

# OPINIA SĄDOWA

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ  
**Nieruchomości gruntowej**  
**zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym,**  
przy ul. Topolowej 90, w miejscowości Roczyny,  
gmina Andrychów, pow. Wadowicki, woj. Małopolskie

*dla potrzeb prowadzonego postępowania egzekucyjnego przez Komornika Sądowego przy  
Sądzie Rejonowym w Wadowicach*

**Dłużnik: Rajda Violetta**



**Autor:**  
mgr inż. Dominik Stańco

Wadowice, 23 wrzesień 2021r.

## SPIS TREŚCI

<b>Wyciąg z Operatu Szacunkowego .....</b>	<b>2</b>
<b>Rozdział 1 Przedmiot i zakres wyceny .....</b>	<b>4</b>
1.1. Przedmiot wyceny	
1.2. Oznaczenie nieruchomości	
1.3. Zakres wyceny i uwarunkowania prawne	
<b>Rozdział 2 Cel wyceny .....</b>	<b>4</b>
<b>Rozdział 3 Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....</b>	<b>5</b>
3.1. Podstawa formalna	
3.2. Podstawa materialno - prawna	
3.3. Źródła danych merytorycznych	
<b>Rozdział 4 Daty związane z przygotowaniem operatu.....</b>	<b>5</b>
<b>Rozdział 5 Stan i opis nieruchomości wycenianej .....</b>	<b>6</b>
5.1. Stan prawny nieruchomości	
5.2. Opis nieruchomości gruntowej	
5.3. Opis części składowych gruntu	
<b>Rozdział 6 Przeznaczenie nieruchomości .....</b>	<b>14</b>
<b>Rozdział 7 Sposób wyceny .....</b>	<b>17</b>
7.1. Rodzaj określonej wartości	
7.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	
<b>Rozdział 8 Charakterystyka i analiza rynku .....</b>	<b>19</b>
8.1. Stan i stopień rozwoju rynku oraz uwarunkowania w zakresie podaży i popytu	
8.2. Uwarunkowania rynku w zakresie kształtowania cen	
8.3. Przystawalność wycenianej nieruchomości do uwarunkowań rynku	
<b>Rozdział 9 Określenie wartości rynkowej nieruchomości .....</b>	<b>25</b>
9.1. Określenie wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej	
9.2. Określenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej	
<b>Rozdział 10 Wynik końcowy wyceny .....</b>	<b>31</b>
<b>Rozdział 11 Klauzule i zastrzeżenia .....</b>	<b>32</b>
11.1. Klauzule ogólne	
11.2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu	
11.3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy	
<b>Rozdział 12 Załączniki .....</b>	<b>33</b>

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położona przy ulicy Topolowej 90, w miejscowości Roczyny, gmina Andrychów, powiat wadowicki, województwo małopolskie.

### 1.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej

- Nazwa jednostki ewidencyjnej: Andrychów – teren wiejski
- Nazwa obrębu: 0003 - Roczyny
- Numer ewidencyjny działek gruntowych, powierzchnie, nr księgi wieczystej:

L.p.	Działka nr	powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	użytek	stan	księga wieczysta
1	2080/1	3690	RIVb, Br-RIVb	zabudowana	KR1W/00091628/2
	razem	3690			

- Budynki, będące częścią składową nieruchomości

	funkcja	rok budowy	pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	działka
1	mieszkalny	-	140	2080/1
2	gospodarczy	-	30	2080/1

### 1.3. Zakres wyceny nieruchomości i jej uwarunkowania prawne

Zakresem wyceny jest objęta nieruchomość gruntowa zabudowana, jako przedmiot prawa własności. Dodatkowo zostanie obliczona zostanie wartość gruntu, aby zobrazować wartość części składowych nieruchomości.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie **wartości rynkowej** prawa własności do nieruchomości gruntowej, która będzie wykorzystana w postępowaniu egzekucyjnym przez Komornika Sadowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Sygn. akt Km 672/19

### 3. PODSTAWY OPRACOWANIA

#### 3.1. Podstawa formalna

Postanowienie Komornika Sadowego przy Sadzie Rejonowym w Wadowicach – Mirosławy Wójcickiej, z dn. 30.06.2020r, Sygn. akt Km 672/19

#### 3.2. Podstawa materialno - prawna

- USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.)
- ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 555 z późn. zm).
- USTAWA z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm)

#### 3.3. Źródła danych merytorycznych

- W zakresie określenia przedmiotu wyceny korzystano z informacji zawartych w następujących zbiorach dokumentacji:
  - ewidencji gruntów i budynków,
  - ksiąg wieczystych,
  - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - wizja lokalna i oględziny nieruchomości,
- W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej korzystano:
  - własna baza danych transakcji nieruchomości.
  - przedmiotowa literatura , analizy i studia lokalnego rynku nieruchomości

### 4. DATY ZWIĄZANE Z PRZYGOTOWANIEM OPERATU

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 4.1 | Data sporządzenia wyceny:                                       | 23.09.2021 |
| 4.2 | Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny:     | 23.09.2021 |
| 4.3 | Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 09.09.2021 |

4.4 Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 09.09.2021

## 5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Nr księgi wieczystej KR1W/00091628/2- prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wadowicach

Dział I Oznaczenie nieruchomości:

Działka nr 2080/1 o powierzchni 0,3690 ha, położona przy ul. Topolowej 90, w miejscowości Roczyny, gmina Andrychów, powiat wadowicki, województwo małopolskie.

Dział I Spis praw:

Brak Wpisów

Dział II Własność:

Violetta Rajda (córka Józefa i Anny)

Dział III Ograniczenia:

- OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH W SPRAWIE KM 60/14 NA WNIOSEK WIERZYCIELA IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W LUBLINIE.
- OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH – MIROSŁAWĘ WÓJCICKĄ W SPRAWIE KM 672/19 NA WNIOSEK WIERZYCIELA IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Dział IV Hipoteka:

HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA na kwotę 4 754 822,94 zł, jako zabezpieczenie wierzycelności: KREDYT, ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJE I OPŁATY, KOSZTY WYCENY NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI, KOSZTY UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI, wierzyciel: IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Warszawa

### 5.2. Opis nieruchomości gruntowej

Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Roczyny, która to położona jest na Pogórzu Śląskim, na wysokości 280-350m n.p.m. Miejscowość leży na południowy zachód od miasta Andrychów, przy drodze powiatowej 1742K Andrychów - Czaniec.

