

1.PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa, położona w Tomicach, gmina Tomice, powiat Wadowice objęta księgą wieczystą KR1W/00051526/5, gdzie wpisano działki nr 954/4, 954/29, 954/34, 954/36, 954/37 o powierzchni łącznej 1.2341m².

Na działce 954/36 znajduje się budynek mieszkalny w ruinie, o adresie ulica Dworska 23

1.2 Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej

- Jednostka ewidencyjna: Tomice

Obręb: Tomice

Nr działki	Powierzchnia łączna /Ha/	Użytek
954/4	0,0117	RIIIb
954/29	0,1535	RIVa
9654/34	0,1704	RIVa, ŁV, W-RIVb, W- ŁI V
954/36	0,8980	RIIIb, RIVa, S-RIVa, PsIII, Br- RIVa
954/37	0,0005	RIIIb

Nr Księgi wieczystej: KR1W/00051526/5

1.3 zakres wyceny nieruchomości i jej uwarunkowania prawne

Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działek wraz zabudową na nich w dniu wyceny, w zakresie udziału 3/40 przysługującego Panu Grzegorzowi Bałys.

2. CEL WYCENY

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dla egzekucji długu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Mirosławy Wójcickiej w sprawie Kmp 56/15.

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika z dnia 12-03-2024r

3.2 Podstawa materialno - prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 24 lutego 2023 poz.344/
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 1509/
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8-09-2023r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz.1832)
- Ustawa z dnia 23-04-1964r Kodeks Cywilny (Dz.U.1964 nr 16, poz.93) wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U.2019 Poz 80).

3.3 Źródła danych merytorycznych

- W zakresie określenie przedmiotu wyceny oraz cech szacowanej nieruchomości dane zawarte w zbiorach danych:
 - ewidencji gruntów i budynków
 - ewidencji sieci uzbrojenia terenu
 - ksiąg wieczystych
 - dane planu miejscowego gminy Tomice
 - wywiadu terenowego
 - oględzin nieruchomości
 - W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej
 - akty notarialne
 - literatura fachowa

4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia operatu szacunkowego: wyceny: 14 października 2024r.
- data na którą określono wartość rynkowa przedmiotu wyceny: 14 października 2024r
- poziom cen: październik 2024
- data oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 25-04-2024r

5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

5.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa, położona w Tomicach, gmina Tomice, powiat Wadowice objęta księgą wieczystą KR1W/00051526/5, gdzie wpisano działki nr 954/4, 954/29, 954/34, 954/36, 954/37 o powierzchni łącznej 1.2341m².



Na działce 954/36 znajduje się budynek mieszkalny o adresie ulica Dworska 23

Dział I. Oznaczenie nieruchomości:

- działki nr 954/4, 954/29, 954/34, 954/36, 954/37 o powierzchni łącznej 1.2341ha , położone w województwie Małopolskim, powiat Wadowicki, gmina Tomice, miejscowość Tomice

Dział I.SP. Spis praw związanych z nieruchomością:

- bezpłatna służebność gruntowa poprowadzenia przewodów kanalizacyjnych z działek gruntowych nr 954/10, 954/12 w Tomicach do uprawnionych działek na rzecz każdego z właścicieli działek gruntowych 954/19, 954/20 w Tomicach

Dział II. Własność

- Lp 1
Udział 2: Renata Bałys c. Jana i Krystyny – udział 28/40
Udział 6: Renata Bałys c. Jana i Krystyny – udział 3/40
- Lp 2
Udział 3: Andrzej Jan Bałys s. Jana i Krystyny – udział 28/40
- Lp 3
Udział 4: Grzegorz Andrzej Bałys s. Jana i Krystyny – udział 28/40
- Lp 4
Udział 5: Anna Katarzyna Kot c. Jana i Krystyny – udział 28/40

Dział III księgi wieczystej dotyczący ciężarów i ograniczeń:

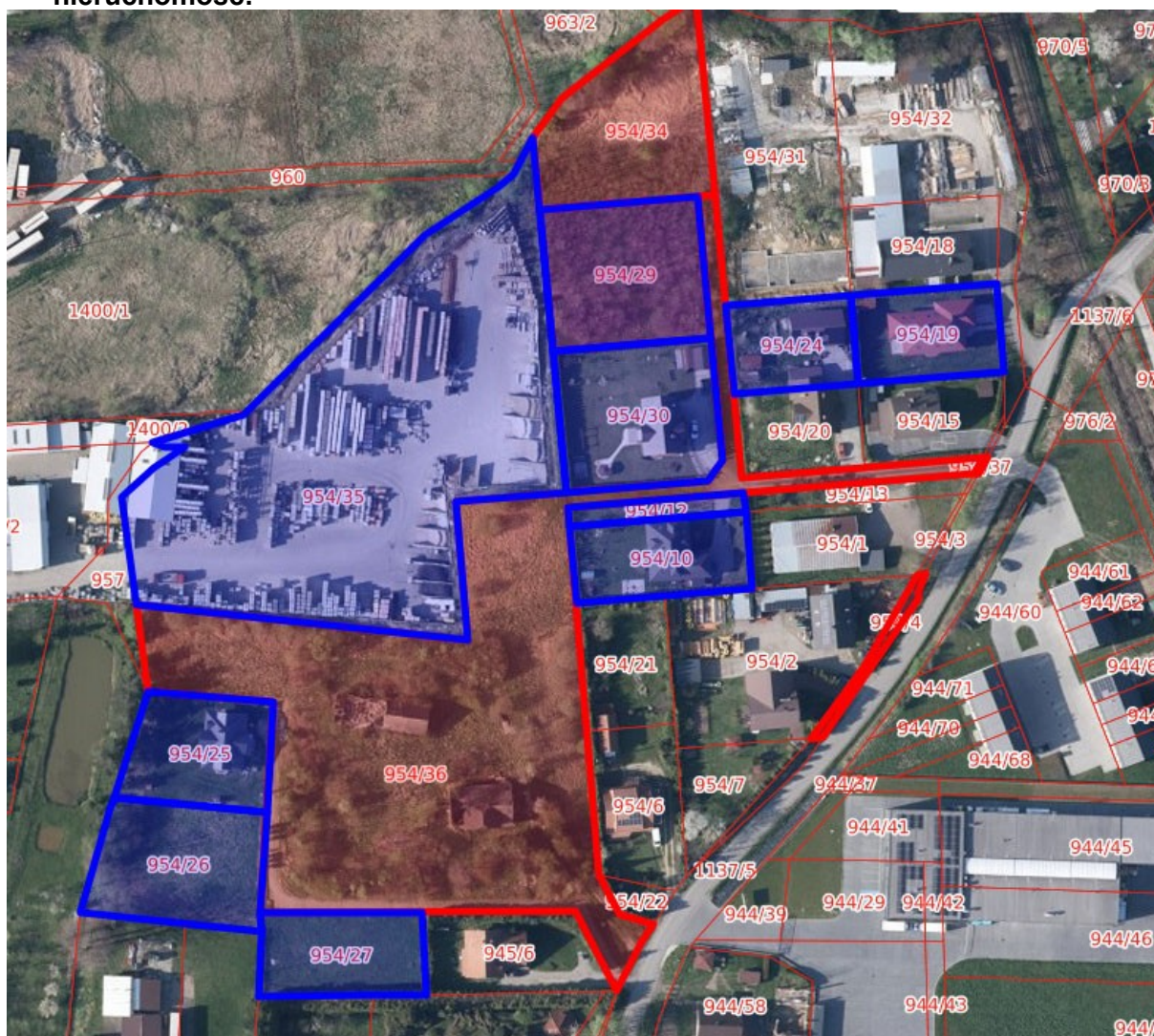
- nieodpłatna na rzecz każdego z właścicieli 945/6 w Tomicach służebność przechodu, przejazdu i przegonu pasem wiodącym od drogi publicznej południowo-wschodnim narożnikiem dz. 945/9 w Tomicach.
Działki numer: 1145, 945/9, 947, 948, 950 zostały włączone do działki numer 954/23 a ta podzieliła się na działki numer 954/24, 954/25, 954/26, 954/27 i 954/28. przeniesiono do kr1w/00089783/9 celem współbiciażenia.
- bezpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu po dz. 954/28 w Tomicach pasem o szer. 4 metrów biegnącym wzdłuż jej południowej granicy -zaznaczonym na mapie podziału 2121/2002 linią przerywaną czerwoną na rzecz każdego z właścicieli dz. 954/27 w Tomicach
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu po działce gruntowej 954/28 w Tomicach pasem szerokości 4 metrów biegnącym między działkami 954/15, 954/16 i 954/20 a działkami 964/14 i 954/13 do granicy działek 954/12 i 954/10 na rzecz każdego z właścicieli działek 954/10 i 954/12 w Tomicach
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu po działce gruntowej 954/28 w Tomicach pasem o szerokości 4,5 metra biegnącym wzdłuż wschodniej granicy działek: 954/15, 954/16, 954/19 do granicy działek 954/19 z działką 954/18 na rzecz każdego z właścicieli działek 954/19 w Tomicach
- nieodpłatna służebność poprowadzenia przewodów kanalizacyjnych pasem o szerokości 1 metra wiodącym po działce 954/28 od granicy z działką 954/12 wzdłuż granicy z działką 354/20 a następnie po działce 954/24 wzdłuż granicy z działką 954/20 do działki uprawnionej oraz podłączenia się do sieci wodociągowej biegnącej po działce 954/28 na rzecz każdego z właścicieli działki gruntowej nr 954/19 w Tomicach
- służebność gruntowa przejazdu i przechodu po działce 954/28 w Tomicach pasem o szerokości 4 metry biegnącym wzdłuż jej południowej i zachodniej granicy szlakiem ozn. na mapie podziału działek linią czerwoną przerywaną na rzecz każdego z właścicieli działki 954/26 we wsi Tomice
- służebność gruntowa przejazdu i przechodu po działce 954/28 w Tomicach pasem o szerokości 4 metry biegnącym wzdłuż południowej granicy dz. 954/15, 954/20 a

następnie wzdłuż całych zachodnich granic działek uprawnionych na rzecz każdorazowych właścicieli dz. 954/29, 954/24 w Tomicach

- służebność gruntowa poprowadzenia przewodów kanalizacyjnych pasem o szer, 1 metra wiodącym po działce 954/28 we wsi tomicach od granicy z działką 954/12 wzdłuż granicy z działkami: 954/20, 954/24 do działek uprawnionych oraz podłączenie się do sieci wodociągowej biegnącej po działce 954/28 na rzecz każdorazowych właścicieli działek: 954/20, 954/24 poł. w Tomicach
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu po całej działce 954/37 poł. w tomicach oraz po działce 954/36 poł. w tomicach, pasem o szerokości 4 metry od granicy z działką 954/37 w kierunku zachodnim wzdłuż południowych granic działek 954/15, 954/20 i 954/30 oraz pasem o szerokości 4 metry wzdłuż zachodnich granic działek 954/20 i 954/24 na rzecz każdorazowych właścicieli działki 954/30 poł. w Tomicach
- nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu pasem o szerokości 4 metry po dz. 954/37 i 954/36 poł. w tomicach od drogi dz. 1137/5 w kierunku zachodnim wzdłuż południowych granic działki 954/16, 954/15, 954/20, 954/30 i 954/35 na rzecz każdorazowych właścicieli działki 954/35 poł. w Tomicach
- ustanowiona bez wynagrodzenia-bezplatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu po działce numer 954/36 położonej w tomicach pasem o szerokości 4m wiodącym od drogi gminnej-działki numer 1137/5 wzdłuż całej granicy działki numer 954/36 z działkami numery: 945/6, 954/27, 954/26 oraz wzdłuż zachodniej granicy działki numer 954/36 z działką numer 954/25-szlakiem oznaczonym na mapie przedłożonej do umowy darowizny i ustanowienia służebności gruntowej rep. a 459/2010 linią przerywaną koloru czerwonego-na rzecz każdorazowych właścicieli działki numer 954/25 położonej w Tomicach
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójcicką, na wniosek wierzyciela szostek renata, miejski ośrodek pomocy społecznej w Wadowicach, miejski ośrodek pomocy społecznej w Radomsku, w sprawie prowadzonej pod sygn. kmp 56/15. – udział nr 4

Dział IV księgi wieczystej dotyczący hipotek:

- hipoteka przymusowa 591,12zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie
- hipoteka przymusowa 2764,30 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie
- hipoteka przymusowa 1215,24zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie
- hipoteka przymusowa 3796,86zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie
- hipoteka przymusowa 9914,89zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie
- hipoteka przymusowa 18017,57 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie
- hipoteka przymusowa 2704,66 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie
- hipoteka przymusowa 1671,33 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie
- hipoteka przymusowa 2680,63 zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie

Wizualizacja służebności gruntowych przejazdu i przechodu, obciążających nieruchomość:

Kolor niebieski – działki na rzecz których ustanowiono służebności gruntowe: 954/27, 954/10, 954/12, 954/19, 954/26 /działka w wycenianej KW/, 954/29, 954/24, 954/30, 954/35, 954/24.

W pomiaru wynika że pod szlakami drożnymi znajduje się 1200m²

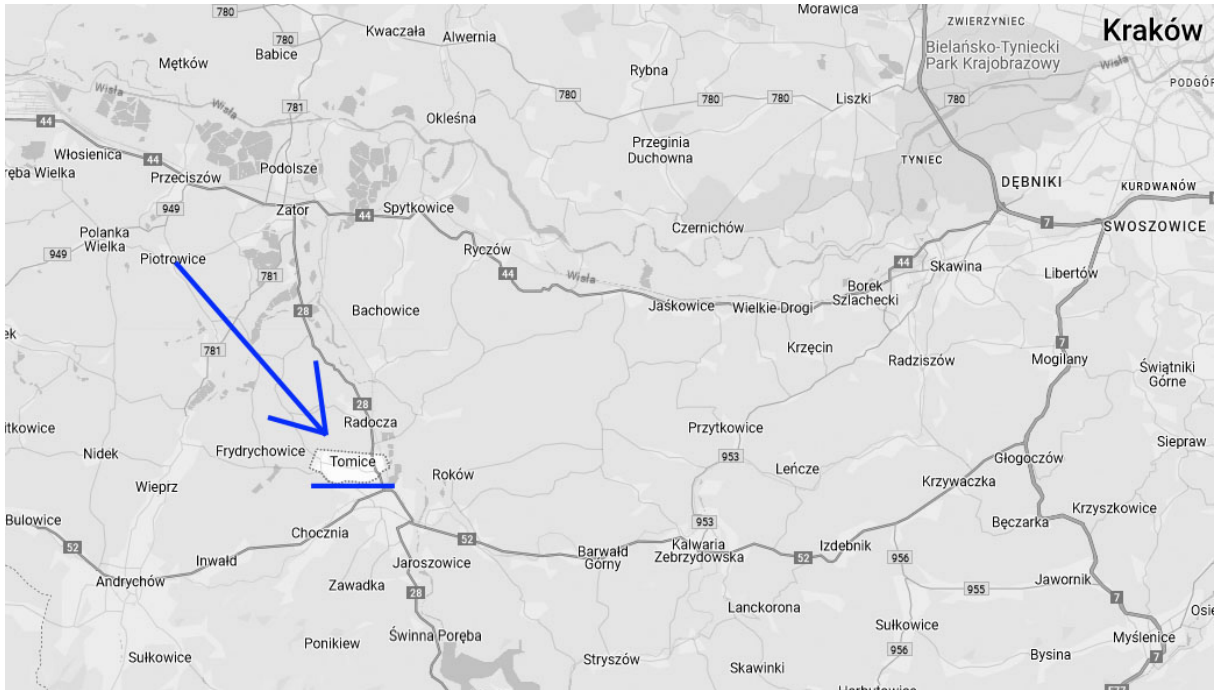
5.2 Opis nieruchomości

LOKALIZACJA

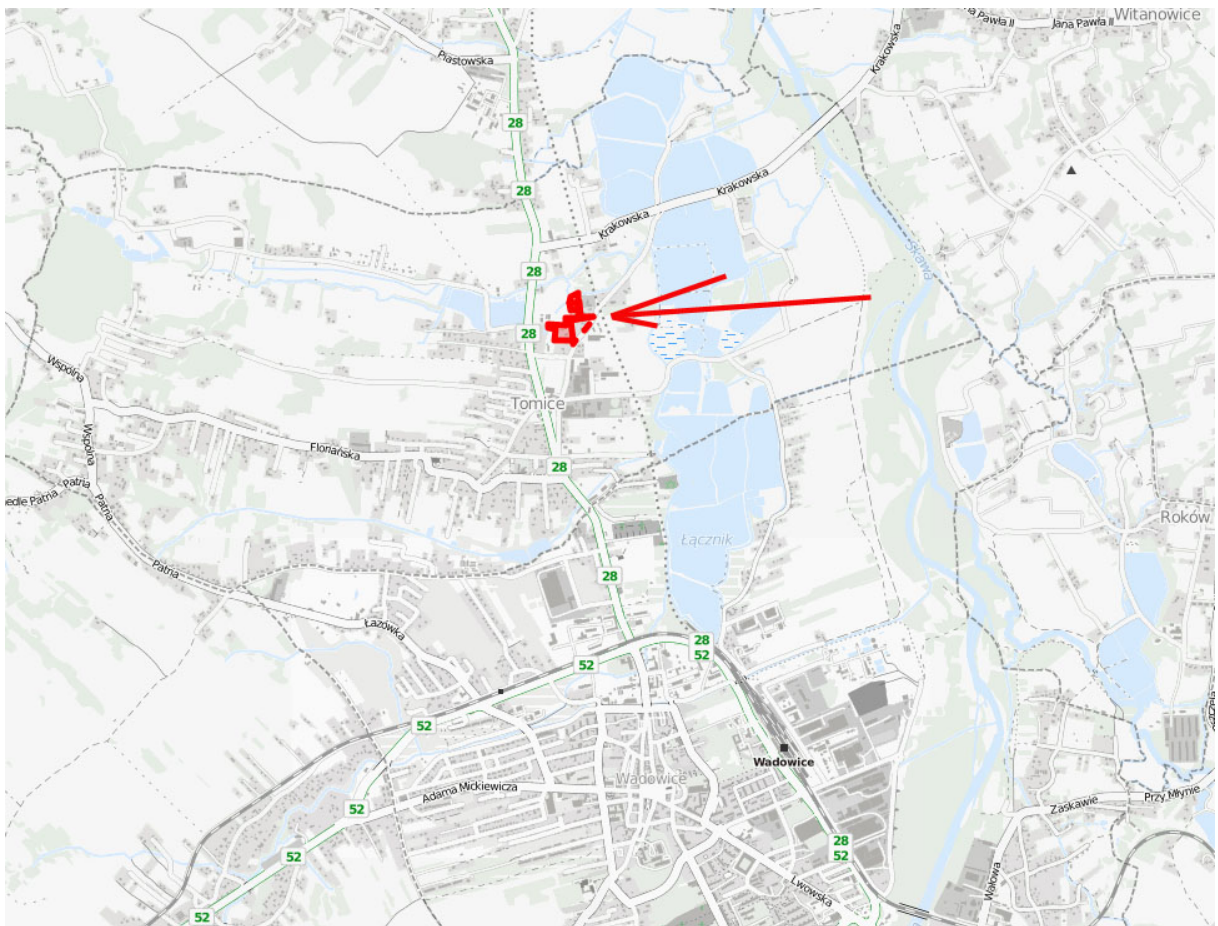
Nieruchomość położona w Tomicach.

Tomice – wieś w Polsce położona w województwie małopolskim, w powiecie wadowickim, w gminie Tomice, której jest siedzibą. Wieś leży na północ od Wadowic, na obszarze Pogórza Śląskiego

Dojazd od Wadowic około 3km na północ w kierunku Oświęcimia, z Krakowa około 45km na zachód.



Dojazd jak na planie poniżej, z ulicy Dworskiej



OPIS GRUNTU

Nieruchomości w terenach podmiejskich dla Wadowic. W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna jednorodzinna, oraz obiekty przemysłowe. W niewielkiej odległości Urząd Gminy Tomice oraz Szkoła podstawowa. L okalizacja modna.



- **Dojazd**

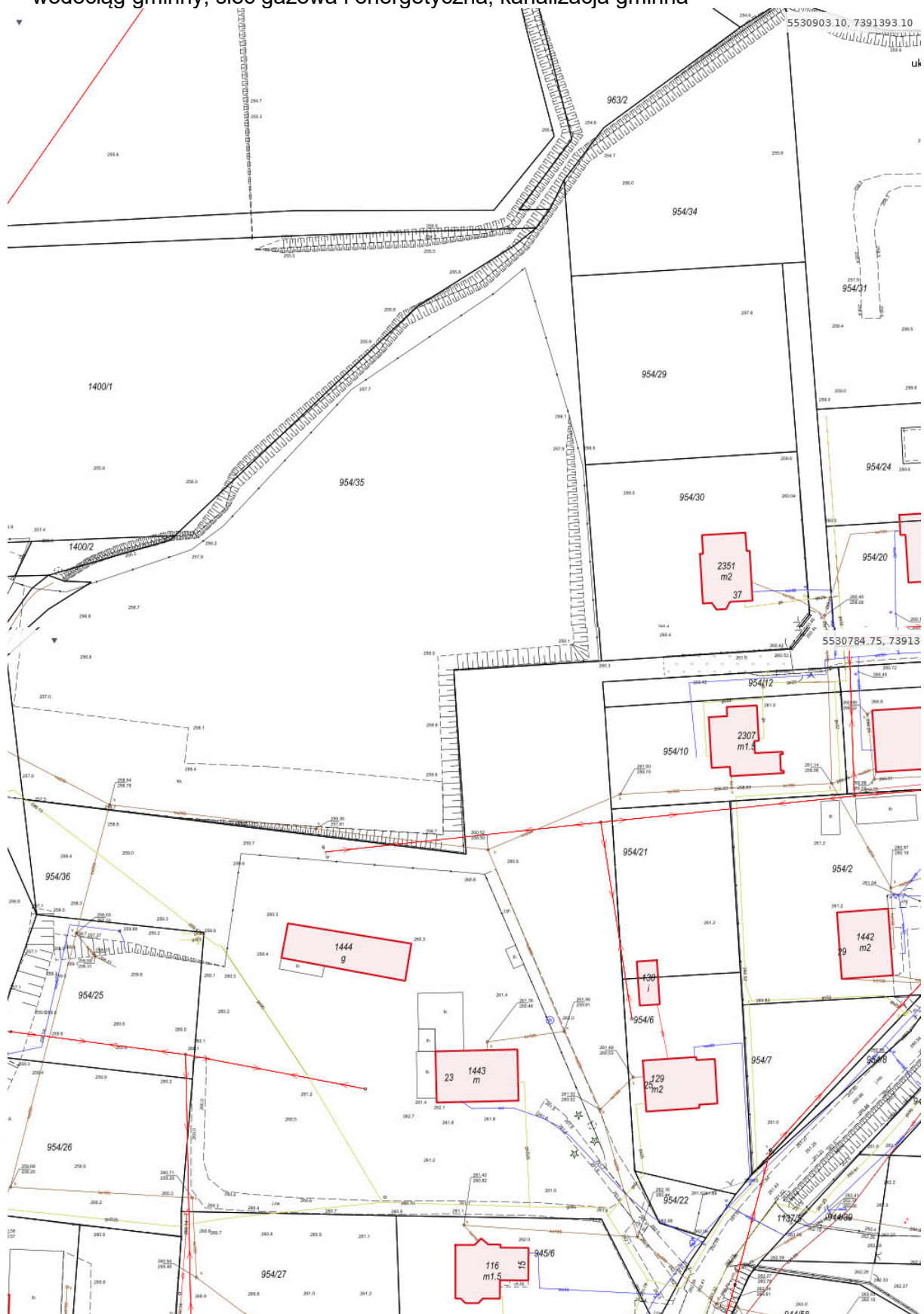
Z drogi gminnej o charakterze lokalnym. Ulica Dworska .



