

WYCENA.COM.PL

Egzemplarz nr

3

Sygnatura operatu szacunkowego



WN-DJ-23-SWN-RZM001-02-20

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość nieruchomości zabudowanej
położonej w Gliwicach przy ul. Ziemięcickiej 2,
dz. nr 1 w obrębie Zalew Czechowice,
objęta KW GL1G/00017010/2



WYCENA.COM.PL

Justyna Wielogórska
rzecznawca majątkowy

tel. 507 365 796
e-mail: j.wielogonka@wycena.com.pl



Podpis i pieczęć
rzecznawcy majątkowego

GLIWICE, 07.02.2020 r.

1. Przedmiot i zakres wyceny**1.1. Przedmiot wyceny**

Adres nieruchomości	
miejsowość	Gliwice
ulica	Ziemięcicka
nr	2
kod pocztowy	44-109

Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana
obręb	0059 Zalew Czechowice
działka (działki nr)	1
powierzchnia działki (ek)	1.277 m ²
pow. zabud. bud. mieszk.	81 m ²
powierzchnia użytkowa	ok. 117,00 m ² (określona na potrzeby wyceny na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy majątkowego, nie stanowi inwentaryzacji budowlanej)

Nr księgi wieczystej

GL1G/00017010/2

Sąd prowadzący KWSąd Rejonowy w Gliwicach
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych**1.2. Zakres wyceny**

Prawo wyceniane: prawo własności nieruchomości
 Obszar wyceniany: całość nieruchomości
 Składniki wyceniane: grunt wraz z zabudowaniami

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości dla celu sporządzenia spisu inwentarza po zmarłej w dniu 16.06.2016 r. Halinie Nieslon

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Zamawiający	Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gliwicach Dariusz Ratajczak
3.2. Podstawa formalna wyceny	Postanowienie z dnia 28.10.2019 r., Sygn. akt Kmn 9/19
3.3. Podstawy materialno-prawne	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości
3.4. Źródła danych o nieruchomości	Ogłędziny nieruchomości w terenie Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych MS (ekw.ms.gov.pl) Portal internetowy: http://mapy.geoportal.gov.pl/ Portal internetowy: http://msip-mapa.um.gliwice.pl/ Uchwała Nr XLIII/906/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego „osiedle Czechowice” Uproszczony wypis z rejestru gruntów Kopia mapy zasadniczej
3.5. Wykorzystane standardy zawodowe	PKZW PFSRM: <i>Nota Interpretacyjna Nr 1 NII Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości</i> IVSC: <i>Międzynarodowe Standardy Wyceny</i> , wyd. PFSRM, Warszawa 2005

3.6. Podstawy metodologiczne

S. Żróbek: Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001
 R. Cymerman, A. Hopfer.: Wycena nieruchomości. Zasady i procedury, wyd. PFSRM, Warszawa 2005
 J. Dydenko: Szacowanie nieruchomości, wyd. Dom Wydawniczy ABC, Kraków 2006
 J. Hozer, S. Kokot, W. Kuźmiński: Metody analizy statystycznej rynku w wycenie nieruchomości, PFSRM, Warszawa 2002
 Z. Kędzior, K. Karcz: Badania marketingowe w praktyce, wyd. PWE, Warszawa 1996.
 H. Mruk (red.): Analiza rynku, wyd. PWE, Warszawa 2003
 M. Roszkiewicz: Metody ilościowe w badaniach marketingowych, wyd. PWN, Warszawa 2002
 B. Hopfer: Podejście porównawcze. Konspekt wykładu, b.m.i.d.w.
 T. Kotrasiński: Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 1: Trendy i aktualizacja cen na rynku nieruchomości, Arkusz rex_trend, Warszawa, 2016 r.
 T. Kotrasiński: Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 2: Rozkłady cen na rynku nieruchomości, Arkusz rex_histogram, Warszawa, 2016 r.
 T. Kotrasiński: Podstawowe pojęcia statystycznej analizy danych wykorzystywane w analizie rynku i wycenie nieruchomości. Cz. 3: Wagi cech i rozstęp cenowy na rynku nieruchomości, Arkusz rex_delta, Warszawa, 2016 r.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

Data sporządzenia wyceny	07.02.2020 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	16.06.2016 r.
Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny	16.06.2016 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	27.01.2020 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości**5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny**

