

OPERAT SZACUNKOWY
DOTYCZĄCY
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
POŁOŻONEJ
W MIEJSCOWOŚCI LIBERTÓW GMINA MOGILANY
SYGN. AKT VIII GUP 467/20



Kraków, 5 listopada 2020 r.
Autor opracowania:

MGR TRACZYK JOLANTA



Podsumowanie

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR3I/00022058/3, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI LIBERTÓW, GMINA MOGILANY, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 184/3, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WYNOŚI:

DZIAŁKA NR 184/3 WRAZ Z BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	462 000 zł
WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 184/3 WRAZ Z BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	231 000 zł
(SŁOWNIE: DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY ZŁ)	

WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR3I/00022058/3, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI LIBERTÓW, GMINA MOGILANY, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 184/3, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WYNOŚI:

WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 184/3 WRAZ Z BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	161 700 zł
(SŁOWNIE: STO SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET ZŁ)	

Data sporządzenia operatu szacunkowego

5 listopada 2020 r.



Spis treści

1. PRZEDMIOT WYCENY.....	3
2. ZAKRES WYCENY	3
3. CEL WYCENY.....	3
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	4
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	11
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	11
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	15
W ZAKRESIE DZIAŁKI NR 184/3 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	15
11. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	22
12. WYNIK KOŃCOWY	23
13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	24
14. ZAŁĄCZNIKI.....	25

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest:

- ⇒ zabudowana nieruchomość składająca się z działki oznaczonej nr ew. 184/3, położona w miejscowości Libertów, gmina Mogilany, objęta Księgą Wieczystą Nr KR3I/00022058/3 (SĄD REJONOWY W WIELICZCE, V ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W SKAWINIE - KR3I)

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto:

- ⇒ udział ½ prawa własności działki ewidencyjnej nr 184/3 wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i pozostałymi składnikami zagospodarowania terenu;

3. CEL WYCENY

Cel: Określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą KR3I/00022058/3 jako podstawy do sporządzenia spisu inwentarza masy upadłości oraz określenia wartości zbywczej udziału ½ części w prawie własności zabudowanej działki ewidencyjnej nr 184/3, na potrzeby sprzedaży w postępowaniu upadłościowym Magdaleny Wydro, prowadzonym pod sygn. akt VIII GUP 467/20 zgodnie z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, VIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych z dnia 21 lipca 2020 roku sygn. akt VIII GU 627/20.

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4. 1. PODSTAWA FORMALNA

- ◇ zlecenie na opracowanie operatu szacunkowego wydane syndyka masy upadłościowej Łukasza Zagórskiego, we wrześniu 2020 r.

4. 2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- ◇ Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 ze zmianami);
- ◇ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- ◇ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo Upadłościowe (tekst jednolity z 18 czerwca 2020 r. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1228).

4. 3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ◇ Badanie Elektronicznych Księgi Wieczystej w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych;
- ◇ Uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- ◇ mapa ewidencyjna;
- * Uchwała nr XXV/212/05 Rady Gminy Mogilany z dnia 24 czerwca 2005 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany dla wsi Libertów,
- * UCHWAŁA NR XXII/223/2020 RADY GMINY MOGILANY z dnia 7 października 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany uchwalonego Uchwałą nr XI/65/99 z Rady Gminy Mogilany z dnia 17 grudnia 1999 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany
- * oględziny i ustalenia szczegółowe dokonane w miejscu lokalizacji nieruchomości – Libertów, gmina Mogilany, w dniu 5 września 2017 r, 9 października 2020 r.
- * monitoring rynku nieruchomości - dane rynkowe z aktów notarialnych umów sprzedaży, informacje uzyskane od innych uczestników rynku nieruchomości;
- * literatura fachowa dotycząca wyceny nieruchomości;
- * informacje dotyczące rynku lokalnego zawarte na stronach internetowych;

- * Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, uchwalone przez Radę Krajową Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
- * inne dokumenty posiadające moc prawną w chwili wydania niniejszego operatu szacunkowego.

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|--|
| * data sporządzenia operatu szacunkowego | 5 listopada 2020 r. |
| * data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 23 październik 2020 r. |
| * data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | |
| * stan techniczno - użytkowy | 5 wrzesień 2017 r. |
| * stan praw | 23 październik 2020 r. |
| * data dokonania oględzin | 5 wrzesień 2017 r. 9 październik 2020 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚĆ SKŁADAJĄCA SIĘ Z DZIAŁKI NR 184/3 OBJĘTA JEST KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR **KR3I/00022058/3**

(Księga Wieczysta badana dnia 23 października 2020 roku)

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer działki 184/3
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)
MOGILANY, LIBERTÓW Ulica JANA PAWŁA II 78
Sposób korzystania ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)
/ 00008976 / , 0,0555 HA
Obszar całej nieruchomości 0,0555 HA

DZIAŁ I – SPIS PRAW

Brak wpisów.

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)
numer udziału w prawie 2,
wielkość udziału 1 /2

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)
MAGDALENA TERESA WYDRO, KAZIMIERZ, BARBARA, 87010702683

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)
numer udziału w prawie 3,
wielkość udziału 1 /2

Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 22	
Numer wpisu		7	
Rodzaj wpisu		INNY WPIS	
Treść wpisu		PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZyciela DO TOCZĄcej SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI, NA POSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W KRAKOWIE, SYGN. TYT, WYK. I NC 481/14 Z DNIA 26.11.2014 R.	
Przedmiot wykonywania		UDZIAŁ 1/2 - MAGDALENA WYDRO ORAZ UDZIAŁ 1/2 /	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba)			Lp. 1. ULTIMO
NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW			

Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu 24

Numer wpisu	8
Rodzaj wpisu	INNY WPIS
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI MAGDALENY WYDRO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE VIII WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z 21.07.2020R. SYGN. AKT VIII GU 627/20.
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI MAGDALENY WYDRO

Dział IV – HIPOTEKI

Lp. 1. — Nr podstawy wpisu 6, 7, 12

Numer hipoteki (roszczenia) 4

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

Suma (słownie), waluta 376024,59 (TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY DWADZIESZCIA CZTERY 59/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 KREDYT

Termin zapłaty 2037-04-01

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 14070153000000

Lp. 2. — Nr podstawy wpisu 6, 7, 11

Numer hipoteki (roszczenia) 5

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

Suma (słownie), waluta 82726,00 (OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SIEDEMSET DWADZIESZCIA SZEŚĆ) ZŁ

Odsetki (rodzaj, wysokość) ZMIENNE, 5,56

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 ODSETKI

Termin zapłaty 2037-04-01

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 14070153000000

Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu 10

Numer hipoteki (roszczenia) 6

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 6071,00 (SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT JEDEN) ZŁ

Udział (numer udziału w prawie)

Lp. 1. 3

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, KRAKÓW, 00001775600000

Uwaga: Hipoteka nr 6 (hipoteka przymusowa) obciąża udział Pani Anny Iwony Jabłczyńskiej (nr 3 udziału w prawie)

Na dzień wyceny dla przedmiotowej nieruchomości nie ma informacji o obciążeniach nieuwjawnionych w Księdze Wieczystej, nie ma również obciążeń ujawnionych w Księdze Wieczystej praw i roszczeń o których mowa w artykule 313 ust 3 PU. W związku z powyższym w operacji szacunkowym nie dokonano określenia wartości praw i roszczeń osobistych zgodnie z artykułem 319 ust. 4 PU. Na dzień wyceny nie ma praw i roszczeń, które pozostają w mocy po sprzedaży.

Zgodnie z art. 1013 Kodeksu postępowania cywilnego, w związku z art. 313 ust. 6 PU, sprzedaż własności ułamkowej części nieruchomości nie narusza obciążających ją hipotek wpisanych przed powstaniem współwłasności.

