

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości sąsiadujące ze sobą oraz tworzące gospodarczą oraz funkcjonalną całość:

1/ Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 599/2 o powierzchni 0,0706 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00041220/2. Budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy 113 m². Stan techniczny oraz standard wykończenia budynku określono jako dobry.

Nr działki	Rodzaj użytku i klasa	Powierzchnia działki [ha]	Nr księgi wieczystej
599/2	Br-RV	0,0706 ha	LM1G/00041220/2
Łączna powierzchnia		0,0706 ha	

Nr ewidencyjny budynku	Rodzaj w KŚT	Kondygnacje nad/podz.	Powierzchnia zabudowy
178	Budynki mieszkalne	1/1	113 m ²

2/ Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 599/4 o powierzchni 0,0809 ha zabudowaną budynkiem gospodarczym. Nieruchomość oznaczona w księdze wieczystej nr LM1G/00044237/5. Budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 126 m². Budynek gospodarczy w przeciętnym stanie technicznym oraz standardzie wykończenia.

Nr działki	Rodzaj użytku i klasa	Powierzchnia działki [ha]	Nr księgi wieczystej
599/4	Br-RV	0,0809 ha	LM1G/00044237/5
Łączna powierzchnia		0,0809 ha	

Nr ewidencyjny budynku	Rodzaj w KŚT	Kondygnacje nad/podz.	Powierzchnia zabudowy
179	Budynki produkcyjne usługowe oraz gospodarcze dla rolnictwa.	1/0	126 m ²

Nieruchomości będące przedmiotem wyceny zlokalizowane w kwartale zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w zachodniej części miasta. Lokalizacja ogólna dobra.



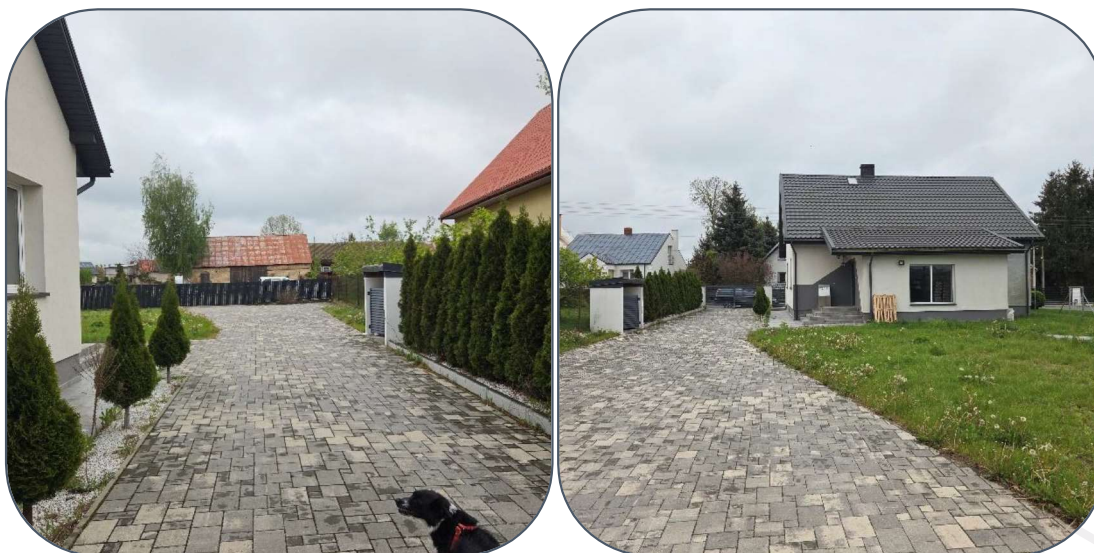
Lokalizacja ogólna



Lokalizacja szczegółowa

6.2. Opis techniczno – użytkowy

Opis działek ewidencyjnych nr 599/2 oraz 599/2	
Przedmiotem wyceny są dwie działki ewidencyjne (599/2 oraz 599/4) graniczące ze sobą oraz tworzące funkcjonalną oraz gospodarczą całość.	
Droga dojazdowa	Działka 599/2 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni asfaltowej. Zjazd na działkę urządzony. Dostęp do działki ewidencyjnej nr 599/4 możliwy przez teren działki 599/2.
Kształt nieruchomości	Kształt działek regularny, zbliżony do prostokąta.
Konfiguracja terenu	Regularna, brak istotnych różnic w wysokościach terenu.
Wypośażenie w infrastrukturę techniczną	Dostępne sieci: sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, telekomunikacyjna.
Ogrodzenie terenu / stan zagospodarowania działki	Teren działki zagospodarowany – atrakcyjnie urządzony ogród przydomowy, elementy utwardzonych podjazdów oraz chodników, dodatkowe obiekty typu: wiata śmietnikowa, taras rekreacyjny. Ogrodzenie: w części frontowej ogrodzenie murowane z wypełnieniem z elementów metalowych, pozostałe granice siatka stalowa. Na granicy między działkami 599/2 oraz 599/4 ogrodzenie ze sztachet ogrodzeniowych metalowych.
Ogólna ocena zagospodarowania terenu	Teren działki korzystnie zagospodarowany.



Widok na teren działki 599/2



Widok na teren działki 599/4

Opis budynku mieszkalnego (działka 599/2)

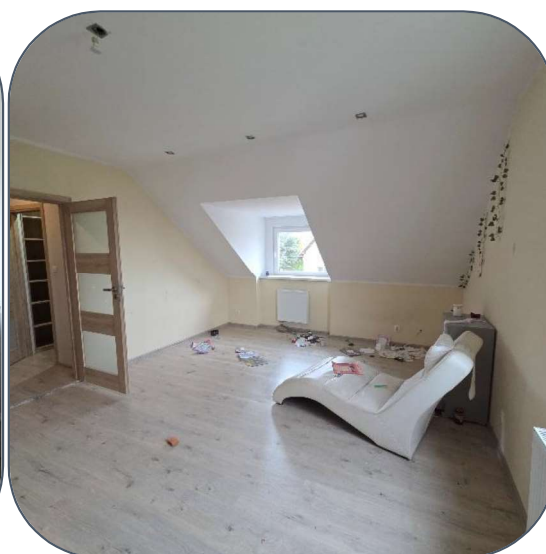
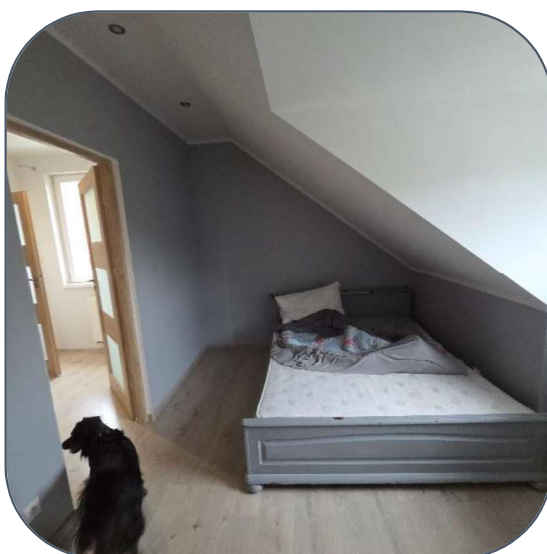
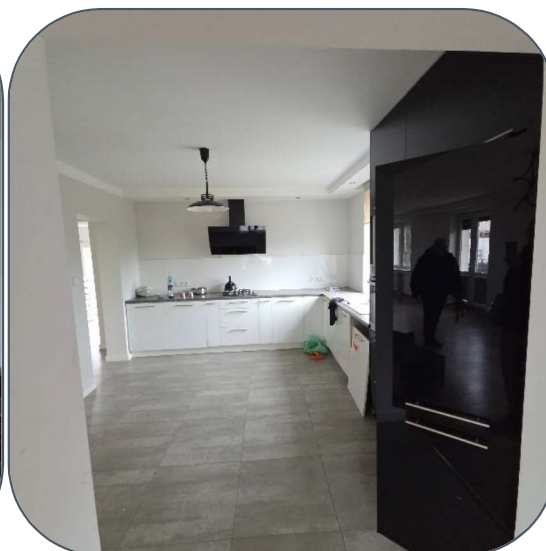
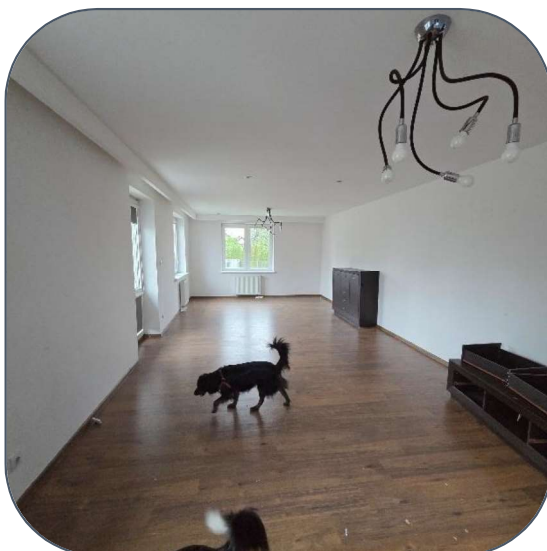
Budynek mieszkalny jednorodzinny podpiwniczony, z poddaszem użytkowym.

Parametry budynku	Powierzchnia zabudowy: 132 m ² (na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin)
Rok budowy budynku:	Brak dokładnych danych. Prawdopodobnie pierwotna bryła budynku wzniesiona w latach 60-tych XX wieku, po 2010 roku budynek przeszedł remont generalny.
Opis konstrukcji budynku	
Fundament	Kamienno - betonowy
Ściany fundamentowe	Bloczek betonowy
Komin	Murowany
Ściany nadziemne	Murowane
Stropy	Betonowy
Dach	Konstrukcja drewniana, pokrycie blachodachówka
Obróbki blacharskie	Rynny / rury spustowe PCV
Instalacje	Instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna. Źródło ciepła: piec na pellet, rozprowadzenie na grzejniki + częściowe ogrzewanie podłogowe (brak możliwości stwierdzenie sprawności oraz przebiegu instalacji ogrzewania podłogowego), CWU – bojler elektryczny.



Widok na budynek mieszkalny

Standard wykończenia budynku	
PARTER	
Układ funkcjonalny pomieszczeń: korytarz, kuchnia, salon, pokój, WC.	
Podłogi	Pokoje – panele podłogowe Kuchnia, korytarz, WC – płytki ceramiczne
Ściany	Tynki gładkie malowane – pokoje, kuchnia WC – płytki ceramiczne
Wypożenie łazienki	Miska WC wisząca, szafka wisząca z umywalką
Wypożenie kuchni	Meble kuchenne w zabudowie. Podstawowe wypożenie kuchenne (częściowo w zabudowie). Dobry stan techniczny elementów wypożenia – brak widocznego zużycia.
PODDASZE	
Układ funkcjonalny pomieszczeń: przedpokój, pralnia, 2 pokoje dżienne, pomieszczenie gospodarcze, łazienka.	
STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA	
Stolarka okienna	Stolarka okienna PCV
Stolarka drzwiowa	Drzwi wewnętrzne przylgowe częściowo z przeszkleniem (płytowe), drzwi zewnętrzne typu antywłamaniowego.
Standard wykończenia budynku	Ogólny standard wykończenia oraz stan elementów wykończeniowych – dobry. We wnętrzu budynku widoczne niewielkie ubytki i ślady zawilgoceń i narożnikach budynku oraz braki w elementach oświetleniowych.



Standard wykończenia budynku

Szczegółowa dokumentacja zdjęciowa stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Opis budynku gospodarczego (zlokalizowane na działce 599/4)	
Budynek gospodarczy parterowy, niepodpiwniczony.	
Parametry budynku	Powierzchnia zabudowy: 126 m ² Powierzchnia wnętrza budynku: 107 m ² (na podstawie obmiaru dokonanego podczas oględzin)
Rok budowy budynku:	Brak danych. Prawdopodobnie lata 60-te XX wieku.
Opis konstrukcji budynku	
Fundament	Kamienno - betonowy
Ściany nadziemne	Murowane

Stropy	Brak
Dach	Konstrukcja drewniana, pokrycie blacha
Obróbki blacharskie	Brak
Instalacje	Instalacje: elektroenergetyczna



Standard wykończenia budynku gospodarczego

7. Procedura szacowania

7.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez zleceniodawcę,
- Dane dotyczące wizji lokalnej: lokalizacja, położenie, sąsiedztwo, rodzaj zabudowy,
- Inne czynniki cenotwórcze tj. stan przepisów prawnych, funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami:

Art. 151. 1. 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.

Art. 150. 2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 154. 1. 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.

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.