

1.PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Andrychów, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą KR1W/00022796/6. Nieruchomość składa się z działki 1623/104 o łącznej powierzchni 526m². Na gruncie tym znajduje się budynek mieszkalny o adresie Andrychów ulica Żwirk i i Wigury 11E.

1.2 Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej

- Jednostka ewidencyjna: Andrychów miasto
- Obręb: Andrychów

Nr działki	Powierzchnia /m ² /	Klasoużytek
1623/104	0,0526	B

Nr Księgi wieczystej: KR1W/00022796/6

1.3 zakres wyceny nieruchomości i jej uwarunkowania prawne

Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działki wraz zabudową w dniu wyceny.

2. CEL WYCENY

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu o dział spadku po zmarłym Ryszardzie Szczypior gdzie Sąd zarządził sprzedaż nieruchomości – postanowienie SR w Wadowicach I Wydział Cywilny z dnia 14-06-2024r sygn akt I Ns236/21.

3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Postanowienie Komornika Mirosława Wójcicka, o powołaniu biegłego z dnia 14-04-2025r sygn. akt Km128/25

3.2 Podstawa materialno - prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 24 lutego 2023 poz.344/
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. 2017 poz. 1509/
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8-09-2023r w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz.1832)
- Ustawa z dnia 23-04-1964r Kodeks Cywilny (Dz.U.1964 nr 16, poz.93) wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz.U.2019 Poz 80).
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych Polskiej Federacji Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie. W zakresie obowiązującym.

3.3 Źródła danych merytorycznych

- W zakresie określenie przedmiotu wyceny oraz cech szacowanej nieruchomości dane zawarte w zbiorach danych:
 - ewidencji gruntów i budynków

- ewidencji sieci uzbrojenia terenu
- ksiąg wieczystych
- dane planu miejscowego gminy Andrychów
- wywiadu terenowego
- oględzin nieruchomości
 - W zakresie informacji o rynku nieruchomości podobnych do wycenianej
- akty notarialne
- literatura fachowa

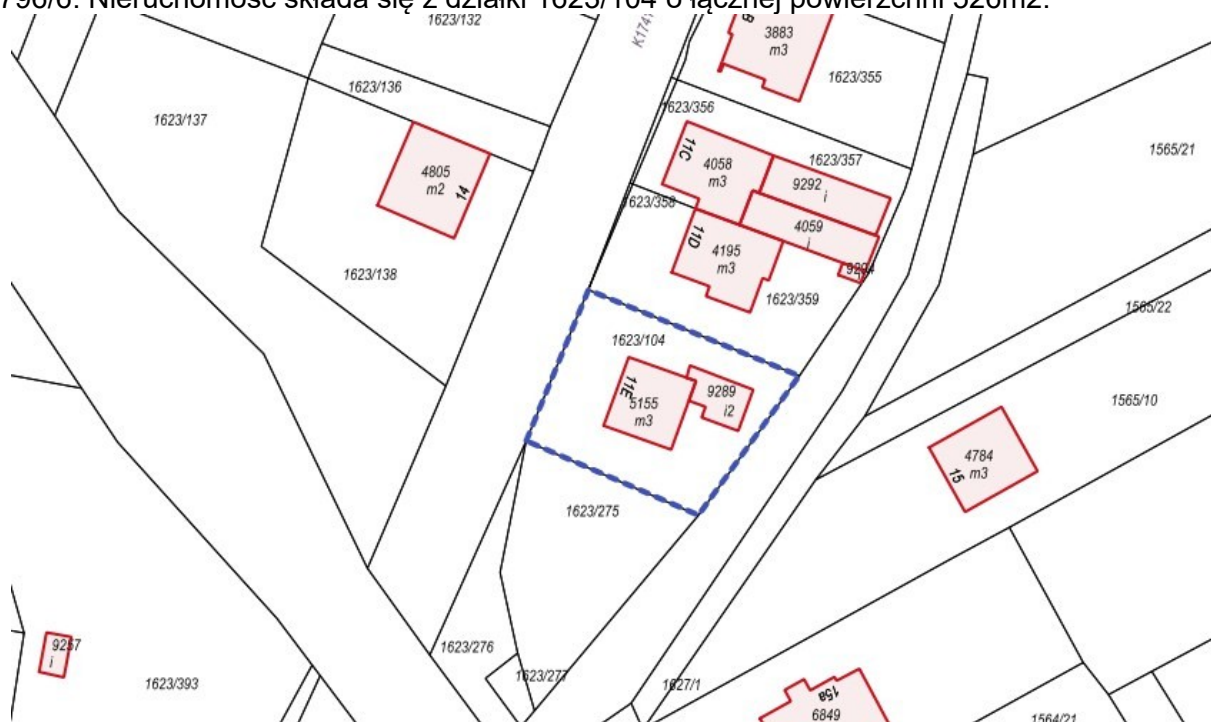
4 DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- data sporządzenia operatu szacunkowego: wyceny: 28 października 2025r.
- data na którą określono wartość rynkowa przedmiotu wyceny: 28 października 2025r
- poziom cen: październik 2025r
- data oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 21-05-2025r

5. STAN I OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ

5.1 Opis stanu prawnego

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Andrychów, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą KR1W/00022796/6. Nieruchomość składa się z działki 1623/104 o łącznej powierzchni 526m².



Na gruncie tym znajduje się budynek mieszkalny o adresie Andrychów ulica Żwirk i i Wigury 11E.

Księga wieczysta nr KR1W/00022796/6**Dział I. Oznaczenie nieruchomości:**

- działki ewidencyjne:
1623/104 o powierzchni łącznej 0,0526Ha
Województwo Małopolskie, powiat Wadowicki, gmina Andrychów, obręb Andrychów

Dział I. Spis praw związanych z nieruchomością:

- brak wpisów

Dział II. Własność

- Ryszard Szczypior s. Romana i Heleny

Dział III księgi wieczystej dotyczący ciężarów i ograniczeń:

- brak wpisów

Dział IV księgi wieczystej dotyczący hipotek

- brak wpisów

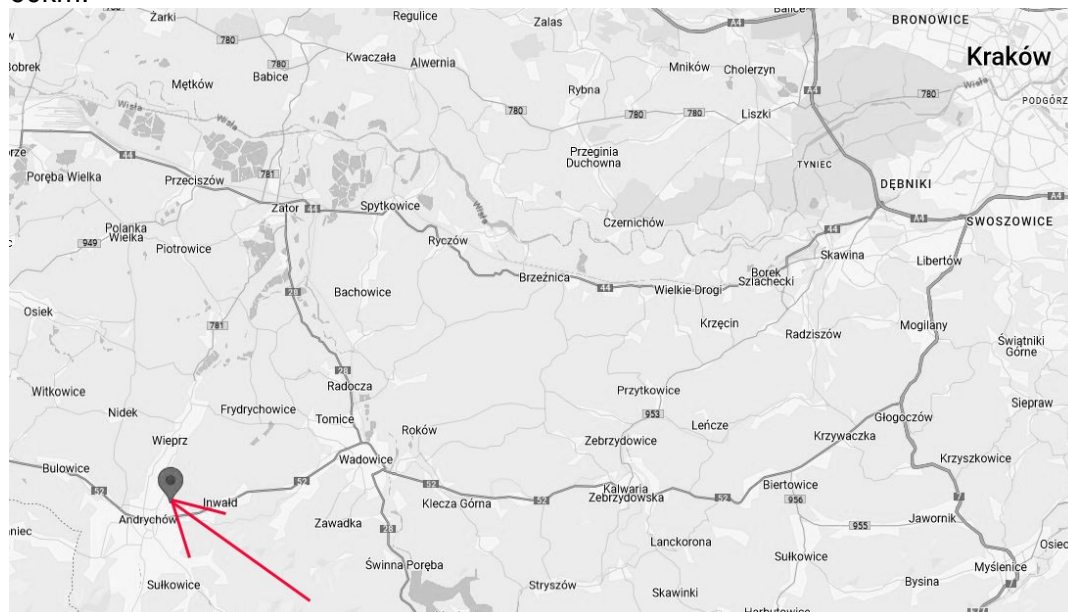
Badanie księgi wieczystej: <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>

Uwaga:

Ryszard Szczypior nie żyje

5.2 Opis nieruchomości

Nieruchomość w Andrychowie, dojazd z Krakowa na zachód w kierunku Bielska Białej około 60km.



Andrychów¹ – miasto w południowej Polsce, w województwie małopolskim, w powiecie wadowickim, nad rzeką Wieprzówką, siedziba władz gminy miejsko-wiejskiej Andrychów.

Miasto posiada tradycje przemysłowe sięgające XVIII w. Pokonało problemy związane z transformacją ustrojową i obecnie rozwija się również jako ośrodek przemysłowy: m.in. powstała tam podstrefa specjalnej strefy ekonomicznej zarządzana przez Krakowski Park Technologiczny. Tradycyjne gałęzie przemysłu andrychowskiego to przemysł bawełniany, przemysł włókienniczy i przemysł maszynowy. Z racji położenia, tradycji lotniskowej i stale rozwijanego zaplecza stał się ważnym ośrodkiem turystycznym w rejonie Beskidu Małego.



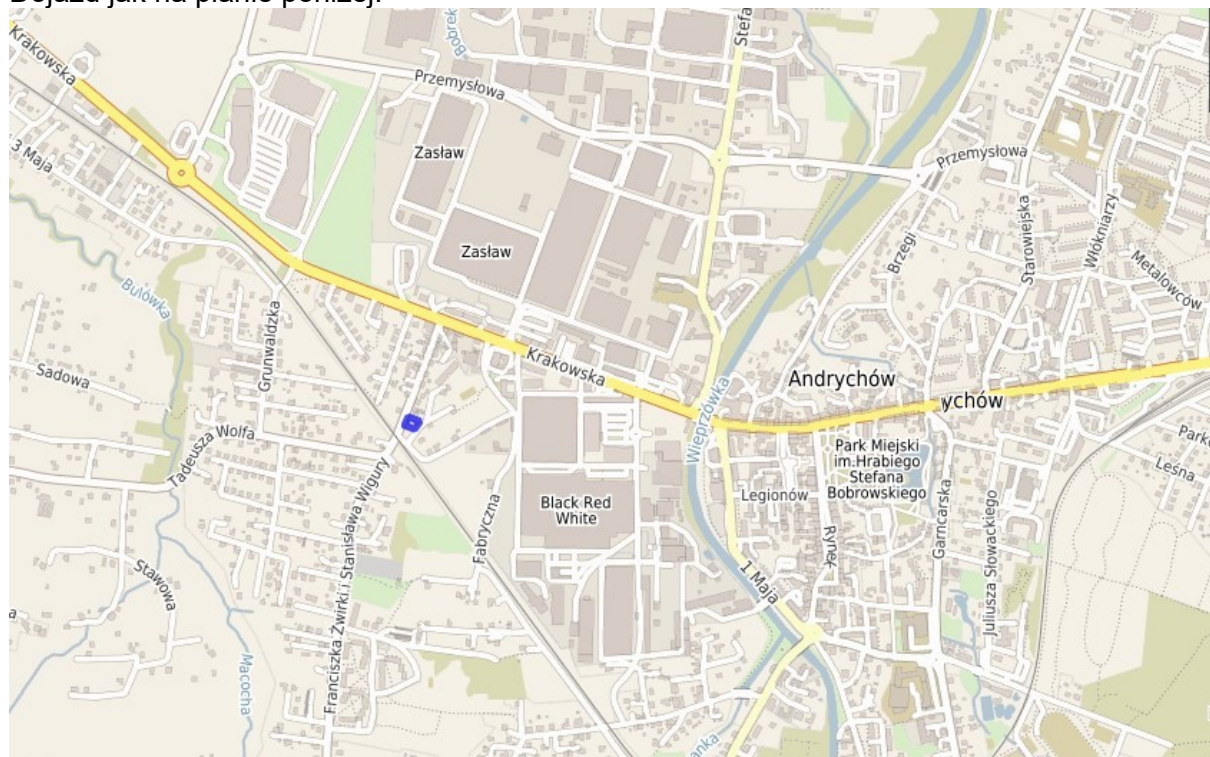
Herb



Flaga

Państwo	 Polska
Województwo	 małopolskie
Powiat	wadowicki
Gmina	Andrychów
Data założenia	na przełomie XIII/XIV wieku
Prawa miejskie	1767
Burmistrz	Tomasz Żak
Powierzchnia	10,33 ^[1] km²
Wysokość	315–427 m n.p.m.
Populacja (30.06.2021)	
• liczba ludności	19 646 ^[2]
• gęstość	1901,8 os./km²
Strefa numeracyjna	33
Kod pocztowy	34-120
Tablice rejestracyjne	KWA

Dojazd jak na planie poniżej:



¹ <https://pl.wikipedia.org/wiki/Andrych%C3%B3w>

OPIS PRZEDMIOTOWEGO GRUNTU**Lokalizacja, otoczenie**

Tereny blisko centrum miasta.

W niewielkiej odległości linia kolejowa.

W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna, dominują budynki z drugiej połowy XXw. .

Dojazd

Grunt przylega do działki drogowej publicznej, ulicy Żwirki i Wigury, następnie droga osiedlowa.



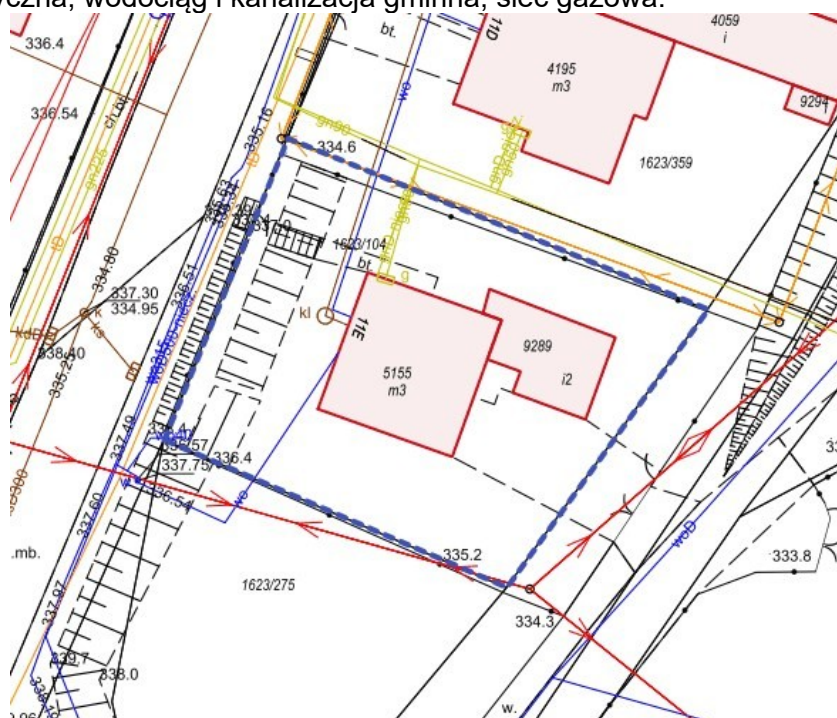
Kolor niebieski droga gminna

Kształt i topografia

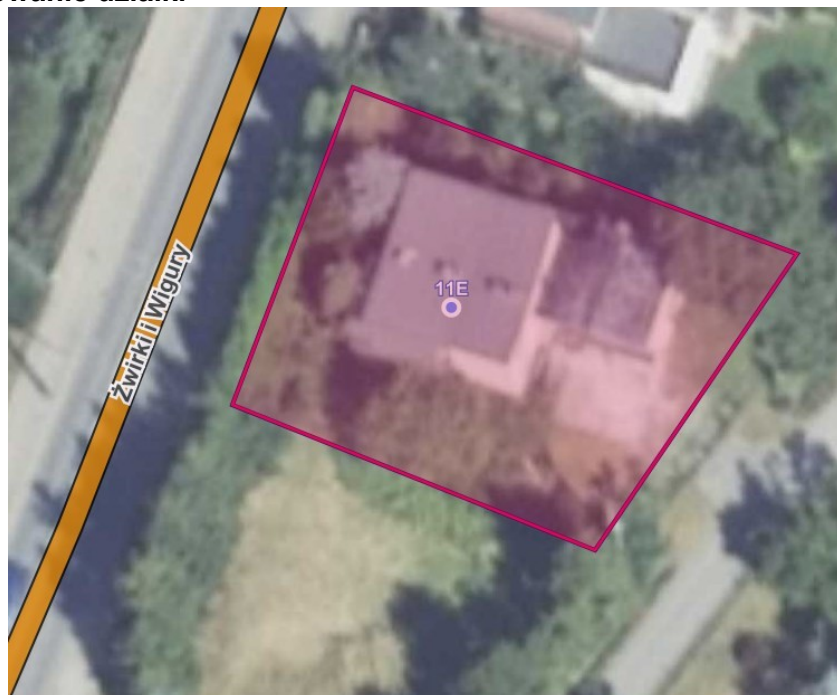
Parcela płaska, kształt regularnego wieloboku, dostosowana do zabudowy. Zachodnia granica to skarpa poniżej ulicy Żwirki i Wigury.

Uzbrojenie

Linia energetyczna, wodociąg i kanalizacja gminna, sieć gazowa.



Zagospodarowanie działki



Na gruncie tym znajduje się budynek mieszkalny o adresie Andrychów ulica Żwirki i Wigury 11E.

ZABUDOWA NA GRUNCIE

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny wolnostojący z przybudówką.

Budynek trzykondygnacyjny składający się z suterenu gospodarczej oraz dwóch poziomów mieszkalnych. W przybudówce suterena z garażem oraz jeden poziom użytkowy.

Budynek murowany w technologii tradycyjnej około 1974r

opis konstrukcji:

- posadowienie: ściany fundamentowe z betonu żwirowego bez izolacji
- Strop nad piwnicą- strop żelbetowy
- Ściany zewnętrzne ~ cegła pełna, pustak. Z zewnątrz tynk cementowo wapienny.
- Stropy i schody żelbetowe
- Dach: stropodach płaski żelbetowy. Pokrycie papa na konstrukcji kopertowej odwróconej do środka. Przybudówka pokryta blachą.
- Stolarka okienna – drewniana skrzynka oraz PCV

Opis wykończeń:
suterena



posadzki betonowe, ściany otynkowane, wysokość h=2,16m. W części tej kotłownia.

Część mieszkalna:



w pokojach parkiet, ściany malowane na tynkach cementowo wapiennych. W łazience płytki starego typu. Schody na piętro betonowe bez okładzin. Grzejniki żeliwne

- Przybudówka



Pomieszczenie bez wykończeń bez instalacji wod kan i nie ogrzewane /p=ok 20,08m2/
 Pomieszczenie ma osobne wejście, może być adoptowane na mieszkanie , po wykoaniu
 instalacji i wykończeń.
 W suterenie garaż

Zestawienie powierzchni:

/na podstawie własnego pomiaru/

Część mieszkalna:

parter	pow. /m2/
pokój 1	14,30
kuchnia	11,20
ppokój	3,20
łazienka	3,22
spiżarka	0,68
pokój 2	19,84
klatka schodowa	3,52
wiatrołap	8,73
razem:	64,69

piętro: 55,96

łącznie **120,65m2**

Dodatkowo poza powierzchnią użytkową suterena oraz przybudówka:

Pz – części mieszkalnej – 79m2

Pz – przybudówki – 37m2

Uwaga:

Obliczona powierzchnia użytkowa 120,65m², ma charakter wyłącznie warsztatowy dla niniejszej wyceny, jest jednorodna z powierzchniami obiektów przyjętych do porównań; nie może być wykorzystana dla innych celów jak niniejszej opinii.

Instalacje wewnętrzne

- Woda z wodociągu miejskiego.
 - Odprowadzenie ścieków do sieci gminnej
 - Zasilanie elektryczne z sieci zewnętrznych
 - Ogrzewanie centralne zasilane z kotła wodnego zasilanego gazem.
- Dodatkowo piec opalany węglem. Grzejniki żeliwne. Przybudówka nie jest ogrzewana.

Stan techniczno użytkowy:

Konstrukcja budynku bez śladów odchyień od pionu i poziomu. Stolarka okienna nieszczelna, posadzki drewniane z przetarciami i zabrudzeniami, niski standard wykończeń.

Piętro w ostatnim czasie nie było ogrzewane.

Okna PCV po wymianie w 2019r

Licznik gazu zdemonstowany.

Płyty balkonowe z silnymi zawilgoczeniami i korozją barierok.

Architektura typowa dla wieku powstania obecnie nie modna.

Budynek bez współczesnych izolacji, o dużym zapotrzebowaniu na energię pierwotna, wymaga termomodernizacji. .

Brak jest zużycia środowiskowego.

Ogólny stan techniczno- użytkowy określam jako średni.

OPIS POZOSTAŁYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA GRUNTU

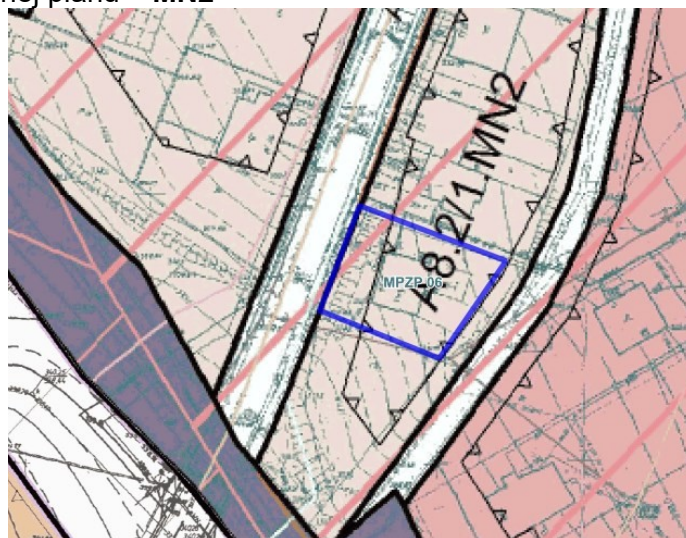
działka ogrodzona siatką na słupkach stalowych w podmurówce, brama stalowa dwuskrzydłowa.

Stan średni.

Roślinność na działce nie pielęgnowana, bez istotnej wartości.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy grunt zlokalizowany jest w jednostce strukturalnej planu – **MN2**



§ 83. Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej jednorodzinnej - MN2:

podstawowe przeznaczenie działek budowlanych - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna do 5 mieszkań z dopuszczeniem uzupełniających funkcji związanych z różnymi formami działalności gospodarczej, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

1) Nakazy:

a) działka budowlana winna spełniać wymogi minimalnej szerokości co najmniej jednego boku działki i minimalnej powierzchni:

a1) dla zabudowy szeregowej odpowiednio: min. 6m i min. 300m²,

a2) dla zabudowy bliźniaczej oraz wolnostojącej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada, odpowiednio: min. 12m i min. 450m²,

a3) dla zabudowy wolnostojącej, odpowiednio: min. 16m i min. 450m²,

nakaz nie obejmuje działek budowlanych zabudowanych, lub posiadających ostateczne decyzje pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu oraz istniejących działek niezabudowanych, których podziału dokonano przed wejściem w życie planu;

b) obowiązujące parametry przeznaczenia podstawowego:

b1) procent terenów zabudowanych, Pz = do 50%,

b2) procent terenów biologicznie czynnych, Pb = od 40% wzwyż,

c) dachy w budynkach nowych i przebudowywanych:

c1) mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 20 do 45 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,

c2) pozostałych - jedno, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu od 10 stopni do 45 stopni, dotyczy głównych połaci dachu; w nawiązaniu do zasad ogólnych par. 6 ust. 1 pkt. 10 -12.

2) Zakazy: budowa na działce budowlanej wolnostojących garaży powyżej dwóch stanowisk o powierzchni całkowitej powyżej 50m², zakaz nie obowiązuje w przypadku występowania w granicach działki budowlanej większej ilości samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

3) Dopuszczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach MN2, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej nie związanej z rolnictwem, zarówno w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem jak i w wolnostojącym budynku, pod warunkiem iż wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji uzupełniających, w zakresie: dojazdów, dostaw pojazdami poniżej 3,5T, miejsc parkingowych, składowania odpadów,

b) we wskazanych terenach - w rozdziale 3, w poszczególnych tabelach - kolumna 3, przewiduje się możliwość:

b1) przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na dopuszczone przeznaczenia takie jak: MN1, MW1, MW2, UU z zastrzeżeniem, iż będą dla nich obowiązywały: wielkości działek oraz obowiązujące parametry Pz Pb ustalone dla przeznaczenia podstawowego MN2,

b2) przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia US2, ZP1;

c) możliwość realizacji zabudowy w drugiej linii, we wnętrzu terenu,

d) lokalizacja drugiego budynku mieszkalnego typu MN1 lub MN2, pod warunkiem, iż lokalizacja zabudowy nie będzie kolidować z istniejącym zagospodarowaniem i zabudową na działce budowlanej oraz na działkach sąsiednich, powierzchnia jej będzie co najmniej dwukrotnie większa od podanych powierzchni minimalnych oraz spełnione będą pozostałe ustalenia obowiązujące dla przeznaczenia MN2, MN1

e) lokalizacja dodatkowego pomocniczego budynku, garażu lub pomieszczeń innych, nie związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczonym, o powierzchni całkowitej do 50m² i wysokości budynku do 8m,

- f) możliwość realizacji różnych form nowej wolnostojącej zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż wymienione w pkt.1 ppkt.a3, z dopuszczeniem zmniejszenia ich pow. o 15%, pod warunkiem, iż rozwiązanie to nie będzie kolidowało z zagospodarowaniem i zabudową na działkach sąsiednich oraz z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszczenie szklarniowych upraw gruntowych, ogrodniczych pod warunkiem zagwarantowania im odpowiedniej do skali produkcji obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej nie kolidującej z przyległą zabudową mieszkaniową.

Źródło:

Obwieszczenie Nr 3/2017 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Uchwały Nr XLIV-356-09 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Andrychów w zakresie parcel położonych w Andrychowie z późn. zm.

Uchwała XLIX/463/2006 z dnia 2006-11-23

Publikacja: Dz. Urz. Woj. Małopolskiego poz. 5130 z dnia 04 sierpnia 2017r. Data wejścia w życie: 2017-08-18

+ późniejsze zmiany

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY /RAPORT W WYCENY/

Przedmiotem opinii jest nieruchomość gruntowa zabudowana, położona w miejscowości Andrychów, gmina Andrychów, powiat Wadowice, objęta księgą wieczystą KR1W/00022796/6. Nieruchomość składa się z działki 1623/104 o łącznej powierzchni 526m². Na gruncie tym znajduje się budynek mieszkalny o adresie Andrychów ulica Żwirki i Wigury 11E.

Zakres opracowania obejmuje wartość rynkową prawa własności działki wraz zabudową w dniu wyceny.

Celem opinii jest określenie aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w postępowaniu o dział spadku po zmarłym Ryszardzie Szczypior gdzie Sąd zarządził sprzedaż nieruchomości – postanowienie SR w Wadowicach I Wydział Cywilny z dnia 14-06-2024r sygn akt I Ns236/21.

Reasumując:

Na podstawie wykonanej analizy rynku nieruchomości podobnych do wycenianej, na rynku lokalnym i regionalnym, na podstawie wykonanych obliczeń według metody porównywania parami ustalono że:

Wartość rynkowa nieruchomości w dniu wyceny:

484.000 PLN

*czterysta osiemdziesiąt
cztery tysiące złotych.*

W tym:

Wartość rynkowa gruntu:

72.000 PLN

*siedemdziesiąt dwa tysiące
złotych*

Wartość rynkowa zagospodarowania na gruncie:

412.000 PLN

*czterysta dwanaście
tysięcy złotych*

- Obliczone wartości to najbardziej prawdopodobne ceny sprzedaży nieruchomości; wartości tę obliczono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**11.1 Klauzule ogólne**

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości.
- Obliczona wartość nie uwzględnia ewentualnych ograniczeń w dysponowaniu nieruchomości wynikających ewentualnych umów najmu lub zameldowania w budynku osób.
- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w punkcie 2 „CEL WYCENY” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat ten nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji prawnej oraz oględzin nieruchomości.
- Wartość obliczono na podstawie transakcji gdzie sprzedającymi były osoby fizyczne.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.
- **Ocena stanu technicznego nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.** Przyjęta do obliczeń powierzchnia użytkowa ma charakter wyłącznie warsztatowy dla niniejszej wyceny.
- Zakłada się że prace budowlane zostały wykonane zgodnie z prawem budowlanym i nie są prowadzone żadne postępowania administracyjne w tym zakresie, w szczególności że dla budynku nie wydano nakazu rozbiórki. Właściciel takowych informacji nie ujawnił.
- Ewentualny nabywca winien dokonać oględzin nieruchomości przez nabyciem jego własności, aby uzyskać jednoznaczne rozeznanie co do stanu technicznego użytkowego obiektu oraz zagospodarowanie gruntu.

Wadowice, dnia 28-10-2025r.

na tym wycenę zakończono i podpisano

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Wypis z księgi wieczystej
2. Dane ewidencji gruntów