Nr księgi wieczystej

GL1G/00017010/2

Sąd prowadzący KW

Sąd Rejonowy w Gliwicach
VIII. Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa Lp. 1. Numer działki: 1 Obręb ewidencyjny (numer, nazwa): 0059, Zalew Czechowice Położenie: śląskie, Gliwice M., Gliwice Ulica: Ziemięcicka 2 Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe Przyłączenie (obszar): 0,1277 ha Obszar całej nieruchomości: 0,1277 ha
Dział I-Sp Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
Dział II Własność	1/1 Halina Teresa Nieslon, 58052202628
Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów
Dział IV Hipoteki	Lp. 1. Numer hipoteki (roszczenia): 2 Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa Suma (słownie), waluta: 5122,50 (pięć tysięcy sto dwadzieścia dwa 50/100) zł

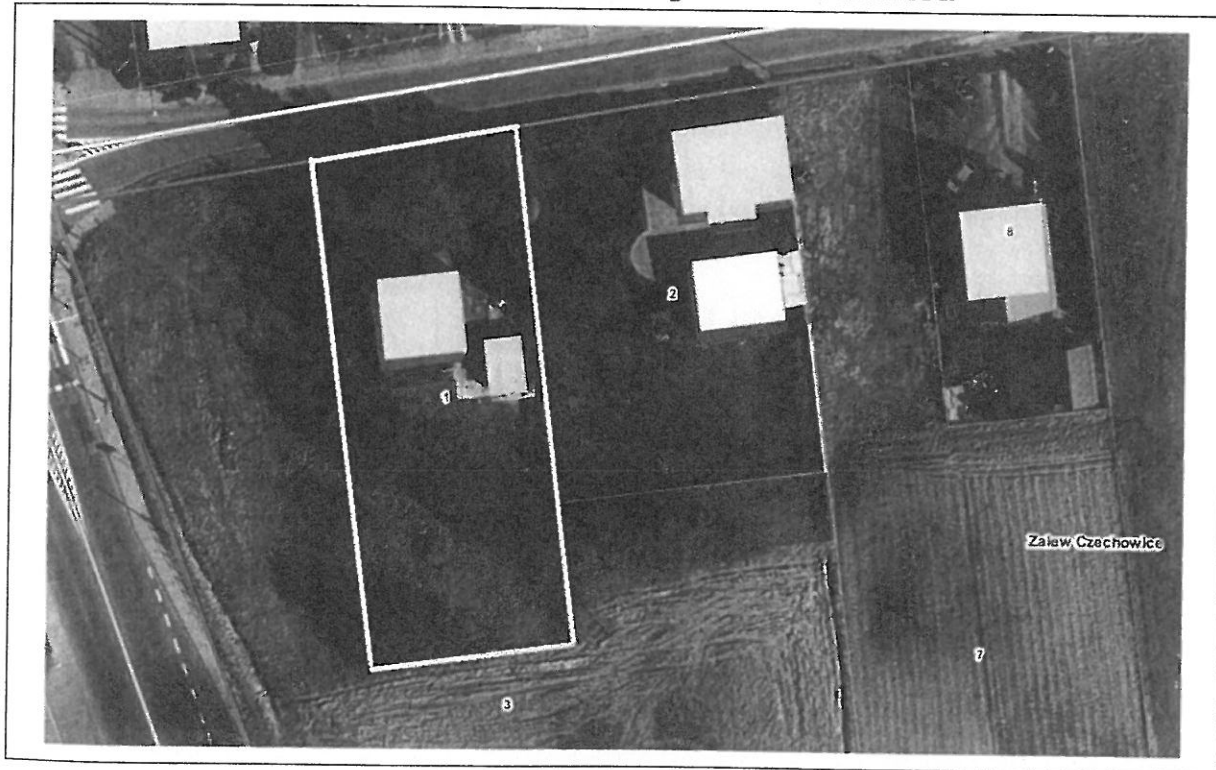
	<p>Wierzytelność i stosunek prawny: Celem zabezpieczenia zapłaty zaległości z tytułu łącznego zobowiązania osób fizycznych od niegospodarstw rolnych za 2008 rok i podatku od nieruchomości za lata 2009 - 2013.</p> <p>Wierzyciel hipoteczny: Gmina Gliwice, Gliwice, 2762553350000</p>
--	--

Uwagi:

W księdze wieczystej nie został ujawniony budynek mieszkalny jednorodzinny znajdujący się na nieruchomości o powierzchni zabudowy 81 m², oraz budynek niemieszkalny o powierzchni zabudowy wynoszącej 26 m².

