

„PRONIER” USŁUGI MAJĄTKOWE

Zbigniew Wróblewski

34-300 Żywiec ul. Komorowskich 95, tel./fax (0-33) 861-04-36

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY AKTUALNĄ WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, STANOWIĄCEJ DZIAŁKI NR 2889/1, 2889/3 OBJ. KW
BB1B/00105695/1, 2889/2 OBJ. KW BB1B/00006144/0, 5464/3, 5464/4 OBJ. KW
BB1B/00138656/6, 5464/2 OBJ. KW BB1B/00104123/4 ORAZ 5464/1 OBJ.
BB1B/00135795/1 SR W BIELSKU-BIAŁEJ.**

NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W WILKOWICACH, UL. GŁOGOWA.

Przedmiot wyceny:

Grunt: prawo własności gruntu - 2889/1 o pow. 3217 m², 2889/3 o pow. 1862 m² obj. KW BB1B/00105695/1, 2889/2 o pow. 1691 m² obj. KW BB1B/00006144/0, 5464/3 o pow. 951 m², 5464/4 o pow. 951 m² obj. KW BB1B/00138656/6, 5464/2 o pow. 950 m² obj. KW BB1B/00104123/4 oraz 5464/1 o pow. 671 m² (udział 2/6) obj. KW BB1B/00135795/1 SR w Bielsku-Białej.

Stan prawny:

Właściciele:

BB1B/00105695/1

Natalia Czajkowska c. Zdzisława i Iwony, udział 1/4

Iwona Duraj c. Zdzisława i Ireny, udział 1/2

Damian Kufel s. Zdzisława i Ireny, udział 1/4

BB1B/00006144/0

Emilia Zoń, udział 1/4

Helena Zoń, udział 1/4

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, udział 1/2

Mariusz Zoń s. Kazimierza i Krystyny

Magdalena Zoń c. Antoniego i Zofii

BB1B/00138656/6

Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny

BB1B/00104123/4

WIN HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

BB1B/00135795/1

WIN HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, udział 1/6

Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny, udział 1/6

Zleceniodawca:

WIN HOME spółka z o. o. spółka komandytowa, zlecenie z dnia 8 listopada 2021 r.

Położenie:

Wilkowice, ul. Głogowa, działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2, 5464/1

Żywiec, 22 listopada 2021 r.

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY AKTUALNĄ WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA WŁASNOŚCI
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ, STANOWIĄCEJ DZIAŁKI NR 2889/1, 2889/3 OBJ. KW
BB1B/00105695/1, 2889/2 OBJ. KW BB1B/00006144/0, 5464/3, 5464/4 OBJ. KW
BB1B/00138656/6, 5464/2 OBJ. KW BB1B/00104123/4 ORAZ 5464/1 OBJ.
BB1B/00135795/1 SR W BIELSKU-BIAŁEJ.
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W WILKOWICACH, UL. GŁOGOWA.**

Cel wyceny: określenie aktualnej wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

Właściciele:**BB1B/00105695/1**

Natalia Czajkowska c. Zdzisława i Iwony, udział 1/4

Iwona Duraj c. Zdzisława i Ireny, udział 1/2

Damian Kufel s. Zdzisława i Ireny, udział 1/4

BB1B/00006144/0

Emilia Zoń, udział 1/4

Helena Zoń, udział 1/4

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, udział 1/2

Mariusz Zoń s. Kazimierza i Krystyny

Magdalena Zoń c. Antoniego i Zofii

BB1B/00138656/6

Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny

BB1B/00104123/4

WIN HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

BB1B/00135795/1

WIN HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, udział 1/6

Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny, udział 1/6

**AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKI 2889/1, 2889/3, 2889/2,
5464/3, 5464/4, 5464/2) WYNOŚI:
1 430 700,- ZŁ**

SŁOWNIE: MILION CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SIEDZEMSET ZŁOTYCH

**AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKA 5464/1 – UDZIAŁ 2/6
CZĘŚCI) WYNOŚI:
34 100,- ZŁ**

SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO ZŁOTYCH

Stan nieruchomości na dzień: 16 listopada 2021 r.

Autor opracowania:

Zbigniew Wróblewski, upr. nr 5230



Żywiec, 22 listopada 2021 r.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. **OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**
 - PRZEDMIOT WYCENY
 - ZAKRES WYCENY
2. **CEL WYCENY**
3. **PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU**
 - PODSTAWA FORMALNA
 - PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE
 - ŹRÓDŁA MERYTORYCZNE
4. **DATY ISTOTNE DLA WYCENY**
 - DATA SPORZĄDZENIA WYCENY
 - DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY
 - DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO I UWZGLĘDNIONO W WYCENIE STAN NIERUCHOMOŚCI
 - DATA PRZEPROWADZENIA OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI
5. **RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI**
6. **STAN PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEZNACZENIE W PLANIE**
 - STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI
 - PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI
 - DZIAŁKI GRUNTU
7. **PODSUMOWANIE ZAGADNIENŃ LOKALIZACYJNYCH**
 - STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI
 - STAN USŁUG, ZAPLECZA BYTOWEGO I KOMUNIKACJI
 - STAN I DOTYCHCZASOWY SPOŚÓB UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI
8. **OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**
 - ZAŁOŻENIA DO WYCENY
 - WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY
9. **ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**
10. **ANALIZA RYZYK ZWIĄZANYCH Z WYCENIANĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**
11. **OKREŚLENIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW NIERUCHOMOŚCI**
 - OKREŚLENIE PRÓBKII REPREZENTATYWNEJ
 - OKREŚLENIE AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU
12. **ZESTAWIENIE UZYSKANYCH WARTOŚCI**
13. **ANALIZA UZYSKANYCH WARTOŚCI**
14. **KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**
15. **ZAŁĄCZNIKI**
16. **RAPORT Z WYCENY**

WYCIAG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określającego aktualną wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej prawo własności. Nieruchomość stanowią działki: 2889/1 o pow. 3217m², 2889/3 o pow. 1862m² obj. KW BB1B/00105695/1, 2889/2 o pow. 1691m² obj. KW BB1B/00006144/0, 5464/3 o pow. 951m², 5464/4 o pow. 951m² obj. KW BB1B/00138656/6, 5464/2 o pow. 950m² obj. KW BB1B/00104123/4 oraz 5464/1 o pow. 671m² (udział 2/6) obj. KW BB1B/00135795/1 SR w Bielsku-Białej. Działki położone w Wilkowicach, w rejonie ul. Głogowej. Działki tworzą kompleks o kształcie regularnym, położone na terenie o niewielkim nachyleniu. Działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/2, 5464/1 znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem, MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działka nr 5464/4 znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolem MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ZW35- tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych. Aktualnie teren działek niezagospodarowany porośnięty trawą. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości to tereny niezabudowane, zadrzewione oraz rozproszona zabudowa mieszkalna. Uzbrojenie nieruchomości w zasięgu: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Dojazd do działek z ul. Głogowej poprzez służebność przejazdu i przechodu, zapisana w dziale I KW oraz działkę drogową nr 5464/1, w której właściciel posiada udział.

