

mgr WIOLETTA HOLAK • RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
wycena nieruchomości i przedsiębiorstw

siedziba: Głębowice ul. Zatorska 28, 32-608 Osiek, pow. oświęcimski
tel. 505 154 247, 509 835 144 e-mail: WiolettaHolak@interia.pl

ANEKS
do Operatu szacunkowego
z dnia 28 listopada 2022r.

dotyczącego nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem mieszkalnym
poł. Bielsku - Białej ul. Husarska 9a, dz. nr 254/59,
obj. KW nr BB1B/00032316/8
obręb 038 Stare Bielsko, woj. śląskie



Autor opracowania:



Głębowice, dnia 2 czerwca 2023r.

I. WYCIĄG Z ANEKSU DO OPERTU SZACUNKOWEGO z dnia 28 listopada 2022r.

Krótki opis nieruchomości

Przedmiotem Operatu szacunkowego z dnia 28 listopada 2022 r. było prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, która jest położona Bielsku - Białej ul. Husarska 9a, jednostka ewidencyjna Bielsko - Biała, obręb ewidencyjny 0038 Stare Bielsko, pow. m. Bielsko - Biała, woj. śląskie, dz. nr 254/59 o pow. 0,1854 ha, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, składający się z parteru, piętra i strychu, podpiwniczony, o pow. uż. 116 m² (pow. bez piwnicy i klatki schodowej) wraz z garażem wbudowanym o powierzchni garażu 27,20m², pow. zabudowy - 100 m² oraz budynek gospodarczy o pow. zabudowy 21m². Działka ogrodzona częściowo, częściowo stanowi las z PUL. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest KW nr BB1B/00032316/8, którą prowadzi Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bielsku - Białej.

Najbliższe otoczenie szacowanej nieruchomości stanowi zabudowa jednorodzinna, działki budowlane, tereny rolne i zielone, ciągi komunikacyjne, tereny przemysłowe.

Dojazd do posesji odbywa się po dz. nr 254/11 (KW nr BB1B/00065118/0 – udz. 3/240 cz. należący do Eugeniusza Sadlok) i dz. nr 254/57 (KW nr BB1B/00122498/5 – udz. 3/80 cz. należący do Eugeniusza Sadlok).

Do zakresu Operatu szacunkowego z dnia 28 listopada 2022r. należało oszacowania wartości udziału 3/40 cz. w nieruchomości zabudowanej.

Do zakresu niniejszego aneksu należy wskazanie wartości udziałów w działkach stanowiących drogę dojazdową tj. dz. nr 254/11 (KW nr BB1B/00065118/0 – udz. 3/240) i dz. nr 254/57 (KW nr BB1B/00122498/5).

Prawa do nieruchomości

Właściciel nieruchomości: 25/40 Sadlok Józef s. Józefa i Marii, 3/40 Sadlok Eugeniusz s. Józefa i Jadwigi, 3/40 Sadlok Piotr s. Józefa i Jadwigi, 3/40 Sadlok Władysław s. Józefa i Jadwigi, 3/40 Sadlok Roman s. Józefa i Jadwigi, 3/40 Dymek Małgorzata c. Józefa i Jadwigi

Cel wyceny z dnia 28 listopada 2022 r.

Celem wyceny z dnia 28 listopada 2022 r. (zgodnie ze zleceniem), było sporządzenia opisu i oszacowania wartości udziału w wysokości 3/40cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, opisanej powyżej, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego przez Syndyka masy upadłości Eugeniusza Sadlok - Dobies Grenda MUST Restrukturyzacje Sp. z o.o. ul. Turystyczna 71, 87-100 Toruń, syg. akt TO1T/GUp-s/206/2022, wg stanu z dnia oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny (wg daty aktualizacji).

Cel Aneksu z dnia 2 czerwca 2023 r.

Wskazanie wartości udziałów w działkach stanowiących drogę dojazdową tj. dz. nr 254/11 (KW nr BB1B/00065118/0 – udz. 3/240) i dz. nr 254/57 (KW nr BB1B/00122498/5).

DATY ISTOTNE DLA OSZACOWANIA WARTOŚCI:

Opinię główną wykonano w dniu 28 listopada 2022 roku
według stanu na dzień 17 października 2022 roku
na poziomie cen na dzień 28 listopada 2022 roku
na podstawie wizji lokalnej z dnia 17 października 2022 roku.

Aneks sporządzono dnia 2 czerwca 2023 r.

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości (oszacowana w Operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2022r.), opisanej powyżej stanowiącej przedmiot oszacowania, wg stanu z dnia oględzin i cen z daty wykonania operatu szacunkowego (wg daty aktualizacji), wynosi w zaokrągleniu: **477 000,00zł słownie zł: czterysta siedemdziesiąt siedem 00/100**. Wartość udziału 3/40 cz. - **35 775,00 zł, słownie: trzydzieści pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć 00/100**.

Wartość ta obejmuje także dostęp do drogi, po dz. nr 254/11 (KW nr BB1B/00065118/0 – udz. 3/240 cz. należący do Eugeniusza Sadlok – oszacowana wartość 1 200zł) i dz. nr 254/57 (KW nr BB1B/00122498/5 – dz. 3/80 cz. należący do Eugeniusza Sadlok – oszacowana wartość 1 400 zł).

Data sporządzenia Aneksu:

2 czerwca 2023 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego

SPIS TREŚCI

II. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU ANEKSU DO OPERATU Z DNIA 28 LISTOPADA 2022 R.	4	
1. PRZEDMIOT OPINII Z DNIA 28 LISTOPADA 2022 R.	4	
2. ZAKRES ANEKSU	4	
III. CEL ANEKSU	4	
IV. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII O WARTOŚCI	4	
1. PODSTAWA FORMALNA	4	
2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4	
3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4	
4. NORMY ZAWODOWE I MATERIAŁY POMOCNICZE	4	
V. DATY ISTOTNE DLA OSZACOWANIA WARTOŚCI	5	
VI. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5	
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEY SPORZĄDZENIA ANEKSU	5	5
VIII. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	6	
IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU OPINII	6	
X. PREZENTACJA WYNIKU KOŃCOWEGO I UZASADNIENIE	7	
XI. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	7	
ZAŁĄCZNIKI	8	

II. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU ANEKSU DO OPERATU Z DNIA 28 LISTOPADA 2022 R.

1. Przedmiot opinii z dnia 28 listopada 2022 r.

Przedmiotem Operatu szacunkowego z dnia 28 listopada 2022 r. było prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, która jest położona Bielsku - Białej ul. Husarska 9a, jednostka ewidencyjna Bielsko - Biała, obręb ewidencyjny 0038 Stare Bielsko, pow. m. Bielsko - Biała, woj. śląskie, dz. nr 254/59 o pow. 0,1854 ha, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, składający się z parteru, piętra i strychu, podpiwniczony, o pow. uż. 116 m² (pow. bez piwnicy i klatki schodowej) wraz z garażem wbudowanym o powierzchni garażu 27,20m², pow. zabudowy - 100 m² oraz budynek gospodarczy o pow. zabudowy 21m². Działka ogrodzona częściowo, częściowo stanowi las z PUL. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest KW nr BB1B/00032316/8, którą prowadzi Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bielsku - Białej.

Dojazd do posesji odbywał się po dz. nr 254/11 (KW nr BB1B/00065118/0 – udz. 3/240 cz. należący do Eugeniusza Sadlok) i dz. nr 254/57 (KW nr BB1B/00122498/5 – dz. 3/80 cz. należący do Eugeniusza Sadlok).

2. Zakres Aneksu

Do zakresu Operatu szacunkowego z dnia 28 listopada 2022 należało oszacowania wartości udziału 3/40 cz. w nieruchomości zabudowanej.

Do zakresu niniejszego aneksu należy wskazanie wartości udziałów w działkach stanowiących drogę dojazdową tj. dz. nr 254/11 (KW nr BB1B/00065118/0 – udz. 3/240) i dz. nr 254/57 (KW nr BB1B/00122498/5).

III. CEL ANEKSU

Celem wyceny z dnia 28 listopada 2022 r. (zgodnie ze zleceniem), było sporządzenia opisu i oszacowania wartości udziału w wysokości 3/40cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, opisanej powyżej, dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego przez Syndyka masy upadłości Eugeniusza Sadlok - Dobies Grenda MUST Restrukturyzacje Sp. z o.o. ul. Turystyczna 71, 87-100 Toruń, sygn. akt TO1T/GUp-s/206/2022, wg stanu z dnia oględzin i cen na dzień sporządzenia wyceny (wg daty aktualizacji).

Cel Aneksu z dnia 2 czerwca 2023 r.

Wskazanie wartości udziałów w działkach stanowiących drogę dojazdową tj. dz. nr 254/11 (KW nr BB1B/00065118/0 – udz. 3/240) i dz. nr 254/57 (KW nr BB1B/00122498/5).

IV. PODSTAWY OPRACOWANIA OPINII O WARTOŚCI

1. Podstawa formalna

Podstawą formalną sporządzenia Opinii z dnia 28 listopada 2022 r. było zlecenie z dnia 3 października 2022r. Zlecający: **Syndyk masy upadłości Eugeniusza Sadlok**, sygn. akt TO1T/GUp-s/206/2022.

Wykonawca: **mgr Wioletta Holak** – rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia zawodowe nr 4131.

Podstawą formalną sporządzenia Aneksu do Opinii z dnia 28 listopada 2022 r. są ustalenia z dnia 2 czerwca 2023r.

2. Podstawy materialno-prawne

Jak w Operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2022 r.

3. Źródła danych merytorycznych

Jak w Operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2022 r.

4. Normy zawodowe i materiały pomocnicze

Jak w Operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2022 r.

V. DATY ISTOTNE DLA OSZACOWANIA WARTOŚCI

- Data sporządzenia Opinii głównej..... 28 listopada 2022 r.
- Data sporządzenia Aneksu do Operatu 2 czerwca 2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu Opinii 28 listopada 2022 r.
- Data, na którą okr. i uwzgl. stan przedmiotu Opinii 17 października 2022 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 17 października 2022 r.

VI. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

Jak w Operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2022 r.

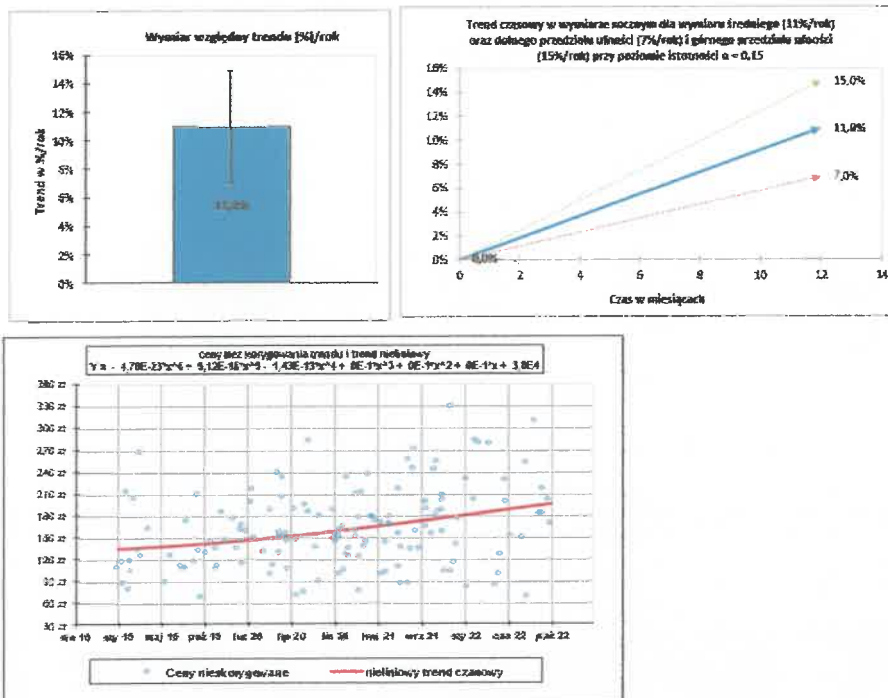
VII. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEY SPORZĄDZENIA ANEKSU

Mając na względzie przedmiot i zakres opracowania głównego i sporządzenie Aneksu, analizie poddano rynek nieruchomości tzw. drogowych – sprzedaż udziałów w drodze (transakcje między osobami fizycznymi), na terenie miasta Bielska – Białej. Analizę trendu przeprowadzono w oparciu o dane dot. działek budowlanych z obrębu Stare Bielsko.

Dokonano analizy transakcji udziałów w drodze nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych lub prawnych, zarówno pod względem kształtowania się relacji popytu i podaży na tego rodzaju nieruchomości, jak również rozkładu cen uzyskiwanych w transakcjach kupna-sprzedaży.

Okres analizy - styczeń 2019 – październik 2022r. (ostatnia udostępniona transakcja pochodzi z 18.10.2022 r.)

W pierwszej kolejności - na całej bazie danych działek budowlanych z obszaru obrębu Stare Bielsko - zbadano trend czasowy w okresie od stycznia 2019r. do października 2022r. (ostatnia transakcja w bazie – 18.10.2022 r.). Stwierdzono trend rosnący.



oprac. własne przy wykorzystaniu arkusza firmy RealExperts S.K.A

Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 11%/rok i można określić go jako słaby trend rosnący. Zaktualizowano więc ceny na dzień ostatniej transakcji w bazie.

Do następnego etapu wysegregowało transakcje udziałami w drogach dojazdowych o wielkości do ok. 8%.

Poniżej baza danych:

Data transakcji	Miasto/Gmina	Obręb	Rodzaj prawa	Sprzedaz udziału%	Cena działek [zł]	Powierzchnia działek [m ²]	Cena zaktualiz. [zł/m ²]	Sprzedający	Kupujący	Opis pełny
sty 19	Bielsko - Biała	Aleksandrowice	własność	1	1 000,00	532	1 416,78	osoba fizyczna	osoba fizyczna	stanowi wew. drogę dojazdową
lis 19	Bielsko - Biała	Straconka	własność	1,0417	566,25	453	761,21	osoba fizyczna	osoba fizyczna	Działki w całości zajęte są pod drogę dojazdową niepubliczną.
cze 19	Bielsko - Biała	Międzyrzecze Górne	własność	1,25	1 000,00	803	1 370,33	osoba fizyczna	osoba fizyczna	wykorzystywana jako wewnętrzna droga dojazdowa
C.Średnia (po zaokr.)							1 200,00			
wrz 22	Bielsko - Biała	Lipnik	własność	3 125	1 500 00	320	1 515,58	osoba fizyczna	osoba fizyczna	dziąka drogowa
paź 20	Bielsko - Biała	Komorowice Krakowskie	własność	3 3333	1 000 00	854	1 220 92	osoba fizyczna	osoba fizyczna	Działka stanowi fragment wewnętrznej drogi dojazdowej
C.Średnia (po zaokr.)							1 400,00			
wrz 20	Bielsko - Biała	Komorowice Krakowskie	własność	8 3333	2 000 00	433	2 471,17	osoba fizyczna	osoba fizyczna	Działka stanowi wewnętrzną drogę dojazdową
mar 22	Bielsko - Biała	Wapienica	własność	8 3333	500 00	341	530,86	osoba fizyczna	osoba fizyczna	Działka stanowi wewnętrzną drogę dojazdową
gru 21	Bielsko - Biała	Komorowice Krakowskie	własność	0,4	500 00	180	547,06	osoba fizyczna	osoba fizyczna	Działka stanowi wewnętrzną drogę dojazdową
kw 21	Bielsko - Biała	Straconka	własność	2	300 00	394	349,50	osoba fizyczna	osoba fizyczna	Działka stanowi wewnętrzną drogę dojazdową

oprac. własne

VIII. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Wartość poszczególnych udziałów ustalano jako wartość średnią z zawartych transakcji – adekwatną do udziałów 1,25% (dz. nr 254/11) i 3,75% (dz. nr 254/57).

IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU OPINII

Wartość nieruchomości zabudowanej i udziału 3/40 cz. - jak w Operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2022 r., tj. :

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości, położonej w woj. śląskim, obręb Stare Bielsko, **Bielsko - Białej ul. Husarska 9a, dz. nr 254/59**, objęta księgą wieczystą o numerze **KW BB1B/00032316/8**, wg stanu z dnia oględzin i cen z daty wykonania operatu szacunkowego (wg daty aktualizacji), wynosi w zaokrągleniu: **477 000,00zł słownie zł: czterysta siedemdziesiąt siedem 00/100**. Wartość udziału 3/40 cz. - **35 775,00 zł, słownie: trzydzieści pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć 00/100**.

Wartość udziałów w drodze oszacowano odpowiednio na poziomie:

- wartość udziału 3/240 - dz. nr 254/11 obj. BB1B/00065118/0 – 1200,00 zł, słownie zł: jeden tysiąc dwieście 00/100,
- wartość udziału 3/80 - dz. nr 254/57 obj. BB1B/00122498/5 – 1400,00 zł, słownie zł: jeden tysiąc czterysta 00/100.

X. PREZENTACJA WYNIKU KOŃCOWEGO I UZASADNIENIE

1. Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania, wg stanu z dnia oględzin.
2. Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości, położonej w woj. śląskim, obręb Stare Bielsko, **Bielsku - Białej ul. Husarska 9a, dz. nr 254/59**, objętej księgą wieczystą o numerze **KW BB1B/00032316/8**, oszacowana w Operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2022 r., wg stanu z dnia oględzin i cen z daty wykonania operatu szacunkowego (wg daty aktualizacji), wynosi w zaokrągleniu: **477 000,00zł słownie zł: czterysta siedemdziesiąt siedem 00/100**. Wartość udziału 3/40 cz. - **35 775,00 zł, słownie: trzydzieści pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć 00/100**. **Wartość ta obejmuje także dostęp do drogi**, po dz. nr 254/11 (KW nr BB1B/00065118/0 – udz. 3/240 cz. należący do Eugeniusza Sadlok – oszacowana wartość 1 200zł) i dz. nr 254/57 (KW nr BB1B/00122498/5 – dz. 3/80 cz. należący do Eugeniusza Sadlok – oszacowana wartość 1 400 zł).
3. Wartość rynkowa nieruchomości została określona dla aktualnego sposobu użytkowania (nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym) i stanu z dnia oględzin i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką można uzyskać za taką nieruchomość na normalnie funkcjonującym rynku. Oszacowana wartość i wyliczony udział obejmuje wartość udziałów w drodze dojazdowej (wg opisu w treści).
4. Wartość rynkowa w operacie odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku.
5. Wartość prawa własności nieruchomości jest aktualna na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.
6. W przypadku jeśli opinia nie zostanie wykorzystana przed upływem 12 miesięcy, należy dokonać weryfikacji opinii, o ile wcześniej na rynku nie zajdą zmiany mające wpływ na wartość. Tu w szczególności biegły podnosi, że ustalenia opinii oparte są o dane historyczne, dane z umów w większości zawartych przed wybuchem pandemii. Jest to naturalne i zgodne z zasadami wyceny. Jednak tego, jak zareaguje rynek nieruchomości na skutki wywołane pandemią wirusa SARS-CoV-2 i wojna na Ukrainie, tego jakie skutki spowoduje na rynkach finansowych, w obowiązującym prawie, sytuacji społeczno-gospodarczej w skali makro i mikro, a w szczególności w poziomie cen nieruchomości, tego w dacie opracowania opinii, biegły nie jest w stanie przewidzieć.

XI. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Jak w Operacie szacunkowym z dnia 28 listopada 2022r.

XII. PODPIS AUTORA



Głębowice, dnia 2 czerwca 2023 r.

ZAŁĄCZNIKI



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Wioletta Holak rzeczoznawca majątkowy

32-608 Głębowice, Zatorska 28

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013952

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

na okres: 22/01/2023 - 21/01/2024
na sumę gwarancyjną: 125 000 EUR
skównie: sto dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 660,00 PLN



Expert.pl Spółka Akcyjna
Al. Wolności 100, 00-901 Warszawa
NIP: 0000000000, REGON: 141987300
NIP: 525 235 302-48

Expert.pl S.A. | www.expert.pl
ul. Wolności 100, 00-901 Warszawa
NIP: 525 235 302-48 | REGON: 141987300

Agencja Reasekuracji i Rezerwy
NIP: 525 235 302-48 | REGON: 141987300