Hipoteki nr 4 i 5 wpisane zostały po powstaniu współwłasności nieruchomości, stąd zgodnie z artykułem 313 ust. 2 PU z chwilą sprzedaży w postępowaniu upadłościowym, obie wygasną w części obciążającej udział upadłej Magdaleny Wydro.

Oznaczenie nieruchomości w rejestrze gruntów:

województwo	małopolskie
Powiat	krakowski
Jednostka ewidencyjna	120609 2, Mogilany
Obręb ewidencyjny	120609 2, Libertów
Współwłasność ½	
Współwłasność ½	Wydro Magdalena Teresa
Nr działki	184/3
Powierzchnia	0.05 ha
Nr KW	KR31/00022058/3

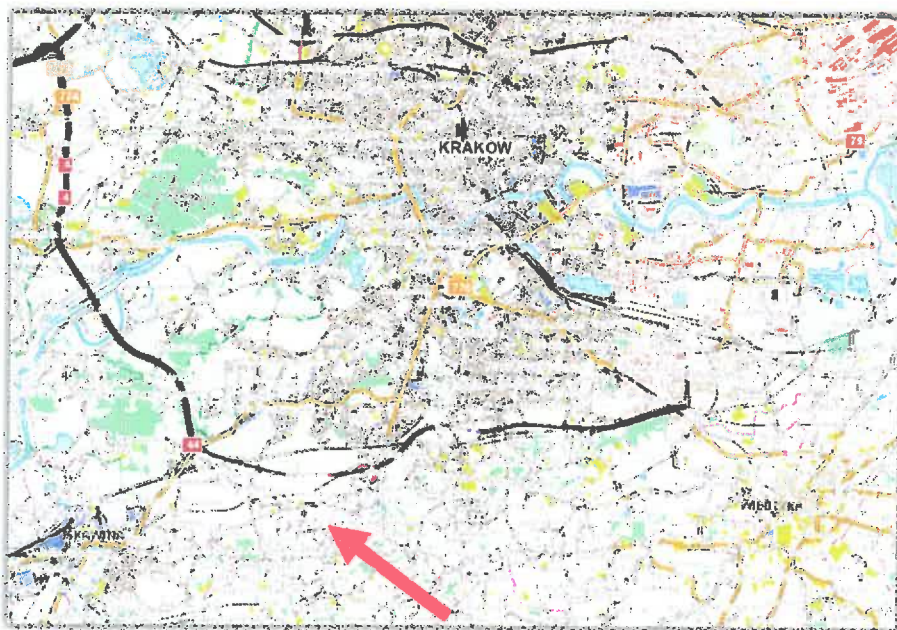
Stwierdzono zgodność wpisu z działem II Księgi Wieczystej.

Stwierdzono niezgodność wpisu z działu I-O Oznaczenie nieruchomości, w zakresie powierzchni działki. Do dalszych obliczeń przyjęto powierzchnię określoną w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów z dnia 08.10.2020 r.

6.2. STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI

6.2.1. LOKALIZACJA OGÓLNA

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Libertów, gmina Mogilany powiat krakowski.



Gmina Mogilany położona jest w centralnej części województwa małopolskiego i stanowi jedną z 127 gmin wiejskich województwa. Usytuowana jest w południowo-wschodniej części powiatu krakowskiego, który składa się z 17 gmin okalających Kraków. Od północy gmina Mogilany graniczy z gminą miejską Kraków, od wschodu z gminą miejsko-wiejską Świątniki Górne, od południa z gminą miejsko-wiejską Myślenice (powiat myślenicki), natomiast od zachodu z gminą miejsko-wiejską - Skawina.

Gmina Mogilany jest jedną z najmniejszych pod względem powierzchni gmin powiatu krakowskiego (mniejsza jest tylko gmina Świątniki Górne). Jej powierzchnia wynosi 43,65 km², co stanowi 3,55% powierzchni powiatu oraz niecałe 0,3% powierzchni województwa małopolskiego. Pod względem liczby osób zamieszkałych (14 052 osób), gmina zajmuje ósme miejsce w powiecie (GUS 31.12.2018 r.). Średnia gęstość zaludnienia wynosi 310 osób/km².

Gmina posiada dogodne położenie komunikacyjne - znajduje się 15 km od śródmieścia Krakowa, a przez jej centrum, na kierunku północ-południe przebiega korytarz transportowy o znaczeniu międzynarodowym - droga krajowa nr 7 (E77), relacji Gdańsk — Warszawa —

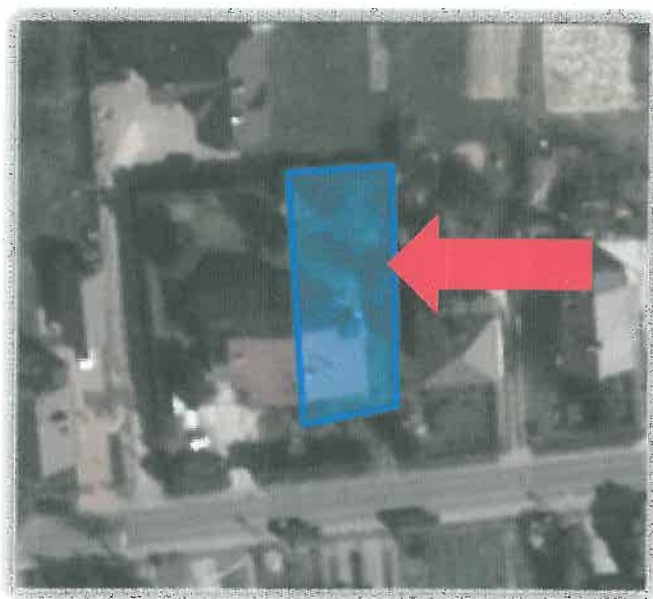
Kraków — Chyżne (Rosja — Węgry. Drugim ważnym korytarzem transportowym jest autostrada A4, znajdująca się 0,9 km na północ od granicy gminy Mogilany. Gmina Mogilany jest gminą wiejską, składającą się z 10 sołectw. Pod względem powierzchni największym sołectwem są Mogilany (19,5% pow. gminy), a najmniejszym Brzyczyna (3,29% pow. gminy). Najwięcej osób zamieszkuje Mogilany (3334 osoby) a najmniej Kulerzów (250 osób). Pozostałe większe sołectwa, których liczba mieszkańców przekracza 1000 osób to Konary, Libertów, Lusina, Gaj oraz Włosań.

Centralnym ośrodkiem gminy są Mogilany, w których skupione są podstawowe obiekty administracji, usług publicznych w zakresie szkolnictwa, opieki zdrowotnej i kultury a także usług handlu, gastronomii i turystyki.

Północną i środkową część gminy stanowią tereny silnie zurbanizowane, natomiast południowa część posiada charakter typowo wiejski. Bliskie sąsiedztwo Krakowa, Skawiny i Myślenic spowodowało, iż gmina posiada cechy gminy miejsko-wiejskiej.

Dzięki usytuowaniu na rozległych wierzchołkach oraz wzniesieniach, gmina odznacza się bardzo dobrym położeniem pod względem walorów krajobrazowych.

6.2.2. LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA



OTOCZENIE, SĄSIEDZTWO

Położenie przedmiotowej nieruchomości korzystne w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości około 1 km od granic Krakowa. Dostępność komunikacyjna dobra ok. 1 km od drogi krajowej nr 7 (tzw. Zakopianki). Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W niedalekiej odległości szkoła oraz obiekty usługowo – handlowe, Kościół.

6.2.3. DZIAŁKA NR 184/3



Źródło: <http://portal.gison.pl/mogilany/>

Autor nie posiada żadnych informacji dotyczących skażeń przedmiotowych nieruchomości.
Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomości wolne są od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno- budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz dla środowiska naturalnego, a ponadto nie występuję obowiązek rekultywacji Nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku "Prawo ochrony środowiska".

Powierzchnia terenu*:	500 m ²
-----------------------	--------------------

*Powierzchnia terenu na podstawie uproszczonego wypisu z rejestru gruntów.

Opis działki

Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do prostokąta . Teren zabudowany i zagospodarowany. Teren częściowo ogrodzony, ogrodzenie z siatki, brama wjazdowa stara metalowa (rzeczoznawca nie przeprowadzał pomiarów geodezyjnych, **ale wydaje się ,że brama ogrodzenia i część ogrodzenia, znajduje się poza terenem działki 184/3, na działce nr 185 będącej własnością gminy**

Działka porośnięta drzewami, krzewami oraz trawą, nieliczne nasadzenia.

Uzbrojenie terenu siecią infrastruktury technicznej znajduje się na działce (woda, energia elektryczna, gaz).

Dojazd do działki drogą asfaltową – droga publiczna.

6.2.4. Budynek mieszkalny Libertów ul. Jana Pawła II



Stan z września 2017 r.



Stan z października 2020 r. (godziny wieczorne)

Powierzchnia użytkowa:	129,34 m ²
------------------------	-----------------------

Uwaga: Powierzchnię ustalono na podstawie kontrolnych pomiarów i informacji uzyskanych podczas wizji we wrześniu 2017 r.

Opis budynku

(ustalono na podstawie oględzin nieruchomości w dniu 5 września 2017).

W dniu 9 października 2020 r. rzeczoznawca dokonała oględzin na zewnątrz budynku. Mimo podjętych prób przeprowadzenia oględzin nieruchomości w październiku 2020 r., właściciel nieruchomości nie umożliwił ponownych oględzin nieruchomości. Dlatego też, wartość nieruchomości ustalono wg. stanu na dzień 5 września 2017 r, kiedy to rzeczoznawca dokonała oględzin nieruchomości z wniosku komornika).

Budynek mieszkalny jednorodzinny .

Budynek w zabudowie bliźniaczej. Budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej .

Budynek dwupiętrowy , podpiwniczony. Wybudowany, kilkadziesiąt lat temu (najprawdopodobniej w latach 70-tych).

Budynek otynkowany, ocieplony.

Rzut poziomy budynku oparty na rzucie prostokąta.

Dach jednospadowy, kryty blachą.

Zestawienie powierzchni.

Kondygnacja	Rodzaj pomieszczenia	Pow.uz [m ²]
parter	Korytarz/ganek	9,61
	kuchnia	12,49
	Pokój duży	21,82
	Pokój mały (przejście przez pokój duży)	7,10
	wc	1,57
I piętro	korytarz	10,21
	pokój	14,22
	pokój	21,94
	łazienka	4,56
piwnica	Piwnica wys. ok 1,93 (51,64m ² x 50%)	25,82
	RAZEM	129,34 m ²

Piwnice- wysokość piwnic 1,92 m.

Powierzchnia piwnic mierzona po podłodze 51,64 m²

Uwaga: wg stanu na wrzesień 2017 r., nie było połączenia funkcjonalnego parteru z I piętrem (brak schodów na piętro). Na piętro można wejść jedynie przez dom sąsiedni. Przestrzeń między oboma domami otwarta poprzez wspólne korytarze (brak oddzielenia funkcjonalnego obu domów). Do samodzielnego funkcjonowania domu należałoby dobudować schody- zewnętrzne, bądź wewnętrzne oraz zamknąć przejście między domami ścianami na parterze i na piętrze na korytarzach.

Wykończenie na parterze :

Podłogi – panele, w kuchni i wc płytki ceramiczne.
Ściany – malowane, flizy (wc i kuchnia).
Stolarka okienna – drewniana , stara,
Stolarka drzwiowa - pływiniowa.

Schody – brak schodów na I piętro.

Z parteru możliwe zejście do piwnicy. Do piwnicy możliwe wejście także od strony ogrodu.

Wykończenie na piętrze :

Podłogi – panele, w łazience płytki ceramiczne.
Ściany – malowane, flizy (łazienka).
Stolarka okienna – drewniana , stara,
Stolarka drzwiowa - pływiniowa.
Balkony- niewykończone.

Schody zewnętrzne niewykończone.

Dom otynkowany, ocieplony (wg. informacji uzyskanej podczas wizji)

Dach- kryty blachą (wg. informacji uzyskanej podczas wizji)

Instalacje:

- ⇒ instalacja wodna (woda z wodociągów)
- ⇒ instalacja centralnego ogrzewania (piec gazowy)
- ⇒ instalacje elektryczne
- ⇒ instalacje gazowa
- ⇒ kanalizacja

Uwaga : według informacji uzyskanych podczas wizji we wrześniu 2017 r., wszystkie instalacje były wspólne dla obu domów. Do samodzielnego funkcjonowania domu należałoby rozdzielić instalacje.

Stan techniczny budynku:

Stan techniczny średni, standard wykończenia budynku średni.

Dojazd

Dojazd do działki drogą asfaltową – droga publiczna.

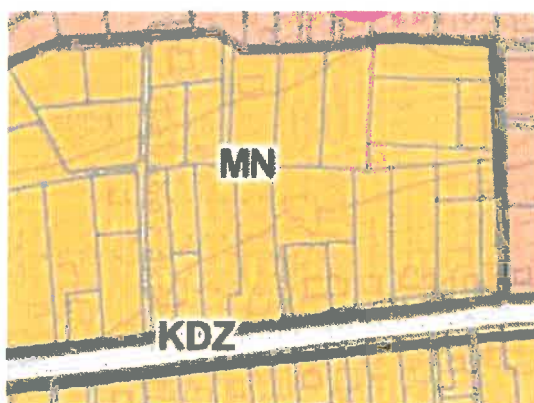
7. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

DLA WYCENIANEJ DZIAŁKI NR 184/3, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI LIBERTÓW, GMINA MOGILANY nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego (wyrokiem Sądu z roku 2010 Uchwała nr XXV/212/05 Rady Gminy Mogilany z dnia 24 czerwca 2005 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego straciła ważność).

Wg studium zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR XXII/223/2020 RADY GMINY MOGILANY z dnia 7 października 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany uchwalonego Uchwałą nr XI/65/99 z Rady Gminy Mogilany z dnia 17 grudnia 1999 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogilany

przedmiotowa działka leży w terenie:

MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ.



Ze względu na sposób wykorzystania z działki (działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym)- w dalszych obliczeniach przeznaczenie działki traktuje się jako podobne do przeznaczenia- zabudowa mieszkaniowo jednorodzinna.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

8.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie PODSTAW PRAWNYCH

Wartość rynkowa nieruchomości zgodnie z rozdz. 5 art. 151 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku:

„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”;

W ramach Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny opracowany został Krajowy Standard Wyceny Podstawowy KSWP WARTOŚĆ RYNKOWA.

W Standardzie zawarto interpretację pojęć użytych w definicji:

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia

lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeteminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznanie i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozsądny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego zawierającego elementy podejść poprzednich.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

- Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami); oraz biorąc pod uwagę cel i zakres wyceny oraz analizę rynku, do wyceny zastosowano:

Wartość rynkowa WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

Wyboru metody wyceny dokonano po przeprowadzeniu analizy rynku w zakresie nieruchomości podobnych do przedmiotowej. Zarówno w przypadku wyceny nieruchomości jako zabudowanej, odpowiednia ilość zanotowanych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanymi domami jednorodzinnymi, uzasadnia zastosowanie metody korygowania ceny średniej.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, cyt.:

Art. 153.1. *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 znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego stanowi m.in.:

§4.1. *Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.*

2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. (...)*

3. *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.*

4. *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 będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.*

Nota interpretacyjna: Zastosowanie Podejścia Porównawczego w wycenie nieruchomości:

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga uzasadnienia.