OPIS NIERUCHOMOŚCI

RODZAJ NIERUCHOMOŚCI	Nieruchomość gruntowa	
OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI – LOKALIZACJA	Gmina administracyjna	Wilkowice
	Adres	Wilkowice, ul. Głogowa
	Obręb	0007, Wilkowice
	Nr KW	BB1B/00105695/1, BB1B/00006144/0, BB1B/00138656/6, BB1B/00104123/4, BB1B/00135795/1
	Nr działek	2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2, 5464/1
	Łączna pow. gruntu	9622m ² + udział 2/6 części w dz. 5464/1 o pow. 671m ²

PRAWA NA NIERUCHOMOŚCI	Prawo własności
WŁAŚCICIELE	BB1B/00105695/1 Natalia Czajkowska c. Zdzisława i Iwony, udział ¼, Iwona Duraj c. Zdzisława i Ireny, udział ½, Damian Kufel s. Zdzisława i Ireny, udział ¼ BB1B/00006144/0 Emilia Zoń, udział ¼, Helena Zoń, udział ¼, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, udział ½ Mariusz Zoń s. Kazimierza i Krystyny, Magdalena Zoń c. Antoniego i Zofii
	BB1B/00138656/6 Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny BB1B/00104123/4 WIN HOME spółka z o.o. spółka komandytowa BB1B/00135795/1 WIN HOME spółka z o.o. spółka komandytowa, udział 1/6 Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny, udział 1/6

CEL WYCENY	Określenie aktualnej wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności
-------------------	---

DATA SPORZĄDZENIA	22 listopada 2021 r.
--------------------------	----------------------

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKI NR 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2) WYNOŚI: 1 430 700,- ZŁ SŁOWNIE: MILION CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SIEDEMSET ZŁOTYCH
	AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKA 5464/1– UDZIAŁ 2/6 CZĘŚCI) WYNOŚI: 34 100,- ZŁ SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STÓ ZŁOTYCH

AUTOR OPRACOWANIA	Zbigniew Wróblewski, upr. nr 5230
--------------------------	-----------------------------------

PISEPIS AUTORA OPRACOWANIA	BB1B/00135795/1 SR w Bielsku-Białej
---------------------------------------	-------------------------------------



1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

- Rodzaj nieruchomości nieruchomości gruntowa
- Adres nieruchomości Wilkowice, ul. Głogowa
- Oznaczenie w ewidencji gruntów działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2, 5464/1
- Obręb 0007, Wilkowice
- Jednostka ewidencyjna Wilkowice
- Księga wieczysta BB1B/00105695/1, BB1B/00006144/0, BB1B/00138656/6, BB1B/00104123/4, BB1B/00135795/1

1.2. Zakres wyceny

- Rodzaj praw do nieruchomości - prawo własności
- Części nieruchomości lub części, składowe podlegające wycenie:
 - działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2 o łącznej pow. 9622 m²
 - udział 2/6 części w działce nr 5464/1 o pow. 671 m²
- Prawa i części niepodlegające wycenie:
 - inne działki objęte tymi samymi KW

2. Cel wyceny

Określenie aktualnej wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zleceniodawca: WIN HOME spółka z o.o. spółka komandytowa, zlecenie z dnia 8 listopada 2021r.

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 165/64 poz. 93).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz.65).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania o operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004r.)
- Standard Zawodowy Rzecznawców Majątkowych – „Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności”, załącznik do Komunikatu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017r (poz. 59)

3.3. Źródła merytoryczne

- Protokół badania KW BB1B/00105695/1, BB1B/00006144/0, BB1B/00138656/6, BB1B/00104123/4, BB1B/00135795/1 SR w Bielsku-Białej
- Podkłady mapowe

OPERAT SZACUNKOWY

wyceny aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

6

- Wypisy z rejestru gruntów
- MPZP gminy Wilkowice
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 16 listopada 2021r.
- Baza danych transakcji nieruchomościami Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach w programie WALOR.

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny

22 listopada 2021r

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny

16 listopada 2021r

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny

16 listopada 2021r

Data przeprowadzenia oględzin nieruchomości

16 listopada 2021r

5. Rodzaj określonej wartości

Wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego stanu i przeznaczenia w MPZP.

6. Stan przedmiotu wyceny i przeznaczenie w planie

6.1. Stan prawny nieruchomości

Wyceniana nieruchomość zapisana jest w KW **BB1B/00105695/1** SR w Bielsku-Białej, na podstawie badania stwierdzono:

Położenie	Dział I: Położenie- śląskie, bielski, Wilkowice
Opis	2889/1, 2889/3
Obszar	5079 m ²
Sposób korzystania	R- grunty orne
Dz. I Sp	Brak wpisu
Właściciel	Dział II: Zdzisław Kufel s. Stanisława i Krystyny, udział 1/2 Iwona Duraj c. Zdzisława i Ireny, udział 1/2
Ciężary i ograniczenia	Dział III: Inny wpis Prawo odkupu przedmiotowej pgr. 288/1 w okresie 5 lat licząc od snia

OPERAT SZACUNKOWY

7

wyceny aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

	jej nabycia. Agencja nieruchomości rolnych
Hipoteki	Dział IV: brak wpisu

Uwaga: Jeden z właścicieli widniejących w KW nie żyje.

