

Opracowanie¹:



KANCELARIA MAJĄTKOWA
DARIUSZ FABER
34-100 Wadowice ul. Batorego 2a/105
NIP 551 163 68 65 tel./fax. 033 873 19 58

OPINIA OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ KR 1W/00052811/7

- gmina: **Wadowice**
- miejscowość: **Barwałd Dolny 77a**



Wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny:

393.000 PLN

trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

POZIOM CEN:

Kwiecień 2020r.

Sporządził Biegły Sądowy – Dariusz Faber
Wadowice, dnia 22 kwiecień 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. Obliczenie wartości rynkowej gruntu w wartości rynkowej nieruchomości.....	19
4. Raport z opinii	21
4.1 Podsumowanie wyników wyceny	
4.2 Klauzule	
5. Załączniki.....	22

1. DANE FORMALNO- PRAWNE

1.1. Przedmiot, zakres i cel wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomości gruntowa, położona w Barwałdzie Dolnym, gmina Wadowice powiat Wadowice objęta księgą wieczystą KR1W/00052811/7 gdzie wpisano działkę nr 726/3 /R/IIIa i B/ o powierzchni 1244m². Na działce tej znajduje się budynek mieszkalny nr 77a.

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 400/17. **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

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 września 2004r w sprawie wycen nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- 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 22-10-2019r. ustalenia na miejscu.
- 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.
- Inwentaryzacja elementów budynku
- Dane Ksiąg Wieczystych Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wadowicach
- Oględziny wybranych nieruchomości porównawczych.
- Literatura fachowa.

1.6 Daty istotne dla wyceny

- ⇒ stan nieruchomości: 22-10-2019r.
- ⇒ data oględzin: 22-10-2019r.
- ⇒ poziom cen: kwiecień 2020r.
- ⇒ data sporządzenia opinii: 22-04-2020r.

2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa, położona w Barwałdzie Dolnym, gmina Wadowice powiat Wadowice objęta księgą wieczystą KR1W/00052811/7 gdzie wpisano działkę nr 726/3 /R/IIIa i B/ o powierzchni 1244m².



Na działce tej znajduje się budynek mieszkalny nr 77a.

Właścicielem nieruchomości jest:

Grażyna Ewa Pawlik c. Stanisława i Józefy

Spis praw związanych z własnością:

- brak wpisów

Dział III księgi wieczystej dotyczący ciężarów i ograniczeń:

- ⇒ służebność gruntowa wejścia na tę nieruchomość w związku z budową przyłącza gazowego do tego domu, jego eksploatacją, remontami, wykonywaniem wszelkich prac na tej nieruchomości związanych z budową i z eksploatacją tego przyłącza gazowego na rzecz spółki Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo sa z siedzibą z Warszawie, względnie jego następców prawnych
- ⇒ do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 3, przyłączył się kolejny wierzyciel deutsche bank polska spółka akcyjna w warszawie w sprawie prowadzonej pod sygn. km 1757/16
- ⇒ do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 3, przyłączył się kolejny wierzyciel Papiirus Czechowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Czechowicach dziedzicach w sprawie prowadzonej pod sygn. km 48/17
- ⇒ do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 3, przyłączył się kolejny wierzyciel Inicjatywa Mikro spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością w Krakowie w sprawie prowadzonej pod sygn. km 761/17.

- ⇒ do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 3, przyłączył się kolejny wierzyciel Bank Polska Kasa Opieki spółka akcyjna w Warszawie w sprawie prowadzonej pod sygn. km 400/17, km 1050/17, 1153/17

Dział IV księgi wieczystej dotyczący hipotek:

- ⇒ hipoteka umowna w kwocie 440.000zł Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna Oddział I w Wadowicach
- ⇒ Hipoteka przymusowa w kwocie 391.000zł na rzecz Skarb państwa – Prokuratura Rejonowa w Wadowicach
- ⇒ Hipoteka przymusowa 11.854,95zł na rzecz Sebastian Janeczek s. Tadeusza
- ⇒ Hipoteka przymusowa w kwocie 2.548,80zł na rzecz Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Wadowicach
- ⇒ Hipoteka przymusowa w kwocie 13.375,41zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach
- ⇒ Hipoteka przymusowa w kwocie 816.846,000zł na rzecz Prokuratura Rejonowa w Wadowicach
- ⇒ Hipoteka przymusowa w kwocie 867,84zł na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach

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

Przeznaczenie gruntu w planie miejscowym



Grunt w jednostkach strukturalnych planu:
MNR - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

ZL - Tereny zieleni nie urządzonej w obszarach zagrożonych powodzią lub zalaniem
Północna część działki w terenach zalewowych.

Źródło:

Uchwała Nr **XI/83/2007** z dnia 2007-09-28 W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Barwałdzie Dolnym (część południowa)

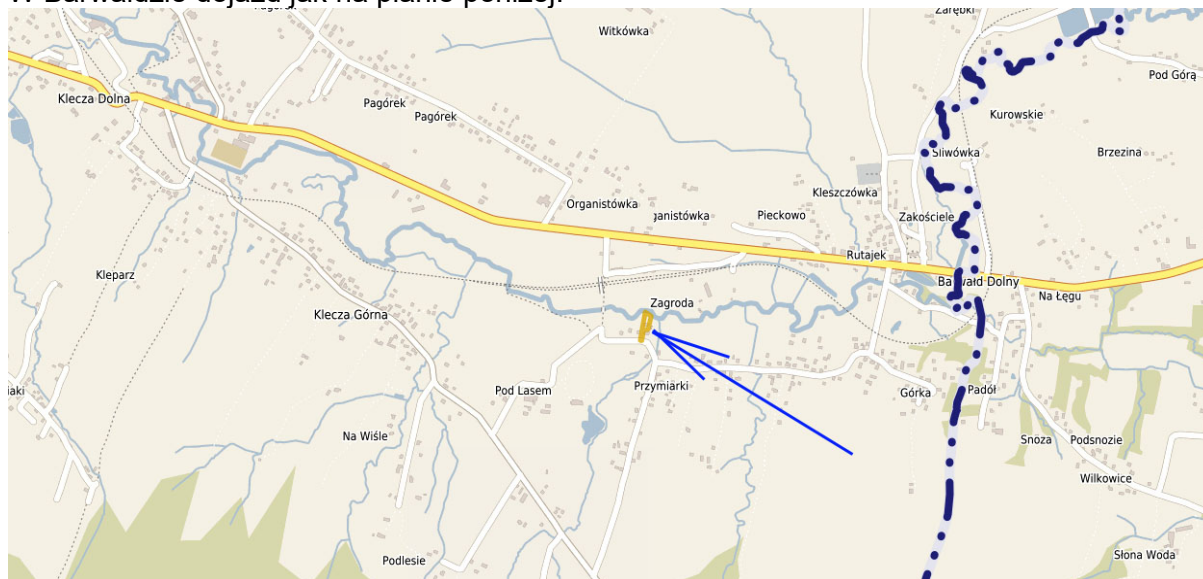
2.2 Opis nieruchomości

LOKALIZACJA

Nieruchomość położona w Barwałdzie Dolnym, Gmina Wadowice, dojazd z Krakowa około 52km na Zachód kierunku Wadowic i Bielska Białej.



W Barwałdzie dojazd jak na planie poniżej.



OPIS GRUNTU

⇒ Otoczenie

Tereny silnie zurbanizowane, w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w niewielkiej odległości zabytkowy pałac /własność prywatna/, Wzdłuż północnej granicy działki ciek wodny. Nieco dalej linia kolejowa.



⇒ Dojazd

Grunt przylega do drogi gminnej. Dostępność bez utrudnień.



⇒ Kształt i topografia

Parcela w zakresie części zabudowanej o kształcie regularnym, bez nachylenia.

⇒ Uzbrojenie:

Sieć wodociągowa, elektryczna, gazowa

⇒ Zagospodarowanie gruntu

Na działce tej znajduje się budynek mieszkalny nr 77a.



OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Budynek mieszkalny, jednorodzinny, wolnostojący, częściowo podpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym, murowany w technologii tradycyjnej około 2003r.



Opis konstrukcji:

- posadowienie: łąwa żelbetowa, ściana fundamentowa z betonu żwirowego i pustaka.
- ściany zewnętrzne: pustak + izolacja termiczna + tynk cienkowarstwowy na elewacji.
- stropy i schody żelbetowe wylewane na budowie
- Dach drewniany dwuspadowy, pokryty blachą.
- okna PCV zespolone

Opis wykończeń





W części mieszkalnej parteru posadzki z mozaiki drewnianej, w sypialniach panele podłogowe, schody z okładziną drewnianą, w łazienkach terrakota. Ściany malowane na tynkach zwykłych i gładziach, w łazienkach glazura. W kuchni trwała zabudowa.

Inne:



W piwnicy pomieszczenia gospodarcze z kotłownią.

Instalacje

- Woda z wodociągu gminnego
- Zasilanie elektryczne linią kablową napowietrzną.
- Ogrzewanie centralne – węglowe
- Instalacja gazowa
- Kanalizacja z przyłączem do zbiornika wybieralnego.

Zestawienie powierzchni użytkowych:

Powierzchnia zabudowy: 127m²

Powierzchnia użytkowa²: 100m²

Uwaga:

Powierzchnia użytkowa 100m², to powierzchnia mieszkalna budynku.

Powierzchnia ta jest jednorodna z powierzchniami obiektów przyjmowanymi do obliczeń wartości, ma ona charakter warsztatowy i może być interpretowana jako powierzchnia porównawcza, wyłącznie dla celów niniejszej wyceny. Poza tą powierzchnią budynek posiada powierzchnie gospodarcze – powierzchnie te podwyższają wartość jednostkową powierzchni użytkowej

² Na podstawie danych uzyskanych od właściciela

Stan techniczno użytkowy:

Budynek bez odchyłeń od poziomu i pionu konstrukcji budynku, bez zawilgoceń i spękań. Wykończenia kilkuletnie, bez konieczności remontów. Architektura nieco niemodna. Stan techniczny nie przekracza zużycia normatywnego i można określić go jako zadowalający. Drobne naprawy wykonywane są na bieżąco. Sąsiedztwo cieklu wodnego mogącego wylewać z brzegów.

POZOSTAŁE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU



Działka ogrodzona, dojazd z ulicy gminnej do budynku drogą wewnętrzną z nawierzchnią z kostki, dojście do budynku, drogi wewnętrzne z kostki betonowej, składniki roślinne ozdobne, zadaszony taras.

4. RAPORT Z OPINII

4.1 Podsumowanie wyników wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa, położona w Barwałdzie Dolnym, gmina Wadowice powiat Wadowice objęta księgą wieczystą KR1W/00052811/7 gdzie wpisano działkę nr 726/3 /R/IIIa i B/ o powierzchni 1244m². Na działce tej znajduje się budynek mieszkalny nr 77a.

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 400/17. **Zakres** opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności gruntu wraz z zabudową według stanu na dzień wyceny.

Właścicielem nieruchomości jest:

Grażyna Ewa Pawlik c. Stanisława i Józefy

ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny:

393.000 PLN

trzysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

W tym:

Wartość rynkowa gruntu:

52.000 PLN

pięćdziesiąt dwa tysiące złotych

Wartość rynkowa zagospodarowania na gruncie:

341.000 PLN

Trzysta czterdzieści jeden 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

- Niniejszą opinię sporządzono zgodnie z przepisami prawa
- Wycena może być wykorzystana jedynie do celu wymienionego w zamówieniu
- Dane zawarte w opinii stanowią materiał poufny, kopiowanie dokumentu i jego wykorzystanie przez osoby trzecie jest niedopuszczalne.
- Ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- 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 22-04-2020r.
podpisano

na tym opinię zakończono i

5. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Dane ewidencji gruntów
- 2) Odpis z księgi wieczystej

Ubezpieczenie rzeczoznawcy