



24/09/AG-02/13-1

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLENIA AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ: DWÓCH DZIAŁEK GRUNTOWYCH NR 4415/51
I 4415/55 ZABUDOWANYCH BUDYNKIEM USŁUGOWO I MAGAZYNOWYM,
POŁOŻONYMI W BIELSKU-BIAŁEJ PRZY UL. KOMOROWICKIEJ 98.
NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTA KW NR BB1B/00064490/4.



Oznaczenie nieruchomości:

- Działki nr 4415/51 i 4415/55 o powierzchni 400 i 334 m².
- Pow. użytkowa budynku usługowo-mieszkalnego: 400 m².
- Adres: ul. Komorowicka 98, Obręb: 0032 Lipnik, gmina Bielsko-Biała, powiat m. Bielsko-Biała, województwo śląskie.
- Działki nr 4415/51 i 4415/55 objęte są KW nr BB1B/00064490/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydz. KW.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej do ustalenia ceny sprzedaży przez Syndyka masy upadłościowej

Wykonawca:

Andrzej Garus

EGZEMPLARZ NR 1-1

Bielsko-Biała, dnia 13.09.2024 r.

Niejeszy oerat wycofuje z obiegu prawnego Operat 24/09/AG-01/13 z dnia 2024.09.13

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO



Opis przedmiotu wyceny:

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana; dwie działki gruntowe nr 4415/51 i 4415/55 zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym;

- Działki nr 4415/51 i 4415/55 o powierzchni 400 i 334 m².
- Pow. użytkowa budynku usługowo-mieszkalnego: 558,75 m².
- Adres: ul. Komorowicka 98, Obręb: 0032 Lipnik, gmina Bielsko-Biała, powiat m. Bielsko-Biała, województwo śląskie.
- Działki nr 4415/51 i 4415/55 objęte są KW nr BB1B/00064490/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydz. KW.

Zakres wyceny:

Wycena dotyczy określenia aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej; dwóch działek gruntowych nr 4415/51 i 4415/55 zabudowanych budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym, według stanu na dzień sporządzenia wyceny.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej do ustalenia ceny sprzedaży.

Uzyskane wartości

nr lokalu	pomieszczenie przynależne [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]	wart. jednostkowa [zł/m ² p.u.]	wartość rynkowa
parter				
lokal usł.-handlowy		116,95	8 809,00 zł	1 030 212,55 zł ≈ 1 030 200,-zł
lokal biurowy		32,66	8 809,00 zł	287 701,94 zł ≈ 287 700,-zł
piętro				
lokal nr 1	30,72	80,48	8 809,00 zł	708 948,32 zł ≈ 708 950,-zł
lokal nr 2	32,47	61,24	8 809,00 zł	539 463,16 zł ≈ 539 460,-zł
poddasze				
lokal nr 3	15,78	54,1	8 809,00 zł	476 566,90 zł ≈ 476 570,-zł
lokal nr 4	11,56	54,24	8 809,00 zł	477 800,16 zł ≈ 477 800,-zł
	90,53	399,67	8 809,00 zł	3 520 693,03 zł ≈ 3 521 000,-zł

Wartość rynkowa działki 4415/51 zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym.

**$W_n = 3\,520\,693 \approx 3\,521\,000$,
 (słownie : trzy miliony pięćset dwadzieścia jeden tysięcy zł)**

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki 4415/55

**$W_g = 334\text{ m}^2 \times 738\text{ zł/m}^2 = 246\,492 \approx 246\,500,-$
 (słownie : dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset zł)**

Wartość rynkowa działki 4415/51 zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym – przy sprzedaży wymuszonej

**$W_n = 3\,521\,000 * 0,9 * 0,9 = 2\,852\,000,-\text{zł}$
 (słownie : dwa miliony osiemset pięćdziesiąt dwa tysiące zł)**

nr lokalu	pomieszczenie przynależne [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]	wart. jednostkowa [zł/m ² p.u.]	wartość rynkowa - przy sprzedaży wymuszonej
parter				
lokal usł.-handlowy		116,95	8 809,00 zł	834 472,17 zł ≈ 834 470,-zł
lokal biurowy		32,66	8 809,00 zł	233 038,57 zł ≈ 233 040,-zł
piętro				-
lokal nr 1	30,72	80,48	8 809,00 zł	574 248,14 zł ≈ 574 250,-zł
lokal nr 2	32,47	61,24	8 809,00 zł	436 965,16 zł ≈ 436 970,-zł
poddasze				-
lokal nr 3	15,78	54,1	8 809,00 zł	386 019,19 zł ≈ 386 020,-zł
lokal nr 4	11,56	54,24	8 809,00 zł	387 018,13 zł ≈ 387 020,-zł
	90,53	399,67	8 809,00 zł	2 851 761,35 zł ≈ 2 852 000,-zł

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki 4415/55 – przy sprzedaży wymuszonej

**$W_g = 334\text{ m}^2 \times 738\text{ zł/m}^2 * 0,9 * 0,9 = 199\,659,-\text{zł}$
 (słownie : sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć zł)**

Autor Opracowania:
 Rzeczoznawca Majątkowy
Andrzej Garus
 Uprawnienia nr: 3361

Bielsko-Biała, dnia 17.09.2024 r.

Spis treści

1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2	ZAKRES WYCENY (RODZAJ PRAW PODLEGAJĄCYCH WYCENIE)	10
2	CEL WYCENY	11
3	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU.....	11
3.1	PODSTAWY FORMALNE	11
3.2	PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE	11
3.3	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	11
4	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	12
5	OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	12
5.1	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	12
5.2	STAN TECHNICZNO – UŻYTKOWY.....	13
6	OZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	19
7	ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA	19
7.1	ZAŁOŻENIA DO WYCENY.	19
7.2	PRZYJĘTA WARTOŚĆ RYNKOWA ORAZ PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA	20
7.3	ZASTOSOWANE PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA.....	20
8	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	21
8.1	STAN OTOCZENIA	21
8.2	CHARAKTERYSTYKA RYNKU	23
8.3	ANALIZA RYNKU	24
9	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	30
9.1	WYCENA AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI 4415/51 ZBUDOWANEJ BUDYNKIEM BIUROWO-USŁUGOWYM. 30	
9.2	WYCENA AKTUALNEJ WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI NR 4415/55 ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MAGAZYNOWYM.....	32
9.3	WARTOŚĆ RYNKOWA PRZY SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ.....	34
9.4	ZBIORCZE ZESTAWIENIE WYNIKÓW	36
10	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	37
10.1	KLAUZULE	37
10.2	USTALENIA DODATKOWE	38
11	ZAŁĄCZNIKI	38

1 PRZEDMIOT WYCENY

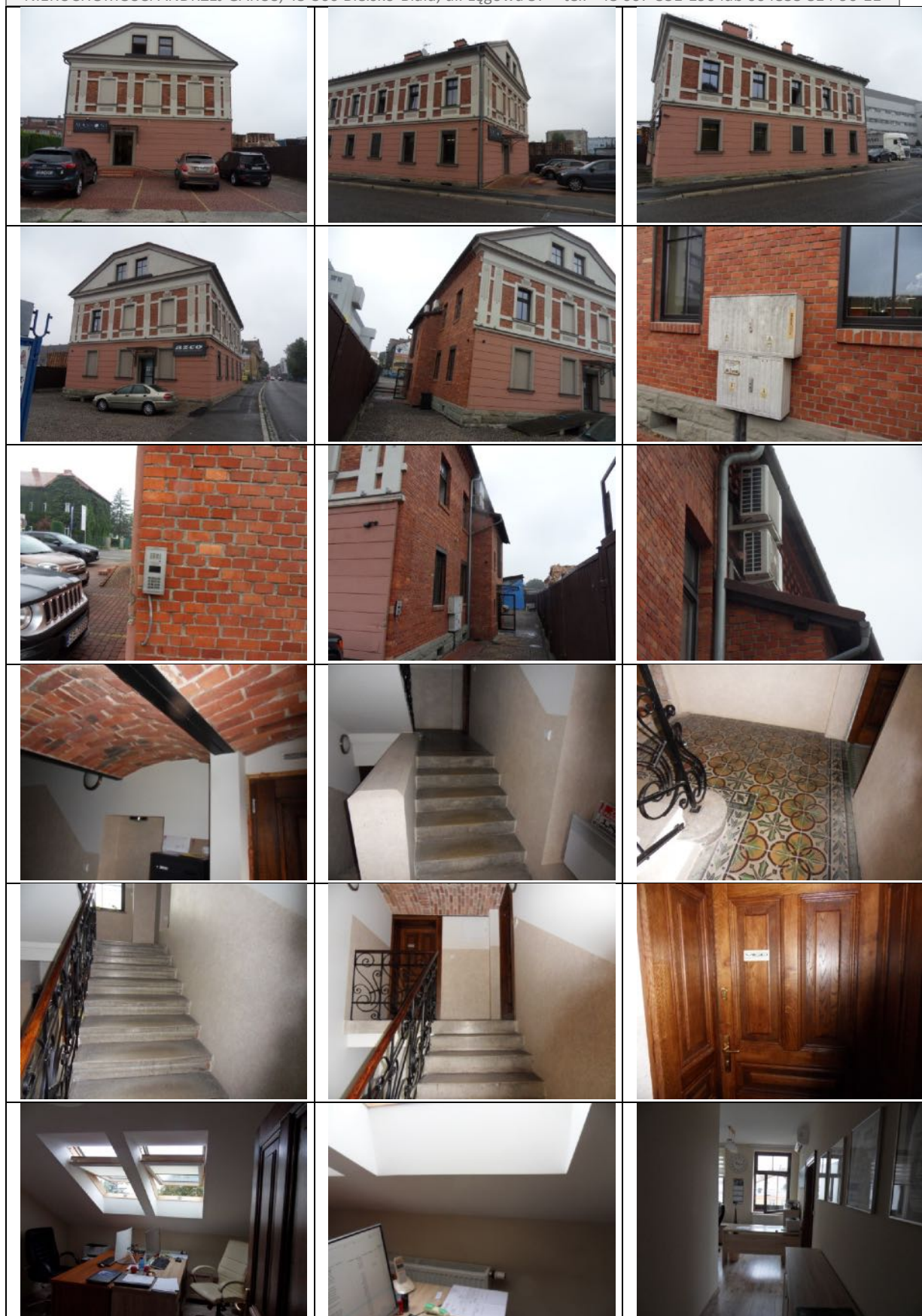
1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana; dwie działki gruntowe nr 4415/51 i 4415/55 zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym;

- Działki nr 4415/51 i 4415/55 o powierzchni 400 i 334 m².
- Pow. użytkowa budynku usługowo-mieszkalnego: 400 m².
- Adres: ul. Komorowicka 98, Obręb: 0032 Lipnik, gmina Bielsko-Biała, powiat m. Bielsko-Biała, województwo śląskie.
- Działki nr 4415/51 i 4415/55 objęte są KW nr BB1B/00064490/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydz. KW.

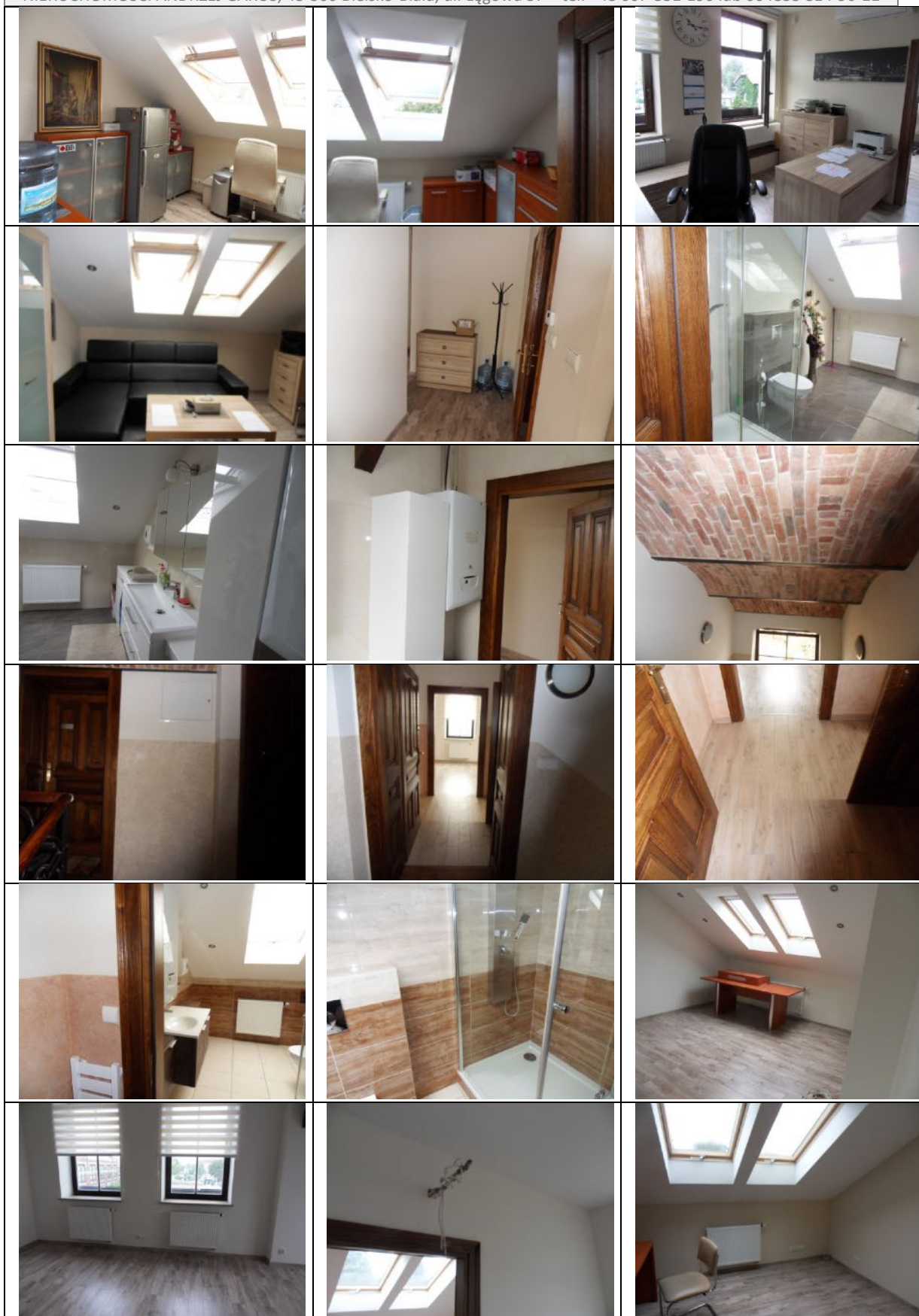


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl
 NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11



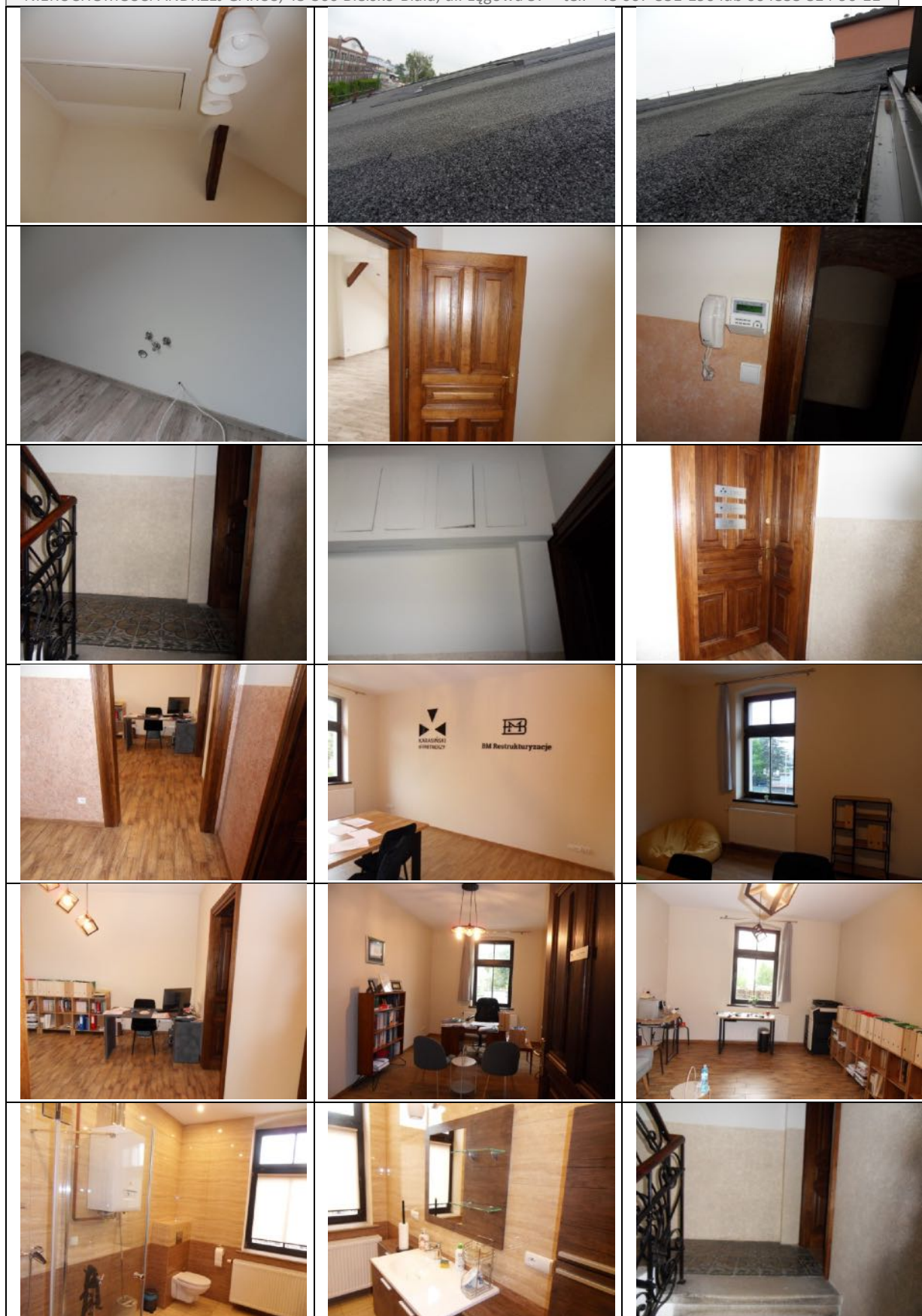
Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98 ;
 działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl
 NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11



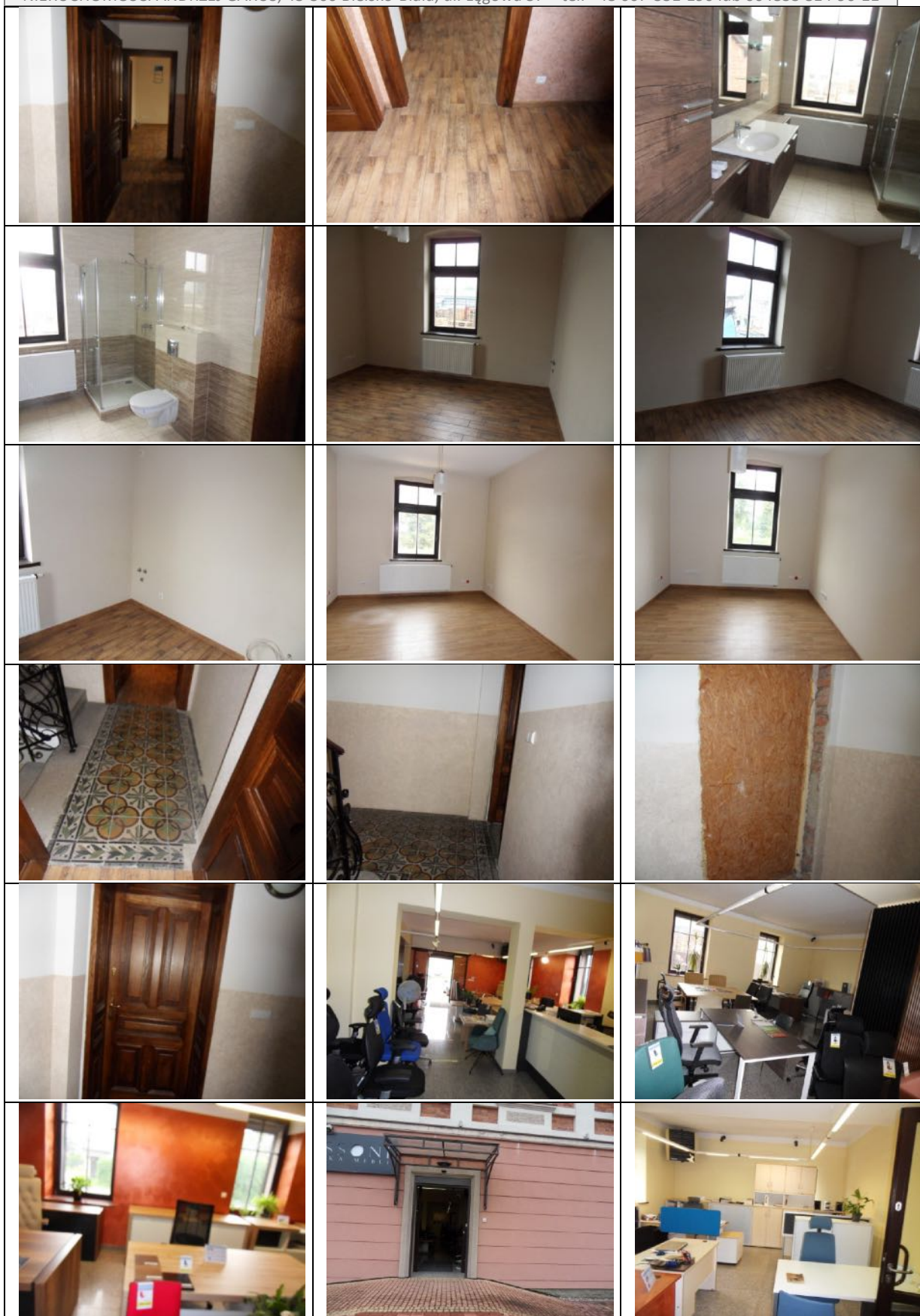
Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98 ;
 działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl
 NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11



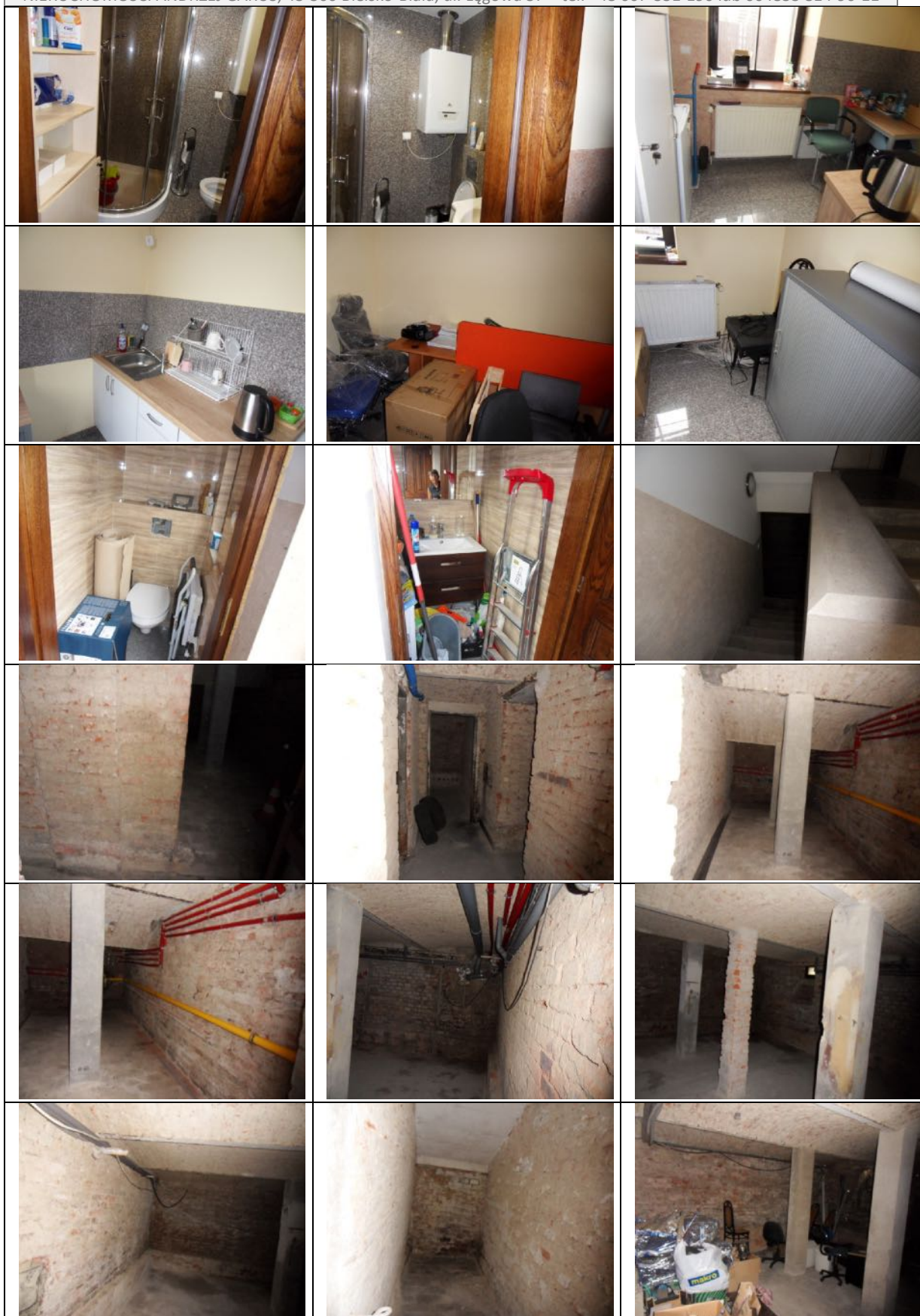
Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowska 98 ;
 działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl
NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11

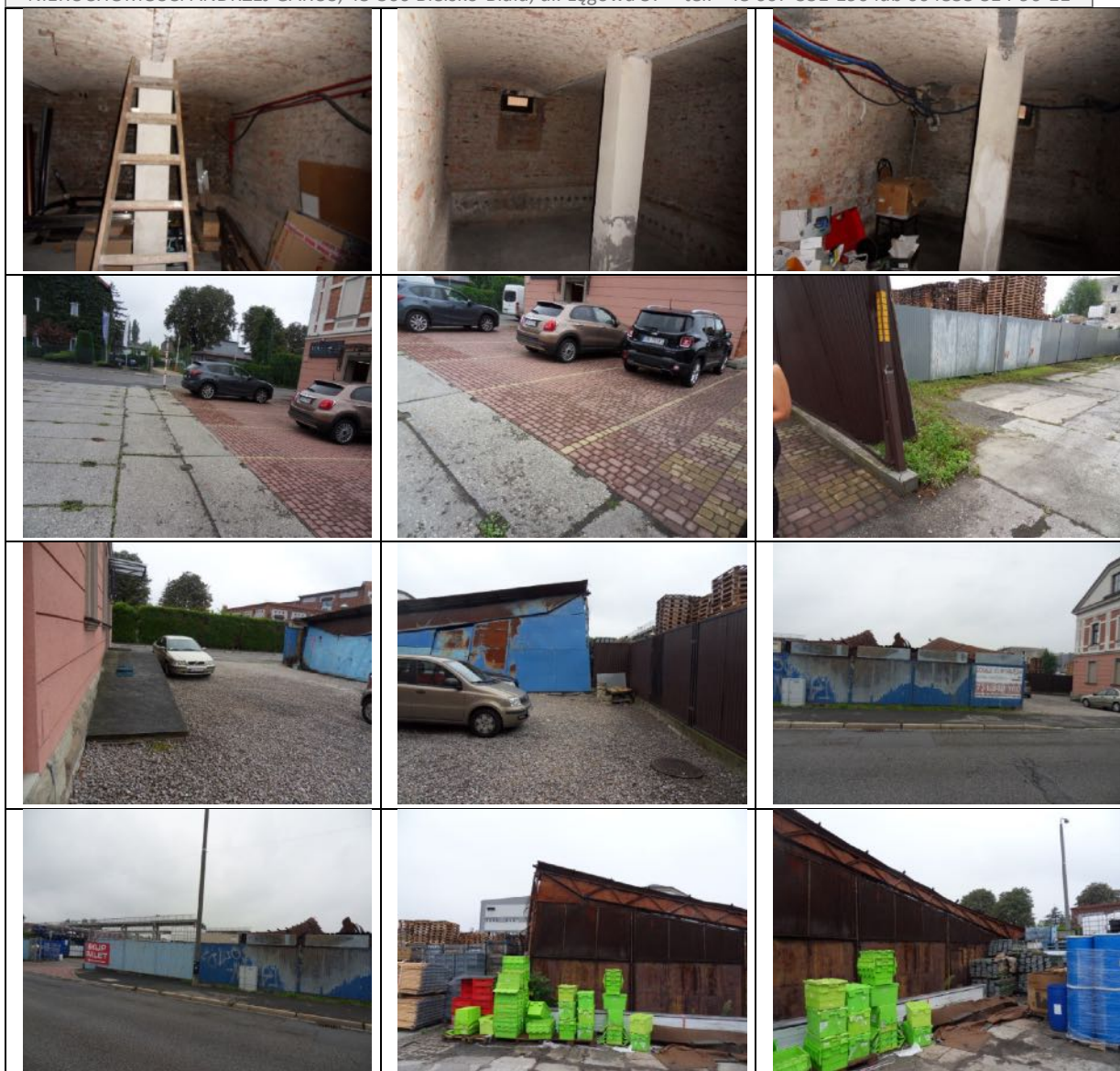


Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98 ;
działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl
 NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11



Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98 ;
 działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.



1.2 Zakres wyceny (rodzaj praw podlegających wycenie)

Wycena dotyczy określenia aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej; dwóch działek gruntowych nr 4415/51 i 4415/55 zabudowanych budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym, według stanu na dzień sporządzenia wyceny.

Wg zlecenie Syndyka masy upadłości :

W związku z powyższym proszę o wykonanie operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, aby można było w sposób jednoznaczny ustalić wartość rynkową oraz wartość dla wymuszonej sprzedaży dla:

- każdej z działek z osobna
- każdego lokalu mieszkalnego, usługowego i biurowego z osobna.

Takie określenie wartości jest niezbędne w związku z planowanym wyodrębnieniem i sprzedażą odrębnie każdego z lokali. W załączeniu przesyłam do wykorzystania projekt podziału nieruchomości na odrębne lokale.

Działając jako syndyk masy upadłości **Komorowicka Sp. z o.o. w upadłości** z siedzibą w Bielsku-Białej zwracam się z uprzejmą prośbą o podanie oferty na wycenę nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości stanowiącą:

- nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalno - usługowym, obecnie **pełniącym funkcję tylko usługową** położoną w Bielsku-Białej przy ul. Komorowickiej 98. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr **BB1B/00064490/4**. Nieruchomość składa się z dwóch działek: nr 4415/51 oraz 4415/55.

2 CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej do ustalenia ceny Sprzedaży przez Syndyka masy upadłościowej .

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

3.1 Podstawy formalne

Zlecenie Syndyka masy upadłościowej p. Krzysztofa Kubicy
 Wykonawca – Andrzej Garus - zam. 43-300 Bielsko-Biała ul. Łęgowa 57, Rzecznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 3361

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65) z Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2019 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r, "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93) tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495.
- Ustawa z dnia 7 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361) z późniejszymi zmianami, (Dz.U.2019.0.2204),
- PRAWO UPADŁOŚCIOWE z dnia 28 lutego 2003 r. (Dz.U. Nr 60, poz. 535) z późniejszymi zmianami
- Tekst ujednolicony rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109) z późn. zmianami - stan prawny na dzień 8.04.2019 r.

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje, co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako:

„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 związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku, którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

3.3 Materiały źródłowe

- Protokół badania Księgi Wieczystej nr BB1B/00064490/4,

- Kopia mapy ewidencyjnej.
- Inwentaryzacja.
- Informacje uzyskane od zlecniodawcy,
- Dane o cenach transakcyjnych,
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji,
- Informacje i dane własne autora opracowania.
- Strony internetowe: <http://mapy.geoportal.gov.pl/>, <http://geoportal.powiat.bielsko.pl/>,

4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu szacunkowego 17.09.2024 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 17.09.2024 r.
- Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny 23.08.2024 r.
- Data dokonania oględzin 23.08.2024 r.

5 OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

Działki nr 4415/51 i 4415/55 objęte są KW BB1B/00064490/4, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, wydział VII Wydz. KW.

Zgodnie z aktualnymi zapisami Księgi Wieczystej nr **BB1B/00064490/4**, oznaczona jest; NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA, obejmuje dwie działki gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym.

Dział I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI;

Działki ewidencyjne nr 4415/51 i 4415/55 o łącznej powierzchni 0,0734 ha,
 sposób użytkowania; B - tereny mieszkaniowe,
 0032 Lipnik, Bielsko-Biała ul. Komorowicka,
 Budynki: wpisany budynek o nr 246101 1.0032.1016 - Komorowicka 98,
 czterokondygnacyjny budynek mieszkalny o powierzchni 400,00 m².

Dział I - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIĄ; brak wpisów.

Dział II - WŁASNOŚĆ. Właścicielem jest: **KOMOROWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, BIELSKO-BIAŁA.**

Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA: wpisane jest OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE: „SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU PO DZIAŁCE 4415/51 I DZIAŁCE 4415/55 POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA TEJ DZIAŁCE ISTNIEJĄCYCH URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH, A TO: - KANAŁU JAJOWEGO O SZEROKOŚCI 1000 MM WRAZ ZE STUDNIĄ REWIZYJNĄ ŚREDNICY 1200 MM, - KANALIZACJI ŚREDNICY 400/510 MM, - KANALIZACJI ŚREDNICY 190/200 MM WRAZ ZE STUDNIĄ KANALIZACYJNĄ ŚREDNICY 425 MM ORAZ ZAPEWNIENIU NIEDPŁATNEGO I NIEUTRUDNIENIEGO PRAWA DOSTĘPU (DOJŚCIA I DOJAZDU) DO TYCH URZĄDZEŃ W PASIE OCHRONNYM O SZEROKOŚCI PO 2 M OD ICH ZEWNĘTRZNYCH ŚCIAN, PO OBU STRONACH ICH PRZEBIEGU W CELU PRAWDŁOWEJ EKSPLOATACJI, KONSERWACJI, MODERNIZACJI, USUWANIA AWARII, NAPRAW I REMONTÓW ZAZNACZONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO UMOWY LINIĄ PRZERYWANĄ KOLORU CZERWONEGO NA RZECZ "AQUA" SPÓŁKI AKCYJNEJ W BIELSKU-BIAŁEJ”

Ostrzeżenie o upadłości Spółki Komorowicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

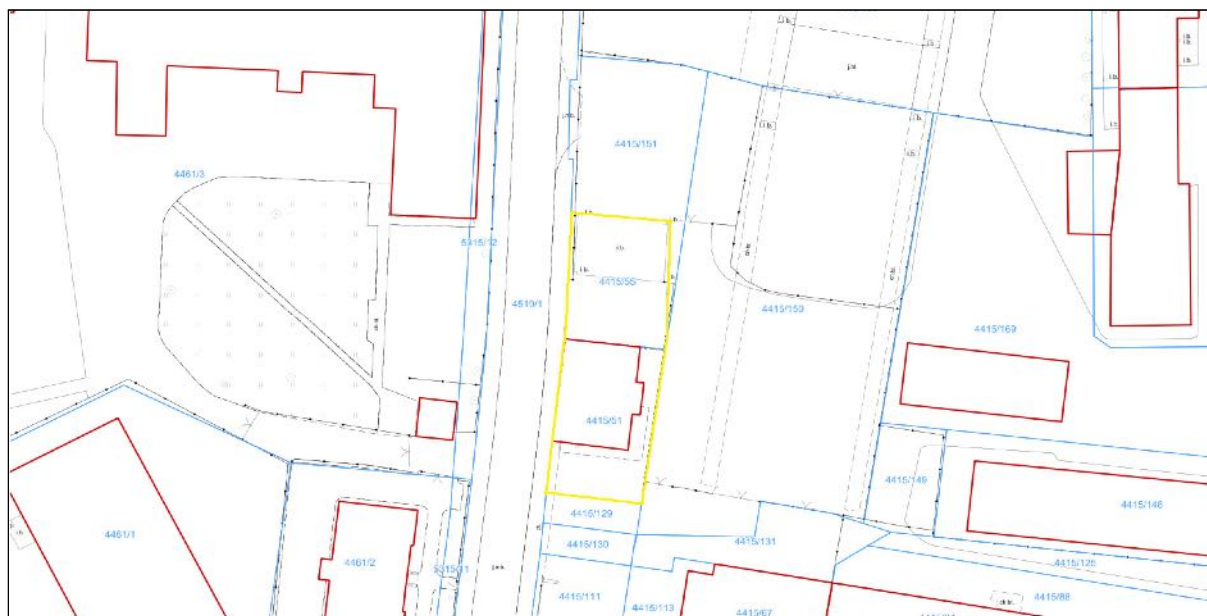
Dział IV – HIPOTEKI: **BRAK WPISÓW.**

Odpis księgi wieczystej dołączono, jako załącznik na końcu operatu.

Oznaczenie w ewidencji gruntów:

Województwo; Śląskie, Powiat; m. Bielsko-Biała, Jednostka ewidencyjna; Bielsko-Biała, Obręb; 0032 Lipnik,					
Właściciel; KOMOROWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, BIELSKO-BIAŁA					
nr działki	Położenie gruntów	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikacji	Powierzchnia użytku [m ²]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
4415/51	B-B ul. Komorowicka	B – tereny mieszkaniowe	400	0,0400	BB1B/00064490/4
4415/55	B-B ul. Komorowicka	B – tereny mieszkaniowe	334	0,0334	BB1B/00064490/4

Fragment z mapy ewidencyjnej



Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, działki nr 4415/51 i 4415/55 od strony zachodniej graniczy bezpośrednio z ul. Komorowicką.

5.2 Stan techniczno – użytkowy

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem usługowo-mieszkalnym - przedwojenną kamienicą mieszkalno-usługową i budynkiem magazynowym.

zabudowana; dwie działki gruntowe,

Lokalizacja:

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w pobliżu ścisłego centrum miasta Bielsko-Biała. Działki położone są po wsch. stronie ul. Komorowickiej, około 200 m od skrzyżowania z ul. Piekarską i 800 m od skrzyżowania z ul. Piłsudskiego. Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości to; skład budowlany, hurtownie i budynki usługowo - biurowe oraz zakłady przemysłowe.



Opis działki.

Działka nr 4415/51 i 4415/55 o powierzchni 400 i 334 m², mają kształty prostokątów. Przylegają do siebie krótszymi bokami, tworząc jedną działkę w kształcie zbliżonym do prostokąta, o długości ponad 46 m i szerokości ponad 15 m. Działka ogrodzona jest częściowo tylko od wsch., zagospodarowana, zabudowana przedwojenną kamienicą użytkowaną jako budynek usługowo-mieszkalny oraz budynkiem magazynowym.

Teren poziomy, działka płaska, wyrównana. Przylega zach. bokiem do chodnika ul. Komorowickiej, od pñ. i wsch. na całej szerokości do działki 4415/151 i 4415/150 na których znajduje się plac składowy hurtowni materiałów budowlanych a od pñd. z działką nr 4415/130, która jest drogą dojazdową do hurtowni.

Działka 4415/51 zabudowana jest kamienicą ustawioną wzdłuż działki w pñ. zach. narożu. Pñ. i zach. ściana budynku ustawiona w granicy działki. Przed budynkiem od strony pñd. znajduje się wybrukowany parking, a za budynkiem, od wsch. wybrukowany chodnik do wejścia na klatkę schodową.

Działka 4415/55 zabudowana jest budynkiem magazynowym (stalową, obudowaną wiatą magazynową), ustawioną w pñ. części. Pñ., wsch. i zach. ściana budynku ustawiona w granicy działki. Pñd. część, między



wiatą a kamienicą zagospodarowaną na plac parkingowy wysypany żwirem.

Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie media miejskie: kanalizacja, wodociąg, gaz, energia elektryczna i sieć teletechniczna. Działkę nr 4415/55 przecina w poprzek podziemny kolektor ko1100.

- stan otoczenia nieruchomości,

Najbliższe otoczenie nieruchomości to: skład i hurtownia materiałów budowlanych, budynki usługowo-biurowe, hurtownie i zakłady produkcyjne.

- stan infrastruktury technicznej nieruchomości,

W sąsiedztwie dostępne pełne uzbrojenie w media miejskie: kanalizacja, wodociąg, gaz, energia elektryczna i sieć teletechniczna.

OPIS BUDYNKU.

Przedmiotowy budynek jest przedwojenną piętrową kamienicą mieszkalną. Jest wolnostojący, o dwóch kondygnacjach nadziemnych (piętro i poddasze) plus częściowe podpiwniczenie. Poddasze użytkowe – dwa mieszkania. W rzucie prostokątny, z wystającą od wsch. klatką schodową. Przykryty dwuspadowym, symetrycznym dachem. Główne wejście do budynku, na klatkę schodową, która znajduje się w środku budynku, znajduje się od strony wsch. Są też dwa oddzielne wejścia do lokalu na parterze. Oba w szczytowych ścianach od pld. a drugie od pñ.

Budynek wybudowany w latach 30-tych XX w, w latach 2011 – 2013 budynek został gruntownie wyremontowany i zmodernizowany.

W budynku znajdują się lokale usługowo-handlowe, biurowe i mieszkalne. Na parterze znajdują się dwa lokale: handlowo-usługowy o pow. 116,95 m² i lokal biurowy o pow. 32,66 m². Na piętrze są dwa oddzielne lokale mieszkalne o pow. 80,48 i 66,24 m² i na poddaszu są również dwa oddzielne lokale mieszkalne o pow. 54,10 i 54,24 m². Dwa lokale mieszkalne obecnie wynajmowane są jako biurowe.

Budynek wybudowany w konstrukcji tradycyjnej, murowany. Fundamenty – ławy żelbetowe, ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.-wap. Ściany wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.-wap. Z tynkiem obustronnym. Stropy ceramiczno-stalowe, schody kamienno-stalowe. Dach dwuspadowy, symetryczny, więźba drewniana, pokrycie papą termozgrzewalną.



Realizacja	Lata 30-te Lata 2011 - 2013 – generalny remont, modernizacja 2018 – 2020 – remont i modernizacja
Rodzaj zabudowy	Wolnostojąca
Ilość kondygnacji nadziemnych	2,5 (parter, piętra, poddasze mieszkalne)
Podpiwniczenie	częściowe
Powierzchnia użytkowa	404,67 m ²
Technologia wykonania	Tradycyjna
Fundamenty	Murowane
Ściany	Murowane
Stropy	ceramiczno-stalowe, na poddaszu stropodach podwieszony do więźby drewnianej
Kominy	Cegła ceramiczna
Schody	kamienne i kamienno-stalowe
Konstrukcja dachu	Drewniana
Pokrycie dachu	papa
Rynny i rury spustowe	Blacha stalowa cynkowana
Stan techniczny	dobry
Sąsiedztwo	Zabudowa usługowo-handlowa, przemysłowa
Dojazd	Droga asfaltowa

Standard wykończenia i funkcjonalność:

Standard wykończenia	bardzo dobry
Funkcjonalność	Bardzo dobra
Okna	drewniane z szybami zespolonymi i drewniane połączeniowe
Drzwi zewnętrzne	Drewniane płycinowe
Drzwi wewnętrzne	Drewniane płycinowe i płytowe
Obłożenie schodów	Kamień naturalny oraz płytki gresowe
Balustrady wewnętrzne	Ze stali kute
Wykończenie podłóg	Parkiet, płytki gresowe, panele drewniane
Wykończenie ścian	Tynki cementowo-wapienne, gładzie gipsowe, malowane farbami akrylowymi, okładziny z kamienia naturalnego, płytki ceramiczne
Sufity	Malowane emulsyjnie
Winda	nie

• STOPIEŃ WYPOSAŻENIA W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Nieruchomość (budynek) posiada przyłącza i instalacje (w granicy działki):	
Wodociągowe	Tak (oddzielne wodomierze)
Kanalizacyjne	Tak
Energetyczne	Tak (oddzielne liczniki)
Teletechniczne	Tak
Ogrzewanie	Centralne etażowe (piece gazowe w każdym lokalu)
Gazowe	Tak
Instalacja hydrantowa	Tak
Klimatyzacja	Tak
Instalacja alarmowa	Tak

Powierzchnię użytkową budynku przyjęto na podstawie inwentaryzacji:

Powierzchnia użytkowa - $P_u = 400 \text{ m}^2$
Powierzchnia zabudowy - $P_z = 212 \text{ m}^2$,
Kubatura - $V = 2190 \text{ m}^3$

Rzuty kondygnacji z inwentaryzacji załączono na końcu operatu w załącznikach.

Budynek wpisany do miejskiej ewidencji zabytków miasta Bielsko-Biała.

Obiekt objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie wykazu zabytków nieruchomych miasta Bielsko-Biała oraz chroniony zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr LVIII/1848/2006 z dnia 16.05.2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego przebieg ul. Nowopiekarskiej.

Stan techniczno-użytkowy:

Teren ogrodzony tylko od wsch., zagospodarowany i uzbrojony, nawierzchnia utwardzona, w większości wybrukowany betonową kostką brukową. Budynek z lat 30-tych XX wieku, po modernizacji i generalnym remoncie na początku XXI wieku. Wykończony z dużą starannością w dobrym standardzie. W modernizacji zastosowano nowoczesne technologie oraz użyto materiały o wysokiej jakości.

Właściciel na bieżąco remontuje i modernizuje budynek. Dokonał znacznych nakładów. W ramach prac dokonał już:

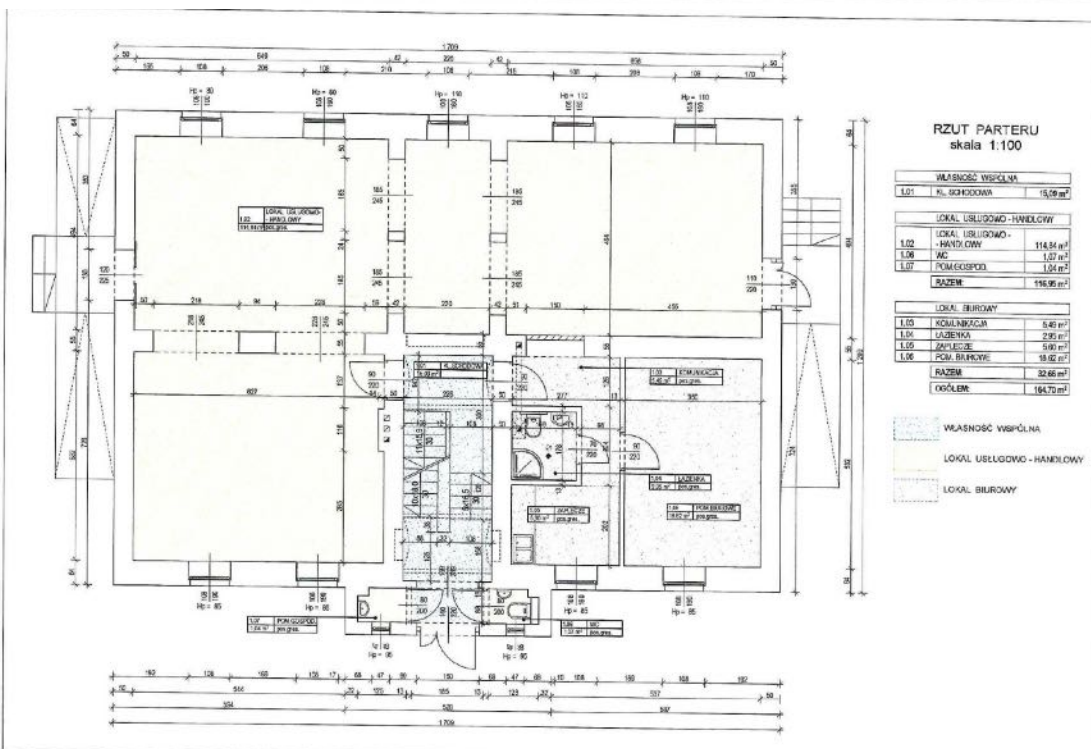
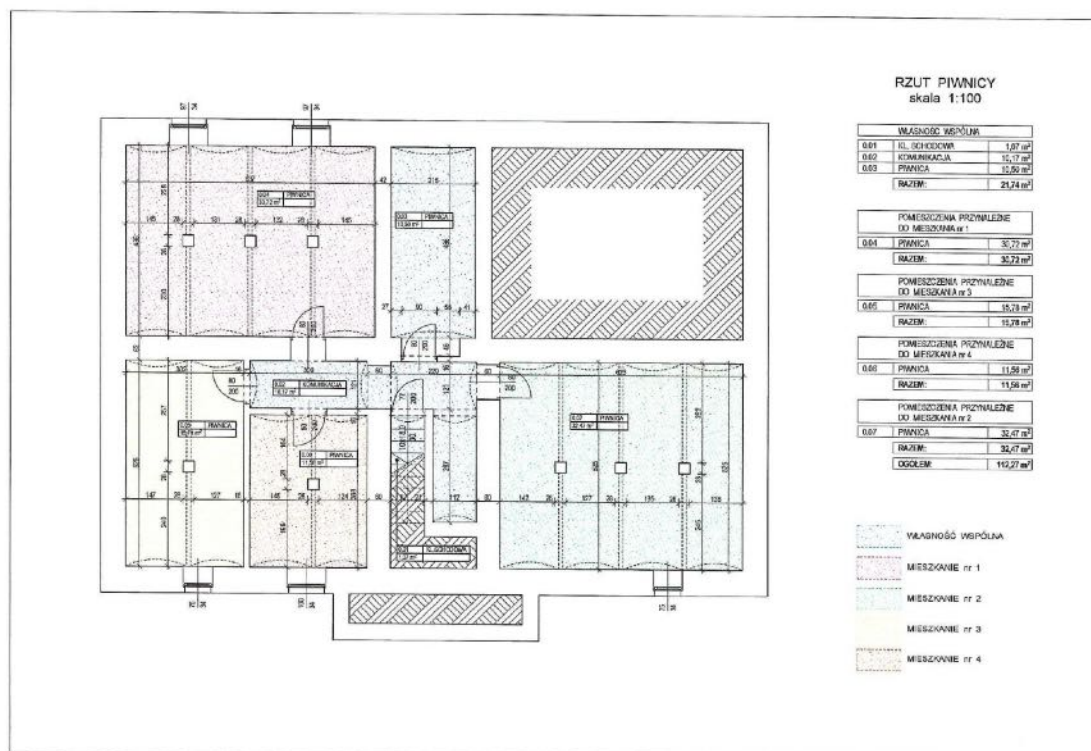
- 1/ instalacja klimatyzacji
- 2/ modernizacja systemu monitoringu,
- 3/ założenie kamery termowizyjnej,

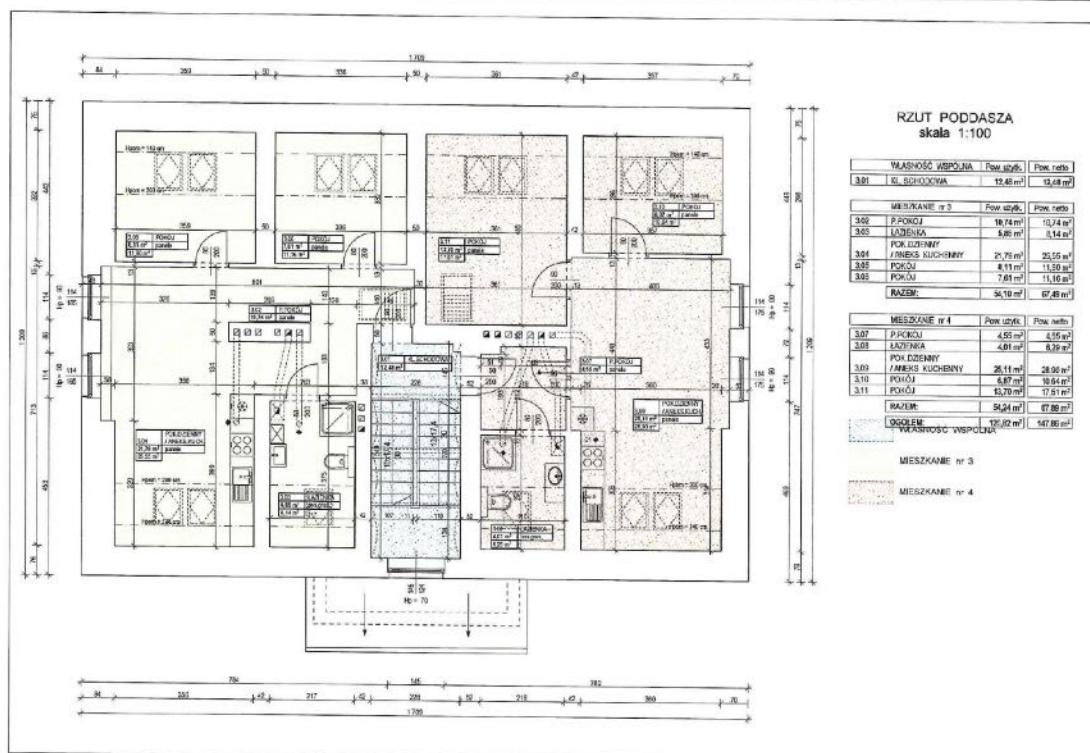
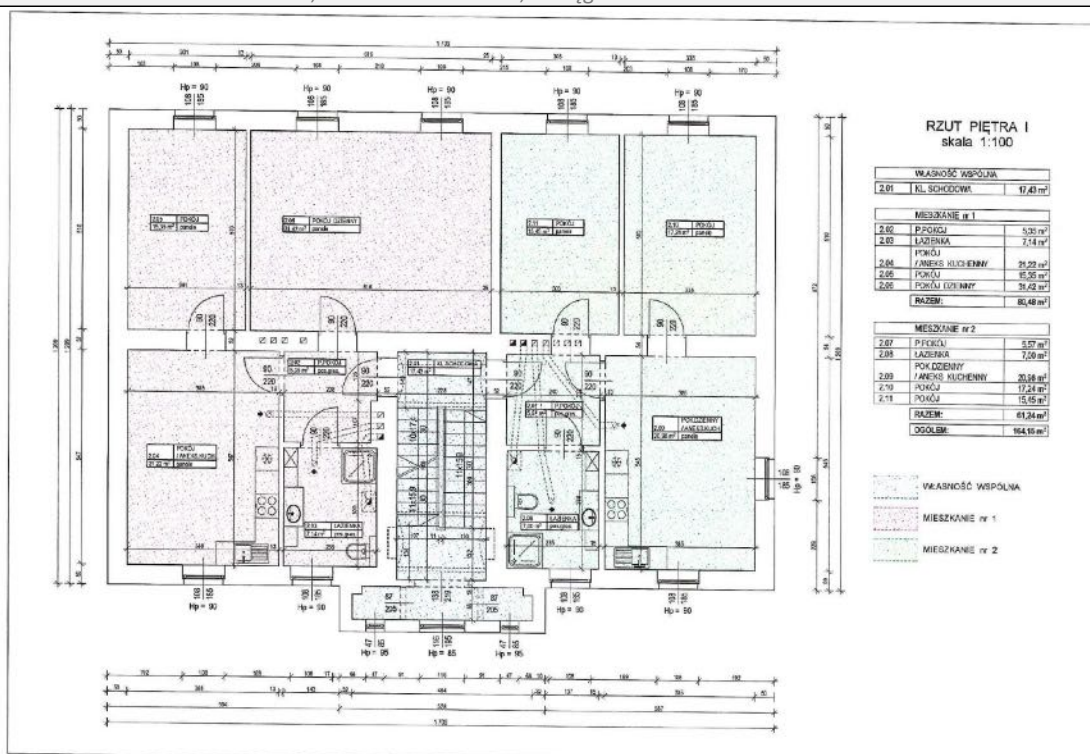
Planowany jest w ramach remontów jeszcze modernizacja instalacji p.poż..

Na podstawie stwierdzonego w czasie oględzin nieruchomości (wizji z dnia 23.08.2024r.) w wycenie przyjęto; standard wykończenia, technologia – bardzo dobra, stan techniczny – bardzo dobry.

The image is a detailed architectural site plan. It features two main plots, labeled 1 and 2, which are outlined in yellow. Plot 1 is a rectangular area with a red cross-hatch pattern. Plot 2 is a smaller rectangular area located to the right of Plot 1. The plan includes various dimensions in meters, such as 1209, 120, 1329, 285, 2150, 2160, 1709, 830, 260, 1209, and 1329. A legend in the upper left corner defines the symbols used: a red cross-hatch pattern for '1. ISTNIEJĄCY BUDYNEK' (existing building), a yellow outline for 'OBJĘTY OPRACOWANIEM' (object of the study), a white outline for 'objekty sąsiednie istniejące' (existing neighboring objects), and a yellow line for 'granicę działek' (plot boundary). The plan also shows existing buildings, streets, and other site features.

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98 ;
działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.





OPIS MAGAZYNU.

Jest to wolnostojąca, obudowana wiata konstrukcji stalowej. Wiata konstrukcji stalowej w rzucie prostokątna o wymiarach 15 na 10 m. Słupy ze stalowych kształtowników. Dach jednospadowy, dźwigary kratownicowe ze stalowych kształtowników. Pokrycie blachą falistą, obudowa z blachy stalowej płaskiej.

Powierzchnia zabudowy – $P_z = 150 \text{ m}^2$,

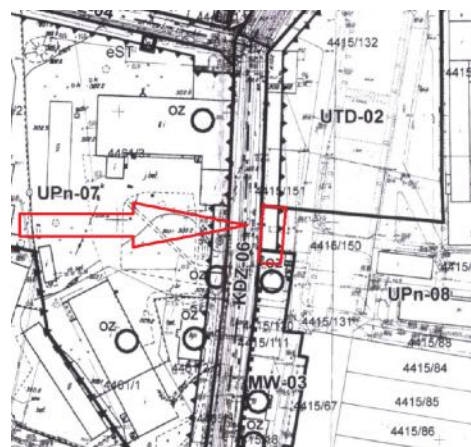


Stan techniczno-użytkowy:

Budynek po pożarze, nie jest obecnie użytkowana.
 Dach załamany, konstrukcja i obudowa silnie skorodowana grozi zawaleniem

6 OZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z treścią obowiązującego planu; UCHWAŁA NR LVIII/1848/2006 RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁYM z dnia 16 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego przebieg ul. „Nowo-Piekarskiej”, przedmiotowa działka nr 4415/51 znajduje się w terenie oznaczonym symbolami: „MW-03” i „KDZ-06” - „zabudowa wielorodzinna” i „droga zbiorcza”. Działka nr 4415/55 znajduje się w terenie oznaczonym symbolami: „UPn-08” i „UTD-02” - „zabudowa usługowa, rzemieślnicza i produkcyjna, nieuciążliwa” i „budowa obiektów obsługi transportu drogowego”.



7 ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

7.1 Założenia do wyceny.

Aktualny sposób użytkowania, na podstawie stanu prawnego nieruchomości, stanu techniczno-funkcjonalnego nieruchomości, przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, przyjęto jako nieruchomość o przeznaczeniu usługowo-mieszkalnym.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, który jest zarazem najkorzystniejszym sposobem użytkowania - aktualną wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej; W_N - dwie działki gruntowe nr 4415/51 i 4415/55, o powierzchni 400 i 334 m², zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym o powierzchni użytkowej 404,67 m² i budynkiem magazynowym konstrukcji stalowej o powierzchni zabudowy 150 m².

Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Ponieważ brak jest przykładów sprzedaży porównywalnych nieruchomości wyceny aktualnej wartości rynkowej dokonano z rozbiciem na dwie oddzielne części. (Właściciele rozpatrują możliwość sprzedania budynku magazynowego z działką nr 4415/55.) Planują też sprzedawać oddzielnie wszystkie lokale. Wszystkie lokale mają zaświadczenie o samodzielności lokalu.

Założono na potrzeby wyceny teoretyczny podział na dwie oddzielne części;

1. Budynek usługowo-mieszkalny z działką nr 4415/51 o powierzchni 400 m².
2. Budynek magazynowy z działką nr 4415/55 o powierzchni 334 m².
 Budynek ten jest w bardzo złym stanie technicznym, po pożarze z zawalonym dachem dlatego założono rozbiórkę tego budynku i ewentualną sprzedaż samej działki lub jej wynajem.

Wyceny nieruchomości dokonano z podziałem na dwie części;

1. Działka nr 4415/51 o powierzchni 400 m² zabudowana budynkiem usługowo-mieszkalnym o powierzchni użytkowej 558,75 m².
 Zgodnie z życzeniem Zleceniodawcy wyceny tej nieruchomości zabudowanej dokonano jako sumę poszczególnych lokali.
2. Działka nr 4415/55 o powierzchni 334 m² zabudowana budynkiem magazynowym o powierzchni zabudowy 150 m².

7.2 Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika

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).

Zgodnie ze zleceniem wyceny dokonano w dwóch podejściach; porównawczym i dochodowym.

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

Wartość rynkowa nieruchomości: działka o powierzchni 400 m² zabudowana budynkiem usługowo-mieszkalnym z sześcioma lokalami o łącznej powierzchni użytkowej 558,75 m², przyjęto jako sumę wartości lokalowych, obliczonych w podejściu porównawczym - W_{N1P}	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowanej ceny średniej
Wartość rynkowa nieruchomości: działka o powierzchni 334 m² zabudowana budynkiem magazynowym o powierzchni zabudowy 150 m² - W_{N2}	
Podejście	Mieszane
Metoda	Kosztów likwidacji.

Dla określenia wartości nieruchomości za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokali oraz 1 m² powierzchni działki.

Korekty wartości jednostkowych cen sprzedaży nieruchomości porównawczych przeprowadzono w oparciu o wagi cech odzwierciedlające preferencje nabywców nieruchomości na lokalnym rynku nieruchomości. Informacje te pochodzą ze współpracujących z wykonawcą operatu szacunkowego biur obrotu nieruchomościami, obserwacji własnych rynku, konsultacji w ramach Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych, prasy fachowej i publikacji.

7.3 Zastosowane podejścia, metody i techniki szacowania

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie „najbardziej prawdopodobna jej cena” oznacza wyrażoną w pieniądzu kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak np. sprzedaż z bonifikatą.

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.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najkorzystniejszym.

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. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Do wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano; podejście porównawcze – metodę korygowanej ceny średniej. Porównań dokonano przyjmując jako parametr cenę 1 m² powierzchni użytkowej zabudowań.

PROCEDURA SZACOWANIA: METODA KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

PROCEDURA SZACOWANIA: METODĄ KOSZTÓW LIKWIDACJI

Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji. Wartość nieruchomości określona tą metodą jest równa kosztom nabycia gruntu (wartość rynkowa gruntu), pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu. Koszty likwidacji części składowych gruntu ustala się przy użyciu następujących technik: szczegółowej, elementów scalonych i wskaźnikowej. Wartość nieruchomości powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się, jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

8 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1 Stan otoczenia

Bielsko-Biała – miasto na prawach powiatu, położone w Polsce południowej, w województwie śląskim, na Pogórzu Śląskim, u stóp Beskidu Małego i Beskidu Krakowskiego, nad rzeką Białą. Jest

stolicą powiatu bielskiego, pełni funkcję głównego ośrodka administracyjnego, przemysłowego, handlowo-usługowego, akademickiego, kulturalnego i turystycznego regionu zwanego potocznie Podbeskidziem. Jest jednym z najlepiej rozwiniętych gospodarczo miast Polski (z jednym z najniższych bezrobociem). Stanowi także ważny w skali kraju węzeł drogowy i kolejowy. Miasto jest członkiem m.in. Związku Miast Polskich. Według danych z 2020, Bielsko-Biała miało 169 756 mieszkańców (22 miejsce w Polsce). Powierzchnia miasta wynosi 124,51km² (18 miejsce w Polsce). Dzięki aktywnej polityce władz, które przyczyniły się do napływu inwestorów Bielsko – Biała może poszczycić się jedną z najniższych stóp bezrobocia. Według najnowszych danych GUS, liczone na koniec lipca 2023r. bezrobocie w mieście Bielsko – Biała wynosiło 1,8 %, w powiecie bielskim 3,2%, przy 3,6 % w województwie śląskim i 5,0% w całym kraju.

Bielsko-Biała znajduje się w południowej części województwa Krakowskiego, na granicy historycznych regionów: Śląska Cieszyńskiego i Małopolski, a ściślej ziemi krakowskiej (dzielnice prawobrzeżne). Miasto graniczy z: od północy z miastem Czechowice-Dziedzice i Gminą Bestwina (Bestwina i Janowice) - od wschodu z gminą Kozy i Międzybrodziem Białym w Gminie Czernichów - od południa z Gminą Wilkowice (Wilkowice i Bystra), Szczyrkiem (w górach) i Brenną (w górach) - od zachodu z Jaworzem i Gminą Jasienica (Jasienica, Międzyrzecze Górne i Mazańcowice).

Miasto znajduje się (w linii prostej) 31 km od granicy z Czechami i 35 km od granicy ze Słowacją. Bielsko-Biała oficjalnie podzielone jest na 30 osiedli, które stanowią jednostki pomocnicze gminy. Osiedla te działają na podstawie statutów przyjętych w drodze uchwały Nr LXVII/1093/2002 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 8 października 2002 r.

Aleksandrowice	Komorowice Krakowskie	Osiedle Mieszka I
Biała Krakowska	Komorowice Śląskie	Osiedle Piastowskie
Biała Śródmieście	Leszczyny	Osiedle Polskich Skrzydeł
Biała Północ	Lipnik	Osiedle Słoneczne
Biała Wschód	Mikuszowice Krakowskie	Osiedle Wojska Polskiego
Bielsko Południe	Mikuszowice Śląskie	Olszówka
Dolne Przedmieście	Osiedle Beskidzkie	Straconka
Górne Przedmieście	Osiedle Grunwaldzkie	Śródmieście Bielsko
Hałcnów	Osiedle Karpackie	Wapienica
Kamienica	Osiedle Kopernika	Złote Łany

Powszechnie występuje również nieoficjalny podział na „dzielnice”. Podział ten jest podziałem zwyczajowym, używanym przez mieszkańców miasta, podobnie jak nazwa dzielnica. Granicę między „dzielnicami” w większości przypominają granice historycznych części Bielska i Białej oraz wsi stopniowo włączanych w granica miasta. W ten sposób wyróżnia się:

- Śródmieście (w tym Stare Miasto, Biała Krakowska, Dolne Przedmieście, Górne Przedmieście i Żywieckie Przedmieście)
- Aleksandrowice
- Hałcnów
- Kamienica
- Komorowice (Śląskie i Krakowskie)
- Lipnik
- Leszczyny
- Mikuszowice (Śląskie i Krakowskie)
- Obszary
- Olszówkę (Dolną i Górną)
- Stare Bielsko
- Straconkę
- Wapienicę
- Złote Łany

Lipnik – wysunięta najbardziej na wschód część Bielska-Białej, położona nad rzekami Niwka i Złoty Potok, pomiędzy wzgórzami Złote Łany (380 m n.p.m.) i Kopiec Lipnicki (368 m n.p.m.), u podnóża Gaików w Beskidzie Małym. Od 2002 r. obszar Lipnika wchodzi w skład czterech osiedli (jednostek pomocniczych gminy) – Lipnik (większość dzielnicy), Biała Krakowska (Osiedle na Kopcu Lipnickim) oraz Osiedle Grunwaldzkie (niewielki obszar w części zachodniej) i Straconka (niewielki obszar w części południowej).

Zwyczajowo dzielnicę dzieli się na:

- * Lipnik Dolny (centrum dawnej wsi)
- * Lipnik Górny (część wschodnia)
- * Kopiec Lipnicki (tereny na wzgórzu o tej samej nazwie)

* Osiedle Lipnickie (wyróżniające się pod względem urbanistycznym osiedle z zabudową jednorodzinną w południowej części)

Lipnik jest dziś dzielnicą o charakterze przede wszystkim mieszkalnym. Dominuje zabudowa jednorodzinna, ponadto znajdują się tu wielkopłytowe osiedla mieszkaniowe – Osiedle na Kopcu Lipnickim (zwane też os. Dygasińskiego) oraz Osiedle Dembowskiego. W północnej części dzielnicy położone jest wysypisko śmieci.

Przez Lipnik przebiega droga krajowa nr 52, a także droga ekspresowa S69 (wschodnia obwodnica Bielska-Białej). Tereny górskie wchodzi w skład Parku Krajobrazowego Beskidu Małego.

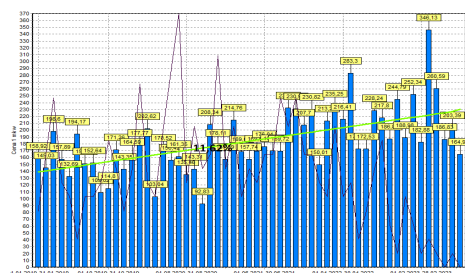
Z okresu, od 1 stycznia 2019r., odnotowano z terenu miasta Bielsko – Biała, ponad 1400 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych o cenach jednostkowych od 4,00 do 2247,47 zł/m², w tym ponad 800 transakcji sprzedaży prawa własności działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o cenach jednostkowych do 650,00 zł/m². Trend wzrostu

cen, obliczony dla przykładów sprzedaży działek o powierzchni od 6 do 15 ar, przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną wynosi 11,62% rocznie (wykres obok).

Z nieruchomości zabudowanych odnotowano z tego okresu ponad 1100 transakcji sprzedaży, w tym 830 dotyczy domów jednorodzinnych o cenach jednostkowych do 19 944,44 zł/m².

Z nieruchomości lokalowych z okresu od stycznia 2019r. odnotowano z terenu miasta ponad 5700 transakcji sprzedaży w tym 5488 dotyczy mieszkań o cenach jednostkowych do 15 936,25 zł/m².

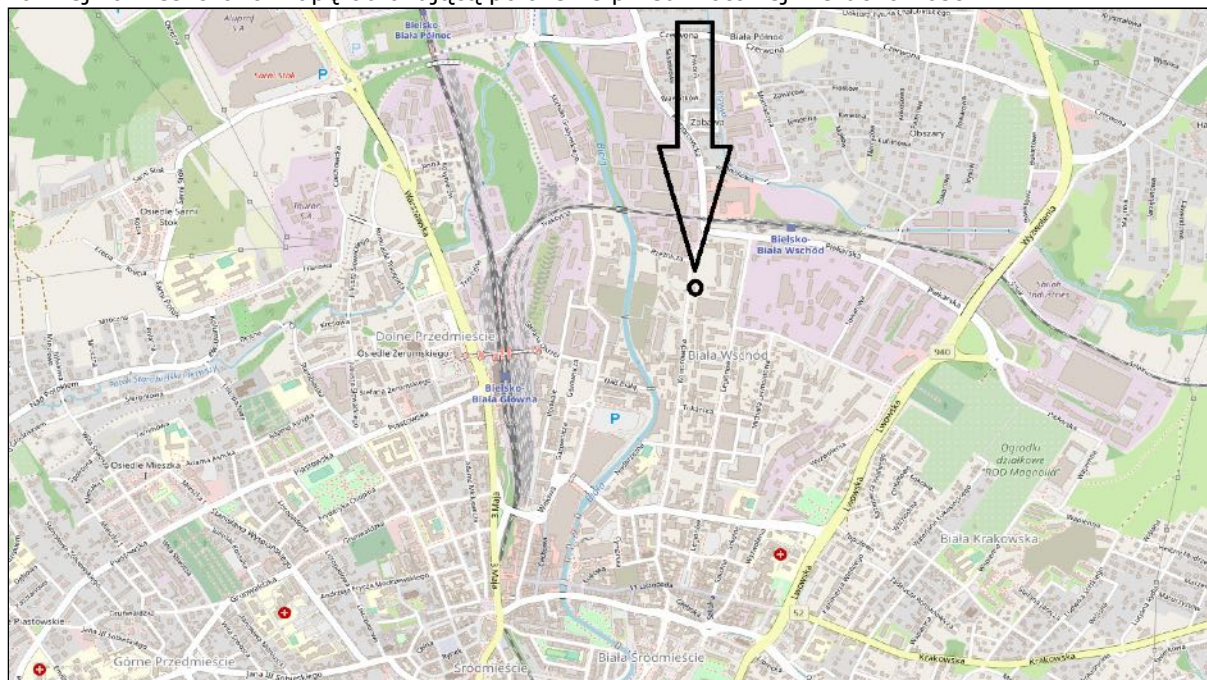
Z obrębu Lipnik odnotowano z tego okresu ponad 330 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych o cenach jednostkowych, do 894,96 zł/m² - zabudowa MW, 837,21 zł/m² M-U i 485,83 zł/m² zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jest to jedna z największych dzielnic obejmująca tereny śródmieścia i centrum, kilka dużych osiedli wielorodzinnych, atrakcyjne tereny pod względem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mało atrakcyjne tereny peryferyjne.



Przedmiotowa nieruchomość położona jest w pobliżu centrum miasta Bielsko-Biała, w pobliskim sąsiedztwie dużego węzła komunikacyjnego, ma dogodny dojazd i korzystne sąsiedztwo zabudowy usługowej i handlowej.

Lokalizacja nieruchomości, która zabudowana jest budynkiem usługowym oceniona zostało jako korzystna na tle dzielnicy i miasta Bielska – Biała.

Poniżej zamieszczono mapę obrazującą położenie przedmiotowej nieruchomości:



8.2 Charakterystyka rynku

8.2.1 Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego analizowany w przedmiotowej wycenie obejmuje m. Bielsko-Biała i sąsiednie powiaty z województwa śląskiego i małopolskiego.

8.2.2 Rodzaj rynku lokalnego

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości i jest to rynek nieruchomości podobnych do wycenianej. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami; mieszkalno-usługowymi, lokali mieszkalnych, usługowo-handlowych i biurowych oraz działek przeznaczonych pod zabudowę usługową.

Do wyceny nieruchomości zabudowanej, przyjęto transakcje lokalami, charakteryzującymi się najbardziej podobną technologią wykonania, wielkością oraz zbliżonym stanem technicznym, standardem wykończenia i wyposażenia.

8.2.3 Okres badania cen

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres ostatnich 24 miesięcy. W pierwszej kolejności autor badał transakcje kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę wyceny. Po analizie odnalezionych transakcji stwierdzono, że tego typu nieruchomości rzadko występują w obrocie rynkowym, dlatego zdecydowano się wydłużyć okres badania cen.

8.3 Analiza rynku

8.3.1 Nieruchomości gruntowe zabudowane – budynki usługowe.

W celu przeprowadzenia analizy rynku dla nieruchomości gruntowych zabudowanych, ustalono:
-rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami; mieszkalno-usługowymi, biurowymi i usługowymi.
-obszar rynku - miasto Bielsko-Biała.
-okres badania cen: ostatnie 24 miesiące

Przed przystąpieniem do analizy zawartych transakcji – Aktów Notarialnych, rzeczoznawca zbadał aktywność rynku, popyt, podaż i aktualne ceny ofertowe. Na podstawie dostępnych źródeł informacji (gazety, portale i strony internetowe zawierające oferty sprzedaży nieruchomości, strony internetowe Agencji Nieruchomości) ustalono następujący stan badanego rynku:

Podaż: średnia ilość ofert sprzedaży podobnych nieruchomości, z Bielska-Białej odnotowano ponad dziesięć ofert sprzedaży podobnych budynków o powierzchni od 300 do 1000 m² o cenach od 990 000 do 5 900 000 zł, jednostkowych od 1905 zł/m² do 11 800 zł/m². Poniżej przedstawiono kilka charakterystycznych ofert.

 Podtłocze kamienica Bielsko-Biała Dolne Przedmieście, Bielsko-Biała, śląskie 990 000 zł 2063 zł/m² 7 pokoi 480 m² A.O.N Domnet Plus J. Adamus, K. Bednarek S.C. Biuro nieruchomości	 Podtłocze Budynki usługowe w Bielsku-Białej STARE M ul. Podcienie, Śródmieście Bielsko, Bielsko-Biała, śląskie 2 900 000 zł 2886 zł/m² 1004.8 m² Nieruchomościowa Grupa Inwestycyjna Biuro nieruchomości
 Super oferta ! Budynek po remoncie z parkingiem ul. Katowicka 63, Komorowice Śląskie, Bielsko-Biała, śląskie 2 260 000 zł 3104 zł/m² 728 m² ARKA NIERUCHOMOŚCI Biuro nieruchomości	 Lokal użytkowy, 553 m², Bielsko-Biała Biała Krakowska, Bielsko-Biała, śląskie 1 600 000 zł 2893 zł/m² 553 m² Nieruchomości Janosz&Makuch s.c. Biuro nieruchomości
 Podtłocze Wyjątkowa kamienica na rynku na sprzedaż! rynek Rynek, Śródmieście Bielsko, Bielsko-Biała, śląskie 5 900 000 zł 11 800 zł/m² 500 m² Biuro nieruchomości	 Zadbana kamienica - centrum Bielska! Biała Krakowska, Bielsko-Biała, śląskie 3 600 000 zł 4000 zł/m² 900 m² Art Property Biuro nieruchomości

Z województwa śląskiego odnotowano ponad 20 ofert sprzedaży podobnych budynków o powierzchni ponad 300 m² do 1000 m² o cenach od 435 000 do 3 900 000 zł, jednostkowych od 907 zł/m² do 6 000 zł/m².

Popyt: średnie zainteresowanie podobnymi nieruchomościami, podaż zbliżona do popytu

Trend: po analizie cen, jakie osiągały nieruchomości w ciągu ostatnich 24 m-cy stwierdzono występowanie kilkuprocentowego, wzrostowego trendu czasowego.

Po zbadaniu tendencji panujących na lokalnym rynku, przystąpiono do analizy zawartych transakcji – Aktów Notarialnych.

Z okresu od stycznia 2020r. korzystając z Bazy Beskidy odnotowano z terenu miasta Bielsko-Biała ponad 100 transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych, oznaczonych; mieszkalno-usługowy, wielorodzinny, biurowe i usługowe, w tym 22 dotyczy nieruchomości o powierzchni użytkowej zabudowy od 200 do 1000 m². Ich ceny wynoszą; 280 000 zł (budynek usługowy z 1930 roku o pow. 240 m², działka 198 m² - 1166,67 zł/m²), do 3 000 000 zł (przedwojenna kamienica usytuowana przy u. Mickiewicza o pow. 1000 m², działka 403 m² - 3000 zł/m²). Z terenu powiatu

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl

NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11

bielskiego odnotowano cztery transakcje sprzedaży podobnych nieruchomości o cenach od 447 000 do 1 350 000 zł, jednostkowe od 1797,56 do 3289,47 zł/m².

Żadna z tych nieruchomości nie jest porównywalna.

8.3.2 Nieruchomości lokalowe – biura, lokale handlowe i użytkowe

Na podstawie dostępnych źródeł informacji ustalono następujący stan badanego rynku:
 Podaż: średnia ilość ofert sprzedaży podobnych nieruchomości, z Bielska-Białej odnotowano ponad dwadzieścia ofert sprzedaży podobnych lokali użytkowych (biurowych, usługowych i handlowych) o powierzchni od 20 do 200 m², o cenach od 60 000 zł (Rynek, lokal na parterze z witryną o pow. 45,25 m²) do 1 351 560 zł (lokal o pow. 113 m², położony na parterze, w nowo powstającym nowoczesnym, wielofunkcyjnym obiekcie klasy „a”), jednostkowych od 1252 zł/m² do 12 000 zł/m².

Poniżej przedstawiono kilka charakterystycznych ofert.

 Podbiło Odstąpię lokal użytkowy Rynek Bielsko-Biała 60 000 zł 1326 zł/m² 45.25 m² Oferta prywatna	 Podbiło Pawilon na osiedlu: handel, usługi 149 000 zł 1252 zł/m² 119 m² RE/MAX Polska - Międzynarodowa Sieć Biur i Biuro nieruchomości
 Podbiło Lokal Handlowo - Usługowy, Medyczny Mikuszewice Śląskie, Bielsko-Biała, śląskie 1 351 560 zł 12 000 zł/m² 112.63 m² Nieruchomości Janosz&Makuch s.c. Biuro nieruchomości	 Podbiło Bielsko-Biała Manufaktura Grzech Lokal usługowo-handlowy 140 m² 1 337 410 zł 9500 zł/m² 140.78 m² Podbiło Prowadź swój biznes w wyjątkowym miejscu! Bielsko-Biała, Bielsko-Biała, śląskie 1 337 410 zł 9500 zł/m² 140.78 m² MIYNARSCY Nieruchomości Biuro nieruchomości
 Podbiło Centrum, parter, wejście od ulicy, klimatyzacja Bielsko-Biała Śródmieście, Bielsko-Biała, śląskie 600 000 zł 11 257 zł/m² 53.3 m² RE/MAX Polska - Międzynarodowa Sieć Biur i Biuro nieruchomości	 Podbiło Lokal narożny z ośmioma witrynami. FAKTURA VAT ul. 11 Listopada, Bielsko-Biała, Bielsko-Biała, śląskie 650 000 zł 4676 zł/m² 139 m² WALAND nieruchomości s.c. Biuro nieruchomości
 Podbiło Lokal w centrum. Bielsko-Biała Krakowska, Bielsko-Biała, śląskie 650 000 zł 4333 zł/m² 150 m² Nieruchomości Polak-Opyrchal Biuro nieruchomości	 Podbiło Lokal pod Kancelarię Notarialną naprzeciwko Sądu ul. Juliusza Słowackiego, Śródmieście Bielsko, Bielsko-Biała, śląskie 849 000 zł 7480 zł/m² 113.5 m² Best Nest Nieruchomości Biuro nieruchomości

Popyt: średnie zainteresowanie podobnymi nieruchomościami, podaż zbliżona do popytu

Trend: po analizie cen, jakie osiągały nieruchomości w ciągu ostatnich 24 m-cy stwierdzono występowania kilkuprocentowego, trendu wzrostu wartości w czasie.

 D: 1 dzień	16794821 gratka NOWY LOKAL użytkowy, handlowy, biurowy - 50,70 m² - centrum Lokal sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała, Lipnik ul. Lipnicka 420 000 zł (8 284 zł/m²) 50.7 m² parter NOWY LOKAL USŁUGOWY, HANDLOWY, BIUROWY!!! Do sprzedania nowy lokal handlowo - us... więcej » 99+
 D: 13 dni A: 1 dzień	16625588 otodom Lokal biurowo-usługowy, centrum, winda Lokal sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała ulica: ? 825 350 zł (8 500 zł/m²) 97.1 m² 1 piętro Tylko w Best Nest Nieruchomości ! Do sprzedania lokal w budynku z 2010 roku o po... więcej » 65 1 99+ 1

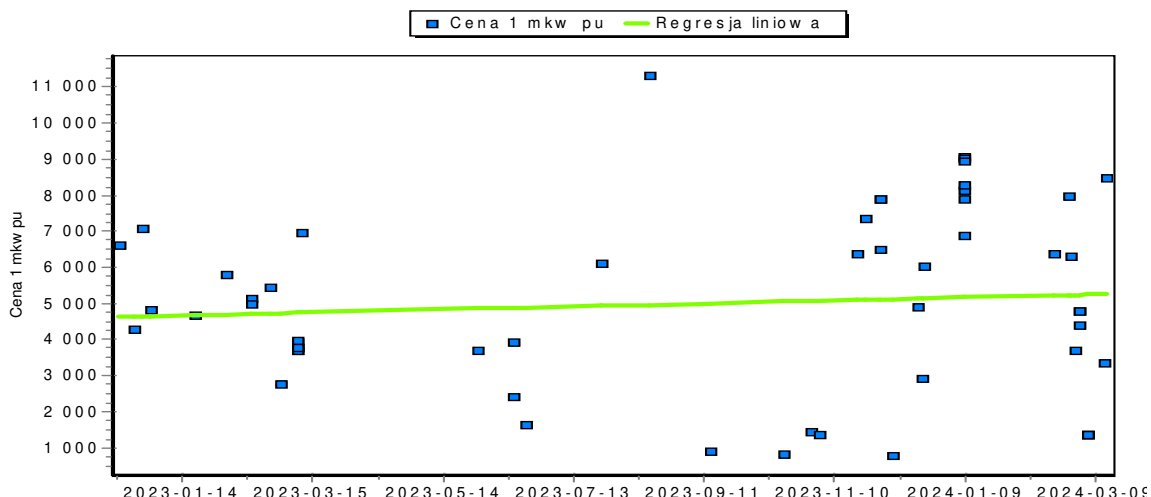
Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98 ; działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11	
 16640585 otodom D: 12 dni A: 1 dzień	Ideał pod Beauty i dla Branży Ślubnej Od Zaraz Lokal sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała, Kamienica ul. 3 Maja 334 998 zł (5 118 zł/m ²) 65.45 m² parter Zamień marzenia o idealnym miejscu na biznes w rzeczywistość! Lokal przy ul. 3 M... więcej »
 16760134 otodom D: 3 dni A: 1 dzień	Lokal użytkowy, handlowy - 50,70 m² - centrum Lokal sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała, Lipnik ulica: ? 420 000 zł (8 284 zł/m ²) 50.7 m² parter NOWY LOKAL USŁUGOWY, HANDLOWY, BIUROWY!!! Do sprzedania nowy lokal handlowo - us... więcej »
 16625329 nieruchomo... D: 13 dni A: 9 dni	Sprzedam lokal użytkowy 44,62 m² Bielsko-Biała Lokal sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała ul. Partyzantów 441 738 zł (9 900 zł/m ²) 44.62 m² parter Tylko w Best Nest Nieruchomości! Do sprzedania parterowy lokal z witryną, w budy... więcej »
 15792752 otodom D: 2 mies. A: 17 dni	Lokal użytkowy, handlowy - 104,47 m² - centrum Lokal sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała, Lipnik ulica: ? 726 066 zł (6 950 zł/m ²) 104.47 m² parter LOKAL USŁUGOWY, HANDLOWY!!! Do sprzedaży lokal handlowo - usługowy o powierzchni... więcej »
 15085955 otodom D: 4 mies. A: 21 dni	Lokale Handlowo usługowe z funkcją mieszkalną Lokal sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała, Stare Bielsko ul. Jana Sobieskiego 174 347 000 zł ▲+5.5% (8 055 zł/m ²) 43.08 m² parter Lokale Usługowo-Handlowe z funkcją mieszkalną! Sobieskiego 174 Mam przyjemność ... więcej »
 14974387 nieruchomo... D: 5 mies. A: 26 dni	Lokal użytkowy z witryną, parter ul. Cechowa Bielsko-Biała Lokal sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała ul. Cechowa 12 650 000 zł (7 386 zł/m ²) 88 m² parter Lokal usługowy, ul.Cechowa 12, Bielsko-Biała LOKALIZACJA-budynek znajduje się pr... więcej »

Popyt: średnie zainteresowanie podobnymi nieruchomościami, podaż zbliżona do popytu

Trend: po analizie cen, jakie osiągały nieruchomości w ciągu ostatnich 24 m-cy stwierdzono występowania kilkuprocentowego, trendu wzrostu wartości w czasie.

Po zbadaniu tendencji panujących na lokalnym rynku, przystąpiono do analizy zawartych transakcji – Aktów Notarialnych.



Trend zmian [%/rok] : 10,86
 Nachylenie prostej reg. : 1,3896
 Wsp.determinacji : 0,01
 Liczba transakcji : 56
 Bielsko-Biała
 ostatnie dwa lata

Wnioski;

Stan i stopień rozwoju rynku w analizowanym obszarze i okresie jest zadawalający. Ilość transakcji na lokalnym rynku jest wystarczająca do poprawnej wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowanej ceny średniej.

Dla badanego okresu, uwzględniając najnowsze transakcje, przyjęto dla lokalnego rynku nieruchomości wskaźnik wzrostu cen równy 10,86 % (obliczony na podstawie odnotowanych transakcji).

Nieruchomości porównywane zostały uzyskane z Bazy Danych „Śląsk”, której autor jest sygnatariuszem.

8.3.3 Nieruchomości gruntowe.

W przypadku niniejszej wyceny, najkorzystniejszy sposób użytkowania nieruchomości określono jako niezabudowana działka przeznaczona pod zabudowę przemysłowo-usługową.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest bardzo atrakcyjnie, w Bielsku-Białej w pobliżu centrum, w ciągu zabudowy usługowej.

W celu przeprowadzenia analizy rynku dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych ustalono:

- rodzaj rynku - ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu ; przemysł-usługi i usługi.
- obszar rynku - Bielsko-Biała
- okres badania cen: ostatnie 24 miesiące

Na podstawie dostępnych źródeł zawierające oferty sprzedaży nieruchomości, ustalono następujący stan badanego rynku:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl
 NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11



Działka usługowa/warsztat/lakiernia/produkcja
 ul. Kolonia, Hałcnów, Bielsko-Biała, śląskie
219 000 zł 253 zł/m² 865 m²

Oferta prywatna



Teren inwestycyjny przy ulicy Katowickiej
 ul. Katowicka, Komorowice Śląskie, Bielsko-Biała, śląskie
460 000 zł 160 zł/m² 2870 m²

Oferta prywatna



Działka usługowa firma, magazyn obok S52 i S1
 Stare Bielsko, Bielsko-Biała, śląskie
335 000 zł 100 zł/m² 3350 m²

RE/MAX Polska - Międzynarodowa Sieć Biur Nieruchomości
 Biuro nieruchomości



inwestycyjna, Wapienica, okolice Panattoni Park
 Wapienica, Bielsko-Biała, śląskie
499 000 zł 294 zł/m² 1695 m²

Biuro nieruchomości



Działka, 1 575 m², Bielsko-Biała
 Kamienica, Bielsko-Biała, śląskie
1 100 000 zł 698 zł/m² 1575 m²

Nieruchomości Janosz&Makuch s.c.
 Biuro nieruchomości



Działka inwestycyjna w centrum Bielsko-Białej
 ul. Bystrzańska, Mikuszowice Śląskie, Bielsko-Biała, śląskie
1 080 000 zł 922 zł/m² 1172 m²

Oferta prywatna



Sprzedaż działki zabudowanej - zakład przetwórc
 Biela Śródmieście, Bielsko-Biała, śląskie
1 350 000 zł 429 zł/m² 3148 m²

Apogeuem Real Estate Sp. z o.o.
 Biuro nieruchomości



Działka, 1 575 m², Bielsko-Biała
 Kamienica, Bielsko-Biała, śląskie
1 100 000 zł 698 zł/m² 1575 m²

Nieruchomości Janosz&Makuch s.c.
 Biuro nieruchomości

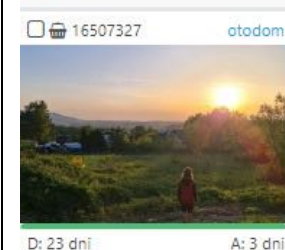


Działka Budowlana Bielsko-Biała obręb Kamienica Bielsko-Biała

Działka sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała ulica: ?

599 000 zł (849,65 zł/m²) 705 m²

Działka budowlana Bielsko-Biała obręb Kamienica. Powierzchnia działki 705 m2 Obw... więcej »

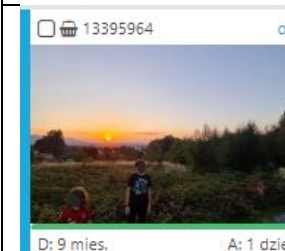


Działka widokowa Bielsko-Biała Straconka słoneczna

Działka sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała, Straconka ul. Złoty Potok dz. 26

600 000 zł (843,88 zł/m²) 711 m²

Działka położona w Bielsku-Białej w dzielnicy Straconka przy ulicy Złoty Potok o... więcej »

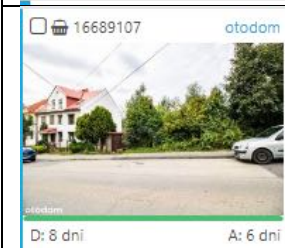


Działka budowlana widokowa Bielsko-Biała

Działka sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała ul. Złoty Potok dz. 3220/4

600 000 zł +11.1% (844 zł/m²) 711 m²

Sprzedam działkę budowlaną położoną w Bielsku-Białej w Straconce przy ul. Złoty ... więcej »



Działka Z Pozwoleniem Na Budynek Wielorodzinny

Działka sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała, Złote Łany ul. Włodzimierza Majakowskiego

339 000 zł (571,67 zł/m²) 593 m²

OFERTA WYŁĄCZNIE W NASZYM BIURZE KUPUJĄCY NIE PŁACI PROWIZJI! Przedstawiamy na ... więcej »



Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98 ;
 działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.



15208223

Miejska działka w Beskidach Bielsko-Biała

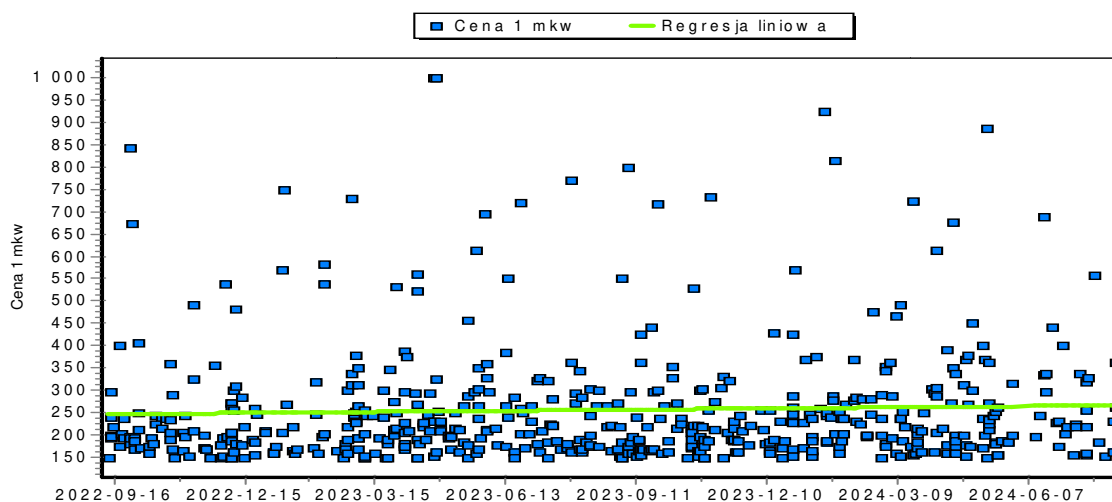
Działka sprzedaż: śląskie, Bielsko-Biała, Mikuszowice Krakowskie ul. Hebanowa

295 000 zł ▼-1.7% (407 zł/m²) **724 m²**

Na sprzedaż ciekawa działka miejska. Dla osób szukających miejsca ustronnego, al... [więcej »](#)

D: 4 mies. A: 15 dni

Popyt: spore zainteresowanie podobnymi nieruchomościami, popyt na poziomie podaży,
Trend: po analizie cen, jakie osiągały nieruchomości w ciągu ostatnich 24 m-cy zaobserwowano wyraźny trend wzrostowy.



Trend zmian [%/rok] : 4,09
Nachylenie prostej reg. : 0,0283
Wsp.determinacji : 0,00
Liczba transakcji : 535
woj. Śląskie
ostatnie dwa lata

Wnioski;

Stan i stopień rozwoju rynku w analizowanym obszarze i okresie jest zadowalający. Ilość transakcji na lokalnym rynku jest wystarczająca do poprawnej wyceny w podejściu porównawczym metodą korygowanej ceny średniej.

Dla badanego okresu ostatnich dwóch lat, uwzględniając najnowsze transakcje, przyjęto dla lokalnego runku nieruchomości wskaźnik wzrostu cen równy 4,09 % rocznie.

Transakcje pozyskano z Bazy Danych Śląsk, której autor jest sygnatariuszem. Okres badania rynku wyniósł ostatnie trzy lata a do wyceny wybrano transakcje z okresu ostatnich dwóch lat.

Ustalono, iż atrybutami rynkowymi wpływającymi na wartość wycenianej nieruchomości są: lokalizacja, możliwości inwestycyjne, dostępność komunikacyjna, kształt i topografia terenu oraz uzbrojenie. Na podstawie badania rynku ustalono, iż wielkość działki w badanej próbie nie wpływa w istotny sposób na osiągane ceny transakcyjne.

9 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

9.1 Wycena aktualnej wartości rynkowej działki 4415/51 zbudowanej budynkiem biurowo-usługowym.

nr lokalu	pomieszczenie przynależne [m2]	powierzchnia użytkowa [m2]	pow.przyn + pow. użytkowa [m2]	udział w części wspónej
parter				
lokal ust.- handlowy		116,95	116,95	0,2386
lokal biurowy		32,66	32,66	0,0666
piętro				
lokal nr 1	30,72	80,48	111,2	0,2268
lokal nr 2	32,47	61,24	93,71	0,1912
poddasze				
lokal nr 3	15,78	54,1	69,88	0,1426
lokal nr 4	11,56	54,24	65,8	0,1342
	90,53	399,67	490,2	1,0000

Nieruchomości porównywalne

I.p.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu [zł]	Trend [%]	Zaktualizowana cena 1 mkw pu
1	2024-03-01	Bielsko - Biała	Młyńska	35,52	4786,04	10,86	5057,04
2	2024-03-01	Bielsko - Biała	Młyńska	34,35	4803,49	10,86	5075,49
3	2024-01-08	Bielsko - Biała	Cieszyńska	36,84	9087,58	10,86	9747,00
4	2024-01-08	Bielsko - Biała	Cieszyńska	50,80	8964,19	10,86	9614,65
5	2024-01-08	Bielsko - Biała	Cieszyńska	46,61	9031,87	10,86	9687,24
6	2024-01-08	Bielsko - Biała	Cieszyńska	124,21	8145,57	10,86	8736,63
7	2024-01-08	Bielsko - Biała	Cieszyńska	112,82	8302,19	10,86	8904,61
8	2024-01-08	Bielsko - Biała	Cieszyńska	132,24	6896,08	10,86	7396,47
9	2024-01-08	Bielsko - Biała	Mickiewicza	17,73	7896,22	10,86	8469,19
10	2023-12-21	Bielsko - Biała	Lenartowicza	69,40	6051,87	10,86	6524,09
11	2023-12-18	Bielsko - Biała	11 Listopada	126,00	4920,63	10,86	5309,08
12	2023-12-01	Bielsko - Biała	Stojałowskiego	140,78	7914,76	10,86	8580,68
13	2023-11-20	Bielsko - Biała	Sobieskiego	50,04	6394,88	10,86	6954,50

Wskaźnik: Zaktualizowana cena Wartości brzegowe:

1 mkw pu

Ceny:

Cena średnia = 7 696,67 zł

Cena minimalna = 5 057,04 zł

Cena maksymalna = 9 747,00 zł

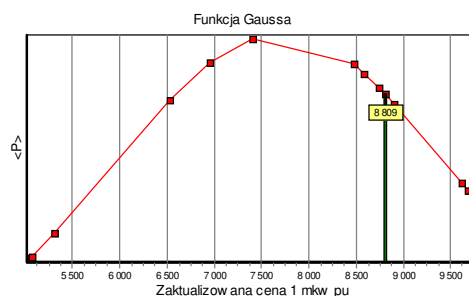
Cmin / Cśr = 0,66

Cmax / Cśr = 1,27

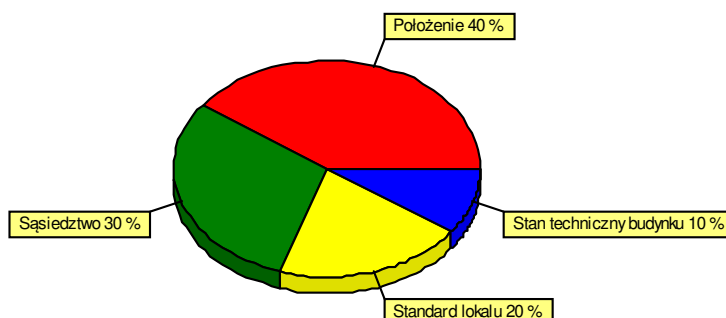
Liczba próbek = 13

Odchylenie standardowe =

1 763,48



Przyjęte cechy rynkowe



Położenie:

Atrybut atrakcyjności rynkowej pod względem położenia na zdefiniowanym rynku nieruchomości. Położenie rozpatrujemy w odniesieniu do obszaru badanego rynku pod kątem preferencji potencjalnych kupujących. W tym przypadku decydujące jest położenie pod kątem dogodności komunikacyjnej, dostępu do zaplecza handlowo – usługowego, opieki zdrowotnej. Przyjęto następującą skalę ocen: Bardzo dobre, dobre, średnie

Sąsiedztwo:

Atrybut atrakcyjności rynkowej pod względem sąsiedztwa w swoim najbliższym otoczeniu. Sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej jest postrzegane jako lepsze niż sąsiedztwo budownictwa wielomieszkaniowego, usługowego. Najgorzej jest postrzegane sąsiedztwo zabudowy przemysłowej. Przyjęto następującą skalę ocen: Bardzo dobre, dobre, średnie

Standard

Atrybut rynkowy standardu wykonczenia. Standard jest rozumiany intuicyjnie. Jest to cech opisowa, która jest obciążona dużą dozą subiektywizmu. Ważne jest aby atrybut był jednakowo stosowany do wszystkich nieruchomości porównywalnych jednakowo. Skala ocen : bardzo dobry, dobry, średni

Stan techniczny:

Atrybut atrakcyjności rynkowej pod względem zużycia technicznego
 Skala ocen : Bardzo dobry – zużycie do 20%, dobry – zużycie od 20 do 40%, średni – zużycie ponad 40%

Cmin

I.p.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu [zł]	Trend [%]	Zaktualizowana cena 1 mkw pu
1	2024-03-01	Bielsko - Biała	Młyńska	35,52	4786,04	10,86	5057,04

Nieruchomość posiada najgorsze parametry w zakresie położenia, sąsiedztwa, standardu lokalu i stanu technicznego budynku

CmaX

I.p.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Pu lokalu	Cena 1 mkw pu [zł]	Trend [%]	Zaktualizowana cena 1 mkw pu
3	2024-01-08	Bielsko - Biała	Cieszyńska	36,84	9087,58	10,86	9747,00

Nieruchomość posiada najlepsze parametry w zakresie położenia, sąsiedztwa, standardu lokalu i stanu technicznego budynku

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	40	0,2628 - 0,5066	dobrze	0,3847
2	Sąsiedztwo	30	0,1971 - 0,3799	bardzo dobre	0,3799
3	Standard lokalu	20	0,1314 - 0,2533	bardzo dobry	0,2533
4	Stan techniczny budynku	10	0,0657 - 0,1266	bardzo do bry	0,1266
	Razem	100	0,66 - 1,27		1,14

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 8 809,00 zł
 Słownie : osiem tysięcy osiemset dziewięć zł.

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

nr lokalu	pomieszczenie przynależne [m2]	powierzchnia użytkowa [m2]	wart. jednostkowa [zł/m2p.u.]	wartość rynkowa
parter				
lokal usł.-handlowy		116,95	8 809,00 zł	1 030 212,55 zł
lokal biurowy		32,66	8 809,00 zł	287 701,94 zł
piętro				
lokal nr 1	30,72	80,48	8 809,00 zł	708 948,32 zł
lokal nr 2	32,47	61,24	8 809,00 zł	539 463,16 zł
poddasze				
lokal nr 3	15,78	54,1	8 809,00 zł	476 566,90 zł
lokal nr 4	11,56	54,24	8 809,00 zł	477 800,16 zł
	90,53	399,67	8 809,00 zł	3 520 693,03 zł

Wartość rynkowa działki 4415/51 zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym.

Wn = 3 520 693 ≈ 3 521 000,

(słownie : trzy miliony pięćset dwadzieścia jeden tysięcy zł)

9.2 Wycena aktualnej wartości rynkowej działki nr 4415/55 zabudowanej budynkiem magazynowym.

Wyceniana nieruchomość to działka nr 4415/55 o powierzchni 334 m² zabudowana budynkiem magazynowym - stalową obudowaną wiatą magazynową o powierzchni zabudowy 150 m².

W wycenie przyjęto, że wiatą jest w bardzo złym stanie technicznym (po pożarze) i przeznaczona jest do rozbiórki.

Zgodnie z przyjętym założeniem budynek przeznaczony jest do rozbiórki, dlatego w wycenie założono, że będzie rozebrany a teren zostanie uporządkowany.

Metodę kosztów likwidacji stosuje się, jeżeli części składowe gruntu są przeznaczone do likwidacji. Wartość nieruchomości określona tą metodą jest równa kosztowi nabycia gruntu (wartość rynkowa gruntu), pomniejszonemu o koszty likwidacji części składowych tego gruntu. Wartość nieruchomości powiększa się o wartość materiałów pozostałych po likwidacji części składowych gruntu.

$$W_N = W_G + \sum W_{Mi} \times (1 - (S_{ZMi} / 100)) - K_{RO}$$

gdzie:

$$W_M = Y_i \times C_{jmi} \times V_i$$

Y_i – ilość materiałów możliwych do odzyskania

C_{imi} – cena jednostkowa materiału

V_i – stopień odzysku materiałów

9.2.1 Wycena kosztów rozbiórki.

Ponieważ budynek w całości jest konstrukcji stalowej, przyjęto założenie, że koszt odzyskanych materiałów (złomu) pokryje w całości koszt rozbiórki, wywozu i uporządkowania terenu.

Przyjęto, że; $K_{RO} = \sum W_{Mi} \times (1 - (S_{ZMi} / 100))$

Wartość nieruchomości jest równa wartości rynkowej samego gruntu, części działki nr 4415/55 traktowanej jako niezabudowana.

Wartość gruntu oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowanej ceny średniej. Obliczeń dokonano z pomocą programu komputerowego WALOR.

9.2.2 Wycena aktualnej wartości rynkowej gruntu.

Określenie aktualnej wartości rynkowej działki nr 4415/55 o powierzchni 334 m² traktowanej jako niezabudowana.

Nieruchomości porównywalne

Wskaźnik: Zaktualizowana cena Wartości brzegowe:

1 mkw

$C_{min} / C_{sr} = 0,47$

Ceny:

$C_{max} / C_{sr} = 2,19$

Cena średnia = 381,55 zł

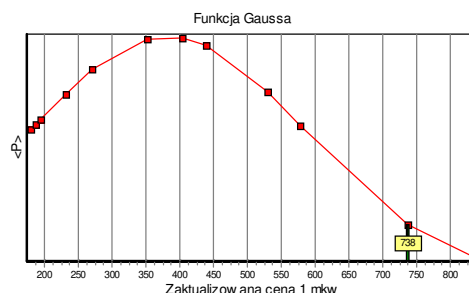
Cena minimalna = 171,43 zł

Cena maksymalna = 815,22 zł

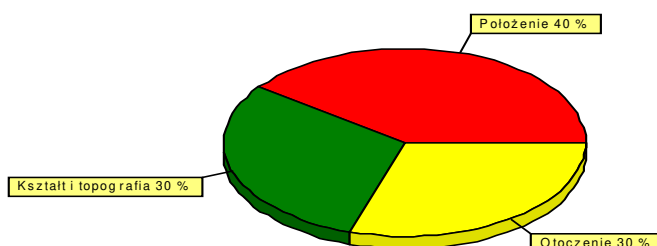
Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe =

205,36



Przyjęte cechy rynkowe



Położenie:

Atrybut atrakcyjności rynkowej pod względem położenia na zdefiniowanym rynku nieruchomości. Położenie rozpatrujemy w odniesieniu do obszaru badanego rynku pod kątem preferencji potencjalnych kupujących. Jest to parametr opisowy i jaki taki jest postrzegany intuicyjnie. W ocenie brano pod uwagę położenie względem potencjalnej możliwości sposobu użytkowania, renowy okolicy i aktywności lokalnego rynku nieruchomości.

Przyjęto następującą skalę ocen: Bardzo dobre, dobre, średnie

Otoczenie

Atrybut atrakcyjności rynkowej pod względem sąsiedztwa w swoim najbliższym otoczeniu. Sąsiedztwo rozpatrujemy w odniesieniu do obszaru badanego rynku pod kątem preferencji potencjalnych kupujących. Jest to parametr opisowy i jaki taki jest postrzegany intuicyjnie. W ocenie brano pod uwagę położenie względem potencjalnej możliwości sposobu użytkowania, renomy okolicy i aktywności lokalnego rynku nieruchomości.

Przyjęto następującą skalę ocen: Bardzo korzystne, korzystne, średnio korzystne

Kształt i topografia:

Atrybut atrakcyjności rynkowej pod względem kształtu. Topografii i konfiguracji terenu. Najlepiej postrzegane są działki płaskie, równe o regularnych kształtach. Najgorsze są działki o nieregularnych kształtach i zróżnicowanej konfiguracji terenu

Przyjęto następującą skalę ocen: Bardzo dobre, dobre, średnie

Cmin

I.p.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Powierzchnia działek [m2]	Cena 1 mkw [zł]
1	2023-08-04	Bielsko - Biała	Orzechowa	875	171,43

Nieruchomość posiada najgorsze parametry w zakresie położenia, otoczenia, kształtu i topografii terenu

Cmax

I.p.	Data transakcji	Miasto/Gmina	Ulica	Powierzchnia działek [m2]	Cena 1 mkw [zł]
11	2024-01-25	Bielsko - Biała	Babiogórska	920	815,22

Nieruchomość posiada najlepsze parametry w zakresie położenia, otoczenia, kształtu i topografii terenu

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	40	0,1879 - 0,8766	bardzo dobre	0,8766
2	Otoczenie	30	0,1409 - 0,6574	korzystne	0,3992
3	Kształt i topografia	30	0,1409 - 0,6574	bardzo dobry	0,6574
	Razem	100	0,47 - 2,19		1,93

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 738,00 zł

Słownie : siedemset trzydzieści osiem zł.

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki 4415/55

$$W_g = 334 \text{ m}^2 \times 738 \text{ zł/m}^2 = 246\,492 \approx 246\,500,-$$

(słownie : dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset zł)

9.3 Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej

Oprócz wyceny według wartości rynkowej operat, na żądanie kredytodawcy, może zawierać także wycenę według wartości rynkowej przy sprzedaży wymuszonej, jeżeli spodziewana jest licytacja nieruchomości. Możliwość zaciągnięcia kredytu pod tzw. zabezpieczenie hipoteczne stanowi jedną z najważniejszych zalet nieruchomości jako lokaty kapitału. Jednak kredyt daje

Operat szacunkowy wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej; Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98 ;
działki nr 4415/51 i 4415/55, zabudowane budynkiem usługowo-mieszkalnym i magazynowym.

kredytodawcy przywilej roszczenia w przypadku niewypełnienia warunków spłaty długu, a dla banku możliwość odzyskania zainwestowanych środków finansowych ma istotne znaczenie. W tym wypadku może to nastąpić na etapie tzw. „szybkiej sprzedaży nieruchomości”. Związane jest to z ryzykiem płynności, co oznacza łatwość likwidacji inwestycji. Uzyskana w takich warunkach cena sprzedaży nieruchomości może być porównywalna z „wartością likwidacyjną”, a jej wysokość będzie uzależniona przede wszystkim od atrakcyjności nieruchomości oraz czynników ekonomicznych na rynku.

Wartość nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może kształtować się na poziomie drugiej licytacji komorniczej w wysokości 2/3 wartości oszacowania.

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Sprzedaż winna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytodawcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców.

Wartość wymuszoną wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$W_w = W_R * w_a * w_c$$

gdzie:

W_R - wartość rynkowa,

w_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

w_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do wychwycenia dla klienta bardzo zainteresowanego kupnem. Cechy takie posiada każda nieruchomość. To takie właśnie specyficzne cechy nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tą nieruchomość. Często jest to spowodowane indywidualnymi preferencjami potencjalnego nabywcy. Przy przedstawionej charakterystyce nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10%**.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest rynkiem dość aktywnym. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10%**.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$w_a = 0,90$ (10% obniżenia wartości),

$w_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości).

Wartość rynkowa działki 4415/51 zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym – przy sprzedaży wymuszonej

$W_n = 3\,521\,000 * 0,9 * 0,9 = 2\,852\,000,-\text{zł}$

(słownie :dwa miliony osiemset pięćdziesiąt dwa tysiące zł)

nr lokalu	pomieszczenie przynależne [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]	wart. jednostkowa [zł/m ² p.u.]	wartość rynkowa - przy sprzedaży wymuszonej
parter				
lokal usł.-handlowy		116,95	8 809,00 zł	834 472,17 zł

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY mgr inż. ANDRZEJ GARUS * andrzej@garus.net.pl
 NIERUCHOMOŚCI ANDRZEJ GARUS, 43-300 Bielsko-Biała, ul. Łęgowa 57 * tel. +48 607-331-190 lub 004833 814-90-11

lokal biurowy		32,66	8 809,00 zł	233 038,57 zł
piętro				- zł
lokal nr 1	30,72	80,48	8 809,00 zł	574 248,14 zł
lokal nr 2	32,47	61,24	8 809,00 zł	436 965,16 zł
poddasze				- zł
lokal nr 3	15,78	54,1	8 809,00 zł	386 019,19 zł
lokal nr 4	11,56	54,24	8 809,00 zł	387 018,13 zł
	90,53	399,67	8 809,00 zł	2 851 761,35 zł

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki 4415/55 – przy sprzedaży wymuszonej

$$W_g = 334 \text{ m}^2 \times 738 \text{ zł/m}^2 \times 0,9 \times 0,9 = 199\,659,- \text{ zł}$$

(słownie : sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć zł)

9.4 Zbiorcze zestawienie wyników

nr lokalu	pomieszczenie przynależne [m2]	powierzchnia użytkowa [m2]	wart. jednostkowa [zł/m2p.u.]	wartość rynkowa
parter				
lokal usł.-handlowy		116,95	8 809,00 zł	1 030 212,55 zł ≈ 1 030 200,-zł
lokal biurowy		32,66	8 809,00 zł	287 701,94 zł ≈ 287 700,-zł
piętro				
lokal nr 1	30,72	80,48	8 809,00 zł	708 948,32 zł ≈ 708 950,-zł
lokal nr 2	32,47	61,24	8 809,00 zł	539 463,16 zł ≈ 539 460,-zł
poddasze				
lokal nr 3	15,78	54,1	8 809,00 zł	476 566,90 zł ≈ 476 570,-zł
lokal nr 4	11,56	54,24	8 809,00 zł	477 800,16 zł ≈ 477 800,-zł
	90,53	399,67	8 809,00 zł	3 520 693,03 zł ≈ 3 521 000,-zł

Wartość rynkowa działki 4415/51 zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym.

$$W_n = 3\,520\,693 \approx 3\,521\,000,$$

(słownie : trzy miliony pięćset dwadzieścia jeden tysięcy zł)

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki 4415/55

$$W_g = 334 \text{ m}^2 \times 738 \text{ zł/m}^2 = 246\,492 \approx 246\,500,-$$

(słownie : dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset zł)

Wartość rynkowa działki 4415/51 zabudowanej budynkiem biurowo-usługowym – przy sprzedaży wymuszonej
 $W_n = 3\,521\,000 * 0,9 * 0,9 = 2\,852\,000,-\text{zł}$
 (słownie :dwa miliony osiemset pięćdziesiąt dwa tysiące zł)

nr lokalu	pomieszczenie przynależne [m ²]	powierzchnia użytkowa [m ²]	wart. jednostkowa [zł/m ² p.u.]	wartość rynkowa - przy sprzedaży wymuszonej
parter				
lokal usł.-handlowy		116,95	8 809,00 zł	834 472,17 zł ≈ 834 470,-zł
lokal biurowy		32,66	8 809,00 zł	233 038,57 zł ≈ 233 040,-zł
piętro				-
lokal nr 1	30,72	80,48	8 809,00 zł	574 248,14 zł ≈ 574 250,-zł
lokal nr 2	32,47	61,24	8 809,00 zł	436 965,16 zł ≈ 436 970,-zł
poddasze				-
lokal nr 3	15,78	54,1	8 809,00 zł	386 019,19 zł ≈ 386 020,-zł
lokal nr 4	11,56	54,24	8 809,00 zł	387 018,13 zł ≈ 387 020,-zł
	90,53	399,67	8 809,00 zł	2 851 761,35 zł ≈ 2 852 000,-zł

Aktualna wartość rynkowa prawa własności działki 4415/55 – przy sprzedaży wymuszonej

$W_g = 334 \text{ m}^2 \times 738 \text{ zł/m}^2 * 0,9 * 0,9 = 199\,659,- \text{ zł}$
 (słownie : sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dziewięć zł)

10 KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

10.1 Klauzule

Niejeszy oerat wycofuje z obiegu prawnego Operat 24/09/AG-01/13 z dnia 2024.09.13

- 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 rynkowa 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. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat sporządzono w 2 egzemplarzach
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,

- Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Z uwagi na trwający konflikt zbrojny na Ukrainie, rzeczoznawca majątkowy zastrzega możliwość niepewności wyniku wyceny w perspektywie czasu. Skala wpływu i zmian gospodarczych wynikających z trwającej wojny na dzień dzisiejszy (datę sporządzenia opracowania) jest niemożliwa do określenia, a co za tym idzie do uwzględnienia w procesie szacowania.

10.2 Ustalenia dodatkowe

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie najbardziej prawdopodobnej 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, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.

11 ZAŁĄCZNIKI

- Projekt wydzielenia samodzielnych lokali
- Protokół badania Księgi Wieczystej.
- Kopia mapy ewidencyjnej.
- wypis z rejestru gruntów
- Polisa ubezpieczeniowa.

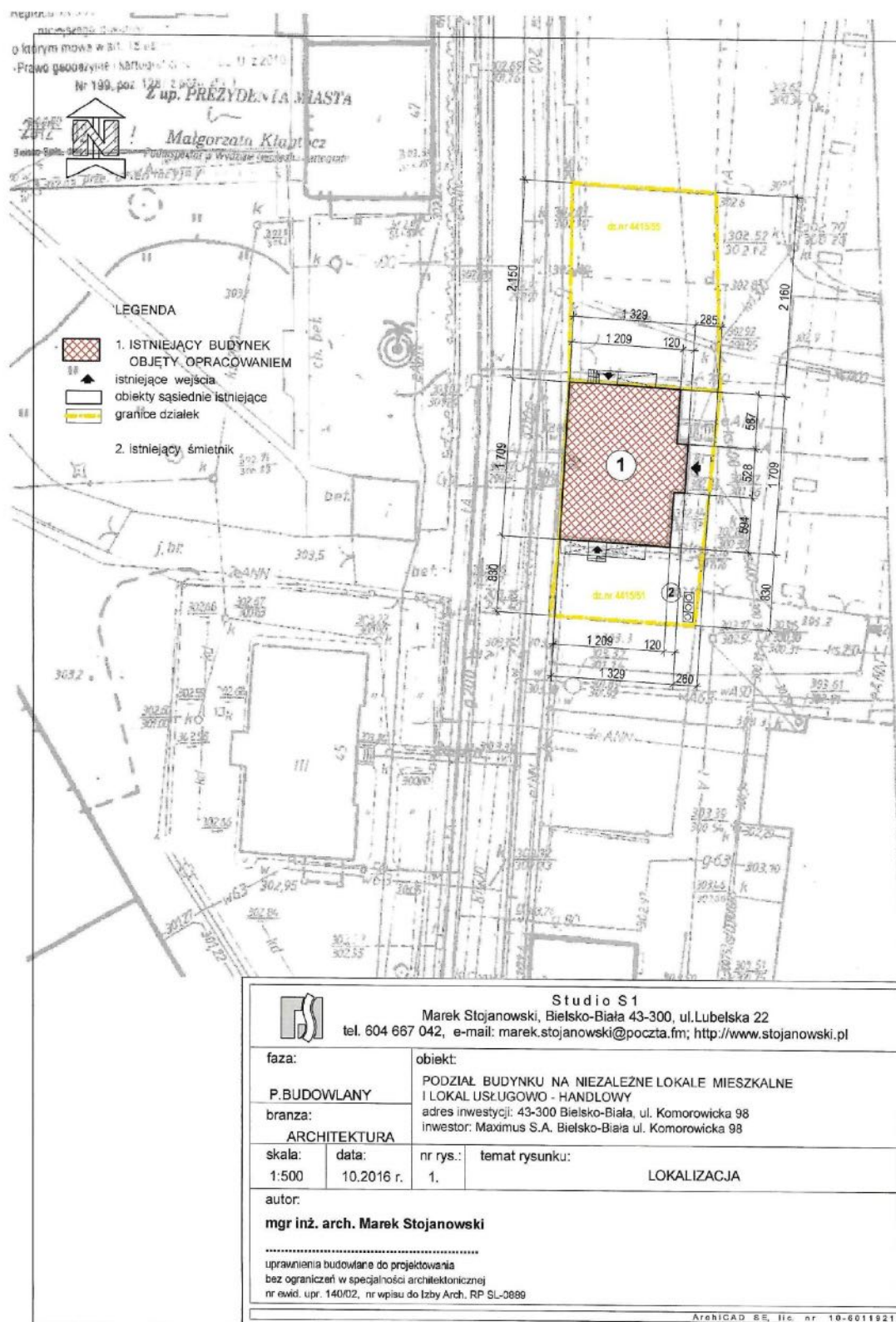
AUTOR OPRACOWANIA

Rzeczoznawca Majątkowy

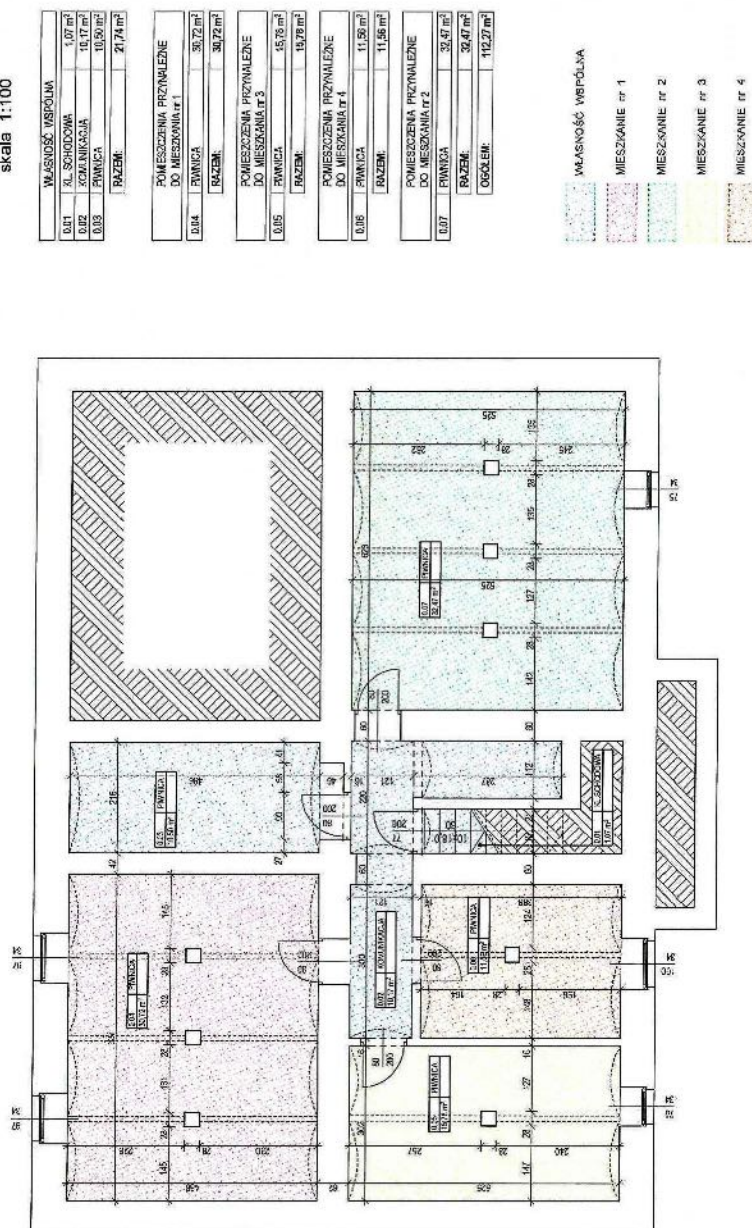
Andrzej Garus

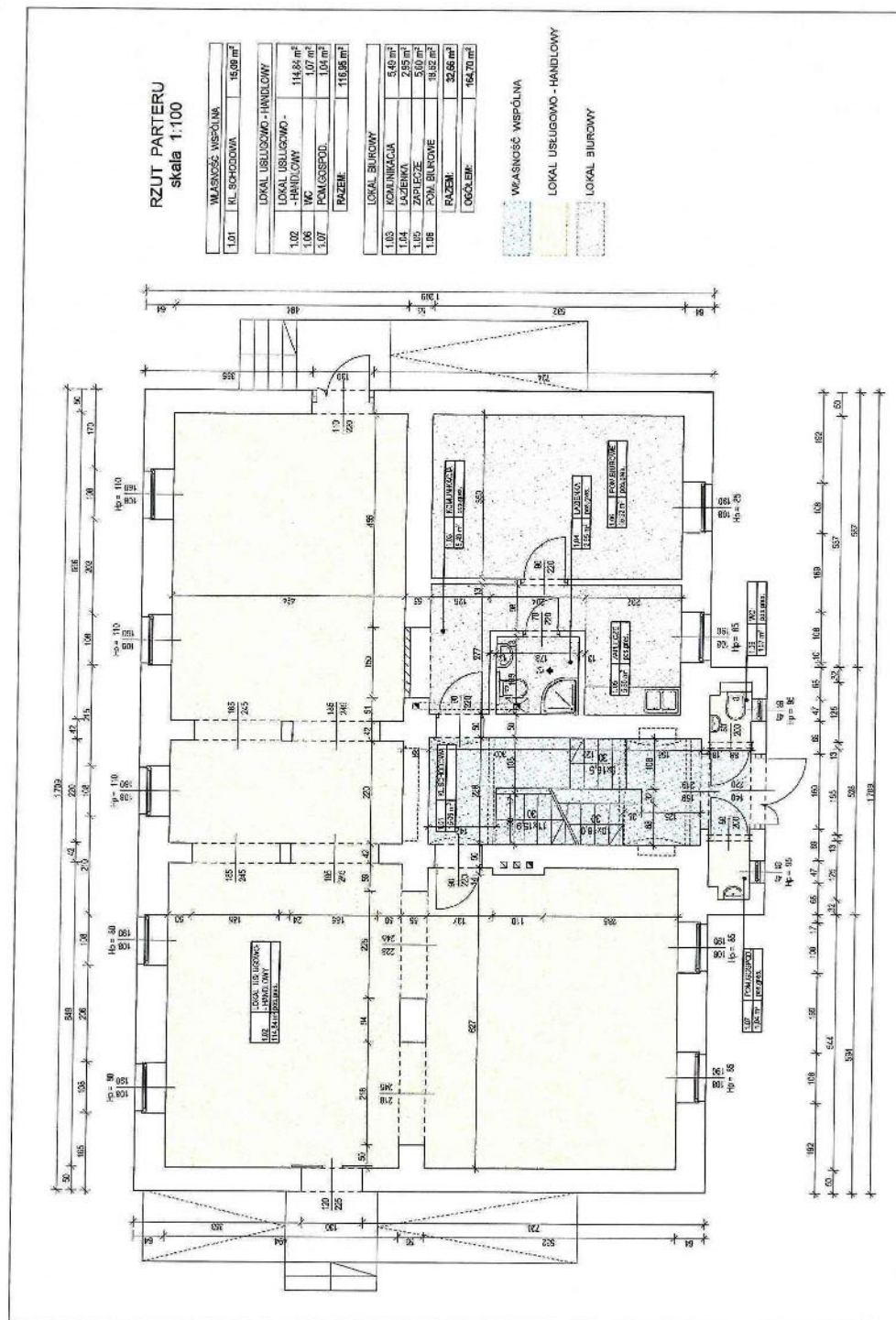
Uprawnienia nr: 3361

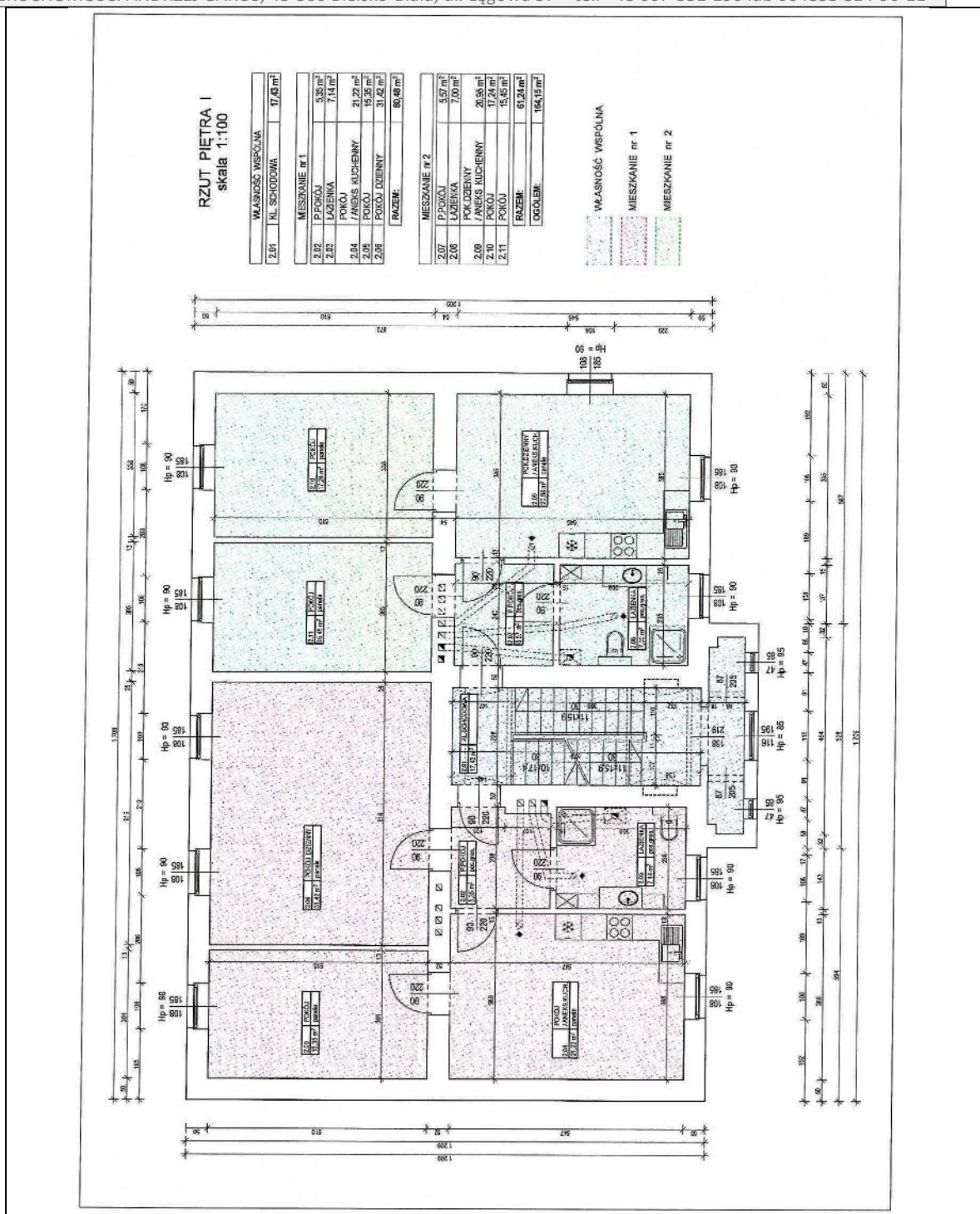
Bielsko-Biała, dnia 13.09.2024 r.

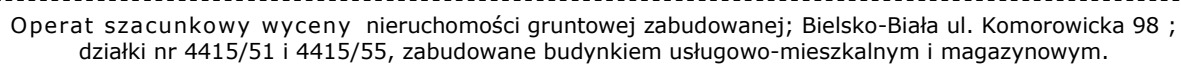


RZUT PIWNICY
 skala 1:100









11.09.2024, 21:21

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BB1B/00064490/4, STAN Z DNIA 2024-09-11 21:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BIELSKU-BIAŁEJ, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	4415/51	1, 7, 8, 10	
Identyfikator działki	246101 1.0032.4415/51		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0032, LIPNIK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, BIELSKO-BIAŁA M., BIELSKO-BIAŁA		
Ulica	KOMOROWICKA		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu	
Numer działki	4415/55	1, 7, 8	
Identyfikator działki	246101 1.0032.4415/55		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0032, LIPNIK		
Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 ŚLĄSKIE, BIELSKO-BIAŁA M., BIELSKO-BIAŁA		
Ulica	KOMOROWICKA		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)	/ 00063109 /		

Obszar całej nieruchomości	0,0734 HA	Nr podstawy wpisu	1
----------------------------	-----------	-------------------	---

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia, wersja bazy EGIB)	B	2008-06-17 10:10:40, 1.3_SOM-EG	Nr podstawy wpisu	---
--	---	---------------------------------	-------------------	-----

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	
--------	-----	-------------------	--

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/2

11.09.2024, 21:21

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

Położenie (numer porządkowy / województwo, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	ŚLĄSKIE, BIELSKO-BIAŁA M., BIELSKO-BIAŁA	1, 7, 8, 10
Identyfikator budynku			246101_1.0032.1016_BUD	
Identyfikator działki	Lp. 1.		246101_1.0032.4415/51	
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku			KOMOROWICKA 98	
Liczba kondygnacji			4,0	
Powierzchnia użytkowa budynku			400,0000 M2	
Przeznaczenie budynku			110 - BUDYNKI MIESZKALNE	
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)			NIE	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	PROJEKT PODZIAŁU , 1994-04-07; 10 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005163/94/, 1994-06-06 00:00:00, 1995-02-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW , 2017-11-28, PREZYDENT MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA; 84 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BB1B/00028401/17/001, 2017-12-27 11:49:00, 2018-01-19-14.34.18.225125, NIE, 74-76 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
8	WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW , 2017-11-28, PREZYDENT MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA; 85 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BB1B/00028401/17/001, 2017-12-27 11:49:00, 2018-01-19-14.34.18.225125, NIE, 74-76 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
10	ZAWIADOMIENIE O ZMIANACH W DANYCH EWIDENCYJNYCH, NUMER ZMIANY: 246101_1.0032.6498.2019 , 2020-01-07, PREZYDENT MIASTA BIELSKA-BIAŁEJ, BIELSKO-BIAŁA; 92-93 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BB1B/00056548/21/001, 2021-12-01 09:50:00, 2021-12-29-11.02.17.758383, TAK, 92-93 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

11.09.2024, 21:21

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BB1B/00064490/4**, STAN Z DNIA 2024-09-11 21:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BIELSKU-BIAŁEJ, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

11.09.2024, 21:21

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BB1B/00064490/4**, STAN Z DNIA 2024-09-11 21:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BIELSKO-BIAŁEJ, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 1	---	9
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS)	KOMOROWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, BIELSKO-BIAŁA, 367759054, 0000686199				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	UMOWA SPRZEDAŻY , 5498/2017, 2017-12-27, ROZALIA GOŁBA DORAK, BIELSKO-BIAŁA; 78-82 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./BB1B/00028401/17/002, 2017-12-27 11:49:00, 2018-01-19-14.34.18.225125, NIE, 74-76 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)

11.09.2024, 21:21

przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **BB1B/00064490/4**, STAN Z DNIA 2024-09-11 21:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BIELSKU-BIAŁEJ, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1	6
Rodzaj wpisu	OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU PO DZIAŁCE 4415/51 I DZIAŁCE 4415/55 POLEGAJĄCA NA PRAWIE POSADOWIENIA NA TEJ DZIAŁCE ISTNIEJĄCYCH URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH, A TO: - KANAŁU JAJOWEGO O SZEROKOŚCI 1000 MM WRAZ ZE STUDNIĄ REWIZYJNĄ ŚREDNICY 1200 MM, - KANALIZACJI ŚREDNICY 400/510 MM, - KANALIZACJI ŚREDNICY 190/200 MM WRAZ ZE STUDNIĄ KANALIZACYJNĄ ŚREDNICY 425 MM ORAZ ZAPEWNIENIU NIEDPŁATNEGO I NIEUTRUDNIENEGO PRAWA DOSTĘPU (DOJŚCIA I DOJAZDU) DO TYCH URZĄDZEŃ W PASIE OCHRONNYM O SZEROKOŚCI PO 2 M OD ICH ZEWNĘTRZNYCH ŚCIAN, PO OBU STRONACH ICH PRZEBIEGU W CELU PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI, KONSERWACJI, MODERNIZACJI, USUWANIA AWARII, NAPRAW I REMONTÓW ZAZNACZONYM NA MAPIE STANOWIĄCEJ ZAŁĄCZNIK DO UMOWY LINIĄ PRZERYWANĄ KOLORU CZERWONEGO NA RZECZ "AQUA" SPÓŁKI AKCYJNEJ W BIELSKU-BIAŁEJ (REGON: 002393877)	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	11
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI SPÓŁKI KOMOROWICKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	UMOWA USTANOWIENIA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 8993/2013, 2013-10-01, AGNIESZKA KACZMARCZYK, BIELSKO-BIAŁA; 67-69 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>

https://przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

1/2

11.09.2024, 21:21 przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

DZ. KW./BB1B/00018353/13/001, 2013-10-02 11:56:28, 2013-10-17-13.38.55.179366, NIE, 66-69
 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

11 **POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI**, BB1B/GU/335/2024, 2024-07-22, SĄD REJONOWY W BIELSKU-BIAŁEJ VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY, BIELSKO-BIAŁA; 102-105
 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)
 DZ. KW./BB1B/00016187/24/001, 2024-08-05 11:03:00, 2024-09-10-14.19.41.543270, NIE, 95-99
 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

11.09.2024, 21:21 przeglądarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR BB1B/00064490/4, STAN Z DNIA 2024-09-11 21:21
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BIELSKU-BIAŁEJ, VII WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - BB1B

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2	Nr podstawy wpisu ---
--	---	--------------------------

PREZYDENT MIASTA Bielska-Białej -51- GK.6642..... <u>6214</u>2024.BR		Województwo: województwo śląskie Powiat: m. Bielsko-Biała Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała Obręb ewidencyjny: 246101_1.0032, Lipnik					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW według stanu na dzień: 2024-08-21 08:52:27							
Jednostka rejestrowa gruntów: 246101_1.0032.G7117 grupa rejestrowa: 15							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1 Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: Komorowicka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością REGON: 367759054 Adres siedziby: 43-300 Bielsko-Biała ul. Komorowicka 98							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso- użytku [ha]	działki [ha]	
	4415/51	ul. Komorowicka, Bielsko-Biała	Tereny mieszkaniowe	B	0.0400	0.0400	BB1B/00064490/4
Identyfikator działki: 246101_1.0032.4415/51							
	4415/55	ul. Komorowicka, Bielsko-Biała	Tereny mieszkaniowe	B	0.0334	0.0334	BB1B/00064490/4
Identyfikator działki: 246101_1.0032.4415/55							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0734							
BUDYNKI NIESTANOWIĄCE ODRĘBNEGO OD GRUNTU PRZEDMIOTU WŁASNOŚCI:							
Identyfikator budynku: 246101_1.0032.1016_BUD							
KLAUZULE: Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej							

W dniu: 21.08.2024

dokument sporządzony przez: Bożena Rozmus

Bożena Rozmus
 (podpis)



Z-up. PREZYDENTA MIASTA
Bożena Rozmus
 (data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)
mgr inż. Bożena Rozmus
 Inspektor w Wydziale Geodezji i Kartografii

PREZYDENT MIASTA
 Bielska-Białej
 -50-

Oznaczenie organu

Znak: GK.6642.6214.2024.BR

Województwo: śląskie

Powiat: M. Bielsko-Biała

Jednostka ewidencyjna: Bielsko-Biała

Obręb ewidencyjny: Lipnik

Wrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Wykonali Bożena Rozmus

Bożena Rozmus
 podpis wykonawcy



m.p.

Ustawa ewidencyjna dotycząca części granic przedstawiła na niniejszej mapie określone zostały na podstawie mapy katastralnej w skali 1:2000, wykonanej ok. 1940 r. Nie spełniają one pełni wymagań dokładności i wytycznych obowiązujących obecnie standardów technicznych

dn. 21-08-2024 r.

Adnotacje

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej

Planus organu stwierdzającego prawidłowość zapisu ewidencyjnego i kategoryzacji	Prezydent Miasta Bielska-Białej
Identyfikacja ewidencyjna	P.2461, 2014.232
Wzrost z mapy ewidencyjnej	Wzrost z mapy ewidencyjnej
Dane wykonawcy: m. inż. Bożena Rozmus	21.08.2024
map. zasadniczą: 2.00, PREZYDENT MIASTA	
rozstrzygnięcia organu	

mgr inż. Bożena Rozmus
 Inspektor w Wydziale Geodezji i Kartografii



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Nieruchomości Andrzej Garus

43-300 Bielsko-Biała, Łęgowa 57

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016232

zgodne 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: 16/03/2024 - 15/03/2025

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 316.00 PLN

Lidia Machalska
Stary Szefale dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.