Wyceniana nieruchomość zapisana jest w KW **BB1B/00006144/0** SR w Bielsku-Białej, na podstawie badania stwierdzono:

Położenie	Dział I: Położenie- śląskie, bielski, Wilkowice
Opis	2889/2
Obszar	1691 m ²
Sposób korzystania	Rola
Dz. I Sp	Brak wpisu
Właściciel	Dział II: Emilia Zoń, udział 1/4 Helena Zoń, udział 1/4 Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, udział 1/2 Mariusz Zoń s. Kazimierza i Krystyny Magdalena Zoń c. Antoniego i Zofii
Ciężary i ograniczenia	Dział III: Inny wpis Współwłaściciele Janina Zoń, Emilia Zoń i Kazimierz Zoń dzieci Franciszka i Anny z Kuflów są małoletni.
Hipoteki	Dział IV: brak wpisu

Wyceniana nieruchomość zapisana jest w KW **BB1B/00138656/6** SR w Bielsku-Białej, na podstawie badania stwierdzono:

Położenie	Dział I: Położenie- śląskie, bielski, Wilkowice
Opis	5464/3, 5464/4
Obszar	1902 m ²
Sposób korzystania	PS- pastwiska trwałe
Dz. I Sp	Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w innej KW PRAWO DROGI KONIECZNEJ PO DZIAŁCE 450/5 WZDŁUŻ POŁUDNIOWEJ GRANICY PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 37 M I DALEJ WZDŁUŻ WSCHODNIEJ GRANICY PASEM 1 M O DŁUGOŚCI 27 M NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888-TU PRZENIESIONO Z KW BB1B/00008656/6

	<p>JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ POWSTAŁA W WYNIKU PRZYŁĄCZENIA DZIAŁEK NR 5464/3 I 5464/4</p> <p>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w innej KW PRAWO DROGI KONIECZNEJ PO DZIAŁCE 452 WZDŁUŻ ZACHODNIEJ GRANICY PASEM 3,5 M O DŁUGOŚCI 38 M - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888- TU PRZENIESIONO Z KW BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ POWSTAŁA W WYNIKU PRZYŁĄCZENIA DZIAŁEK NR 5464/3 I 5464/4</p> <p>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w innej KW PRAWO DROGI KONIECZNEJ PO DZIAŁCE 450/4 WZDŁUŻ WSCHODNIEJ GRANICY PASEM 1 M O DŁUGOŚCI 10 M I WZDŁUŻ POŁUDNIOWEJ GRANICY Z DZ. 452 PASEM 4.5 M O DŁUGOŚCI 9 M - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888 - TU PRZENIESIONO Z KW BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ POWSTAŁA W WYNIKU PRZYŁĄCZENIA DZIAŁEK NR 5464/3 I 5464/4</p> <p>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w innej KW PRAWO DROGI KONIECZNEJ : - PO DZIAŁCE 282 WZDŁUŻ POŁUDNIOWEJ GRANICY PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 32 M - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888 - TU PRZENIESIONO Z KW BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ POWSTAŁA W WYNIKU PRZYŁĄCZENIA DZIAŁEK NR 5464/3 I 5464/4</p> <p>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w innej KW PRAWO DROGI KONIECZNEJ : - PO DZIAŁCE 2885/3 POŁUDNIOWYM NAROŻNIKIEM - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888-TU PRZENIESIONO Z KW BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ POWSTAŁA W WYNIKU PRZYŁĄCZENIA DZIAŁEK NR 5464/3 I 5464/4</p> <p>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w innej KW PRAWO DROGI KONIECZNEJ - PO DZIAŁCE 2885/2 PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 17 M - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888-TU PRZENIESIONO Z KW BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ POWSTAŁA W WYNIKU PRZYŁĄCZENIA DZIAŁEK NR 5464/3 I 5464/4</p> <p>Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w innej KW PRAWO DROGI KONIECZNEJ PO DZ. 2885/1 PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 79 M NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888-TU PRZENIESIONO Z KW BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ POWSTAŁA W WYNIKU PRZYŁĄCZENIA DZIAŁEK NR 5464/3 I 5464/4</p>
Właściciel	Dział II: Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny
Ciężary i ograniczenia	Dział III: Brak wpisu
Hipoteki	Dział IV: brak wpisu

Wyceniana nieruchomość zapisana jest w KW **BB1B/00104123/4** SR w Bielsku-Białej, na podstawie badania stwierdzono:

Położenie	Dział I: Położenie- śląskie, bielski, Wilkowice
Opis	5464/2
Obszar	950 m ²

OPERAT SZACUNKOWY

9

wyceny aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

Sposób korzystania	PS- pastwiska trwałe
Dz. I Sp	Brak wpisu
Właściciel	Dział II: Wzmianka 1.REP.C./NOTA/1202336/21-2021-11-10 1.1 DZ.KW./BB1B/52731/21/1-2021-11-10-wpis własności/ współwłasności Kazimiera Kumała c. Antoniego i Marianny
Ciężary i ograniczenia	Dział III: Brak wpisu
Hipoteki	Dział IV: brak wpisu

Uwaga: Zmiana właściciela nieruchomości na podstawie aktu notarialnego REP.A. 9700/2021 z dnia 10.11.2021 r. Właścicielem jest WIN HOME sp. zo.o. sp. komandytowa

Wyceniana nieruchomość zapisana jest w KW **BB1B/00135795/1** SR w Bielsku-Białej, na podstawie badania stwierdzono:

Położenie	Dział I: Położenie- śląskie, bielski, Wilkowice
Opis	5464/1
Obszar	671 m ²
Sposób korzystania	PS- pastwiska trwałe
Dz. I Sp	UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ PRAWO DROGI KONIECZNEJ PO DZIAŁCE 450/5 WZDŁUŻ POŁUDNIOWEJ GRANICY PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 37 M I DALEJ WZDŁUŻ WSCHODNIEJ GRANICY PASEM 1 M O DŁUGOŚCI 27 M NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888 (OBECNIE DZIAŁKA 5464/1 POWSTAŁA Z WŁĄCZENIA DZIAŁKI 2886, 2887 DO DZIAŁKI 2888) - TU PRZENIESIONO Z DZIAŁU I-SP KW NR BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NUMER 5464/1 UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ PRAWO DROGI KONIECZNEJ PO DZIAŁCE 452 WZDŁUŻ ZACHODNIEJ GRANICY PASEM 3,5 M O DŁUGOŚCI 38 M - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888 (OBECNIE DZIAŁKA 5464/1 POWSTAŁA Z WŁĄCZENIA DZIAŁKI 2886, 2887 DO DZIAŁKI 2888) - TU PRZENIESIONO Z DZIAŁU I-SP KW NR BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NUMER 5464/1 UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ PRAWO DROGI KONIECZNEJ PO DZIAŁCE 450/4 WZDŁUŻ WSCHODNIEJ GRANICY PASEM 1 M O DŁUGOŚCI 10 M I WZDŁUŻ POŁUDNIOWEJ GRANICY Z DZ. 452 PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 9 M - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888 (OBECNIE DZIAŁKA 5464/1 POWSTAŁA Z WŁĄCZENIA DZIAŁKI 2886, 2887 DO DZIAŁKI 2888) - TU PRZENIESIONO Z DZIAŁU I-SP KW NR BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NUMER 5464/1

	<p>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ PRAWO DROGI KONIECZNEJ : - PO DZIAŁCE 282 WZDŁUŻ POŁUDNIOWEJ GRANICY PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 32 M - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888 (OBECNIE DZIAŁKA 5464/1 POWSTAŁA Z WŁĄCZENIA DZIAŁKI 2886, 2887 DO DZIAŁKI 2888) - TU PRZENIESIONO Z DZIAŁU I-SP KW NR BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NUMER 5464/1</p> <p>PRAWO DROGI KONIECZNEJ : - PO DZIAŁCE 2885/3 POŁUDNIOWYM NAROŻNIKIEM - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888(OBECNIE DZIAŁKA 5464/1 POWSTAŁA Z WŁĄCZENIA DZIAŁKI 2886, 2887 DO DZIAŁKI 2888) - TU PRZENIESIONO Z DZIAŁU I-SP KW NR BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NUMER 5464/1</p> <p>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ PRAWO DROGI KONIECZNEJ - PO DZIAŁCE 2885/2 PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 17 M - NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888 (OBECNIE DZIAŁKA 5464/1 POWSTAŁA Z WŁĄCZENIA DZIAŁKI 2886, 2887 DO DZIAŁKI 2888) - TU PRZENIESIONO Z DZIAŁU I-SP KW NR BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NUMER 5464/1</p> <p>UPRAWNIENIE WYNIKAJĄCE Z PRAWA UJAWNIONEGO W DZIALE III INNEJ KSIĘGI WIECZYTEJ PRAWO DROGI KONIECZNEJ PO DZ. 2885/1 PASEM 4,5 M O DŁUGOŚCI 79 M NA RZECZ KAŻDOCZESNYCH WŁAŚCICIELI, UŻYTKOWNIKÓW I POSIADACZY NIERUCHOMOŚCI OZNACZONEJ JAKO DZ. 2886, DZ.2887, DZ.2888 (OBECNIE DZIAŁKA 5464/1 POWSTAŁA Z WŁĄCZENIA DZIAŁKI 2886, 2887 DO DZIAŁKI 2888) - TU PRZENIESIONO Z DZIAŁU I-SP KW NR BB1B/00008656/6 JAKO NA NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁUPRAWNIONĄ PRZY ODŁĄCZENIU DZIAŁKI NUMER 5464/1</p>
Właściciel	<p>Dział II: Wzmianka 1. REP.C./NOTA/1202336/21-2021-11-10 1.1 DZ.KW./BB1B/52732/21/1-2021-11-10- wpis własności/współwłasności Kazimiera Kumąła, udział 1/6 Grażyna Czulak, udział 1/6 Agata Tarnawa, udział 1/6 Dominika Tarnawa, udział 1/6 Maria Tarnawa, udział 1/6 Bartłomiej Fijak, udział 1/6</p>
Ciężary i ograniczenia	<p>Dział III: Brak wpisu</p>
Hipoteki	<p>Dział IV: brak wpisu</p>

6.2.Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie MPZP Gminy Wilkowice zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Wilkowice nr XVIII/134/2012 z dnia 23 marca 2012r, przedmiotowe działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/2, 5464/1, znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działka nr 5464/4 znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem częściowo MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ZW35- tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych.

6.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości**6.3.1. Działki**

Polożenie	Wilkowice, ul. Głogowa
Nr ewidencyjny	Działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2, 5464/1
Lokalizacja	Działka położone w Wilkowicach, w strefie peryferyjnej wsi, przy granicy ze wsią Mieszna
Łączna pow. gruntu. Udział 2/6	9622m ² + udział 2/6 części w dz. 5464/1 o pow. 671m ²
Kształt	Kształt działek regularny
Uzbrojenie na terenie działek bądź w ich najbliższym sąsiedztwie	Uzbrojenie sieciowe w zasięgu - prąd, woda, kanalizacja, gaz
Zagospodarowanie działek	Działki tworzą kompleks o kształcie regularnym, położone na terenie o niewielkim nachyleniu. Działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/2, 5464/1 znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem, MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działka nr 5464/4 znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolem MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ZW35- tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych. Aktualnie teren działek niezagospodarowany porośnięty trawą.
Ukształtowanie terenu	Teren o niewielkim nachyleniu.
Poziom wód gruntowych	Brak powierzchniowych efektów wodnych
Cieki wodne	Brak cieków wodnych
Sąsiedztwo	Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości to tereny niezabudowane, zadrzewione oraz rozproszona zabudowa mieszkalna.
Komunikacja	Dojazd do działek z ul. Głogowej poprzez służebność przejazdu i przechodu, zapisana w dziale I KW oraz działkę drogową nr 5464/1, w której właściciel posiada udział.
Stan usług, zaplecza bytowego	Stan usług i zaplecza bytowego w miejscu położenia nieruchomości odpowiada pośredniej części wsi.
Sposób użytkowania	Działki aktualnie niezagospodarowane, porośnięte trawą.

7. Podsumowanie zagadnień lokalizacyjnych**7.1. Stan zagospodarowania nieruchomości**

Nieruchomość stanowią działki: 2889/1 o pow. 3217 m², 2889/3 o pow. 1862 m² obj. KW BB1B/00105695/1, 2889/2 o pow. 1691 m² obj. KW BB1B/00006144/0, 5464/3 o pow. 951 m², 5464/4 o pow. 951 m² obj. KW BB1B/00138656/6, 5464/2 o pow. 950 m² obj. KW BB1B/00104123/4 oraz 5464/1 o pow. 671 m² (udział 2/6) obj. KW BB1B/00135795/1 SR w Bielsku-Białej. Działki położone w Wilkowicach, w rejonie ul. Głogowej. Działki tworzą kompleks o kształcie regularnym, położone na terenie o niewielkim nachyleniu. Działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/2, 5464/1 znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem, MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działka nr 5464/4 znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolem MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ZW35- tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych. Aktualnie teren działek niezagospodarowany porośnięty trawą. Uzbrojenie nieruchomości w zasięgu: prąd, woda, kanalizacja, gaz.

7.2. Stan usług, zaplecza bytowego i komunikacji

Stan usług i zaplecza bytowego w miejscu położenia nieruchomości odpowiada pośredniej części wsi. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości to tereny niezabudowane, zadrzewione oraz rozproszona zabudowa mieszkalna. Dojazd do działek z ul. Głogowej poprzez służebność przejazdu i przechodu, zapisana w dziale I KW oraz działkę drogową nr 5464/1, w której właściciel posiada udział.

7.3. Stan i dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości

Działki aktualnie niezagospodarowane, porośnięte trawą.

8. Określenia wartości nieruchomości

8.1. Założenia do wyceny

Wartość działek określono odrębnie, zgodnie z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Zgodnie z art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami sposób określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wyboru podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną jej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.

Wyceny nieruchomości dokonuje się jednym z następujących podejść:

- porównawczego,
- dochodowego,
- kosztowego,
- mieszanego.

W związku z tym, że celem niniejszej wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności, zgodnie z § 4.1,2 i 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania o operatu szacunkowego dobieram:

- podejście - porównawcze,
- metodę - korygowania ceny średniej.

9. Analiza rynku nieruchomości

Zgodnie z § 56. ust. 1 p. 7 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r., dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych. Przez rynek lokalny w tym przypadku rozumiemy transakcje zawarte na terenie powiatu bielskiego. Pod uwagę bierze się obrót prawem własności. Celem analizy jest identyfikacja trendów występujących na rynku i określenie atrybutów nieruchomości wpływających na ceny transakcyjne.

Badanie rynku nieruchomości gruntowych przeprowadzono na podstawie analizy bazy danych transakcji nieruchomościami Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych oraz badań własnych dla nieruchomości gruntowych położonych na terenie gminy Wilkowice.




Gmina Wilkowice to gmina wiejska w województwie śląskim, w powiecie bielskim. W skład gminy wchodzi trzy sołectwa: Wilkowice - siedziba gminy oraz Bystra (obejmujące dawne wsie Bystra Krakowska i Bystra Śląska) i Mieszna. Według danych gminę zamieszkiwały 12 174 osoby

Według danych gmina Wilkowice ma obszar 33,9 km², w tym:

- użytki rolne: 38%
- użytki leśne: 50%

Gmina stanowi 7,41% powierzchni powiatu.

Opis	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni	
	osób	%	osób	%	osób	%
jednostka						
populacja	12 174	100	6359	52,2	5815	47,8
gęstość zaludnienia (miesz./km ²)	359,1		187,6		171,5	

Herb	Sołectwo		Powierzchnia (w ha)	Ludność	Gęstość zaludnienia (os./km ²)
	Wilkowice (wieś gminna)	0076612	1750	4496	371,2
	Bystra	1000338	1379	3887	281,9
	Mieszna	0076606	261	1831	701,5

Sąsiednie gminy: Bielsko-Biała, Buczkowice, Czernichów, Kozy, Łodygowice, Szczyrk

Na terenie gminy Wilkowice zlokalizowane są nieruchomości gruntowe niezabudowane i zabudowane o różnej wielkości, kształcie, stanie zagospodarowania i uzbrojeniu w media. Opierając się na dokonanej analizie rynku lokalnego jak również na informacjach uzyskanych w biurach pośrednictwa nieruchomości i z aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym w Bielsku-Białej stwierdzono, że rynek ten charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem w zależności od rejonu gminy. Notuje się wiele transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych: w badanym okresie zanotowano ok. 200 transakcji nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym.

Na podstawie badania stwierdzono, że rynek gminy Wilkowice jest rynkiem aktywnym, liczba transakcji oscyluje w okolicach 200 transakcji rocznie, natomiast ceny kształtują się w przedziale od 50 zł/m² do ponad 220 zł/m².

Ceny transakcji kupna – sprzedaży na rynku nieruchomości niezabudowanych wykazują tendencję zwyżkową. Na analizowanym rynku obserwuje się przewagę popytu nad podażą nieruchomości niezabudowanych.

Przeciętny okres ekspozycji nieruchomości gruntowych na lokalnym rynku nieruchomości wynosi od 1 do 6 miesięcy.

Wiele czynników z otoczenia prawnopodatkowego i systemowego wpływa na popyt na nieruchomości, ale nie ulega wątpliwości, że pozostaje on w dodatniej korelacji z ogólnym tempem wzrostu gospodarczego. Należy zaznaczyć, że chodzi tu przede wszystkim o tempo wzrostu dochodów na rynku lokalnym.

Na podstawie analizy cen transakcyjnych na badanym rynku, a także obserwacji preferencji nabywców zidentyfikowano grupę atrybutów wpływających na ceny transakcyjne prawem własności nieruchomości gruntowych. Atrybuty te wraz z wagami przedstawia poniższa tabela. Ze względu na przeznaczenie wycenianych nieruchomości największy wpływ na wartość nieruchomości ma położenie i dostępność komunikacyjna.

LP.	NAZWA CECHY RYNKOWEJ	WAGA CECHY W %	WARTOŚCI CECHY RYNKOWEJ	JAKOŚĆ WARTOŚCI
1.	Położenie	30	Bardzo dobre Dobre Średnie Złe	0 1 2 3
2.	Wielkość działki	10	Duża Średnia Mała	0 1 2
3.	Otoczenie	20	Bardzo korzystne Korzystne Średnio korzystne Niekorzystne	0 1 2 3
4.	Instalacje /uzbrojenie/	20	Pełne Podstawowe Częściowe Brak	0 1 2 3
5.	Dostępność komunikacyjna	20	Bardzo dobra Dobra Średnia Zła	0 1 2 3
Suma		100		

Opis atrybutów

LP.	RODZAJ ATRYBUTU	OZNACZENIE ATRYBUTU	OPIS ATRYBUTU
1.	Położenie lokalizacja	Złe	Bardzo znaczne oddalenie od centrum, na obrzeżach, bardzo niski stopień poczucia bezpieczeństwa, trudne skomunikowanie z centrum
		Średnia	Znaczne oddalenie od centrum, na obrzeżach, niski stopień poczucia bezpieczeństwa, trudne skomunikowanie z centrum
		Dobra	Pewne oddalenie od centrum, położenie zapewniające średni stopień poczucia bezpieczeństwa, dobre skomunikowanie z centrum
		Bardzo dobra	W bliskim sąsiedztwie centrum, położenie zapewniające duże poczucie bezpieczeństwa, bardzo dobre skomunikowanie z centrum
2.	Otoczenie – zagospodarowanie sąsiednich działki	Niekorzystne	Tereny przemysłowe, uciążliwe dla zamieszkania
		Średnio korzystne	Tereny wielorodzinne, usługowe, przemysłowe
		Korzystne	Tereny mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, usługowe, zabudowa gęsta
		Bardzo korzystne	Tereny mieszkaniowe jednorodzinne w zabudowie luźnej
3.	Uzbrojenie	Pełne	Występują wszystkie niezbędne media (min4: woda, gaz, energia elektryczna, kanalizacja)
		Podstawowe	Występują niektóre media min 3
		Częściowe	Występują niektóre media min 1 - 2

		Brak	Brak dostępu do mediów
4.	Wielkość działki	Duża	Powyżej 3000 m2, regularny kształt działki
		Średnia	Działka typowa 700-3000 m2
		Mała	Poniżej 700m2
5.	Dostępność komunikacyjna	Zła	Brak dostępu do drogi, droga o dużym nachyleniu, bardzo znaczne oddalenie od drogi,
		Średnia	Dostęp do drogi nieutwardzonej lub utwardzonej częściowo, z dala od ciągów komunikacyjnych
		Dobra	Bezpośrednia dostępność do drogi utwardzonej asfaltem, możliwość dostępu do głównych dróg
		Bardzo dobra	Przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji publicznej, obiektów handlowo-usługowych, obiektów oświatowych

10. Analiza ryzyk związanych z wycenianą nieruchomością

Zgodnie ze standardem: Standard Zawodowy Rzecznawców Majątkowych – „Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności”, załącznik do Komunikatu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017r (poz. 59) rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Informacje zawarte w księdze wieczystej nr BB1B/00105695/1, BB1B/00006144/0, BB1B/00138656/6, BB1B/00104123/4, BB1B/00135795/1 i innych dostępnych dokumentach są zgodne, co do zawartych w nich danych o nieruchomości.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie zapisów w dziale III księgi wieczystej oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałyby jej sprzedaż.

Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.

Sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości **jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania**. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się **dobrą** płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi **od 1 do 3 miesięcy**. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest **wysoki popyt**. Lokalizacja nieruchomości jest **korzystna**. Na analizowanym rynku lokalnym występuje **duże** zainteresowanie kupnem i sprzedażą nieruchomości podobnych.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA, JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI.

11. Szacowanie wartości składników nieruchomości**11.1 Określenie próbki reprezentatywnej dla wyceny aktualnej wartości nieruchomości**

Na podstawie analizy transakcji, które miały miejsce w latach 2020 – 2021 na terenie gminy Wilkowice, po odrzuceniu transakcji o cenach jednostkowych skrajnych, do obliczeń przyjęto próbkę składającą się z 11 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną.

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki(ek)	Powierzchnia działek [m ²]	Cena 1 mkw [zł]	Przeznaczenie	
22.06.2021	Wilkowice	Wilkowice	998/7	2338	124,04	bud. mieszk. mn	
31.05.2021	Wilkowice	Meszna	406/2 409/4, 411/3, 411/4	2745	116,58	BUD. MIESZK. MN, komunikacja	
20.05.2021	Wilkowice	Wilkowice	881/9	4396	129,98	bud.mieszk.-usługowe	
19.05.2021	Wilkowice	Wilkowice	4/8, 6/6	2194	100,27	bud.mieszk.-usługowe	
19.04.2021	Wilkowice	Meszna	377/11	1428	182,07	bud. mieszk. mn	
26.02.2021	Wilkowice	Wilkowice	5545/2, 5545/3	1805	182,83	bud.mieszk.-usługowe	
22.01.2021	Wilkowice	Wilkowice	1224/4	2904	140	BUD.MIESZK.-USŁUGOWE, komunikacja	
12.01.2021	Wilkowice	Wilkowice	3327/27	1364	142,23	BUD. MIESZK. MN, komunikacja	
28.10.2020	Wilkowice	Bystra Śląska	240/3	1500	143,33	bud. mieszk. mn	
14.09.2020	Wilkowice	Meszna		62	1773	126,9	bud. mieszk. mn
03.07.2020	Wilkowice	Bystra Krakowska	824/1	1402	139,8	bud. mieszk. mn	

Szukaną wartość wycenianej nieruchomości autor wyceny określi w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

W podejściu porównawczym zgodnie z art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami określa się wartość 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. W ramach podejścia porównawczego zastosowano metodę korygowania ceny średniej. Przy tej metodzie do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, 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 korekt średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

11.2. Ustalenie wartości rynkowej gruntu – działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/2, 5464/1- budowlane

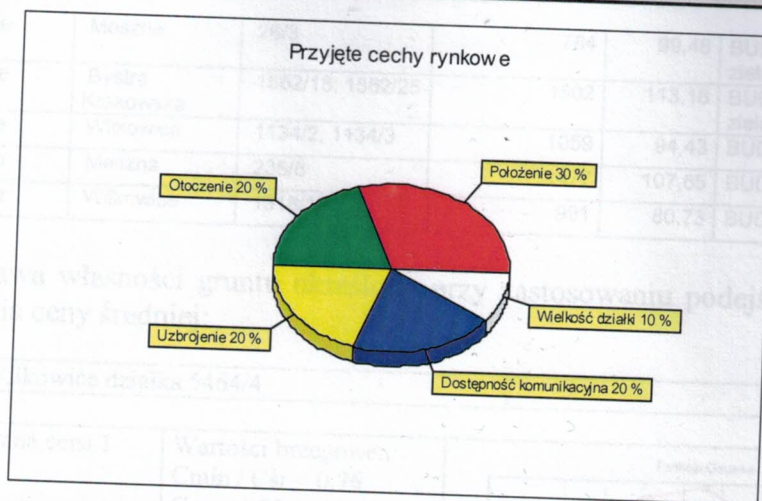
Na podstawie analizy rynku nieruchomości z terenu gminy Wilkowice, wyodrębniono następujące transakcje prawem własności nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną.

Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny:

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki(ek)	Powierzchnia działek [m2]	Cena 1 mkw [zł]	Przeznaczenie
22.06.2021	Wilkowice	Wilkowice	998/7	2338	124,04	bud. mieszk. mn
31.05.2021	Wilkowice	Mieszna	406/2 409/4, 411/3, 411/4	2745	116,58	BUD. MIESZK. MN, komunikacja
20.05.2021	Wilkowice	Wilkowice	881/9	4396	129,98	bud.mieszk.-usługowe
19.05.2021	Wilkowice	Wilkowice	4/8, 6/6	2194	100,27	bud.mieszk.-usługowe
19.04.2021	Wilkowice	Mieszna	377/11	1428	182,07	bud. mieszk. mn
26.02.2021	Wilkowice	Wilkowice	5545/2, 5545/3	1805	182,83	bud.mieszk.-usługowe
22.01.2021	Wilkowice	Wilkowice	1224/4	2904	140	BUD.MIESZK.-USŁUGOWE, komunikacja
12.01.2021	Wilkowice	Wilkowice	3327/27	1364	142,23	BUD. MIESZK. MN, komunikacja
28.10.2020	Wilkowice	Bystra Śląska	240/3	1500	143,33	bud. mieszk. mn
14.09.2020	Wilkowice	Mieszna	62	1773	126,9	bud. mieszk. mn
03.07.2020	Wilkowice	Bystra Krakowska	824/1	1402	139,8	bud. mieszk. mn

