzja zakładu ubezpieczeń społecznych z dnia 17-03-2020 roku nr 180371dzpdpz20/000107. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.

- Hipoteka przymusowa do kwoty 19 942,60 (dziewiętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa 60/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu składek: - FUS za okres 12/2019-09/2020 w kwocie 9073,69zł, - FUZ za okres 12/2019-09/2020 w kwocie 3603,38zł, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 618,00zł, na podstawie art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50% należności typu należność główna, odsetki bieżące(naliczone) w kwocie 6647,53zł. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 9912,21 (dziewięć tysięcy dziewięćset dwanaście 21/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu składek: FUS za okres 10/2020-02/2021 w kwocie 4588,50 zł; FUZ za okres 10/2020-02/2021 w kwocie 1850,64 zł; odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 169,00 zł; na podstawie art. 110(1) ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50% należności typu należność główna, odsetki bieżące (naliczone) w kwocie 3304,07 zł., decyzja nr 180371dzpdpz21/000763 z dnia 13.05.2021r. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.
- Hipoteka przymusowa do kwoty 9 942,52 (dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa 52/100) zł. Wierzytelność i stosunek prawny: należność główna z tytułu składek - FUS za okres 03/2021-07/2021 w kwocie 4605,30 zł - FUZ za okre 03/2021-07/2021 w kwocie 1909,5 zł - odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki w łącznej kwocie 114,00 zł - na podstawie art. 110 ustawy o księgach wieczystych i hipotece 50% należność główna, odestki bieżące w kwocie 3314,17 zł wartość przedmiotu żądania 9942,52 zł., decyzja 180371dzpdpz21/001821.. Wierzyciel hipoteczny: Zakład Usług Społecznych Oddział w Krakowie.

Dane wypisu z kartoteki budynków

Województwo: małopolskie							
Powiat: myślenicki							
Jednostka ewidencyjna: 120903_4, Myślenice - miasto							
Obręb ewidencyjny: 0003, Myślenice 3							
Nr ew.	Identyfikator	Status	Działka	Adres	Rodzaj wg KŚT	Konstr. ścian zewn.	Kondygnacje
2305	120903_4.003.2305_BUD	wybudowany	1043/1	ul. Słoneczna 27, Myślenice	Budynki mieszkalne	mur	4 nadziemne
Powierzchnia zabudowy: 82 m ²							

Dane wypisu z rejestru gruntów

Województwo: małopolskie					
Powiat: myślenicki					
Jednostka ewidencyjna: 120903_4, Myślenice - miasto					
Obręb ewidencyjny: 0003, Myślenice 3					
Własność 1/1: Wylegała Adam (Władysław Stefania), PESEL: 57120302316, zam. ul. Słoneczna 27, Myślenice					
Nr działki Identyfikator	Adres	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty:
			Oznaczenie	Pow. [ha]	
1043/1 120903_4.0003.1043/1		0,0535	B	0,0535	KR1Y/19684/5
Razem powierzchnia działek: 0,0535 ha					

