
OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej

stanowiącej dz. 3345/6,

stanowiącej pas drogowy ul. Bocznej w Goleszowie



Opracowanie dla Syndyka masy upadłościowej

Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest działka gruntu dz. 3345/6 obrębu 0005 Goleszów o pow. 840m², wchodząca w skład nieruchomości objętej KW BB1C/00064854/5 SR Cieszyn; położenie w Goleszowie - gmina Goleszów, pow. cieszyński, woj. śląskie.

Ww. działka stanowi teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej – ul. Bocznej (pas komunikacyjny bez trwałej nawierzchni - gruntowa, utwardzona).

Nieruchomość położona jest we wschodniej części gminy, ok. 700m od ul. Ustrońskiej (relacji Ustroń-Goleszów) oraz ok. 4km od linii ul. Katowickiej (główna trasa komunikacyjna regionu relacji Skoczów-Wisła; DW 941).

Teren bezpośredniego sąsiedztwa działki jest związany z istniejącą, stabilną zabudową o zasadniczej funkcji związanej z mieszkalnictwem jednorodzinnym (część zachodnia i południowa) oraz z prowadzeniem gospodarki rolniczej (część wschodnia i północna).

Obszar nieruchomości usytuowany jest w zasięgu częściowego uzbrojenia i wyposażenia w elementy infrastruktury, dojazd do działki korzystny.

Przeznaczenie terenu:

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów dla sołectwa Goleszów, uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/249/05 Rady Gminy w Goleszowie z dnia 25 stycznia 2005 roku przewidują dla przedmiotowej działki drogową w przeważającej większości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o symbolu „TMN2”, miejscowo w części północnej tereny drobnej wytwórczości i usług technicznych o symbolu „TUR”.

Stan prawny:

Prawa do nieruchomości ujawniono w księdze wieczystej KW BB1C/00064854/5 rejestru Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. pgr. 3345/6 o pow. 0,0840 ha położonej w miejscowości Goleszów - pow. cieszyński, woj. śląskie ujawniono m.in. na rzecz Krzysztofa Chmiel s. Ludwika i Emilii oraz Ilony Chmiel c. Jana i Marty we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 2/42 cz.

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

W dziale III zawarto ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zlecniodawca: Syndyk masy upadłościowej.

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

Data sporządzenia wyceny i wykonania opinii:

21 kwietnia 2021 roku.

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

21 kwietnia 2021 roku.

Data przyjętego stanu nieruchomości:

15 marca 2021 roku.

Data dokonania oględzin nieruchomości:

15 marca 2021 roku.

Oszacowane wartości nieruchomości (podejście porównawcze):

Oznaczenie nieruchomości	Powierzchnia nier. w m ²	Wartość 1m ²	Współczynnik zmiany cen	Wartość działki	Udział	Wartość udziału
BB1C/00064854/5	840	62,89 zł	1	52 828 zł	2/42	2 516 zł
						2 516 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						80%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:						2 010 zł

Słownie: dwa tysiące pięćset szesnaście złotych

Wykonawca:

Michał Smoter,
rzecznik majątkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała - 21 kwietnia 2021 roku



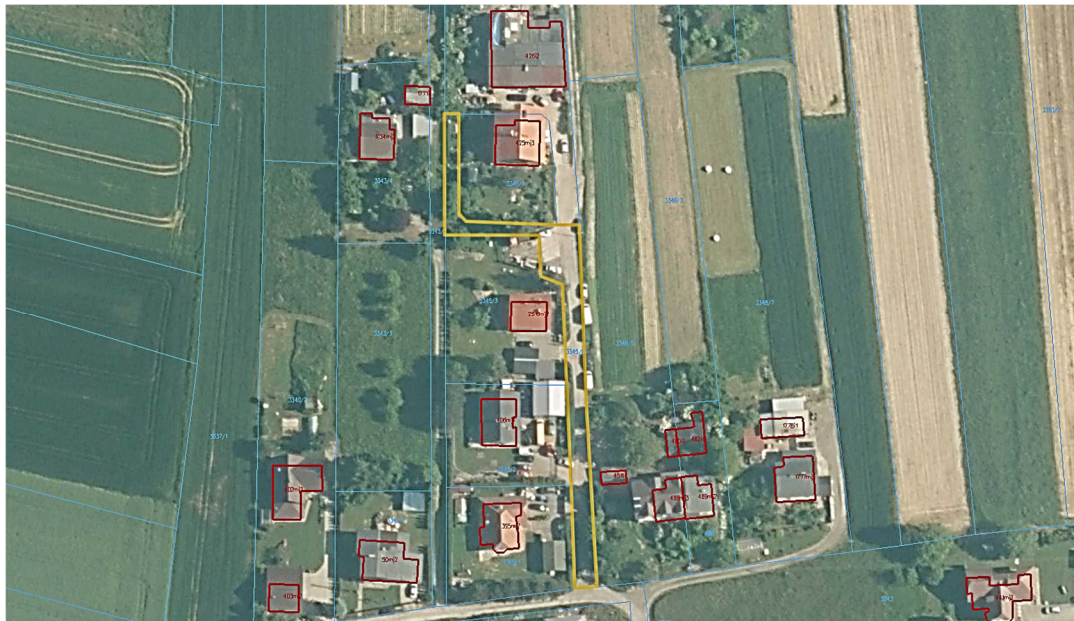
Określenie nieruchomości i zakresu wyceny

Wycenianą w niniejszej opinii nieruchomość stanowi jedna działka gruntu dz. 3345/6 stanowiąca pas drogowy ulicy Bocznej w Goleszowie; przedmiotową nieruchomość ujawniono w księdze wieczystej KW BB1C/00064854/5 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. 3345/6 o pow. 840m² obrębu 0005 Goleszów; gmina Goleszów, 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: goleszow.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:	21 kwietnia 2021 roku.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny, poziom cen:	21 kwietnia 2021 roku.
Data przyjętego stanu nieruchomości:	15 marca 2021 roku.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	15 marca 2021 roku.

Podstawy formalne

1. Zlecenie Syndyka na wykonanie wyceny z dnia 20 kwietnia 2021 roku.

Podstawy prawne i metodyczne wyceny

2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 16 września 2020 roku, poz. 1740).
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 15 stycznia 2020 r. poz. 65).
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 26 marca 2021 r. poz. 555).

Źródła informacji

5. Dokumentacja prawna dla przedmiotowej nieruchomości: protokół badania księgi wieczystej KW BB1C/00064854/5; stan prawny sprawdzono z aktualnymi zapisami Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 15 marca 2021 roku.
6. Informacje geodezyjne: analiza stanu nieruchomości na podstawie dostępnych systemów informacji przestrzennej.
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów dla sołectwa Goleszów.
8. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 15 marca 2021 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/00064854/5 rejestru Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. pgr. 3345/6 o pow. 0,0840 ha położonej w miejscowości Goleszów - pow. cieszyński, woj. śląskie ujawniono m.in. na rzecz Krzysztofa Chmiel s. Ludwika i Emilii oraz Ilony Chmiel c. Jana i Marty we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 2/42 cz.

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

W dziale III zawarto ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

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 Goleszów dla sołectwa Goleszów, uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/249/05 Rady Gminy w Goleszowie z dnia 25 stycznia 2005 roku przewidują dla przedmiotowej działki drogowej w przeważającej większości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o symbolu „TMN2”, miejscowo w części północnej tereny drobnej wytwórczości i usługotechnicznych o symbolu „TUR”.

Stan techniczno-użytkowy

Przedmiotem wyceny jest działka gruntu dz. 3345/6 obrębu 0005 Goleszów o pow. 840m², wchodząca w skład nieruchomości objętej KW BB1C/00064854/5 SR Cieszyn; położenie w Goleszowie - gmina Goleszów, pow. cieszyński, woj. śląskie.

Ww. działka stanowi teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej – ul. Bocznej (pas komunikacyjny bez trwałej nawierzchni - gruntowa, utwardzona).

Nieruchomość położona jest we wschodniej części gminy, ok. 700m od ul. Ustrońskiej (relacji Ustroń-Goleszów) oraz ok. 4km od linii ul. Katowickiej (główna trasa komunikacyjna regionu relacji Skoczów-Wisła; DW 941. Teren bezpośredniego sąsiedztwa działki jest związany z istniejącą, stabilną zabudową o zasadniczej funkcji związanej z mieszkalnictwem jednorodzinny (część zachodnia i południowa) oraz z prowadzeniem gospodarki rolniczej (część wschodnia i północna).

Obszar nieruchomości usytuowany jest w zasięgu częściowego uzbrojenia i wyposażenia w elementy infrastruktury, 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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami (Rozporządzenie R.M. z dn. 21 września 2004 roku, t.j. Dz. U. z 26 marca 2021 r. poz. 555).

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 stanowiący zamiar zawarcia umowy, działający 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 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 wyekspozowaniem 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:

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

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.

- 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 ekspozowanych	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
Przyjęto rynkowy, lokalny wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej	obniżenie 20%

Analiza lokalnego rynku nieruchomości

W przypadku dz. 3345/6 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. 3345/6 odpowiadać będzie poziomowi wartości typowych gruntów uzupełniających w strefie zabudowy mieszkaniowej.

Obszar analizy: Przedmiotem analizy rynkowej objęto wyłącznie gminę Goleszów (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 transakcyjnych z obszaru całego powiatu (poprawność analizy).

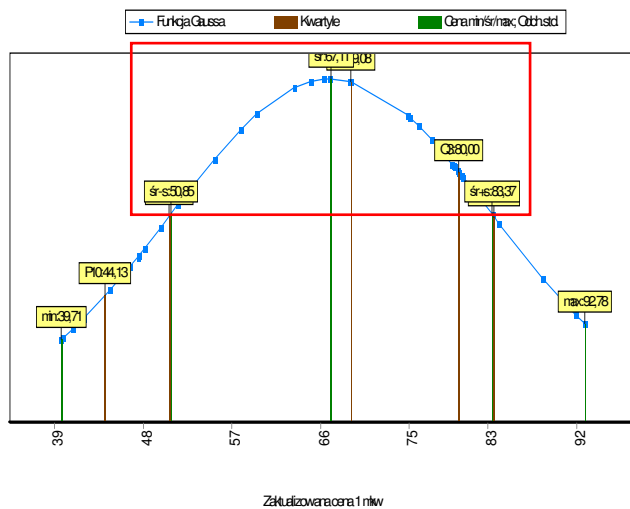
Okres analizy: W przeprowadzonej analizie przyjęto dwuletni okres badania rynku, starano się jednak jako porównywalne dobrać transakcje stosunkowo nieodległe od daty wyceny.

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 Goleszów w przyjętym okresie analizy odnotowano zaledwie jedną porównywalną transakcję sprzedaży gruntem komunikacyjnym (działka o pow. 1637m² nabyta przez Gminę za cenę jednostkową 39,71 zł/m²). 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); w przeprowadzonej wycenie uwzględniono racjonalne założenie, 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.
- Stan i stopień rozwoju rynku (grunty budowlane o przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i zagrodowej) w analizowanym obszarze i okresie jest zadowalający. Liczba transakcji jest stosunkowo duża, co świadczy o rozwiniętym i funkcjonującym rynku nieruchomości w analizowanym segmencie.
- 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 (obręb 0005 Goleszów) o najbardziej uzasadnionej (wskaźnikowej) rynkowej powierzchni rzędu 500÷3000m² wskazują na następujące wnioski:
 - w obszarze przyjętego rynku, w założonym okresie badania cen odnotowano 39 transakcji nieruchomościami (gruntami) o podstawowym przeznaczeniu właściwym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; odnotowane transakcje mieszczą się w najczęściej występującym przedziale cen jednostkowych (cena średnia $\pm$ odchylenie standardowe) znajdującą się w przedziale od 51 zł/m² do 83 zł/m².
Obraz rozkładu i częstości występowania cen odnotowanych lokalnie transakcji przedstawiono na poniższym wykresie:



grunty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
gmina Goleszów, obręb Goleszów - własność;
39 transakcji

- 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).

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 ²	Cena 1m ² gruntu	Cena gruntu	Przeznaczenie
2020-08-10	Goleszów	Wiejska	2265	41,94 zł	95 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2020-07-30	Goleszów	Astrów	1336	74,85 zł	100 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2020-07-24	Goleszów	Przelotowa	1158	69,08 zł	80 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2020-07-02	Goleszów	Astrów	1000	80,00 zł	80 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2020-06-26	Goleszów	Sadowa	1120	66,96 zł	75 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2020-02-27	Goleszów	Zielona	1576	47,59 zł	75 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2019-08-12	Goleszów	Równa	1435	88,50 zł	127 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2019-07-29	Goleszów	Wiejska	1141	55,21 zł	63 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2019-07-25	Goleszów	Stroma	1146	75,92 zł	87 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2019-07-24	Goleszów	Wiejska	1208	57,95 zł	70 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.
2019-07-22	Goleszów	Sadowa	1119	44,68 zł	50 000 zł	zab. mieszkaniowo-zagr.

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wartość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	88,50
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	41,94
Cena średnia	C_{sr}	zł/m ²	63,88
Współczynnik korygujący minimalny K_{min}	C_{min}/C_{sr}		0,66
Współczynnik korygujący maksymalny K_{max}	C_{max}/C_{sr}		1,39
Odchylenie standardowe		zł/m ²	15,47

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 %
Ograniczenia	20 %
Dostępna infrastruktura	15 %
Warunki dojazdu	15 %
Cechy fizyczne działki	10 %
Otoczenie	10 %
Razem:	100 %

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>
Ograniczenia	<i>brak</i>	<i>brak</i>
Dostępna infrastruktura	<i>częściowa</i>	<i>częściowa</i>
Warunki dojazdu	<i>średnio korzystne</i>	<i>korzystne</i>
Cechy fizyczne działki	<i>średnio korzystne</i>	<i>korzystne</i>
Otoczenie	<i>przeciętne</i>	<i>korzystne</i>

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 (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.
		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 szczególnej
2	Ograniczenia	brak	Brak
		nieznaczne	Prawne bądź fizyczne czynniki w sposób nieistotny ograniczające prawidłowe użytkowanie bądź zagospodarowanie nieruchomości.
		istotne	Prawne bądź fizyczne czynniki w sposób istotny ograniczające prawidłowe użytkowanie bądź zagospodarowanie nieruchomości; ograniczenia funkcjonalne (w odniesieniu do przeznaczenia podstawowego).
3	Dostępna infrastruktura	pełna	Dostępna bezpośrednia, pełna infrastruktura techniczna (media).
		częściowa	Dostępna częściowa infrastruktura techniczna (media).
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	Cechy fizyczne działki (w tym analiza terenów przyległych)	korzystne	Zwarta powierzchnia o ekonomicznych i funkcjonalnych parametrach użytkowych; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; stosunkowo niewielkie powierzchnie rzędu 7÷15a.
		średnio korzystne	Powierzchnia o mniej korzystnych proporcjach częściowo ograniczających zabudowę bądź zagospodarowanie nieruchomości; teren płaski bądź nieznacznie nachylony; stosunkowo większe powierzchnie rzędu 16÷25a.
6	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 wysokiego napięcia 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. 3345/6 dokonano przy pomocy programu komputerowego „Walog” 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 ²	Wartość 1m ²	Współczynnik zmiany cen	Wartość działki	Udział	Wartość udziału
BB1C/00064854/5	840	62,89 zł	1	52 828 zł	2/42	2 516 zł
						2 516 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						80%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:						2 010 zł

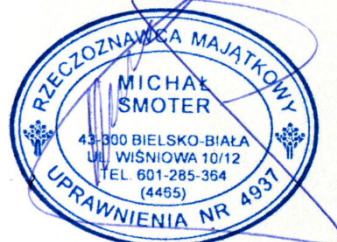
Słownie: dwa tysiące pięćset szesnaście złotych

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 - 21 kwietnia 2021 roku



Załączniki

- 1) Arkusz wyceny nieruchomości.
- 2) Protokół badania księgi wieczystej KW BB1C/00064854/5 z dnia 20 kwietnia 2021 roku.
- 3) Protokół badania przeznaczenia terenu z dnia 20 kwietnia 2021 roku.

Wskaźnik: Cena 1 mkw

Ceny:

Cena średnia = 63,88 zł

Cena minimalna = 41,94 zł

Cena maksymalna = 88,50 zł

Liczba próbek = 11

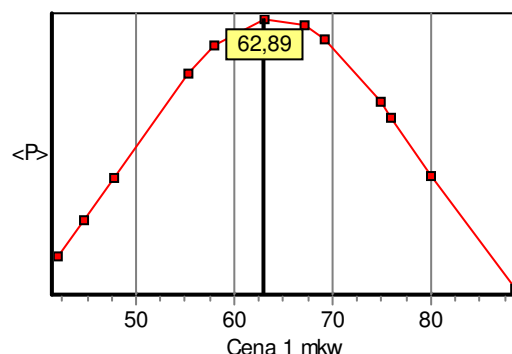
Odchylenie standardowe = 15,47

Wartości brzegowe:

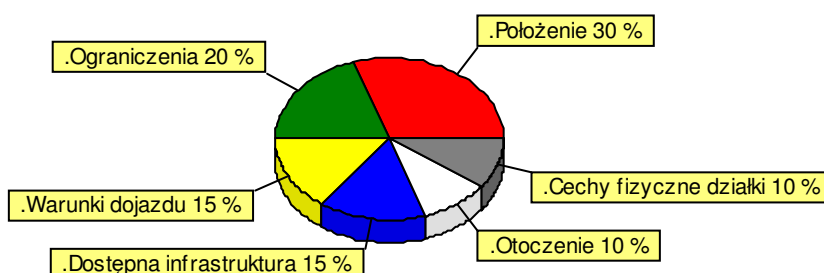
$$\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} = 0,66$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} = 1,39$$

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	.Polozenie	30%	0,1970 - 0,4156	dobre	0,3063
2	.Ograniczenia	20%	0,1313 - 0,2771	istotne	0,1313
3	.Dostępna infrastruktura	15%	0,0985 - 0,2078	częściowa	0,0985
4	.Warunki dojazdu	15%	0,0985 - 0,2078	korzystne	0,2078
5	.Cechy fizyczne działki	10%	0,0657 - 0,1385	korzystne	0,1385
6	.Otoczenie	10%	0,0657 - 0,1385	korzystne	0,1021
Razem		100%	0,66 - 1,39		0,98

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **62,89 zł**

słownie: **sześćdziesiąt dwa zł. 89/100**

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
 $63,8800 \text{ zł} * 0,9845 * 1 = 62,89 \text{ zł}$

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ KW BB1C/00064854/5

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

Dz. I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI":

Nieruchomość gruntowa.

Działka nr:

pgr. 3345/6 o pow. 0,0840 ha, droga; woj. śląskie, pow. cieszyński, miejscowość Goleszów.

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

Brak wpisów.

Dz. II - "WŁASNOŚĆ":

Prawo własności ujawniono m.in. na rzecz:

- Krzysztofa Chmiel s. Ludwika i Emilii oraz Ilony Chmiel c. Jana i Marty we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 2/42 cz.

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

- Brak wpisów.
- Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (dział II DZ. KW. 12360-12363/05) Stanisław Kubok, Jarosław Kubok, Renata Kubok - po 1/7 części.

Dz. IV - "HIPOTEKA":

Brak wpisów.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 20 kwietnia 2021 roku

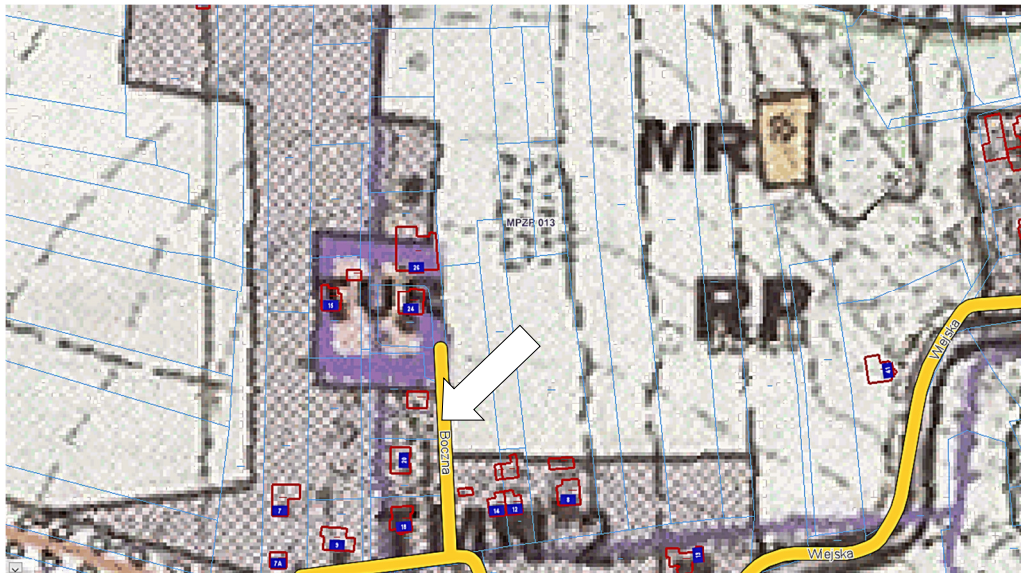
Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy

PROTOKÓŁ Z BADANIA PRZEZNACZENIA TERENU

Dotyczy dz. 3345/6 obrębu Goleszów, ul. Boczna.



- Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Goleszów dla sołectwa Goleszów, uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/249/05 Rady Gminy w Goleszowie z dnia 25 stycznia 2005 roku przewidują dla przedmiotowej działki drogowej w przeważającej większości tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej o symbolu „TMN2”, miejscowo w części północnej tereny drobnej wytwórczości i usługtechnicznych o symbolu „TUR”.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 20 kwietnia 2021 roku

Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy