

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny są stanowiące zwartą całość gospodarczą dwie działki gruntu: dz. 22809/17, 22772/2 o łącznej pow. 2606m², wchodzące w skład nieruchomości objętej KW KR1B/00026831/3 SR Sucha Beskidzka; położenie w Zawoi - gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie.

Przedmiotowe działki położone są w południowej części miejscowości (Zawoja Wilczna), w rejonie ulicy Petułowej (zachodnia boczna drogi gminnej „Zawoja Mosorne”), ok. 160m od ul. drogi wojewódzkiej DW957 relacji Białka - Nowy Targ (główna trasa komunikacyjna regionu), w zasadniczej strefie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Ze względu na faktyczny sposób użytkowania (wizja lokalna) przedmiotowe działki stanowią częściowo obszar o funkcji leśnej (ok. 1/3 cz. łącznej powierzchni działek zalesiona jest młodym drzewostanem jodłowym, z nieznacznym udziałem drzew w wieku bliskorębnym), częściowo obszar trawiasty pozbawiony drzewostanu (ok. 2/3 cz.).

Lokalne centrum Zawoi (siedziba władz gminy) znajduje się w odległości ok. 3km.

Działki dz. 22809/17, 22772/2 nie posiadają zapewnionego prawnego dostępu do drogi publicznej, z faktycznym dostępem realizowanym od strony południowej – od ul. Petułowej (zwykajowa ścieżka pieszka).

Optymalny dostęp do przedmiotowych działek jest możliwy niezależnie od strony wschodniej poprzez działki dz. 23511, 22818/2 i 22823/21 pod warunkiem uregulowania stanu prawnego dojazdu.

Nieruchomość o stosunkowo niewielkim areale, o zwartym, częściowo nieregularnym kształcie.

Teren o znacznym nachyleniu.

Wzdłuż północno-zachodniej granicy działek przebiega linia sieci teletechnicznej, uwzględniając jednak zarówno warunki przeznaczenia jak i faktycznego wykorzystania gruntu bez wpływu na określaną wartość nieruchomości.

Przeznaczenie terenu:

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla sołectwa Zawoja, uchwalonego Uchwałą Nr X/84/2019 Rady Gminy Zawoja z dnia 17 lipca 2019 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawoja dla obszaru wsi Zawoja przewidują dla przedmiotowych działek tereny zieleni naturalnej o symbolu „ZR”.

Stan prawny:

Prawa do nieruchomości ujawniono w księdze wieczystej KW KR1B/00026831/3 rejestru Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej, Wydziału IV Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. dz. 22809/17, 22772/2 o łącznej pow. 0,2606 ha położonej w Zawoi - gmina Zawoja, pow. suski, woj. małopolskie ujawniono na rzecz Tadeusza Wiesława Stachurskiego s. Władysława i Krystyny w 15/20 cz.

W działach I-SP i IV tej księgi brak wpisów.

Dział III tej księgi ujawnia wpisy: wszczęcia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości oraz ogłoszenia upadłości Tadeusza Stachurskiego s. Władysława, jako osoby fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłościowej.

Cel wyceny: Określenie wartości rynkowej udziału w nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Data sporządzenia wyceny i wykonania opinii:

18 stycznia 2024 roku.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, poziom cen:

18 stycznia 2024 roku.

Data przyjętego stanu nieruchomości:

29 grudnia 2023 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

29 grudnia 2023 roku.

Oszacowane wartości nieruchomości (podejście porównawcze):

Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nier. w m ²	Wartość 1m ²	Współczynnik zmiany cen	Wartość działki	Udział	Wartość udziału
KR1B/00026831/3	2606	14,34 zł	1	37 370 zł	15/20	28 028 zł
						28 028 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						80%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:						22 400 zł

Słownie udział: dwadzieścia osiem tysięcy dwadzieścia osiem złotych

Wykonawca:

Michał Smoter,
rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała - 18 stycznia 2024 roku