Zastosowana metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

- 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.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,
 n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).
Cechy rynkowe nieruchomości podobnych zbadano w oparciu o dostępne dokumenty i ich oględziny zewnętrzne.

Uwaga: Założenie, iż nieruchomość o cenie minimalnej jest najgorsza w zakresie wszystkich cech, zaś nieruchomość o cenie maksymalnej jest najlepsza w zakresie wszystkich cech porównawczych, jest założeniem czysto teoretycznym, które praktycznie nie występuje na rynku.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Biorąc pod uwagę przedmiot wyceny, przeprowadzono analizę rynku w zakresie transakcji zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Niewątpliwie najmniej elastycznym segmentem rynku nieruchomości, pod względem ruchów cen oraz ilości transakcji, jest rynek domów jednorodzinnych. Mały popyt na domy wynika przede wszystkim z niewystarczającej zdolności kredytowej kupujących. Pomimo, że cena 1m² domu jest niższa niż cena 1m² mieszkania, kupując dom trzeba się liczyć z wydatkiem o kilkadziesiąt tysięcy wyższym niż w przypadku zakupu mieszkania. To skutecznie ogranicza liczbę potencjalnych nabywców.

W celu określenia wartości nieruchomości w zakresie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, dokonano analizy rynku na terenie gminy Mogilany. Ze względu na zbyt małą ilość zanotowanych transakcji nieruchomościami podobnymi, rynek rozszerzono analizą obejmując również gminy sąsiednie powiatu krakowskiego i wielickiego.

Analizą objęto okres 2019 r. – do 2020 r.

Badany rynek znajdował się do niedawna w punkcie wyżu cyklu koniunkturalnego. Obecnie trudno jest wnioskować jakie skutki dla branży nieruchomościowej krótkoterminowe i długoterminowe wywoła stan pandemii na świecie i w kraju. Dlatego też w opracowaniu nie zakłada się spełnienia żadnego scenariusza, gdyż ryzyko niepewności aktualnie nie ma jeszcze takiego przełożenia na rynek, który reaguje ze znacznym opóźnieniem na tego rodzaju zmiany otoczenia. Ponadto wyceny dokonuje się na określona datę na podstawie transakcji zawartych w przeszłości oraz analiz cen podażyowych. Natomiast na rynku podażyowym nie odnotowano zmiany cen ofertowych o tendencjach spadkowych w tym przeceny ofert pierwotnych. Należy zatem oczekiwać w jakim kierunku rozwinie się sytuacja na rynku nieruchomościowym.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że najwyższe ceny za 1m² powierzchni użytkowej budynku, osiągają domy usytuowane w atrakcyjnej lokalizacji z dobrą dostępnością komunikacyjną, blisko granic z Krakowem. Najchętniej kupowane są nieruchomości zabudowane domami o powierzchni użytkowej do 135 m². Bardzo istotną cechą jest również stan techniczny budynków. Budynki w dobrym stanie technicznym, osiągają ceny najwyższe.

Na wartość nieruchomości duży wpływ ma także charakter budynku. Najdroższe, są budynki wolnostojące. Ważna jest również powierzchnia działki, im większa powierzchnia działki, tym nieruchomość jest atrakcyjniejsza.

Na wartość wpływają także rozwiązania funkcjonalne, dostępność do mediów i inne. Niekorzystne rozwiązania funkcjonalne, a także brak dostępności niektórych mediów obniżają wartość nieruchomości.

Do oszacowania wartości nieruchomości wyselekcjonowano nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej.

Po odrzuceniu wielkości skrajnych rzeczoznawca ustalił wartość minimalną na poziomie ok. 2 500 zł/m², wartość maksymalna na poziomie ok 5000 zł/m².

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W ZAKRESIE DZIAŁKI NR 184/3 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

10.1. OKREŚLENIE RYNKU LOKALNEGO

Rodzaj rynku: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Obszar rynku: powiat krakowski: gmina Mogilany, gminy sąsiednie powiatu krakowskiego i Wielickiego

Okres badania: 2019 r. – do 2020 r.

Wybrana jednostka porównawcza: 1m² powierzchni użytkowej.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży pochodzą z aktów notarialnych. Dokonano analizy oceny przydatności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

Dokonano również analizy wiarygodności cen, odrzucając ceny nie spełniające definicji „ceny rynkowej” (strony transakcji zależne od siebie, dodatkowe warunki transakcji, itp.).

W analizie rynku przedstawiono zbiór transakcji (tzw. próbkę reprezentatywną) z rynku lokalnego, na których oparto dalsze analizy.

ZBIÓR TRANSAKCJI Z RYNKU LOKALNEGO (TZW. PRÓBKA REPREZENTATYWNA)

DATA TRANS.	NR REP.	GMINA	MIEJSCOWOŚĆ	POW. DZIAŁKI [M2]	POW. UŻ. [M2]	CENA 1 M ² POW. UŻ. [ZŁ]
2019-09-03	70/19	Mogilany	Libertów	1228	196,00	2474,49
2019-03-15	1259/19	Liszki	Kryspinów	1038	89,28	2576,16
2019-06-24	3348/19	Skawina	Wielkie Drogi	838	194,70	2670,78
2019-05-31	10651/19	Biskupice	Zabłocie	859	148,60	2792,73
2019-03-01	4097/19	Wieliczka	Dobranowice	385	112,00	2857,14
2019-04-26	2410/19	Świątniki Górne	Wrząsowice	1238	200,30	2995,51
2019-06-24	1768/19	Skawina	Radziszów	933	140,00	3214,29
2019-06-28	2719/19	Mogilany	Gaj	871	170,00	3235,29
2019-02-07	724/19	Zabierzów	Zabierzów	900	100,00	3300,00
2019-03-07	850/19	Wieliczka	Janowice	1538	102,70	3359,30
2019-06-27	5422/19	Wieliczka	Golkowice	1361	161,00	3819,88
2019-07-01	1870/19	Mogilany	Libertów	524	198,50	4251,89
2019-02-01	461/19	Zabierzów	Pisary	350	96,30	4465,21
2020-04-09	1024/20	Świątniki Górne	Rzeszotary	800	105,00	4809,52
2019-04-24	2306/19	Skawina	Krzęcin	637	130,40	4984,66

10.2. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG

W celu spełnienia celu przedmiotowej wyceny przeprowadzono szczegółową analizę wpływu cech rynkowych na ceny sprzedanych nieruchomości na rynku lokalnym i rynkach równoległych. Wagi poszczególnych cech ustalono w oparciu o analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen oraz na podstawie preferencji uczestników rynku nieruchomości.

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Nazwy cech rynkowych na przedmiotowym rynku lokalnym ustalono analizując oferty kupna i oferty sprzedaży w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami. Badania marketingowe na rynku nieruchomości wskazują, że liczba cech rynkowych, według których potencjalni nabywcy kierują się przy ocenie konkretnej nieruchomości nie przekracza dziesięciu.

Na badanym rynku lokalnym na ceny transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, miały wpływ przede wszystkim następujące cechy rynkowe:

- ☐ lokalizacja,
- ☐ powierzchnia działki,
- ☐ powierzchnia użytkowa,
- ☐ charakter budynku,
- ☐ stan techniczny i standard wykończenia,
- ☐ układ funkcjonalny, media

Analizę wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości zamieszczono w tabeli wraz z wykresem poniżej.

