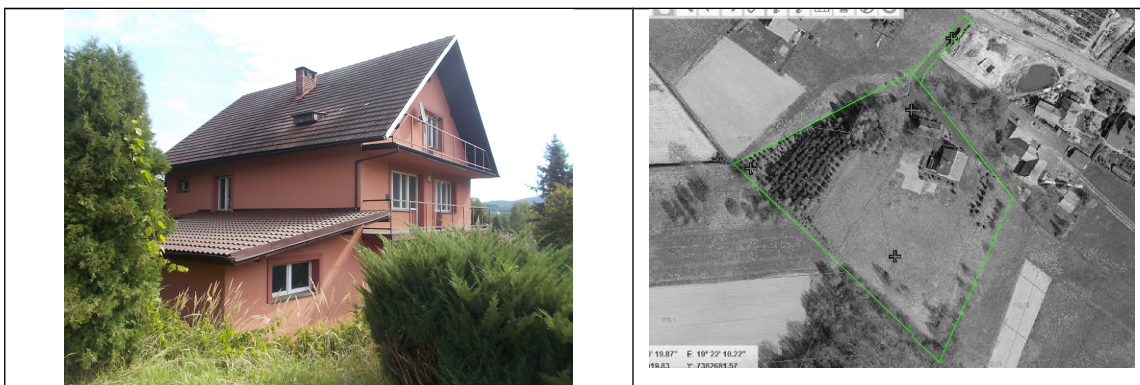


**OPINIA OKREŚLAJĄCA
WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ
KR1W/00039674/7**



- gmina: **Andrychów**
 - miejscowość: **Sułkowice, ulica Środkowa**

STAN NIERUCHOMOŚCI: 4-09-2019r.
POZIOM CEN: Marzec 2020r.

Sporządził rzeczoznawca majątkowy – Dariusz Faber
Wadowice, dnia 30 marca 2020r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Dane formalno prawne	4
1.1 Przedmiot, zakres, cel wyceny	
1.2 Zamawiający	
1.3 Podstawy formalne	
1.4 .Podstawy formalno-prawne	
1.5 Źródła danych merytorycznych	
1.6 Daty	
2. Dane o nieruchomości	5
2.1 Opis stanu prawnego	
2.2 Opis nieruchomości	
3. Część obliczeniowa	15
3.1 Metodyka.....	15
3.2 Określenie i analiza rynku nieruchomości	17
3.3 Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem nowym.....	21
3.4 Wartość rynkowa części nieruchomości zabudowanej budynkiem starym.....	24
3.5 Wartość rynkowa części nieruchomości nie zabudowanej.....	27
3.6 Łączna wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny.....	28
3.6.Obliczenie wartości rynkowej gruntu w obliczonej wartości rynkowej nieruchomości.....	29
4. Raport z wyceny	30
4.1 Podsumowanie wyników wyceny	
4.2 Klauzule	
5. Załączniki	31

1. DANE FORMALNO- PRAWNE

1.1. Przedmiot, zakres i cel wyceny

Przedmiotem opinii są nieruchomości gruntowa zabudowana, położona w Sułkowicach, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą nr KR1W/00055522. Nieruchomość obejmuje działki 1724, 1725/1, 1725/2 i 1725/3 o łącznej powierzchni 9231m².

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dla egzekucji długu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Mirosławy Wójcickiej w sprawie KM 826/18. **Zakres** opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działki wraz zabudową w dniu wyceny.

1.2 Zamawiający

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosława Wójcicka

1.3 Podstawa formalna

⇒ Postanowienie o powołaniu biegłego z daty 2019-09-04

1.4 Podstawy formalno - prawne

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

1.5 Podstawy merytoryczne wyceny

- ⇒ Wizja terenowa na przedmiotowej nieruchomości w dniu 2019-09-04. ustalenia na miejscu na podstawie oględzin
- ⇒ Własna baza danych zawierająca ceny transakcyjne gruntów budowlanych oraz nieruchomości zabudowanych podobnych do wycenianej nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym.
- ⇒ Dane mapy zasadniczej i ewidencji gruntów.
- ⇒ Dane Ksiąg Wieczystych Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wadowicach
- ⇒ Oględziny wybranych nieruchomości porównawczych.
- ⇒ Literatura fachowa.

1.6 Daty istotne dla wyceny

- ⇒ stan nieruchomości wg oględzin w dniu: 4-09-2019r.
- ⇒ poziom cen: marzec 2020r.
- ⇒ data sporządzenia opinii: 30-03-2020r.

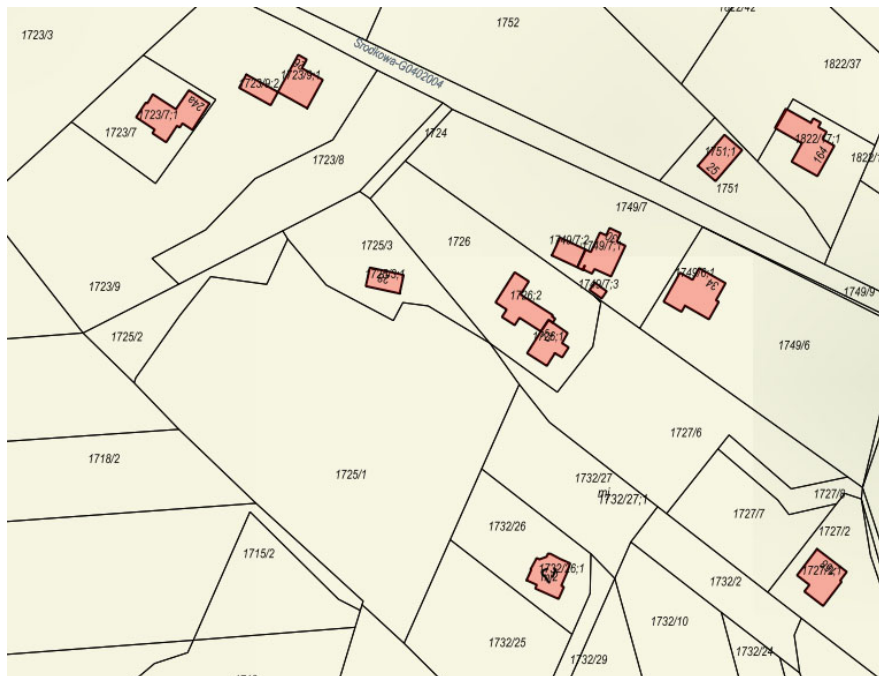
2. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem opinii są nieruchomości gruntowa zabudowana, położona w Sułkowicach, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczysta Umera KR1W/00055522 /SR Wadowice/.

Nieruchomość obejmuje działki:

Nr działki	Powierzchnia /m2/
1724	109
1725/1	6287
1725/2	1779
1725/3	1056
Razem:	9231



Na gruncie tym znajdują się dwa budynki mieszkalne. Jeden starszy o numerze adresowym ulica Środkowa 28, oraz budynek nowszy bez numeru porządkowego, nie zgłoszony do użytkowania.

Właścicielem nieruchomości jest:

- **Józef Wojciech GAWĘŁDA s. Józefa i Elżbiety**

Dział III księgi wieczystej dotyczący ciężarów i ograniczeń zawiera wpis:

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Mirosławę Wójcicką w sprawie km 1663/11 na wniosek wierzyciela ING bank śląski spółka akcyjna w Katowicach
- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 2, przyłączył się kolejny wierzyciel- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna oddział centrum restrukturyzacji i windykacji w warszawie biuro w Krakowie w sprawie prowadzonej pod sygnaturą km 499/12.
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach Artura Urbanowicza, na wniosek wierzyciela ING bank śląski spółka akcyjna z siedzibą w Katowicach, w sprawie prowadzonej pod sygn. km 548/14.

- do wszczętej egzekucji z nieruchomości, co do której ostrzeżenie zostało wpisane pod numerem wpisu 6, przyłączył się kolejny wierzyciel intrum justitia debt fund 1 fundusz sekurytyzacyjny z/s w Warszawie, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą km 1677/17.
- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej tą księgą wieczystą przez komornika sądowego przy sądzie rejonowym w wadowicach mirosławę wójcicka, na wniosek wierzyciela agio wierzytelności plus 2 niestandardyzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty z siedzibą w Warszawie, w sprawie prowadzonej pod sygn. km 826/18.

Dział IV księgi wieczystej dotyczący hipotek zawiera wpis:

- hipoteka umowna zwykła w wysokości 203.544,00zł na rzecz AGIO Wierzytelności Plus Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty
- hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 101.780,00zł na rzecz AGIO Wierzytelności Plus Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

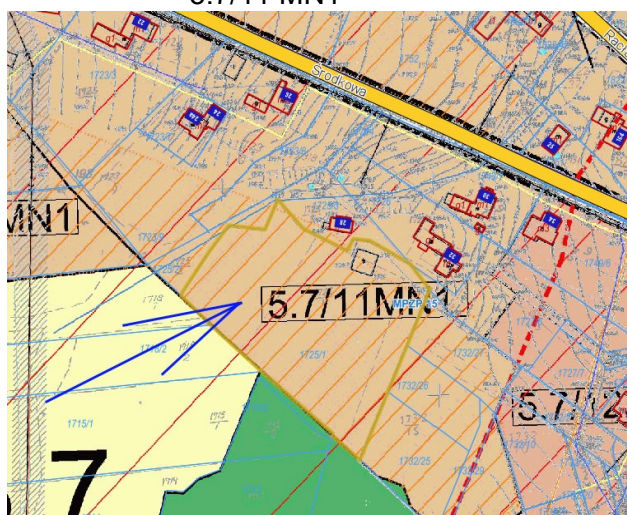
Badanie księgi wieczystej: <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

Przeznaczenie gruntu w planie miejscowym.

Przeznaczenie urbanistyczne nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części Gminy Andrychów w zakresie parceli położonych w miejscowości Sułkowice, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Andrychowie nr XLVIII-452-06 z dn. 31.08.2006r.

Według tego planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie:

<u>PRZEZNACZENIE MPZP</u>	<u>POWIERZCHNIA</u>
działka 1724	5.7/11 MN1 S5/KDI
	90% 10%
działka 1725/1	5.7/11 MN1
działka 1725/2	5.7/11 MN1
działka 1725/3	5.7/11 MN1
	100% 100% 100%



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.300,0m²,

a2) dla zabudowy bliźniaczej oraz wolnostojącej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada, odpowiednio: min.10m i min.600m²,

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) zieleń 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 dopuszczonych 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 plany 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 obowiązkowego 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 30m², 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) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- j) dopuszczenie istniejących szklarni, cieplarni i upraw sadowniczo-ogrodniczych

KDI - tereny dróg lokalnych

Linie rozgraniczające dla dróg projektowanych i istniejących odpowiednio docelowo nie mniej niż 12m

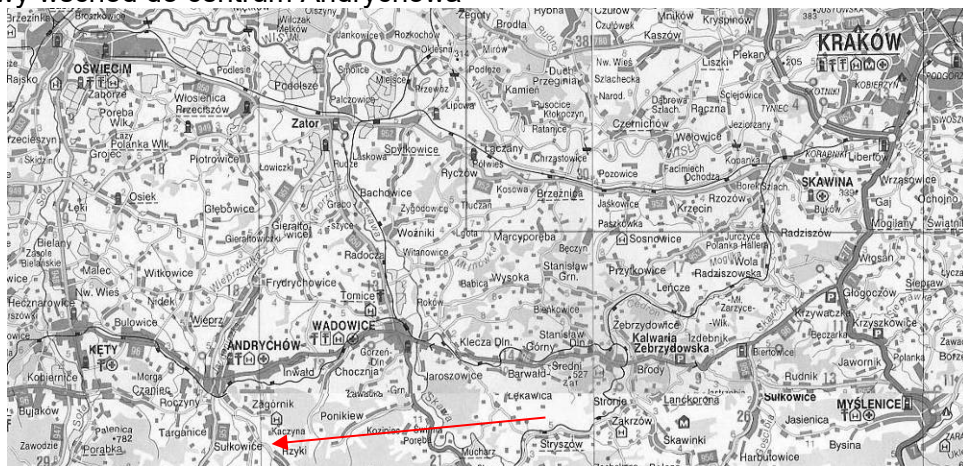
Źródło:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Andrychów w zakresie parcel położonych w miejscowości Sułkowice 2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Andrychów w zakresie parcel położonych w Sułkowicach - tekst jednolity (V-38-11 z dnia 24 lutego 2011r.) *Uchwała XLVIII/452/2006 z dnia 2006-11-07*

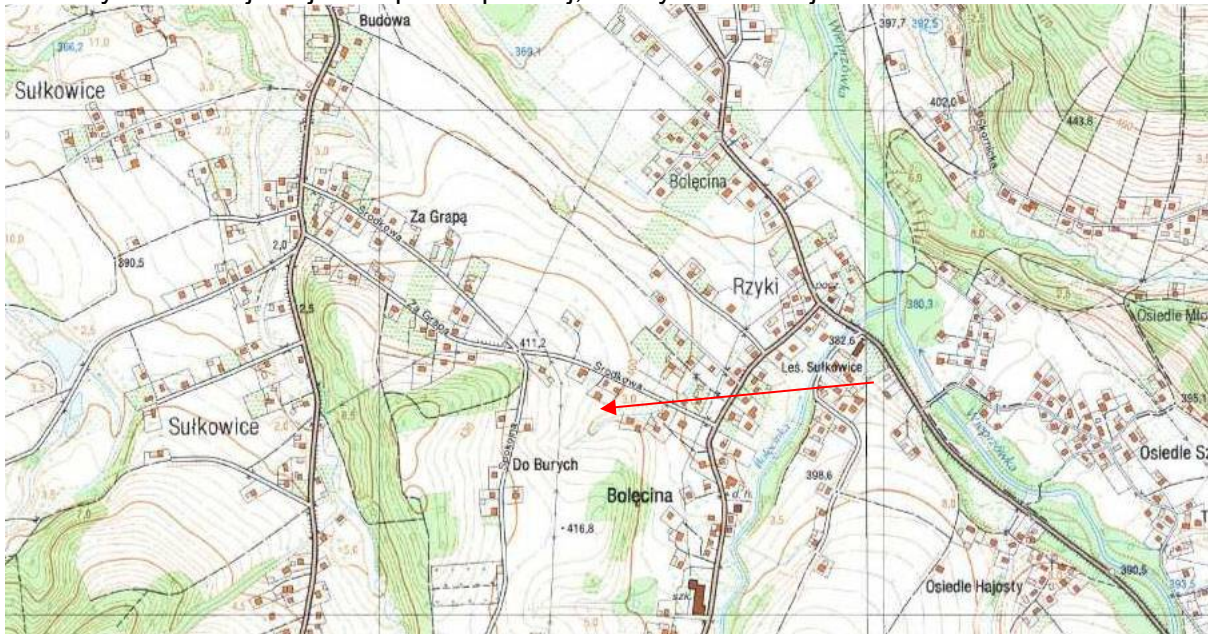
2.2 Opis nieruchomości

LOKALIZACJA

Nieruchomość położona w Sułkowicach, gmina Andrychów. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w przysiółki Bolęcina, w odległości od ok. 4m na południowy wschód do centrum Andrychowa



W Andrychowie dojazd jak na planie poniżej, z ulicy Środkowej.



OPIS PRZEDMIOTOWEGO GRUNTU

Lokalizacja, otoczenie

Tereny wiejskie silnie zurbanizowane. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa. Region z walorami rekreacyjnymi.



Dojazd

Dojazd z ulicy Środkowej



Działka 1724 /znajduje się w zakresie wyceny/ stanowi drogę łączącą ulicę Środkowa z gruntem zabudowanym.

Kształt i topografia

Parcela płaska, o kształcie regularnego czworoboku, ze zmiennym nachyleniem.

Uzbrojenie

Wodociąg gminny, kanalizacja gminna, sieć gazowa, linia

	elektryczna – wzdłuż ulicy Środkowej.
Zagospodarowanie działki	<p>Na gruncie tym znajdują się dwa budynki mieszkalne. Jeden starszy o numerze adresowym ulica Środkowa 28, oraz budynek nowszy bez numeru porządkowego, nie zgłoszony do użytkowania. Budynek murowany na podstawie pozwolenia na budowę BNB/831/g/12/90 z dnia 29-01-1990r.</p> 

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO W BUDOWIE

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, składający się z dwóch kondygnacji nadziemnych mieszkalnych oraz poddasza nie użytkowego. Budynek bez piwnicy z dobudowanym garażem. Budynek murowany w technologii tradycyjnej na rzucie prostokąta o wymiarach 10m x 10m, pokryty dachem dwuspadowym, aktualnie bez numeru porządkowego oraz zgłoszenia zakończenia budowy. Przyziemie zamieszkałe, na parterze brak części wykończeń.



OPIS KONSTRUKCJI

Fundamenty:	betonowe
właściciel: JÓZEF WOJCIECH GAWĘŁDA	
9	

Ściany konstrukcyjne:	murowane z bloczków żużłobetonowych
Ścianki działowe:	murowane z cegły ceramicznej i bloczków żużłobetonowych
Strop:	żelbetowy monolityczny
Schody:	żelbetowe wykończone płytkami ceramicznymi
Dach:	dwuspadowy o nachyleniu ok. 45 stopni, konstrukcja drewniana
Pokrycie dachu:	dachówka cementowa
Obróbki blacharskie:	rynny, rury spustowe PCV, obróbki z blachy stalowej powlekanej
Elewacja:	docieplona styropianem, tynk cienkowarstwowy



OPIS WYKOŃCZEŃ

- przyziemie



Parter



	
Tynki ścian i sufitów	tynk cementowo-wapienny
Okładziny ścian:	Farba emulsyjna, piętro niewykończone
Posadzki:	panele podłogowe, wykładzina podłogowa, w WC i kuchni płytki ceramiczne, piętro niewykończone
Stolarka okienna :	drewniana zespolona
Stolarka drzwiowa:	zewnętrzna drewniana i stalowa antywłamaniowa, drzwi wewnętrzne drewniane
Instalacje:	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, centralne ogrzewanie – zasilane piecem na paliwo stałe z podajnikiem, rury pcv, grzejniki stalowe.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

PARTER

l.p.	nazwa pomieszczenia	powierzchnia (m2)
1	pokój	20,5
2	pokój	19,1
3	kuchnia	10,0
4	hall	6,5
5	kotłownia	9,1*
6	łazienka	6,4
7	WC	1,2
8	hall	4,7
9	garaż	18,8*
	razem	68,4

PIĘTRO

l.p.	nazwa pomieszczenia	powierzchnia (m2)
1	pokój	21,2
2	pokój	19,3
3	pokój	10,0
4	hall	6,6
5	pokój	9,0
6	garderoba	2,8
7	łazienka	4,7
8	WC	1,1
9	hall	3,5
	razem	78,2

Powierzchnia użytkowa całego budynku obliczona zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365 wynosi: 146,6 m²

Uwaga:

Obliczona powierzchnia 146,6m² to powierzchnia pomieszczeń nadziemnych budynku, ściśle związana z jego mieszkalną funkcją. Nie obejmuje garażu i poddasza nie użytkowego. Powierzchnia ta służy wyłącznie opracowaniu i jest jednorodna z powierzchniami obiektów porównawczych. Powierzchnia ta ma charakter warsztatowy i może być nazywana powierzchnią porównawczą. Garaż i poddasze nieużytkowe biorą udział w wycenie w atrybucie „pomieszczenia dodatkowe” zwiększając wartość metra kwadratowego powierzchni

OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO STARSZEGO

Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, nie podpiwniczony, parterowy, budowany na rzucie prostokąta o wymiarach 6m x 11m. Budynek drewniany około 100 letni.



KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE

Fundamenty:	betonowe i kamienne
Ściany konstrukcyjne:	Drewniane
Ścianki działowe:	Drewniane
Strop:	Drewniany
Schody:	Brak
Dach	dwuspadowy o nachyleniu ok. 45 stopni, konstrukcja drewniana
Pokrycie dachu:	dachówka cementowa
Obróbki blacharskie:	brak
Elewacja:	niewykończona
Tynki ścian i sufitów	tynki wapienne na trzcinie
Okładziny ścian:	Ściany pomalowane farbą emulsyjną
Posadzki:	deski częściowo przykryte wykładziną podłogową PCV,
Stołarka okienna :	Drewniana szklona pojedynczo
Stołarka drzwiowa:	zewnątrzna drewniana, drzwi wewnętrzne drewniane

Instalacje:	elektryczna
-------------	-------------

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny budynku ocenia się jako zły, ponieważ został wybudowany 100 lat temu i nie stwierdzono przeprowadzenia poważniejszych remontów. Drewniane ściany i stropy są zawilgocone. W pomieszczeniach tynk odpada od ścian i stropu. Stolarka jest okienna i drzwiowa jest zniszczona, a elewacja niewykończona. W czasie wizji w terenie stwierdzono bardzo słabą jakość użytych materiałów wykończeniowych lub ich brak. Aktualnie w budynku użytkowane są dwa pomieszczenia: kuchnia i jeden pokój. W budynku brak jest właściwego ocieplenia ścian i stropu oraz instalacji centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjnej bez których użytkowanie wiąże się z dużymi trudnościami.

Budynek w złym stanie technicznym.

FUNKCJONALNOŚĆ

Funkcjonalność budynku jest bardzo niska, ponieważ nie spełnia aktualnych standardów wykonania i wykończenia tego typu budynków. Budynek posiada aktualnie dwie izby użytkowe: kuchnię i pokój o łącznej powierzchni ok. 20 m². Pozostałe dwie izby z powodu bardzo złego stanu i uszkodzeń użytkowane są jako pomieszczenia gospodarcze. Budynek nie posiada żadnego pomieszczenia sanitarnego, ani instalacji wodno-kanalizacyjnej, co dodatkowo ogranicza jego funkcjonalność. Ogrzewanie w okresie zimowym zapewnia piec kuchenny.

Do budynku wchodzi się od południa poprzez korytarz, z którego jest dostęp do kuchni, a z niej do pokoju. Poddasze budynku (strych) jest użytkowane jako magazyn słomy.

Ekonomiczność budynku jest niska z uwagi na brak odpowiedniej izolacji ścian zewnętrznych i stropu, zniszczoną stolarkę oraz brak instalacji centralnego ogrzewania.

Budynek posiada jedną kondygnację użytkową z następującym układem pomieszczeń:

Parter: 2 pokoje, kuchnia, korytarz i skład opału

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 46 m²

Budynek ma małą powierzchnię lecz brak odpowiedniej izolacji przegród zewnętrznych, brak instalacji centralnego ogrzewania i nieszczelną stolarkę.

INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU



Większość działki jest niezabudowana. Ta część widokowa.

W obrębie zabudowanej części parceli składniki roślinne ozdobne, na części działki drzewostan



Dojazd do budynku drogą gruntowa bez trwałej nawierzchni, na działce 1724.

3. CZĘŚĆ OBLICZENIOWA

3.1 Metodyka

Wycena przedmiotowej nieruchomości obejmuje:

- Obliczenie wartości rynkowej obu nieruchomości w dniu wyceny
- Obliczenie wartości rynkowej gruntu w obliczonych wartościach rynkowych nieruchomości zabudowanej.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa obliczono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania.

Wartość rynkowa nieruchomości obliczono jako sumę wartości rynkowych:

- gruntu zabudowanego
- gruntu nie zabudowanego

Gdzie na grunt zabudowany składa się działka 1725/3 oraz część działki 1725/1 o powierzchni około 1500m², zgodnie ze szkicem poniżej:



Łączna powierzchnia części zabudowanej nieruchomości wynosi 2556m².

W obrębie parceli zabudowanej odrębnie obliczono wartość rynkową budynku nowego i starego. Dla budynku starszego przyjęto wielkość gruntu 610m², dla nowszego 1946m² /na podstawie udziału powierzchni budynku w łącznej powierzchni budynków/

Zastosowane podejścia i metody:

- ⇒ Wartość rynkowa gruntu niezabudowanego
 - Podejście porównawcze
 - Metoda korygowania ceny średniej
- ⇒ Wartość budynku z gruntem po wykonaniu wszystkich wykończeń w budynku.
 - Podejście porównawcze
 - Metoda porównywania parami
- ⇒ Koszt zakończenia inwestycji
 - Podejście: kosztowe,
 - Metoda: kosztów odtworzenia,
 - Technika: elementów scalonych
- ⇒ Wartość rynkowa budynku w dniu wyceny
 - Podejście mieszane
 - Metoda pozostałościowa.

Uzasadnienie zastosowania przyjętej metody obliczeniowej:

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

W zakresie wartości rynkowej nieruchomości po zakończeniu inwestycji przyjąłem metodę porównywania parami z uwagi na dobrze rozwinięty segment rynku nieruchomości co daje to możliwość sporządzenia wskazania konkretnych nieruchomości podobnych do wycenianej. Metoda ta jest najdokładniejsza, co stwierdzam na podstawie 15 letniego doświadczenia zawodowego.

Zgodnie z par. 16 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21-09-2004r w sprawie wycen nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem niewykończonym należy stosować podejście mieszane, metodę pozostałościową, co też w niniejszej opinii stosuję.

Krótką charakterystyka metody obliczeniowej

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

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

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

tych części składowych. Koszty odtworzenia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych i cen scalonych elementów tych robót.

- **Metoda pozostałościowa**

Metodę stosuje się do określania wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Znany jest rodzaj i zakres robót budowlanych.

Wartość określa się jako różnicę wartości po wykonaniu wymienionych robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora.

4. RAPORT Z OPINII

4.1 Podsumowanie wyników wyceny

Przedmiotem opinii są nieruchomości gruntowa zabudowana, położona w Sułkowicach, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą nr KR1W/00055522. Nieruchomość obejmuje działki 1724, 1725/1, 1725/2 i 1725/3 o łącznej powierzchni 9231m².

Na gruncie tym znajdują się dwa budynki mieszkalne. Jeden starszy o numerze adresowym ulica Środkowa 28, oraz budynek nowszy bez numeru porządkowego, nie zgłoszony do użytkowania.

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości dla egzekucji długu przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Mirosławy Wójcickiej w sprawie KM 826/18. **Zakres** opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działki wraz zabudową w dniu wyceny.

Właścicielem nieruchomości jest:

- **Józef Wojciech GAWĘŁDA s. Józefa i Elżbiety**

ZESTAWIENIE WYNIKÓW WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny:	670.000 PLN	sześćset siedemdziesiąt tysięcy złotych.
--	--------------------	--

W tym:

Wartość rynkowa gruntu w obliczonej wartości rynkowej nieruchomości:	394.000 PLN	trzysta dziewięćdziesiąt cztery tysiące złotych.
Wartość rynkowa zabudowy w obliczonej wartości rynkowej nieruchomości:	276.000 PLN	Dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych.

Obliczone wartości rynkowe są wartościami obliczonymi według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym i regionalnym, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania, jest to najbardziej prawdopodobna cena sprzedaży tej nieruchomości.

4.2 Klauzule

- Niniejszą opinię sporządzono zgodnie z przepisami prawa
- Wycena może być wykorzystana jedynie do celu wymienionego w zamówieniu
- Dane zawarte w opinii stanowią materiał poufny, kopiowanie dokumentu i jego wykorzystanie przez osoby trzecie jest niedopuszczalne.
- Ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej

- Wyceny dokonano zakładając iż budowa prowadzona jest na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, oraz iż nie zostały wydane żadne istotne decyzje nadzoru budowlanego dotyczące tej inwestycji. Właściciel nie poinformował o takowych podczas oględzin nieruchomości.
- Obliczona wartość nie obejmuje opłat cywilno prawnych związanych ze sprzedażą nieruchomości, w szczególności podatku VAT jeśli wystąpiłaby konieczność jego odprowadzenia do organu podatkowego.
- Obliczona wartość rynkowa nie uwzględnia ewentualnych ograniczeń wynikających z zameldowania osób w przedmiotowym budynku lub ewentualnych umów najmu.

Wadowice dnia 30-03-2020r.

na tym opinię zakończono i podpisano