5.1.2. Dane katastru nieruchomości

Udział Forma władania		Dane osoby fizycznej/instytucji				
1/1 własność		Nieslon Halina Teresa (Eugeniusz, Krystyna) /osoba nie żyje/ adres: Brak adresu				
Arkusz	Nr działki	Adres	Powierzchnia [ha]	Rodzaj użytku	Pow. użytku [ha]	KW
-	1	ul. Ziemięcicka 2	0.1277	B	0.1277	GL1G/00017010/2
Identyfikator: 246601_1.0059.1						
Razem powierzchnia działek [ha]: 0.1277						
Słownie: jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt siedem metrów kwadratowych						

5.2. Mapa terenu nieruchomości z zaznaczeniem granic nieruchomości

5.3. Przeznaczenie nieruchomości

Dla obszaru nieruchomości:

istnieje obowiązujący miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennegoistnieje Studium uwarunkowań i kierun-
ków zagospodarowania przestrzennego**Dane m.p.z.p.**

Uchwała Nr XLIII/906/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego „osiedle Czechowice”

5.3.1. Przeznaczenie wg ww. dokumentu planistycznego

16MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – istniejące;
04KDZ – tereny dróg publicznych – zbiorczych.

5.3.2. Opis przeznaczenia wg dokumentu planistycznego

16MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące

Podstawowe przeznaczenie terenu

- ✓ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Uzupełniające przeznaczenie terenu

- ✓ usługi nieuciążliwe,
- ✓ budynki gospodarcze,
- ✓ garaże,
- ✓ sieci infrastruktury technicznej,
- ✓ drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- ✓ zieleń towarzysząca i ogrody przydomowe,
- ✓ obiekty małej architektury.

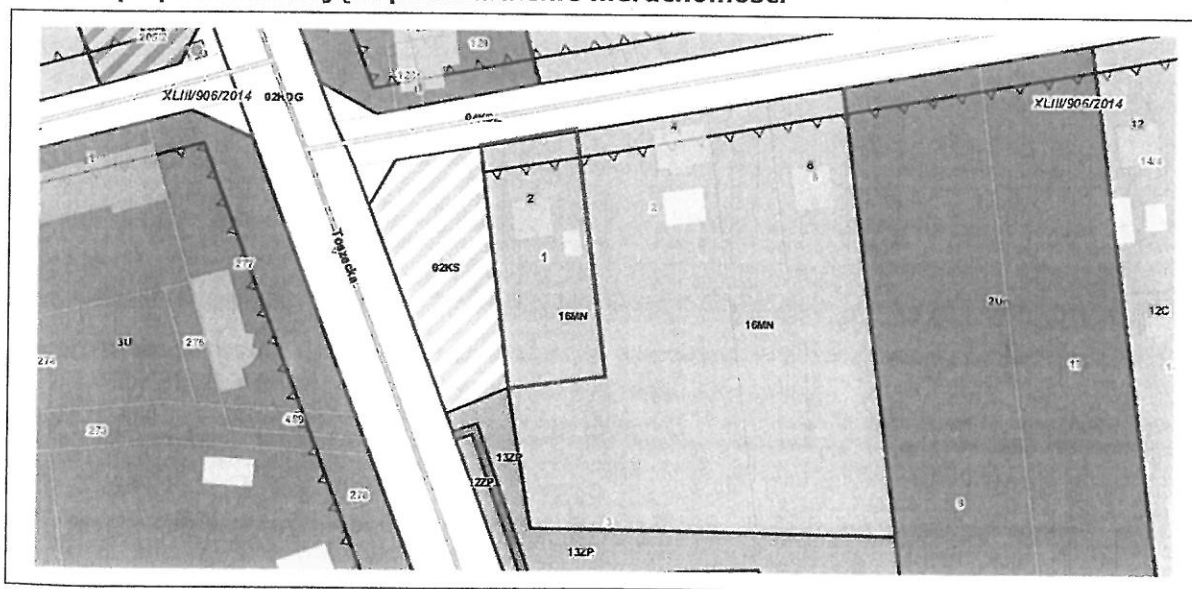
04KDZ - tereny dróg publicznych – zbiorczych

Podstawowe przeznaczenie terenu:

- ✓ drogi zbiorcze.

Uzupełniające przeznaczenie terenu:

- ✓ ciągi piesze i rowerowe,
- ✓ zatoki i przystanki autobusowe,
- ✓ miejsca postojowe dla samochodów,
- ✓ sieci infrastruktury technicznej bez budynków,
- ✓ obiekty małej architektury,
- ✓ budowle związane z funkcjonowaniem dróg i linii kolejowych,
- ✓ zieleń urządzona,
- ✓ urządzenia ochrony środowiska.

5.3.3. Mapa przedstawiająca przeznaczenie nieruchomości

5.3.4. SOW – Sposób Optymalnego Wykorzystania nieruchomości

Biorąc pod uwagę definicję sposobu optymalnego wykorzystania (SOW), jako najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia oraz zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sposób optymalnego zagospodarowania dla przedmiotowej nieruchomości zostaje określony jako funkcja mieszkalna.

5.5. Lokalizacja i stan otoczenia nieruchomości

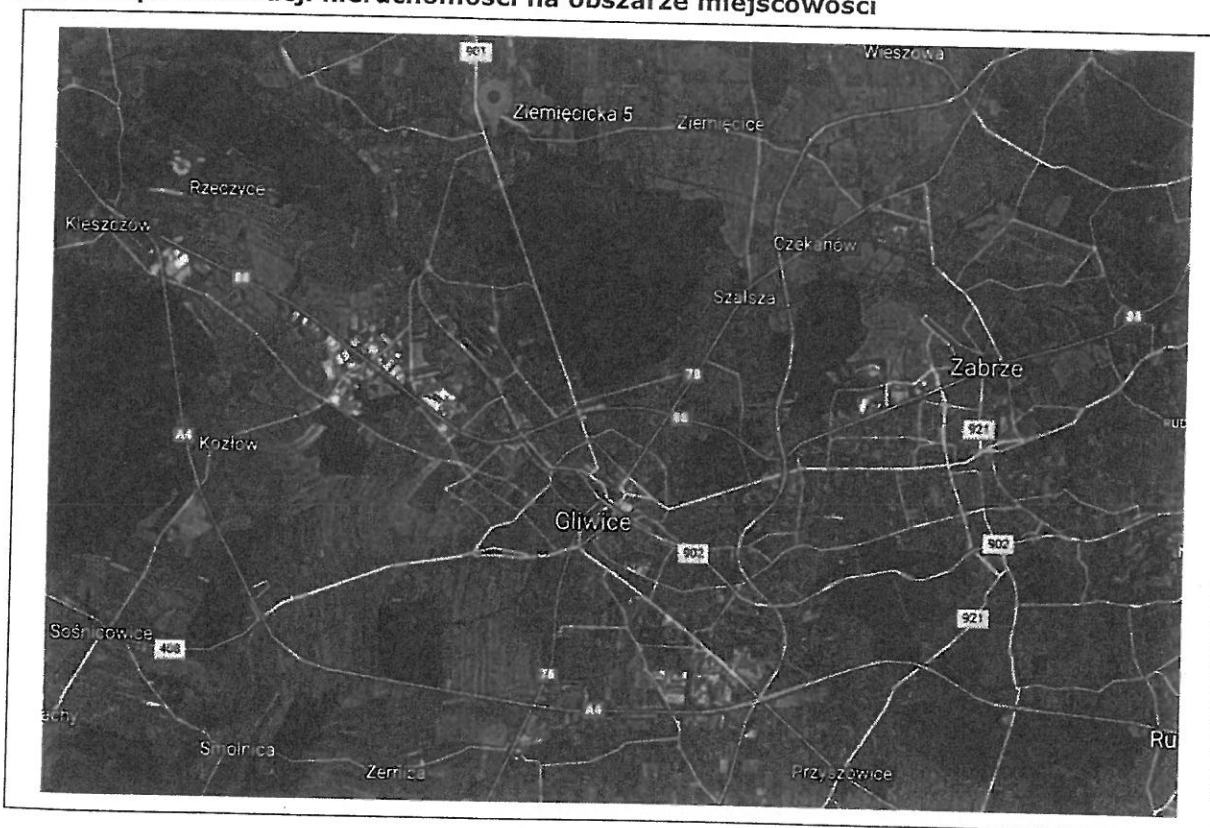
5.5.1. Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Miejscowość: Gliwice
 Charakter miejscowości: miasto na prawach powiatu w województwie śląskim
 Liczba mieszkańców: 181.309 [bieżące badania GUS]
 Powierzchnia: 133,88 km²
 Gęstość zaludnienia: 1.354,2 os./km²

5.5.2. Lokalizacja nieruchomości w ramach miejscowości

Obręb	Zalew Czechowice
Szerokość geograficzna	50.364369 N
Długość geograficzna	18.639724 E
Odległość od centrum Gliwic	ok. 8,5 km
Strefa miasta	peryferyjna

5.5.3. Mapa lokalizacji nieruchomości na obszarze miejscowości



5.5.4. Lokalizacja nieruchomości względem układu drogowego

Klasa drogi	droga zbiorcza
Oznaczenie drogi	ul. Ziemęcicka
Dostęp do drogi publicznej	bezpośredni
Jakość dojazdu	bardzo dobra – droga utwardzona w dobrym stanie

5.6. Stan otoczenia nieruchomości

Charakter otoczenia	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi
od strony północnej	ul. Ziemięcicka
od strony południowej	tereny niezabudowane
od strony wschodniej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
od strony zachodniej	działka niezabudowana przeznaczona na tereny parkingów

5.7. Stopień wyposażenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną

Nieruchomość posiada przyłącze do sieci wodnej, kanalizacyjnej, energetycznej.