Analiza wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości.

LP.	ATRYBUT (CECHA RYNKOWA)	ANALIZA WAGI CECHY RYNKOWEJ	WPLYW ATRYBUTU NA CENY RYNKOWE (WAGA CECHY)
1.	Lokalizacja	W skali NAJLEPSZA – ŚREDNIA - NAJGORSZA w zależności od ogólnej lokalizacji / odległości od miasta, stopnia zurbanizowania, sąsiedztwa i otoczenia, dostępności komunikacyjnej, dojazdu, dostępności infrastruktury towarzyszącej	25,00%
2.	Powierzchnia terenu	NAJLEPSZA powyżej 10a ŚREDNIA od 6a do 10a NAJGORSZA poniżej 6 a	10,00%
3.	Powierzchnia użytkowa	NAJLEPSZA do 135 m ² ŚREDNIA powyżej 135 m ² do 160 m ² NAJGORSZA powyżej 160 m ²	10,00%
4.	Charakter budynku	NAJLEPSZA dom w zabudowie wolnostojącej NAJGORSZA dom w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej	15,00%
5.	Stan techniczny i standard budynku	NAJLEPSZY stan techniczny i standard wykończenia dobry ŚREDNI stan techniczny i standard wykończenia średni NAJGORSZY stan techniczny przeciętny lub do remontu	20,00%
6.	Układ funkcjonalny, media	NAJLEPSZE korzystny układ funkcjonalny NAJGORSZE niekorzystny układ funkcjonalny, brak niektórych mediów itd., EKSTRAPOLACJA(-)*	20,00%
RAZEM			100,00%

*Z uwagi na wystąpienie cechy u nieruchomości wycenianej wykraczającej poza cechy nieruchomości z próbki reprezentatywnej zastosowano zasadę ekstrapolacji, co jest zgodnie z przepisami PKZW Nota Interpretacyjna Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

10.3. OKREŚLENIE TRENDU CZASOWEGO DLA RYNKU LOKALNEGO ORAZ OKREŚLENIE PRZEDZIAŁU CENOWEGO

Trend czasowy:

Trend czasowy: Na podstawie raportów z rynku nieruchomości oraz analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych o charakterze mieszkalnym na terenie gminy Mogilany i gmin sąsiednich ustalono iż ceny jednostkowe odnotowały średnioroczny wzrost na poziomie 5 %. W związku z powyższym dokonano aktualizacji cen transakcyjnych nieruchomości ze względu na upływ czasu o trend wzrostu.

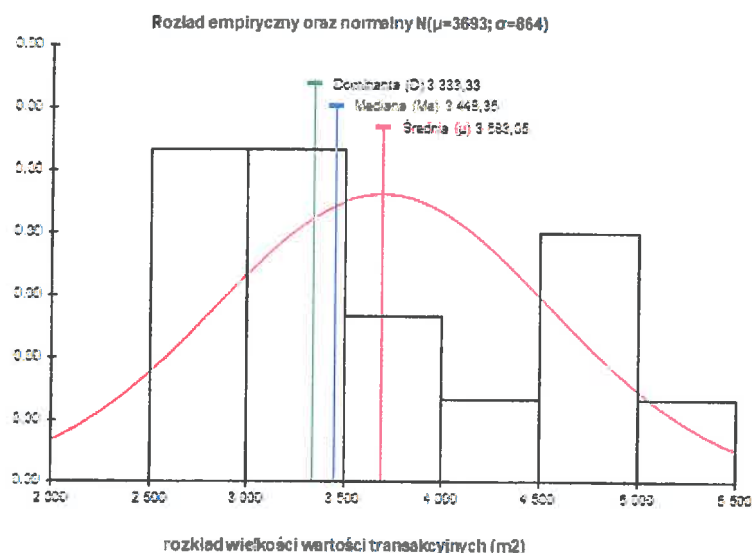
Tabela poniżej przedstawia zaktualizowane ceny transakcyjne nieruchomości na datę wyceny (tj. 23 października 2020 r.)

DATA TRANS.	NR REP.	GMINA	MIEJSCOWOŚĆ	POW. DZIAŁKI [m ²]	POW. UŻ. [m ²]	ZAKTUALIZOWANA CENA 1 m ² POW. UŻ. [zł.]
2019-09-03	70/19	Mogilany	Libertów	1228	196,00	2 615,50
2019-03-15	1259/19	Liszki	Kryspinów	1038	89,28	2 783,66
2019-06-24	3348/19	Skawina	Wielkie Drogi	838	194,70	2 848,95
2019-05-31	10651/19	Biskupice	Zabłocie	859	148,60	2 988,22
2019-03-01	4097/19	Wieliczka	Dobranowice	385	112,00	3 092,76
2019-04-26	2410/19	Świątniki Górne	Wrząsowice	1238	200,30	3 219,56
2019-06-24	1768/19	Skawina	Radziszów	933	140,00	3 428,72
2019-06-28	2719/19	Mogilany	Gaj	871	170,00	3 449,35
2019-02-07	724/19	Zabierzów	Zabierzów	900	100,00	3 582,08
2019-03-07	850/19	Wieliczka	Janowice	1538	102,70	3 633,57
2019-06-27	5422/19	Wieliczka	Golkowice	1361	161,00	4 073,14
2019-07-01	1870/19	Mogilany	Libertów	524	198,50	4 531,47
2019-02-01	461/19	Zabierzów	Pisary	350	96,30	4 850,56
2020-04-09	1024/20	Świątniki Górne	Rzeszotary	800	105,00	4 939,31
2019-04-24	2306/19	Skawina	Krzęcin	637	130,40	5 358,85

Średnia zaktualizowana cena 1 m² pow. uż.	3 693,05 zł/m²
---	----------------------------------

Analiza zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych:

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	3 693,05
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	437,06
4.	Przedział średniej	3 255,99
		4 130,10
5.	Typowy przedział zmienności	2 829,40
		4 556,69
6.	Mediana (Me)	3 449,35
7.	Dominanta (D)	3 333,33
8.	Odchylenie standardowe (σ)	863,64
9.	Wartość minimalna	2 615,50
10.	Wartość maksymalna	5 358,85



Mediana- wartość zmiennej , powyżej i poniżej której znajduje się dokładnie po 50% obserwacji (dzieli wszystkie dane na dwie równoliczne grupy).

Dominanta- wartość najczęstsza , wskazująca na wartość o największym prawdopodobieństwie wystąpienia.

Skośność - charakteryzuje stopień asymetrii rozkładu wokół jego średniej.

Odchylenie standardowe - pierwiastek kwadratowy ze sumy podniesionych do kwadratu odchyłeń poszczególnych wyników danego zbioru od jego średniej , podzielonej przez liczbę elementów tego zbioru.

OKREŚLENIE CENY ŚREDNIEJ I ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Wyszczególnienie:	Wartości:
Cena maksymalna 1 m ²	5 358,85 zł
Cena minimalna 1 m ²	2 615,50 zł
Przedział cen C	2 743,35 zł
Cena średnia C śr.	3 693,05 zł
Współczynnik korekcyjny C _{max} /C _{śr}	1,45
Współczynnik korekcyjny C _{min} /C _{śr}	0,71
Zakres współczynników korekcyjnych U_i	0,74

10.4. CHARAKTERYSTYKA I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

Szczegółowy opis nieruchomości wycenianej został przedstawiony w pkt. 6 niniejszego operatu.

10.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I MAKSYMALNEJ

Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji	2019-09-03
Opis	Libertów, gmina Mogilany Lokalizacja – atrakcyjna lokalizacja, blisko Krakowa najlepsza Powierzchnia terenu - 1228 m² - najlepsza Powierzchnia użytkowa budynku – 196 m² - najgorsza Charakter budynku- w zabudowie wolnostojącej- najlepszy Stan techniczny – stan techniczny do częściowego remontu - najgorszy Układ funkcjonalny – najlepszy
	
ZAKTUALIZOWANA CENA ZŁ / 1M ² POW. UŻ.	2 615,50 zł/m2

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji	2019-04-24
Opis	Krzęcin , gmina Skawina Lokalizacja – średnio atrakcyjna lokalizacja, dobry dostęp do nieruchomości - średnia Powierzchnia terenu – 637 m² - średni Powierzchnia użytkowa budynku – 130,40 m² - najlepsza charakter budynku- budynek wolnostojący- najlepsza Stan techniczny - stan techniczny i standard wykończenia dobry - najlepszy Układ funkcjonalny – najlepszy
	
ZAKTUALIZOWANA CENA ZŁ / 1M ² POW. UŻ.	5 358,85 zł/m2

10.6. ANALIZA PORÓWNAWCZA

Lp	Atrybut	Wpływ atrybutu na ceny rynkowe	Zakres wsp. korekcyjnych		Analiza cech nieruchomości szacowanej	Wartość wsp. korekc. dla szacowanej nieruch.: 0,363
			wsp. korekc. min.	wsp. korekc. max.		
1	Lokalizacja	25%	0,177	0,363	Libertów – blisko od granic Krakowa NAJLEPSZA	0,363
2	Powierzchnia terenu	10%	0,071	0,145	500 m ² NAJGORSZA	0,071
3	Powierzchnia użytkowa	10%	0,071	0,145	129,34 m ² NAJLEPSZA	0,145
4	Charakter budynku	15%	0,106	0,218	Budynek w zabudowie bliźniaczej NAJGORSZY	0,106
5	Stan techniczny i standard	20%	0,142	0,290	stan techniczny i standard średni ŚREDNI	0,216
6	Układ funkcjonalny. Media	20%	0,142	0,290	Brak schodów między piętrami, konieczność rozdzielania poszczególnych instalacji EKSTRAPOLACJA(-)	0,067
Razem		100%	0,71	1,45		0,968
Wartość średniej ceny 1m ² pow. uż.					3 693,05 zł	
Skorygowana wartość średniej ceny 1m ² pow. uż. (cena średnia x współczynnik korygujący)					3 574,87 zł	
Powierzchnia użytkowa					129,34 m ²	
Wartość prawa własności nieruchomości					462 373,69 zł	
WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI (W ZAOKRĄGLENIU)					462 000 zł	
UDZIAŁ					1/2	
WARTOŚĆ UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI					231 000 zł	

Z uwagi na wystąpienie cechy u nieruchomości wycenianej wykraczającej poza cechy nieruchomości z próbki reprezentatywnej zastosowano zasadę ekstrapolacji, co jest zgodnie z przepisami PKZW Nota Interpretacyjna Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

¹W obliczeniach dla przedmiotowej nieruchomości ekstrapolację zastosowano z uwagi na: niekorzystny układ funkcjonalny, konieczność rozdzielania mediów, konieczność dobudowania schodów itd.

11. WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Rzeczoznawca majątkowy określa ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne dla oszacowania wartości dla sprzedaży wymuszonej (WRW).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub przyjęte jako rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to również wtedy, gdy ogłoszona jest upadłość właściciela, postępowanie egzekucyjne bądź sądowe. Sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym następuje w trybie przewidzianym w art. 320 PU (przetarg lub aukcja) lub z wolnej ręki na podstawie zezwolenia Sędziego - Komisarza, przy czym warunki sprzedaży, w szczególności cena wywoławcza w przetargu czy też minimalna cena sprzedaży z wolnej ręki, określane są przez Sędziego Komisarza przy uwzględnieniu operatu szacunkowego sporządzonego przez powołanego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawcy majątkowego).

Na podstawie doświadczeń zawodowych i wykonywania operatów szacunkowych dla syndyków i komorników można przyjąć przy założeniu, że WRW będzie wynosić nie mniej niż 0,70-0,75 wartości rynkowej oszacowanej w przedmiotowym operacie szacunkowy. W innym przypadku właściciel sam sprzedaje swoją nieruchomość przed rozpoczęciem postępowań wynikających z obowiązujących przepisów prawa. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą można wyznaczyć na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r * W_{ac}$$

gdzie:

W_r wartość rynkowa,

W_{ac} - współczynnik ogólnej atrakcyjności, zachęty cenowej

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

W analizowanym przypadku WRW przyjęto na poziomie 0,70 oszacowanej wartości nieruchomości, ze względu na dodatkowe trudności w sprzedaży udziału 1/2 nieruchomości, wynikające z niekorzystnego układu funkcjonalnego (konieczności rozdzielania mediów, dobudowania schodów itd.)

WRW przyjęto na poziomie 0,70 oszacowanej wartości nieruchomości, uwzględniając lokalizację, stan techniczny i powierzchnię, wg stanu na dzień wizji lokalnej (wrzesień 2017 r.).

Poniższe obliczenia dotyczą udziału 1/2 w nieruchomości :

$$WRW_{1/2} = 231\,000 \text{ zł} \times 0,7 = 161\,700 \text{ zł}$$

(SŁOWNIE: STO SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET ZŁ)

12. WYNIK KOŃCOWY

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR31/00022058/3, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI LIBERTÓW, GMINA MOGILANY, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 184/3, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WYNOŚI:

DZIAŁKA NR 184/3 WRAZ Z BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	462 000 zł
WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 184/3 WRAZ Z BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	231 000 zł
(SŁOWNIE: DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY ZŁ)	

WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR KR31/00022058/3, POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI LIBERTÓW, GMINA MOGILANY, SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI NR 184/3, ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, WYNOŚI:

WARTOŚĆ RYNKOWA DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY UDZIAŁU ½ W PRAWIE WŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 184/3 WRAZ Z BUDYNKIEM MIESZKALNYM JEDNORODZINNYM I POZOSTAŁYMI SKŁADNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	161 700 zł
(SŁOWNIE: STO SZEŚCZDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET ZŁ)	

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości podejściem porównawczym. W podejściu porównawczym wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na podstawie cen osiągniętych z rzeczywistych sprzedaży nieruchomości porównawczych. Do szacowanej nieruchomości wykreowano lokalny rynek nieruchomości, przeanalizowano i przyjęto główne atrybuty rynkowe kształtujące ceny na tym rynku oraz przeprowadzono szczegółową analizę poprawek z tytułu różnic w cechach rynkowych pomiędzy nieruchomościami porównawczymi, a nieruchomością wycenianą.

Wartość nieruchomości szacowanej mieści się w przedziale cen uzyskanych za nieruchomości podobne. Dlatego wartość nieruchomości oszacowana w tym podejściu odpowiada jej aktualnej wartości rynkowej i stanowi wynik niniejszego operatu szacunkowego. Z uwagi na położenie, stan techniczny i inne atrybuty wartość nieruchomości uzyskana w niniejszej wycenie można uznać za realną.

Przedstawione powyżej wartości pokrywają się z przeprowadzoną analizą rynków nieruchomości podobnych.

