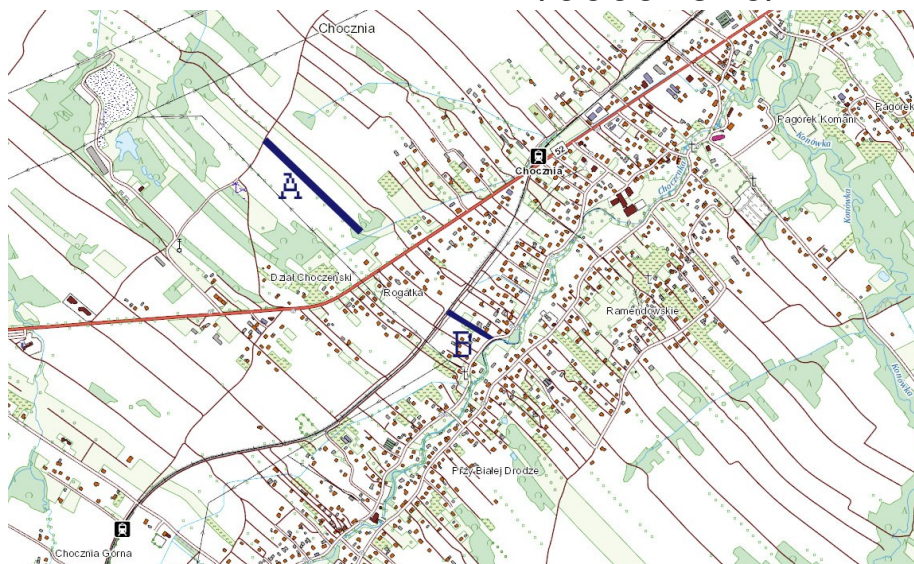


OPINIA OKREŚLAJĄCA WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI KR1W/00092520/2



A – działka nr 2005/5 i
2005/6

B – działka nr 2014/2

MIEJSCOWOŚĆ: **Choczniia**
GMINA: **Wadowice**

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu
wyceny:

68.400 PLN

*sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta
złotych.*

STAN NIERUCHOMOŚCI:
POZIOM CEN:

30 lipca 2020r.
Sierpień 2020r.

Sporządził Biegły Sądowy
Dariusz Faber
Wadowice, dnia 21 sierpnia 2020r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Dane formalno prawne.....	3
1.1 Przedmiot, zakres, cel wyceny	
1.2 Zamawiający	
1.3 Podstawy formalne	
1.4 .Podstawy formalno-prawne	
1.5 Źródła danych merytorycznych	
1.6 Daty	
2. Dane o nieruchomości.....	4
2.1 Opis stanu prawnego	
2.2 Opis nieruchomości	
3. Część obliczeniowa.....	10
3.1 Metodyka.....	10
3.2 Określenie i analiza rynku nieruchomości	11
3.3 Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	12
4. Raport z opinii	16
4.1 Podsumowanie wyników wyceny	
4.2 Klauzule	
5. Załączniki.....	17

1. DANE FORMALNO- PRAWNE1.1 Przedmiot, zakres i cel wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości w Choczni, Gmina Wadowice, o numerze Księgi Wieczystej KR1W/00092520/2 obejmująca działki nr 2005/5, 2005/6, 2014/2 o powierzchni łącznej 73a20m2. Grunt ten nie jest zabudowany. **Celem wyceny** jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego toczącego się przed Komornikiem sądowym przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosławą Wójcicką, w sprawie Km 320/16. **Zakres** opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności gruntu.

1.2 Zamawiający

Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosława Wójcicka

1.3 Podstawa formalna

Zlecenie z dnia 30-06-2020r.

1.4 Podstawy formalno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2016 poz. 2147/
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 1509/
- Rozporządzenie RM z 21 września 2004r w sprawie wycen nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Kodeks Cywilny-ustawa z 1964 z późniejszymi zmianami
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie - w zakresie obowiązującym.

1.5 Podstawy merytoryczne wyceny

- ⇒ Wizja terenowa na przedmiotowej nieruchomości w dniu 30-07-2019r. ustalenia na miejscu. Właściciel nie stawiał się pomimo zawiadomienia.
- ⇒ Własna baza danych zawierająca ceny transakcyjne gruntów budowlanych oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych na rynku lokalnym.
- ⇒ Dane mapy zasadniczej i ewidencji gruntów.
- ⇒ Dane Ksiąg Wieczystych Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wadowicach.
- ⇒ Oględziny wybranych nieruchomości porównawczych.
- ⇒ Inwentaryzacja budynku.
- ⇒ Literatura fachowa.

1.6 Daty istotne dla wyceny

- ⇒ Stan nieruchomości: 30-07-2020r.
- ⇒ Data oględzin: 30-10-2020r.
- ⇒ Poziom cen: sierpień 2020r.
- ⇒ Data sporządzenia opinii: 21-08-2020r.

2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

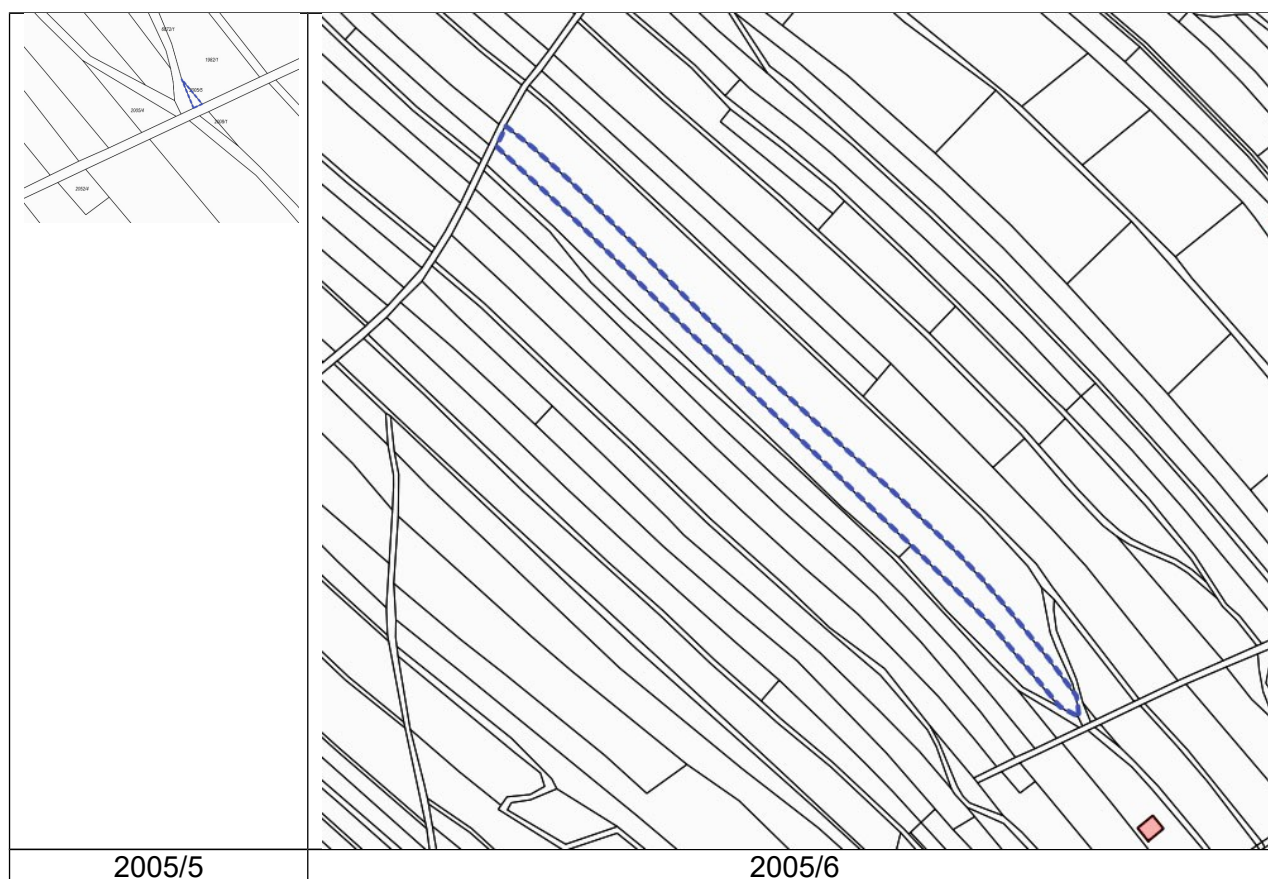
2.1 Opis stanu prawnego

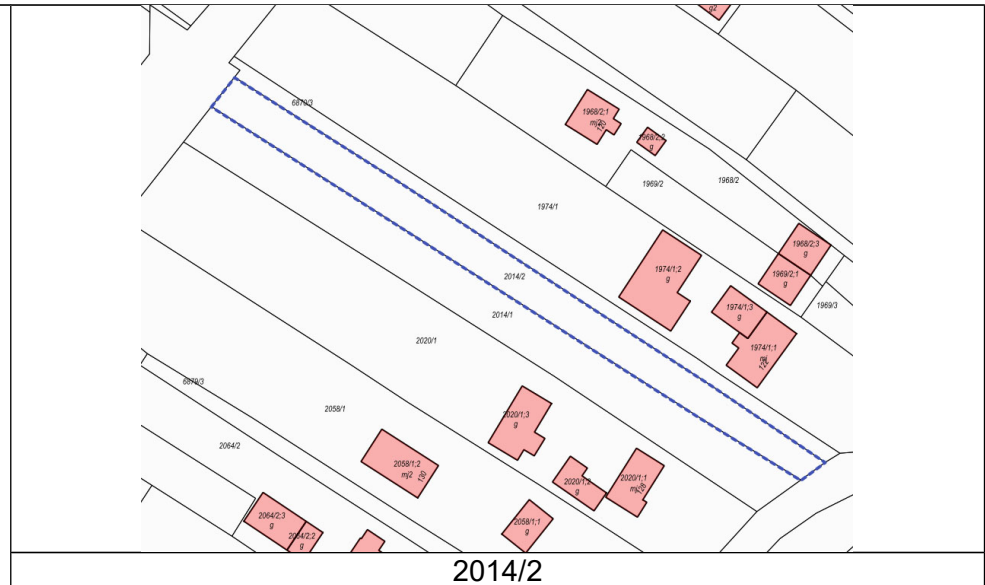
Przedmiotem wyceny jest nieruchomości w Choczni, Gmina Wadowice, o numerze Księgi Wieczystej KR1W/00092520/2 obejmująca działki nr:

Nr działki	Pow. gruntu /m ² /	Rodzaj użytku, klasa i pow. użytku /m ² /
2005/5	20	ŁV
2005/6	5985	RIIIb - 4989 PsIII - 996
2014/2	1315	RIIIb - 447 Lzr-PsIV - 430 B - 438
Razem:	7320	

Uwaga:

W księdze wieczystej wpisano że łączna powierzchnia gruntu wynosi 7231m². Do obliczeń przyjmuje się dane ewidencji gruntów.





Właścicielem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest:

- Krystyna Maria Wojewodzic c. Kazimierza I Marii

Dział I Księgi Wieczystej dotyczący spisu praw związanych z własnością:

- nie zawiera wpisów

Dział III księgi wieczystej dotyczący ciężarów i ograniczeń zawiera wpisy:

- ⇒ ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wadowicach Tomasza Młodzikowskiego na wniosek wierzyciela Getin Leasing Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu w sprawie km 246/17.
- ⇒ ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójcicką, na wniosek wierzyciela Hoist i Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie, w sprawie prowadzonej pod sygn. km 320/19.

