



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 udziału $\frac{1}{4}$ części w prawie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr 5009 o pow. 357m² położonej przy ul. Jagiellońskiej w Kalwarii Zebrzydowskiej, zabudowanej budynkiem nr 23 o funkcji handlowo-usługowej

Dla przedmiotowej nieruchomości księgę wieczystą nr KW nr KR1W/00093087/1 prowadzi Sąd Rejonowy w Wadowicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych

AUTOR:

Kraków, 19 kwietnia 2023 r.

WYCIĄG Z OPINII

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomości gruntowa zabudowana budynkiem usługowo-handlowym -działka ew. nr 5009 o pow. 357m2	
ADRES	Kalwaria Zebrzydowska, ul. Jagiellońska 23	
OBRĘB	0005	
RODZAJ WYCENIANYCH PRAW	Prawo własności	
KSIĘGA WIECZYSTA	KR1W/00093087/1	
OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI	Emilia Tyrła c. Tadeusza i Mari, udział 16/64 części ----- Ilona Joanna Oczkowska c. Jerzego i Izabeli Hubert Karol Oczkowski s. Kazimierza i Grażyny <i>Na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, udział 8/64 części</i> ----- Izabela Grodecka c. Jana i Anny, udział 40/64 części	
OBCIĄŻENIA		
Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych. (badanie KW przeprowadzono dnia 12 kwietnia 2023r., szczegółowy protokół załączono do opracowania): Dział III Wolny od wpisów Dział IV 1.Hipoteka przymusowa 83379,18 zł, należność objęta decyzją administracyjną, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie z siedzibą w Warszawie. 2.Hipoteka przymusowa 27710,41 zł, należność objęta decyzją administracyjną, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie z siedzibą w Warszawie. 3.Hipoteka przymusowa 38452,11 zł, należność objęta decyzją administracyjną, na rzecz: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie z siedzibą w Warszawie.		
KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI		
Wyceną objęto następujące składniki: <ul style="list-style-type: none"> • działka ewidencyjna nr 5009 o pow. 357m2, położona w Kalwarii Zebrzydowskiej, przy ul. Jagiellońskiej 23 na której posadowiony jest budynek handlowo - usługowy, • pozostałe składniki zagospodarowania terenu. 		
STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:		
Działka zabudowana jest budynkiem handlowo - usługowym (obiekt został szczegółowo opisany poniżej), pozostała część została utwardzona betonem.		
BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY		
Powierzchnia przyjęta do obliczeń: 277,43m² (zgodnie z pomiarem wykonanym podczas oględzin)		
Budynek handlowo - usługowy w zabudowie jednostronnie zwartej, segment zachodni. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, o zróżnicowanej wysokości: częściowo parterowy, a częściowo piętrowy. Część frontowa budynku przykryta jest dachem dwuspadowym o blaszonym poszyciu, dach jednospadowy w tylnej części. Główne wejście do budynku od strony północnej, z ciągu pieszego ulicy Jagiellońskiej. Wyjście na I piętro jedynie poprzez schody zewnętrzne, ponadto jedno z pomieszczeń usytuowane na I piętrze w zachodniej części dostępne jest poprzez kładkę o stalowej konstrukcji, wyłożonej deskami. Na parterze budynku wydzielono: sale sprzedaży, biuro, kuchnię, łazienkę, trzy magazyny, dwa pomieszczenia, hol oraz komunikację. Na I piętrze w części wschodniej znajdują się dwa pomieszczenia, a w części zachodniej - jedno pomieszczenie (magazyn). W dniu oględzin budynek wykończony i użytkowany. Wycenę sporządzono przy założeniu pełnej zgodności wzniesienia i użytkowania budynku z przepisami obowiązującego prawa.		
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo - usługowym według stanu na dzień oględzin dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego	
WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/4 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJ. KW NR KR1W/00093087/1, WYNOŚI:		
121 073 zł		
Słownie: sto dwadzieścia jeden tysięcy siedemdziesiąt trzy złote		
WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY UDZIAŁU 1/4 CZĘŚCI W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJ. KW NR KR1W/00093087/1, WYNOŚI:		
84 751 zł		
Słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt jeden złotych		
DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN)	19 KWIETNIA 2023R.	
DATA, na którą określono STAN nieruchomości	5 KWIETNIA 2023R.	
AUTOR:		
DATA SPORZĄDZENIA OPINII	19 KWIETNIA 2023R.	

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
- maksymalny dla terenów MNU.13, MNU.14, MNU.17 – 2,2; dla pozostałych terenów 1,8;
 - minimalny – 0,01;
- 3) wysokość obiektów:
- o których mowa w ust. 1 – do 12 m, za wyjątkiem działek o nr ewid. 5100 i 5106 położonych w terenach MNU.19 i MNU.23, dla których ustala się wysokość tych obiektów do 10 m;
 - gospodarczych i garaży – do 6 m;
 - drobnej wytwórczości i rzemiosła – do 10 m;
 - o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3 – do 3 m;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu – 35 m;
- 5) minimalną wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m²;
- 6) minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 16 m;
- 7) dla terenów MNU.13, MNU.14, MNU.17 zachować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej; dla pozostałych terenów minimum 20%;
- 8) w terenach MNU.13, MNU.14, MNU.15, MNU.16 i MNU.17 obowiązek realizacji lokali usługowych w parterach obiektów;
- 9) w terenach MNU.10, MNU.11, MNU.13, MNU.14, MNU.15, MNU.16, MNU.17, MNU.18, MNU.19 i MNU.23 przy realizacji nowej zabudowy obowiązek utrzymania jednolitego układu kalenic przy zachowaniu głównej połąci dachowej skierowanej równolegle do kierunku drogi;
- 10) obowiązek zabezpieczenia w obrębie terenu miejsc parkingowych zgodnie z § 4 ust. 5 pkt 5 niniejszej uchwały, za wyjątkiem terenów MNU.11, MNU.13, MNU.14, MNU.15, MNU.16, MNU.17, dla których nie ustala się obowiązku zabezpieczenia miejsc parkingowych;
4. Pozostałe zasady jak w § 4 niniejszej uchwały.

► **STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:**

Działka zabudowana jest budynkiem handlowo – usługowym (obiekt został szczegółowo opisany poniżej), pozostała część została utwardzona betonem.

BUDYNEK HANDLOWO-USŁUGOWY



► **PODSTAWOWE DANE TECHNOLOGICZNE:**

Ilość kondygnacji:	parter, I piętro
Podpiwniczenie:	brak
Powierzchnia zabudowy:	270 m ² (zgodnie z wypisem z rejestru gruntów)
Powierzchnia przyjęta do obliczeń:	277,43m² (zgodnie z pomiarem wykonanym podczas oględzin)

Budynek handlowo - usługowy w zabudowie jednostronnie zwartej, segment zachodni. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, w 1970 roku (zgodnie z informacjami znajdującymi się w akcie notarialnym Rep A nr 1505/2022). Budynek o zróżnicowanej wysokości: częściowo parterowy, a częściowo piętrowy. Część frontowa budynku przykryta jest dachem dwuspadowym o blaszanym poszyciu, dach jednospadowy w tylnej części.

Główne wejście do budynku od strony północnej, z ciągu pieszego ulicy Jagiellońskiej. Wyjście na I piętro jedynie poprzez schody zewnętrzne, ponadto jedno z pomieszczeń usytuowane na I piętrze w zachodniej części dostępne jest poprzez kładkę o stalowej konstrukcji, wyłożonej deskami.

Na parterze budynku wydzielono: sale sprzedaży, biuro, kuchnię, łazienkę, trzy magazyny, dwa pomieszczenia, hol oraz komunikację. Na I piętrze w części wschodniej znajdują się dwa pomieszczenia, a w części zachodniej - jedno pomieszczenie (magazyn).

W dniu oględzin budynek wykończony i użytkowany.

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ:

KONDYGNACJA	POMIESZCZENIE
parter	magazyn
	magazyn
	magazyn
	hol
	biuro
	sala sprzedaży
	komunikacja
	komunikacja
	pomieszczenie gospodarcze
	łazienka
	kuchnia
	pomieszczenie
I piętro	pomieszczenie
	pomieszczenie
	magazyn

PODSTAWOWE ELEMENTY KONSTRUKCYJNE I WYKOŃCZENIOWE:

RODZAJ CECHY	OPIS
Rodzaj budynku ze względu na podstawową funkcję użytkową	Budynek handlowo - usługowy, w zabudowie jednostronnie zwartej
Ściany	murowane
Dach	Część frontowa budynku przykryta dachem dwuspadowym o blaszanym poszyciu, dach jednospadowy - w tylnej części.
Wykończenie ścian	W zależności od przeznaczenia pomieszczeń: powłoki malarskie, cegła
Stolarka okienna	Stolarka okienna - zespolona PCV

Stolarka drzwiowa	Standardowa
Podłogi i posadzki	W zależności od przeznaczenia pomieszczeń: płytki ceramiczne, panele, linoleum, wykładzina dywanowa, wylewka betonowa, drewniane deski.
Instalacje	Wodno - kanalizacyjna, elektryczna. W Sali sprzedaży zainstalowano klimatyzację, w jednym z pomieszczeń - piec kaflowy. W budynku znajduje się kocioł elektrodowy - nieużytkowany (zgodnie z informacją udzieloną podczas oględzin).

► **SPOSÓB I WARUNKI UŻYTKOWANIA ORAZ UTRZYMANIA**

Budynek o funkcji handlowo-usługowej wykończony materiałami średniej jakości.

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

Obiekt naniesiony na mapy ewidencyjne.

Nie przedłożono dokumentacji techniczno - projektowej budynku.

Wycenę sporządzono przy założeniu pełnej zgodności wzniesienia i użytkowania budynku z przepisami obowiązującego prawa.

Autor nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte szacowanych obiektów, których nie można było stwierdzić podczas wizji ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.

Przyjęta ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej, ani nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcyjnego budynku i innych ewentualnych wad ukrytych budynku. Biegły nie dokonywał odkrywek.

7. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





