



WYCENY MAJĄTKOWE RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. PAWEŁ POMARAŃSKI
ul. Ks.Bp. Bandurskiego 40/2
31-515 Kraków
tel/fax: 12 294-50-87
kom.: 609-057-554, 504-084-653, 695-878-887



OPINIA

określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Kępa Bogumiłowicka gm. Wierzchosławice w powiecie tarnobrzegskim, składającej się z działki ew. nr 106/8 o pow. 0,1000ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nr 26A.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr TR1T/00148738/7.

AUTOR OPINII:

Kraków, 16 lipca 2021 r.

WYCIĄG Z OPINII

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość gruntowa złożona z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
ADRES	Kępa Bogumiłowska 26A gm. Wierzchosławice, powiat tarnowski
OBRĘB	121611_2.0004, Kępa Bogumiłowska
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności
KSIĘGA WIECZYSTA	TR1T/00148738/7
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI - WŁASNOŚĆ	Kawa Bartłomiej s. Władysława i Marii

OBCIĄŻENIA: Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych (badanie KW z dnia 15 lipca 2021r).

PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM: Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze, dla którego brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze suikzp gminy Wierzchosławice, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XVI/105/2000 Rady Gminy z dnia 27 stycznia 2000r. zmienione Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Małopolskiego z dnia 7 lipca 2016r. znak: WN-II.4131.1.23.2016/ZZ w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzchosławice a następnie zmienione uchwałą nr XLVII/290/2018 Rady Gminy z dnia 28 marca 2018r.: **działka ew. nr 106/8 znajduje się w obszarach typu „A” (określonych dla jednostek osadniczych wiejskich o zwartej strukturze przestrzennej zabudowy).** Obszary funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej, produkcyjnej, rolniczej (w obszarze podmiejskim nie utrzymuje się funkcji rolniczej) i letniskowej, które mogą być przeznaczone pod zabudowę i zainwestowanie przy uwzględnieniu ograniczeń (i wyłączeń) wynikających z dyspozycji strategii ochronnej oraz innych uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania.

Dnia 6.12.2010r., dla przedmiotowej nieruchomości została wydana **decyzja o warunkach zabudowy GP-7331/75/10** (dla działki ew. nr 106/3 z podziału której powstała przedmiotowa działka ew. nr 106/8) a następnie decyzja - pozwolenie na budowę, na podstawie której został wzniesiony przedmiotowy budynek mieszkalny jednorodzinny.

STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:

Na działce ew. nr 106/8, w jej środkowej części, posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, budynek wykończony i zamieszkały, szczegółowo opisany poniżej. Działka jest ogrodzona siatką, od frontu fragment ogrodzenia murowany z bramą wjazdową automatycznie sterowaną. Teren działki wokół budynku zagospodarowany jest przydomowym ogrodem: pielęgnowanym trawnikiem, nasadzeniami ozdobnymi, utwardzonym podjazdem, tarasem.

OPIS BUDYNKU

Powierzchnia budynku przyjęta do obliczeń : **183,19 m²**

(pow. użytkowa na podstawie przedłożonego Zaświadczenia wydanego przez PINB w Tarnowie z dnia 16 maja 2016r. oraz zgodnie z dokumentacją projektową)

Budynek mieszkalny jednorodzinny, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, wzniesiony w latach 2014 - 2016 w technologii tradycyjnej murowanej. W pełni wykończony i wyposażony w media: wod- kan, prąd, ogrzewanie centralne (piec na ekogroszek + zasobnik na wodę) – ogrzewanie podłogowe na poziomie parteru oraz poddasza (w pomieszczeniach wykończonych płytkami), dodatkowo ogrzewanie kominkiem znajdującym się w salonie. Ponadto instalacja centralnego odkurzacza.

ZGODNOŚĆ WZNIESIENIA BUDYNKU Z PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO: Budynek wzniesiony na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1311/14 z dnia 9 października 2014r. znak UAB.6740.1183.2014 wydanej przez Starostę Tarnowskiego, zmienionej decyzją Starosty Tarnowskiego nr 1359/15 z dnia 15 października 2015r. znak: UAB.6740.1314.2015. Dnia 16 maja 2016r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Tarnowie wydał **Zaświadczenie** (znak: OA-III.5120.58.2016) o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego (PKOB 1110), zlokalizowanego na działce nr 106/8 w miejscowości Kępa Bogumiłowska, gm. Wierzchosławice..

CEL WYCENY:	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu na dzień oględzin dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
--------------------	---

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej obj. **TR1T/00148738/7** złożonej z działki ew. nr 106/8 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nr 26A, położonej w **m. Kępa Bogumiłowska gm. Wierzchosławice**, wynosi:

738 875,00 zł

Słownie: siedemset trzydzieści osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć złotych

Wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej obj. **TR1T/00148738/7** położonej w **m. Kępa Bogumiłowska 26A gm. Wierzchosławice**, wynosi (w zaokrągleniu):

554 156,00 zł

Słownie: pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące sto pięćdziesiąt sześć złotych

DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN):	16 LIPCA 2021 R.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości:	30 CZERWCA 2021 R.
AUTOR	
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	16 LIPCA 2021 R.

Autor opinii:

mgr inż. Paweł Pomarański
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3479

mgr inż. Paweł Pomarański
Wzrosty sądowy w zakresie szacowania
nieruchomości i mienia ruchomego
Strona 2 z 38

► **UKSZTAŁTOWANIE TERENU:**

Przedmiotowa działka ew. nr 106/8 posiada regularny kształt zbliżony do szerokiego trapezu, położenie w terenie płaskim.



Rzeczoznawca nie posiada żadnych informacji dotyczących skażeń przedmiotowej nieruchomości. Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomość wolna jest 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 występuje obowiązek rekultywacji Nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku "Prawo ochrony środowiska".

► **DOSTĘPNOŚĆ INDYWIDUALNA – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ:**

Działka nr 106/8 posiada dostęp do drogi publicznej – droga gminna na działce 107/2, do której przylega wschodnim bokiem (zgodnie z zapisem w decyzji WZ wydanej dla działki 06.12.2010r.. : „dojazd do działki istniejący z drogi gminnej dz. nr 107/2”.

► **WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Działka ew. nr 106/8 uzbrojona jest w media: prąd, wodę i kanalizację z sieci.

► **STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:**

Na działce ew. nr 106/8, w jej środkowej części, posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, budynek wykończony i zamieszkały, szczegółowo opisany poniżej. Działka jest ogrodzona siatką, od frontu fragment ogrodzenia murowany z bramą wjazdową automatycznie sterowaną. Teren działki wokół budynku zagospodarowany jest przydomowym ogrodem: pielęgnowanym trawnikiem, nasadzeniami ozdobnymi, utwardzonym podjazdem, tarasem.

OPIS BUDYNKU

► **PODSTAWOWE DANE TECHNOLOGICZNE:**

Rok budowy: 2014 - 2016
 Ilość kondygnacji: 2 (parter + poddasze)
 Powierzchnia budynku przyjęta do obliczeń : **183,19 m²**
(pow. użytkowa na podstawie przedłożonego Zaświadczenia wydanego przez PINB w Tarnowie z dnia 16 maja 2016r. oraz zgodnie z dokumentacją projektową):

Powierzchnia zabudowy: 129,65 m²
 Kubatura: 817,03 m³

► **PROGRAM UŻYTKOWY I ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POMIESZCZEŃ:**

kondygnacja	pomieszczenie	powierzchnia [m2]
parter	wiatrołap	8,15
	kotłownia	4,93
	spizarnia	9,76
	kuchnia	11,53
	jadalnia	12,74
	salon	15,97
	gabinet	8,35
	komunikacja	5,11
	toaleta	2,19
	garaż	22,39
RAZEM parter		101,12
poddasze	komunikacja	2,77
	pokój	18,02
	pokój	12,92
	pokój	16,12
	łazienka	6,02
	pralnia	3,34
	łazienka	6,69
	garderoba	4,49
	sypialnia	11,7
RAZEM poddasze		82,07
łącna powierzchnia użytkowa		183,19

► **CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU:**

Budynek mieszkalny jednorodzinny, niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, wzniesiony w latach 2014 - 2016 w technologii tradycyjnej murowanej.

Tradycyjna architektura – budynek z garażem jednostanowiskowym, przekryty dachem dwuspadowym z lukarnami, przy budynku wiata oraz taras zadaszony. Budynek zrealizowany w systemie tradycyjnym, konstrukcja murowana.

Wnętrza rozplanowano zgodnie z obowiązującymi dziś zasadami: parter jako strefa dzienna zorganizowana wokół przestronnego salonu oraz poddasze jako strefa nocna/prywatna.

Obiekt znajduje się w dobrym stanie technicznym, wykończony przy zastosowaniu materiałów dobrej jakości o współczesnym wzornictwie: na podłogach płytki ceramiczne/gresowe oraz panele podłogowe, na ścianach powłoki malarskie oraz gres/płytki ceramiczne, stolarka okienna PCV zespolona (okna 3-szybowe) z zamontowanymi roletami zewnętrznymi, stolarka drzwiowa – standardowa (drzwi w przedpokoju przesuwne), drzwi wejściowe – wzmocnione.

