

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 Ustroniu przy ul. Granicznej obj. KW
BB1C/00091785/8**



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	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Ustroniu powiat Cieszyński, obręb Hermanice będąca wąskim pasem gruntu pomiędzy ogrodzeniem sąsiedniej działki a drogą dojazdową do budynków położonych przy ul. Granicznej. Nieruchomość składa się z jednej działki o numerze ewidencyjnym PGR.227/107 o powierzchni 0,0156ha dla której założona jest księga wieczysta nr KW BB1C/00091785/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Bielsku-Białej w Cieszynie.
ZAKRES WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ustroniu przy ul. Granicznej, dla której prowadzona jest KW nr BB1C/0091785/8
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w celu sprzedaży w prowadzonym postępowaniu upadłościowym
METODA WYCENY	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej składającej się z działki 227/107</i>	12 820zł słownie: dwanaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych
<i>Oszacowana wartość rynkowa udziału w wys. 1/8 w nieruchomości gruntowej składającej się z działki 227/107</i>	1602,50zł słownie: tysiąc sześćset dwa złote
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY	09.02.2025 r.

SPIS TREŚCI

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.....	4
3.5. Określenie dat istotnych dla opinii.....	5
4. Stan przedmiotu wyceny.....	5
4.1. Stan prawny.....	5
4.2. Przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego.....	6
4.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości.....	6
5. Sposób wyceny.....	8
5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości.....	8
5.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	8
6. Analiza i charakterystyka rynku.....	9
6.1. Analiza rynku lokalnego.....	9
7. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny.....	11
7.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań pod komunikację.....	11
7.2. Obliczanie zakresu sumy współczynników korygujących.....	12
7.3. Charakterystyka rynku i szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych.....	13
7.4. Porównanie nieruchomości przez pryzmat cech rynkowych.....	13
7.5. Określenie wartości rynkowej 1m ² gruntu przeznaczonego pod komunikację.....	14
7.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości obj. KW BB1B/00106956/6.....	14
7.7. Określenie wartości udziału 1/200 cz. w nieruchomości obj. KW BB1B/00106956/6.....	14
8. Wynik końcowy wyceny.....	14
9. Wnioski z dokonanych obliczeń.....	14
10. Klauzule i zastrzeżenia.....	15
11. Załączniki.....	16

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Ustroniu, obręb Hermanice będąca wąskim pasem gruntu pomiędzy ogrodzeniem sąsiedniej działki a drogą wewnętrzną, dojazdową do budynków położonych przy ul. Granicznej. Nieruchomość składa się z jednej działki o numerze ewidencyjnym PGR.227/107 o powierzchni 0,0156ha dla której założona jest księga wieczysta nr KW BB1C/0091785/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Cieszynie. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla potrzeb sprzedaży.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny

3.1. Zamawiający

Zamawiającym wycenę jest Syndyk Masy upadłości Wojciech Kryczek.

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/00091785/8 (zał. nr 1 do opinii)
- Akt notarialny z dnia: 10.05-2018r zawarty przed Notariuszem Małgorzatą Dziechciarz Repertorium A. numer 1665/2018 stanowiący Umowę majątkową małżeńską ustanawiającą ustrój rozdzielności majątkowej.
- Informacja własna o uwarunkowaniach lokalnych rynku nieruchomości
- Informacje o lokalnym rynku nieruchomości oraz aktualnych cenach rynkowych sprzedaży i wynajmu gruntów, budynków i lokali oraz dane dotyczące transakcji na porównywalne nieruchomości uzyskane w:
 - Wydziale Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Cieszynie

- Agencjach pośrednictwa i obrotu nieruchomościami
- w prasie lokalnej i specjalistycznej
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 22 stycznia 2025r.

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: KW BB1C/00091785/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, Wydział VII Ksiąg Wieczystych:

„Oznaczenie księgi wieczystej”:

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

Dział I-O „Oznaczenie nieruchomości”:

Położenie

Województwo: Śląskie

Powiat: Cieszyński

Gmina, Miejscowość: Ustroń M, Hermanice

Sposób korzystania: R – grunty orne

Działka ewidencyjna:

pgr. 227/107

Obszar: 0.0156ha

Dział I – SP „Spis praw związanych z własnością”- Nie zawiera wpisów

Dział II „Własność” – prawo własności wpisane jest na rzecz:

- 1 . Andrzej Pruszyński – udział ¼
- 2 . Janusz Marek Marekwica – udział ¼ , wspólność ustawowa majątkowa małżeńska *
- 3 . Katarzyna Marekwica - udział ¼ , wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
- 4 . Joanna Agnieszka Kowalczyk - udział ¼ , wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
- 5 . Maciej Krzysztof Gajewski - udział ¼ , wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” – Ostrzeżenie - Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w celu wyegzekwowania należności od dłużnika – KM 1569/17 na udziale 1/4 części nieruchomości należącym do Janusza Marekwicy i Katarzyny Marekwicy, Wzmianka o przyłączeniu wierzyciela GKM 63/22 do toczącej się egzekucji z nieruchomości.

Dział IV- „Hipoteka”: – Nie zawiera wpisów

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 1/8. W dziale II Kw nie ujawniono stanu wynikającego z umowy ustanawiającej ustrój rozdzielności majątkowej. W końcowym wyniku wyliczono wartość dla udziału 1/8

4.2. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miasta Ustroń Uchwałą Nr X.132/19 z dnia 26 września 2019r. teren na którym położona jest wyceniana działka znajduje się w jednostce strukturalnej planu oznaczonej symbolem MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności.



Wyrys z załącznika graficznego do uchwały zatwierdzającej studium zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Ustroń

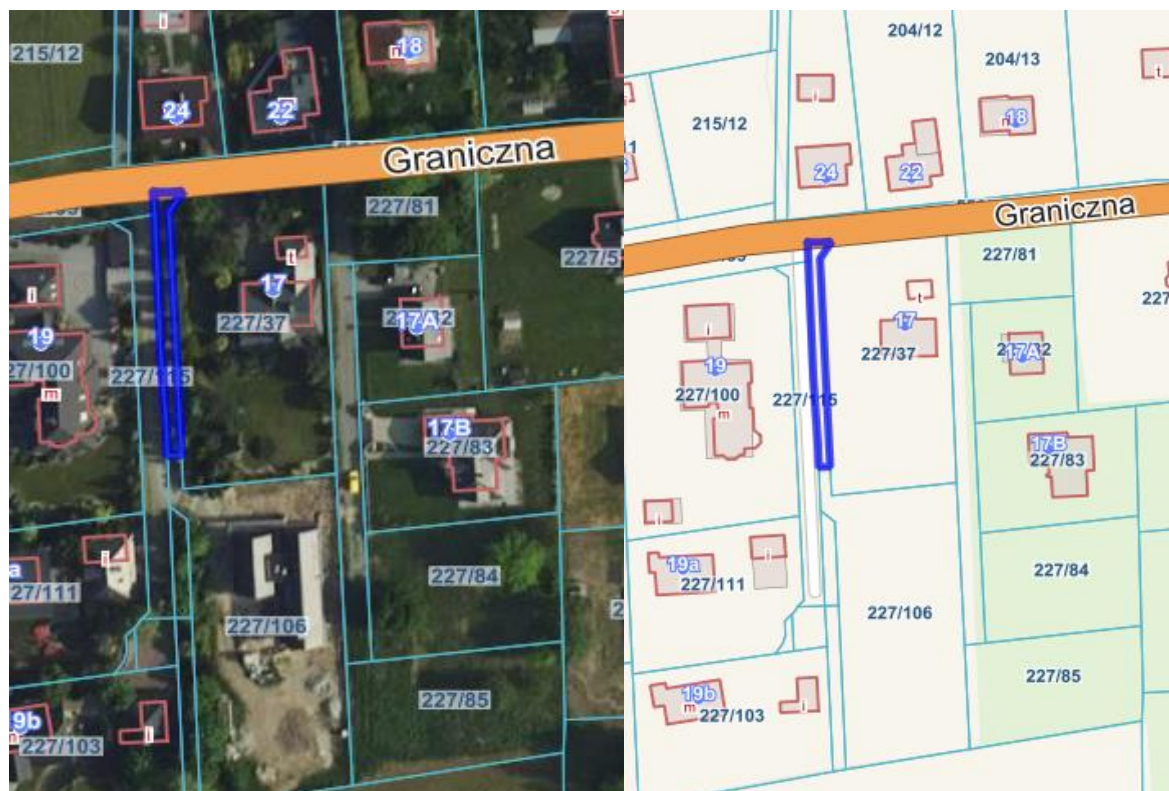
4.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

Stan nieruchomości ustalono podczas oględzin w dn. 22 stycznia 2024r.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Gminie Ustroń, obręb Kamienica. Stanowi pobocze wewnętrznej drogi, dojazdowej do budynków jednorodzinnych położonych przy ul. Granicznej. Nieruchomość gruntowa objęta KW BB1C/00091785/8 składa się z jednej działki ewidencyjnej nr PGR.227/107 o powierzchni 0.0156ha, posiada następujące parametry:

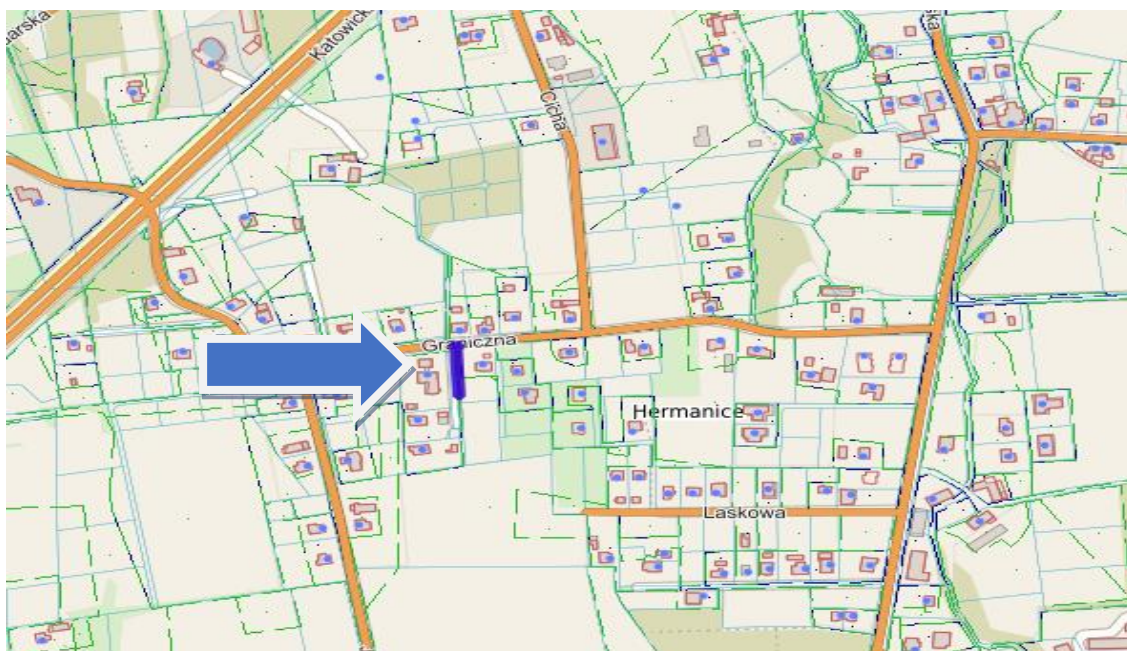
- 1) Ukształtowanie terenu: wąski pas gruntu, teren płaski, powierzchnia w większości z nasadzeniami z krzewów ozdobnych oraz głązy ozdobne, teren częściowo ogrodzony, oświetlony.
 - 2) Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa, działka drogowa
 - 3) Komunikacja: nieruchomość jest drogą wewnętrzną dojazdową do budynków prywatnych,
 - 4) Sposób użytkowania: teren poboczny wewnętrznej drogi dojazdowej,
- Przedmiotowa działka jest położona w strefie pośredniej podmiejskiej, oddalona ponad 500m od obiektów handlowo-usługowych, oraz innych obiektów użyteczności publicznej.

Poniżej na mapie ewidencyjnej z podglądem terenu zaznaczono kolorem czerwonym granice wycenianej działki.



Poniżej fragment mapy ewidencyjnej z podkładem ortofotomapy.

Poniżej na mapie zasadniczej z uzbrojeniem terenu kolorem czerwonym zaznaczono położenie wycenianej



Do dalszych analiz porównawczych przyjęto status działki o numerze ewidencyjnym PGR.227/107 jako grunt przeznaczony pod komunikację.

5. Sposób wyceny

5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu wyceny przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku

5.2. Wybór podejścia i metody wyceny

Wycenę nieruchomości gruntowej przeprowadzono stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości 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.

Metoda korygowania ceny średniej została przyjęta ze względu na występowanie na lokalnym rynku w Bielsku-Białej, wystarczającej ilości transakcji – 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:
$$W_N = P_u \times C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr}	- 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 obiektów;
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 wycenianego lokalu;
4. Określono wartość wycenianej nieruchomości dla aktualnego stanu technicznego i użytkowego.

Przyjęta jednostka porównawcza (odniesienia) - 1 m² powierzchni gruntu.

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

6. Analiza i charakterystyka rynku

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 zdziśiatkowany przez podwyżki stóp i zaostrenie 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.

6.1. Analiza rynku lokalnego

Ustroń to miasto w południowej Polsce, w województwie śląskim, w powiecie cieszyńskim, uzdrowisko (jedno z dwóch w województwie), ośrodek wczasowy i wypoczynkowy.

Według danych z 30 czerwca 2022 miasto miało 16 023 mieszkańców^[1].

Położenie

Miejscowość położona jest u północnych podnóży Beskidu Śląskiego, u wylotu doliny Wisły. Na północy sięga skraju Pogórza Śląskiego. Od wschodu granicę Ustronia wyznacza grzbiet pasma Równicy, zaś od południowego zachodu nad miastem dominuje szczyt Czantorii Wielkiej. Różnica wzniesień pomiędzy centrum miasta w dolinie Wisły (ok. 360 m n.p.m.) a szczytami Równicy (884 m n.p.m.) i Czantorii Wielkiej (995 m n.p.m.) wynosi odpowiednio ponad 500 i 600 metrów.

Ustroń historycznie leży na Śląsku Cieszyńskim. Od początków swego istnienia do 1918 r. leżał w granicach księstwa cieszyńskiego. W latach międzywojennych należał do autonomicznego województwa śląskiego, a po II wojnie światowej do województwa śląskiego. Od 1950 r. funkcjonował w ramach województwa katowickiego (w latach 1953–1956 stalinogrodzkiego), zaś w latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa bielskiego.

Miasto stanowi 8,07% powierzchni powiatu cieszyńskiego. Według danych z 1 stycznia 2011 powierzchnia miasta wynosiła 59,03 km²^[2], w tym:

- użytki rolne: 41%
- użytki leśne: 44%^[3].

Sąsiednie gminy: Brenna, Goleszów, Skoczów, Wisła. Gmina sąsiaduje z Czechami.

Podział administracyjny



Ustroń na mapie powiatu

Miasto podzielone jest na 9 jednostek pomocniczych – osiedli:

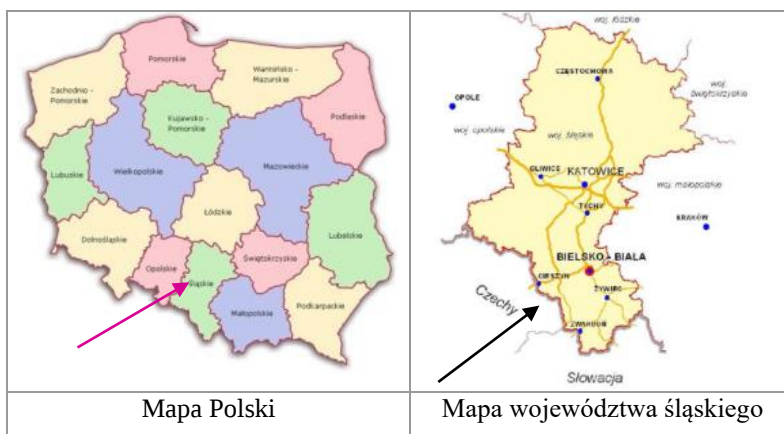
- Polana (nr 1)
- Poniwiec (nr 2)
- Ustroń Górny (nr 3)
- Ustroń Centrum (nr 4)

- Ustroń Dolny (nr 5)
- Zawodzie (nr 6)
- Hermanice (nr 7)
- Lipowiec (nr 8)
- Nierodzim (nr 9)

Z analizy rynku wynika, iż ceny nieruchomości gruntowych nabywanych pod drogi lokalne/dojazdowe/wewnętrzne na badanym rynku lokalnym są zróżnicowane i kształtują się za 1m² na poziomie od ok. 20zł do ok. 110zł zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- położenia i atrakcyjności lokalizacji
- klasy drogi
- topografii gruntu/działki

Na podstawie analizy rynku nie stwierdzono wyraźnego trendu cenowego, ceny mają tendencję stabilizacji w badanym okresie



7. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

7.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań pod komunikację

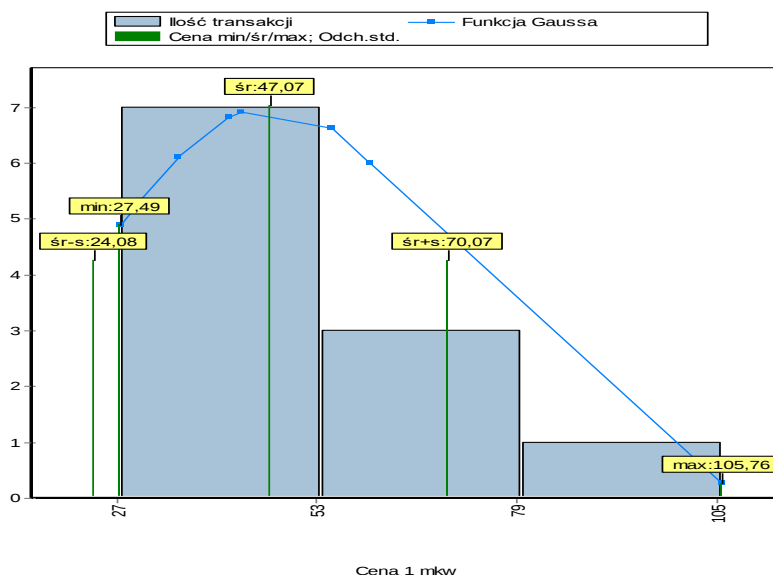
Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek gruntów nabywanych pod drogi wewnętrzne/lokalne/dojazdowe, stanowiące prawo własności, przeznaczone lub użytkowane pod komunikację/drogi
- obszar: dla dokładniejszej analizy zawężono badany rynek lokalny do nieruchomości położonych w powiecie Cieszyńskim
- okres badania cen: od stycznia 2023r.

Dla potrzeb określenia tendencji cenowych przeanalizowano transakcje pod kątem 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 cenowego.

Znaleziono następujące transakcje sprzedaży gruntu użytkowanego jako drogi

Poniżej wykres przedstawiający krzywą Gaussa obrazującą rozkład cen.



Ilość zaznaczonych : 11

Data min : 25.04.2023

Data max : 25.09.2024

Miary położenia

Cena min : 27,49

Cena sr : 47,07

Cena max : 105,76

Lp.	Data	Miasto/Obręb/Ulica	Powierzchnia gruntu [ha]	Cena za 1m ² działki [zł]
1.	25.04.2023	Brenna/Brenna/Brzegowa	254	35
2.	05.06.2023	Hażlach/Kończyce Wielkie/Prosta	102	60
3.	24.08.2023	Wisła/Wisła/Cienków	585	30
4.	03.10.2023	Strumień/Zabłocie/Żwirowa	342	27,49
5.	12.12.2023	Ustroń/Ustroń/Wantuły	1184	54,9
6.	16.01.2023	Wisła/Wisła/os. Jarzębata	457	30
7.	18.03.2023	Skoczów/Skoczów/Bracka	241	41,49
8.	18.03.2024	Brenna/Górki Małe/Stara Droga	49	105,76
9.	26.03.2024	Istebna/Jaworzynka/brak danych	44	43,18
10.	25.07.2024	Wisła/Wisła/os. Jarzębata 2	786	30
11.	25.09.2024	Brenna/Brenna/Gazowników	78	60
Średnia				47,07

Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej za m²

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o przeznaczeniu drogowym położona w gminie Strumień, dzielnicy Zabłocie przy ul. Żwirowej o powierzchni 0,0342ha odznacza się zadawalającym położeniem i atrakcyjnością, klasa drogi zadawalająca, topografia działki dobra.

Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej za m²

Nieruchomość gruntowa niezabudowana o przeznaczeniu drogowym położona w gminie Brenna, w Górkach Małych przy ul. Stara droga o powierzchni 0,0049ha odznacza się dobrym położeniem i atrakcyjnością, klasa drogi bardzo dobra, topografia działki dobra.

Poniżej przedstawiono określone dla potrzeb niniejszej wyceny wagi cech rynkowych.

Nr cechy	Rodzaj cechy	Udział w całości (waga cechy w %)
1.	Położenie atrakcyjność lokalizacji	30
2.	Klasa drogi	35
3.	Topografia działki	35

Σ 100

7.2. Obliczanie zakresu sumy współczynników korygujących (W_d ; W_g)

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$\begin{aligned}
 C_{\max} &= 105,76 \text{ zł} \\
 C_{\min} &= 27,49 \text{ zł} \\
 C_{\text{śr}} &= 47,07 \text{ zł} \\
 W_d &= C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,584 \\
 W_g &= C_{\max}/C_{\text{śr}} = 2,246
 \end{aligned}$$

7.3. 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.

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Położenie atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	Centrum miasta przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo-usługowych, oraz innych obiektów użyteczności publicznej
		dobre	Pośrednia strefa miejska przy głównych ulicach lub przy ulicach wewnętrznych o mniejszym natężeniu ruchu lub ulicach osiedlowych, w odległości do 500m od przystanków komunikacji miejskiej i obiektów handlowo-usługowych, itp.
		zadawalające	Pogranicze pośredniej strefy miejskiej i peryferyjnej przy ulicach wewnętrznych lub osiedlowych w odległości powyżej 500m, od przystanków komunikacji miejskiej, gorszy (dalsza odległość) dostęp do handlu, usług, itp.
2.	Klasa drogi	bardzo dobra	Droga lokalna, dojazdowa, wewnętrzna urządzona, asfaltowa lub wybrukowana
		dobra	Droga lokalna, dojazdowa, wewnętrzna częściowo urządzona, częściowo gruntowa utwardzona płytami betonowymi, tłuczniem, gruzem itp.
		zadawalająca	Droga lokalna, dojazdowa, wewnętrzna gruntowa nie urządzona np. porośnięta trawą
3.	Topografia działki	bardzo dobra	Teren równy lub lekko nachylony
		dobra	Teren nachylony mogą wystąpić różnice poziomów gruntu
		średnia	Teren znacznie nachylony, występują różnice w poziomie gruntu, skarpy, spady lub inne ujemne cechy

7.4. Porównanie nieruchomości wycenianych przez pryzmat cech rynkowych

L.P.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ cechy [%]	Nieruchomości		
			wyceniana	o cenie min	o cenie max
1.	Położenie atrakcyjność lokalizacji	30	dobre	zadawalające	dobre
2.	Klasa drogi	35	dobra	zadawalająca	b. dobra
3.	Topografia działki	35	dobra	dobra	dobra

Obliczanie współczynników korygujących

L.P.	Cechy różnicujące	Procentowy wpływ cechy [%]	Zakres współczynników		Obliczenie współczynnika
			Wd	Wg	
1.	Położenie atrakcyjność lokalizacji	30	0,174	0,674	0,174
2.	Klasa drogi	35	0,205	0,786	0,786
3.	Topografia działki	35	0,205	0,786	0,786
suma		100%	0,584	2,246	1,746

7.5. Określenie wartości rynkowej 1m² gruntu

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 ($i=1..3$)

K - współczynnik korekcyjny z zakresu [0,9-1,1], do dalszych obliczeń przyjęto 1

$$47,07 \text{ zł/m}^2 \cdot 1,746 = \mathbf{82,18 \text{ zł/m}^2}$$

7.6. Określenie wartości rynkowej nieruchomości obj. KW BB1C/00091785/8

$$82,18 \text{ zł/m}^2 \cdot 0,0156 \text{ ha} = \mathbf{12\ 820,08 \text{ zł} \approx 12\ 820 \text{ zł}}$$

7.7. Określenie wartości udziału 1/8 części w nieruchomości obj. KW BB1B/00091785/8 należącego do upadłego po przyjęciu stanu własności ustanowionego ustrojem rozdzielności majątkowej.

$$12\ 820 \cdot 1/8 = \mathbf{1602,50 \text{ zł} \text{ przyjęto } 1602 \text{ zł}}$$

8. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ustroniu, obręb Hermanice obj. KW BB1C/00091785/8 (pgr.227/107) po zaokrągleniu wynosi:

12 820

słownie: dwanaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych

Oszacowana wartość rynkowa udziału 1/8 cz. prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Ustroniu, obręb Hermanice obj. KW BB1C/00091785/8 (pgr.227/107) przypadającego upadłemu Januszowi Marekwica po wygaśnięciu ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej wynosi:

1602,50 zł

słownie: tysiąc sześćset dwa złote 50/100

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;
- 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;
- Zgodnie z załączoną przez zleceniodawcę umową majątkową małżeńską ustanawiającą ustrój rozdzielności majątkowej upadłemu Januszowi Marekwica po rozwiązaniu wspólności majątkowej małżeńskiej przysługuje udział w wysokości 1/8. W dziale II Kw nie ujawniono stanu wynikającego z umowy ustanawiającej ustrój rozdzielności majątkowej. W końcowym wyniku wyliczono wartość dla udziału 1/8
- 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/00091785/8
2. 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.
3. Dokumentacja fotograficzna
4. Kopia polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy
5. Przyrzeczenie rzeczoznawcy