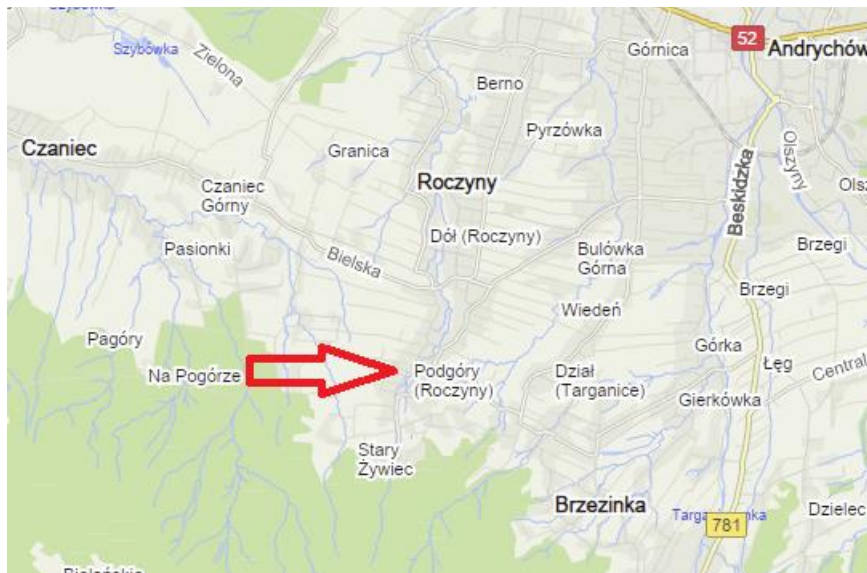
W skład gminy wchodzi: miasto Andrychów oraz sołectwa - Brzezinka, Inwałd, Roczyny, Rzyki, Sułkowice, Targanice i Zagórnik. Andrychów jest jednym z większych ośrodków przemysłowych na terenie województwa małopolskiego. W gospodarce gminy dominuje działalność produkcyjna prowadzona przez duże i mniejsze przedsiębiorstwa przemysłu tekstylnego, komponentów motoryzacyjnych, maszynowych, przemysłu elektrotechnicznego, części do maszyn.

Na obszarach wiejskich występuje rozdrobnienie gospodarstw rolnych spowodowane stosunkowo niewielkim obszarem gminy który można uprawiać i niską jakością gleb podgórskich. Warunki glebowe i terenowe sprzyjają raczej hodowli. Sadownictwo rozwija się tylko w okolicach Andrychowa i Roczynach. Na tym obszarze funkcjonują także gospodarstwa szklarniowe. Wsie: Inwałd, Roczyny i Zagórnik, posiadają zwarty typ zabudowy mieszkalnej i usługowej skupionej w części centralnej obszaru wsi. Pozostałe miejscowości charakteryzuje rozrzucony przysiółkowy lub ulicowy typ zabudowy. Gmina Andrychów jest również bardzo atrakcyjna turystycznie choć brak jeszcze zaplecza do obsługi turystów. Przez Inwałd przebiega również linia kolejowa biegnąca z Bielska-Białej do Kalwarii Lanckorony.

Przez Roczyny płyną dwie niewielkie rzeczki Bulówka oraz Roczynka. Obszar sołectwa Roczyn wynosi 818 ha, położony jest u stóp malowniczej Złotej Górki. Obecnie miejscowość Roczyny zamieszkuje ok. 4 tys osób

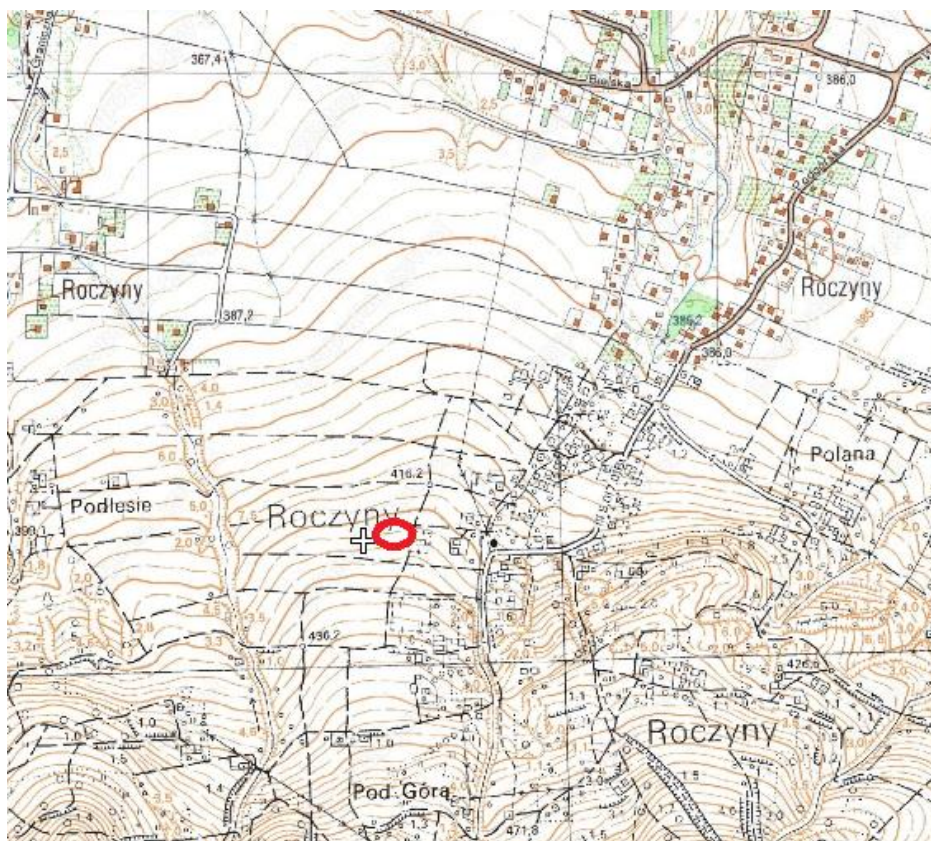
Na terenie miejscowości Roczyn znajduje się Zespół Szkół Publicznych w skład którego wchodzi: Przedszkole, Szkoła Podstawowa oraz Gimnazjum. W sąsiednim Andrychowie znajduje się Niepubliczny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej. W zakresie specjalistycznej opieki medycznej ochronę nad mieszkańcami Roczyn sprawują przychodnie położone w Wadowicach, w tym Szpital Powiatowy. W miejscowości działa Klub Sportowy „Burza” Roczyny.

Wyceniana nieruchomość zlokalizowana jest w odległości ok. 1,7km na południowy zachód od centrum Roczyn, gdzie znajduje się Zespół szkół, sklepy oraz kościół, oraz w odległości ok. 4km na południowy zachód od centrum Andrychowa.



Najbliższe sąsiedztwo działki stanowią:

- tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
- tereny niezabudowane porośnięte trawą.



## Stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Wycenianą nieruchomość ma kształt regularny o wymiarach ok. 35x105m.



Teren nieruchomości jest równy, z niewielkim ok. 10% spadkiem w kierunku północnym. Wschodnia część nieruchomości jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodziennym, a zachodnią zajmuje w większości przydomowy sad z drzewkami owocowymi. Wzdłuż północnej granicy zlokalizowano drogę wewnętrzną o nawierzchni tłuczniowej, prowadzącą do garażu. Wokół budynku urządzono trawnik z wybrukowanym tarasem, chodnikami, krzewami ozdobnymi, oraz innymi elementami małej architektury. Część zabudowana jest ogrodzona ogrodzeniem z elementów betonowych prefabrykowanych, a sad – ogrodzeniem z siatki. Dodatkowo wzdłuż ogrodzenia betonowego zostały nasadzone wysokie tuje, tworzące szczelną barierę izolacyjną. Nieruchomość jest usytuowana przy drodze gminnej o nawierzchni tłuczniowej, z której ma urządzony zjazd. Dodatkowo wzdłuż północnej granicy biegnie inna częściowo utwardzona droga gminna. Nieruchomość jest uzbrojona w sieć wodociągową, energetyczną, gazową i kanalizacyjną, z których wykonano przyłącza do budynku.





### 5.3. Opis części składowych gruntu

#### **BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY**

Będący częścią składową nieruchomości budynek mieszkalny jednorodzinny, został wybudowany w połowie lat '90 XX wieku. Budynek jest wolnostojący, 2-kondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym i niewielkim podpiwniczeniem. Budynek ma wymiary zewnętrzne ok. 13 x 13 m i wysokości ok. 7m.





Dane podstawowe z dokumentacji projektowej :

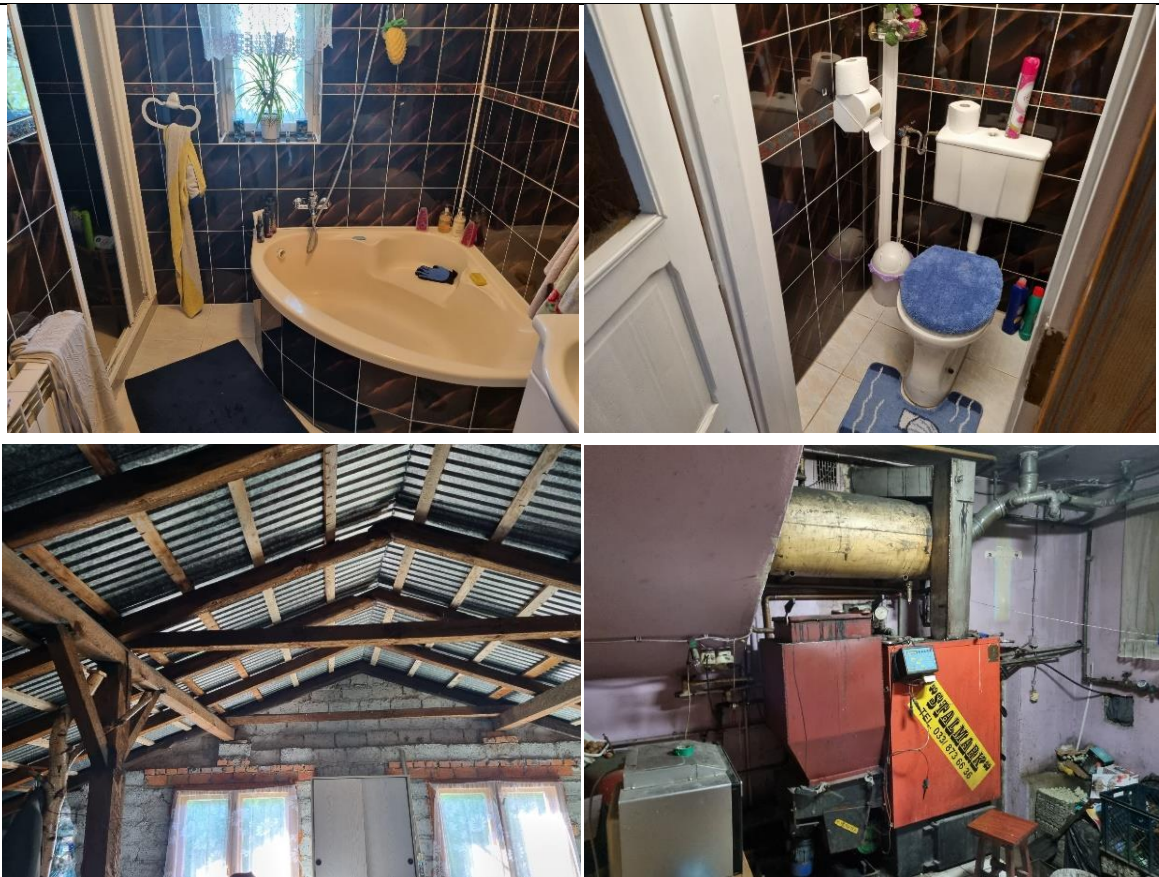
- Powierzchnia zabudowy 136,94 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa 157,11 m<sup>2</sup>
- Kubatura 618,70 m<sup>3</sup>

KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE

Fundamenty:	betonowe
Ściany konstrukcyjne:	warstwowe, murowane z boczaków żużlobetonowych z ociepleniem
Stropy:	żelbetowe monolityczne
Schody:	żelbetowe obłożone drewnem
Dach	dwuspadowy o różnym nachyleniu, konstrukcja drewniana
Pokrycie dachu:	blacha stalowa trapezowa
Obróbki blacharskie:	obróbki z blachy stalowej ocynkowanej, rynny i rury spustowe z PCV
Elewacja:	nieocieplona wykończona tynkiem cementowym nakrapianym
Tynki ścian i sufitów	tynk cementowo-wapienny, gładzie gipsowe
Okładziny ścian:	boazeria drewniana, panele ściennie, tapety, w łazience i kuchni płytki ceramiczne, farba emulsyjna
Posadzki:	panele, płytki ceramiczne
Stolarka okienna :	drewniana skrzynkowa
Stolarka drzwiowa:	drzwi zewnętrzne drewniane, wewnętrzne drewniane, brama garażowa stalowa
Instalacje:	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, c.o. zasilana piecem na paliwo stałe, grzejniki stalowe, rury miedziane

OPINIA SĄDOWA  
Nieruchomości gruntowa dz. nr 2080/1, w m. Roczyny





### STAN TECHNICZNY

Stan techniczny budynku ocenia się jako dobry. Budynek został wybudowany ok. 25 lat temu. Nie zaobserwowano uszkodzeń w elementach konstrukcyjnych budynku. Pokrycie dachu z powodu korozji wymaga remontu lub wymiany, stolarka okienna starego typu, nieszczelna, o niskich parametrach cieplnych. W trakcie oględzin stwierdzono standard wykończenia pomieszczeń charakterystyczny dla okresy w jakim był wykańczany, odbiegający nieco od obecnie przyjętych. Część pomieszczeń od czasu wybudowania została poddana remontowi.

Biorąc pod uwagę liczbę lat użytkowania budynku, jakość użytych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, przeprowadzone remonty oraz potencjalny czas trwałości technicznej budynku łączne zużycie techniczne budynku szacuje się na poziomie 20%.

### FUNKCJONALNOŚĆ

Funkcjonalność budynku jest dobra, spełnia wymogi, dla jakich został zaprojektowany. Bryła budynku pochodzi z lat '90 i nie odbiega istotnie od aktualnych trendów

architektonicznych dla budynków tego typu. Budynek posiada dwie kondygnacje użytkowe z następującym rozkładem pomieszczeń:

- Parter: salon, kuchnia, wc, pokój, wiatrołap, spiżarnia, pralnia, kotłownia, garaż
- Piętro: 3 pokoje, łazienka, wc, korytarz

Wyciąg z dokumentacji projektowej w załączniku.

W stosunku do dokumentacji projektowej dokonano niewielkich zmian w układzie ścinek działowych, zmieniono lokalizację garażu, powiększono pomieszczenia gospodarcze oraz wykonano częściowe podpiwniczenie pod salonem.

**Powierzchnia użytkowa budynku na podstawie dokumentacji projektowej wynosi:**

**P= 157,11 m<sup>2</sup>**

Budynek posiada główne wejście na poziomie parteru od strony wschodniej. Dodatkowo do budynku można się dostać poprzez taras od strony południowej oraz poprzez garaż od strony północnej. Komunikację pomiędzy kondygnacjami zapewnia klatka schodowa. Poddasze jest nieużytkowe i stanowi strych. Na elewacji północnej i zachodniej na poziomie piętra zlokalizowany jest balkon.

Budynek posiada prawidłową izolację cieplną przegród zewnętrznych, oraz nieszczelną stolarkę okienną, średnią powierzchnię użytkową, oraz sprawny system centralnego ogrzewania, co w sumie przekłada się na dobry poziom ekonomiczności użytkowania.

## **6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Przeznaczenie urbanistyczne nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części gminy Andrychów w zakresie parceli położonych w miejscowości Roczyny, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Andrychowie nr XLV-426-06 z dn. 25.05.2006r z późn. zm.**



Według planu miejscowego przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie:

### **MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Podstawowe przeznaczenie działek budowlanych planu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna historyczna lub współczesna, z dopuszczeniem lokalizacji dodatkowych funkcji związanych z różnymi formami działalności gospodarczej, których łączna powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

#### 1) Nakazy

a) działka budowlana winna spełniać minimalne wymogi szerokości i powierzchni:

a1) dla zabudowy szeregowej odpowiednio: min.6,0m i min.300,0m<sup>2</sup>,

a2) dla zabudowy bliźniaczej oraz wolnostojącej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada, odpowiednio: min.10m i min.600m<sup>2</sup>,

nakaz nie obejmuje działek budowlanych planu zabudowanych, lub posiadających ostateczne decyzje pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu oraz istniejących działek niezabudowanych, których podziału dokonano przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, iż dopuszczone odstępstwo nie będzie kolidowało z zagospodarowaniem i zabudową na działkach sąsiednich oraz z przepisami odrębnymi;

b) obowiązujące parametry przeznaczenia podstawowego:

b1) procent terenów zabudowanych, pz = do 35%,

b2) procent terenów biologicznie czynnych, Pb = od 55% wzwyż,

b3) wskaźnik intensywności zabudowy, Iz = do 0,5;

c) dachy w budynkach nowych i przebudowywanych:

c1) mieszkalnych lub mieszkalno - usługowych - dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 20 do 45 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,

c2) przeznaczonych dla działalności gospodarczej lub pomocniczych - jedno, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu od 10 stopni, dotyczy głównych połaci dachu;

d) zabezpieczenie działek budowlanych wraz z ich zagospodarowaniem przed niekontrolowanym spływem sezonowych wód powierzchniowych,

e) zieleni rekreacyjna i towarzysząca obiektom budowlanym, w tym np.: ogrody i sady.

f) pozostawienie istniejącej zieleni leśnej

2) Zakazy:

- a) budowa na działce budowlanej planu garaży powyżej dwóch stanowisk, dotyczy wolnostojących oraz zintegrowanych z budynkiem, zakaz nie obowiązuje w przypadku występowania w granicach działki dopuszczonej większej ilości samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych,
- b) lokalizacja garaży bezpośrednio w granicy linii rozgraniczającej drogę publiczną, nie dotyczy dróg KDd.

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej plany, położonej w terenach MN1 możliwość prowadzenia działalności gospodarczej nie związanej z rolnictwem, zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem jak i w wolnostojącym budynku, pod warunkiem iż:
  - a1) wielkość i gabaryty działki budowlanej planu będą gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw pojazdami poniżej 3,5T, miejsc parkingowych, składowania odpadów itp.,
  - a2) prowadzona działalność gospodarcza nie będzie przedsięwzięciem: mogącym znacząco oddziaływać na środowisko wymagającym obligatoryjnego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, lub dla którego obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, niedopuszczonym z uwagi na zdefiniowane w rozdziale 8 zasady ochrony środowiska,
- b) we wskazanych terenach - w rozdziale 3, w poszczególnych tabelach - kolumna 3, przewiduje się możliwość:
  - b1) przeznaczenia działek budowlanych planu wyłącznie na dopuszczone przeznaczenia takie jak: MN2, MN45, MB1, UU, UK, z zastrzeżeniem iż będą dla nich obowiązywały: co najmniej minimalne wielkości działek oraz obowiązujące parametry Pz, Pb i Iz, ustalone dla przeznaczenia podstawowego MN1 oraz pozostałe nakazy, zakazy i dopuszczenia zdefiniowane dla ww przeznaczeń,
  - b2) przeznaczenia działek budowlanych planu wyłącznie na przeznaczenia US2, ZP1, a także pozostawienie istniejących przeznaczeń MN3, R, ZL;
- c) możliwość realizacji zabudowy w drugiej linii, we wnętrzu terenu, za wyjątkiem zabudowy szeregowej,
- d) lokalizacja drugiego budynku mieszkalnego typu MN1 lub MN5, pod warunkiem, iż lokalizacja zabudowy nie będzie kolidować z istniejącym zagospodarowaniem i zabudową na działce budowlanej planu oraz na działkach sąsiednich, powierzchnia jej będzie co najmniej dwukrotnie większa od podanych powierzchni minimalnych oraz spełnione będą pozostałe ustalenia obowiązujące odpowiednio dla przeznaczeń MN1 i MN5,
- e) lokalizacja dodatkowego pomocniczego budynku lub pomieszczeń innych, nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczonym, takich jak wolnostojący lub przybudowany garaż, o powierzchni całkowitej do 30m<sup>2</sup>, wysokości budynku do 5m,
- f) możliwość realizacji różnych form nowej zabudowy jednorodzinnej na działkach budowlanych planu mniejszych niż wymienione w pkt.1 ppkt.a2, z dopuszczeniem zmniejszenia pow. do 15% , pod warunkiem, iż rozwiązanie to nie będzie kolidowało

- z zagospodarowaniem i zabudową na działkach sąsiednich oraz z przepisami odrębnymi,
- g) lokalizacja funkcji usługowych przede wszystkim w parterach budynków, z dopuszczeniem przystosowania do tych funkcji innych kondygnacji,
  - h) drogi wewnętrzne w tym ścieżki piesze i rowerowe, w formie wydzielonych działek,
  - i) dopuszczenie istniejących szklarni, cieplarni i upraw sadowniczo-ogrodniczych

**Nieruchomość jest użytkowana zgodnie z przeznaczeniem**

## 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Na podstawie wykonanej analizy rynku podobnych do wycenianej nieruchomości gruntowych oraz na podstawie wykonanych obliczeń w podejściu porównawczym, ustalono, że aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej przy ul. Topolowej 90, w miejscowości Roczyny, wynosi:

**W = 551 000 zł**

Słownie: *pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy*

w tym wartość gruntu **W<sub>G</sub> = 216 000 zł**

Otrzymane wartości uwzględniają cechy rynkowe nieruchomości oraz aktualne trendy na rynku nieruchomości gruntowych w konkretnych lokalizacjach. Obliczona wartość jednostkowa nieruchomości sytuuje się w okolicach średnich cen transakcyjnych notowanych na rynku nieruchomości podobnych.

## 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

### 11.1. Klauzule ogólne :

1. Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości.
2. Określona niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nie zawiera innych opłat, które będą musiały być uiszczone w przypadku przeniesienia prawa własności.



3. Autor operatu przyjmuje za prawdziwe informacje o cenach rynkowych nieruchomości, zawartych w aktach notarialnych

### **11.2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:**

1. Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 „CEL WYCENY” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
2. Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

### **11.3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy**

1. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej oraz oględzin nieruchomości.
2. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.
3. Niniejsza opinia nie jest ekspertyzą techniczną, a przyjęta ocena stanu technicznego nieruchomości nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcyjnego i innych wad ukrytych nieruchomości.

## **12. ZAŁĄCZNIKI**

1. wypis z księgi wieczystej,
2. informacja z rejestru gruntów,
3. mapa ewidencyjna,
4. mapa zasadnicza
5. wyciąg z dokumentacji projektowej

Wadowice, dnia 23 września 2021r

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **KR1W/00091628/2**, STAN Z DNIA 2021-09-08  
09:48

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W WADOWICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KR1W

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

**Dział I-O** | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV** |

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu 1, 2
-----------------------------	----------	---------------------------

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu 1, 2
Numer działki	<b>2080/1</b>	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MAŁOPOLSKIE, WADOWICKI, ANDRYCHÓW, ROCZYNY	
Ulica	TOPOŁOWA 90	
Sposób korzystania	B - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE	
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	KR1W / 00049488 / 9, 0,3690 HA	

Obszar całej nieruchomości	<b>0,3690 HA</b>	Nr podstawy wpisu 1, 2
----------------------------	------------------	---------------------------

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
1	<b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW NR 1955/W/10</b> , 2010-11-24, STAROSTA WADOWICKI, WADOWICE; 6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1W/00010105/10/001, 2010-12-17 10:55:01, 2011-01-25-12.34.11.702392, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
2	<b>WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ NR 7457-11712/2010</b> , 2010-11-25, STAROSTA WADOWICKI, WADOWICE; 9 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1W/00010105/10/001, 2010-12-17 10:55:01, 2011-01-25-12.34.11.702392, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>		
<b>Właściciele</b>		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	Lp. 1. <b>1 1 / 1</b> ---	3, 4
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	<b>VIOLETTA RAJDA, JÓZEF, ANNA,</b> 75052812361	

<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>	
Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA</b> , 7888/2010, 2010-06-28, STANISŁAW WIKTOR, KĘTY; 5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1W/00010105/10/001, 2010-12-17 10:55:01, 2011-01-25-12.34.11.702392, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)
4	<b>UMOWA PODZIAŁU MAJĄTKU WSPÓLNEGO</b> , 13475/2010, 2010-12-13, EWA BŁADOWSKA DUDA, KALISZ; 2-4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./KR1W/00010105/10/001, 2010-12-17 10:55:01, 2011-01-25-12.34.11.702392, NIE, 1-4 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>		
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>2</b>	10
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH W SPRAWIE KM 742/17 NA WNIOSEK WIERZycIELA GETIN NOBLE BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE.	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>3</b>	12
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI OBJĘTEJ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH - MIROSLAWĘ WÓJCICKĄ W SPRAWIE KM 672/19 NA WNIOSEK WIERZycIELA IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE.	

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
10	<p><b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, KM 742/17, 2017-09-29, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSŁAWA WÓJCICKA; 40 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./KR1W/00008489/17/001, 2017-09-29 10:04:00, 2017-12-11-11.52.29.239433, NIE, 37-38 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>
12	<p><b>ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY DŁUGU</b>, KM 672/19, 2019-06-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W WADOWICACH MIROSŁAWA WÓJCICKA; 61 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./KR1W/00007941/19/001, 2019-06-28 10:33:00, 2019-09-25-11.51.39.044338, NIE, 58-59 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</p>

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>	6, 13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA UMOWNA</b>	
Suma (słownie), waluta	<b>4754822,94</b> (CZTERY MILIONY SIEDEMSZT PIĘCDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET DWADZIEŚCIA DWA 94/100) <b>ZŁ</b>	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1. 1	KREDYT, ODSETKI, PRYZNANE KOSZTY POSTĘPOWANIA, ROSZCZENIA O ODSZKODOWANIE ZA ZWŁOKĘ, KOSZTY MONITÓW, WEZWAŃ DO ZAPŁATY I ZAWIADOMIEŃ, KOSZTY ZAŚWIADCZEŃ, PROWIZJE I OPŁATY, KOSZTY WYCENY NIERUCHOMOŚCI I AUDYTÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI, KOSZTY UBEZPIECZENIA NIERUCHOMOŚCI, UMOWA KREDYTU NUMER DK/KR-TF/4401442/11 Z DNIA 30.03.2011
<b>Wierzyciel hipoteczny</b> Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA</b> , WARSZAWA, 00000011063638

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
6	<p><b>OŚWIADCZENIE BANKU</b>, 2011-04-05, IDEA BANK SPÓŁKA AKCYJNA Z/S W WARSZAWIE; 62, KR1W/00076127/9 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ. KW./KR1W/00002986/11/001, 2011-04-11 12:21:27, 2011-04-26-09.54.42.226831, NIE, 58-61, KR1W/00076127/9 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>

OPINIA SĄDOWA

Nieruchomości gruntowa dz. nr 2080/1, w m. Roczyny

13	<p><b>POSTANOWIENIE W PRZEDMIOCIE O EGZEKUCJĘ Z NIERUCHOMOŚCI, I CO</b> 82/14, 2020-05-27, SĄD REJONOWY W WADOWICACH, I WYDZIAŁ CYWILNY, WADOWICE; 56, KR1W/00091665/3 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</p> <p>DZ, KW./KR1W/00005098/21/005, 2021-04-29 11:00:00, 2021-05-24- 14,45,08,328926, NIE, 52-54, KR1W/00091665/3</p> <p>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</p>
----	--

## REJESTR GRUNTÓW I BUDYNKÓW

<b>Numer:</b>	2080/1
<b>Identyfikator:</b>	121801_5.0003.2080/1
<b>Obręb ewidencyjny:</b>	Roczyny
<b>Arkusze:</b>	7
<b>Jednostka rejestrowa:</b>	G1859
<b>Numer KW:</b>	- brak uprawnień -
<b>Powierzchnia ewid. [ha]:</b>	0.3690
<b>Klasoużytki:</b>	RIVb, Br-RIVb
<b>Adres:</b>	
<b>Atrybuty dodatkowe:</b>	

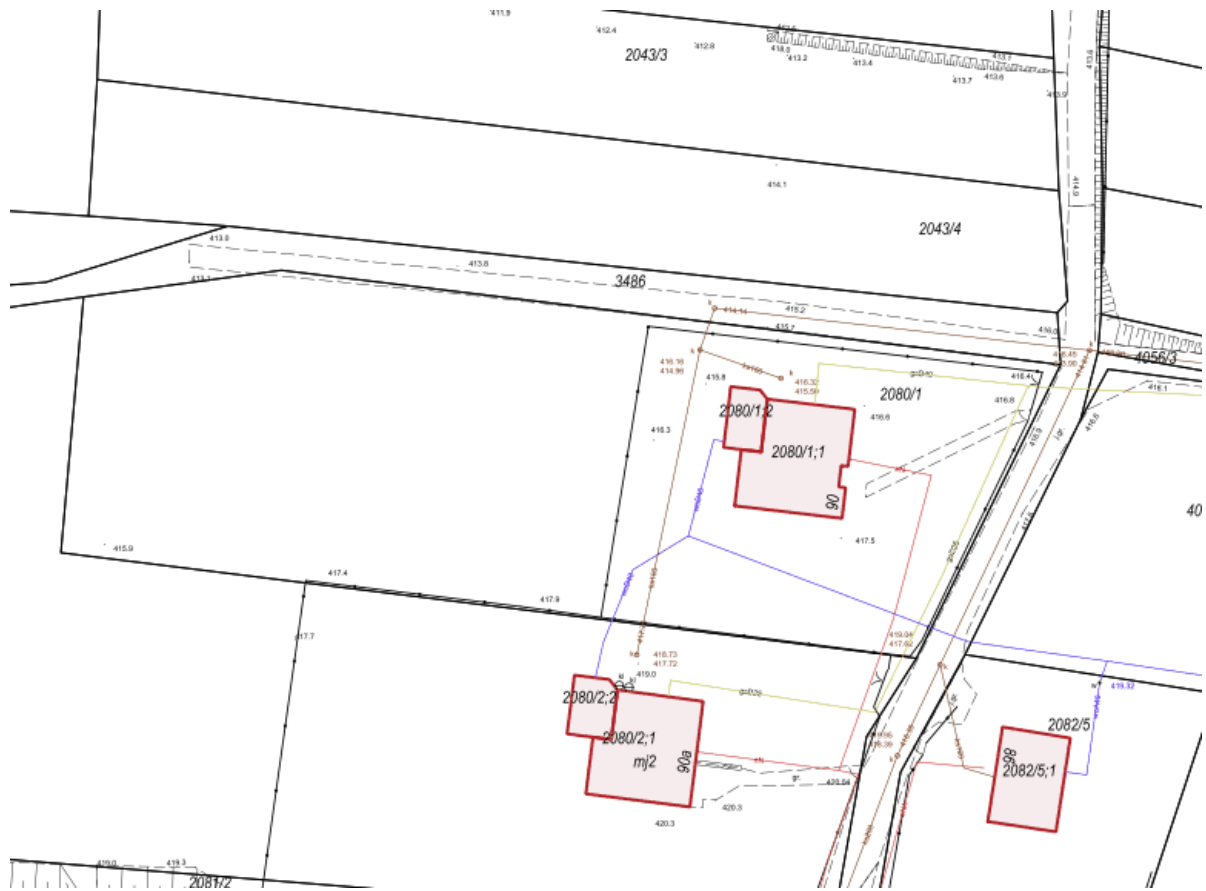
<b>Numer identyfikacyjny:</b>	2080/1;1
<b>Identyfikator:</b>	121801_5.0003.2080/1.1
<b>Obręb ewidencyjny:</b>	Roczyny
<b>Adres:</b>	Roczyny, ul. Topolowa 90
<b>Działka:</b>	2080/1
<b>Główna funkcja:</b>	
<b>Rok zakończenia budowy:</b>	
<b>Kondygnacje nadziemne:</b>	2
<b>Kondygnacje podziemne:</b>	
<b>Powierzchnia zabudowy [m2]:</b>	140
<b>Status:</b>	wybudowany

<b>Numer identyfikacyjny:</b>	2080/1;2
<b>Identyfikator:</b>	121801_5.0003.2080/1.2
<b>Obręb ewidencyjny:</b>	Roczyny
<b>Adres:</b>	Roczyny, ul. Topolowa
<b>Działka:</b>	2080/1
<b>Główna funkcja:</b>	
<b>Rok zakończenia budowy:</b>	
<b>Kondygnacje nadziemne:</b>	1
<b>Kondygnacje podziemne:</b>	
<b>Powierzchnia zabudowy [m2]:</b>	30
<b>Status:</b>	wybudowany

## MAPA EWIDENCYJNA

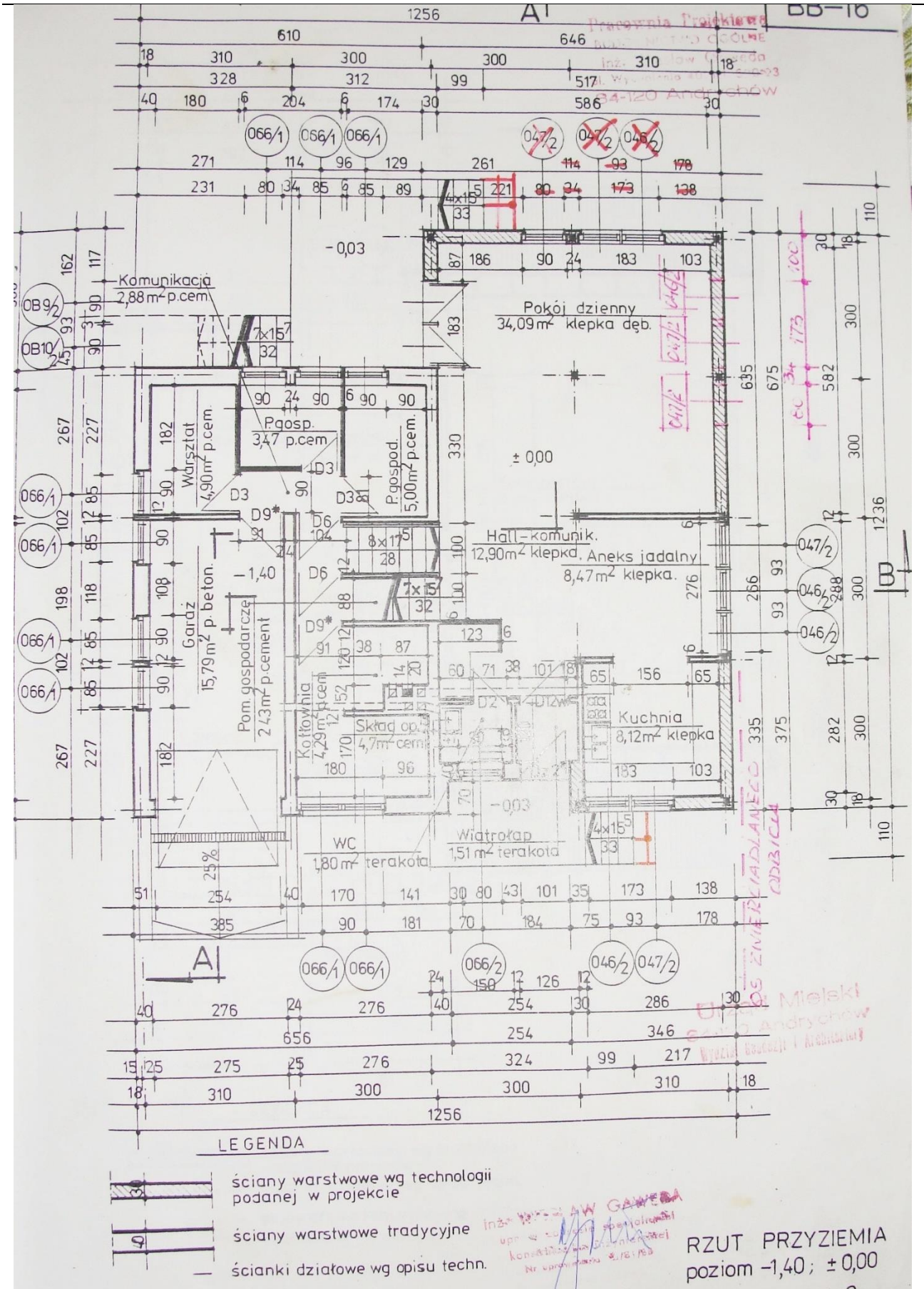


# MAPA ZASADNICZA



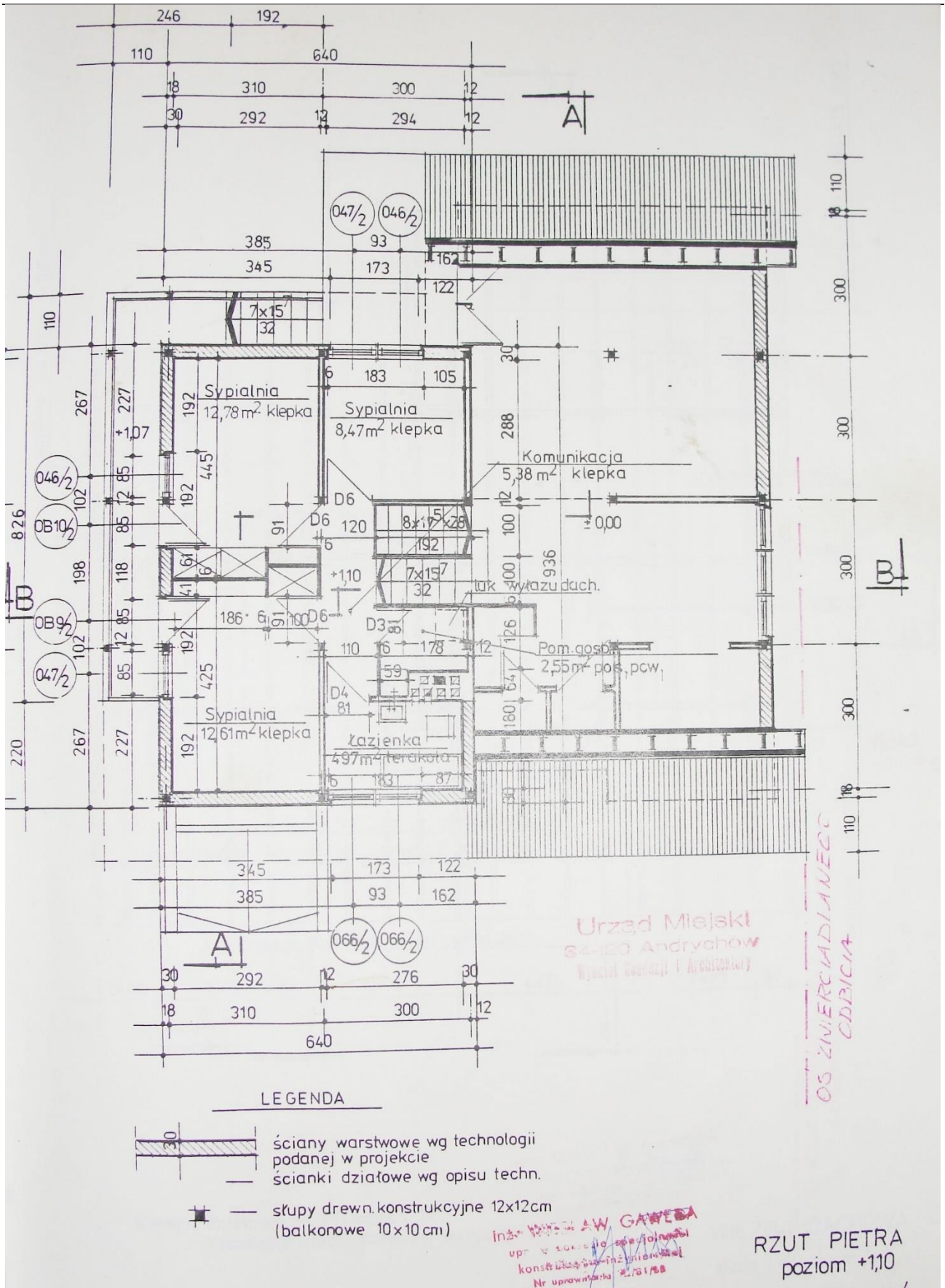


OPINIA SĄDOWA  
Nieruchomości gruntowa dz. nr 2080/1, w m. Roczyny






OPINIA SĄDOWA

Nieruchomości gruntowa dz. nr 2080/1, w m. Roczyny



LEGENDA

-  ściany warstwowe wg technologii podanej w projekcie
-  ścianki działowe wg opisu techn.
-  słupy drewn. konstrukcyjne 12x12cm (balkonowe 10x10 cm)

RZUT PIETRA  
poziom +1,10

