

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI

**PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ NR 26/38
POŁOŻONEJ W KLUCZBORKU, PRZY UL. KILIŃSKIEGO
KW nr OP1U/00071140/1**

cel zlecenia

**oszacowanie wartości rynkowej oraz wymuszonej na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy
upadłości w postępowaniu upadłościowym**

zleceniodawca

Syndyk masy upadłości Andrzeja Kaniaka - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

Wartość rynkowa: 56.000 zł.

Słownie: pięćdziesiąt sześć tys. zł.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej: 42.000 zł.

Słownie: czterdzieści dwa tys. zł.

DATA WYCENY:

09 stycznia 2019 r.

SPORZĄDZIŁ: Ryszard Wiecha

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI			
1.	<p>Gmina: Kluczbork Miejscowość: Kluczbork, Ulica/nr: Kilińskiego Obręb: Kluczbork, arkm 13 Działka nr 26/38, gruntowa niezabudowana o powierzchni: 623 m² Nieruchomość: KW nr OP1U/00071140/1</p>		
2.	<table border="1"> <tr> <td>Cel wyceny</td> <td>oszacowanie wartości rynkowej oraz wymuszonej na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości w postępowaniu upadłościowym</td> </tr> </table>	Cel wyceny	oszacowanie wartości rynkowej oraz wymuszonej na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości w postępowaniu upadłościowym
Cel wyceny	oszacowanie wartości rynkowej oraz wymuszonej na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości w postępowaniu upadłościowym		
3.	<table border="1"> <tr> <td>Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości</td> <td>własność Andrzeja Kaniak i Ilona Kmieciak-Kaniak w wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej</td> </tr> </table>	Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości	własność Andrzeja Kaniak i Ilona Kmieciak-Kaniak w wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości	własność Andrzeja Kaniak i Ilona Kmieciak-Kaniak w wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej		
4.	<table border="1"> <tr> <td>Rodzaj nieruchomości</td> <td>Działka gruntowa niezabudowana o powierzchni: 623 m² położona w planie zagospodarowania przestrzennego częściowo w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. 7MN i cz. 9KDW-teren dróg lokalnych</td> </tr> </table>	Rodzaj nieruchomości	Działka gruntowa niezabudowana o powierzchni: 623 m ² położona w planie zagospodarowania przestrzennego częściowo w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. 7MN i cz. 9KDW-teren dróg lokalnych
Rodzaj nieruchomości	Działka gruntowa niezabudowana o powierzchni: 623 m ² położona w planie zagospodarowania przestrzennego częściowo w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. 7MN i cz. 9KDW-teren dróg lokalnych		
5.	<table border="1"> <tr> <td>Wartość przedmiotu wyceny</td> <td> <p>Wartość rynkowa: 56.000 zł. Słownie: pięćdziesiąt sześć tys. zł.</p> <p>Wartość dla wymuszonej sprzedaży: 42.000 zł. Słownie: czterdzieści dwa tys. zł.</p> </td> </tr> </table>	Wartość przedmiotu wyceny	<p>Wartość rynkowa: 56.000 zł. Słownie: pięćdziesiąt sześć tys. zł.</p> <p>Wartość dla wymuszonej sprzedaży: 42.000 zł. Słownie: czterdzieści dwa tys. zł.</p>
Wartość przedmiotu wyceny	<p>Wartość rynkowa: 56.000 zł. Słownie: pięćdziesiąt sześć tys. zł.</p> <p>Wartość dla wymuszonej sprzedaży: 42.000 zł. Słownie: czterdzieści dwa tys. zł.</p>		
6.	<table border="1"> <tr> <td>Data określenia wartości</td> <td>09.01.2019r.</td> </tr> </table>	Data określenia wartości	09.01.2019r.
Data określenia wartości	09.01.2019r.		
7.	<table border="1"> <tr> <td>Data sporządzenia operatu</td> <td>09.01.2019r.</td> </tr> </table>	Data sporządzenia operatu	09.01.2019r.
Data sporządzenia operatu	09.01.2019r.		
8.	<p style="text-align: center;">Podpis autora operatu: Ryszard Wiecha</p>		

ZAWARTOŚĆ OPERATU.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	str. 3
2. CEL WYCENY	str. 3
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE	str. 3
4. DATY	str. 4
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	str. 4
6. SPOSÓB WYCENY.....	str. 5
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	str. 5
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	str. 6
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	str. 9
10. ZAŁĄCZNIKI-dok. zdjęciowa	str. 10
-wypis z rejestru gruntów	
-mapa ewidencyjna	

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiot wyceny stanowi prawo wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej nr 26/38 o powierzchni 623 m², kw nr OP1U/00071140/1.

