

Wycena Nieruchomości WOJCIECH RUSIN
43-300 Bielsko-Biała ul. Zapłocie Duże 210a
Tel. +48 660 413 197
e-mail: wycena.rusin@gmail.com
www.rzeczoznawca-bielsko.pl



OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości rynkowej
prawa własności nieruchomości gruntowej
położonej w Jaworzynce gmina Istebna objętej KW
BB1C/00071031/2 składającej się z działek nr 1156
oraz 213/7**



Autor Operatu: Wojciech Rusin
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 8186

Bielsko-Biała, dnia 09 lutego 2025r.

Rzeczoznawca jest członkiem Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych z siedzibą w Katowicach zrzeszonego w PFSRM ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej sygnatariusz bazy nieruchomości Silesia

Wyciąg z operatu szacunkowego

PRZEDMIOT WYCENY	Nieruchomość gruntowa, położona w gminie Istebna, obręb Jaworzynka, powiat Cieszyński Objęta KW BB1C/00071031/2 W skład nieruchomości wchodzi dwie działki ewidencyjne o nr 1156 oraz 213/7 – o łącznej powierzchni 0,2373ha Jednostka ewidencyjna: województwo-Śląskie. Powiat-Cieszyński, gmina-Istebna, Miejscowość-Jaworzynka Sposób korzystania: działka gruntu Działki niezabudowane, nieuzbrojona, nie ogrodzona, brak dostępu do drogi publicznej. Działka 1156 stanowi teren zieleni leśnej. Działka 213/7 planistycznie przeznaczona jest pod zabudowę jednorodzinną jednak ze względu na wymiary tj. długi wąski pas gruntu nie nadaje się do zabudowy
ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Jaworzynce gmina Istebna dla której prowadzona jest KW nr BB1C/00071031/2
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym
METODA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki 1156 Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 części należącego do upadłego Janusza Marekwica Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki 213/7 Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/2 części należącego do upadłego Janusz Marekwica	32 500zł słownie: trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych 16250zł słownie: szesnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych 6100zł słownie: sześć tysięcy sto złotych 3050zł słownie: trzy tysiące pięćdziesiąt złotych Łączna wartość udziału upadłego w wys. ½ wynosi 19300zł
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	09.02.2025 r.

SPIS TREŚCI

Strona tytułowa

Wyciąg z operatu.....2

Spis treści.....3

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
2. Cel wyceny.....	4
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny.....	4
3.1. Zamawiający.....	4
3.2. Podstawy prawne.....	4
3.3. Podstawy metodologiczne.....	4
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	5
3.5. Określenie dat istotnych	5
4. Stan przedmiotu wyceny.....	5
4.1. Stan prawny.....	5
4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.....	7
4.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	8
5. Sposób wyceny.....	11
5.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	11
5.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	11
6. Analiza i charakterystyka rynku.....	13
6.1. Analiza rynku lokalnego.....	13
7. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	15
7.1.1 Analiza transakcji uwzględnionych do porównań	15
7.1.2. Obliczanie wartości rynkowej nieruchomości dot. działki 213/17.....	15
7.2.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań dla nieruchomości dot. działki.	1156
7.2.2. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.	19
7.2.3. Porównanie nieruchomości wycenianej przez pryzmat cech.....	20
7.2.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości dot. działki 213/17.....	21
8. Wynik końcowy wyceny.....	21
9. Wnioski z dokonanych obliczeń.....	22
10. Klauzule i zastrzeżenia.....	22
11. Załączniki.....	23

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w Jaworzynce, gmina Istebna, objęta KW BB1C/000711031/2. Nieruchomość składa się z dwóch działek ewidencyjnych nr 1156, 213/7 – o łącznej powierzchni 0,2373ha.

Działka **1156** niezabudowana, kształt regularny zbliżony do prostokąta, zalesiona, brak dostępu do drogi publicznej, znacznie nachylona. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położona w obszarze objętym jednostką strukturalną planu **ZL** – tereny zieleni leśnej – lasy ochronne

Według informacji zawartych w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów w opisie użytku: Ls II – lasy.

Działka **213/7** kształt nieregularny wąska długa, porośnięta zielenią trawa, teren o znacznym nachyleniu, brak dostępu do drogi publicznej

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położona w obszarze objętym jednostką strukturalną planu **3MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Według informacji zawartych w uproszczonym wypisie z rejestru gruntów w opisie użytku: grunty orne RV

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej wchodzącej w skład masy upadłości w celu sprzedaży.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny

3.1. Zamawiający

Zamawiającym wycenę jest Syndyk Wojciech Kryczek prowadzący Kancelarię Radcy Prawnego w Częstochowie przy ul. Jana Kilińskiego 72/74 lok.21

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997r. Nr 115 poz. 741 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. Nr 207 poz. 1832)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 1982r. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 17 sierpnia 2016r. poz. 1263)

3.3. Podstawy metodologiczne

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy, Wartość Rynkowa (uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 19 września 2017 r.).
2. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, Nota Interpretacyjna Nr 1, zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości (uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 9 grudnia 2008 r. z późn. zm.).

3.4. Źródła danych merytorycznych

- KW BB1C/00071031/2
- Kopie mapy ewidencyjnej
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów
- Informacja własna o uwarunkowaniach lokalnych rynku nieruchomości
- Informacje o aktualnych cenach rynkowych sprzedaży oraz dane dotyczące transakcji na porównywalne nieruchomości uzyskane w:
 - Wydziale Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Cieszynie
 - Akty notarialne – dane o cenach transakcyjnych, zawarte w aktach notarialnych.
 - Agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomościami
 - w prasie lokalnej i specjalistycznej
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 22 stycznia 2025r
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Istebna

3.5. Określenie dat istotnych dla opinii

3.5.1. Data sporządzenia wyceny
09 lutego 2025r

3.5.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
09 lutego 2025r.

3.5.3. Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny
22 stycznia 2025r.

3.5.4. Data dokonania oględzin nieruchomości
22 stycznia 2025r.

4. Stan przedmiotu wyceny

4.1. Stan prawny

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie księgi wieczystej: BB1C/00071031/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Cieszynie, Wydział VII Ksiąg Wieczystych.

BB1C/00071031/2

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”:

Położenie:

Województwo, powiat, gmina, miejscowość: Śląskie, Cieszyński, Istebna, Jaworzynka

Działki ewidencyjne: 1156

Sposób korzystania: Działka gruntu

Działki ewidencyjne: 213/7

Sposób korzystania: Działka gruntu

Obszar: 0,2373ha

Dział I-SP „Spis praw związanych z własnością”

- Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – służebność drogi na rzecz /00075305/
- Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – służebność drogi na rzecz /00057579/
- Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – służebność drogi na rzecz /00077143/
- Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – służebność drogi na rzecz /00072335/5

Dział II „Własność” - prawo własności wpisane na rzecz:

Janusz Marekwica – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
 Katarzyna Marekwica - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

UWAGA: Zgodnie z załączoną przez zleceniodawcę umową majątkową małżeńską ustanawiającą ustrój rozdzielności majątkowej upadłemu Januszowi Marekwica po rozwiązaniu wspólności majątkowej małżeńskiej przysługuje udział w wysokości 1/2. W dziale II Kw nie ujawniono stanu wynikającego z umowy ustanawiającej ustrój rozdzielności majątkowej. W wydanym w dniu 07.02.2025r. uproszczonym wypisie z rejestru gruntów jako właściciel figurują J W końcowym wyniku wyliczono wartość dla udziału 1/2

Dział III – „Prawa roszczenia i ograniczenia”

- Wzmianka DZ.KW/BB1C/595/25/1 z dnia: 2025.01.15 godz.10:56:42 – Wpis ogłoszenia upadłości
- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – Bezpłatna służebność drogi po działce nr 213 pasem szerokości 2m wzdłuż jej południowo-wschodniej granicy z działką 214 na całej jej długości - zgodnie z pkt.5 umowy sprzedaży i umowy ustanowienia służebności drogi.
- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – Bezpłatna służebność drogi po działce nr 213/7 stanowiącej drogę zgodnie z pkt. 4 umowy sprzedaży na rzecz każdego z właścicieli działki 213/3.
- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – Bezpłatna służebność drogi po działce nr 213/7 stanowiącej drogę zgodnie z pkt. 4 umowy sprzedaży na rzecz każdego z właścicieli działki 213/5.
- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – Bezpłatna służebność drogi po działce nr 213/7 stanowiącej drogę zgodnie z pkt. 4 umowy sprzedaży na rzecz każdego z właścicieli działki 213/4.
- Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością – Bezpłatna służebność drogi po działce nr 213/7 stanowiącej drogę zgodnie z pkt. 4 umowy sprzedaży na rzecz każdego z właścicieli działki 213/6.
- Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Km1569/17.
- Wzmianka o przyłączeniu wierzyciela Gkm 63/22 do toczącej się egzekucji z nieruchomości

Dział IV- „Hipoteka”

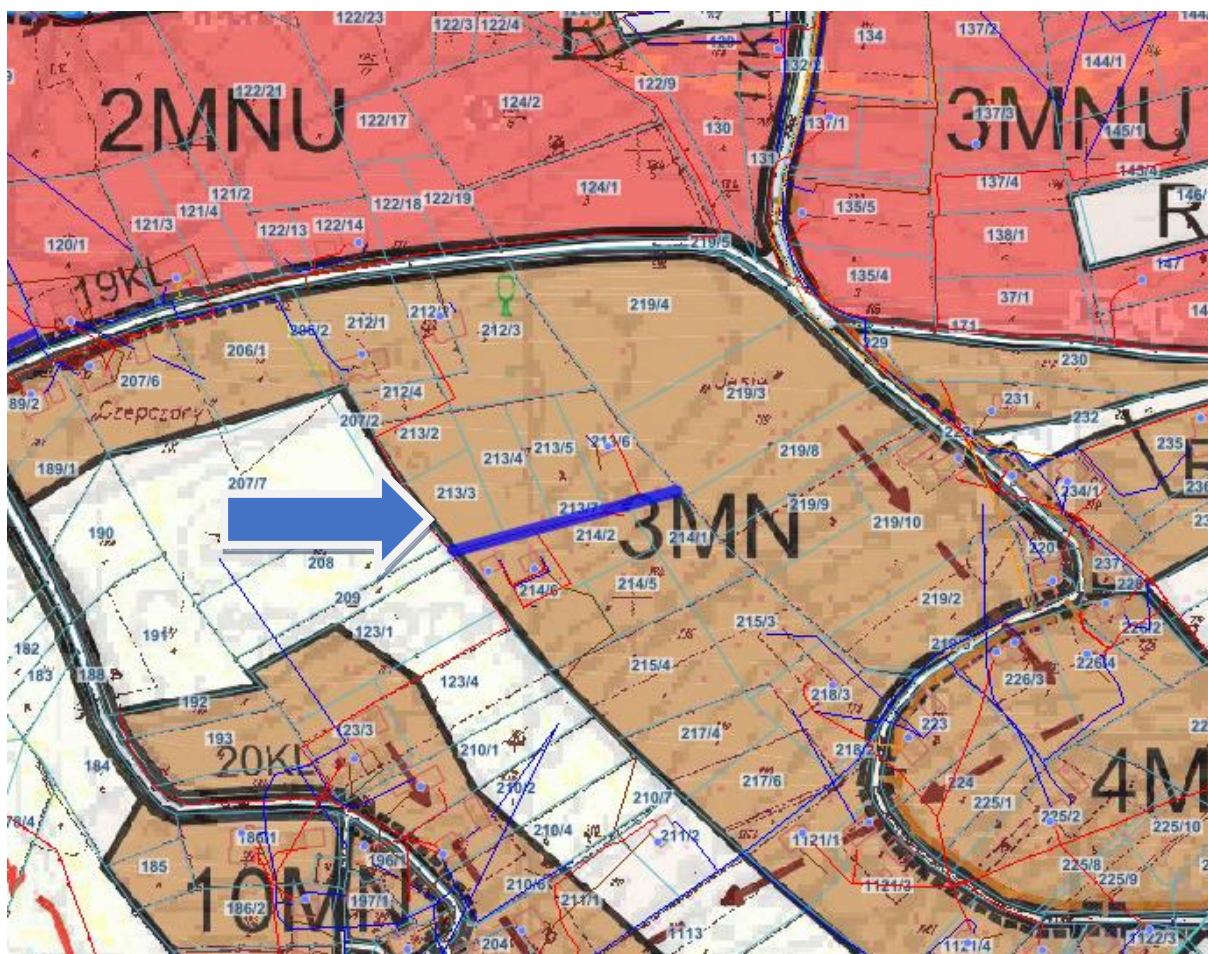
- Hipoteka przymusowa na kwotę 54070,80zł ustanowiona na rzecz Gminy Ustroń
- Hipoteka przymusowa na kwotę 82790,10zł ustanowiona na rzecz Gminy Ustroń
- Hipoteka przymusowa na kwotę 112644,36zł ustanowiona na rzecz Gminy Ustroń

Stan prawny na podstawie wypisu z rejestru gruntów

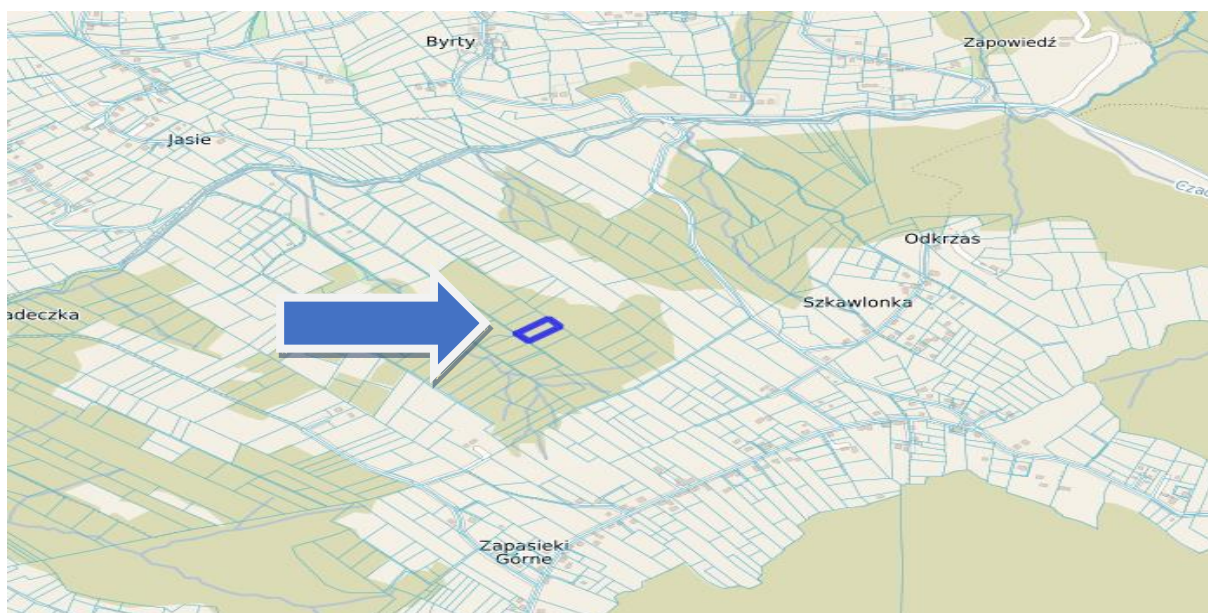
Nr działki	Opis użytków	Oznaczenie użytków	Powierzchnia użytków [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Nr KW
213/7	Grunty orne	RV	0,0192	0,0192	BB1B/00071031/2
1156	lasy	LsII	0,02181	0,02181	BB1B/00071031/2
razem			0,2373	0.2373	

4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy Istebna Uchwałą Nr XXXVIII/336/2002 z dnia 10 września 2002r. teren na którym położona jest wyceniana działka nr 213/7 znajduje się w jednostce strukturalnej planu oznaczonej symbolem 3MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Natomiast wyceniana działka nr 1156 znajduje się w jednostce strukturalnej planu oznaczonej symbolem ZL – Teren zieleni leśnej – lasy ochronne.

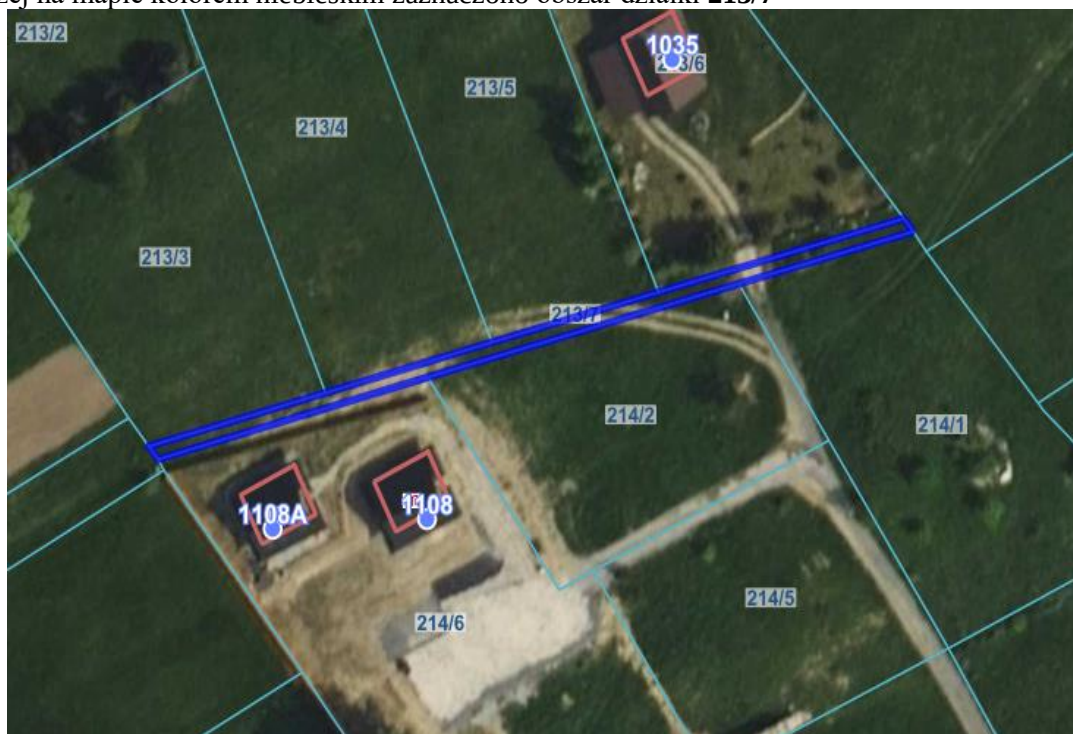


Poniżej na mapie kolorem niebieskim zaznaczono lokalizację szacowanej nieruchomości na terenie gminy



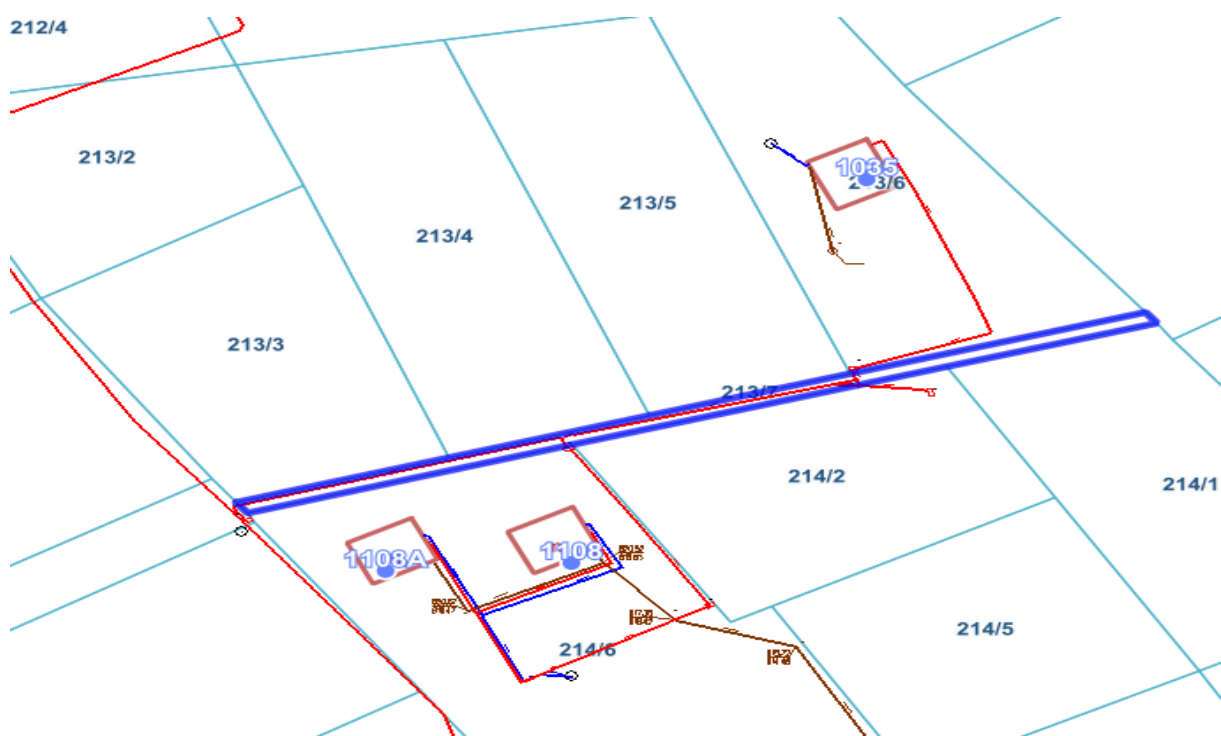
Działka ewidencyjna nr **213/7** obj. KW BB1C/00071031/2 stanowi wąski pas gruntu o szerokości niecałych 2 metrów i długości około 100m, Według wypisu z rejestru gruntów stanowią użytek RV – grunty orne. Działka niezabudowana, nieogrodzona i nieuzbrojona, bez dostępu do drogi publicznej. Działka położone na zboczu góry o znacznym nachyleniu. Prawie przez całą długość działki przebiega pod jej powierzchnią linia energetyczna.. Wyceniane działki położone peryferyjnie, znacznie oddalone od komunikacji, usług i handlu. W okolicy dominują tereny zielone oraz zabudowa jednorodzinna. Ze względu na wymiary działki bez możliwości zabudowy. Stan nieruchomości ustalono podczas oględzin w dn. 22 stycznia 2025r.

Poniżej na mapie kolorem niebieskim zaznaczono obszar działki **213/7**





Poniżej na mapie kolorem czerwonym zaznaczono lokalizację szacowanej nieruchomości względem infrastruktury sieciowej.



5. Sposób wyceny

5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Z treści przepisów prawnych, wynikają następujące uwarunkowania istotne dla sposobu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości:

→ art. 150 ust. 1. Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi: dla nieruchomości które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się wartość rynkową.

→ art. 151 ust. 1. Ustawy j.w.: wartość rynkową nieruchomości 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

→ art. 152 ust. 2. Ustawy j.w. wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

→ art. 153 ust. 1 Ustawy j.w.: podejście porównawcze polega 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 do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

5.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Po przeprowadzeniu analizy lokalnego rynku transakcji podobnymi nieruchomościami (o tożsamej formie prawnej, przeznaczeniu lub sposobie użytkowania jak przedmiotowa nieruchomość), uwzględniając cel wyceny oraz rodzaj określanej wartości w opracowaniu częściowo zastosowano:

- **Podejście porównawcze,
metodę korygowania ceny średniej.**

Metoda korygowania ceny średniej została przyjęta ze względu na występowanie na lokalnym rynku , wystarczającej ilości transakcji nieruchomości – przyjętych jako transakcje porównywalne.

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których są znane ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości. Wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu będzie stanowić iloczyn trzech składników: powierzchni użytkowej, ceny średniej ze zbioru transakcji i sumy współczynników korygujących z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale dla dane nieruchomości.

Zatem korzysta się ze wzoru:
$$W_N = P_u \times C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$
 gdzie:

$C_{\text{śr}}$	- cena średnia ze zbioru transakcji
$\sum u_i$	- współczynniki korygujące, odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych,
n	- liczba współczynników odpowiadająca liczbie cech rynkowych nieruchomości
P_u	- powierzchnia użytkowa lokalu

Procedura szacowania

Dla przedmiotowej nieruchomości, określa się wartość rynkową wg aktualnego stanu i sposobu użytkowania, zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Procedura wyceny z zastosowaniem opisanej powyżej metody przedstawia się następująco:

1. Określono rodzaj i obszar rynku, na którym zbadano kształtowanie się cen transakcyjnych:

- > Rodzaj rynku
- > Obszar rynku
- > Okres badania cen transakcyjnych

1. Określono cechy rynkowe wpływające na poziom cen na rynku oraz przeprowadzono analizę porównawczą, w wyniku której ustalono wielkości ich wpływu (wagi) na wysokość ceny transakcyjnej. Cechy rynkowe zweryfikowano również w oparciu o preferencje potencjalnych nabywców.
2. Zbiór danych transakcyjnych dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych w obrębie przetransponowano na obszar będący przedmiotem wyceny, oceniając cechy rynkowe nieruchomości;
3. Ze zbioru transakcyjnego wybrano nieruchomości o cenie maksymalnej i cenie minimalnej, które poddano bardziej szczegółowej analizie, określając w rezultacie ich cechy rynkowe. Następnie określono cenę średnią ze zbioru i współczynniki korygujące, uwzględniające różnice cech rynkowych, które zastosowano dla określenia wartości wycenianej nieruchomości;
4. Określono wartość wycenianej nieruchomości dla aktualnego stanu.

Przyjęta jednostka porównawcza (odniesienia) - 1 m² pola powierzchni

Na podstawie uzyskanych informacji z rynku zbiór transakcji nieruchomości został zidentyfikowany pod względem cech rynkowych, głównie wpływających na wartość nieruchomości.

Po przeprowadzeniu analizy lokalnego rynku transakcji nieruchomościami podobnymi (o tożsamej formie prawnej, przeznaczeniu lub sposobie użytkowania jak przedmiotowa nieruchomość), uwzględniając cel wyceny oraz rodzaj określanej wartości w opracowaniu zastosowano:

- **Podejście porównawcze,
metodę porównywania parami.**

Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, określa się wartość rynkową wg aktualnego stanu i sposobu użytkowania, zgodnie z art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną N1 „Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami” procedura wyceny jest następująca:

1. Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
3. Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
4. Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
5. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.

6. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
7. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
8. Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

6. Analiza i charakterystyka rynku

6.1. Analiza rynku lokalnego

Ustalenia ogólne:

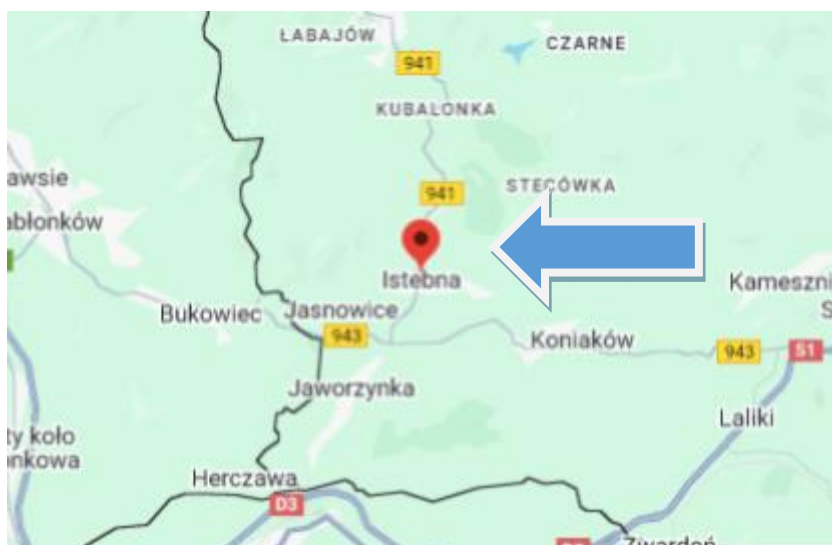
Od 2013r. do 2018r. odczuwaliśmy skutki kryzysu ekonomicznego, spowolnienie gospodarcze, przejawiające się w spadku koniunktury na rynkach inwestycyjnym, pracy i finansowym, nastąpiło zdecydowane wystudzenie rynku sprzedaży nieruchomości i korekta w dół cen sprzedaży z poprzednich okresów.

Od 2019r. do maja 2021r. nadal odczuwaliśmy skutki kryzysu gospodarczego przekładającego się również na rynek nieruchomości, przy czym zjawiskiem na plus jest fakt, iż nastąpił proces stabilizacji a nie pogłębiania się kryzysu. W okresie pandemii zauważamy zwiększenie aktywności na rynku lokalnym nieruchomości, przy zachowaniu dotychczasowych cen.

W maju 2022 r. o kredyty hipoteczne wnioskowało o ponad 50 proc. mniej klientów niż rok wcześniej. Załamanie na rynku kredytów mieszkaniowych stało się faktem. Popyt został zdziękowany przez podwyżki stóp i zaostrzenie kryteriów oceny zdolności. O dramatycznym spadku popytu na rynku informuje Biuro Informacji Kredytowej. Najnowszy odczyt Indeksu Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wyniósł -51,6 procent. Oznacza to, że w zakończonym miesiącu do biura wpłynęły zapytania o kredyty na kwotę o 51,6 proc. niższą niż w maju 2021 r. W maju 2022 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 23,82 tys. potencjalnych kredytobiorców, w porównaniu do 48,21 tys. rok wcześniej jest to spadek o 50,6 proc. W porównaniu do kwietnia 2022 r. osób wnioskujących o kredyt mieszkaniowy było mniej o 16,2 proc. Nie bez znaczenia na obecną sytuację pozostaje sprawa konfliktu zbrojnego na sąsiednim państwie. Pozytywny wpływ na rynek upatrywać można w obecnie realizowanym programie rządowym tzw. Kredytu 2%

Obecnie sytuacja na rynku tego typu nieruchomości stabilna. Relacje między popytem a podażą na stabilnym i zrównoważonym poziomie.

Poniżej na mapie strzałką zaznaczono położenie gminy Istebna



Liczba mieszkańców Istebnej oscyluje wokół 5 tys.

Charakter miejscowości:

W skład gminy Istebna wchodzi trzy wsie: Istebna, Jaworzynka, Koniaków. Te piękne górskie miejscowości znane są potocznie jako "Beskidzka Trójwieś". Gmina Istebna zlokalizowana jest na terenie województwa śląskiego, w jego południowej części i wchodzi w skład powiatu cieszyńskiego. „Trójwieś” rozłożona jest w otoczeniu szczytów Beskidu Śląskiego, stąd rozciągają się wspaniałe widoki na okoliczne pasma górskie. Przy dobrej widoczności można zobaczyć Tatry i Małą Fatrę. Dzięki wyjątkowym walorom krajobrazowym, bogatej i żywej kulturze, region zaliczany jest

do najatrakcyjniejszych w Polsce. Znajdują się tu liczne obiekty hotelarskie i ośrodki wypoczynkowe, kwatery prywatne, jest też schronisko młodzieżowe i pole namiotowe. We wsi Jaworzynka schodzą się granice trzech państw: Polski, Czech i Słowacji. Przez teren gminy przebiega granica zlewiska rzek Wisły, Odry i Dunaju wpływającego do Morza Czarnego (Dział wód europejskich).

Istebna jest najstarszą spośród trzech wsi - prawdopodobnie już w XVI w. istniała tu pasterska osada wołoska, później, w ciągu XVII stulecia, zdominowana przez ludność przybyłą z dolin. Istebna rozsiadła się na malowniczych zboczach Złotego Gronia, na wysokości 590-620 m n.p.m. Wzdłuż drogi z Koniakowa do centrum Istebnej, które znajduje się w pobliżu kościoła i przy głównym skrzyżowaniu dróg, dominuje zwarta zabudowa. Poza tym wieś tworzą liczne osady i przysiółki, rozsiane po stokach oraz ukryte w dolinach źródłowych potoków Olzy.

Koniaków jest niezwykle usytuowaną wsią. Zabudowania wzniesiono nie w dolinie, lecz wysoko na grzbiecie, w pobliżu charakterystycznego szczytu Ochodzitej i do tego jeszcze na europejskim dziale wód, między zlewiskami Morza Czarnego i Bałtyku. Nazwę wsi prawdopodobnie przynieśli ze sobą osadnicy ze szlacheckiego Koniakowa koło Czeskiego Cieszyna, którzy przybyli w te strony w początkach XVIII w. i założyli osadę, będącą dzisiaj najwyżej położoną wsią w województwie śląskim (ok. 700-740 m n.p.m.).

Jaworzynka powstała nieco później niż Istebna, leży na południowym krańcu Beskidu Śląskiego, u zbiegu trzech granic: polskiej, czeskiej i słowackiej. Do Jaworzynki prowadzi niezwykle widokowa droga od strony Istebnej i Koniakowa, prowadząca grzbietem wyniesionym średnio 650 m n.p.m., przez który przebiega europejski dział wodny (rzeka Czadeczka należy już do zlewiska Morza Czarnego). Licząca ponad trzy tysiące mieszkańców wioska rozciąga się wzdłuż granicy ze Słowacją na długości ok. 7,5 km. Ostatni przystanek PKS znajduje się w Trzycatku, który jest najbardziej na południe wysuniętą częścią wsi. Oprócz zabudowań ciągnących się na grani, Jaworzynka posiada także szereg przysiółków i osad rozrzuconych na zboczach

Wawrzaczowego Gronia oraz w dolinach potoków Czadeczki i Krężelki.

Gmina Istebna połączona jest węzłem komunikacyjnym z układem drogowym Beskidu Śląskiego i Żywieckiego.

Gmina posiada połączenia drogowe z:

- aglomeracją katowicką przez Wisłę, Ustroń, Skoczów, Żory;
- aglomeracją rybnicką przez Wisłę, Skoczów, Żory lub Cieszyn, Zebrzydowice;
- Beskidem Żywieckim; z Milówką, Rajczą, Ujsolami, i Rycerką, oraz z Żywcem przez Węgierską Górkę;

- aglomeracją bielską przez przełęcz Salmopolską i Szczyrk, oraz przez Wisłę, Ustroń, Skoczów;
- z Republiką Czeską przez przejście graniczne Jasnowice-Bukovec;
- z Republiką Słowacką przez przejście graniczne Zwardoń Myto – Skalite.

VI.2.1.3. Stopień zurbanizowania miejscowości

Gmina Istebna stanowi tradycyjnie ośrodek wiejski o niskim stopniu urbanizacji. W ostatnich latach pod wpływem napływu turystów oraz mieszkańców, głównie z aglomeracji górnośląskiej zmienia swój charakter na turystyczno-wypoczynkowy. Co za tym idzie, zmienia się procentowy udział gruntów rolnych w ogólnej powierzchni gminy na rzecz gruntów budowlanych oraz rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Gminie Istebna jest średnio rozwinięty. Badano ceny transakcyjne od lutego 2023r.

Dla potrzeb wyceny (wartości rynkowej) określono rynek podobnych nieruchomości zlokalizowanych na terenie Gminy Istebna. Analizę rynku przeprowadzono od lutego 2023r. Dla potrzeb określenia tendencji cenowych przeanalizowano transakcję pod kontem zmiany w czasie. Na podstawie analizy trendu czasowego oraz odrębnych analiz, uwzględniając sytuację gospodarczą stwierdzono, iż ceny nieruchomości podobnych do wycenianej mają tendencję stabilizacji w badanym okresie, nie stwierdzono wyraźnego trendu czasowego. Wysokość współczynnika trendu cenowego ustalono na 0,0%. Dokonano aktualizacji cen ze względu na upływ czasu. Ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu budowlanym jednak bez możliwości zabudowy ze względu na wymiar podobnych do wycenianej na rynku lokalnym kształtują się za 1m² na poziomie około 10zł – 50zł.

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zabudowę jednorodzinną są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- położenia atrakcyjności lokalizacji - ta cecha została uwzględniona już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż została w dalszej analizie pominięta
- sąsiedztwa i otoczenia- ta cecha została uwzględniona już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż została w dalszej analizie pominięta
- kształtu, wielkości i topografii działki - ta cecha została uwzględniona już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż została w dalszej analizie pominięta
- przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - ta cecha została uwzględniona już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż została w dalszej analizie pominięta
- uzbrojenia- ta cecha została uwzględniona już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż została w dalszej analizie pominięta
- możliwości dojazdu do działki- ta cecha została uwzględniona już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż została w dalszej analizie pominięta

7. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

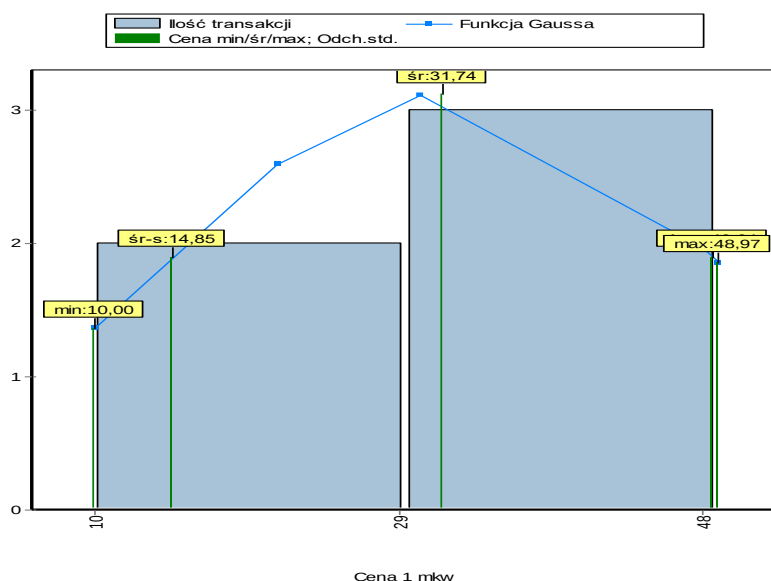
7.1.1 Analiza transakcji uwzględnionych do porównań dla nieruchomości obj. KW BB1C/00071031/2 (działka 213/7)

W celu odnalezienia transakcji dotyczących nieruchomości najbardziej podobnych, przeanalizowano transakcje sprzedaży według następujących kryteriów:

- prawo władania: własność
- obszar badania rynku: Gmina Istebna
- przeznaczenie terenu: tereny pod zabudowę mieszkaniową
- okres badania: od lutego 2023r. do lutego 2025r
- powierzchnia od 0,0050ha do 0,2500ha

WYCENA NIERUCHOMOŚCI WOJCIECH RUSIN

Znaleziono transakcje o cechach na tyle zbliżonych do nieruchomości wycenianej, iż nie zachodziła potrzeba dokonywania poprawek kwotowych. Wobec powyższego wartość działki 213,7 wchodzącej w skład nieruchomości objętej Kw BB1C/00071031/2 wyznaczono poprzez iloczyn ceny średniej jednostki porównawczej tj. m² pola powierzchni i powierzchni całkowitej działki.



Ilość zaznaczonych : 5
 Data min : 04.08.2023
 Data max : 06.06.2024
 Miary położenia
 Cena min : 10,00
 Cena śr : 31,74
 Cena max : 48,97

Znaleziono następujące transakcje sprzedaży gruntu budowlanego dokonano aktualizacji cen ze względu na upływ czasu

Lp.	Data	Miejscowość/Obręb/	Powierzchnia działki [ha]	Cena 1m ² działki [zł]
1.	04.08.2023	Istebna/Jaworzynka	0,0194	48,97
2.	25.08.2023	Istebna/Jaworzynka	0,0123	10
3.	13.02.2024	Istebna/Jaworzynka	0,1000	48
4.	24.04.2024	Istebna/Jaworzynka	0,0373	21,45
5.	06.06.2024	Istebna/Jaworzynka	0,0066	30,3
Średnia				31,74

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\text{śr}} = 31,74 \text{ zł}$$

7.1.2. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości obj. KW BB1C/00071031/2 (działka 213/7)

Obliczanie wartości jednostki porównawczej dla wycenianej nieruchomości:

$$W = C_{\text{sr}} \times p.\text{pow}$$

gdzie:

C_{sr} – średnia cena 1m² gruntu na rynku lokalnym

p.pow – pole powierzchni działki

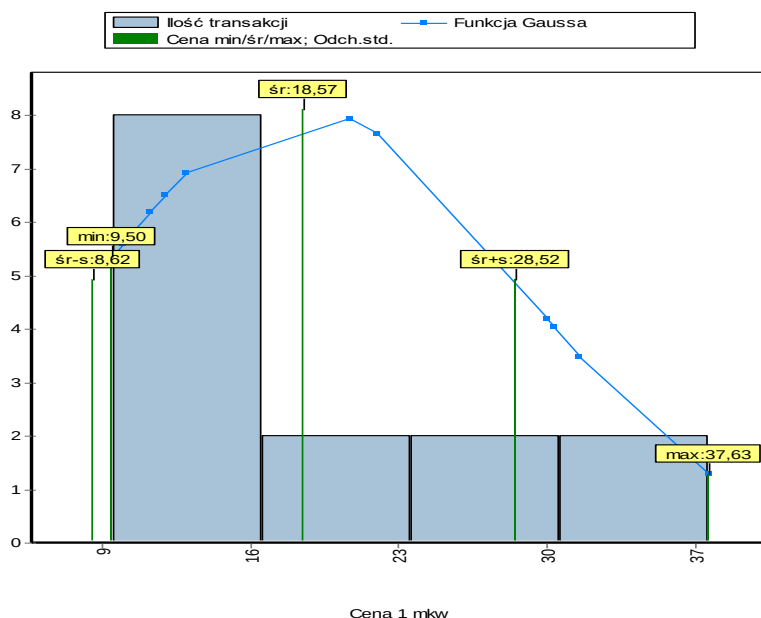
Określenie wartości rynkowej nieruchomości obj. KW BB1C/00071031/2 (działka 213/7)

$$W_G = 31,74 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,0192 \text{ ha} = 6\,094,08 \text{ zł przyjęto } 6\,100 \text{ zł}$$

7.2.1 Analiza transakcji uwzględnionych do porównań dla nieruchomości obj. KW BB1C/00071031/2 (działka 1156)

W celu odnalezienia transakcji dotyczących nieruchomości najbardziej podobnych, przeanalizowano transakcje sprzedaży według następujących kryteriów:

- prawo władania: własność
- obszar badania rynku: Bielsko-Biała
- przeznaczenie terenu: grunt stanowiący teren zieleni leśnej
- okres badania: od lutego 2023r. do lutego 2025r
- powierzchnia od 0,0500ha do 0,10000ha



Ilość zaznaczonych : 14

Data min : 27.06.2023

Data max : 02.07.2024

Miary położenia

Cena min : 9,50

Cena sr : 18,57

Cena max : 37,63

Znaleziono następujące transakcje sprzedaży gruntu budowlanego dokonano aktualizacji cen ze względu na upływ czasu

Lp.	Data	Gmina/Obręb/Ulica	Powierzchnia działki [ha]	Cena 1m ² działki [zł]
1.	27.06.2023	Skoczów/Wiślica/Simoradzka	4927	10
2.	18.07.2023	Istebna/Jaworzynka/Jaworzynka	759	30,3
3.	20.07.2023	Istebna/Jaworzynka/Jaworzynka	8891	11,25
4.	25.07.2023	Istebna/Jaworzynka/Jaworzynka	1003	11,96
5.	29.08.2023	Brenna/Brenna/Śniegociny	6982	9,5
6.	04.01.2024	Wiśla/Wiśla/Górne Głębce	967	20,68
7.	04.01.2024	Wiśla/Wiśla/Górne Głębce	840	30
8.	16.01.2024	Istebna/Koniaków/brak danych	930	37,63
9.	14.02.2024	Wiśla/Wiśla/Spacerowa	6109	12,98
10.	19.02.2024	Istebna/Istebna/brak danych	2100	10
11.	01.03.2024	Istebna/Istebna/brak danych	1335	22
12.	31.05.2024	Wiśla/Wiśla/Brzozowa	1269	31,52
13.	27.06.2024	Skoczów/Wiślica/Brak	3809	12
14.	02.07.2024	Goleszów/Goleszów/Grabowa	2917	10,15
			Średnia	18,57

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$\begin{aligned}
 C_{\max} &= 37,60 \text{ zł} \\
 C_{\min} &= 9,50 \text{ zł} \\
 C_{\text{śr}} &= 18,57 \text{ zł} \\
 W_d &= C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,511 \\
 W_g &= C_{\max}/C_{\text{śr}} = 2,024
 \end{aligned}$$

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej za m²

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, zalesiona LsII położona w Brennej w pobliżu ulicy Śniegociny pod szczytem Równicy o powierzchni 0,6982ha Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona w planie zagospodarowanie przestrzennego A.70 Z.L. – Tereny Zieleni Leśnej odznacza się zadawalającym położeniem w odniesieniu do drogi publicznej lub drogi siedliskowej, sąsiedztwo użytków przyległych określić należy jako średnie, topografia niekorzystna. Działka nie jest uzbrojona brak urządzonej drogi publicznej.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej za m²

Nieruchomość gruntowa niezabudowana znajdująca się w jednostce planistycznej 1 Z.L.-tereny zieleni leśnej położona w Gminie Istebna sołectwo Koniaków o powierzchni 0,0930ha odznacza się dobrym położeniem w odniesieniu do drogi publicznej lub drogi siedliskowej. Dobrym stopniem sąsiedztwa w stosunku do użytków przyległych, średnią topografią oraz średnim poziomem dostępu do drogi publicznej.

Poniżej przedstawiono określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech rynkowych.

Nr cechy	Rodzaj cechy	Udział w całości (waga cechy w %)
1.	Położenie w odniesieniu do drogi publicznej lub działki siedliskowej	40
2.	Sąsiedztwo użytków przyległych	20
3.	Topografia	20
4.	Jakość drogi dojazdowej	20

Σ **100**

7.2.2. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Poniżej przedstawiono cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określone na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

L p.	Cecha rynkowa	Ocena opisowa i pkt.	Opis
	Położenie w odniesieniu do drogi publicznej lub drogi siedliskowej	dobrze	W odległości do 500m.
		zadawalające	W odległości powyżej 500m
		dalekie	Znacznie oddalone (powyżej 1000m)
2	Sąsiedztwo użytków przyległych	bardzo dobre	Tereny budowlane
		dobrze	Tereny budowlane, zieleni i leśne
		średnie	Tereny zieleni i leśne
3	Topografia	dobra	Teren płaski lub lekko nachylony
		średnia	Teren nachylony, występują różnice w poziomie gruntu
		niekorzystna	Teren nachylony, występują znaczne różnice w poziomie gruntu, skarpy, dziury
4	Jakość drogi dojazdowej	dobra	Droga urządzona
		średnia	Droga gruntowa
		brak	Brak urządzonej drogi dojazdowej

7.2.3. Porównanie nieruchomości wycenianej przez pryzmat cech rynkowych

L.P.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ cechy [%]	Nieruchomości		
			wyceniana	o cenie min	o cenie max
1.	Położenie w odniesieniu do drogi publicznej lub drogi siedliskowej	40	zadawalające	zadawalające	dobre
2.	Sąsiedztwo użytków przyległych	20	średnie	średnie	dobre
3.	Topografia	20	średnia	niekorzystna	średnia
4.	Jakość drogi dojazdowej	20	brak	brak	średnia

Obliczanie współczynników korygujących

L.P.	Cechy różnicujące	Procentowy wpływ cechy [%]	Zakres współczynników		Obliczenie współczynnika
			W _d	W _g	
1.	Położenie w odniesieniu do drogi publicznej lub drogi siedliskowej	40	0,205	0,809	0,400
2.	Sąsiedztwo użytków przyległych	20	0,102	0,405	0,102
3.	Topografia	20	0,102	0,405	0,200
4.	Jakość drogi dojazdowej	20	0,102	0,405	0,102
suma			0,511	2,024	0,804

7.2.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości obj. KW BB1C/00071031/2 (działka 1156)

Obliczanie wartości jednostki porównawczej dla wycenianej nieruchomości:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^n u_i \cdot K$$

gdzie:

 C_{sr} – średnia cena 1m² gruntu na rynku lokalnym u_i - współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym ($i=1..4$) K - współczynnik korekcyjny z zakresu [0,9-1,1], do dalszych obliczeń przyjęto 1

$$W = 18,57 \text{ zł/m}^2 \times 0,804 \times 1,0 = 14,93 \text{ zł/m}^2$$

Określenie wartości rynkowej nieruchomości obj. KW BB1C//00071031/2 (działka 1156)

$$W_G = 14,93 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,2181 \text{ ha} = 32\,562,33 \text{ zł} \text{ przyjęto } 32\,500 \text{ zł}$$

8. Wynik końcowy wyceny

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej obj. KW BB1C/00071031/2 działka nr **213/7** położonej w Jaworzynce gminie Istebna po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:

6 100 zł

słownie: sześć tysięcy sto złotych

Wartość rynkowa udziału należącego do upadłego w wys. 1/2 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej w Jaworzynce gmina Istebna obj. KW BB1C/00071031/2 składającej się z działki nr **213/7** wynosi:

3050 zł

słownie: trzy tysiące pięćdziesiąt złotych

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej obj. KW BB1C/00071031/2 działka nr **1156** położonej w Jaworzynce gminie Istebna po zaokrągleniu do pełnych setek złotych wynosi:

32 500 zł

słownie: trzydzieści dwa tysiące pięćset złotych

Wartość rynkowa udziału należącego do upadłego w wys. 1/2 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej w Jaworzynce gmina Istebna obj. KW BB1C/00071031/2 składającej się z działki nr **1156** wynosi:

16 250 zł

słownie: szesnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych

Wartość rynkowa udziału należącego do upadłego w wys. 1/2 części w prawie własności do nieruchomości gruntowej położonej w Bielsku-Białej obj. KW **BB1C/00071031/2** składającej się z działek nr **213/7** oraz **1156** wynosi:

19 300,00 zł

słownie: dziewiętnaście tysięcy trzysta złotych

9. Wnioski z dokonanych obliczeń

Tak określona wartość rynkowa nieruchomości mieści się w granicach cen uzyskiwanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

10. Klauzule i zastrzeżenia

- Określona wartość rynkowa nie zawiera podatku VAT;
- Zgodnie z załączoną przez zleceniodawcę umową majątkową małżeńską ustanawiającą ustrój rozdzielności majątkowej upadłemu Januszowi Marekwica po rozwiązaniu wspólności majątkowej małżeńskiej przysługuje udział w wysokości $\frac{1}{2}$ prawa własności nieruchomości. W dziale II Kw nie ujawniono stanu wynikającego z umowy ustanawiającej ustrój rozdzielności majątkowej. W wydanym w dniu 07.02.2025r. uproszczonym wypisie z rejestru gruntów jako właściciel figurują jako właściciele we wspólności majątkowej małżeńskiej Janusz Marekwica oraz Katarzyna Marekwica. W końcowym wyniku wyliczono wartość dla udziału $\frac{1}{2}$ przypadającego upadłemu po ustaniu ustroju majątkowego wspólności ustawowej małżeńskiej.
- operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- po upływie 12 miesięcy operat szacunkowy może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził poprzez umieszczenie w nim stosownej klauzuli oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art.154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu o którym mowa w ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, chyba, że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154;
- dokumentacja dostarczona celem sporządzenia opracowania przyjęta została w dobrej wierze jako wiarygodna oraz kompletna i nie była przedmiotem odrębnego dochodzenia;
- Zgodnie z art. 175.3. ustawy o gospodarce nieruchomościami, informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a. Zobowiązanie powyższe oraz ograniczenia wynikające z ustawy o RODO obligują autora niniejszego opracowania do ich stosowania.

- Autor niniejszej wyceny nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Rzeczoznawca wyklucza swoją odpowiedzialność wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania niniejszego operatu w celu innym niż został on sporządzony.

Operat szacunkowy sporządził

mgr Wojciech Rusin

11. Załączniki

1. KW BB1B/00071031/2
2. Uproszczony wypis z rejestru gruntów
3. Akt notarialny z dnia: 10.05-2018r zawarty przed Notariuszem Małgorzatą Dziechciarz Repertorium A. numer 1665/2018 stanowiący Umowę majątkową małżeńską ustanawiający ustrój rozdzielności majątkowej.
4. Dokumentacja fotograficzna
5. Kopia polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy
6. Przyrzeczenie rzeczoznawcy