Wartość prawa własności gruntu określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej:

22.11.2021		Wilkowice Głogowa	
Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw Ceny: Cena średnia = 138,91 zł Cena minimalna = 100,27 zł Cena maksymalna = 182,83 zł Liczba próbek = 11 Odchylenie standardowe = 25,02	Wartości brzegowe: $C_{min} / C_{\bar{c}} = 0,72$ $C_{max} / C_{\bar{c}} = 1,32$	<p>Funkcja Gaussa</p> <p>Zaktualizowana cena 1 mkw</p>	



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30	0,2165 - 0,3948	dobre	0,3354
2	Uzbrojenie	20	0,1444 - 0,2632	podstawowe	0,2236
3	Otoczenie	20	0,1444 - 0,2632	korzystne	0,2236
4	Dostępność komunikacyjna	20	0,1444 - 0,2632	średnia	0,184
5	Wielkość działki	10	0,0722 - 0,1316	duża	0,1316
	Razem	100	0,72 - 1,32		1,1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 152,55 zł
Słownie : sto pięćdziesiąt dwa zł. 55/100

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa prawa własności gruntu w przeliczeniu na 1m² powierzchni stanowiącej własność określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej przy zastosowaniu programu WALOR - wynosi 152,55 zł.

/tabela wyceny powyżej/

Działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/2 o łącznej pow. 8671 m²
Wg = 8671 m² x 152,55 zł/m² = 1 322 761,05 zł w **zaokrągleniu 1 322 800 zł**

Część (2/6) działki nr 5464/1 o pow. 671 m²
Wg = 671 m² x 152,55 zł/m² x 2/6 = 34 120,35 zł w **zaokrągleniu 34 100 zł**

11.3. Ustalenie wartości rynkowej gruntu – działka nr 5464/4 w części budowlana

Na podstawie analizy rynku nieruchomości z terenu gminy Wilkowice, wyodrębniono następujące transakcje prawem własności nieruchomości o przeznaczeniu w części budowlanym w części tereny zieleni/rolne.

Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny:

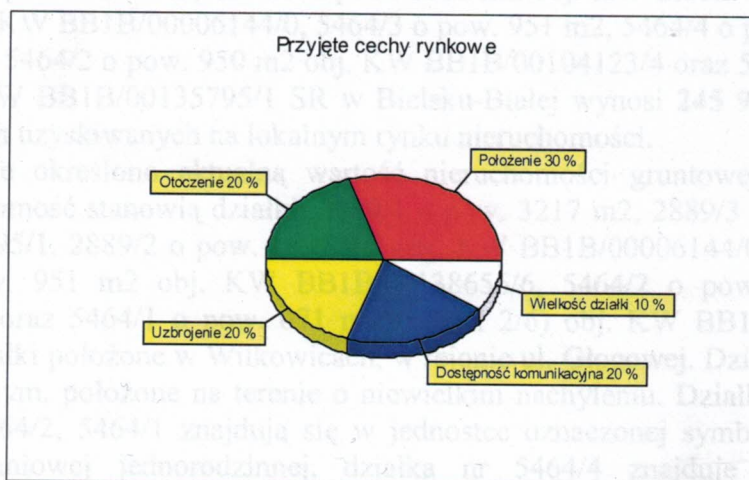
Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Nr działki(ek)	Powierzchnia działek [m ²]	Cena 1 mkw [zł]	Przeznaczenie
08.06.2021	Wilkowice	Meszna	5542/1	1043	115,05	BUD. MIESZK. MN, zielen
28.04.2021	Wilkowice	Wilkowice	1320/9	992	100,81	BUD. MIESZK. MN, zielen
07.04.2021	Wilkowice	Wilkowice	3319/298	1059	136,92	BUD. MIESZK. MN, zielen
19.03.2021	Wilkowice	Meszna	1208/4	1776	100	BUD. MIESZK.-USŁUGOWE, zielen
22.12.2020	Wilkowice	Bystra Krakowska	441/4	2983	100,57	BUD. MIESZK. MN, komunikacja, zielen
22.10.2020	Wilkowice	Bystra Śląska	1047/3	2736	112,94	BUD. MIESZK. MN, rolne

29.07.2020	Wilkowice	Meszna	26/3	764	99,48	BUD. MIESZK. MN, komunikacja, zielen
26.06.2020	Wilkowice	Bystra Krakowska	1562/18; 1562/25	1502	113,18	BUD. MIESZK. MN, komunikacja, zielen
16.06.2020	Wilkowice	Wilkowice	1134/2, 1134/3	1059	94,43	BUD. MIESZK. MN, zielen
21.05.2020	Wilkowice	Meszna	235/8	1477	107,65	BUD. MIESZK. MN, zielen
03.12.2019	Wilkowice	Wilkowice	1318/10	991	80,73	BUD. MIESZK. MN, las, zielen

Wartość prawa własności gruntu określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej:

22.11.2021	Wilkowice działka 5464/4
------------	--------------------------

<p>Wskaźnik: Zaktualizowana cena 1 mkw Ceny: Cena średnia = 105,61 zł Cena minimalna = 80,73 zł Cena maksymalna = 136,92 zł</p> <p>Liczba próbek = 11 Odchylenie standardowe = 14,30</p>	<p>Wartości brzegowe: Cmin / Cśr = 0,76 Cmax / Cśr = 1,30</p>	<p>Funkcja Gaussa</p> <p>Zaktualizowana cena 1 mkw</p>
--	---	--



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	30	0,2293 - 0,3889	dobre	0,3357
2	Uzbrojenie	20	0,1529 - 0,2593	podstawowe	0,2238
3	Otoczenie	20	0,1529 - 0,2593	korzystne	0,2238
4	Dostępność komunikacyjna	20	0,1529 - 0,2593	średnia	0,1883
5	Wielkość działki	10	0,0764 - 0,1296	średnia	0,103
	Razem	100	0,76 - 1,30		1,07

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 113,49 zł
Słownie : sto trzynaście zł. 49/100

Wartość rynkowa prawa własności gruntu w przeliczeniu na 1m² powierzchni stanowiącej własność określona podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej przy zastosowaniu programu WALOR - wynosi 113,49 zł.