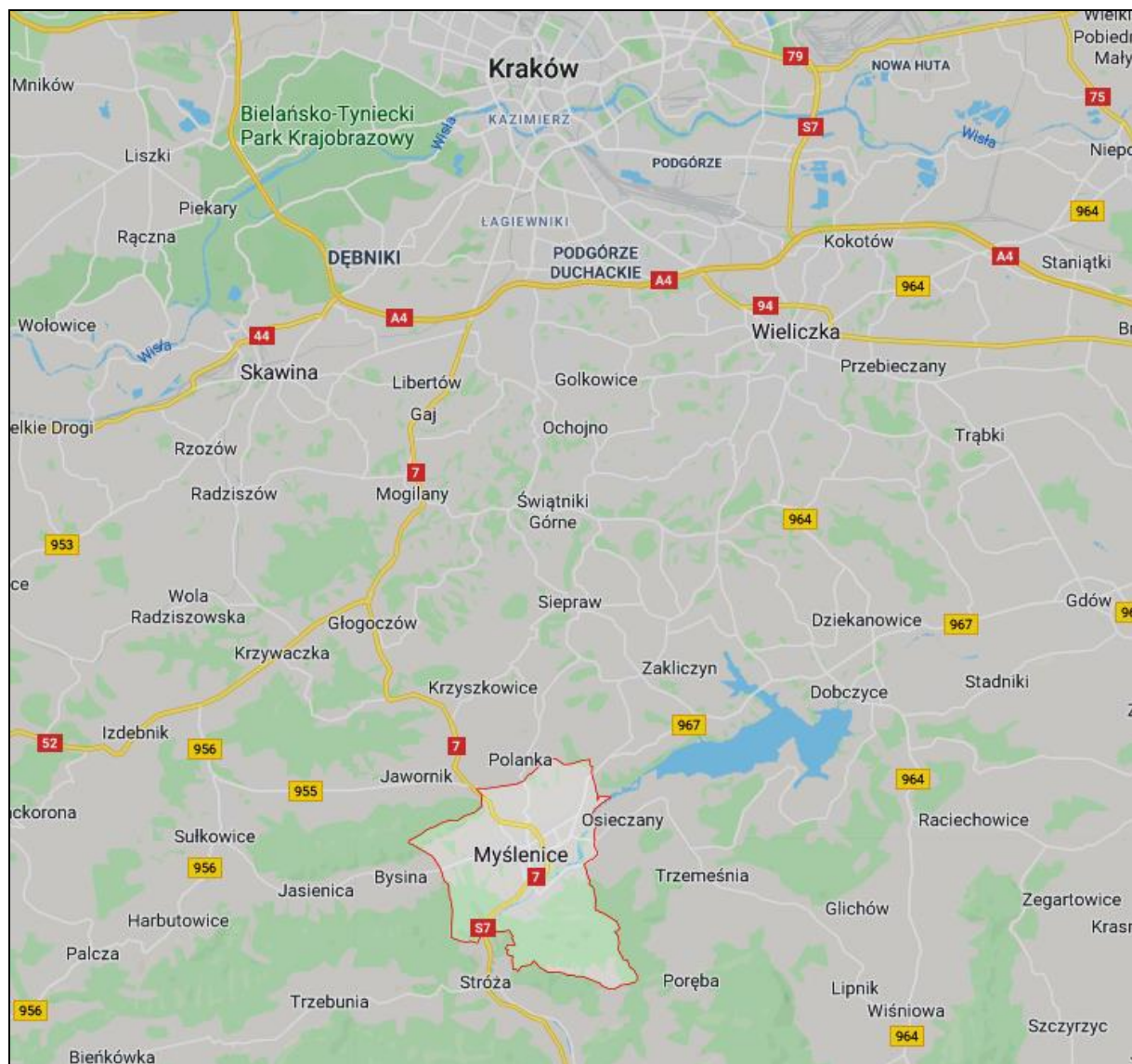
Oznaczenia użytków i klas
B – Tereny mieszkaniowe

Oznaczenie nieruchomości, powierzchnia oraz stan prawny ujawnione w księdze wieczystej są zgodne z danymi ewidencji gruntów i budynków.

II.2. LOKALIZACJA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Myślenicach, w województwie małopolskim. Miasto liczy ok. 18 tysięcy mieszkańców, jest siedzibą gminy miejsko – wiejskiej i powiatu. Myślenice położone w południowo-centralnej części województwa małopolskiego, w odległości ok. 30 km na południe od centrum Krakowa. Otaczają ją wzniesienia Pogórza Wielickiego, które przechodzą w łagodne stoki opadające ku dolinie Raby. Od południa kotlinę zamyka pasmo Beskidu Makowskiego. Samo miasto położone jest na wysokości 315 m. n.p.m. nad rzeką Rabą w pobliżu Zalewu Dobczyckiego i otaczają ją wzniesienia Dalinu, Chełmu i Uklejny. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 7 (popularna „Zakopianka”). Swoją początek ma tam również droga wojewódzka nr 967, biegnąca do Łapczycy.

Rys. 1. Lokalizacja miasta Myślenice w odniesieniu do Krakowa

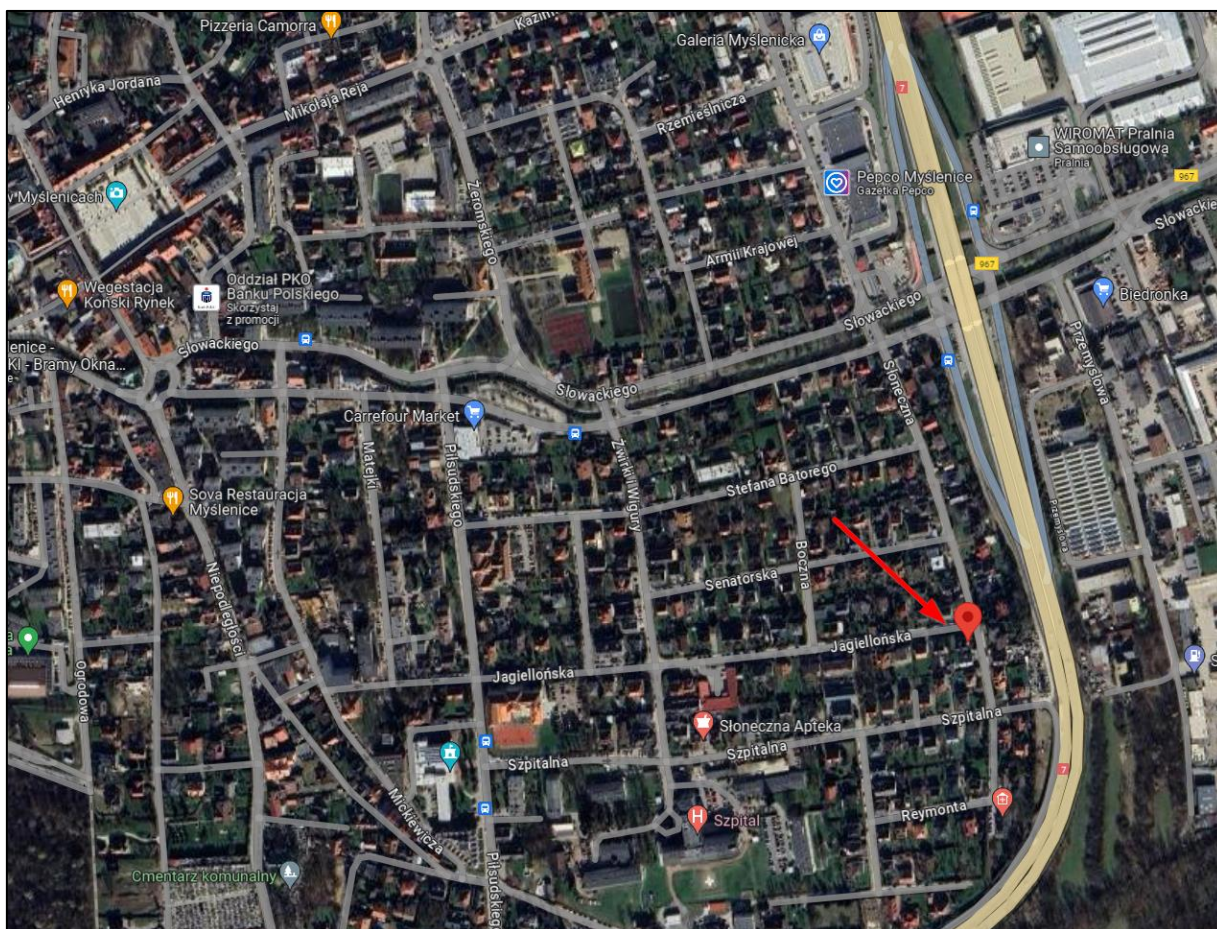


Źródło: <https://www.google.com/maps/>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Słonecznej 27 w Myślenicach obręb 3, gmina Myślenice, powiat myślenicki, województwo małopolskie. Lokalizacja nieruchomości dobra, w śródmiejskiej południowo-wschodniej części miasta, w odległości ok. 1 km od Rynku. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nieruchomość znajduje się na rogu ulic Słonecznej (od strony wschodniej) i Jagiellońskiej (od strony północnej), od strony zachodniej i południowej graniczy z nieruchomościami zabudowanymi budynkiem mieszkalnym. Dostęp do infrastruktury społecznej bardzo dobry, w odległości 200 – 500 m znajdują się Szpital Powiatowy i przychodnie zdrowia, Sąd Rejonowy, Komisariat Policji, Poczta, Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych, wiele placówek handlowych i usługowych.

Dostępność komunikacyjna bardzo dobra, dojazd drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej, wjazd na nieruchomość urządzony z ulicy Słonecznej.

Rys. 2. Przybliżona lokalizacja nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.



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

II.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w mieście Myślenice pod nazwą „Myślenice – Centrum”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Myślenicach nr 208/XXVI/12 z dnia 24 października 2012 r. (ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Mał. z 