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) i standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.
- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników mających fizycznie negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiekolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.
- Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały odnotowane i uwzględnione. Rzecznik Majątkowy nie odpowiada za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku ujawnienia takich obciążeń lub ograniczeń zastrzega sobie prawo zmiany niniejszej wyceny.
- Obliczenia zawarte w operacie szacunkowym dokonane były za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie mogą zawierać drobne nieścisłości, co wynika z zaokrągleń.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte: prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej lub technicznej oraz za ewentualne błędy w dokumentacji dostarczonej przez zlecniodawcę.
- Wycenę wykonano przy założeniu, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na wartość nieruchomości.
- Rzecznik Majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Niniejsze opracowanie nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.
- Powierzchnię budynku mieszkalnego przyjęto na podstawie własnych kontrolnych pomiarów z dokładnością wystarczającą do wykonania szacunku. W żadnym przypadku nie może być ona podstawą do jakichkolwiek czynności podziałowych, podatkowych itp. dla których powinna być opracowana powykonawcza inwentaryzacja architektoniczna obiektu.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, ani nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcyjnego budynku i innych wad ukrytych budynku.
- wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.
- Ustalona w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera podatku vat, ani innych opłat które będą musiały być uiszczone w związku z przeniesieniem prawa własności.
- Dane osobowe zawarte w niniejszym operacie szacunkowym są przetwarzane na podstawie udzielonej zgody w celu realizacji umowy na wykonanie operatu szacunkowego oraz wynikają z prawnie usprawiedliwionych celów realizowanych przez sporządzającego wycenę rzeczoznawcę majątkowego.

NA TYM OPERAT ZAKOŃCZONO I PODPISANO W KRAKOWIE
W DNIU 5 LISTOPADA 2020 R.



TRACZYK JOLANTA
NR UPRAWNIEN 4979

14. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół badania Księgi Wieczystej.
2. Dokumentacja fotograficzna – stan z daty wizji (wrzesień 2017r, październik 2020 r.).
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów oraz kopia mapy ewidencyjnej.
4. Polisa ubezpieczeniowa

Załącznik nr 1

STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

NIERUCHOMOŚĆ SKŁADAJĄCA SIĘ Z DZIAŁKI NR 184/3 OBJĘTA JEST KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR
KR3I/00022058/3

(Księga Wieczysta badana dnia 23 października 2020 roku)

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer działki 184/3
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)
MOGILANY, LIBERTÓW Ulica JANA PAWŁA II 78
Sposób korzystania ZABUDOWANA BUDYNKIEM MIESZKALNYM
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)
/ 00008976 / , 0,0555 HA
Obszar całej nieruchomości 0,0555 HA

DZIAŁ I – SPIS PRAW

Brak wpisów.

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)
numer udziału w prawie 2,
wielkość udziału 1 /2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)
MAGDALENA TERESA WYDRO, KAZIMIERZ, BARBARA, 87010702683

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)
numer udziału w prawie 3,
wielkość udziału 1 /2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

DZIAŁ III – CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Lp. 1. — Nr podstawy wpisu 22
Numer wpisu 7
Rodzaj wpisu INNY WPIS
Treść wpisu PRZYŁĄCZENIE KOLEJNEGO WIERZycIELA DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z
NIERUCHOMOŚCI, NA POSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO - POSTANOWIENIA SĄDU OKRĘGOWEGO W
KRAKOWIE, SYGN. TYT, WYK. I NC 481/14 Z DNIA 26.11.2014 R.
Przedmiot wykonywania UDZIAŁ 1/2 - MAGDALENA WYDRO ORAZ UDZIAŁ 1/2 /
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) Lp. 1. ULTIMO
NIESTANDARYZOWANY SEKURITYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW

Lp. 2. — Nr podstawy wpisu 24
Numer wpisu 8
Rodzaj wpisu INNY WPIS
Treść wpisu OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI MAGDALENY WYDRO JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ
DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA PODSTAWIE POSTANOWIENIA SĄDU REJONOWEGO DLA KRAKOWA
ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE VIII WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO DLA SPRAW UPADŁOŚCIOWYCH I
RESTRUKTURYZACYJNYCH Z 21.07.2020R. SYGN. AKT VIII GU 627/20.
Przedmiot wykonywania UDZIAŁ 1/2 CZĘŚCI MAGDALENY WYDRO

DZIAŁ IV – HIPOTEKI

Lp. 1. --- Nr podstawy wpisu 6, 7, 12

Numer hipoteki (roszczenia) 4

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA

Suma (słownie), waluta 376024,59 (TRZYSTA SIEDEMDZIESIĄT SZEŚĆ TYSIĘCY DWADZIEŚCIA CZTERY 59/100) Zł

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 KREDYT

Termin zapłaty 2037-04-01

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 14070153000000

Lp. 2. --- Nr podstawy wpisu 6, 7, 11

Numer hipoteki (roszczenia) 5

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA

Suma (słownie), waluta 82726,00 (OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SIEDEMSET DWADZIEŚCIA SZEŚĆ) Zł

Odsetki (rodzaj, wysokość) ZMIENNE, 5,56

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 ODSETKI

Termin zapłaty 2037-04-01

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ULTIMO NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 14070153000000

Lp. 3. --- Nr podstawy wpisu 10

Numer hipoteki (roszczenia) 6

Rodzaj hipoteki (roszczenia) HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Suma (słownie), waluta 6071,00 (SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMDZIESIĄT JEDEN) Zł

Udział (numer udziału w prawie)

Lp. 1. 3

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 SKŁADKI NA UBEZPIECZENIE SPOŁECZNE, ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ
GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wierzyciel hipoteczny

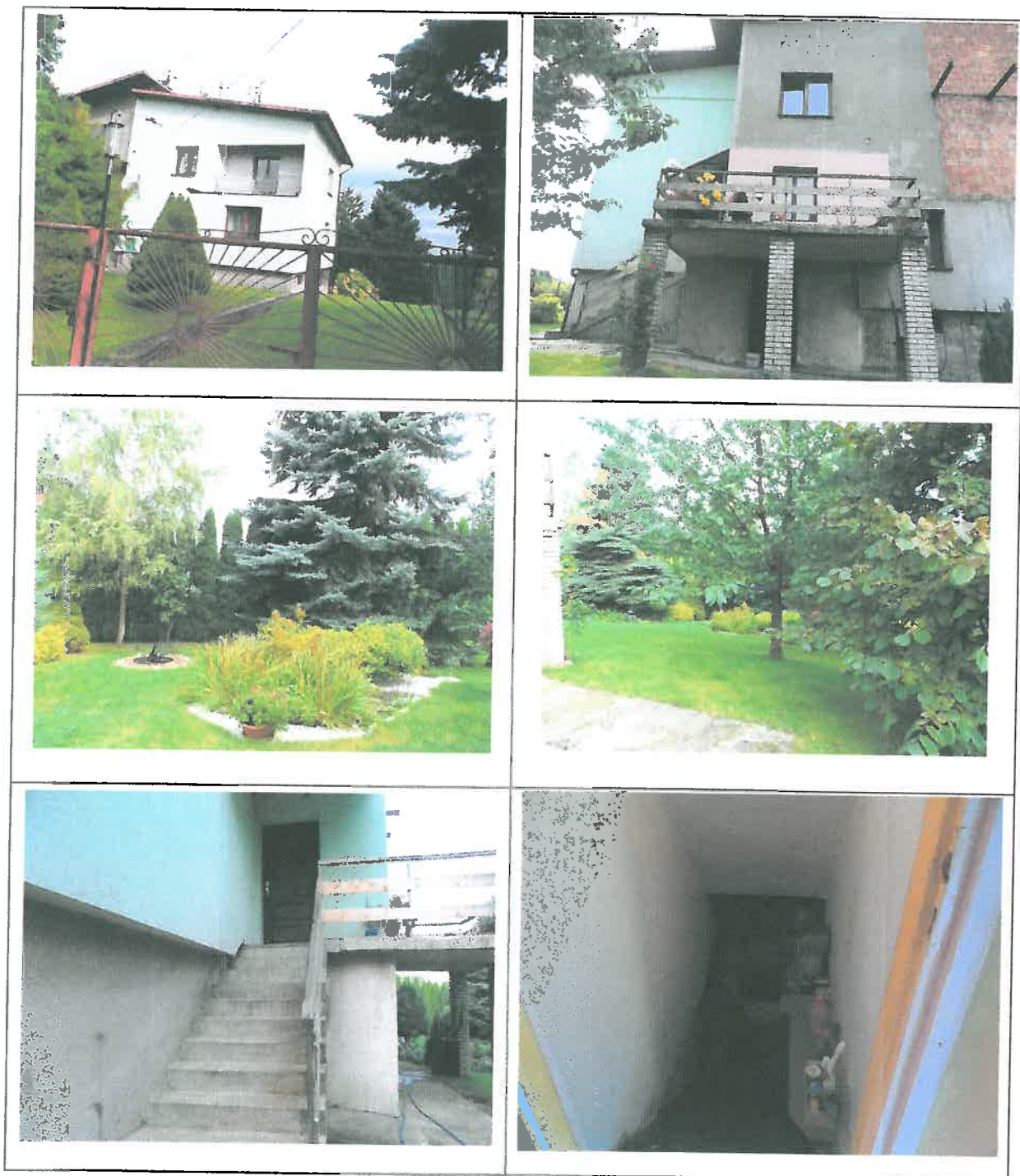
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, KRAKÓW, 00001775600000

**Uwaga: Hipoteka nr 6 (hipoteka przymusowa) obciąża udział Pani Anny Iwony Jabłczyńskiej
(nr 3 udziału w prawie)**

Załącznik nr 2

Dokumentacja fotograficzna – stan z daty wizji 5 września 2017 r









Dokumentacja fotograficzna – stan z daty wizji 9 października 2020 r (godziny wieczorne)



droga



droga

STAROSTWO POWIATOWE W KRAKOWIE
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru
30-508 Kraków, ul. Przy Moście 1
tel. 012-656-72-53, 012-656-72-19
012-656-72-51, 012-656-72-26
fax 012-656-09-81

Województwo: **małopolskie**
Powiat: **krakowski**
Jednostka ewidencyjna: **120609_2, Mogilany**
Obręb ewidencyjny: **120609_2.0007, Libertów**

(nazwa organu wydającego dokument)

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 08-10-2020 09:37:23

Nr jednostki rejestrowej: **G977**

Osoby: **2**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/2 współwłasność	
1/2 współwłasność	Wydro Magdalena Teresa (Kazimierz, Barbara) PESEL: 87010702683 adres: ul. Janusza Meissnera 6/145, 31-457 Kraków

Działki ewidencyjne: **1**

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
2	184/3		0.05	S-RIIIa S-RIVa Br-RIVa	0.01 0.01 0.03	KR31/00022058/3 AN2892/2007,

Identyfikator: 120609_2.0007.184/3;

UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 184/3;1.

Razem powierzchnia działek [ha]:	0.05	ha
Słownie:	pięć arów	

Oznaczenia użytków i klas

Br-RIVa - Grunty rolne zabudowane
S-RIIIa - Sad
S-RIVa - Sad

Zgodnie z §86 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków informujemy, że dokładność określenia powierzchni działki ewidencyjnej do ara nie spełnia wymagań określonych w/w rozporządzeniem.

Karolina Biłska
08-10-2020

(sporządził: data i podpis)

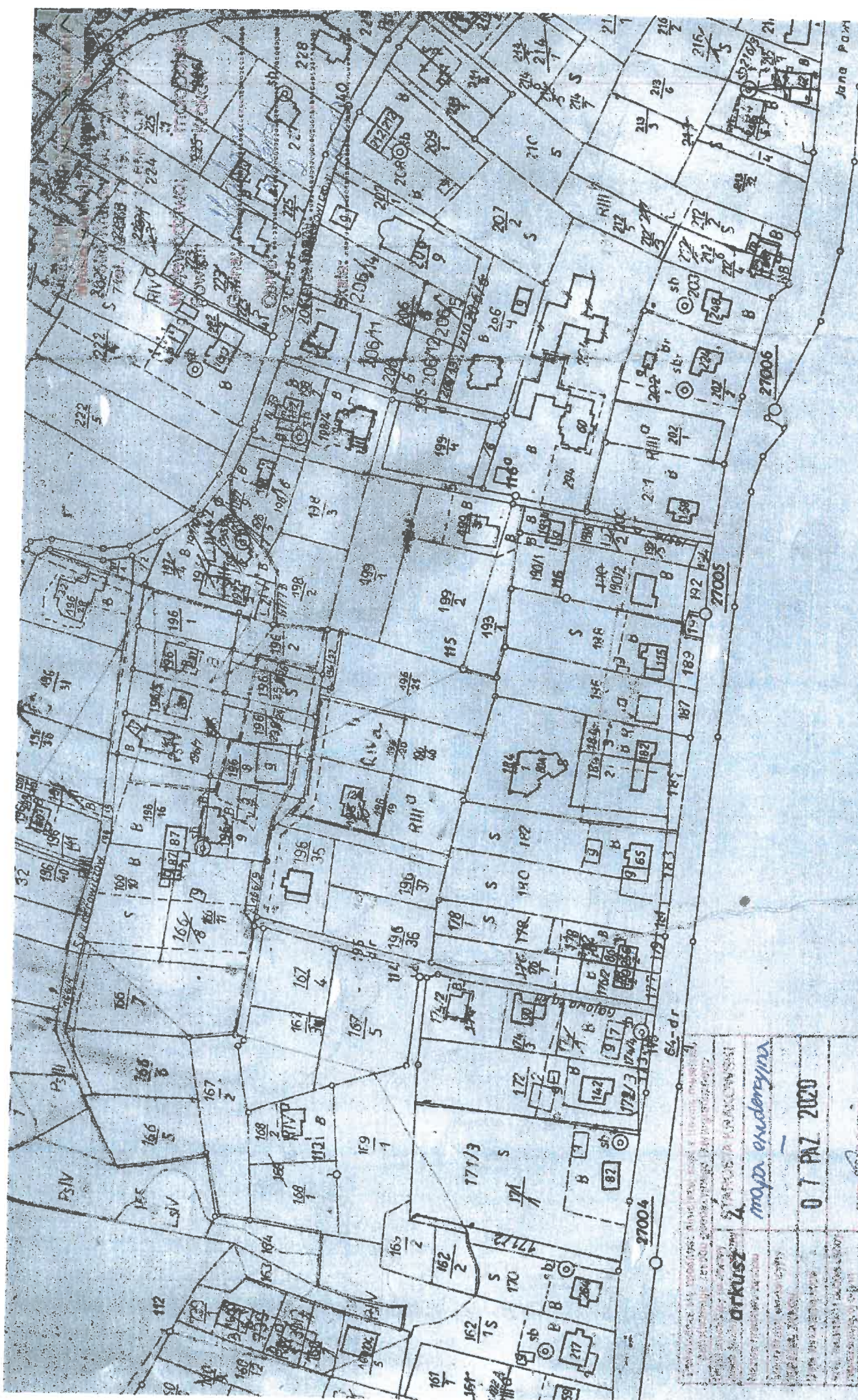


(pieczęć urzędowa)

Kraków, dnia 08.10.2020 r.

Starosta
mgr inż. Karolina Biłska
08-10-2020
w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)



arkusz 5

arkusz	mapa enderyna
0 7 PAZ 2020	

mgr inż. Krystyna Biłska
Cienion
Wydanie Główny, Kartograf
Krajowa

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Krakowskie Biuro Rzeczoznawców
Majątkowych Traczyk Jolanta**

31-708 Kraków, Kisielewskiego 44

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008021

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 06/12/2019 - 05/12/2020

na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR

słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 764.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KPS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48