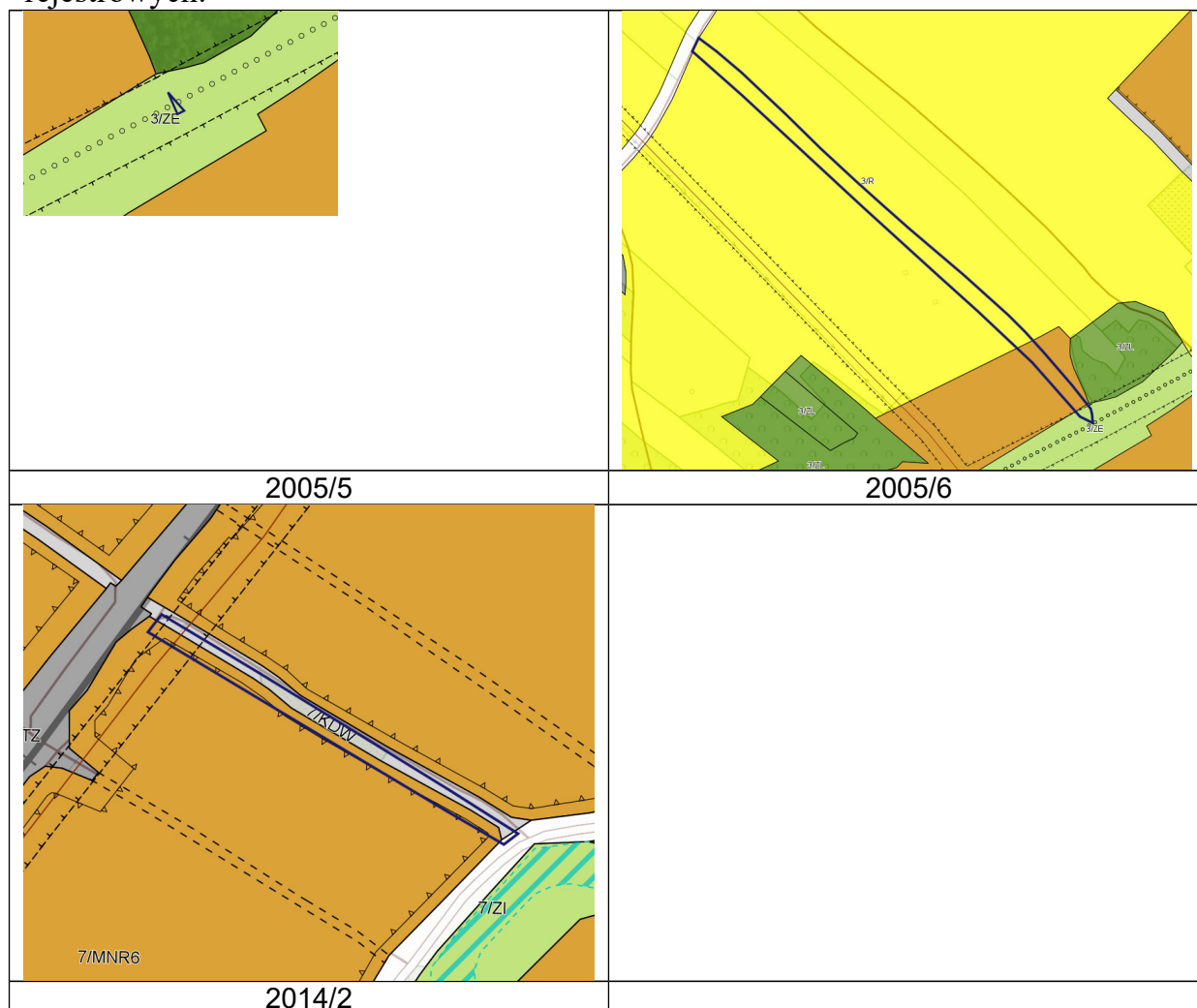
Dział IV księgi wieczystej dotyczący hipotek:

- ⇒ Hipoteka przymusowa 89.827,75Zł na rzecz Prokuratura Rejonowa w Wadowicach.
- ⇒ Hipoteka przymusowa 19.843,83zł na rzecz Universe 3 Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty,

Badanie księgi wieczystej: <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>
/szczegóły w odpisie w załącznikach/.

2.2 Opis nieruchomości**Przeznaczenie w planie miejscowym**

Zgodnie z planem miejscowym grunt położony jest w następujących jednostkach rejestrowych:



Opis:

Nr działki	Jednostka strukturalna
2005/5	ZE – 20
2005/6	MNR – 900m ² ZE – 200m ² R – 4885m ²
2014/2	MNR – 875m ² KDW – 440m ²

Gdzie:

MNR - Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i zagrodowej

ZE – Tereny zieleni nie urządzonej o znaczeniu ekologicznym

KDW – drogi i ulice wewnętrzne

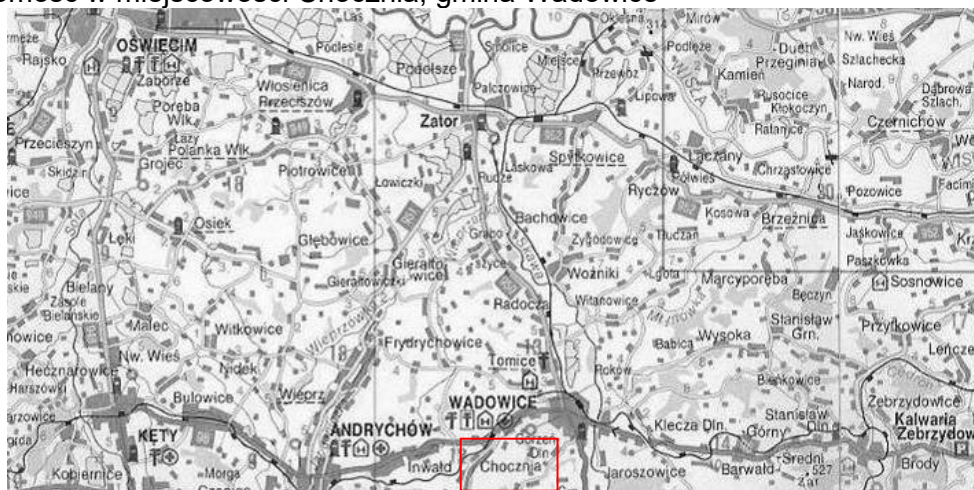
R - tereny rolnicze

Źródło:

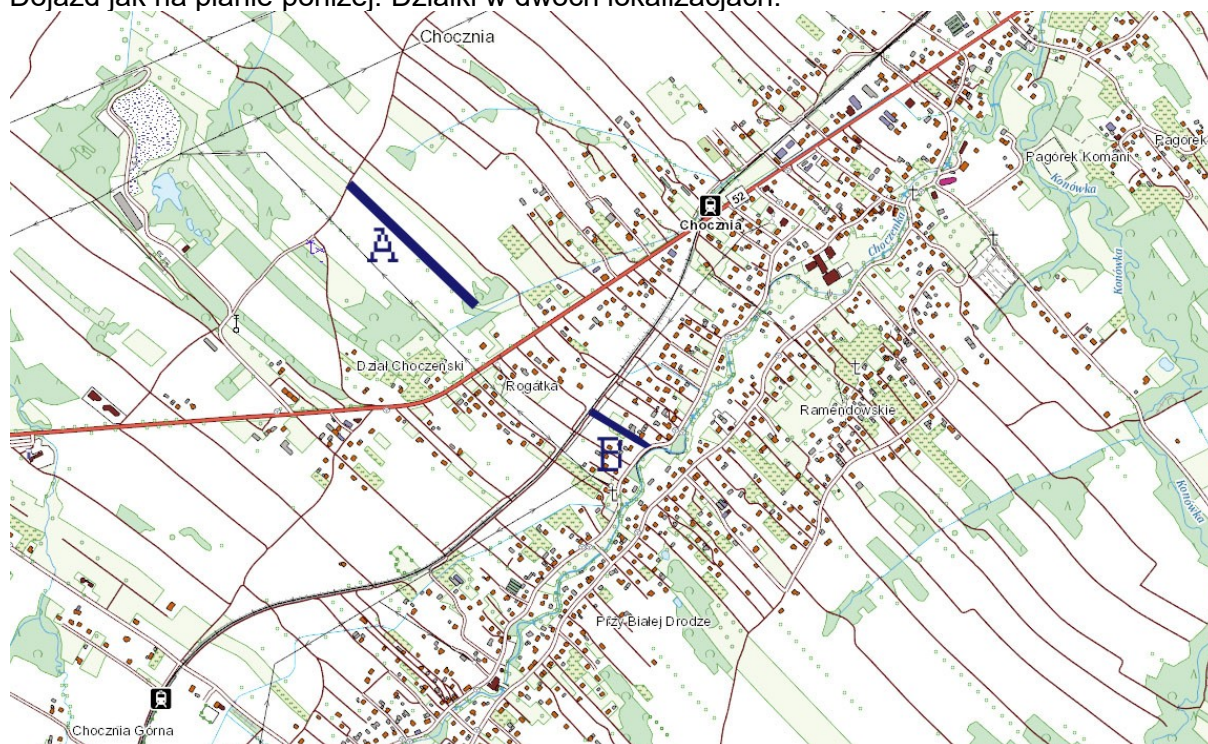
Uchwała Nr **XVIII/148/2008** z dnia 2008-07-15 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Choczni

LOKALIZACJA

Nieruchomość w miejscowości Chocznia, gmina Wadowice





Dojazd jak na planie poniżej. Działki w dwóch lokalizacjach:





A – działka nr 2005/5 i 2005/6 – dojazd z przedłużenia ulicy Osiedle Patria
B – działka nr 2014/2 – ulica Główna

OPIS PRZEDMIOTOWEGO GRUNTU – działki 2005/5 i 2005/6

Lokalizacja, otoczenie:	Działki w kompleksie gruntów rolnych, na przedmieściach Wadowic, lokalizacja widokowa.
	
Dojazd:	<p>Dojazd z drogi gminnej bez trwałej nawierzchni.</p> 
Kształt i topografia:	Kształt mocno wydłużony, szerokość parceli około 13m. Nachylenie południowe.
Uzbrojenie:	W sąsiedztwie południowej granicy parceli przebiega linia kanalizacji gminnej, wodociąg i sieć gazowa.
Zagospodarowanie działki:	Bez zabudowy kubaturowej, teren upraw polowych i zielonych.

**OPIS PRZEDMIOTOWEGO GRUNTU – działka 2014/2**

Lokalizacja, otoczenie:	Działki w otoczeniu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i zagrodowej. Od północy sąsiaduje z linią kolejkową. Lokalizacja modna w zasadzie przedmieścia Wadowic.
	
Dojazd:	Dojazd z drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej – ulica Główna 
Kształt i topografia:	Kształt mocno wydłużony, szerokość parceli około 8m. Niewielkie nachylenie północne.
Uzbrojenie:	Na działce lub we bezpośrednim sąsiedztwie linia kanalizacji gminnej, wodociąg, sieć gazowa i elektryczna.
Zagospodarowanie działki:	Bez zabudowy kubaturowej, teren niezagospodarowany.



3. CZĘŚĆ OBLICZENIOWA

3.1 Metodyka

Wycena przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- **Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości w dniu wyceny**

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.

Wartość rynkową obliczono odrębnie dla działek 2005/5 i 2005/6 oraz 2014/2.

Wartość działki 2014/2 obliczono z bazy transakcji gruntami bez prawa zabudowy z uwagi na jej szerokość /8m/ oraz linie zabudowy na planie miejscowym, poza obszarem działki.

Zastosowane podejścia i metody:

⇒ Wartość rynkowa gruntu

Podejście porównawcze

Metoda porównywania parami

Uzasadnienie zastosowania przyjętej metody obliczeniowej:

art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21-01-1997r stanowi iż „wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcje wyznaczoną w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych”.

W zakresie wartości rynkowej nieruchomości przyjąłem metodę porównywania parami z uwagi na dobrze rozwinięty segment rynku nieruchomości co daje to możliwość sporządzenia wskazania konkretnych nieruchomości podobnych do wycenianej. Metoda ta jest najdokładniejsza, co stwierdzam na podstawie 20 letniego doświadczenia zawodowego.

Krótką charakterystyka metody obliczeniowej

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

„Wartość więc określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. nr powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

4. RAPORT Z OPINII

4.1 Podsumowanie wyników wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość w Choczni, Gmina Wadowice, o numerze Księgi Wieczystej KR1W/00092520/2 obejmująca działki nr 2005/5, 2005/6, 2014/2 o powierzchni łącznej 73a20m2. Grunt ten nie jest zabudowany. **Celem wyceny** jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości na potrzeby postępowania egzekucyjnego toczącego się przed Komornikiem sądowym przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosławą Wójcicką, w sprawie Km 320/16. **Zakres** opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności gruntu.

Właścicielem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej jest:

- Krystyna Maria Wojewodzic c. Kazimierza I Marii

ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny:

68.400 PLN

sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych.

Obliczona wartość rynkowa jest wartością obliczoną według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania, jest to najbardziej prawdopodobna cena sprzedaży tej nieruchomości.

4.2 Klauzule

- Niniejszą opinię sporządzono zgodnie z przepisami prawa
- Wycena może być wykorzystana jedynie do celu wymienionego w zamówieniu
- Dane zawarte w opinii stanowią materiał poufny, kopiowanie dokumentu i jego wykorzystanie przez osoby trzecie jest niedopuszczalne.
- Obliczona wartość rynkowa nie obejmuje opłat cywilno prawnych związanych ze sprzedażą nieruchomości, w szczególności podatku VAT jeśli wystąpiłaby konieczność jego odprowadzenia do organu podatkowego.
- Obliczona wartość rynkowa nie uwzględnia ewentualnych ograniczeń wynikających z umów najmu lub dzierżawy gruntu.
- Opinia nie uwzględnia wpływu na wartość rynkowa nieruchomości pandemii wirusa SARS-CoV-2 w Polsce i na świecie
- Wycena nie obejmuje ewentualnych upraw polowych na wycenianym gruncie.

Wadowice dnia 21-08-2020r.

na tym wycenę zakończono i podpisano