



## OPINIA

określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych,  
położonych w miejscowości Młoszowa, gm. Trzebinia:

- obj. KW nr KR1C/00048110/4 – działka ew. nr 665/6 o pow. 825m<sup>2</sup>, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem niemieszkalnym;
- obj. KW nr KR1C/00037626/4 – działka ew. nr 665/4 o pow. 373m<sup>2</sup> stanowiąca wewnętrzną drogę dojazdową – w udziale 4/6 części.

Ww. księgi wieczyste prowadzi Sąd Rejonowy w Chrzanowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

AUTOR:

**mgr inż. Paweł Pomarański**  
biegły sądowy w zakresie szacowania  
nieruchomości i mienia ruchomego  
tel. 609 057 554

Kraków, 18 sierpnia 2020 r.



## WYCIĄG Z OPINII

<b>RODZAJ NIERUCHOMOŚCI</b>	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, nieruchomość gruntowa niezabudowana oraz nieruchomość stanowiąca wewnętrzną drogę dojazdową		
<b>ADRES</b>	Młoszowa, gm. Trzebinia, rejon ul. Na Piaskach		
<b>JEDN. EWID./OBREB</b>	120305_5, Trzebinia – obszar wiejski, Nr 0007, Młoszowa		
<b>RODZAJ WYCENIANYCH PRAW</b>	Prawa własności oraz udział w prawie własności		
<b>KSIĘGI WIECZYSTE</b>	<b>KR1C/00048110/4 – dz. 665/6</b>	<b>KR1C/00048111/1 – dz. 665/7</b>	<b>KR1C/00037626/4 – dz. 665/4</b>
<b>OKREŚLENIE OSÓB, KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI - WŁASNOŚĆ</b>	Marta Katarzyna Bergiel c. Jana i Danuty Paweł Bergiel s. Jana i Teresy Na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, udział 1/2 części	Marzena Zawierucha c. Adama i Ewy, udział 1/1 części	Grzegorz Trembecki s. Jana i Danuty, udział 1/3 części Marcin Piotr Trembecki s. Jana i Danuty, udział 1/6 części Marzena Barbara Zawierucha c. Adama i Ewy, udział 1/3 cz. Marta Katarzyna Bergiel c. Jana i Danuty Paweł Bergiel s. Jana i Teresy Na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, udz. 1/6 cz.

**OBCIĄŻENIA** Wartość rynkową nieruchomości określono w stanie wolnym od obciążeń prawnych i majątkowych (badania KW przeprowadzono 12.08.2020r.)

## KRÓTKI OPIS NIERUCHOMOŚCI

Zakresem wyceny objęto następujące składniki nieruchomości:

- działka ew. nr 665/6 o pow. 825m<sup>2</sup>, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem niemieskalnym wraz z pozostałym zagospodarowaniem
- niezabudowana działka ew. nr 665/7 o pow. 1778m<sup>2</sup>,
- działka ew. nr 665/4 o pow. 373, stanowiąca wewnętrzną drogę dojazdową.

## PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM:

Przedmiotowe nieruchomości znajdują się w obszarze, dla którego brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą Nr LV/597/VI/2014 Rady Miasta Trzebinia z dn. 20 października 2014 zmieniającą Uchwałą nr VI/48/V/2007 Rady Miasta Trzebinia, zmienioną Uchwałą Nr XII/114/V/2007 z dnia 28 września 2007 r. oraz Uchwałą Nr XLV/470/VI/2013 Rady Miasta Trzebinia z dn. 20 grudnia 2013 r.:

-działki nr 665/6 i 665/4 znajduje się w I strefie urbanizacji (tereny istniejącego zagospodarowania do utrzymania i rozwoju) w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz w terenach rozwoju – MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

## STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:

Działka ew. nr 665/4 częściowo ogrodzona stanowi wewnętrzną drogę dojazdową. Teren działki porośnięty trawą i samosiejkami.

Działka ew. nr 665/6 częściowo ogrodzona na jej obszarze znajduje się kilka drzew i krzewów. Na terenie nieruchomości posadowione dwa budynki (budynek mieszkalny jednorodzinny i budynek niemieskalny) oraz altanka. Pozostała część działki porośnięta roślinnością trawiastą i samosiejkami.

## OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO NA DZ. EW. NR 665/6

Powierzchnia przyjęta do obliczeń:

77,80 m<sup>2</sup> (zgodnie z projektem architektoniczno - budowlanym)

Przedmiotowy budynek to dom mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Obiekt wznoszony w technologii tradycyjnej murowanej, ściany wykonane z pustaków gazobetonowych. Budynek przykryty dachem czterospadowym, o drewnianej konstrukcji i poszyciu z dachówki ceramicznej. Obiekt parterowy, podpiwniczony. Na parterze zaprojektowano: wiatrołap, kuchnię, komunikację oraz pokój dzienny. W piwnicy natomiast przewidziano: garaż, kotłownię, pomieszczenie gospodarcze i komunikację. Główne wejście do budynku usytuowane jest od strony północno – zachodniej. W dniu oględzin budynek w stanie surowym otwartym (brak: tynków, wylewek, stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenia i elewacji, stropu nad parterem), bez doprowadzonych przyłączy. Budowę budynku rozpoczęto 20 lat temu, pierwsza decyzja udzielająca pozwolenie na budowę wygasa – zgodnie z informacją udzieloną podczas oględzin. Dnia 30 stycznia 2018r wydano decyzję nr 71/2018 - zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. Przed zasiedleniem obiekt wymaga przeprowadzenia szeregu prac remontowo-modernizacyjnych – wykończeniowych oraz doprowadzenia instalacji Wycenę sporządzono przy założeniu, że budynek został wzniesiony zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. Budynek naniesiony na mapy ewidencji gruntów.



OPIS BUDYNKU NIEMIESZKALNEGO NA DZ. EW. NR 665/6	
Powierzchnia przyjęta do obliczeń: 28,85m <sup>2</sup> (zgodnie z pomiarem wykonanym podczas oględzin)	
<p>Przedmiotowy obiekt to budynek niemieszkalny zaadoptowany na cele mieszkalne. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek parterowy o prostej bryle na podstawie prostokąta, przykryty dachem jednospadowym o drewnianej konstrukcji i blaszanym poszyciu. Na parterze wydzielono: przedpokój, łazienkę, kuchnię i pokój. Częściowo amfiladowy układ pomieszczeń - wejście do budynku z zewnątrz do przedpokoju, z którego dostępna jest łazienka i kuchnia, w której znajduje się wejście do pokoju. Nad parterem znajduje się niewielki strych. Główne wejście do budynku usytuowane jest od strony południowo - zachodniej, tuż przy wejściu znajduje się niewielkie pomieszczenie gospodarcze, dostępne jedynie z zewnątrz. W dniu oględzin budynek wykończony i zamieszkały. Wycenę sporządzono przy założeniu, że budynek został wzniesiony i jest użytkowany zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. Budynek naniesiony na mapy ewidencji gruntów.</p>	
CEL WYCENY	<p>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem niemieszkalnym, nieruchomości niezabudowanej oraz udziału 4/6 części w prawie własności nieruchomości stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową - według stanu na dzień oględzin i poziomu cen na dzień wyceny dla potrzeb postępowania upadłościowego.</p>
<p>Określona w procesie wyceny wartość rynkowa prawa własności nieruchomości obj. KW nr KR1C/00048110/4 - działki ew. nr 665/6 o pow. 825m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem niemieszkalnym, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>232 753,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;">Słownie: dwieście trzydzieści dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt trzy złote</p>	
<p>Wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości obj. KW nr KR1C/00048110/4, wynosi w zaokrągleniu:</p> <p style="text-align: center;"><b>174 565,00 zł</b></p> <p style="text-align: center;">Słownie: sto siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych</p>	
<p>Określona w procesie wyceny podejściem porównawczym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości</p>	
<p>Wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości</p>	
<p>Określona w procesie wyceny podejściem porównawczym wartość rynkowa udziału części prawa własności nieruchomości obj. KW nr KR1C/00037626/4 - działki ew. nr 665/4 o pow. 373m<sup>2</sup>, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, wynosi:</p>	
<p>Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału części w prawie własności nieruchomości obj. KW nr KR1C/00037626/4, wynosi w zaokrągleniu:</p>	
DATA, na którą określono wartość nieruchomości (POZIOM CEN):	18 sierpnia 2020 r.
DATA, na którą określono STAN nieruchomości	24 czerwca 2020 r.
<p>AUTOR:</p> <p style="text-align: right;">mgr inż. Paweł Pomarański biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości i majątku ruchomego tel. 609 057 554</p>	
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	18 sierpnia 2020 r.