Kolor niebieski drogi gminne

• **Uzbrojenie**

– wodociąg gminny, sieć gazowa i energetyczna, kanalizacja gminna




W szczególności

954/4	Kształt liniowy drogi, bez uzbrojenia
954/29	Bez uzbrojenia
954/34	Bez uzbrojenia
954/36	Sieć gazowa, linia energetyczna, wodociąg gminny, kanalizacja gminna
954/37	Kształt liniowy drogi, bez uzbrojenia

- Kształt, topografia**

954/4	Konfiguracja liniowa działki drogowej
954/29	Działka płaska kształt regularny
954/34	Działka płaska kształt regularny, silne nachylenie północne. Wysoki poziom wody gruntowej.
954/36	Działka płaska, kształt regularny, w zakresie części pod drogami, kształt liniowy.
954/37	Konfiguracja liniowa działki drogowej

Zagospodarowanie działki /składniki trwale związane z gruntem/

954/4	Działka w pasie drogowym	
954/29	Działka niezabudowana, całkowicie zakrzaczona	
954/34	Działka niezabudowana, częściowo zakrzaczona Wysoki poziom wody gruntowej, działka poniżej poziomu działki sąsiedniej.	
954/36	Zabudowana budynkiem mieszkalnym o adresie ulica Dworska 23, w części droga dojazdowa do działek 954/29 i 954/34 + zabudowa gospodarcza	
954/37	Działka w pasie drogowym	

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

/działka 954/36/

Budynek mieszkalny, wolnostojący, drewniano murowany w technologii tradycyjnej.

Wiek budynku nie jest znany, architektura pierwszej połowy XXw.

Budynek w ruinie.



Budynek murowany z cegły pełnej, piętro drewniane. Strop nad przyziemiem ceramiczny. Dach drewniany pokryty dachówką betonową, w niewielkim zakresie ondulina. Okna drewniane skrzynka, oraz zespolone. Komin z cegły pełnej.

Opis wykończeń:





Budynek w ruinie, wykończenia zawilgocony, ubytki tynków, instalacje niesprawne

Powierzchnia zabudowy części murowanej około 160m². Kubatura około 780m³.

Instalacje wewnętrzne:

Budynek posiada przyłącz gazowy, wodny i kanalizacyjny.

STAN TECHNICZNO UŻYTKOWY

Budynek w stanie dewastacji, budynek bez śladów eksploatacji w ostatnich latach.

Część ścian z częścią więźby dachowej zawalona. Ubytki w pokrycie, pełne zawilgocenie, tynki z dużymi ubytkami, instalacje niesprawne, stolarka niepełna, spaczona. Komin częściowo zawalony.

Brak uciążliwego sąsiedztwa.

Stan techniczno użytkowy określam na zły. W mojej ocenie do wyburzenia.

INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

/działka 954/36/



Budynek gospodarczy w ruinie, drewniano murowany. Powierzchnia zabudowy około 174m². Stan techniczny zły.

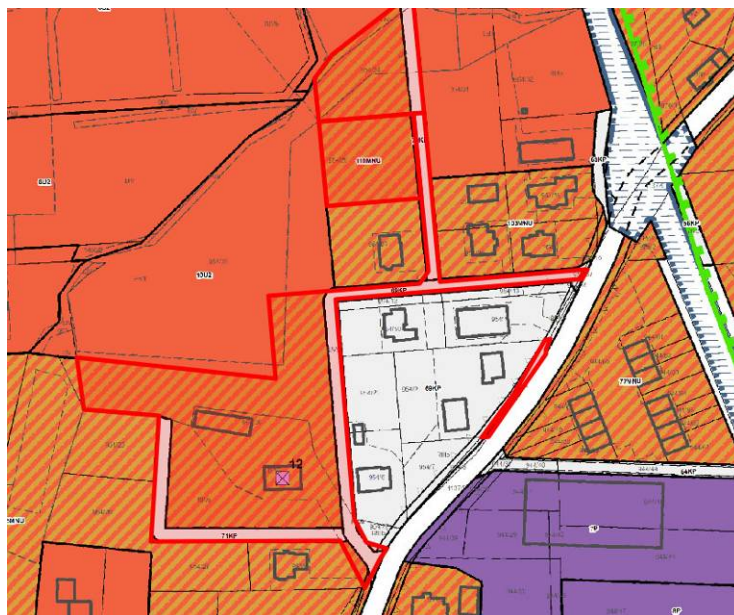


Część działki zakrzaczona i zadrzewiona. Pozostałości po budynkach gospodarczych, zaśmiecona.



W części grunt składający się na działkę, stanowi drogę dojazdową do działek 954/34 i 954/29, oraz innych gdzie ustanowiona no ich rzecz służebność /szczegóły strona 8/.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI



W dniu wyceny w planie miejscowym grunt znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowo usługowej /symbol na planie **MNU**/. W niewielkim zakresie w terenach dróg.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNU – 136MNU z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę usługową nieuciążliwą, z zastrzeżeniem ust. 5.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 3) obiektów magazynowych w zabudowie usługowej, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 4) budynków rekreacji indywidualnej; w tym przeznaczonych na wynajem, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 5) obiektów małej architektury;
- 6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 9) cieków wodnych i urządzeń wodnych

Źródło:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Tomice – etap I (uchwała nr LXVI/486/2023) Uchwała: [MPZP Nr: LXVI/486/2023](#)

Data uchwalenia: 2023-12-08

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY /RAPORT W WYCENY/

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa, położona w Tomicach, gmina Tomice, powiat Wadowice objęta księgą wieczystą KR1W/00051526/5, gdzie wpisano działki nr 954/4, 954/29, 954/34, 954/36, 954/37 o powierzchni łącznej 1.2341m².

Na działce 954/36 znajduje się budynek mieszkalny w ruinie, o adresie ulica Dworska 23

Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działek wraz zabudową na nich w dniu wyceny, w zakresie udziału 3/40 przysługującego Panu Grzegorzowi Bałys.

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dla egzekucji długu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Mirosławy Wójcickiej w sprawie Kmp 56/15.

Reasumując:

Na podstawie wykonanej analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej, na rynku lokalnym i regionalnym, na podstawie wykonanych obliczeń według metody porównywania parami ustalono że:

Wartość rynkowa nieruchomości w zakresie udziału 3/40, aktualna wynosi:

65.100 PLN

sześćdziesiąt pięć tysięcy sto złotych.

W tym:

Nr działki	Powierzchnia /m ² /	Wartość w zaokrągleniu / zł/:
954/4	117	900
954/37	5	100
954/36	8980	48100
954/29	1535	8300
954/34	1704	7700

Obliczone wartości to najbardziej prawdopodobne ceny sprzedaży nieruchomości; wartości tę obliczono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym.

Obliczona wartość nie uwzględnia zapisów działu III księgi wieczystej

Zabudowa znajdująca się na działce 954/36 stanowi dla niej obciążenie, pomniejsza wartość tej działki.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

11.1 Klauzule ogólne

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości.
- Obliczona wartość nie uwzględnia ewentualnych ograniczeń w dysponowaniu nieruchomości wynikających ewentualnych umów najmu lub zameldowania w budynku osób.
- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 „CEL WYCENY” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.

- Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji prawnej oraz oględzin nieruchomości.
- Obliczona wartość nie obejmuje opłat cywilno prawnych związanych ze sprzedażą nieruchomości, w szczególności podatku VAT jeśli wystąpiłaby konieczność jego odprowadzenia do organu podatkowego.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.
- Ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej. Przyjęta do obliczeń powierzchnia zabudowy i kubatura ma charakter wyłącznie warsztatowy dla niniejszej wyceny.
- Ewentualny nabywca winien dokonać oględzin nieruchomości przez nabyciem jego własności, aby uzyskać jednoznaczne rozeznanie co do stanu techniczno użytkowego obiektu oraz zagospodarowanie gruntu.

Wadowice, dnia 14-10-2024r.

na tym wycenę zakończono i podpisano

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis z księgi wieczystej
2. Dane ewidencji gruntów