/tabela wyceny powyżej/

wyceny aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

Działka nr 5464/4 o pow. 951 m²

$W_g = 951 \text{ m}^2 \times 113,49 \text{ zł/m}^2 = 107\,928,99 \text{ zł}$ w zaokrągleniu 107 900 zł

12. Zestawienie wartości nieruchomości

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKI NR 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2) WYNOŚI:

1 430 700,- ZŁ

SŁOWNIE: MILION CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SIEDEMSET ZŁOTYCH

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKA 5464/1 – UDZIAŁ 2/6 CZĘŚCI) WYNOŚI:

34 100,- ZŁ

SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO ZŁOTYCH

13. Analiza uzyskanych wyników

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w Wilkowice, ul. Głogowa stanowiącej działki nr 2889/1 o pow. 3217 m², 2889/3 o pow. 1862 m² obj. KW BB1B/00105695/1, 2889/2 o pow. 1691 m² obj. KW BB1B/00006144/0, 5464/3 o pow. 951 m², 5464/4 o pow. 951 m² obj. KW BB1B/00138656/6, 5464/2 o pow. 950 m² obj. KW BB1B/00104123/4 oraz 5464/1 o pow. 671 m² (udział 2/6) obj. KW BB1B/00135795/1 SR w Bielsku-Białej wynosi **245 900 zł**. Są to wartości zbliżone do średnich uzyskiwanych na lokalnym rynku nieruchomości.

W operacie określono aktualną wartość nieruchomości gruntowej stanowiącej prawo własności. Nieruchomość stanowią działki: 2889/1 o pow. 3217 m², 2889/3 o pow. 1862 m² obj. KW BB1B/00105695/1, 2889/2 o pow. 1691 m² obj. KW BB1B/00006144/0, 5464/3 o pow. 951 m², 5464/4 o pow. 951 m² obj. KW BB1B/00138656/6, 5464/2 o pow. 950 m² obj. KW BB1B/00104123/4 oraz 5464/1 o pow. 671 m² (udział 2/6) obj. KW BB1B/00135795/1 SR w Bielsku-Białej. Działki położone w Wilkowicach, w rejonie ul. Głogowej. Działki tworzą kompleks o kształcie regularnym, położone na terenie o niewielkim nachyleniu. Działki nr 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/2, 5464/1 znajdują się w jednostce oznaczonej symbolem, MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działka nr 5464/4 znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolem MN27- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ZW35- tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych. Aktualnie teren działek niezagospodarowany porośnięty trawą. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości to tereny niezabudowane, zadrzewione oraz rozproszona zabudowa mieszkalna. Uzbrojenie nieruchomości w zasięgu: prąd, woda, kanalizacja gaz. Dojazd do działek z ul. Głogowej poprzez służebność przejazdu i przechodu, zapisana w działce I KW oraz działkę drogową nr 5464/1, w której właściciel posiada udział.

Uwzględniając wszystkie wyżej wymienione czynniki uważam, że określone wartości w pełni odpowiadają aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości określonej zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

14. Wniosek końcowy

Zgodnie z KW właścicielami nieruchomości są :

BB1B/00105695/1

Natalia Czajkowska c. Zdzisława i Iwony, udział 1/4

Iwona Duraj c. Zdzisława i Ireny, udział 1/2

Damian Kufel s. Zdzisława i Ireny, udział 1/4

BB1B/00006144/0

Emilia Zoń, udział 1/4

Helena Zoń, udział 1/4

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska, udział 1/2

Mariusz Zoń s. Kazimierza i Krystyny

Magdalena Zoń c. Antoniego i Zofii

BB1B/00138656/6

Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny

BB1B/00104123/4

WIN HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

BB1B/00135795/1

WIN HOME spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, udział 1/6

Grażyna Czulak c. Antoniego i Marianny, udział 1/6

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKI NR2 889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2) WYNOŚI:

1 430 700,- ZŁ

SŁOWNIE: MILION CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SIEDEMSET ZŁOTYCH

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKA 5464/1- UDZIAŁ 2/6 CZĘŚCI) WYNOŚI:

34 100,- ZŁ

SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO ZŁOTYCH

15. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych
- Aktualną wartość rynkową określono według stanu z dnia wizji lokalnej tj. 16.11.2021 r.
- Wycena niniejsza może służyć wyłącznie do celu określonego w punkcie 2 niniejszego operatu.
- Autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za zatajone wady prawne, mające wpływ na jej wartość.

16. Załączniki

- Protokół badania KW BB1B/00105695/1, BB1B/00006144/0, BB1B/00138656/6, BB1B/00104123/4, BB1B/00135795/1, SR w Bielsku-Białej
- Podkłady mapowe
- Wypisy z rejestru gruntów
- Wypis i wyrys z MPZP
- Potwierdzenie ubezpieczenia OC rzeczoznawcy
- Dokumentacja fotograficzna

17. Raport z wyceny

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKI NR 2889/1, 2889/3, 2889/2, 5464/3, 5464/4, 5464/2) WYNOŚI:

1 430 700,- ZŁ

SŁOWNIE: MILION CZTERYSTA TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SIEDEMSET ZŁOTYCH

AKTUALNA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ (DZIAŁKA 5464/1 – UDZIAŁ 2/6 CZĘŚCI) WYNOŚI:

34 100,- ZŁ

SŁOWNIE: TRZYDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO ZŁOTYCH

Autor opracowania:

Zbigniew Wróblewski, upr. nr 5230



- Protokół badania KW BB18/00105695/1, BB18/00133656/6, Żywiec, 22 listopada 2021 r. BB18/00135795/1 SR w Bielsku-Białej
- Podkłady mapowe
- Wypisy z rejestru gruntów
- Wypis i wyrys z MPZP
- Potwierdzenie ubezpieczenia OC rzeczoznawcy
- Dokumentacja fotograficzna

Protokół badania KW BB1B/00105695/1, SR w Bielsku-Białej

Wyceniana nieruchomość zapisana jest w KW BB1B/00105695/1 SR w Bielsku-Białej, na podstawie badania stwierdzono:

Polożenie	Dział 1: Polożenie - Słupiec, bielski, Wilkowiec
Opis	288/1, 288/2

Z A Ł A C Z N I K I

- Protokół badania KW BB1B/00105695/1, BB1B/00006144/0, BB1B/00138656/6, BB1B/00104123/4, BB1B/00135795/1 SR w Bielsku-Białej
- Podkłady mapowe
- Wypisy z rejestru gruntów
- Wypis i wyrys z MPZP przedmiotowej pgr. 288/1 w okresie 5 lat licząc od dnia badania
- Potwierdzenie ubezpieczenia OC rzeczoznawcy
- Dokumentacja fotograficzna

Żywiec, 22 listopada 2011r.

Miejscowość i data

