

Opracowanie¹:



KANCELARIA MAJĄTKOWA
DARIUSZ FABER
34-100 Wadowice ul. Batorego 2a/105
NIP 551 163 68 65 tel./fax. 033873 19 58

OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ KR1W/00042366/9



GMINA: **TOMICE**
MIEJSCOWOŚĆ: **LGOTA, ULICA PODGÓRSKA 46**

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu
wyceny:

508.000 PLN

pięćset osiem tysięcy złotych.

STAN NIERUCHOMOŚCI: 6 lipca 2020r.
POZIOM CEN: Sierpień 2020r.

Sporządził rzeczoznawca majątkowy – Dariusz Faber
Wadowice, 14 sierpnia 2020r.

¹ Członek Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Dane formalno prawne.....	3
1.1 Przedmiot, zakres, cel wyceny	
1.2 Zamawiający	
1.3 Podstawy formalne	
1.4 .Podstawy formalno-prawne	
1.5 Źródła danych merytorycznych	
1.6 Daty	
2. Dane o nieruchomości.....	4
2.1 Opis stanu prawnego	
2.2 Opis nieruchomości	
3. Część obliczeniowa.....	12
3.1 Metodyka.....	12
3.2 Określenie i analiza rynku nieruchomości	13
3.3 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w dniu wyceny	16
3.4 Wartość rynkowa gruntu w obliczonej wartości rynkowej	19
4. Raport z wyceny.....	22
4.1 Podsumowanie wyników wyceny	
4.2 Klauzule	
5. Załączniki.....	23

1. DANE FORMALNO- PRAWNE

1.1 Przedmiot, zakres i cel wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Lgocie, gmina Tomice, powiat Wadowice, o numerze Księgi Wieczystej KR1W/00042366/9 /SR WADOWICE/, która składa się z działki nr 744/2 o powierzchni 674m². Na gruncie budynek mieszkalny o numerze adresowym Lgota, ulica Podgórska 46.

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójcicką, w sprawie KM 761/19. **Zakres** opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności gruntu wraz z zabudową według stanu na dzień wyceny

1.2 Zamawiający

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosława Wójcicka

1.3 Podstawa formalna

- Postanowienie o powołaniu biegłego z daty 17-04-2020r.

1.4 Podstawy formalno - prawne

- ⇒ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 2147/
- ⇒ Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 1509/
- ⇒ Rozporządzenie RM z 21.09.2004 w sprawie wycen nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- ⇒ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r Prawo bankowe (Dz.U.140 poz. 939)
- ⇒ Kodeks Cywilny-ustawa z 1964 z późniejszymi zmianami
- ⇒ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie /w zakresie obowiązującym/.

1.5 Podstawy merytoryczne wyceny

- ⇒ Wizja terenowa na przedmiotowej nieruchomości w dniu 6-07-2020r. ustalenia na miejscu w obecności właściciela nieruchomości.
- ⇒ Własna baza danych zawierająca ceny transakcyjne gruntów budowlanych oraz nieruchomości zabudowanych podobnych do wycenianej nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym.
- ⇒ Dane mapy zasadniczej i ewidencji gruntów.
- ⇒ Dane Ksiąg Wieczystych Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wadowicach.
- ⇒ Projekt techniczny i inwentaryzacja elementów budynku
- ⇒ Oględziny wybranych nieruchomości porównawczych
- ⇒ Dane uzyskane od zlecniodawcy.
- ⇒ Literatura fachowa.

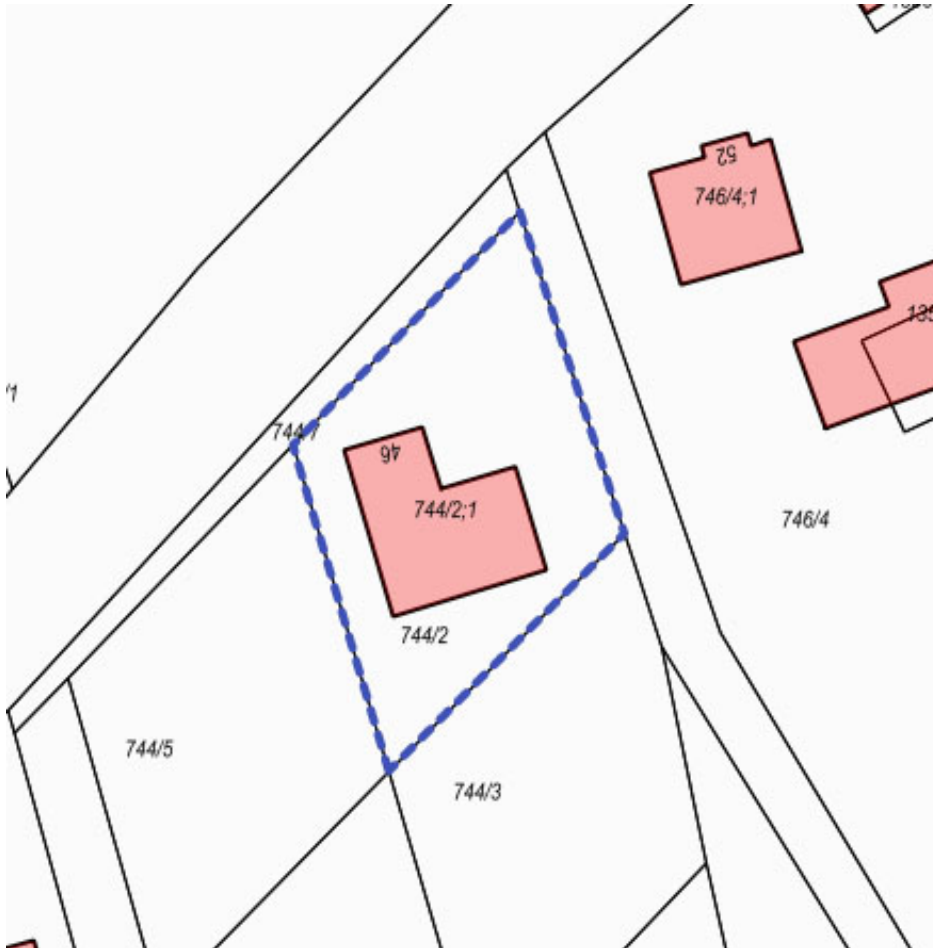
1.6 Daty istotne dla wyceny

- ⇒ stan nieruchomości wg oględzin w dniu: 6-07-2020r.
- ⇒ poziom cen: sierpień 2020r
- ⇒ data sporządzenia operatu szacunkowego: 14-08-2020r

2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Lgocie, gmina Tomice, powiat Wadowice, o numerze Księgi Wieczystej KR1W/00042366/9 /SR WADOWICE/, która składa się z działki nr 744/2 o powierzchni 674m². Na gruncie budynek mieszkalny o numerze adresowym Lgota ul. Podgórska 46.



Właścicielem nieruchomości jest:

Marcin Krański s. Ryszarda i Ewy oraz **Bogusława Cecylia Krańska** c. Stanisława i Janiny we współwłasności małżeńskiej.

Dział III KW dotyczący ciężarów i ograniczeń zawiera wpisy:

- ⇒ ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wadowicach - Mirosławę Wójcicką w sprawie km. 761/19 na wniosek wierzyciela BNP Paribas Bank Polska Spółka Akcyjna w Warszawie
- ⇒ do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 5, przyłączył się kolejny wierzyciel Car Max Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Stryszowie w sprawie prowadzonej pod sygn. km 1429/19.

Dział IV KW dotyczący hipotek zawiera wpis:

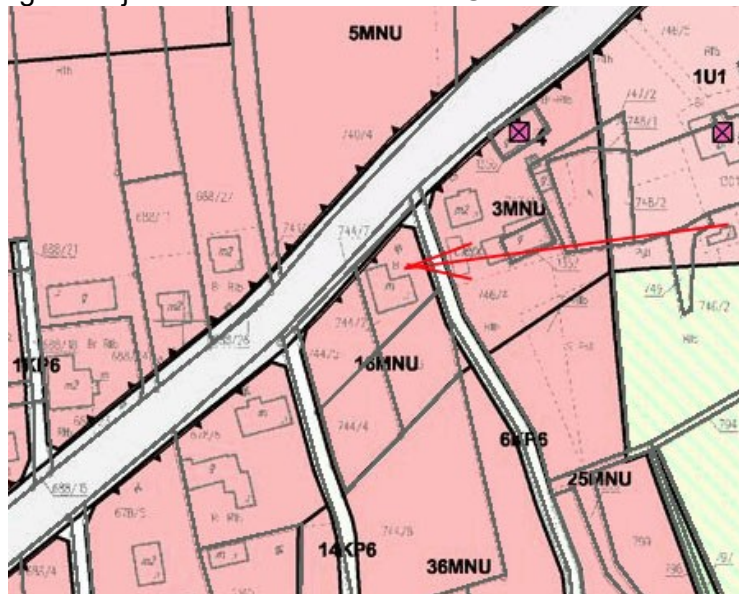
- hipoteka zwykła w wys. **220.000zł** na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A O/Wadowice

- hipoteka umownej kaucyjnej do kwoty **110.000zł** na rzecz Bank Gospodarki Żywnościowej S.A O/Wadowice
- hipoteka umowa **500.000zł** na rzecz Henryk Konopka
- hipoteka przymusowa **154.484,78** (sto pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta osiemdziesiąt cztery 78/100) zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach
- hipoteka przymusowa **71.461,35** (siedemdziesiąt jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden 35/100) Zł na rzecz Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wadowicach,
- hipoteka przymusowa **62.676,75** (sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt sześć 75/100) zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach
- hipoteka przymusowa **37.154,72** (trzydzieści siedem tysięcy sto pięćdziesiąt cztery 72/100) zł zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach
- hipoteka przymusowa **61.771,50** (sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 50/100) Zł na rzecz Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wadowicach,
- hipoteka przymusowa **10.754,36** (dziesięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery złote 36/100) zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach

Badanie księgi wieczystej: <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>.....

Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Tomice grunt znajduje się na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowo usługowe – jednostka strukturalna MNU



Źródło:

UCHWAŁA Nr V/52/2019 RADY GMINY TOMICE z dnia 4 marca 2019r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lgota.

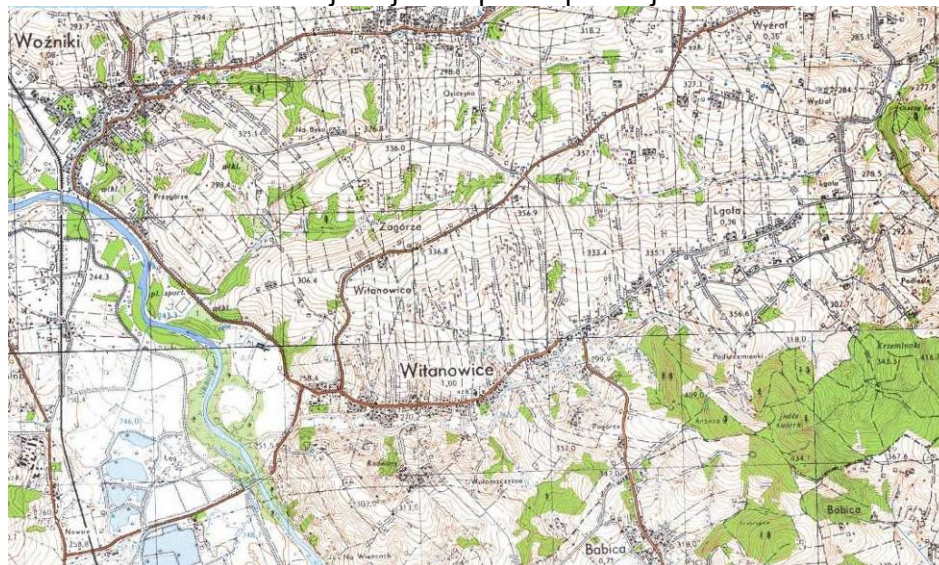
2.2 Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość w Lgocie, dojazd z Wadowic około 5 km, drogą relacji Wadowice Brzeźnica. Następnie zjazd w prawo w stronę Rokowa. Grunt w rejonie kościoła parafialnego w Witanowicach.



Dojazd jak na planie poniżej:



OPIS GRUNTU

Lokalizacja, otoczenie

Tereny wiejskie peryferyjne. W sąsiedztwie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, uprawy polowe. Grunt z bardzo mocnymi walorami widokowymi.



Dojazd

drogą gminną o nawierzchni asfaltowej,
działka przylega do drogi. /ulica Podgórska/

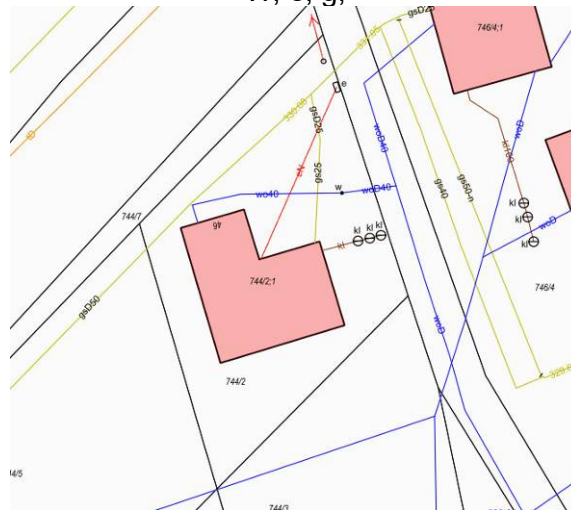


Kształt i topografia

Działki tworzą parcelę w kształcie prostokąta z nachyleniem
południowym. Kształt nie utrudnia zabudowy.

Uzbrojenie

W, e, g,



**Zagospodarowanie
działki**

Budynek mieszkalny, infrastruktura podziemna.



OPIS ZABUDOWY NA GRUNCIE

Budynek mieszkalny wolnostojący z garażem, parterowy z poddaszem nie użytkowym, możliwym do adaptacji na cele mieszkalne, częściowo podpiwniczony. Budynek murowany w technologii tradycyjnej pokryty dachem wielospadowym.





Opis konstrukcji:

- Fundament i ławy: ławy fundamentowe z betonu żwirowego klasy B15 z izolacjami przeciwwilgociowymi i drenażem odwadniającym liniowym.
- Ściany zewnętrzne: pustak PGS gr.30cm+ociepleni styropianem 10cm+wyprawa elewacyjna.
- Ściany działowe: pustak PGS.
- Strop nad przyziemem żelbetowy wylewany na budowie.

Wieńce i nadproża żelbetowe

- Komin: murowany z cegły pełnej w wkładką kwasoodporną.
- Dach: konstrukcja drewniana wielospadowa z pokryciem blachodachówką i odwodnieniem PCV.
- Stolarka okienna i drzwi balkonowe zespolona PCV pięciokomorowa. Brama garażowa.

Opis wykończeń:





- Tynki wewnętrzne. W pomieszczeniach sanitarnych glazury, w pozostałym zakresie gładzie gipsowe, malowane.
- Posadzki z płytek ceramicznych w pomieszczeniach sanitarnych, części hollu i kuchni. W pokojach parkiet dębowy
- Stolarka drzwiowa indywidualna z regulowanymi ościeżnicami
- Rolety antywłamaniowe
- Grzejniki stalowe

Inne



Poddasze adoptowane na cele użytkowe. Dostęp na poddasze z jednego z pomieszczeń mieszkalnych, schodami składanymi.

Podpiwniczenie: około 33% powierzchni zabudowy.





Garaż. W garażu otwór w stropie, dla montażu schodów na poddasze.

Instalacje wewnętrzne

- Instalacja wewnętrzna elektryczna. Przyłącz kablem podziemnym.
- Instalacja wodno-kanalizacyjna z białym montażem sanitarnym. Przyłącz do sieci gminnej wodociągowej. Dla kanalizacji szczelne szambo wybieralne trójkomorowe.
- Instalacja CO – piec Vaillant 24kW, z zasobnikiem i turbo nawiewem. Pod posadzkami ceramicznymi ogrzewanie podłogowe. Grzejniki panelowe.

STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY

Budynek nowy. Architektura współczesna. Brak zużycia funkcjonalnego i środowiskowego. Wysoki standard wykończeń. Brak trwałych schodów na poddasze oraz wykończeń poddasza. Brak tynku cienkowarstwowego na elewacji, wykończenia wymagają odświeżenia. Ogólny stan techniczno- użytkowy określam jako zadowalający.

Zestawienie powierzchni:

/na podstawie danych projektowych – agrobisp WB3495 – rzuty w załącznikach/

Uwaga: Poddasze w trakcie adaptacji na cele mieszkalne

Piwnica	Pow.
Kotłownia	43,581
Razem:	43,581

wc1,49 dane ogólne:

pryziemie	Pow.
wiatrołap	4,95
pralnia kotłownia	3,45
korytarz	8,96
łazienka	5,84
pokój	13,51
pokój	13,74
pokój	12,27
pokój dzienny	30,16
Kuchnia	12,22
Garaż	20,97
Razem:	127,56

Poddasze mieszkalne	Pow.
poddasze	47,00
Razem:	47,00
powierzchnia ogólna:	218,14m ²
powierzchnia użytkowa:	174,56m²
powierzchnia zabudowy:	159,83m ²
kubatura:	Ok. 868,53m ³

Uwaga:

Obliczona powyżej powierzchnia 174,56m², ma charakter powierzchni porównawczej, ma ona charakter warsztatowy, wyłącznie dla niniejszej wyceny. Powierzchnia ta jest jednorodna z powierzchniami użytkowymi obiektów porównawczych które zostały wykorzystane do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości.

INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

właściciele: **BOGUSŁAWA I MARCIN KRAŃSCY**

	<p>Działka ogrodzona i zagospodarowana:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ogrodzenie /siatka na podmurówce żywopłot/ - składniki roślinne - zadaszony taras <p>Przed budynkiem utwardzony plac postojowy bez trwałej nawierzchni, słupy ogrodzenia bez okładziny.</p>
	

3. CZĘŚĆ OBLICZENIOWA

3.1 Metodyka

Wycena przedmiotowej nieruchomości obejmują:

- Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w dniu wyceny
- Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w dniu wyceny.

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.

Zastosowane podejścia i metody:

- ⇒ Wartość budynku z gruntem w dniu wyceny
 - Podejście porównawcze
 - Metoda porównywania parami
 - Dla gruntu: metoda korygowania ceny średniej

Uzasadnienie zastosowania przyjętej metody obliczeniowej:

art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21-01-1997r stanowi iż „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczoną w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych”.

W zakresie wartości rynkowej nieruchomości przyjąłem metodę porównywania parami z uwagi na dobrze rozwinięty segment rynku nieruchomości co daje to możliwość

sporządzenia wskazania konkretnych nieruchomości podobnych do wycenianej. Metoda ta jest najdokładniejsza, co stwierdzam na podstawie 18 letniego doświadczenia zawodowego.

Krótką charakterystyka metody obliczeniowej

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość więc określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. nr powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

4. RAPORT Z OPINII

4.1 Podsumowanie wyników wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w Lgocie, gmina Tomice, powiat Wadowice, o numerze Księgi Wieczystej KR1W/00042366/9 /SR WADOWICE/, która składa się z działki nr 744/2 o powierzchni 674m². Na gruncie budynek mieszkalny o numerze adresowym Lgota, ulica Podgórska 46.

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójcicką, w sprawie KM 761/19. **Zakres** opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności gruntu wraz z zabudową według stanu na dzień wyceny

Właścicielem nieruchomości jest:

Marcin Krański s. Ryszarda i Ewy oraz **Bogusława Cecylia Krańska** c. Stanisława i Janiny we współwłasności małżeńskiej.

ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny:

508.000 PLN

pięćset osiem tysięcy złotych.

Wartość rynkowa gruntu w obliczonej wartości rynkowej:

30.000 PLN

trzydzieści tysięcy złotych.

Obliczona wartość rynkowa jest wartością obliczoną według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania, jest to najbardziej prawdopodobna cena sprzedaży tej nieruchomości.

4.2 Klauzule

- ⇒ Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa
- ⇒ Wycena może być wykorzystana jedynie do celu wymienionego w zamówieniu
- ⇒ Dane zawarte w operacie stanowią materiał poufny, kopiowanie dokumentu i jego wykorzystanie przez osoby trzecie jest niedopuszczalne.
- ⇒ Ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, a pomiar powierzchni inwentaryzacji architektoniczno budowlanej.
- ⇒ Obliczona wartość rynkowa nie obejmuje opłat cywilno prawnych związanych ze sprzedażą nieruchomości, w szczególności podatku VAT jeśli wystąpiłaby konieczność jego odprowadzenia do organu podatkowego.
- ⇒ Obliczona wartość rynkowa nie uwzględnia ewentualnych ograniczeń wynikających z zameldowania osób w przedmiotowym budynku lub ewentualnych umów najmu.
- ⇒ Opinia nie uwzględnia wpływu na wartość rynkowa nieruchomości pandemii wirusa SARS-CoV-2 w Polsce i na świecie

Wadowice, dnia 14-08-2020r.

na tym wycenę zakończono i podpisano

5. ZAŁĄCZNIKI

- 1.dane ewidencji gruntów
 - 2.Wypis z księgi wieczystej
 - 3.dokumentacja techniczna
- ubezpieczenie rzeczoznawcy