Budynek w pełni wyposażony w media: wod- kan, prąd, ogrzewanie centralne (piec na ekogroszek + zasobnik na wodę) – ogrzewanie podłogowe na poziomie parteru oraz poddasza (w pomieszczeniach wykończonych płytkami), dodatkowo ogrzewanie kominkiem znajdującym się w salonie. Ponadto instalacja centralnego odkurzacza.

Z zewnątrz budynek ocieplony, otynkowany tynkiem tradycyjnym, cokół oraz ściana przy tarasie wykończona płytkami elewacyjnymi.

Rozwiązania konstrukcyjne na dzień oględzin:

Lp.	RODZAJ CECHY	OPIS
1	Rodzaj budynku ze względu na podstawową funkcję użytkową	Budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy z użytkowym poddaszem niepodpiwniczony w zabudowie wolnostojącej
2	Fundamenty	Ławy i ściany fundamentowe betonowe
3	Ściany zewnętrzne, wewnętrzne	Murowane z bloczków Ytong
4	Stropy	Nad parterem strop prefabrykowany systemowy, strop nad częścią tarasową jako płyta żelbetowa
5	Schody	Schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne płytowe jednobiegowe, wykończone w drewnie
6	Dach	Konstrukcja dachu drewniana, kryty dachówką ceramiczną, dwuspadowy
7	Posadzka	Panele podłogowe oraz płytki ceramiczne/gresowe
8	Tynki	Wewnętrzne tradycyjne cementowo - wapienne Tynk elewacyjny, budynek ocieplony
9	Wykończenie ścian	Malowane emulsyjnie, płytki ceramiczne/gresowe (w łazienkach, kotłowni, części garażu)
10	Stolarka	Okienna - PCV zespolona 3-szybowa Drzwi wejściowe wzmocnione, wewnętrzne – tradycyjne Brama garażowa segmentowa automatycznie sterowana
11	Instalacje	Wodna, kanalizacyjna, elektryczna, c.o. z grzejnikami i piec na ekogroszek + zasobnik na wodę – ogrzewanie podłogowe na poziomie parteru oraz poddasza (w pomieszczeniach wykończonych płytkami), dodatkowo ogrzewanie kominkiem znajdującym się w salonie; instalacja centralnego odkurzacza.
12	Ilość kondygnacji	Parter, poddasze

Autor opinii:

mgr inż. Paweł Pomarański
rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3479

Strona 16 z 38

► **ZGODNOŚĆ WZNIESIENIA BUDYNKU Z PRZEPISAMI PRAWA BUDOWLANEGO:**

Budynek wzniesiony na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 1311/14 z dnia 9 października 2014r. znak UAB.6740.1183.2014 wydanej przez Starostę Tarnowskiego, zmienionej decyzją Starosty Tarnowskiego nr 1359/15 z dnia 15 października 2015r. znak: UAB.6740.1314.2015.

Dnia 16 maja 2016r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Tarnowie wydał *Zaświadczenie* (znak: OA-III.5120.58.2016) o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego (PKOB 1110), zlokalizowanego na działce nr 106/8 w miejscowości Kępa Bogumiłowicka, gm. Wierzchosławice.

Budynek naniesiony na mapę ewidencyjną.

► **SPOSÓB I WARUNKI UŻYTKOWANIA ORAZ UTRZYMANIA**

Budynek mieszkalny jednorodzinny, zasiedlony, przeznaczony na cele mieszkalne pod warunkiem prowadzenia prawidłowej polityki zapobiegawczo-remontowej – nowe budownictwo.

► **STAN TECHNICZNY I STOPIEŃ ZUŻYCIA:**

○ **Zużycie funkcjonalne**

Obiekt pełni funkcję mieszkalcą zgodnie z przeznaczeniem, rozwiązania funkcjonalne zgodne z przyjmowanymi aktualnie rozwiązaniami - zużycie w tym zakresie przyjmuje się na poziomie zerowym.

○ **Zużycie środowiskowe**

W otoczeniu obiektu nie nastąpiły żadne zmiany mogące obniżyć jego walory użytkowe, wartość tego zużycia przyjęto jako zerowe.

○ **Zużycie techniczne**

W wyniku oględzin oceniono stan techniczny wszystkich elementów obiektu jako ponad dobry (budynek 5-letni, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem), wartość tego zużycia przyjęto na poziomie ok. 5%, wynikającym z normalnego sposobu użytkowania.

7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA







