



WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Tel. 601870908
Fax 338775231
wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

zlokalizowanej w Obrębie 0001 Andrychów, gmina Andrychów
powiat wadowicki, województwo małopolskie
Działka nr ew. 1483/13 Obręb 0001 Andrychów

Cel wyceny: celem wyceny jest określenie wartości rynkowej
nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.



Opracowała:



Zawoja, 20 wrzesień 2021 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES NIERUCHOMOŚCI:
województwo małopolskie, powiat wadowicki, gmina Andrychów, miasto Andrychów, Obręb 0001 Andrychów. Adres: Andrychów, ul. Tkacka Działka nr ew. 1483/13.
OPIS NIERUCHOMOŚCI:
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Obrębie 0001 Andrychów, gmina Andrychów, powiat wadowicki, województwo małopolskie. Działka nr ew. 1483/13 o powierzchni 0,0247 ha tj. 247 m ² . Działka niezabudowana. Przez działkę przebiega sieć energetyczna. Teren działki równy, suchy. Kształt działki regularny zbliżony do wydłużonego trapezu. Dojazd do działki drogą asfaltową. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Andrychów zatwierdzonym Uchwałą XLIV-356-09 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Andrychów w zakresie parcel położonych w Andrychowie przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym TZ o funkcji: tereny zamknięte - kolejowe. KW KR1W/00088177/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Wadowicach
CEL WYCENY:
Dla potrzeb postępowania upadłościowego.
METODYKA WYCENY:
Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
DATY ISTOTNE DLA OPERATU:
Operat szacunkowy wykonano w dniu 20.09.2021 roku <ul style="list-style-type: none"> ▪ według stanu nieruchomości na dzień 17.03.2021 roku ▪ na poziomie cen na dzień 20.09.2021 roku ▪ na podstawie wizji lokalnej z dnia 17.03.2021 roku
OSZACOWANA WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:
7.662,00 zł
Słownie: siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa złote.
OPRACOWAŁ:
PODPIS I PIECZĘĆ WYKONAWCY:



SPIS TREŚCI:

I . CZĘŚĆ OGÓLNA	4
1. Zleceniodawca	4
2. Przedmiot i zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Stan prawny	4
5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny	6
6. Źródła informacji	7
7. Metoda wyceny	7
8. Daty istotne dla wyceny	9
9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania	9
II . OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
1. Dane ogólne	9
III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	12
1. Analiza rynku nieruchomości	12
2. Wycena działki nr ew. 1483/13	14
IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA	16

I. CZĘŚĆ OGÓLNA .

1. Zleceniodawca.

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Obrębie 0001 Andrychów, gmina Andrychów, powiat wadowicki, województwo małopolskie. Działka nr ew. 1483/13 o powierzchni 0,0247 ha tj. 247 m².

Działka niezabudowana.

Przez działkę przebiega sieć energetyczna.

Teren działki równy, suchy.

Kształt działki regularny zbliżony do wydłużonego trapezu.

Dojazd do działki drogą asfaltową.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Andrychów zatwierdzonym Uchwałą XLIV-356-09 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Andrychów w zakresie parcel położonych w Andrychowie przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym TZ o funkcji: tereny zamknięte - kolejowe.

KW KR1W/00088177/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Wadowicach

3. Cel wyceny.

Opracowanie niniejsze ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Stan prawny.

Właściciel działki: Wytwórnia Silników Wysokoprężnych „ANDORIA” S.A. w likwidacji z siedzibą w Andrychowie

KW KR1W/00088177/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Wadowicach

Księgę wieczystą badano 20.09.2021

Nieruchomość gruntowa

Dział I

województwo małopolskie

powiat wadowicki

gmina Andrychów

Miejscowość: Andrychów

Działka nr ew. 1483/13

Obręb 0001 Andrychów

Obszar: 0,0247 ha

Dział I Sp

Brak wpisu

Dział II

Wytwórnia Silników Wysokoprężnych „ANDORIA” S.A. w likwidacji z siedzibą w Andrychowie

Dział III

Brak wpisu

Dział IV

Brak wpisu

Ewidencję gruntów badano 20.09.2021

województwo małopolskie

powiat wadowicki

miasto Andrychów

Obreńb 0001 Andrychów

Działka nr ew. 1483/13 zgodnie z ewidencją gruntów ma powierzchnię 0,0247 ha tj. 247 m².

Użytek: Tk

Właściciel: Wytwórnia Silników Wysokoprężnych „ANDORIA” S.A. w likwidacji z siedzibą w Andrychowie

Uwaga.

Nie stwierdzono rozbieżności pomiędzy zapisami ewidencji gruntów a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej.

Przeznaczenie terenu badano 20.09.2021 r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Andrychów zatwierdzonym Uchwałą XLIV-356-09 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Andrychów w zakresie parcel położonych w Andrychowie przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym TZ o funkcji: tereny zamknięte - kolejowe.



5. Uwarunkowania prawne i merytoryczne dokonywanej wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815, 1551.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320, z 2021 r. poz. 1509.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, z 2021 r. poz. 1177.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1228, 2320, z 2021 r. poz. 1080, 1177);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. (Dz. U. z 2021; poz. 555);
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny;
- Noty interpretacyjne Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

6. Źródła informacji .

- Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona 17.03.2021 r.
- Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- Mapa terenu.
- Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 20.09.2021 r.
- Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 20.09.2021 r.
- Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 20.09.2021 r.

7. Metoda wyceny .

Wartość działki oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze, metoda porównywania parami polega na procedurze porównania nieruchomości szacowanej (przedmiotu wyceny) z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych (obiekty porównawcze), z uwzględnieniem cech fizycznych, środowiskowych i ekonomicznych.

Szacowanie nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest niczym innym jak analizą rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Stosuje się je do nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Podstawowym założeniem podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa pozostaje w bezpośredniej relacji do cen transakcyjnych konkurencyjnych nieruchomości porównawczych.

Podstawowym założeniem tej metody jest to, iż świadomy nabywca nie zapłaci za nieruchomość więcej niż zapłacili za podobne nieruchomości inni nabywcy w ostatnim czasie.

Aby taką analizę móc przeprowadzić to dla danego typu nieruchomości muszą być zachowane następujące warunki:

- musi być zachowana równowaga popytu i podaży
- w ostatnim czasie musi być zawarta dostateczna ilość wiarygodnych transakcji dotyczących nieruchomości podobnych,
- muszą być znane cechy nieruchomości porównawczych oraz wpływ tych cech na cenę transakcyjną.

W metodzie porównywania nieruchomości parami szacuje się wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny na podstawie cen transakcyjnych paru nieruchomości podobnych.

Poprzez nieruchomości podobne rozumie się nieruchomości o :

- podobnym przeznaczeniu,
- lokalizacji,
- stanie prawnym,
- zbliżonych cechach fizycznych.

Procedura tej metody polega na tym, iż zestawia się cechy wpływające na wartość nieruchomości wycenianej, przy czym trzeba przeprowadzić analizę rynku konkretnego rodzaju nieruchomości i ustalić na ile istotnie dana cecha wpływa na cenę.

Różnice występujące między nieruchomościami powinny być opisane w sensie jakościowym i ilościowym. Rezultatem analizy rynkowej wpływu tych różnic na cenę będzie przypisanie poprawki w postaci kwotowej.

Wyrażenie poprawek (p_i) w podlega sumowaniu, znak poprawki na plus (+) oznacza, że podobna nieruchomość, która by miała cechy nieruchomości wycenianej, osiągnęła by na rynku cenę wyższą, poprawka na minus (-) — odwrotnie. Cena nieruchomości podobnej (C_i) skorygowana do nieruchomości wycenianej stanowiłaby wartość rynkową nieruchomości wycenianej (W_i):

$$W_i = C_i + (p_i + \dots + p_n)$$

W wyniku paru porównań nieruchomości podobnej do nieruchomości wycenianej otrzymujemy n wartości rynkowych, z których możemy obliczyć wartość średnią. Wartość nieruchomości wycenianej stanowi średnia arytmetyczna.

Wynik będący rezultatem oszacowania w podejściu porównawczym może być wartością mniejszą lub większą od cen wziętych do porównań.

Założenie metody.

Wartość rynkowa zależy od cen obiektów sprzedawanych wcześniej i różnic w cechach z nieruchomością wycenianą.

Podstawowym założeniem metody jest zasada porównywania obiektów parami, czyli obiektu wzorcowego o znanej cenie i cechach z obiektem szacowanym o znanych cechach, lecz nie znanej wartości.

Procedura wyceny.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównania z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z uch niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. 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.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

8. Daty istotne dla wyceny.

Operat szacunkowy wykonano w dniu 20.09.2021 roku

- według stanu nieruchomości na dzień 17.03.2021 roku
 - na poziomie cen na dzień 20.09.2021 roku
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 17.03.2021 roku

9. Ustalenie sposobu najkorzystniejszego użytkowania.

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto, że najkorzystniejszy sposób użytkowania jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

II . OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Dane ogólne

Lokalizacja ogólna.

Andrychów jest to miasto w województwie małopolskim, w powiecie wadowickim, siedziba władz miejsko-wiejskiej gminy Andrychów.

W latach 1975-1998 miasto administracyjnie należało do województwa bielskiego.

Andrychów jest największym miastem i gminą w powiecie wadowickim.

Z racji położenia, tradycji letniskowej i stale rozwijanego zaplecza stał się ważnym ośrodkiem turystycznym w rejonie Beskidu Małego.

Miasto posiada tradycje przemysłowe sięgające XVIII w.

Pokonało problemy związane z transformacją ustrojową i obecnie rozwija się również jako ośrodek przemysłowy: m.in. powstała podstrefa ekonomiczna zarządzana przez Krakowski Park Przemysłowy.

Tradycyjne gałęzie przemysłu andrychowskiego to: przemysł bawełniany i przemysł maszynowy.

Miasto położone jest w Kotlinie Andrychowskiej, w Beskidzie Małym u stóp Pańskiej Góry, nad rzeką Wieprzówką.

Andrychów położony jest wzdłuż drogi krajowej 52 Kraków – Cieszyn.

Osada Andrychów miała zostać założona na przełomie XIII/XIV wieku i nazwana Indrzychowem.

Pierwsze zapiski o Andrychowiu pojawiły się w wykazie świętopietrza w roku 1344.

Wioska figuruje tam pod nazwą: Henrychów ("ecclesia de Henrichov").

Jan Długosz w Liber beneficiorum około roku 1440 do określenia osady używa nazwy Gendrzychow.

W okresie okupacji hitlerowskiej, miasto zostało przemianowane na Andrichau.

Andrychów został założony na przełomie XIII/XIV w. prawdopodobnie przez wychodźców w Moraw.

Liczne niepokoje ograniczały rozwój wsi (m.in. przejazd Deresława udającego się na rabunek Zatora).

Andrychów zaczął rozwijać się, gdy Zator znalazł się pod panowaniem królów polskich (20 lutego 1564 roku).

Na początku XVII wieku Andrychów należał do Mariana Przyłęckiego herbu Szreniawa.

Był on już wtedy centrum administracyjnym klucza sąsiadujących z nim wiosek:

Wieprza, Inwałdu, Targanic, Roczyn, Sułkowic.

W roku 1665 wieś została splądrowana i spalona przez oddziały szwedzkie – co zatrzymało jej rozwój na wiele lat.

Na początku XVIII wieku Franciszek Szwarzenberg-Czerny, aby wesprzeć zniszczoną wioskę osiedlił w niej rzemieślników, m.in. tkaczy z Belgii Śląska i Saksonii.

Znaczenie Andrychowa stopniowo rosło, otrzymywał on przywileje oraz instytucje charakterystyczne dla miasta (np. przywilej jarmarków, utworzenie organizacji cechowych).

Wreszcie, w roku 1704 podjęto próbę lokacji miasta (za przywilejem Augusta II).

Ostatecznie Stanisław Ankwicz usytuował miasto Andrychów w roku 1767 r. na terenie wsi Andrychów (równocześnie istniało miasto Andrychów i wieś Andrychów).

W roku 1772 miasto znalazło się w zaborze austriackim.

W 1823 roku Andrychów otrzymał przywilej potwierdzający prawa miejskie w nowych warunkach politycznych.

W 1886 roku rady wsi i miasta podjęły decyzję o połączeniu się Andrychowa w jeden organizm miejski.

Tereny wsi Andrychów zostały włączone do miasta Andrychowa.

W XIX wieku Andrychów przeszedł rewolucja przemysłową: powstawały przędzalnie, tkalnie i farbiarnie.

W końcu XIX wieku powstał kahał.

31 października 1918 roku w Krakowie władze objęła Polska Komisja Likwidacyjna której podporządkowały się władze miejskie.

W okresie międzywojennym Andrychów rozwinął się jako ośrodek turystyczny i miejscowość letniskowa.

4 września 1939 roku miasto znalazło się pod okupacją hitlerowców.

27 stycznia 1945 roku po krótkich walkach do miasta wkroczyły wojska radzieckie.

Od 2005 roku miasto rozwija się jako ośrodek przemysłowy, kulturalny i turystyczny.

Dziś Andrychów jest jednym z ważniejszych centrów przemysłowych w Małopolsce.

Od 2007 roku działa specjalna strefa ekonomiczna o łącznej powierzchni blisko 140 ha.

Na terenie miasta znajdują się przedsiębiorstwa takie jak: Andrychowskie Zakłady Przemysłu Bawełnianego, Wytwórnia Silników Wysokoprężnych i Andrychowska Fabryka Maszyn, WOSANA, Ogniochron, SM Logistic.

Drugą ważną gałęzią gospodarki andrychowskiej jest turystyka i agroturystyka.

Andrychów jest ośrodkiem, w którym odbywa się wiele różnorodnych wydarzeń kulturalnych.

Do najważniejszych wydarzeń o zasięgu ogólnopolskim należą:

- Ogólnopolski Otwarty Festiwal Teatrów Amatorskich ODEON,
- PIOSTUR GOROL SONG,
- Basztowe Konfrontacje Recytatorskie KORYFEUSZ,
- Wieczór Austriacki – realizowany przy współpracy z Austriackim Konsulatem Generalnym w Krakowie,
- Bal Country.

Głównymi walorami turystycznymi Andrychowa są: Beskid Andrychowski (wschodnia część Beskidu Małego) oraz Starówka andrychowska w klimacie małego, galicyjskiego, górskiego miasta.

Oferta turystyczna gminy jest zróżnicowana: może być atrakcyjna zarówno dla turysty zainteresowanego aktywnym wypoczynkiem, jak i rekreacją. Możliwości, jakie dają góry zostały wykorzystane – szlaki turystyczne, wyciągi i trasy narciarskie, ścianki wspinaczkowe. Rekreację zapewniają obiekty sportowe (kompleks

odkrytych basenów, korty, lodowisko), rozrywkowe (Park Miniatur, Park Dinozaurów w pobliskim Inwałdzie). Dodatkową atrakcją stanowi oferta kulturalna.



Lokalizacja szczegółowa.

Położenie nieruchomości: słabe – nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej miasta Andrychów, przy ul. Tkackiej, bezpośrednio przy torach kolejowych.



Działka nr ew. 1483/13 o powierzchni 0,0247 ha tj. 247 m².

Działka niezabudowana.

Przez działkę przebiega sieć energetyczna.

Teren działki równy, suchy.

Kształt działki regularny zbliżony do wydłużonego trapezu.

Dojazd do działki drogą asfaltową.

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Andrychów zatwierdzonym Uchwałą XLIV-356-09 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Andrychów w zakresie parcel położonych w Andrychowie przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie elementarnym TZ o funkcji: tereny zamknięte - kolejowe.

III. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

1. Analiza rynku nieruchomości.

Analizując rynek powiatu wadowickiego można stwierdzić, że w ostatnich latach zawarto małą liczbę transakcji sprzedaży działek o podobnej funkcji i podobnej atrakcyjności położenia jak działka będąca przedmiotem wyceny.

Jednostką porównawczą jest 1 m².

Po szczegółowej analizie trendów na rynku nieruchomości, poziomu inflacji, kursów walut, koniunktury gospodarczej, uwarunkowań lokalnych, relacji i zmian popytu i podaży zrezygnowano z poprawki czasowej.

Tabela 1.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
14-07-2020	Izdebnik	539	29,68 zł
21-09-2020	Andrychów	27	37,04 zł
05-02-2021	Inwałd	600	39,17 zł
14-02-2020	Andrychów	410	51,22 zł
25-09-2020	Wysoka	55	54,55 zł
23-06-2020	Andrychów	166	72,29 zł
23-03-2020	Andrychów	328	114,33 zł
21-09-2020	Andrychów	399	124,06 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny działek wahają się w przedziale 29,68 zł/m² do 124,06 zł/m².

$$C_{\max} - C_{\min} = 94,38 \text{ zł/m}^2$$

Analiza preferencji nabywców nieruchomości wykazuje, iż na wartość działek wpływają następujące cechy:

- lokalizacja
- wielkość
- dojazd

- uzbrojenie terenu
- kształt
- utrudnienia w zabudowie

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- lokalizacja – 25 %
- wielkość – 20 %
- dojazd – 15 %
- uzbrojenie terenu – 15 %
- kształt – 15 %
- utrudnienia w zabudowie – 10 %

Tabela 2. Zakres kwotowy cech różnicujących.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Układ stopniowy cech	Zakres cenowy (C max – C min)	Zakres kwotowy cechy
1.	Lokalizacja	25 %	Dobra Średnia Słaba	94,38	23,59
2.	Wielkość	20 %	Bardzo mała (do 100 m ²) Mała (100-300 m ²) Średnia (300-600 m ²)	94,38	18,87
3.	Dojazd	15 %	Dobry (droga asfaltowa) Średni (inna droga)	94,38	14,16
4.	Uzbrojenie terenu	15 %	Niepełne E Brak	94,38	14,16
5.	Kształt	15 %	Dobry (kształt regularny) Średni (kształt nieregularny lub wydłużony)	94,38	14,16
6.	Utrudnienia w zabudowie	10 %	Brak (teren równy, brak zakamienienia, pagórków, obniżen terenu) Średnie (lekkie uciążliwości – zakamienienia, nierówności terenu i inne)	94,38	9,44
					94,38

2. Wycena działki nr ew. 1483/13.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży działek.

Tabela 3.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
14-07-2020	Izdebnik	539	29,68 zł
21-09-2020	Andrychów	27	37,04 zł
05-02-2021	Inwałd	600	39,17 zł
14-02-2020	Andrychów	410	51,22 zł

Porównanie cech obiektu wycenianego oraz obiektów wybranych do porównań z uwzględnieniem ich stopniowego układu zostało przedstawione w tabeli 4.

Procedura obliczeniowa wartości 1 m² gruntu znajduje się w tabeli 5.

Na podstawie załączonej tabeli wartość 1 m² oszacowano na kwotę: **31,02 zł/m²**

Zatem wartość rynkowa działki nr ew. 1483/13 wynosi:

$$247 \text{ m}^2 * 31,02 \text{ zł/m}^2 = 7.661,94$$

Przyjęto: **7.662,00 zł**

Słownie: siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt dwa złote.

Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Obręb	Powierzchnia w m ²	Cena za 1 m ²
14-07-2020	Izdebnik	539	29,68 zł
21-09-2020	Andrychów	27	37,04 zł
05-02-2021	Inwałd	600	39,17 zł
14-02-2020	Andrychów	410	51,22 zł
25-09-2020	Wysoka	55	54,55 zł
23-06-2020	Andrychów	166	72,29 zł
23-03-2020	Andrychów	328	114,33 zł
21-09-2020	Andrychów	399	124,06 zł
20-09-2021	Andrychów	247	31,02 zł

Oszacowana wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

Tabela 4.

Obręb	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zabudowie
Izdebnik	29,68 zł	slaba	średnia	dobry	brak	dobry	brak
Andrychów	37,04 zł	slaba	Bardzo mała	dobry	niepełne	średni	brak
Inwałd	39,17 zł	średnia	Średnia	średni	niepełne	dobry	brak
Andrychów	51,22 zł	średnia	średnia	dobry	niepełne	średni	brak
X	?	Slaba	Mala	dobry	E	Średni	brak

Tabela 5.

Obiekt	Cena 1 m ²	Lokalizacja	wielkość	Dojazd	Uzbrojenie terenu	kształt	Utrudnienia w zabudowie	Wartość popraw.
1	29,68 zł	0	9,44	0	7,08	-14,16	0	32,04 zł
2	37,04 zł	0	-9,44	0	-7,08	0	0	20,52 zł
3	39,17 zł	-11,80	9,44	14,16	-7,08	-14,16	0	29,73 zł
4	51,22 zł	-11,80	9,44	0	-7,08	0	0	41,78 zł
X	?	Slaba	Mala	dobry	E	Średni	brak	
Średnia wartość rynkowa 1 m ² 31,02 zł/m ²								

IV. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Opracowanie niniejsze służyć może wyłącznie celowi dla którego został sporządzony – uprawnionym do posługiwania się operatem jest wyłącznie Zleceniodawca.
3. Szczegółowe informacje o obiektach przyjętych do porównań znajdują się w posiadaniu autora operatu.













CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena i Zarządzanie Nieruchomościami
Marta Sobczak - Mędrala**

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0010058

zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 15/01/2021 - 14/01/2022

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 146.00 PLN

Edyta Machalska
Starsza Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-233-52-48

Województwo: **małopolskie**

Powiat: **wadowicki**

Jednostka ewidencyjna: **121801_4, Andrychów – miasto**

Obręb ewidencyjny: **121801_4.0001, Andrychów-miasto**

Starosta Wadowicki

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 10-06-2021 09:55:48

Nr jednostki rejestrowej: **G3989**

Osoby: **1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	WYTWÓRNIA SILNIKÓW WYSOKOPRĘŻNYCH "ANDORIA" S.A. W LIKWIDACJI siedziba: ul. Krakowska 140, 34-120 Andrychów

Działki ewidencyjne: **1**

Arkusze	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow [ha]	
4	1483/13		0.0247	Tk	0.0247	KR1W/00088177/1

Identyfikator: 121801_4 0001 1483/13, Rejon statystyczny: -

Razem powierzchnia działek [ha]: 0.0247 ha

Słownie: dwieście czterdzieści siedem metrów kwadratowych

Oznaczenia użytków i klas

Tk - Tereny kolejowe

Marzena Gołota
10-06-2021

(sporządził: data i podpis)



(pieczęć urzędowa)

DOKUMENT NINIEJSZY JEST PRZEZNACZONY
OD DOKONYWANIA WPISU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Wadowice, dnia 10.06.2021 r.

10-06-2021

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ,
lub osoby upoważnionej przez organ: data i podpis)