

**valuer** Michał Smoter

ul. Wiśniowa 10/12, 43-300 Bielsko-Biała  
NIP: 549-136-54-97

valuer.bielsko@o2.pl, www.valuerbielsko.pl  
tel. 601-285-364

Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.  
Ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej. Sygnatariusz monitoringu rynku „Baza Śląsk”. Biegły sądowy przy SO Bielsko-Biała

## OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej  
oznaczonej nr ew. dz. 76,  
stanowiącej pas drogowy ul. Wiejskiej w Kończycach Małych



Opracowanie dla Syndyka masy upadłościowej

Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



Bielsko-Biała – 3 listopada 2023 roku

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

### Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest działka gruntu dz. 76 obrębu 0003 Zebrzydowice o pow. 342m<sup>2</sup>, wchodząca w skład nieruchomości objętej KW BB1C/00018107/7 SR Cieszyn;

położenie w Kończycach Małych - gmina Zebrzydowice, pow. cieszyński, woj. śląskie (przeciętne).

Ww. działka stanowi teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej – bocznej ul. Wiejskiej (drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej); działka dz. 76 nie posiadająca trwałej nawierzchni – w dacie oględzin gruntowa, utwardzona (ogólne warunki dojazdu korzystne).

Nieruchomość usytuowana jest w południowo-wschodniej części gminy, ok. 3km od ul. Katowickiej (relacji Cieszyn-Pawłowice; DW938 – stanowiącej główną trasę komunikacyjną regionu).

Teren bezpośredniego sąsiedztwa działki jest związany z istniejącą, stabilną zabudową o zasadniczej funkcji związanej z mieszkalnictwem jednorodzinym oraz zabudową zagrodową (dojazd do istniejącej zabudowy).

Obszar nieruchomości usytuowany jest w zasięgu podstawowego uzbrojenia i wyposażenia w elementy infrastruktury przesyłowej. Dojazd do działki korzystny.

### Przeznaczenie terenu:

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zebrzydowice dla sołectwa Kończyce Małe, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/325/18 Rady Gminy w Zebrzydowicach z dnia 27 lutego 2018 roku (ogłoszenie w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 8 marca 2018 roku, poz. 1547) przewidują dla przedmiotowej działki drogowy tereny dróg wewnętrznych o symbolu „C50KDW”.

Działka ta znajduje się w obszarze o dominującym przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: „C85MN1”, „C86MN1”, „C87MN1”, „C50MN2”, „C51MN2”.

### Stan prawny:

Prawa do nieruchomości ujawniono w księdze wieczystej KW BB1C/00018107/7 rejestru Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. pgr. 76 o pow. 0,0342 ha położonej w miejscowości Kończyce Małe - pow. cieszyński, woj. śląskie ujawniono m.in. na rzecz Marii Procter c. Adolfa i Genowefy w 1/8 cz.

W działkach I-SP, III i IV tej księgi brak wpisów.

**Zleceniodawca:** Syndyk masy upadłościowej.

**Cel wyceny:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

**Data sporządzenia wyceny i wykonania opinii:**

3 listopada 2023 roku.

**Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, poziom cen:**

3 listopada 2023 roku.

**Data przyjętego stanu nieruchomości:**

27 października 2023 roku.

**Data dokonania oględzin nieruchomości:**

27 października 2023 roku.

### Oszacowane wartości nieruchomości (podejście porównawcze):

Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nier. w m <sup>2</sup>	Wartość 1m <sup>2</sup>	Współczynnik zmiany cen	Wartość działki	Udział	Wartość udziału
BB1C/00018107/7	342	69,01 zł	1	23 601 zł	1/8	2 950 zł
						<b>2 950 zł</b>
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						80%
<b>Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:</b>						<b>2 360 zł</b>

Słownie: dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych

### Wykonawca:

Michał Smoter,  
rzeczoznawca majątkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała - 3 listopada 2023 roku



## ***Określenie nieruchomości i zakresu wyceny***

Wycenianą w niniejszej opinii nieruchomość stanowi jedna działka gruntu dz. 76 stanowiąca pas drogowy bocznej ulicy Wiejskiej w Kończycach Małych; przedmiotową nieruchomość ujawniono w księdze wieczystej KW BB1C/00018107/7 Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

W zakresie wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości:

- Określenie wartości rynkowej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym dz. 76 o pow. 342m<sup>2</sup> obręb 0003 Kończyce Małe; gmina Zebrzydowice, pow. cieszyński, woj. śląskie;
- Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, dodatkowo zgodnie z celem wyceny określono ocenę wartości dla sprzedaży wymuszonej;
- Wartość działki uwzględnia opisane atrybuty przeznaczenia, dostępności, cech geofizycznych zurbanizowania terenu oraz posiadanego prawa własności.

Położenie nieruchomości względem istniejącego układu geodezyjnego oraz sąsiedztwa zamieszczono poniżej:



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

## ***Cel i data wyceny***

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Do wyceny przyjęto jako istotne daty:

Data sporządzenia wyceny i wykonania opinii:	3 listopada 2023 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, poziom cen:	3 listopada 2023 roku.
Data przyjętego stanu nieruchomości:	27 października 2023 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	27 października 2023 roku.

### ***Podstawy formalne***

1. Zlecenie Syndyka na wykonanie wyceny z dnia 16 października 2023 roku.

### ***Podstawy prawne i metodyczne wyceny***

2. Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 14 sierpnia 2023 roku, poz. 1610).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 24 lutego 2023 r. poz. 344).
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).

### ***Źródła informacji***

5. Dokumentacja prawna dla przedmiotowej nieruchomości: protokół badania księgi wieczystej KW BB1C/00018107/7; stan prawny sprawdzono z aktualnymi zapisami Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 27 października 2023 roku.
6. Informacje geodezyjne:  
analiza stanu nieruchomości na podstawie dostępnych systemów informacji przestrzennej.
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zebrzydowice dla sołectwa Kończyce Małe.
8. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 27 października 2023 roku.
9. Dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości wykonana w trakcie wizji lokalnej.
10. Badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.

### ***Stan nieruchomości***

#### **Stan prawny**

*(pełną treść księgi wieczystej zawarto w protokole badania stanu prawnego; załącznik do opinii)*

Prawa do nieruchomości ujawniono w księdze wieczystej KW BB1C/00018107/7 rejestru Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. pgr. 76 o pow. 0,0342 ha położonej w miejscowości Kończyce Małe - pow. cieszyński, woj. śląskie ujawniono m.in. na rzecz Marii Procner c. Adolfa i Genowefy w 1/8 cz. W działach I-SP, III i IV tej księgi brak wpisów.

#### **Przeznaczenie terenu, analiza celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste**

*(protokół badania przeznaczenia terenu zawarto w załącznikach do opinii)*

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zebrzydowice dla sołectwa Kończyce Małe, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/325/18 Rady Gminy w Zebrzydowicach z dnia 27 lutego 2018 roku (ogłoszenie w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 8 marca 2018 roku, poz. 1547) przewidują dla przedmiotowej działki drogowej tereny dróg wewnętrznych o symbolu „C50KDW”. Działka ta znajduje się w obszarze o dominującym przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: „C85MN1”, „C86MN1”, „C87MN1”, „C50MN2”, „C51MN2”.

## Stan techniczno-użytkowy

Przedmiotem wyceny jest działka gruntu dz. 76 obrębu 0003 Zebrzydowice o pow. 342m<sup>2</sup>, wchodząca w skład nieruchomości objętej KW BB1C/00018107/7 SR Cieszyn; położenie w Kończycach Małych - gmina Zebrzydowice, pow. cieszyński, woj. śląskie (przeciętne). Ww. działka stanowi teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej – bocznej ul. Wiejskiej (drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej); działka dz. 76 nie posiadająca trwalej nawierzchni - w dacie oględzin gruntowa, utwardzona (ogólne warunki dojazdu korzystne). Nieruchomość usytuowana jest w południowo-wschodniej części gminy, ok. 3km od ul. Katowickiej (relacji Cieszyn-Pawłowice; DW938 – stanowiącej główną trasę komunikacyjną regionu). Teren bezpośredniego sąsiedztwa działki jest związany z istniejącą, stabilną zabudową o zasadniczej funkcji związanej z mieszkalnictwem jednorodzinny oraz zabudową zagrodową (dojazd do istniejącej zabudowy). Obszar nieruchomości usytuowany jest w zasięgu podstawowego uzbrojenia i wyposażenia w elementy infrastruktury przesyłowej. Dojazd do działki korzystny.

## Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

### Określenie wartości rynkowej gruntu:

Podstawowym aktem prawnym regulującym zasady wyceny jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą rzeczoznawca majątkowy określa wartość rynkową praw do nieruchomości.

Zgodnie z art. 154.1 Ustawy *wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

Zasady określania wartości nieruchomości ustalają przepisy wykonawcze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tj. rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).

Uwzględniając powyższe wyceny dokonano z zastosowaniem metodyki dopuszczonej prawem stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

### Podejście porównawcze

Wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym dokonano poprzez porównanie do transakcji sprzedaży innych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku.

Z uwagi na brak występujących lokalnie w obrocie rynkowym transakcji gruntami przeznaczonymi i wykorzystywanymi jako tereny komunikacji, w procedurze wyceny zdecydowano się odwzorować występujące na rynku regionalnym wzajemne relacje cen sprzedażnych gruntów drogowych względem najczęściej występujących gruntów o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Wyznaczony w ten sposób współczynnik odniesiony do określonej wcześniej wartości gruntu przyległego (przeznaczenie dominujące: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) stanowić będzie ostatecznie wartość przedmiotowej działki „drogowej”.

Zgodnie z artykułem 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *„wartość rynkową 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 rozważaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”*

Podejście porównawcze wykorzystano dla określenia wartości przedmiotowego gruntu; polega ono na: *„określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości nycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.”* (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

### Procedura szacowania - metoda korygowania ceny średniej

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [ $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\text{min}}$ ,  $C_{\text{max}}$ ].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_r = C_{\text{śr}} P K_{\text{kor}} \sum_i^n K_i$$

gdzie:

$W_r$	wartość rynkowa nieruchomości;
$C_{\text{śr}}$	średnia cena jednostkowa nieruchomości w próbie reprezentatywnej;
$P$	ilość jednostek dla wycenianej nieruchomości;
$K$	współczynnik korygujący dla danej cechy rynkowej;
$K_{\text{kor}}$	współczynnik korekcyjny z przedziału $\langle 0,90; 1,10 \rangle$ ;
$n$	ilość współczynników korygujących, odpowiadająca określonej wcześniej ilości cech rynkowych nieruchomości.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

### Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Wartość nieruchomości przy założeniu wymuszonej sprzedaży ustalono w oparciu o własną analizę biura, aktualne relacje na rynku oraz zachodzące trendy.

Całość z uwagi na atrybuty odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, sprzedaż wymuszona może być niższa od wartości rynkowej jedynie z uwagi na szczególne, nierynkowe warunki zawarcia transakcji związane głównie ze skróconym okresem ekspozycji nieruchomości na rynku.

Przykładowe kryterium do analizy	Wskaźnik względem wartości rynkowej
Szybkie, okazyjne sprzedaże w porównaniu do długo eksponowanych	obniżenie do 40 %
Sprzedaże wymuszone prowadzone przez Sądy komornicze	obniżenie do 50 %
Porównanie do niższych cen transakcyjnych	obniżenie do 10 %
Obecny trend na rynku podobnych nieruchomości	stabilizacja cen
<b>Przyjęto rynkowy, lokalny wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej</b>	<b>obniżenie 20%</b>



## ***Analiza lokalnego rynku nieruchomości***

W przypadku dz. 76 uwzględniono realną i prawną możliwość wykorzystania gruntu zgodnie z przeznaczeniem wiodącym (zabudowa jednorodzinna) oraz funkcją podstawową (komunikacja). W tym przypadku biorąc pod uwagę zachowania rynkowe (analiza rynku nieruchomości) przyjęto racjonalne założenie, że wartość przedmiotowej działki powinna być na poziomie typowych gruntów drogowych (w rozumieniu ogólnym).

Ponieważ w obszarze analizowanego rynku nie odnotowano transakcji gruntami komunikacji w przeprowadzonej procedurze wyceny przyjęto jako najbardziej uzasadnione rynkowo założenie, że wartość dz. 76 odpowiadać będzie poziomowi wartości typowych gruntów uzupełniających w strefie zabudowy mieszkaniowej.

**Obszar analizy:** Przedmiotem analizy rynkowej objęto wyłącznie gminę Zebrzydowice (w obszarze której zlokalizowana jest nieruchomość wyceniana); niezależnie analizy zmian cenowych zachodzących na lokalnym rynku gruntów mieszkaniowych oparto na podstawie odnotowanych w okresie badania cen transakcjach z obszaru całego powiatu (poprawność analizy).

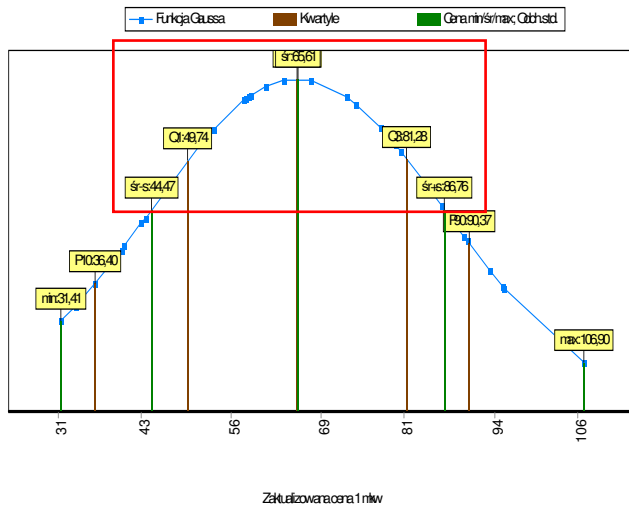
**Okres analizy:** W przeprowadzonej analizie przyjęto dwuletni okres badania rynku, starano się jednak jako porównywalne dobrać transakcje stosunkowo nieodległe od daty wyceny.

**Zakres analizy:** Grunty „komunikacyjne”; niezależnie w odniesieniu do przyjętych, rynkowo uzasadnionych założeń nieruchomości gruntowe niezabudowane z prawem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej; prawo własności.

### Wnioski z analizy

- W obszarze gminy Zebrzydowice w przyjętym okresie analizy nie odnotowano zawartych wolnorynkowych transakcji sprzedażnych gruntami komunikacji. Regionalne analizy wskazują na istnienie rynku działek „drogowych”, rynek ten jest jednak mocno ograniczony w stosunku do „szerzej” występujących sprzedaży innymi typowymi gruntami; bardzo mała jest ilość transakcji cywilnoprawnych, wolnorynkowych gruntami przeznaczonymi i (bądź) wykorzystywanymi na cele dróg dojazdowych. Z uwagi na istniejący stan rynku jako najbardziej słuszną metodą wyceny jest określenie wartości rynkowej gruntów o wiodącym przeznaczeniu (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), z uwzględnieniem częściowej korekty względem faktycznego stanu funkcjonalnego nieruchomości; w przeprowadzonej wycenie uwzględniono racjonalne założenie uzasadnione zachowaniem rynku, iż wartość przedmiotowej działki nie powinna w sposób istotny odbiegać od wartości gruntów o funkcji i przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych; przeprowadzone analizy „szerszego”, regionalnego rynku nieruchomości wskazują na uzyskiwanie cen sprzedażnych za grunty (nieruchomości) drogowe na poziomie „gorszych” gruntów budowlanych – w danej lokalizacji. Współmierną korektę uwzględniającą powyższe ograniczenia przeprowadzono w wycenie odpowiednio.
- Wyceniana nieruchomość z uwagi na specyficzne walory techniczno-użytkowe, jak: położenie szczegółowe oraz przeznaczenie podstawowe (założenia wyceny: zabudowa mieszkalna jednorodzinna i zagrodowa) stanowi segment nieruchomości o stosunkowej częstości występowania w obrocie rynkowym. Przeprowadzone badania wskazują, iż w obszarze analizowanego rynku istnieją transakcje gruntami o zbliżonych atrybutach.
- Odpowiednio do założeń wyceny: rozbieżność pomiędzy cenami uzyskiwanymi na rynku wtórnym wynika zasadniczo z różnych atrybutów (zarówno w rozumieniu cech uznawanych za pozytywne, jak i negatywne) sprzedawanych gruntów, w tym głównie ze względu na walory położenia i lokalizacji, wielkości powierzchni i posiadanych cech użytkowych, zurbanizowania terenu oraz istniejących ograniczeń;

- Ponadto analizy odnotowanych transakcji dla przyjętego obszaru (gmina Zebrzydowice) o najbardziej uzasadnionej (wskaźnikowej) rynkowo powierzchni rzędu 500÷3000m<sup>2</sup> wskazują na następujące wnioski:
  - W obszarze przyjętego rynku, w założonym okresie badania cen odnotowano 40 transakcji nieruchomościami (gruntami) o podstawowym przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; odnotowane transakcje mieszczą się w najczęściej występującym przedziale cen jednostkowych (cena średnia ± odchylenie standardowe) znajdującym się w przedziale od 44 zł/m<sup>2</sup> do 87 zł/m<sup>2</sup>.  
Obraz rozkładu i częstości występowania cen odnotowanych lokalnie transakcji przedstawiono na poniższym wykresie:



grunty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;  
gmina Zebrzydowice - własność;  
40 transakcji

- Analizowany trend zmian cenowych względem upływu czasu wskazuje na stabilizację uzyskiwanych poziomów transakcyjnych. Zagrożenie rynku finansowego, inflacja przekładająca się na istotny wzrost kosztów kredytowania oraz konflikt zbrojny w regionie przekładają się na odczuwalne spowolnienie dotychczasowej koniunktury oraz realną stabilizację cen. Uwzględniając odpowiednio zachowawcze działania uczestników rynku nieruchomości określony rynkowy współczynnik zmiany cen przyjęto ostrożnie na poziomie zerowym; współczynnik ten uwzględniono w niniejszej wycenie.

### Określenie wartości gruntu

Transakcje prawem własności o przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, najbardziej spełniające kryteria podobieństwa zamieszczono w poniższej tabeli:

Data transakcji	Obręb	Ulica	Pow. w m <sup>2</sup>	Cena 1m <sup>2</sup> gruntu	Cena gruntu	Przeznaczenie
2023-05-15	Kończyce Małe	Folwarczna	1040	83,65 zł	87 000 zł	MN
2023-04-18	Kończyce Małe	Jaśminowa	948	89,66 zł	85 000 zł	MN
2023-03-07	Kończyce Małe	Zagrodowa	1419	84,57 zł	120 000 zł	MN
2023-01-05	Kończyce Małe	Zagrodowa	1481	67,52 zł	100 000 zł	MN
2022-11-03	Kończyce Małe	Jaśminowa	1017	78,66 zł	80 000 zł	MN
2022-07-20	Kończyce Małe	Miodowa	2625	60,95 zł	160 000 zł	MN
2022-07-18	Kończyce Małe	Wierzbowa	853	58,62 zł	50 000 zł	MN
2022-03-21	Kończyce Małe	Zagrodowa	1020	58,82 zł	60 000 zł	MN
2022-01-14	Kończyce Małe	Folwarczna	1032	58,14 zł	60 000 zł	MN
2022-01-11	Kończyce Małe	Wiśniowa	1140	57,89 zł	66 000 zł	MN
2021-11-03	Kończyce Małe	Wierzbowa	1152	78,13 zł	90 000 zł	MN



Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wartość
Cena maksymalna	$C_{max}$	zł/m <sup>2</sup>	89,66
Cena minimalna	$C_{min}$	zł/m <sup>2</sup>	57,89
Cena średnia	$C_{sr}$	zł/m <sup>2</sup>	70,60
Współczynnik korygujący minimalny $K_{min}$	$C_{min}/C_{sr}$		0,82
Współczynnik korygujący maksymalny $K_{max}$	$C_{max}/C_{sr}$		1,27
Odchylenie standardowe		zł/m <sup>2</sup>	12,46

Ustalenie rodzaju i wag cech rynkowych

Cechy rynkowe zostały ustalone na podstawie analiz preferencji uczestników rynku nieruchomości w badanym segmencie. Tabelę wag cech rynkowych oraz skalę ocen atrybutów zamieszczono w poniższych tabelach.

Tabela wag cech rynkowych

Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Położenie	30 %
Cechy fizyczne działki	20 %
Warunki dojazdu	20 %
Dostępna infrastruktura	15 %
Ograniczenia	15 %
Razem:	100 %

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Rodzaj cechy	Nieruchomość o cenie	
	maksymalnej	minimalnej
Położenie	<i>bardzo dobre</i>	<i>przeciętne</i>
Cechy fizyczne działki	<i>korzystne</i>	<i>średnio korzystne</i>
Warunki dojazdu	<i>korzystne</i>	<i>średnio korzystne</i>
Dostępna infrastruktura	<i>pełna</i>	<i>częściowa</i>
Ograniczenia	<i>brak</i>	<i>nieznaczące</i>

Zastosowana w wycenie skala ocen atrybutów (charakterystyka)

W poniższej tabeli podano istotne cechy cenotwórcze nieruchomości wraz z ich obiektywną charakterystyką; w przypadku przeprowadzonej procedury wyceny subiektywnym punktem odniesienia jest wyłącznie przyjęta w szacowaniu baza transakcji porównawczych.

Dla potrzeb szacowania, w ramach wyodrębnionych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych:

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Polożenie ogólne (charakter, moda), uwarunkowania indywidualne lokalizacji	bardzo dobre	Dogodne położenie z lokalizacją w zurbanizowanej i zabudowanej strefie miejscowości; korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; korzystne sąsiedztwo; bardzo atrakcyjna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
		dobre	Poprawne położenie z lokalizacją w przeciętnie zurbanizowanej i zabudowanej strefie miejscowości; mniej korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; korzystne sąsiedztwo; atrakcyjna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
		przeciętne	Częściowe oddalenie od większych skupisk istniejącej infrastruktury społecznej; poprawna lokalizacja względem głównych ulic; w sąsiedztwie czynniki uznawane za niezbyt korzystne dla funkcji mieszkaniowej; przeciętna moda położenia (miejscowość/lokalizacja); usytuowanie względem zasadniczej linii zabudowy, itp.
2	Cechy fizyczne działki	korzystne	Zwarta powierzchnia o ekonomicznych i funkcjonalnych parametrach użytkowych; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; powierzchnia do 20 ar., itp.
		średnio korzystne	Powierzchnia o nieregularnych kształtach częściowo ograniczających zabudowę bądź zagospodarowanie nieruchomości; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; powierzchnia do 20 ar.; wynikające z odmiennej funkcji, itp.
3	Warunki dojazdu	korzystne	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej; trwała nawierzchnia dostępna bezpośrednio bądź nieznacznie pośrednio; korzystny dostęp ogólny względem rozwiniętej sieci komunikacyjnej, itp.
		średnio korzystne	Bezpośredni dostęp do drogi publicznej; brak utwardzonej nawierzchni; trwała nawierzchnia dostępna w istotnym oddaleniu; brak urządzonych dróg dojazdowych; brak uwidocznienia drogi w terenie; średnio korzystny dostęp ogólny względem rozwiniętej sieci komunikacyjnej, itp.
4	Dostępna infrastruktura	pełna	Dostępna bezpośrednia, pełna/podstawowa (dostępna lokalnie) infrastruktura techniczna; podstawowa (dostępna lokalnie) przesyłowa infrastruktura techniczna.
		częściowa	Dostępna częściowa infrastruktura techniczna; koniecznością wykonania długich przyłączy dostępne pełne media ze znacznym oddaleniem od działki.
5	Ograniczenia	brak	Brak
		nieznaczne	Prawne bądź fizyczne czynniki w sposób nieznaczny obciążające bądź ograniczające nieruchomość (w tym uciążliwości), itp.
		istotne	Prawne bądź fizyczne czynniki w sposób istotny ograniczające prawidłowe użytkowanie bądź zagospodarowanie nieruchomości (ograniczenia infrastrukturalne); ograniczenia funkcjonalne (w odniesieniu do przeznaczenia podstawowego); uciążliwości mające istotny wpływ na wykonanie potencjalnej zabudowy, itp.

\* Ograniczenia funkcjonalne wycenianej działki skorygowano odpowiednio za pomocą współmiernych poprawek korygujących

### ***Wnioski końcowe – wartość rynkowa gruntu***

- Określona wartość rynkowa nieruchomości uwzględnia wszystkie indywidualne, istotne cechy użytkowe gruntu; określona wartość j.w. odzwierciedla ceny rynkowe odnotowane w zawartych na rynku wtórnym wolnorynkowych transakcjach kupna-sprzedaży podobnych gruntów niezabudowanych objętych prawem własności.
- Określony wynik mieści się w zakresie cenowym na poziomie zbliżonym do ceny średniej transakcji porównawczych, co wynika z indywidualnych, raczej umiarkowanych, szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów nieruchomości (w tym również uwarunkowań funkcjonalnych). Wartość uzyskana w procesie wyceny jest wartością rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 15 stycznia 2020 r. poz. 65) i stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem jej obiektywnych, szczegółowo opisanych w treści niniejszego operatu atrybutów.
- Określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, działki dz. 76 dokonano przy pomocy programu komputerowego „Walor” na podstawie posiadanej bazy danych monitoringu rynku „Baza Śląsk”; uzyskany wynik oraz tabele porównawcze wyceny zawarto w arkuszu obliczeniowym na stronach załącznika.

### ***Określona wartość***

Wartość prawa własności nieruchomości według przyjętego stanu i poziomu cen:

Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nier. w m <sup>2</sup>	Wartość 1m <sup>2</sup>	Współczynnik zmiany cen	Wartość działki	Udział	Wartość udziału
BB1C/00018107/7	342	69,01 zł	1	23 601 zł	1/8	2 950 zł
						<b>2 950 zł</b>
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						80%
<b>Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:</b>						<b>2 360 zł</b>

Słownie: dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych

### ***Klauzule i zastrzeżenia***

- Określona w niniejszym operacie wartość nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem istotnych atrybutów i cech użytkowych.
- Określona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Przedstawioną wartość określono według przyjętego sposobu przeznaczenia i użytkowania.
- Wartość nieruchomości określono według cen na dzień wyceny.
- Operat ważny jest na datę opracowania, w przypadku zmian rynkowych, makroekonomicznych lub innych istotnych okoliczności wymaga aktualizacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Dokument nie może być wykorzystany do innych celów niż określono.
- Oświadczam, iż nie pozostaję ze stroną postępowania w żadnym stosunku zależnym ani pokrewieństwa, procedura wyceny i określenie wartości zostały dokonane w sposób niezależny.

Na tym operat zakończono i podpisano.

Bielsko-Biała - 3 listopada 2023 roku



***Załączniki***

- 1) Arkusz wyceny nieruchomości.
- 2) Protokół badania księgi wieczystej KW BB1C/00018107/7 z dnia 27 października 2023 roku.
- 3) Protokół badania przeznaczenia terenu z dnia 27 października 2023 roku.
- 4) Protokół badania układu geodezyjnego i uzbrojenia terenu z dnia 27 października 2023 roku.

Wskaźnik: Cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 70,60 zł

Cena minimalna = 57,89 zł

Cena maksymalna = 89,66 zł

Wartości brzegowe:

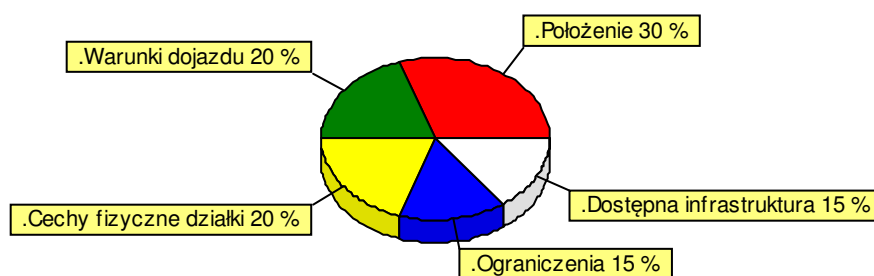
$$\frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}} = 0,82$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} = 1,27$$

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 12,46

Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	.Położenie	30%	0,2460 - 0,3810	przeciętne	0,246
2	.Cechy fizyczne działki	20%	0,1640 - 0,2540	średnio korzystne	0,164
3	.Warunki dojazdu	20%	0,1640 - 0,2540	korzystne	0,254
4	.Dostępna infrastruktura	15%	0,1230 - 0,1905	pełna	0,1905
5	.Ograniczenia	15%	0,1230 - 0,1905	istotne	0,123
<i>Razem</i>		100%	0,82 - 1,27		<b>0,98</b>

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **69,01 zł**

słownie: **sześćdziesiąt dziewięć zł. 1/100**

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.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

Cena średnia \* suma wartości współczynników korygujących \* współczynnik korekcyjny  
70,6009 zł \* 0,9775 \* 1 = 69,01 zł

## PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW BB1C/00018107/7

Stan prawny sprawdzono na podstawie aktualnych zapisów  
Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości

### Dz. I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI":

Nieruchomość gruntowa.

#### Działka nr:

pgr. 76 o pow. 0,0342 ha, droga;  
woj. śląskie, pow. cieszyński, miejscowość Kończyce Małe.

### Dz. I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ":

Brak wpisów.

### Dz. II - "WŁASNOŚĆ":

Prawo własności ujawniono m.in. na rzecz:

- Marii Procner c. Adolfa i Genowefy w 1/8 cz.

### Dz. III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA":

Brak wpisów.

### Dz. IV - "HIPOTEKA":

Brak wpisów.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 27 października 2023 roku

*Miejscowość, data*

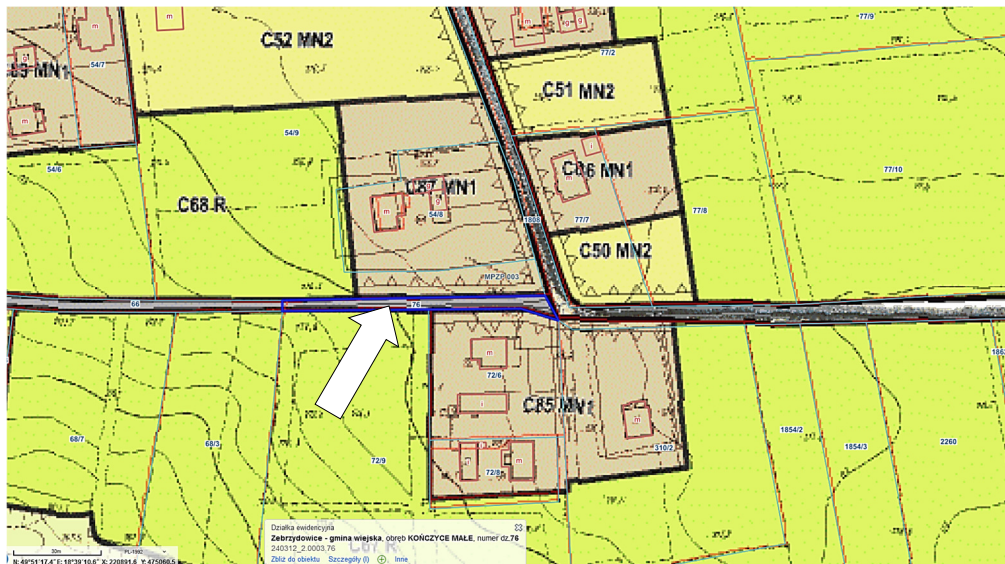


.....  
*Podpis wykonawcy*



## PROTOKÓŁ Z BADANIA PRZEZNACZENIA TERENU

Dotyczy dz. 76 obrębu Kończyce Małe, ul. Wiejska.



źródło: <https://zebrzydowice.e-mapa.net/>

- Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zebrzydowice dla sołectwa Kończyce Małe, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/325/18 Rady Gminy w Zebrzydowicach z dnia 27 lutego 2018 roku (ogłoszenie w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 8 marca 2018 roku, poz. 1547) przewidują dla przedmiotowej działki drogowej tereny dróg wewnętrznych o symbolu „C50KDW”. Działka ta znajduje się w obszarze o dominującym przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach: „C85MN1”, „C86MN1”, „C87MN1”, „C50MN2”, „C51MN2”.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 27 października 2023 roku

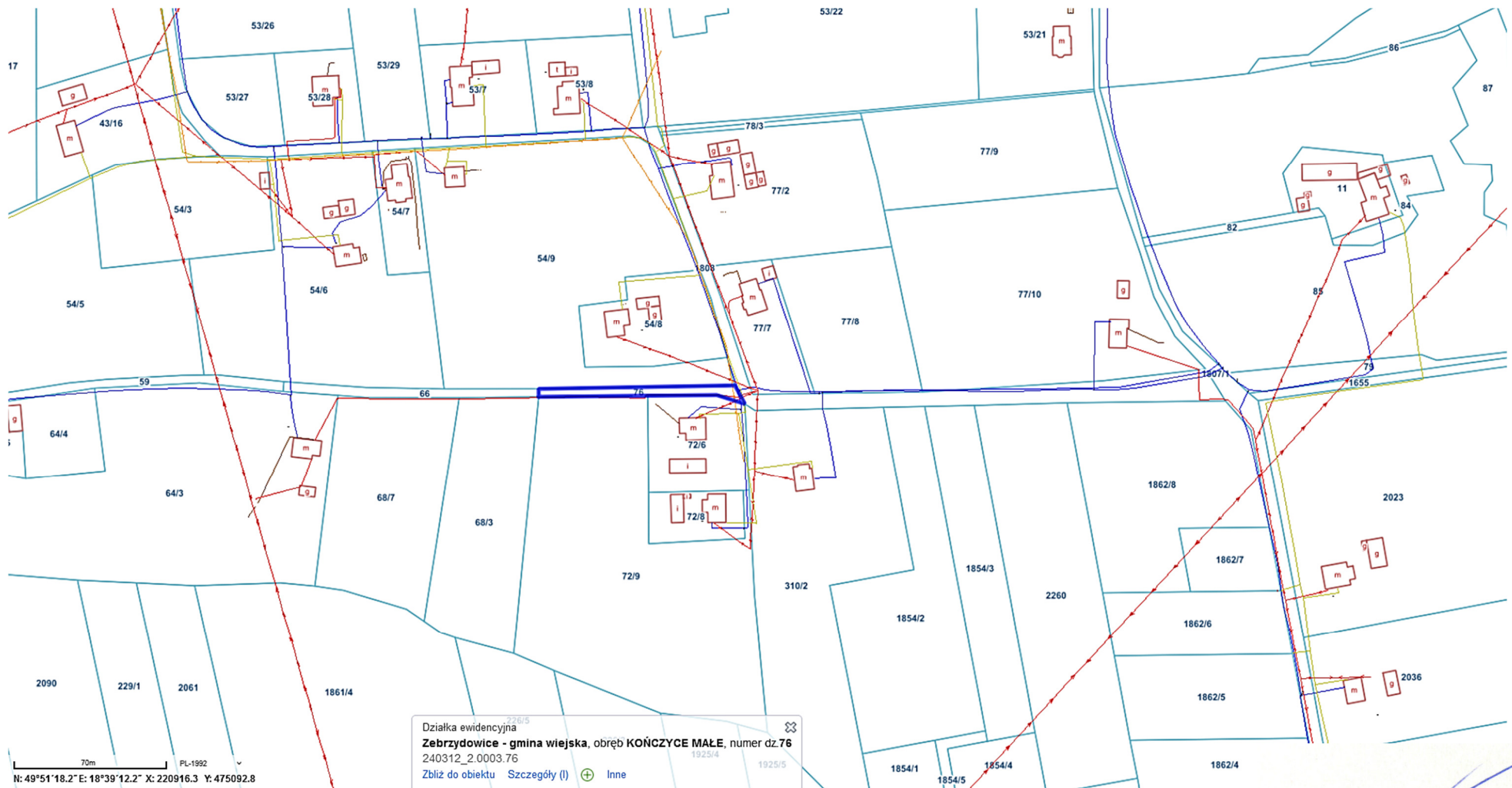
Miejscowość, data



.....  
Podpis wykonawcy

# UKŁAD GEODEZYJNY I UZBROJENIA TERENU – dz. 76 Kończyce Małe

27 października 2023 roku



\* źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

