



OPERAT SZACUNKOWY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

**ADRES
NIERUCHOMOŚCI**

województwo: małopolskie
powiat: wadowicki
Miasto Andrychów
Adres: ul. Krakowska 144/*

KW KR1W/00055984/1



Zawoja, 20.09.2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Andrychowie, ul. Krakowska 144/*

Adres: **Andrychów, ul. Krakowska 144/***

W skład nieruchomości wchodzi:

- Lokal niemieszkalny (schron) o powierzchni użytkowej 121,20 m²,
- Udział 12120/113850 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu działek nr ew. 1610/19, 1610/20 o łącznej powierzchni 1693 m² terenu objętego KW KR1W/00054203/6

KW KR1W/00055984/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.

Wartość rynkowa nieruchomości WR:

34.127,00 zł

Słownie: trzydzieści cztery tysiące sto dwadzieścia siedem złotych.

Autor opracowania

Rzecznawca Majątkowy
Sobczak - Mędrala Marta
nr upr. 3308

Zawoja, 20 wrzesień 2021 r.

Spis treści

1.0. PRZEDMIOT WYCENY.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.	4
1.3. Cel wyceny.....	4
2.0. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
2.1. Podstawy formalne.....	4
2.2. Podstawy materialno – prawne	4
2.3. Materiały źródłowe.	5
2.4. Daty istotne dla wyceny.....	5
3.0. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
3.1. Stan prawny nieruchomości.....	5
3.2. Stan otoczenia.	7
3.3. Stan techniczno - użytkowy	9
4.0. ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA	10
4.1. Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika. ..	10
5.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	11
5.1. Obiekty przyjęte do analizy.	11
5.2. Opis obiektów porównawczych.....	12
5.3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m ² lokalu.	13
5.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.....	13
5.5. Analiza wyników i wnioski.	13
6.0. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	15
6.1. Klauzule.	15
6.2. Ustalenia dodatkowe.....	15

1.0. PRZEDMIOT WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w Andrychowie, ul. Krakowska 144/*

Adres: **Andrychów, ul. Krakowska 144/***

W skład nieruchomości wchodzi:

- o Lokal niemieszkalny (schron) o powierzchni użytkowej 121,20 m²,
- o Udział 12120/113850 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie własności gruntu działek nr ew. 1610/19, 1610/20 o łącznej powierzchni 1693 m² terenu objętego KW KR1W/00054203/6

KW KR1W/00055984/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

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

1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny: określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej.

1.3. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

2.0. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

2.1. Podstawy formalne

- Zleceniodawca – **syndyk masy upadłości.**
- Wykonawca – **Sobczak - Mędrala Marta**, rzeczoznawca majątkowy nr upr. 3308, biegły sądowy ds. szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Krakowie.

2.2. Podstawy materialno – prawne

- 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 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
- 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 Rzeczoznawców Majątkowych.

2.3. Materiały źródłowe.

- * Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- * Wizja lokalna budynku.
- * Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 20.09.2021 r.

2.4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia operatu szacunkowego:	20 wrzesień 2021 r.
Wizję lokalną sporządzono dnia:	17 marzec 2021 r.
Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień:	17 marzec 2021 r.
Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień:	20 wrzesień 2021 r.

3.0. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

3.1. Stan prawny nieruchomości

KW KR1W/00055984/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Wadowicach.

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

Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzono dnia 20.09.2021 r.

KR1W/00055984/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość
Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Andrychów, ul. Krakowska 144/* lokal niemieszkalny schron położony w piwnicach - 9 Odrębność: tak Obszar: 121,20 m ²
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Z własnością lokalu związany jest Udział 12120/113850 we współwłasności części wspólnych budynku oraz w gruncie terenu objętego KW KR1W/00054203/6
Dział II – własność:
Wytwórnia Silników Wysokoprężnych „ANDORIA” S.A. w likwidacji z siedzibą w Andrychowie
Dział III – ciężary i ograniczenia:
Inny wpis Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wadowicach w sprawie KM. 1483/02 przeciwko dłużnikowi WSW "Andoria" Sa z siedzibą w Andrychowie na rzecz Bank Handlowy w Warszawie SA Pion Bankowości Detalicznej Inny wpis Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości - przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Sprawie KM. 2687/06 na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat w Wadowicach Ostrzeżenie Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności Wytwórni Silników Wysokoprężnych "Andoria" S.A. w Andrychowie na rzecz Wytwórni Silników Wysokoprężnych "Andoria" S.A. w likwidacji Roszczenie Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na rzecz Skarb Państwa - Starosta Wadowicki, Wadowice, 072183421
Dział IV – hipoteki:
Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 2009017,67 (dwa miliony dziewięć tysięcy siedemnaście 67/100) zł; hipoteka z tytułu zaległych składek i ustawowych odsetek zwłoki naliczonych na dzień

21.03.2002 r. na rzecz Skarb Państwa - Zakład Ubezpieczeń Społecznych O/Chrzanów
Inspektorat w Wadowicach

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 1015166,41 (jeden milion piętnaście tysięcy sto sześćdziesiąt sześć 41/100) zł; hipoteka z tytułu zaległych składek i ustawowych odsetek zwłoki liczonych na dzień 4 czerwca 2003 r na rzecz Skarb Państwa - ZUS O/Chrzanów Inspektorat w Wadowicach

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 32057796,04 (trzydzieści dwa miliony pięćdziesiąt siedem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt sześć 04/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność z tytułu składek na fundusz ubezpieczeń społecznych za okres 05,07,09/2001, 01-07,09/2002-12/2002, 03-08/2003, 03,04,09,11/2004-04/2005, 06,12/2005-03/2006, 05/2006-06/2007, 08-12/2007, 02,03,06/2008-07/2009 wraz z ustawowymi odsetkami na dzień 23.10.2009 oraz kosztami upomnienia na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach, Warszawa, 0000177560005

Hipoteka przymusowa w kwocie 12707426,18 (dwanaście milionów siedemset siedem tysięcy czterysta dwadzieścia sześć 18/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją administracyjną na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach, Warszawa, 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie 3328400,00 (trzy miliony trzysta dwadzieścia osiem tysięcy czterysta) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzjami administracyjnymi na rzecz Gminy Andrychów

Hipoteka przymusowa w kwocie 2265724,05 (dwa miliony dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemset dwadzieścia cztery 05/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją administracyjną na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach, Warszawa, 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie 82862,15 (osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa 15/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją administracyjną; na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach, Warszawa, 00001775600055.

Hipoteka przymusowa w kwocie 135108,45 (sto trzydzieści pięć tysięcy sto osiem 45/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją administracyjną na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach, Warszawa, 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie 20381131,07 (dwadzieścia milionów trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy sto trzydzieści jeden 07/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją administracyjną na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach, Warszawa, 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie 169302,90 (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta dwa 90/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją administracyjną; na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach, Warszawa, 00001775600055

Hipoteka przymusowa w kwocie 108582,85 (sto osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa 85/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: należność objęta decyzją administracyjną na rzecz Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Chrzanowie Inspektorat w Wadowicach, Warszawa, 00001775600055

KR1W/00054203/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wadowicach V Wydział Ksiąg Wieczystych

Nieruchomość gruntowa

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Województwo małopolskie
Powiat wadowicki
Miejscowość Andrychów
Działki nr ew. 1610/19, 1610/20
Obszar: 0,1693 ha
Budynek: Krakowska 144
Blok mieszkalny
Wyodrębnione lokale:
Nr 1 - KW 55973
Nr 5- KW 55974
Nr 6- KW 55975
Nr 8- KW 55976
Nr 11- KW 55977
Nr 12- KW 55978
Nr 14- KW 55979
Nr 15- KW55980

Nr 17- KW 55981
Nr 18- KW55982
Nr 20- KW55983
---- KW 55984
Nr 9- KW 65729
Nr 2- KW 65730
Nr 16- KW 68857
Nr 7- KW 69746
Nr 19- KW 69866
Nr 10- KW 70001
Nr 4- KW 70175

Księga obj. nieruchomości wspólną, którą stanowią wszystkie te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali a w szczególności: dwie klatki schodowe, pralnia, suszarnia, kotłownia, pomieszczenie gospod. i korytarz w piwnicy oraz współużytkowanie wieczyste dz. nr 1610/19, 1610/20 poł. w Andrychowie

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Brak wpisu

Dział II – własność:

Właściciele wyodrębnionych lokali w udziałach, w tym właściciel lokalu nr * objętego KW KR1W/00055984/1 w udziale 12120/113850 (Lp 18)

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Inny wpis

Wszelkie ciężary ciężące na lokalach wydzielonych z nieruchomości ciężą na przynależnych do nich udziałach w nieruchomości wspólnej

Dział IV – hipoteki:

W łamie 2-4 wpisano: "1 - na wniosek z dnia 25 lipca 1995 r. L.dz.kw. 3943-54/95 - wpisano, że wszelkie hipoteki ciężące na lokalach wydzielonych z nieruchomości ciężą na przynależnych do nich udziałach w nieruchomości wspólnej, wpisano dnia 14 września 1995 r."

3.2. Stan otoczenia.

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 Andrychowie 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.

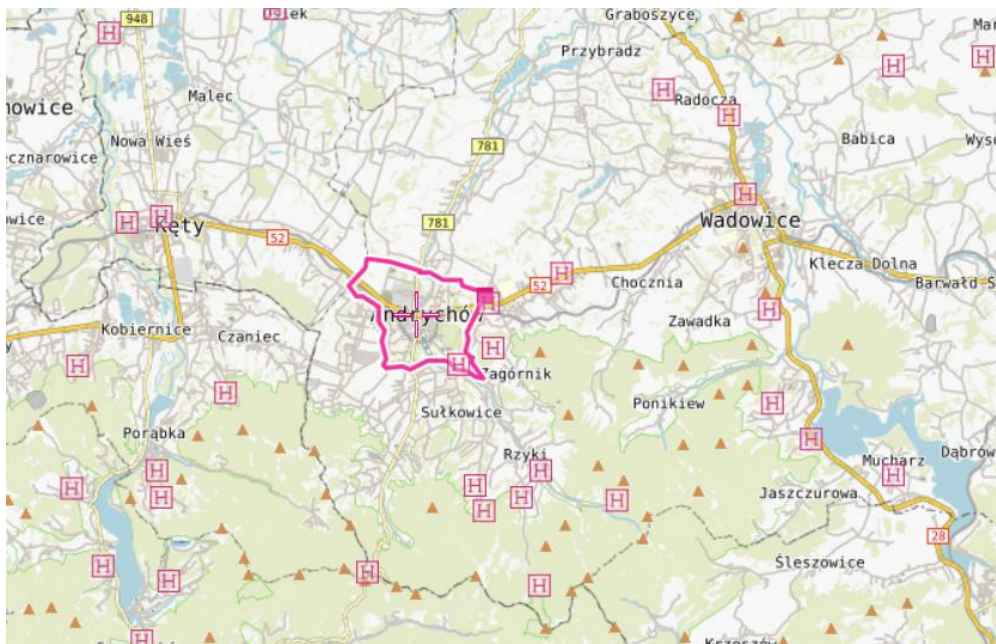
Andrychów jest ośrodkiem, w którym odbywa się wiele różnorodnych wydarzeń kulturalnych.

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.

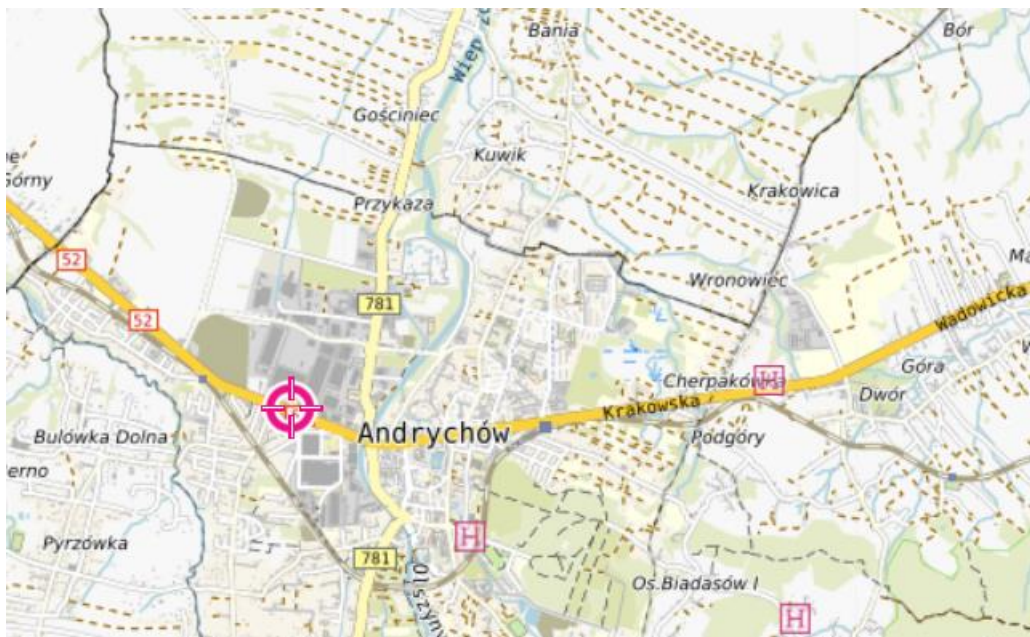
Głównymi walorami turystycznymi Andrychowa są: Beskid Andrychowski (wschodnia część Beskidu Małego) oraz Starówka andrychowska w klimacie małego, galicyjskiego, górskiego miasta.

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.



3.3. Stan techniczno - użytkowy

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal zlokalizowany jest w Andrychowie, ul. Krakowska 144.



Lokalizację obiektu należy uznać za dobrą – strefa pośrednia Andrychowa.
 Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.
 Budynek mieszkalny wielorodzinny wybudowany w technologii tradycyjnej.
 Budynek trzykondygnacyjny, podpiwniczony.
 Stropy żelbetowe.
 Schody żelbetowe.
 Standard budynku średni.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- Wodną,
- Elektryczną,
- Kanalizacyjną,
- C.o.
-

Lokal niemieszkalny (schron).

Lokal zlokalizowany jest w piwnicy budynku.

Zgodnie z oświadczeniem dysponenta lokalem brak możliwości wizji lokalnej lokalu.

Lokal zalany.

4.0. ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

4.1. Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – **WR** lokalu niemieszkalnego. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

Rodzaj wartości rynkowej ustalony został zgodnie z przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Stosuje się je, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Jedną z preferowanych (wg. Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny) metod stosowanych w podejściu porównawczym jest metoda korygowania ceny średniej, która polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu

nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnych rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- rynek jest w miarę stabilny,
 - odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomości wyceniana,
 - nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch ostatnich lat.
- Procedura szacowania.

Metoda porównywania parami:

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K_z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

5.0. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

5.1. Obiekty przyjęte do analizy.

Rodzaj rynku:

- Obszar: południe województwa małopolskiego
- Okres: 09.2019 – 09.2021

W wyniku analizy stwierdzono, że w analizowanym okresie zanotowano znikomą ilość transakcji na lokale niemieszkalne na lokalnym rynku nieruchomości o podobnej atrakcyjności jak nieruchomość będąca przedmiotem wyceny.

Uważa się, że rynek lokali niemieszkalnych jest stosunkowo słaby tj. na tle innych segmentów rynku nieruchomości, z uwagi na niską podaż podobnych obiektów.

Ceny na rynku nieruchomości w ostatnim okresie ustabilizowały się.

Zrezygnowano więc z poprawki czasowej.

Do analizy przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali niemieszkalnych.

Data transakcji	Adres	Pu lokalu	Cena 1 m² p.u.
08-04-2021	Wieliczka	421,65	189,73 zł
17-07-2020	Bochnia	295,30	342,03 zł
24-09-2019	Brzesko	26,10	560,70 zł
28-11-2020	Chełmek	2127,00	587,68 zł
18-08-2020	Chrzanów	57,86	604,91 zł
08-05-2020	Chrzanów	1128,29	654,09 zł
30-06-2020	Kościelec	355,94	700,00 zł
16-06-2020	Wieliczka	4,15	722,89 zł
23-09-2019	Andrychów	181,17	855,55 zł
29-06-2020	Podolsze	172,82	867,96 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli powyżej stwierdza się, iż ceny lokali niemieszkalnych wahają się w przedziale 189,73 zł/m² do 867,96 zł/m²

$$C \text{ max} - C \text{ min} = 678,23 \text{ zł/m}^2$$

Analiza rynku nieruchomości wykazuje, iż na wartość lokali wpływają następujące cechy:

- Lokalizacja
- Powierzchnia użytkowa
- Stan techniczny budynku
- Standard lokalu
- Wyposażenie w instalacje

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- Lokalizacja - 15 %
- Powierzchnia użytkowa - 20 %
- Stan techniczny budynku - 15 %
- Standard lokalu - 40 %
- Wyposażenie w instalacje - 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	15 %	Korzystna Średnio korzystna Mało korzystna	678,23	101,74
2.	Powierzchnia użytkowa	20 %	Bardzo mała (do 50 m ²) Mała (50-100 m ²) Średnia (100-300 m ²) Duża (300-600 m ²) Bardzo duża (powyżej 600 m ²)	678,23	135,65
3.	Stan techniczny budynku	15 %	Dobry Zadowolający Średni	678,23	101,73
4	Standard lokalu	40 %	Średni Niski Bardzo niski	678,23	271,29
5	Wyposażenie w instalacje	10 %	Niepełne brak	678,23	67,82
					678,23

5.2. Opis obiektów porównawczych.

Do porównania przyjęto następujące transakcje sprzedaży lokali niemieszkalnych:

Tabela 3.

Data transakcji	Adres	Pu lokalu	Cena 1 m² p.u.
08-04-2021	Wieliczka	421,65	189,73 zł
17-07-2020	Bochnia	295,30	342,03 zł
23-09-2019	Andrychów	181,17	855,55 zł

5.3. Porównanie cech parami. Określenie wartości 1 m² lokalu.

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

5.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej.

Na podstawie tabeli wartość 1 m² powierzchni użytkowej = 281,58 zł/m²
Zatem wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi:

$$121,20 \text{ m}^2 \times 281,58 \text{ zł/m}^2 = 34.127,50$$

Przyjęto: **34.127,00 zł**

Słownie: trzydzieści cztery tysiące sto dwadzieścia siedem złotych.

5.5. Analiza wyników i wnioski.

Data transakcji	Adres	Pu lokalu	Cena 1 m² p.u.
08-04-2021	Wieliczka	421,65	189,73 zł
17-07-2020	Bochnia	295,30	342,03 zł
24-09-2019	Brzesko	26,10	560,70 zł
28-11-2020	Chełmek	2127,00	587,68 zł
18-08-2020	Chrzanów	57,86	604,91 zł
08-05-2020	Chrzanów	1128,29	654,09 zł
30-06-2020	Kościelec	355,94	700,00 zł
16-06-2020	Wieliczka	4,15	722,89 zł
23-09-2019	Andrychów	181,17	855,55 zł
29-06-2020	Podolsze	172,82	867,96 zł
20-09-2021	Andrychów, ul. Krakowska	121,20	281,58 zł

**Oszacowana wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.
Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.**

Tabela 4.

	Pow. w m²	Cena 1 m²	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Standard lokalu	Wyposażenie w instalacje
Adres							
Wieliczka	421,65	189,73 zł	Korzystna	Duża	dobry	Bardzo niski	niepełne
Bochnia	295,30	342,03 zł	Korzystna	Średnia	dobry	Bardzo niski	niepełne
Andrychów	181,17	855,55 zł	Korzystna	Średnia	zadowalający	średni	niepełne
Andrychów	121,20	X	Korzystna	Średnia	Zadowalający	Bardzo niski	brak

Tabela 5.

	Pow. w m²	Cena 1 m²	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa	Stan techniczny budynku	Standard lokalu	Wyposażenie w instalacje	Cena poprawiona
Adres								
Wieliczka	421,65	189,73	0	33,91	- 50,86	0	- 67,82	104,96
Bochnia	295,30	342,03	0	0	- 50,86	0	- 67,82	223,35
Andrychów	181,17	855,55	0	0	0	- 271,29	- 67,82	516,44
Andrychów	121,20	X	Korzystna	Średnia	Zadowalający	Bardzo niski	brak	Wartość 1 m² p.u. 281,58 zł

6.0. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

6.1. Klauzule.

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- **Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,**
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 2344, 2491, z 2018 r. poz. 398, 685, 1544, 1629) sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale IIII księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.

6.2. Ustalenia dodatkowe.

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.