2012 poz. 5566 z dnia 6.11.2012 r.), działka ewidencyjna nr 1345 położona jest w całości w obszarze oznaczonym symbolem **1.MU.34 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W terenach tych poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się:

- 1) obiekty gospodarcze i garaże na samochody osobowe i dostawcze do 2,5 tony z wyłączeniem grup garaży powyżej trzech oraz z ograniczeniem powierzchni zabudowy do 60 m²,

- 2) wolnostojące obiekty usług podstawowych z ograniczeniem do 100 m² powierzchni użytkowej, z tym, że powierzchnia użytkowa usług podstawowych nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 3) przeznaczenie max 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub sumy powierzchni budynków na jednej działce budowlanej pod usługi podstawowe,
- 4) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia, kapliczki itp.),
- 5) ogólnodostępne terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne (place zabaw, itp.),
- 6) dojazdy i dojścia.

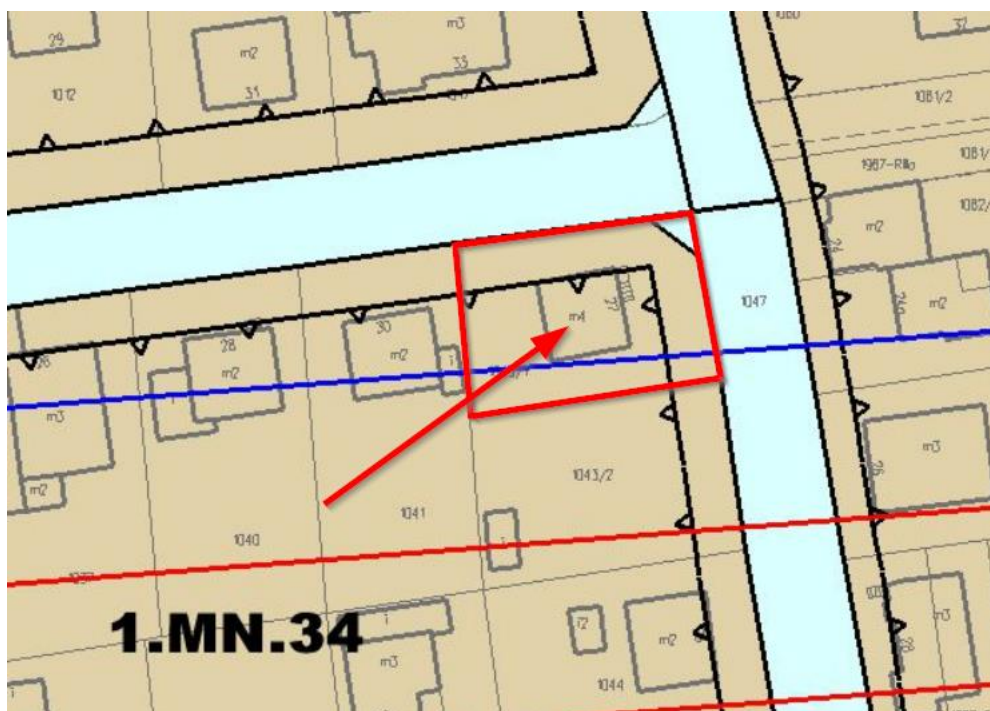
Niewielka część działki (jej północno – wschodni narożnik przy skrzyżowaniu ulic Słonecznej i Jagiellońskiej) znajduje się w terenie oznaczonym symbolem **1.KDL.11**, tj. w terenie dróg publicznych, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy L (lokalne) wraz z urządzeniami odwodnienia i oświetlenia. W terenach tych poza podstawowym przeznaczeniem dopuszcza się obiekty i urządzenia stosownie do klasy drogi. W terenach KDL zakazuje się:

- a) lokalizowania obiektów małej architektury (kioski, budki telefoniczne, przystanki) w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
- b) lokalizowania ogrodzeń.

Szerokość dróg w liniach rozgraniczających oraz dopuszczalna odległość zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Przez północną oraz wschodnią część działki przechodzi nieprzekraczalna linia zabudowy. Południowa część działki znajduje się w strefie nalotów lądowiska dla śmigłowców.

Rys.3. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

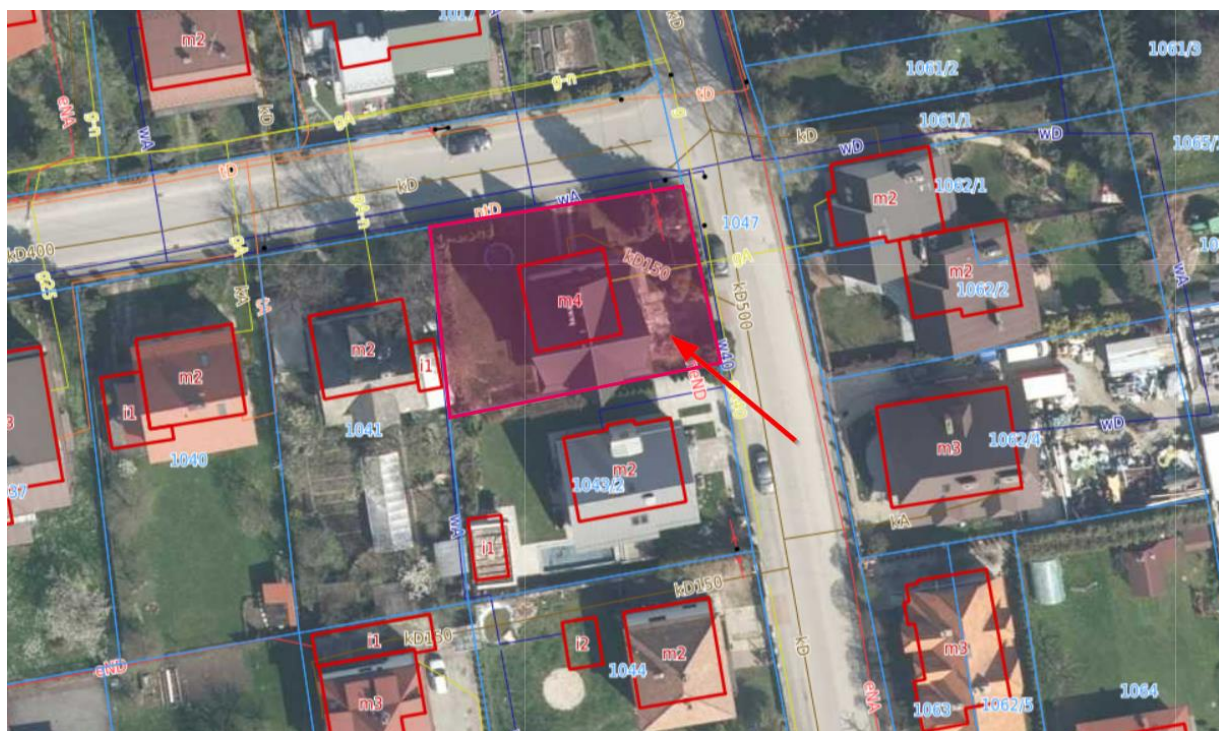


źródło: https://plan.myslenice.pl/myslenice_centrum/

II.4. DZIAŁKA GRUNTU

Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr **1043/1** o powierzchni 0,0535 ha, wg rejestru gruntów w całości użytkowanej jako tereny mieszkaniowe. Działka posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta o długości ok. 27 m – 28 m oraz szerokości ok. 19 m, teren płaski. W centralnej części działki posadowiony budynek mieszkalny, opisany w punkcie II.4 niniejszego opracowania. Pozostałą część stanowi teren biologicznie czynny, porośnięty roślinnością trawiastą oraz drzewami i krzewami ozdobnymi. Stan zagospodarowania nieruchomości przeciętny, ogrodzenie z siatki w ramach stalowych. Wzdłuż ogrodzenia znaczna ilość krzewów ozdobnych (tuje). Dojście i podjazd do budynku o nawierzchni betonowej. Działka posiada bardzo dobry dostęp do sieci infrastruktury technicznej – wszystkie media tj. sieć energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna miejska, gazowa oraz telekomunikacyjna znajdują się na terenie działki i są doprowadzone do budynku mieszkalnego.

Rys.4. Ortofotomapa z widokiem na działkę ewidencyjną nr 1043/1 oraz najbliższe sąsiedztwo.



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

II.5. BUDYNEK MIESZKALNY

Budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, czterokondygnacyjny (przyziemie, wysoki parter, piętro, poddasze), z lat 70-tych XX wieku. Budynek posiada wysoki dwuspadowy dach z jaskółkami w połaciach północnej i południowej. Wejście do budynku i wjazd do garażu znajdują się od strony wschodniej. Architektura i układ funkcjonalny budynku słabe.

II.5.1 DANE OGÓLNE

Powierzchnia zabudowy	82,0 m ²
Powierzchnia użytkowa	222,05 m² (liczona zgodnie z polską normą PN-70/B-02365)
Kubatura	820 m ³

II.5.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU

Fundamenty – stopy i ławy betonowe;

Ściany – murowane z pustaków żużlobetonowych i cegły;

Stropy – płytowe żelbetowe;

Schody wewnętrzne – płytowe żelbetowe dwubiegowe z okładziną lastrykową, na poddasze drewniane;

Kominy – murowane z cegły pełnej;

Dach – więźba dachowa drewniana, pokrycie dachu z blachy tłoczonej dachówkopodobnej, rynny i rury systemowe PCV;

Stolarka – okna drewniane skrzynkowe z szybą podwójną, drzwi wejściowe drewniane, drzwi wewnętrzne płycinowe, drzwi garażowe drewniane dwuskrzydłowe.

II.5.3 ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE BUDYNKU

Tynki wewnętrzne – cementowo – wapienne;

Tynki zewnętrzne – cementowo – wapienne szlachetne, cyklinowane;

Okładziny i malowanie – w łazienkach oraz w kuchniach płytki ceramiczne ścienne, klatka schodowa i przedpokój na wysokim parterze wykończone boazerią drewnianą, malowanie emulsyjne;

Posadzki i podłogi – w garażu lastryko, w pomieszczeniach gospodarczych i w dwóch kuchniach płytki PCV, w pokojach parkiety i mozaika parkietowa, na poddaszu w pokojach panele podłogowe na płycie HDF, w łazienkach i w kuchni na poddaszu płytki terakotowe.

II.5.4 INSTALACJE WEWNĘTRZNE

Elektryczna – przyłącz napowietrzny trójfazowy, instalacja wewnętrzna rozdzielona na poszczególne kondygnacje (osobne liczniki);

Wodociągowa – przyłącz do sieci miejskiej, wspólna dla wszystkich kondygnacji;

Kanalizacyjna – przyłącz do sieci miejskiej;

Gazowa – przyłącz do sieci, instalacja wewnętrzna rozdzielona na poszczególne kondygnacje (osobne liczniki);

Ogrzewanie – centralne niezależnie na każdej kondygnacji, cztery kotły gazowe dwufunkcyjne, grzejniki stalowe.

II.5.5 STAN TECHNICZNY

Budynek wybudowany w latach 70-tych XX w. Jakość wykonawstwa dobra, standard oraz stan techniczny użytych materiałów przeciętny. Stan techniczny budynku przeciętny, elementy budynku wykazują przeciętne zużycie, w niektórych elementach nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne, część elementów wykończeniowych wymaga naprawy lub wymiany. Stopień zużycia łącznego (technicznego i funkcjonalnego) budynku szacuje się na poziomie ok. 30%.

II.5.6 PRZYZIEMIE

W przyziemiu budynku zlokalizowane: garaż, dwa pomieszczenia gospodarcze (używane obecnie przez właściciela na cele prowadzonej działalności gospodarczej jako biuro i dwa pomieszczenia magazynowe), kotłownia, WC, korytarz, klatka schodowa. Łączna powierzchnia użytkowa (liczona bez klatki schodowej) tej kondygnacji wynosi 49,28 m². Część pomieszczeń o wysokości w świetle poniżej 2,20 m (zaliczono do powierzchni użytkowej w połowie).

II.5.7 WYSOKI PARTER

Wysoki parter: dwa pokoje, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój, klatka schodowa. Łączna powierzchnia użytkowa (liczona bez klatki schodowej) tej kondygnacji wynosi 69,75 m².

II.5.8 PIĘTRO

Piętro: trzy pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój, klatka schodowa. Łączna powierzchnia użytkowa (liczona bez klatki schodowej) tej kondygnacji wynosi 63,92 m².

II.5.9 PODDASZE

Poddasze: trzy pokoje, kuchnia, WC, przedpokój, klatka schodowa. Łączna powierzchnia użytkowa (liczona bez klatki schodowej) tej kondygnacji wynosi 39,10 m². W większości pomieszczeń skosy, powierzchnię o wysokości w świetle poniżej 1,40 m pominięto, powierzchnię o wysokości w świetle od 1,40 do 2,20 m zaliczono do powierzchni użytkowej w połowie.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

.....

IV. WYNIK KOŃCOWY

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1Y/00019684/5, składającej się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki ewidencyjnej nr 1043/1 o powierzchni 0,0535 ha, zlokalizowanej przy ul. Słonecznej 27 w Myślenicach obręb 3 według stanu aktualnego i poziomu cen na datę wyceny, oszacowano w niniejszym operacie w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych na kwotę:

1 030 000 zł

Słownie: jeden milion trzydzieści 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 mieszczą się w przedziale cen rynkowych odnotowanych w toku badania rynku lokalnego.

Myślenice, 13 września 2024 r.

V. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

Klauzule ogólne:

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
2. Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
3. 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.

Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie I.2. „Cel wyceny” niniejszego opracowania.
2. 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.

Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna;
2. Postanowienie o powołaniu biegłego.
3. Wydruk treści księgi wieczystej;
4. Wypis z rejestru gruntów;
5. Wypis z kartoteki budynków;
6. Mapa zasadnicza
7. Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej.