

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Opis nieruchomości</b>	<p>Lokal mieszkalny położony w budynku wielomieszkaniowym w Wadowicach na osiedlu Kopernika nr 9/84, gmina Wadowice, powiat Wadowicki, województwo małopolskie.</p> <p>Wyceniany lokal nie posiada założonej księgi wieczystej i posiada udział wynoszący 5106/428870 w częściach wspólnych budynku i we współwłasności nieruchomości gruntowej.</p> <p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MWO</p> <p>Lokal położony jest na II piętrze budynku wielomieszkaniowego. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 46,91 m<sup>2</sup> w niskim standardzie wykończenia, wyposażony we wszystkie instalacje. Lokal posiada jasną kuchnię, przynależną piwnicę o pow. 4,15 m<sup>2</sup>, oraz balkon.</p>
<b>Cel wyceny</b>	<p>Określenie <b>wartości rynkowej</b> spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, która będzie wykorzystana w postępowaniu nie egzekucyjnym przez komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach.</p>
<b>Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 w nieruchomości</b>	<p style="text-align: center;"><b>W<sub>1/2</sub> = 77 500 zł</b></p> <p style="text-align: center;">Słownie: <i>siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset</i></p>
<b>Autor operatu</b>	
<b>Data sporządzenia operatu</b>	25. 04. 2017 roku

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku wielomieszkaniowym na osiedlu Kopernika 9/84 w Wadowicach, gmina Wadowice, powiat wadowicki, województwo małopolskie.

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

- Nazwa jednostki ewidencyjnej: Wadowice - miasto
- Nazwa obrębu: Wadowice
- Numer ewidencyjny działki gruntowej: 2104/53
- Powierzchnia działki gruntowej: 0,3727 ha
- Numer księgi wieczystej lokalu mieszkalnego: brak
- Powierzchnia użytkowa lokalu: 46,91 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia piwnicy: 4,15 m<sup>2</sup>

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

Zakresem wyceny jest objęty udział  $\frac{1}{2}$  części w lokalu mieszkalnym, jako przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z udziałem wynoszącym 5106/428870 w częściach wspólnych budynku i we współwłasności nieruchomości gruntowej.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie **wartości rynkowej** spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, która będzie wykorzystana w postępowaniu egzekucyjnym przez komornika Sadowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach, Sygn. akt Kmp 53/14

Wyceniany lokal zlokalizowany jest na osiedlu Kopernika, na którym budynki były budowane w latach '70 XX wieku. Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal zlokalizowany jest w odległości ok. 1 km do centrum miasta, 100m od dwóch centrów handlowych (JAN i FILAR), 300m od szkoły podstawowej, 450 m od kościoła parafialnego. Budynek zlokalizowany jest przy ul. Putka, będącej fragmentem drogi krajowej K-28 Zator - Medyka, która jest źródłem pewnego hałasu. Najbliższe otoczenie budynku to podobne budynki wielomieszkaniowe, otoczone drzewami i krzewami. Pomiędzy budynkami przebiegają drogi osiedlowe z niewielkimi parkingami.



Budynek, w którym mieści się wyceniany lokal mieszkalny został wybudowany w 1976r, o powierzchni zabudowy 1080 m<sup>2</sup>. Budynek jest wolnostojący, podpiwniczony, posiada pięć kondygnacji naziemnych. W budynku jest sześć niezależnych klatek schodowych

wraz z wejściami od strony północnej. Na każdej kondygnacji w każdej klatce znajdują się trzy lokale mieszkalne. Ściana z balkonami zorientowana jest na stronę południową.

#### KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE BUDYNKU

Fundamenty:	betonowe
Ściany podziemia:	żelbetowe prefabrykowane
Ściany nadziemia:	żelbetowe prefabrykowane
Stropy:	żelbetowe prefabrykowane
Schody:	żelbetowe, obłożone lastryko
Dach	żelbetowy, prefabrykowany, jednospadowy spadku ok. 5%
Pokrycie dachu:	papa
Obróbki blacharskie:	rynny, rury spustowe i obróbki z blachy ocynkowanej
Elewacja:	Docieplona styropianem i wykończona tynkiem cienkowieńcowym
Tynki ścian i sufitów:	cementowo-wapienne
Powłoki malarskie klatki schodowej	Farba emulsyjna i lamperia z farby olejnej
Stolarstwo okienne :	PCV
Stolarstwo drzwiowe:	zewnętrzna aluminiowa, drzwi wewnętrzne płycinowe
Instalacje:	elektryczna, gazowa, wodna, kanalizacyjna, telefoniczną, telewizyjną, domofonowa, c.o. z ciepłowni miejskiej

#### STAN TECHNICZNY

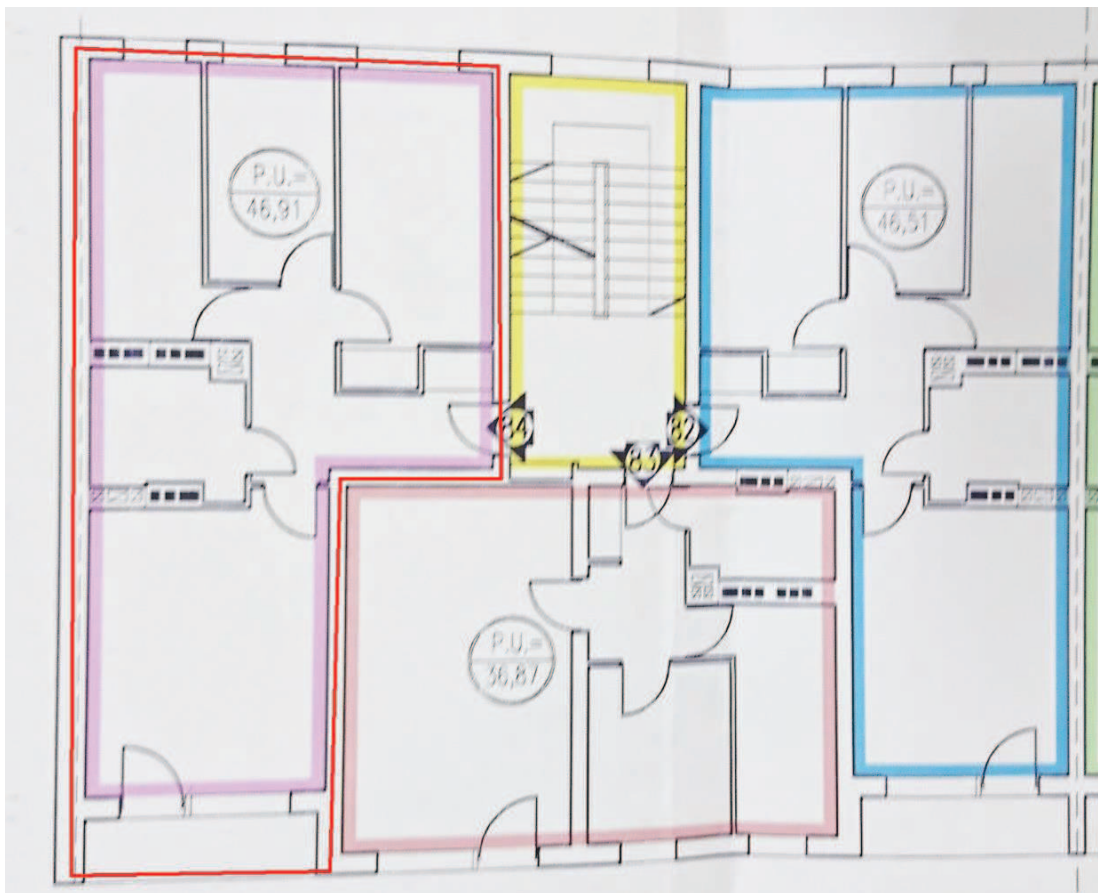
Stan techniczny budynku ocenia się jako dobry, ponieważ został oddany do użytku ok 40 lat temu. W ostatnich latach została docieplona elewacja, wymieniono pokrycie dachu i obróbki blacharskie, oraz wymieniono stolarstwo okienne i drzwiowe zewnętrzne. W elementach konstrukcyjnych budynku nie zaobserwowano uszkodzeń. Również części wspólne budynku tj. klatka schodowa są remontowane na bieżąco.

Biorąc pod uwagę liczbę lat użytkowania budynku, średnią jakość użytych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych oraz potencjalny czas trwałości technicznej budynku łączne zużycie techniczne budynku szacuje się na poziomie 30 %

### 5.3. Opis lokalu mieszkalnego



Wyceniany lokal mieszkalny ma powierzchnię użytkową 46,91m<sup>2</sup> i usytuowany jest na trzeciej kondygnacji w pierwszej klatce od strony zachodniej, z oknami zorientowanymi na północ i południe. Lokal składa się z: trzech pokoi, kuchni, łazienki i korytarza. Lokal posiada również przynależną piwnicę o powierzchni 4,15m<sup>2</sup>, oraz balkon.



#### ELEMENTY WYKOŃCZENIA i INSTALACJE

Tynki ścian i sufitów:	cementowo-wapienne
Okładziny ścian i sufitów	w łazience i kuchni płytki ceramiczne, w korytarzu panele, tapety, kasetony na sufitach
Powłoki malarskie	farba emulsyjna
Posadzki:	wykładzina PCV i dywanowa, płytki ceramiczne
Stolarka okienna :	PCV
Stolarka drzwiowa:	drzwi wewnętrzne i wejściowe płycinowe
Instalacje:	elektryczna, gazowa, wodna, kanalizacyjna, domofonowa, c.o. stalowa z grzejnikami żeliwnymi, zasilana z ciepłowni miejskiej, ciepła woda użytkowa z piecyka gazowego w łazience.



### FUNKcjONALNOŚĆ, STANDARD I USYTUOWANIE LOKALU

Funkcjonalność lokalu jest dobra, ponieważ spełnia wymogi, dla jakich został zaprojektowany, wszystkie pomieszczenia znajdują się na jednym poziomie i są dostępne z jednego przedpokoju w formie korytarza.

Standard wykończenia lokalu jest niski, użyte materiały wykończeniowe są słabej jakości i nie odpowiadają dzisiejszym standardom. Aby doprowadzić lokal do aktualnych standardów konieczne jest przeprowadzenie remontu kapitalnego.

Usytuowanie lokalu w budynku jest dobre, ponieważ znajduje się on na trzeciej kondygnacji, która jest trudniej dostępna z uwagi na dużą liczbę schodów do pokonania, jednak rekompensuje to mniejsze natężenie hałasu docierającego z ulicy. Właściciel lokalu

na trzecim piętrze nie musi się również martwić ewentualnymi przeciekami z dachu, ani nadmiernemu nagrzewaniu się pomieszczeń w okresie letnim, o czym muszą pamiętać właściciele lokali usytuowanych na ostatnich kondygnacjach.

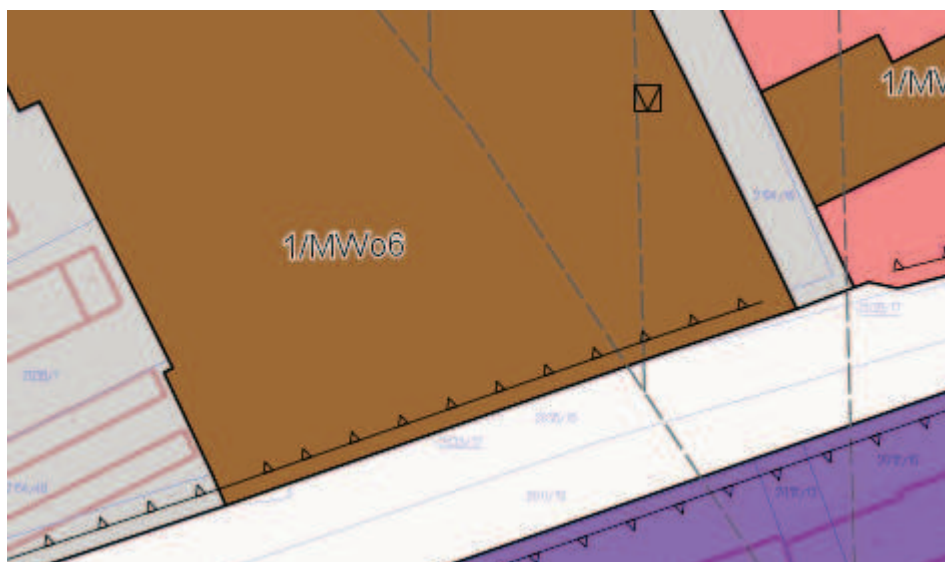
## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przeznaczenie urbanistyczne nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wadowicach (centrum i śródmieście), zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Wadowicach nr XV/124/2008 z dn. 14.03.2008r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego z 2008r Nr 269 poz.1679

Według tego planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie:

**MWo - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze osiedlowym**

Ponadto wschodnia część nieruchomości leży w obszarze zagrożonym zalaniem.



## 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Na podstawie wykonanej analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej oraz na podstawie wykonanych obliczeń w podejściu porównawczym, ustalono, że wartość rynkowa udziału 1/2 części w lokalu mieszkalnym zlokalizowanym na osiedlu Kopernika 9/84 w Wadowicach, wynosi:

**W<sub>1/2</sub> = 77 500 zł**

Słownie: *siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset*

Wartości powyższe nie zawiera podatku VAT

Otrzymane wartości uwzględniają cechy rynkowe nieruchomości, oraz aktualne trendy na rynku lokali mieszkalnych w konkretnych lokalizacjach. Otrzymane wartości rynkowe sytuują 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 podatku VAT, ani 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. Zgodnie z Art. 158 USTAWY o gospodarce nieruchomościami z niniejszego operatu został sporządzony wyciąg, który zostanie przekazany do Wydziału Geodezji i Katastru Nieruchomości.
2. 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.
3. 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. Niniejszy operat nie jest ekspertyzą techniczną, a przyjęta ocena stanu technicznego nieruchomości nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcyjnego i innych wad ukrytych nieruchomości.
3. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

## **12. ZAŁĄCZNIKI**

1. informacja z rejestru gruntów,
2. kopia mapy ewidencyjnej,
3. karta lokalu
4. zaświadczenie z SM

Wadowice, dnia 25 kwietnia 2017r

OPINIA SĄDOWA

Lokal mieszkalny w Wadowicach na os. Kopernika 8/27

Województwo : małopolskie

Powiat : wadowicki

Jednostka ewidencyjna : 121809\_4 WADOWICE - MIASTO

Obręb : 0001 WADOWICE

**INFORMACJA O DZIAŁCE**

z dnia: 25-04-2017

Jednostka rejestrowa : G.3285

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA W WADOWICACH OŚ.KOPERNIKA 10; 34-100 WADOWICE	własność	297229/428870

Nr działki	Ark	Polozenie działki	Uzytki				Pow działki [ha]
			OFU	OZU	Klasa	Pow.	
2104/53		OŚ.KOPERNIKA 9 WADOWICE - MIASTO	B			0.3727	0.3727
Id działki : 121809_4.0001.2104/53		Wartość w tys. zł: 0 Rejestr zabytków: Rejon statystyczny:					

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Funkcja budynku	Kondygn n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.	Il. lok. odr.	Il. lok. ogółem
2104/53;1	OŚ.KOPERNIKA 9 WADOWICE	mieszkalne	5 / 1	1,080		27	0
Wartość: 0		Rok budowy: 1976		Rejestr zabytk.:		Materiał ścian: Mur	

## MAPA EWIDENCYJNA

