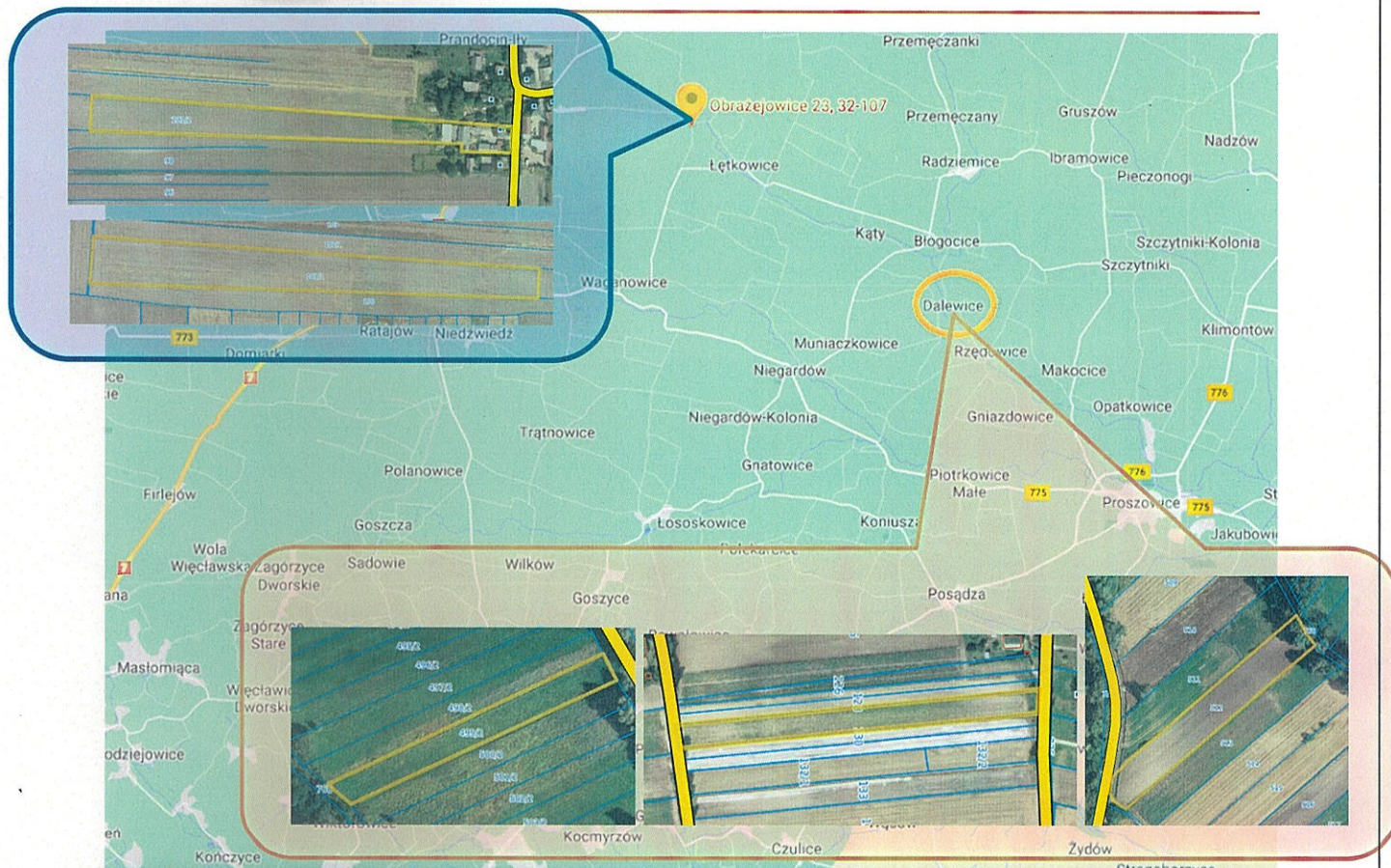




WYCENY MAJĄTKOWE RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

mgr inż. PAWEŁ POMARAŃSKI
ul. Ks.Bp. Bandurskiego 40/2
31-515 Kraków
tel/fax: 12 294-50-87
kom.: 609-057-554, 504-084-653, 695-878-887



OPINIA

określająca wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowych położonych w powiecie proszowickim, tj:

- nieruchomości położonej w Obrażejowicach gm. Radziemice, obj. KR1H/00019320/2, złożonej z niezabudowanej działki ew. nr 101/1 o pow. 3,06ha i z działki ew. nr 101/2 o pow. 1,5110ha wraz z zabudowaniami mieszkalno – gospodarczymi,
- nieruchomości położonej w Dalewicach gm. Koniusza, obj. KR1H/00022807/4, złożonej z niezabudowanej działki ew. nr 129 o pow. 0,4940ha,
- nieruchomości położonej w Dalewicach gm. Koniusza, obj. KR1H/00005737/7, złożonej z niezabudowanych działek ew. nr 499/2 o pow. 0,2340ha i nr 512 o pow. 0,3660ha.

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI OBJ. KR1H/00019320/2 (ZGODNIE Z KW):

Mazurek Piotr s. Adama i Barbary

Mazurek Marta c. Wiesława i Danuty

Na prawach wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej

WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI OBJ. KR1H/00022807/4 i KR1H/00005737/7 (ZGODNIE Z KW):

Mazurek Marta c. Wiesława i Danuty

AUTOR OPINII:

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

Kraków, 5 marca 2021r.

				się w strefie terenów potencjalnie narażonych na zalania i okresowe podtopienia
Wielkość działki	10%	0,0553	0,1447	0,1447 – 2340 m2
Kształt, uwarunkowania terenowe	20%	0,1107	0,2895	0,1107 – kształt wąskiego długiego prostokąta o średniej szer. ok. 15,5m
Kultura rolna	5%	0,0277	0,0724	0,0277 – ŁIII(0,0578), ŁIV(0,1052), ŁV(0,0710)
Dostępność indywidualna	10%	0,0553	0,1447	0,1447 – bezpośrednio przy drodze
SUMA	100%	0,5534	1,4473	0,7992

Średnia cena 1 m ² [zł]	Wskaźnik korygujący	Wartość rynkowa 1 m ² [zł]
6,90	0,7992	5,52 zł
Powierzchnia gruntu [m ²]	Wartość 1 m ²	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej
2340	5,52 zł	12 909,20 zł
W zaokrągleniu		12 909,00 zł

* obliczenia wykonane w programie Excel pracującym z dokładnością do 9 miejsc po przecinku; w tabeli zaprezentowano wyniki w zaokrągleniu do 4 miejsc po przecinku

3.9. OKREŚLENIE ŁĄCZNYCH WARTOŚCI RYNKOWYCH PRAW WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI W DALEWICACH.

Wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki ew. nr 499/2	12 909,20 zł
Wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki ew. nr 512	68 350,50 zł
Łączna wartość rynkowa prawa własności nieruchomości obj. KR1H/00005737/7 (w zaokrągleniu)	81 260,00 zł

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości obj. KR1H/00022807/4 – dz. ew. nr 129 (w zaokrągleniu)	72 824,00 zł
--	--------------

3.10. OSZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

3.10.1. ZAŁOŻENIE FORMALNE

Wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest wartością rynkową, a jest to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży lub w sytuacji przymusowej, a kupujący posiada wiedzę o niekorzystnej sytuacji zbywcy. Warunek – presji, przymusu, konieczności sprzedaży – jest główną cechą tej wartości. Dwa główne założenia - zarówno okres w jakim miałoby dojść do

1.6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO:

Data sporządzenia wyceny: **5 marca 2021 r.**

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **5 marca 2021 r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: **19 lutego 2021 r.**

Data dokonania oględzin nieruchomości: **19 lutego 2021 r.**

-Opinię sporządzono zgodnie z Rekomendacjami dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących wykonywania czynności zawodowych w okresie pandemii koronawirusa.

- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
- b) kształt dachów – dachy dwu lub wielopołaciowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych i kącie nachylenia od 30° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i jednospadowych oraz doświetlenia poprzez lukarny lub okna połaciowe; nie określa się spadku dachów jednospadowych”

Fragment zapisów mpzp dotyczący terenów ZE:

§ 44. 1. Wyznacza się TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ, LOKALNEJ OCHRONY POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH (ZE).

2. Przeznaczenie podstawowe: tereny otwarte nie zainwestowane, obejmujące zadrzewienia, zakrzewienia (w tym śródpolne i przywodne), pełniące ważną rolę w systemie powiązań przyrodniczych; nieużytki bądź użytkowane rolniczo.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) grunty rolne, sady, ogrody;
- 2) użytki zielone;
- 3) rowy odprowadzające okresowe wody opadowe;
- 4) naturalne wody powierzchniowe (cieki, stawy, zbiorniki i oczka wodne) oraz urządzenia wodne w korytach i w sąsiedztwie cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wały przeciwpowodziowe wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 6) obiekty i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

4. Wprowadza się całkowity zakaz zabudowy i zagospodarowania terenów ZE nową zabudową; utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością wyłącznie remontów i przebudowy.

5. Obowiązuje zakaz budowy ciągów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej tworzących bariery ekologiczne bez rozwiązań umożliwiających ich przekraczanie (np. otwory, przepusty, przejścia dla zwierząt).

6. W obrębie rzek, potoków, stawów i zbiorników wodnych dopuszcza się remonty, prace konserwacyjne obiektów oraz wprowadzanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych.”

► **UKSZTAŁTOWANIE TERENU NIERUCHOMOŚCI:**

Działka ew. nr 129 o kształcie regularnym, zbliżonym do wąskiego i długiego prostokąta, dłuższą osią zorientowanego w linii północ – południe. Średnia szerokość ok. 18,5m.



Działka ew. nr 499/2 posiada regularny kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta ze (dłuższą osią zorientowanego w linii północny wschód – południowy zachód), o średniej szer. ok. 15,5m.



Działka ew. nr 512 posiada regularny kształt zbliżony do wydłużonego prostokąta ze ściętym rogiem (dłuższą osią zorientowanego w linii północny wschód – południowy zachód), o średniej szer. ok. 23m.



Warunków wodnych i geologicznych nie badano.

Autor nie posiada żadnych informacji dotyczących skażeń przedmiotowej nieruchomości.

Wycenę sporządzono przy założeniu, że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek skażeń chemicznych czy biologicznych lub innych zanieczyszczeń mogących stanowić naruszenie obowiązującego prawa, w tym polskich norm i przepisów techniczno- budowlanych, albo mogących stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia i bezpieczeństwa ludzi oraz dla środowiska naturalnego, a ponadto nie występuję obowiązek rekultywacji Nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku "Prawo ochrony środowiska".

► **DOSTĘPNOŚĆ INDYWIDUALNA – DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ:**

- Działka ew. nr 129 przylega północnym wąskim bokiem i południowym wąskim bokiem do dróg lokalnych asfaltowych utworzonych na działkach nr 735 i 745/2.
- Działka ew. nr 499/2 przylega północno – wschodnim wąskim bokiem do drogi lokalnej asfaltowej na działce nr 427/2.
- Działka ew. nr 512 przylega częścią południowo – zachodniego wąskiego boku do drogi lokalnej asfaltowej na działce nr 750/3.

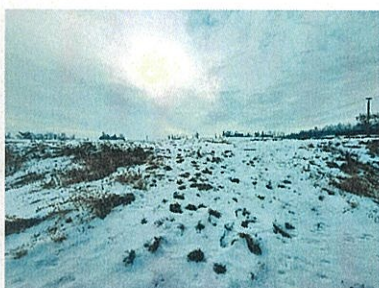
► **WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Przedmiotowe działki ew. nr 129, 499/2 i 512 w częściach przylegających do dróg znajdują się w pobliżu mediów.

► **STAN ZAGOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCI:**

Działki ew. nr 129, 499/2 i 512 są niezabudowane, użytkowane rolniczo.

Działka ew. nr 129



Działka ew. nr 499/2



Działka ew. nr 512



3. WYCENA

3.1. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKcie PODSTAW PRAWNYCH

Wartości rynkowe praw własności przedmiotowych nieruchomości gruntowych obj. KR1H/00019320/2, KR1H/00022807/4 i KR1H/00005737/7 położonych w Dalewicach gm. Koniusza i w Obrażewicach gm. Radziemice zgodnie z rozdz. 5 art. 151 ust.1 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.

W Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym KSWP „Wartość rynkowa” podano definicję wartości rynkowej i jej interpretację stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Interpretacja pojęć użytych w definicji:

✓ **Pojęcie szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena