
OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej
zabudowanej budynkiem którego stan techniczny wskazuje na likwidację,
położonej przy ul. Sołeckiej w Kobielicach;
dz. 532/55 – obręb 0001 Kobielice, gmina Suszec, pow. pszczyński, woj. śląskie



Opracowanie dla Syndyka masy upadłościowej

Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest prawo własności działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym dz. 532/55 o pow. 308m² - obręb 0001 Kobielice, gmina Suszec, pow. pszczyński, woj. śląskie.

Częścią składową dz. 532/55 jest dwukondygnacyjny, murowany budynek handlowy o pow. zabudowy 80,25m²* oddany do użytkowania w 1960 roku – obecnie z uwagi na istotny stopień zużycia przeznaczony do likwidacji; obiekt o nr ewidencyjnym 392 położony przy ul. Soleckiej.

Działka dz. 532/55 o przeciętnych łącznie cechach użytkowych (zwarta, regularna; całość o istotnie niewielkiej powierzchni rzędu 3a), z zapewnionym prawnym i faktycznym dostępem od ul. Soleckiej (nawierzchnia asfaltowa; korzystne) oraz dostępem do podstawowych mediów (brak kanalizacji sieciowej);

posesja położona jest w północnej, pośredniej części miejscowości, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rolniczych usytuowanych wzdłuż ww. drogi publicznej (otoczenie korzystne).

Przedmiotowa działka znajduje się w dobrym położeniu względem rozkładu miejscowości oraz istniejącej infrastruktury społecznej regionu.

Nieruchomość w obecnym stanie jest obciążona wadą prawną polegającą na tym, że frontowa (północna) część budynku wykracza poza granicę działki ewidencyjnej i znajduje się w przestrzeni innej nieruchomości.

Stan prawny:

Zgodnie z treścią księgi wieczystej KW KA1P/00031785/9 rejestru Sądu Rejonowego w Pszczynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych dział I-O tej księgi obejmuje nieruchomość gruntową składającą się z dz. 532/55 o pow. 0,0308 ha; woj. śląskie, pow. pszczyński, gmina Suszec, miejscowość Kobielice.

Wg treści księgi wieczystej współwłaścicielami ww. nieruchomości są: Wioletta Malcharek c. Tadeusza i Alfredy oraz Bogdan Malcharek s. Edwarda i Ireny we wspólności majątkowej małżeńskiej w całości.

W dziale III ujawniono ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym w sprawie II KM 339/03 na rzecz Blanca Plus Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Wola Mrokowska.

W dziale IV tej księgi ujawniono hipoteki: umowną zwykłą w kwocie 5.000,00 zł na rzecz Gminy Suszec oraz przymusową kaucyjną w kwocie 51.290,93 zł na rzecz Skarbu Państwa - Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddziału w Rybniku – z siedzibą w Warszawie.

Zlecniodawca: Syndyk masy upadłościowej

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.

Data sporządzenia wyceny i wykonania operatu:

2 czerwca 2020 roku

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:

2 czerwca 2020 roku

Data przyjętego stanu nieruchomości i poziomu cen:

22 kwietnia 2020 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości:

22 kwietnia 2020 roku

Oszacowana wartość nieruchomości według przyjętego stanu i poziomu cen.

	Wartość gruntu	Koszty likwidacji części składowych gruntu	Wartość nieruchomości
Określona wartość nieruchomości (1), (2)	19 416 zł	26 073 zł	- 6 657 zł
Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (1), (2)	- zł	-	- zł

Słownie wartość nieruchomości (1):

minus sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt siedem zł

Słownie wartość nieruchomości przy założeniu przeprowadzenia

prac rozbiórkowych oraz zagospodarowania gruntu we własnym zakresie (2):

dziewiętnaście tysięcy czterysta szesnaście zł

Słownie wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (1):

zero złotych

Słownie wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (2):

zero złotych

Wykonawca:

Michał Smoter, rzeczoznawca majątkowy nr 4937

Bielsko-Biała – 2 czerwca 2020 roku



Określenie nieruchomości i zakresu opracowania

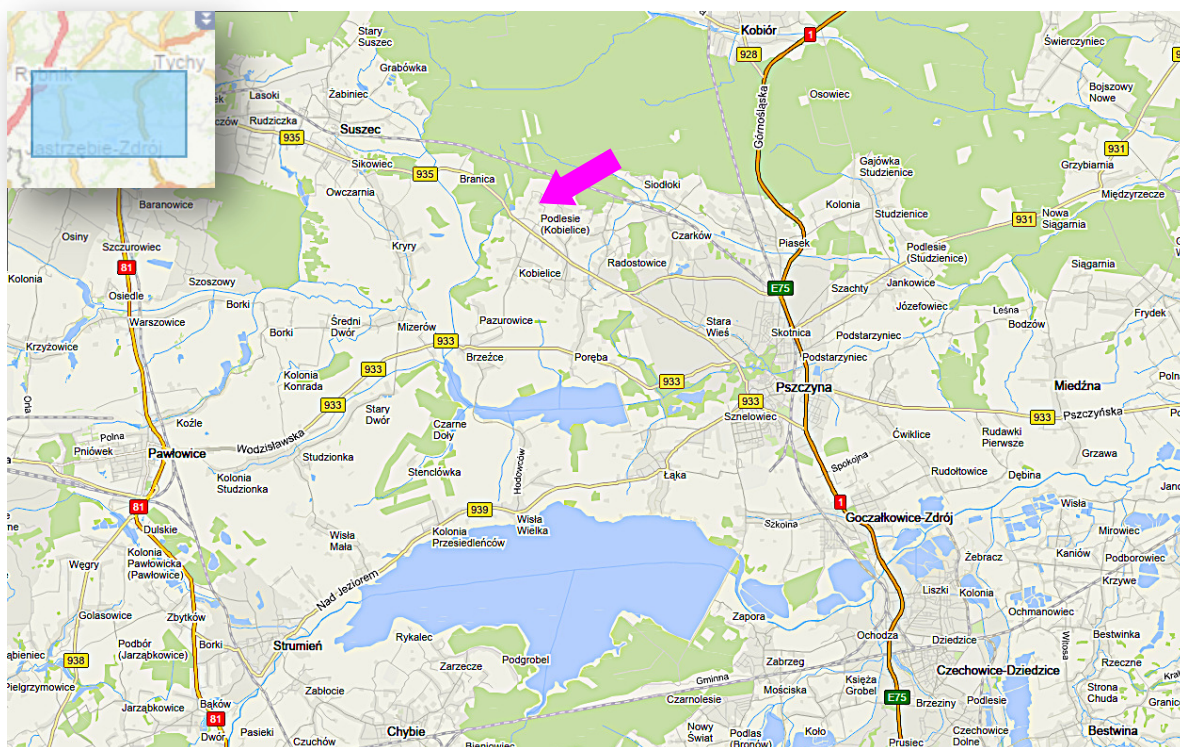
Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem handlowym z lat 60-tych położona w Kobielicach przy ulicy Sockiej, z uwagi na obecny stan techniczny przeznaczonym do likwidacji. Nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej KW KA1P/00031785/9 Sądu Rejonowego w Pszczynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

Wycenie podlega ww. nieruchomość wraz z kosztami likwidacji istniejących części składowych gruntu.

W zakresie opracowania jest:

- Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu dz. 532/55 o pow. 308m² obrębu 0001 Kobielice – gmina Suszec, pow. pszczyński, woj. śląskie, wraz z kosztami likwidacji istniejącej zabudowy.
- W operacie szacunkowym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wyceniono wartość gruntu objętego KW KA1P/00031785/9, pomniejszonego o koszty likwidacji jego części składowych.

Położenie na planie przedstawia poniższy rysunek:



źródło: mapa.targeo.pl

Cel i daty opracowania

Określenie wartości rynkowej nieruchomości, tj. zabudowanej działki dz. 532/55 na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym; zgodnie ze stanem faktycznym oszacowano wartość nieruchomości metodą kosztów likwidacji mieszczącą się w podejściu mieszanym.

Opinię wykonano na zlecenie Syndyka.

Przyjęte w wycenie daty

Data sporządzenia wyceny i wykonania operatu:	2 czerwca 2020 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2 czerwca 2020 roku
Data przyjętego stanu nieruchomości i poziomu cen:	22 kwietnia 2020 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	22 kwietnia 2020 roku

Podstawy formalne

1. Zlecenie Syndyka masy upadłościowej na wykonanie wyceny z kwietnia 2020 roku.

Podstawy prawne opracowania

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 15 stycznia 2020 r. poz. 65).
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 23 października 2019 roku, poz. 2250).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 16 maja 2019 roku, poz. 1145 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 21 maja 2019 roku, poz. 1186).
6. Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 26 września 2011r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2020 (M.P. z dnia 30 października 2019 roku, poz. 1059).

Źródła informacji

7. Dokumentacja prawna – analiza aktualnych zapisów Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości; badanie stanu prawnego wg treści księgi wieczystej KW KA1P/00031785/9 rejestru Sądu Rejonowego w Pszczynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych z dnia 22 kwietnia 2020 roku.
8. Dokumentacja geodezyjna: informacje udostępnione przez Zleceniodawcę, niezależna analiza portalu mapowego powiatu pszczyńskiego.
9. Badanie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Suszec dla sołectwa Kobielice.
10. Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 22 kwietnia 2020 roku.
11. Pomiary budynku dokonane podczas oględzin nieruchomości.
12. Dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości wykonana w trakcie wizji lokalnej.
13. Badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych.
14. Biuletyn cen robót remontowo-budowlanych oraz zabytkowych BRR „Sekocenbud” I kw. 2020 roku; analiza lokalnych kosztów niezbędnych do przeprowadzenia likwidacji obiektu.

Stan nieruchomości

Stan prawny

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie badania stanu prawnego księgi wieczystej KW KA1P/00031785/9 Sądu Rejonowego w Pszczynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych; w treści ww. księgi wieczystej ujawniono:

- Dział I: Dz. 532/55 o pow. 0,0308 ha; woj. śląskie, pow. pszczyński, gmina Suszec, miejscowość Kobielice.
- Dział I-SP: Brak wpisów.
- Dział II: Prawo własności ujawnione na rzecz Wioletty Malcharek c. Tadeusza i Alfredy oraz Bogdana Malcharek s. Edwarda i Ireny we wspólności majątkowej małżeńskiej w całości.
- Dział III: Ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym w sprawie II KM 339/03 na rzecz Blanca Plus Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Wola Mrokowska.
- Dział IV: Hipoteki: umowna zwykła w kwocie 5.000,00 zł na rzecz Gminy Suszec oraz przymusowa kaucyjna w kwocie 51.290,93 zł na rzecz Skarbu Państwa - Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddziału w Rybniku - z siedzibą w Warszawie.

Ewidencja

Stan prawny ksiąg wieczystych na dzień wyceny jest zgodny z aktualnym stanem ewidencji gruntów.

Przeznaczenie terenu.

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Suszec dla sołectwa Kobielice, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/59/2015 Rady Gminy w Suszcu z dnia 30 kwietnia 2015 roku przewidują dla przedmiotowej działki tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu „C 8MN”.

Zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania przedmiotowa parcela związana jest z istniejącą zabudową budynkiem o dawnej funkcji handlowej w strefie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej rejonu ul. Soleckiej.

Stan techniczno-użytkowy

Opis działki:

Nieruchomość stanowi jedna działka gruntu oznaczona dz. 532/55 o pow. 308m² - obręb 0001 Kobielice, gmina Suszec, pow. pszczyński, woj. śląskie. Działka dz. 532/55 o przeciętnych łącznych cechach użytkowych (zwarta, regularna; całość o istotnie niewielkiej powierzchni rzędu 3a), z zapewnionym prawnym i faktycznym dostępem od ul. Soleckiej (nawierzchnia asfaltowa; korzystne) oraz dostępem do podstawowych mediów (brak kanalizacji sieciowej); posesja położona jest w północnej, pośredniej części miejscowości, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów rolniczych usytuowanych wzdłuż ww. drogi publicznej (otoczenie korzystne). Przedmiotowa działka znajduje się w dobrym położeniu względem rozkładu miejscowości oraz istniejącej infrastruktury społecznej regionu. Nieruchomość w obecnym stanie jest obciążona wadą prawną polegającą na tym, że frontowa (północna) część budynku wykracza poza granicę działki ewidencyjnej i znajduje się w przestrzeni innej nieruchomości.

Opis techniczny budynku (dokumentację fotograficzną zamieszczono w załączeniu):

Częścią składową dz. 532/55 jest dwukondygnacyjny, murowany budynek handlowy o pow. zabudowy 80,25m²* oddany do użytkowania w 1960 roku – obecnie z uwagi na istotny stopień zużycia przeznaczony do likwidacji; obiekt o nr ewidencyjnym 392 położony przy ul. Soleckiej. Technologia wykonania budynku tradycyjna: fundamenty betonowe, ściany kondygnacji nadziemnych wykonano w przeważającej większości z pustaka ceramicznego na zaprawie (miejscowe wstawki z gazobetonu). Istniejące stropy masywne (z płyt betonowych); stropodach płaski pokryty papą. Tynki wewnętrzne oraz elewacje mineralne.

PODSTAWOWE PARAMETRY OBLICZENIOWE OBIEKTU:

(* przyjęte i wyliczone na podstawie pomiarów własnych wykonanych w trakcie oględzin nieruchomości)

- powierzchnia zabudowy bez schodów i podestów: 73,57m²
- powierzchnia zabudowy obejmująca schody i podesty: 80,25m²
- powierzchnia ogólna parteru: 55,18m²
- powierzchnia ogólna piwnic: 48,82m²
- powierzchnia ogólna łącznie: 104,00m²
- objętość fundamentów: 8,35m³
- objętość ścian nadziemnych: 71,82m³
- objętość podłoża: 5,99m³
- łączna powierzchnia stropów i schodów: 130,45m²
- łączna objętość stropów i schodów: 13,04m³
- łączna objętość gruzu: 99,20m³
- masa gruzu (ściany nadziemne): 57,60 Mg (ton)
- masa gruzu (fundamenty, stropy, schody): 20,45 Mg (ton)
- łączna masa gruzu: 78,05 Mg (ton)

Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

Aktem prawnym regulującym zasady wyceny nieruchomości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (z późniejszymi zmianami), wraz z przepisami wykonawczymi, tj. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (z późniejszymi zmianami).

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość nieruchomości jest równa kosztowi nabycia gruntu (o którym mowa w § 21 ust. 1 Rozporządzenia) pomniejszonemu o koszty likwidacji jego części składowych.

Uwzględniając w szczególności powyższe, jak również rodzaj i położenie wycenianej nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych (grunt), określenia wartości dokonano z zastosowaniem:

- podejścia mieszanego, metody kosztów likwidacji, techniki szczegółowej - dla określenia kosztów likwidacji części składowych gruntu, w tym podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej - dla określenia wartości gruntu;
- dodatkowo przeprowadzono analizę wartości dla wymuszonej sprzedaży.

PODEJŚCIE MIESZANE

Wyceny nieruchomości w podejściu mieszanym dokonuje się w przypadku braku możliwości bezpośredniego odwzorowania jej wartości na podstawie dostępnych danych rynkowych (jak w przypadku wycenianej nieruchomości).

Zgodnie z obowiązującymi regulami prawa podejście mieszane umożliwia określenie wartości w sposób pośredni poprzez zastosowanie elementów różnych podejść, w tym przypadku porównawczego i kosztowego. Wartość nieruchomości (W_N) określoną metodą kosztów likwidacji (obiektów budowlanych) można wyrazić więc następującą formułą:

1. W przypadku braku możliwości odzyskania materiałów z rozbiórki:

$$W_N = W_G - (K_{RO} + K_D + O_S)$$

2. W przypadku gdy istnieje możliwość odzyskania materiałów z rozbiórki:

$$W_N = W_G - (K_{RO} + K_D + O_S) + W_m$$

gdzie: W_G - wartość rynkowa gruntu
 K_{RO} - koszt robót rozbiórkowych
 K_D - koszty dokumentacji i nadzoru
 O_S - opłata za składowanie gruzu na wysypisku
 (w przypadku braku możliwości zagospodarowania gruzu na terenie budowy)
 W_m - wartość materiałów możliwych do odzyskania

Określona w powyższy sposób wartość nieruchomości może ulec dodatkowemu zmniejszeniu w przypadku, gdy likwidowany składnik gruntu zawiera materiały i elementy wymagające utylizacji (odpady zawierające substancje niebezpieczne, produkty smołowe, papa, materiały zawierające azbest itp.).

W przypadku braku możliwości zagospodarowania gruzu na terenie budowy w kalkulacji wartości nieruchomości (oprócz kosztu odwiezienia gruzu) należy uwzględnić także opłatę za składowanie gruzu na wysypisku (opłaty za korzystanie ze środowiska), przyjmując lokalne stawki za składowanie 1Mg gruzu budowlanego.

Podobnie jak w podejściu kosztowym przy użyciu ww. techniki szacowania uwzględnia się także koszty dokumentacji i nadzoru, gdy wymagają tego przepisy „Prawa budowlanego”.

Art. 31.1. Pozwolenia nie wymaga rozbiórka (m.in.):

- 1) *budynków i budowli – nie wpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską – o wysokości poniżej 8m., jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości;*
- 2) *obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki.*

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE (traktowane jako element podejścia mieszanego)

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

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 stanowiący 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 wycenianej 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 (co najmniej kilkanaście).
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- 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_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] 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_{min} , C_{max}].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_r = C_{sr} P K_{kor} \sum_i^n K_i \quad \text{gdzie:}$$

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

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

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

Uwzględniając ponadto założenia wyceny wynikające z faktycznego stanu nieruchomości (grunt zabudowany budynkiem w stanie do likwidacji) przyjęto racjonalnie uzasadnione przesłanki względem których oszacowana wartość ujemna (sytuacja, w której koszty likwidacji części składowych nieruchomości przewyższają wartość rynkową gruntu – jak w przedmiotowym przypadku) powinna być utożsamiana z realnym brakiem wartości (poziom zerowy).

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
Realny brak wartości rynkowej	0%
Przyjęto rynkowy wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej	0%

Analiza lokalnego rynku nieruchomości

Wyceniana nieruchomość gruntowa jest typowa ze względu na atrybuty względem nieruchomości, które znajdują się w obrocie na lokalnym rynku. Rynek choć częściowo ograniczony w analizowanym segmencie istnieje, pozwalając na prawidłowe przeprowadzenie procedury szacowania w podejściu porównawczym (stanowiącym składową procedury wyceny w podejściu mieszanym).

Obszar analizy: Analizą objęto rynek lokalny gminy Suszec; analizy transakcji sprzedaży gruntów (wycena) dokonano ze szczególnym uwzględnieniem podobnej strefy (miejscowości), stopnia zurbanizowania terenu, parametrów dostępności oraz atrybutów użytkowych działki.

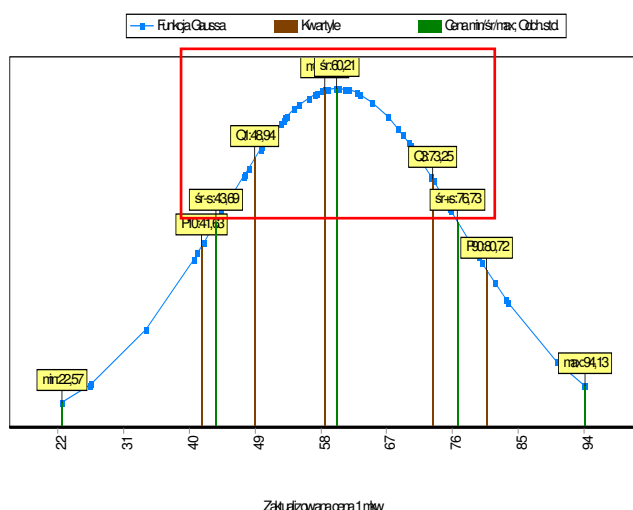
Okres analizy: W analizie przyjęto dwuletni okres badania rynku; dla poprawnego przeprowadzenia procedury wyceny szczegółowo analizowano zmiany cen w badanym okresie czasu.

Zakres analizy: Zakresem analizy objęto nieruchomości gruntowe niezabudowane z prawem do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do porównania wybrano zgodnie z przepisami prawa dane dotyczące cen sprzedaży wolnorynkowej prawa własności gruntów niezabudowanych; analizą objęto wyłącznie grunty o uzasadnionej racjonalnie, zbliżonej powierzchni rzędu 400÷3000m².

Wnioski z analizy

- Stan i stopień rozwoju rynku nieruchomości gruntowych (odpowiednio do założeń wyceny grunty budowlane o przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej) w analizowanym obszarze i okresie jest zadowalający; rynek taki z uwagi na uniwersalne walory techniczno-użytkowe stanowi segment nieruchomości typowych (powszechnych) względem występowania w obrocie rynkowym.
- Przeprowadzone badania wskazują, iż w obszarze analizowanego rynku istnieją transakcje gruntami o zbliżonych atrybutach, pozwalając na przeprowadzenie właściwej wyceny w podejściu porównawczym.
- 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 indywidualne walory położenia i lokalizacji, wielkości powierzchni i posiadanych cech użytkowych (geotechnicznych), jak również zurbanizowania terenu oraz istniejących ograniczeń prawnych i (lub) funkcjonalnych.

- W zakresie gruntów działki o atrybutach „lepszych” i położone w atrakcyjniejszych lokalizacjach bądź znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie główniejszych ulic, jak również znajdujące się w bliższym sąsiedztwie lokalnych centrów uzyskują ceny wyższe od przeciętnych; w przeciwieństwie grunty o atrybutach „gorszych” znajdujące się w gorszych lokalizacjach bądź o niezbyt korzystnych indywidualnych cechach uzyskują ceny niższe bądź znacznie niższe od przeciętnych.
- Ponadto analizy odnotowanych transakcji dla przyjętego obszaru gminy Suszec wskazują na następujące wnioski:
 - w obszarze przyjętego rynku (gmina Suszec), w założonym okresie badania cen odnotowano 64 transakcje nieruchomościami (gruntami) o podstawowym przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i najbardziej uzasadnionej (występującej) rynkowo powierzchni rzędu 400÷3000m²; odnotowane transakcje mieszczą się w najczęściej występującym przedziale cen jednostkowych (cena średnia ± odchylenie standardowe) znajdującą się w przedziale 44 zł/m² do 77 zł/m². Obraz rozkładu i częstości występowania cen odnotowanych lokalnie transakcji przedstawiono na poniższym wykresie:



grunty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
gmina Suszec - własność;
pow. rzędu 400÷3000m²;

64 transakcje

- Przeprowadzone szersze badania rynkowe wskazują na obecne wyrównanie poziomów cenowych oraz liczby zawieranych transakcji; w okresie badania cen utrzymuje się stabilna tendencja na poziomie popytu i podaży (poziom zerowy).

Wybrane do analizy porównawczej transakcje najbardziej podobnymi gruntami.

Rynek niezabudowanych gruntów obejmuje ścisły obszar gminy Suszec, działek objętych prawem własności, nieruchomości o podobnej wielkości (400÷3000m²), z uwzględnieniem maksymalnego podobieństwa położenia względem obszaru miejscowości.

Zróżnicowanie powierzchni działek transakcyjnych jak zbadano nie wpływa w zasadniczy sposób na zmiany cen jednostkowych i mieści się całkowicie w zastosowanych poprawkach.

Zgodnie z założeniami podejścia porównawczego do wyceny wybrano ostatecznie 11 transakcji gruntami podobnymi, które posłużyły do wyceny poprzez korygowanie ceny średniej.

Transakcje te zamieszczono w poniższej tabeli:

Data transakcji	Gmina	Obręb	Nr działki (ek)	Pow. w m ²	Cena 1m ² gruntu	Cena gruntu	MPZP
2019-03-27	Suszec	Kobielice	108/22	900	50,00 zł	45 000 zł	MN
2018-07-25	Suszec	Kobielice	125/22, 183/22, 184/22	1386	68,54 zł	95 000 zł	MN
2018-09-04	Suszec	Radostowice	2690/164	735	53,06 zł	39 000 zł	MN
2019-06-25	Suszec	Radostowice	2701/184	991	75,68 zł	75 000 zł	MN
2018-11-09	Suszec	Radostowice	2702/184, 2700/184	1541	47,37 zł	73 000 zł	MN
2018-09-18	Suszec	Radostowice	439/53	1932	54,35 zł	105 000 zł	MN
2019-02-08	Suszec	Radostowice	495/7	684	73,10 zł	50 000 zł	MN
2019-04-15	Suszec	Kryry	608/49	1072	41,98 zł	45 000 zł	MN
2018-10-17	Suszec	Kryry	685/47	700	57,14 zł	40 000 zł	MN
2018-07-31	Suszec	Kobielice	895/27	1105	49,77 zł	55 000 zł	MN
2019-04-02	Suszec	Kobielice	937/96	1100	59,00 zł	64 900 zł	MN

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wartość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	75,68
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	41,98
Cena średnia	C_{sr}	zł/m ²	57,27
Współczynnik korygujący minimalny K_{min}	C_{min}/C_{sr}		0,73
Współczynnik korygujący maksymalny K_{max}	C_{max}/C_{sr}		1,32
Odchylenie standardowe		zł/m ²	10,89

Tabela 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 tabelach poniżej.

Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Położenie	25 %
Otoczenie	20 %
Uzbrojenie	15 %
Warunki dojazdu	15 %
Wielkość działki	15 %
Cechy fizyczne działki	10 %
Razem:	100 %

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 tabelach na stronach następnych.

Opis nieruchomości o cenie maksymalnej i minimalnej z uwzględnieniem ich cech rynkowych		
Rodzaj cechy	Charakterystyka nieruchomości o cenie	
	minimalnej	maksymalnej
Położenie	<i>przeciętne</i>	<i>bardzo dobre</i>
Otoczenie	<i>korzystne</i>	<i>bardzo korzystne</i>
Uzbrojenie	<i>podstawowe</i>	<i>podstawowe</i>
Warunki dojazdu	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>
Wielkość działki	<i>średnia</i>	<i>mała</i>
Cechy fizyczne działki	<i>korzystne</i>	<i>korzystne</i>

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	Położenie ogólne (dzielnica, jej charakter, moda), uwarunkowania indywidualne lokalizacji	bardzo dobre	Dogodne położenie z lokalizacją w zurbanizowanej i zabudowanej strefie miejscowości, korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; istotna moda lokalizacji szczegółowej.
		dobre	Poprawne położenie z lokalizacją w przeciętnie zurbanizowanej i zabudowanej strefie miejscowości, mniej korzystny dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej; umiarkowana moda lokalizacji.
		przeciętne	Częściowe oddalenie od większych skupisk istniejącej infrastruktury społecznej, poprawna lokalizacja względem głównych ulic, itp.; niska moda lokalizacji szczegółowej
2	Otoczenie	bardzo korzystne	Korzystna, widokowa ekspozycja, atrakcyjne elementy krajobrazu; brak elementów istotnie ograniczających walory widokowe otoczenia; brak czynników uznawanych za niekorzystne (hałas, wibracje, zapylenie, linie przesyłowe wysokiego napięcia itp.).
		korzystne	Poprawna, widokowa ekspozycja, elementy krajobrazu o umiarkowanej atrakcyjności; brak elementów istotnie ograniczających walory widokowe otoczenia; czynniki uznawane za niekorzystne w akceptowalnym oddaleniu.
		przeciętne	Teren o częściowo ograniczonej widokowości, w sąsiedztwie występują elementy ograniczające walory widokowe otoczenia; niekorzystne czynniki wizualne otoczenia; w sąsiedztwie czynniki uznawane za niekorzystne (hałas, wibracje, zapylenie, linie przesyłowe itp.).
3	Uzbrojenie	pełne	Dostępna bezpośrednia, pełna infrastruktura techniczna (media).
		podstawowe	Dostępna bezpośrednia, podstawowa infrastruktura techniczna (media).
		częściowe	Dostępna częściowa infrastruktura techniczna (media).
		brak	Brak.
4	Warunki dojazdu	korzystne	Bezpośredni dostęp do drogi asfaltowej, dobra jakość nawierzchni; urządzenie drogi; korzystna ekspozycja względem głównych ulic.
		średnio korzystne	Bezpośredni bądź nieznacznie pośredni dostęp do drogi asfaltowej; główne ulice w częściowym oddaleniu; inne utrudnienia (rodzaj bądź kategoria drogi, jakość nawierzchni, urządzenie drogi itp.).
5	Wielkość działki	mała	Stosunkowo niewielkie powierzchnie nie przekraczające 10a.
		średnia	Stosunkowo przeciętne powierzchnie rzędu 11÷15a.
		duża	Stosunkowo większe powierzchnie przekraczające 15a.
6	Cechy fizyczne działki	korzystne	Zwarta powierzchnia o ekonomicznych i funkcjonalnych parametrach użytkowych; teren płaski bądź nieznacznie nachylony.
		średnio korzystne	Powierzchnia o mniej korzystnych proporcjach częściowo ograniczających zabudowę bądź zagospodarowanie nieruchomości; teren płaski bądź nieznacznie nachylony.

Wnioski końcowe wyceny

- Określona wartość rynkowa nieruchomości według jej aktualnego sposobu wykorzystania, z uwzględnieniem przeznaczenia (analiza) oraz wszystkich istotnych atrybutów użytkowych gruntu odzwierciedla ceny rynkowe przy uwzględnieniu wskazanych cech; określona wartość odzwierciedla ceny rynkowe odnotowane w zawartych na rynku wolnorynkowych transakcjach kupna-sprzedaży podobnych gruntów niezabudowanych.
- Wartość uzyskana w procesie wyceny jest wartością rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem obiektywnych, szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów nieruchomości.

Wartość rynkowa gruntu (koszt nabycia gruntu o takich samych cechach)

Wycenę przeprowadzono przy pomocy danych transakcyjnych stanowiących bazę danych biura. W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową gruntu (koszt nabycia gruntu) zgodnie z zakresem opracowania, przyjęto aktualny stan przeznaczenia działki. Wycenę i pełne obliczenia zawiera tabela na stronach załącznika.

Powierzchnia wycenianego gruntu w m ²	308
Określona wartość 1 m ² powierzchni gruntu	63,04 zł
Określona wartość nieruchomości gruntowej	19 416 zł
Przyjęta wartość nieruchomości gruntowej	19 416 zł

Słownie wartość gruntu: dziewiętnaście tysięcy czterysta szesnaście złotych

Określenie kosztów likwidacji części składowych gruntu

Na podstawie obmiarów budynku przeprowadzonych w trakcie jego oględzin, dla każdego wyróżnionego elementu lub wyróżnionych robót zostały obliczone ilości umownych jednostek odniesienia, potrzebne do obliczenia kosztu likwidacji poszczególnych elementów budynku. Wyznaczone w ten sposób niezbędne parametry obliczeniowe zamieszczono na stronie 5 operatu, szczegółowe obliczenia zawarto w archiwum biura.

Do analizy przyjęto „*Biuletyn cen robót remontowo-budowlanych oraz zabytkowych SEKOCENBUD*” – I kw. 2020 roku, wydany przez Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o., dodatkowo analizowano lokalne ceny podobnych robót budowlanych.

Do określenia kosztu (ceny) „*K_{RO}*” likwidacji całego budynku wg wyróżnionych elementów jednostkowych należy koszty (ceny) likwidacji poszczególnych elementów odniesienia pomnożyć przez ilość jednostek obmiaru. Analizę kosztów likwidacji przedmiotowego obiektu zamieszczono w poniższej tabeli.

Zgodnie z przepisami *Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z dnia 21 maja 2019 roku, poz. 1186)* w wycenie uwzględniono koszty dokumentacji i nadzoru:

Art. 31.1. Pozwolenia nie wymaga rozbiórka:

- 3) *budynków i budowli – nie wpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską - o wysokości poniżej 8m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości..*

Opis jednostkowych robót rozbiórkowych i wyburzeniowych	Jednostka obmiaru	Ilość jednostek obmiaru	Koszt jednostkowy	Wartość jednostki
Rozebranie betonowych ław, stóp oraz fundamentów o grubości od 40cm (KNR4-04/0604-0400/)	m ³	8,35	658,26 zł	5 493,74 zł
Rozebranie murów z bloczków ceramicznych powyżej terenu na zaprawie cementowo-wapiennej w budynkach o wysokości do 9m (KNR4-04/0104-0300/)	m ³	71,82	110,61 zł	7 944,13 zł
Rozebranie podłoża z betonu żwirowego o grubości 5-10cm (KNR4-04/0301-0200/)	m ³	5,99	218,56 zł	1 308,28 zł
Rozebranie stropów (stropodachu), schodów żelbetowych (analiza własna)	m ³	13,04	58,52 zł	763,38 zł
Wywiezienie gruzu z rozbiórki samochodami samowyladowczymi do 5 t. na odległość do 1km (KNR4-01/0108-1100); w tym załadunek i wyladunek; analiza własna	m ³	99,20	95,99 zł	9 521,98 zł
J.w. lecz - dodatek za każdy następny rozpoczęty 1km /w koszcie jednostkowym uwzględniono łącznie następne rozpoczęte 10km/ (KNR4-01/0108-1200/)	m ³	10,00	2,68 zł	26,80 zł
Suma kosztów jednostkowych robót rozbiórkowych i wyburzeniowych elementów budynku (koszt likwidacji budynku):				25 058,31 zł
Przyjmując wartość współczynnika korekcyjnego na region województwa Śląskiego, w wysokości: k = 0,980 skorygowany koszt likwidacji budynku powinien kształtować się na poziomie:				24 557,14 zł
Przyjęta ostatecznie suma kosztów prac rozbiórkowych uwzględniająca ponadto koszty dokumentacji i nadzoru w wysokości 2%:				25 048 zł

Dla potrzeb określenia masy gruzu powstałego w wyniku rozbiórki budynku w związku ze składowaniem na wysypisku posłużono się „Przelicznikami wagonowymi oraz powierzchnionymi do kalkulacji kosztorysowych” opracowanymi przez Jerzego Frąckowiaka – „Materiały ogólnobudowlane” (Kraków 2004r.).

Koszty opłat za korzystanie ze środowiska przyjęto zgodnie z *Obwieszczeniem Ministra Środowiska z dnia 26 września 2011r. w sprawie wysokości stawek opłat za korzystanie ze środowiska na rok 2020* (M.P. z dnia 30 października 2019 roku, poz. 1059); zamieszczono je w poniższej tabeli.

Określenie wysokości opłat za korzystanie ze środowiska dla wyróżnionych rodzajów odpadów

Symbol klasyfikacyjny	Grupy, podgrupy i rodzaje odpadów	Jednostkowa stawka zł/Mg	Ilość jednostek obmiaru Mg	Koszt jednostkowy
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	13,13	20,45	268,51 zł
17 01 02	Gruz ceglany (gazobeton)	13,13	57,60	756,29 zł
Łącznie opłaty za korzystanie ze środowiska:				1 025 zł

Ostatecznie łączne koszty likwidacji części składowych nieruchomości przyjęto w wysokości **26 073 zł**.

Określona wartość

Oszacowana wartość nieruchomości według przyjętego stanu i poziomu cen.

	Wartość gruntu	Koszty likwidacji części składowych gruntu	Wartość nieruchomości
Określona wartość nieruchomości (1), (2)	19 416 zł	26 073 zł	- 6 657 zł
Wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (1), (2)	- zł	-	- zł

Słownie wartość nieruchomości (1):

minus sześć tysięcy sześćset pięćdziesiąt siedem zł

Słownie wartość nieruchomości przy założeniu przeprowadzenia

prac rozbiórkowych oraz zagospodarowania gruntu we własnym zakresie (2):

dziewiętnaście tysięcy czterysta szesnaście zł

Słownie wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (1):

zero złotych

Słownie wartość nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej (2):

zero złotych

Klauzule i zastrzeżenia

- Wartość nieruchomości oszacowana w operacie jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem jej atrybutów.
- Określona wartość rynkowa całości nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Operat ważny jest na datę opracowania, w przypadku zmian rynkowych, makroekonomicznych lub innych istotnych okoliczności wymaga aktualizacji.
- Stan prawny nieruchomości przyjęto według danych ujawnionych w księdze wieczystej. Ocena stanu prawnego nieruchomości przedstawiona w operacie nie jest ekspertyzą prawną.
- Parametry obliczeniowe budynku przyjęto na podstawie pomiarów wykonanych bezpośrednio w trakcie oględzin nieruchomości.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Oświadczam, iż nie pozostaję ze Zleceniodawcą w żadnym stosunku służbowym ani pokrewieństwa, procedura wyceny i określona wartość zostały dokonane w sposób niezależny.
- W przypadku przyjęcia założenia (wariantowość wyceny) rozebrania obiektu oraz wywozu i zagospodarowania gruntu we własnym zakresie potencjalnego nabywcy, bądź też podjęcia decyzji o ewentualnym całkowitym remoncie budynku można przyjąć za słuszne, iż tak ustalona cena sprzedaży będzie odpowiadać wartości samego gruntu (2).

Na tym operat zakończono i podpisano.

Bielsko-Biała - 2 czerwca 2020 roku



Dokumentacja fotograficzna – stan obecny

Widok ogólny budynku przy ul. Soleckiej – zewnątrz



Stan wykończenia wewnętrznego - PIWNICE



Stan wykończenia wewnętrznego - PARTER