Budynek uzbrojony jest w następujące instalacje:

- wodociągową;
- kanalizacyjną (w dniu śmierci spadkodawcy szambo);
- energetyczną;
- instalację etażowego ogrzewania z kotłem węglowym w piwnicy (w dniu śmierci spadkodawcy brak etażowego ogrzewania – piec węglowy typu koza w pokoju).

5.8. Stan zagospodarowania nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem niemieszkalnym (garażu)
Utwardzenia	dojście do budynku, obejście, dojście do budynku gospodarczego
Ogrodzenie	tak
Zieleń urządzona	drzewa i krzewy (owocowe i ozdobne), trawnik nieruchomość w całości zagospodarowana

5.9. Stan techniczno-użytkowy zabudowań

Przeznaczenie budynku	mieszkalny
Charakter budynku	budynek wolnostojący
Liczba kondygnacji	2,0 (budynek piętrowy)
Podpiwniczenie	tak
Technologia budowy	murowana
Lata budowy	60. XX wieku
Stan techniczny budynku	<p>w dniu śmierci spadkodawcy: zły – do remontu - w elementach obiektu (konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Występują zawilgocenia i zagrzybienia. Wymagany jest kapitalny remont.</p> <p>Wg informacji uzyskanych w trakcie oględzin po śmierci spadkodawcy w budynku zostały przeprowadzone następujące prace remontowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wymieniona instalacja wodna i kanalizacyjna, podłączenie do kanalizacji miejskiej; • nowa papa na dachu; • instalacja centralnego ogrzewania z kotłem węglowym w piwnicy; • na parterze: nowe podłogi panelowe, nowa stolarka okienna pcv (wcześniej drewniana), ściany gruntowane i malowane, wymienione drzwi zewnętrzne; • na piętrze: remont podłóg, ścian w pokoju i kuchni oraz łazienki – nowa glazura i armatura.
Powierzchnia zabudowy	81 m ²
Powierzchnia użytkowa	ok. 117,00 m ² (określona na potrzeby wyceny na podstawie pomiarów własnych rzeczoznawcy majątkowego, nie stanowi inwentaryzacji budowlanej)
Program użytkowy	dom ma charakter dwurodzinny: <ul style="list-style-type: none"> • na parterze: kuchnia 2 pokoje, łazienka i komunikacja.

	<ul style="list-style-type: none"> na piętrze: kuchnia, 2 pokoje, łazienka i komunikacja. Dodatkowo wiatrołap i pokój na parterze.
Budynki niemieszkalne	na działce budynek gospodarczy oznaczonym jako garaż o numerze ewidencyjnym 2 i powierzchni zabudowy 26 m ²
Jakość dojazdu	bardzo dobra – droga dojazdowa utwardzona w dobrym stanie
Estetyka zabudowy	przeciętna
Stan użytkowy budynku	budynek użytkowany zgodnie ze swoją funkcją

6. Określenie sposobu wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości (WR) przy przyjęciu sposobu optymalnego wykorzystania (SOW) nieruchomości.

Definicja *wartości rynkowej (WR)* nieruchomości wg art 151 uogn: „**wartość rynkowa** w odniesieniu do nieruchomości oznacza szacunkową kwotę, 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”.

Definicja *sposobu optymalnego wykorzystania (SOW)* nieruchomości wg MSW 3.4.: „Najbardziej prawdopodobne wykorzystanie składnika mienia, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość wycenianego składnika mienia”.

6.2. Wybór podejścia i metody szacowania

Podejście: podejście porównawcze, Metoda: metoda korygowania ceny średniej, Technika: n/d

6.3. Uzasadnienie wyboru podejścia i metody szacowania

Zgodnie z art. 153. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*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 są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*”.

Zgodnie z § 4.1. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „*W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku*.”

Zgodnie z art. 154. ust. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „*Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych*”.

Zgodnie z § 4.4. Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: „*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*”.

Uwzględniając dostępność dla lokalnego rynku danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych (przynajmniej kilkanaście), do wyceny nieruchomości zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**.

6.4. Szczególne uwarunkowania wyceny

6.4.1. Uwarunkowania wyceny wynikające z przepisów prawa

Ustawa Kodeks postępowania cywilnego stanowi:

Art. 638 ust. 8: § 1. *W spisie inwentarza komornik zamieszcza przedmioty należące do spadku i*