Zakres obejmuje oszacowanie wartości rynkowej oraz wymuszonej w/w prawa przedmiotowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WR)

2. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej oraz wymuszonej na potrzeby spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE

3.1. Podstawa formalna

Umowa-zlecenie syndyka masy upadłościowej Andrzeja Kaniaka - osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

3.2. Podstawy materialno-prawne

3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 08.08.2017, poz. 1509).

3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 207 poz. 2109) oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. nr 230 poz. 1112)

3.2.3. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10 poz. 52 z późniejszymi zmianami).

3.2.4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2003 r. nr 60, poz. 535, z późniejszymi zmianami)

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Inspekcja na gruncie przeprowadzona w dniu 08.11.2018r w obecności Andrzeja Kaniaka
- Wpis z rejestru gruntów.
- wypis z rejestru gruntów
- Treść elektronicznej Księgi Wieczystej Nr OP1U/00071140/1 (na podstawie księgi elektronicznej portalu: <http://ekw.ms.gov.pl> , data sprawdzenia 09.01.2019 r. (w zał. wydruk)
- Dane o transakcjach nieruchomości podobnych
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

4. DATY

Data określenia wartości: 09.01.2019r.

Data sporządzenia wyceny 09.01.2019r.

Data oględzin przedmiotu wyceny i określenia stanu: 08.11.2018r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1 Stan prawny

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany.

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW Nr OP1U/00071140/1 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku na podstawie której stwierdzam, że prawo wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej nr 26/38, km 13, o powierzchni 623 m² położonej w Kluczborku, przy ul. Kilińskiego, stanowiącej grunty orne,, jest na rzecz:

Andrzeja Kaniak udział 1/2 i Ilony Kmieciak-Kaniak udział 1/2

-dział I Sp-prawo przechodu i przejazdu przez działkę 26/39 km13 pasem ziemi szerokości około 2 metrów wzdłuż zachodniej granicy działki nr 26/39 km 13, na rzecz każdorazowych właścicieli i współwłaścicieli i posiadaczy działki nr 26/38 km 38

-dział III –ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kluczborku Macieja Kaczmarzyka, wpis wzmianek wzmianki::

1. DZ. KW. / OP1U / 12 / 19 / 1 - 2019-01-02, 14:23:45 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

2. DZ. KW. / OP1U / 6 / 19 / 1 - 2019-01-02, 14:06:55 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

-dział IV-wpis hipoteki

5.2.Stan techniczno-użytkowy

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w mieście powiatowym Kluczbork, gmina Kluczbork, powiat kluczborski, woj. opolskie, w strefie pośredniej miasta, ca 2 km od centrum miasta przy ulicy Kilińskiego, ca 80 mb od ulicy.

Dz. nr 26/38, km 13, o powierzchni 623 m², użytki RV (wg wypisu z rejestru gruntów), kształt prostokątny, teren lekko pochyły, położone, przy drodze asfaltowej, ul. Kilińskiego, bezpośrednio , bezpośredni dostęp z drogi wewnętrznej o nawierzchni z kostki brukowej, ca 80 mb od ulicy, z dostępem do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, działka niezabudowana, z nieużytkowanym gruntem, porośniętym

niekoszoną trawą i inną roślinnością, nie ogrodzona, sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jedno i wielorodzinną, gruntami niezabudowanymi i dalszą usługowo-mieszkaniową.

5.3.1 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Kluczbork uchwała Rady Miejskiej w Kluczborku nr XXV/259/12 z 28.09.2012r. nieruchomość położona jest częściowo w strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. 7MN i cz. 9KDW-teren dróg lokalnych

6. SPOSÓB WYCENY

6.1. Rodzaj określanej wartości

W wyniku przeprowadzonych obliczeń oszacowano Wartość Rynkową i Wymuszoną dla Aktualnego sposobu użytkowania (WR), jako wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej

6.2. Zastosowane podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z ustawą **3.2.1.** operatu **Art. 151.** 1. 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.

Zgodnie z Ustawą pkt. 3.2.1:

„**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 wpływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Z uwagi na znane ceny i ilość transakcji nieruchomości podobnych pod względem techniczno-użytkowym do wycenianej wybrano podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami, jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² pow. gruntu z uwzględnieniem infrastruktury tech. uzbrojenia terenu oraz prawem do gruntu.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analizę rynku nieruchomości dokonano w celu ustalenia transakcji własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (pod względem charakteru, lokalizacji, standardu, stanu techniczno-użytkowego) do wycenianej:

- jako obszar rynku wybrano rynek lokalny – miasto Kluczbork,
- rodzaj nieruchomości: grunty niezabudowane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
- okres badania – rok 2018 r.

Tab.1 Zestawienie nieruchomości wziętych do analizy:

Lp.	Data transakcji	Cena transakcji [zł.]	Powierzchnia grunt [m2]	Cena 1 m2
1	26.01.2018	75000	1048	71,56
2	02.02.2018	95000	977	97,24
3	09.04.2018	95000	977	97,24
4	08.06.2018	94600	926	102,16
5	15.06.2018	80000	975	82,05
6	08.06.2018	88000	999	88,09
7	2018-0618	98700	900	109,67
8	21.06.2018	131200	1329	98,72
9	26.07.2018	83400	799	104,38
10	09.08.2018	96300	1021	94,32
11	17.08.2018	127800	1350	94,67
12	12.09.2018	99000	975	101,54
13	04.10.2018	49800	639	77,93
		cena	średnia	94,00
			min	71,56
			max	109,67

Do bezpośredniego porównania wykorzystano transakcje nr 9, 12, 13, jako najbardziej podobne.

Oceny wybranych cech nier. dokonano bezpośrednio w tab. szacowania wartości.

Z analizy wykluczone transakcje z cenami skrajnymi znacznie odbiegającymi od ceny średniej oraz przyjęto stabilizację cen w czasie.

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

8.2. Oszacowanie rynkowej wartości gruntu

Wybór przyjętych do porównań rynkowych cech nieruchomości i ustalenie ich wag:

- | | |
|--------------------------------|-----|
| 1. położenie | 30% |
| 2. sąsiedztwo | 20% |
| 3. uzbrojenie gruntu | 20% |
| 4. możliwości zagospodarowania | 30% |
| suma = 100% | |

Cechy i ich wagi zostały ustalone z obserwacji rynku w przyjętym obszarze, gdzie w wybranym okresie badania cen nieruchomości zanotowano (tab.1):

$$\begin{aligned}
 &\text{cenę minimalną} && C_{\min} - 71,56 \text{ zł/m}^2 \\
 &\text{cenę maksymalną} && C_{\max} - 109,67 \text{ zł/m}^2 \\
 &\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 109,67 - 71,56 \cong 38 \text{ zł/m}^2
 \end{aligned}$$

Operat szacunkowy

Do wybranych cech zastosowano następujące zestopniowanie:

Cecha	Zestopniowanie
położenie	-dobre (w obrębie miasta), dobrym dostępem do usług-handlu, -średnie (w stosunku do dobrego) -przeciętne (w stosunku do dobrego z gorszym dojazdem)
sąsiedztwo	-dobre (zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna), -średnie (zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, niezabudowana/usługowa)
uzbrojenie gruntu (dostępne)	Pełne-sieć: elektr., wod, kan., gazowa), niepełne sieć: elektr., wod, kan.
możliwości zagospodarowania	I-dobre (teren płaski, kształt regularny, dobra nośność gruntu) II-średnio odbiegające od dobrego

Cechy i ich wagi zostały ustalone z obserwacji rynku nieruchomości podobnych.

Ocena przedmiotowej nieruchomości wg przyjętych cech rynkowych i ich zestopniowania:

1. położenie średnie
2. sąsiedztwo średnie
3. uzbrojenie gruntu..... pełne
4. możliwości zagospodarowania II

Tabela porównawcza obliczenia wartości 1 m² gruntu:

Cechy	Zakres kwotowy z ΔC w zł.	Działka do wyceny (cechy)	Zestawienie porównania parami z tab. 2 i obl. poprawek w stosunku do nier. wycenianej					
			9	pop w zł.	12	pop w zł.	13	pop w zł.
Położenie	11,4	średnie	dobre	-5,7	średnie	0	przeciętne	+5,7
sąsiedztwo	7,6	średnie	średnie	0	dobre	-3,8	średnie	0
Uzbrojenie (dostępne)	7,6	pełne	pełne	0	pełne	0	pełne	0
możliwości zagospodarowa nia	11,4	II	I	-5,7	I	-5,7	II	0
Razem	Suma poprawek			-11,4		-9,5		+5,7
Wartość po poprawkach				92,98		92,04		83,63
Wartość 1 m² wycenianego gruntu				268,65/3 ≈ 89,55 zł./m²				

8.2. OBLICZENIE WARTOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI PRZEDMIOTOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Wartość rynkowa Działka nr 26/38 pow. 0,0623 ha	$W_N^R = \text{wart. } 1\text{m}^2 \times \text{wlk. pow.} =$ $= 89,55 \text{ zł.} \times 623 \text{ m}^2 \cong \mathbf{56.000 \text{ zł.}}$ <p>Słownie: pięćdziesiąt sześć tys. zł.</p>
<p style="text-align: center;">wartość dla wymuszonej sprzedaży została określona z obserwacji rynku wynikająca m.in. ze sprzedaży egzekucyjnych, przez wsp. obniżający wartość rynkową o 25%</p> $= 56.000 \times 0,75 \cong \mathbf{42.000 \text{ zł.}}$ <p style="text-align: center;">Słownie: czterdzieści dwa tys. zł.</p>	

Oszacowane wartości stanowi wartość rynkową brutto i może być podstawą zgodnie z celem wyceny.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu określonym w pkt. 2 operatu.
2. Przeprowadzona analiza rynku lokalnego pozwala mi sądzić, że oszacowana wartość nieruchomości lokalowej jest wartością rynkową i może stanowić podstawę zgodnie z celem wyceny.
3. Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość wycenionej nieruchomości.
4. Operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora.
5. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Olesno 09.01.2019 r.

AUTOR OPRACOWANIA

Ryszard Wiecha

DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA



Operat szacunkowy

Starosta Kluczborski 46-200 Kluczbork ul. Katowicka 1 GG-GK.6621.....2040.....2018.BR		Województwo: opolskie Powiat: kluczborski Jednostka ewidencyjna: Kluczbork - miasto Obręb ewidencyjny: 160402_4.0027, KLUCZBORK					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2018-10-17 09:27:18							
Jednostka rejestrowa gruntów: 160402_4.0027.G2341							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/2		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2 KANIAK ANDRZEJ JÓZEF rodzice: JÓZEF, MARIA PESEL: 74082216413 Zam. 46-203 KLUCZBORK UL. BRONIEWSKIEGO 19 m.13					
UDZIAŁ: 1/2		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2 KMIECIK-KANIAK ILONA AGATA rodzice: TADEUSZ, WIESŁAWA PESEL: 79032517965 Zam. 46-203 KLUCZBORK UL. BRONIEWSKIEGO 19 m.13					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
13	26/38	UL. KILIŃSKIEGO, KLUCZBORK	Grunty orne	RV	0.0623	0.0623	71140
Identyfikator działki: 160402_4.0027.AR_13.26/38							
UWAGI - DZIAŁKA: 26/38 zm.207/2010 - przez dz. 26/40 służy prawo przechodu i przejazdu do dz. 26/38.							
				Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0623			

W dniu: 17.10.2018

dokument sporządzony przez: Beata Rak

17 PAŹ. 2018

Kluczbork, dnia:

Z up. STAROSTY

Beata Rak
INSPEKTOR

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Operat szacunkowy

