

# OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej zabudowanej  
zlokalizowanej w Gorzycach przy ulicy Ogrodowej 20**

Przedmiot wyceny:	nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w Gorzycach, przy ulicy Ogrodowej 20, opisana w ewidencji gruntów działkami numer 643/210 o powierzchni 0,1031 ha oraz 644/211 o powierzchni 0,1431 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00032252/5.
Zakres wyceny:	prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej.
Cel wyceny:	oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.
Autor wyceny:	Iwona Kubarek ▪ Rzeczoznawca Majątkowy
Data opracowania:	12 lutego 2024 roku



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024

## Wyciąg z operatu szacunkowego

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w Gorzycach, przy ulicy Ogrodowej 20, opisana w ewidencji gruntów działkami numer 643/210 o powierzchni 0,1031 ha oraz 644/211 o powierzchni 0,1431 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00032252/5.

### 2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej, w tym:

- prawo własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działkami numer 643/210 oraz 644/211;
- prawo własności składnika budowlanego posadowionego na gruncie w postaci budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego.

### 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

### 4. Daty sporządzenia operatu szacunkowego

Operat szacunkowy zakończono dnia 12 lutego 2024 roku.

### 5. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania opisanej powyżej nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, łącznie na: **479 000,00 PLN** (słownie: czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).

### 6. Podpis rzeczoznawcy majątkowego

**Iwona Kubarek**



## Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego .....	2
1. Przedmiot wyceny.....	4
2. Zakres wyceny .....	4
3. Cel wyceny.....	4
4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego .....	4
4.1 Podstawy formalne .....	4
4.2 Podstawy prawne .....	4
4.3 Podstawy metodologiczne .....	4
4.4 Źródła danych merytorycznych.....	4
5. Daty istotne dla procesu szacowania.....	5
6. Określenie stanu przedmiotu wyceny .....	5
Stan prawny nieruchomości .....	5
Charakterystyka nieruchomości.....	7
Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie .....	7
Składnik budowlany nieruchomości.....	8
Składnik budowlany nieruchomości.....	9
Dokumentacja fotograficzna.....	9
7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny .....	15
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	15
8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku.....	15
8.2 Rezultaty analizy rynku.....	15
9. Określenie sposobu wyceny.....	19
9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja .....	19
9.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania .....	21
9.3 Wybór i opis metody szacowania .....	21
9.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.....	21
10. Prezentacja wyniku i wnioski .....	24
11. Klauzule i zastrzeżenia .....	25
12. Załączniki .....	25



## 1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w Gorzycach, przy ulicy Ogrodowej 20, opisana w ewidencji gruntów działkami numer 643/210 o powierzchni 0,1031 ha oraz 644/211 o powierzchni 0,1431 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00032252/5.

## 2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej, w tym:

- prawo własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działkami numer 643/210 oraz 644/211;
- prawo własności składnika budowlanego posadowionego na gruncie w postaci budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego.

## 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

## 4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

### 4.1 Podstawy formalne

Podstawą wykonania wyceny jest zlecenie udzielone przez Syndyka Masy Upadłości Panią Anetę Brachaczek działającą w imieniu Pani Gertrudy Sikory jako Zamawiającego, a realizowane przez Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich jako Wykonawcę.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

### 4.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 344, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1832).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 1610, poz. 1615, z późniejszymi zmianami).

### 4.3 Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń, uzgodnione oraz pomocniczo nieuzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny.

### 4.4 Źródła danych merytorycznych

- Analiza regionalnego i lokalnego rynku nieruchomości.
- Informacje pozyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
- Informacje, opinie oraz dokumenty dostarczone przez Zamawiającego.
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Badanie ewidencji gruntów.
- Badanie księgi wieczystej.
- Wizja lokalna.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024

## 5. Daty istotne dla procesu szacowania

- Wizji lokalnej dokonano w dniu 26 stycznia 2024 roku.
- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 12 lutego 2024 roku.
- Operat szacunkowy zakończono dnia 12 lutego 2024 roku.
- Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 12 lutego 2024 roku.

## 6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

### Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

**GL1W/00032252/5**

Położenie

Województwo śląskie, powiat wodzisławski, gmina Gorzyce, miejscowość Gorzyce, ul. Ogrodowa 20.

Opis i mapa

Działki numer **643/210, 644/211**

Sposób korzystania

B – tereny mieszkaniowe

Obszar

**0,2462 ha**

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Gertruda Sikora córka Franciszka i Marii – udział 1/1.

Podstawa nabycia

Prawomocny akt własności ziemi, 1975-01-25, Naczelnik Powiatu w Wodzisławiu Śl.

(przedmiot decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu).

//00002127/77/, 1977-03-24 00:00:00, 1977-05-16 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Odpis skrócony aktu małżeństwa, 103/1986, 2007-10-02, Kierownik Urzędu Stanu Cywilnego w Gorzycach; 10

(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW.//00007078/07/, 2007-10-01 12:30:00, 2007-10-16 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Ciężary i ograniczenia

1. ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: służebność drogi przez parcelę 478/98 opisaną w pkt 2 postanowienia z dnia 19 czerwca 1968r. nr 3 KW 19.837 na rzecz właścicieli parceli 475/98 wchodzącej w skład nieruchomości KW 57.818 parceli 476/98 wchodzącej w skład nieruchomości 19.839 oraz parceli 477/98 wchodzącej w skład nieruchomości KW 57.817, wpisano dnia 17 lutego 1969r.

Wskazania innej nieruchomości: /00057818/, właściciele parceli 475/98; /00019839/, właściciele parceli 476/98; /00057817/, właściciele parceli 477/98.

Hipoteki

1. Hipoteka umowna zwykła

Kwota: 60000,00 (sześćdziesiąt tysięcy) zł.



**Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości**

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

**GL1W/00032252/5**

Wierzytelność i stosunek prawny: celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności kapitałowej z tytułu udzielonego w dniu 1 października 2007r. Umową kredytową nr 1768/1080005-7640/2007/KON kredytu.

Termin zapłaty: 12.10.2018 r.

Wierzyciel hipoteczny: BANK BPH S.A. Oddział w Katowicach, Kraków.

**3. Hipoteka umowna kaucyjna**

Kwota: 36000,00 (trzydzieści sześć tysięcy) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności odsetkowej i innych należności i kosztów wynikających z umowy kredytu.

Termin zapłaty: 12.10.2018 r.

Wierzyciel hipoteczny: BANK BPH S.A. Oddział w Katowicach, Kraków.

**2. hipoteka umowna zwykła**

Kwota: 224979,60 (dwieście dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć 60/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: celem zabezpieczenia spłaty kapitału wynikającego z umowy kredytu nr 125551 z dnia 22 października 2009r. Zmienionej aneksem nr 1 z dnia 10.03.2011r.

Termin zapłaty: 31.01.2039 r.

Rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.9 zmieniono termin zapłaty, w polu 4.4.1.8 b opis wierzytelności oraz w podrubryce 4.4.4 zmieniono nazwę wierzyciela.

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.

**4. hipoteka umowna zwykła**

Kwota: 157485,72 (sto pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć 72/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: dla zabezpieczenia spłaty odsetek oraz innych należności wynikających z umowy kredytu nr 125551 z dnia 22 października 2009r. Zmienionej aneksem nr 1 z dnia 10.03.2011r.

Termin zapłaty: 31.01.2039 r.

Rodzaj zmiany: w polu 4.4.1.9 zmieniono termin zapłaty, w polu 4.4.1.8 b opis wierzytelności oraz w podrubryce 4.4.4 zmieniono nazwę wierzyciela. w podrubryce 4.4.4 zmieniono nazwę wierzyciela hipotecznego

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.

**5. hipoteka przymusowa**

Kwota: 19325,00 (dziewiętnaście tysięcy trzysta dwadzieścia pięć) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie spłaty wierzytelności wynikających z nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt VI NC-E 343978/11 z dnia 02 czerwca 2011 roku wydanego przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie.

Wierzyciel hipoteczny: ASEKURACJA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Sopot.

**Komentarz do stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej opisany w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym.



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024

## Charakterystyka nieruchomości

### Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
643/210	Gorzycy	0004 Gorzycy	GL1W/00032252/5	0,1031	B	4
644/211	Gorzycy	0004 Gorzycy	GL1W/00032252/5	0,1431	B	4
Łącznie:				<b>0,2462</b>		

### Opis nieruchomości

#### Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w Gorzycach, przy ulicy Ogrodowej 20. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną. Znaczna odległość od punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej.

#### Dojazd

Dojazd do nieruchomości od ulicy Ogrodowej. Dojazd do nieruchomości określono jako dobry. Dojazd środkami komunikacji miejskiej dobry. Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej w odległości do 100 metrów, pozostałe w odległości około 500 metrów.

#### Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna jednorodzinna. W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna, tereny rolnicze, tereny zalesione, cmentarz.

#### Kształt i wielkość działki

Działki o regularnym kształcie zbliżonym do trapezu, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

#### Uzbrojenie terenu

W granicach nieruchomości: wodne, energetyczne, telekomunikacyjna, gazowa;  
w bezpośrednim otoczeniu: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, telekomunikacyjna, gazowa.

#### Inne cechy charakterystyczne

Działka zabudowana budynkiem domu jednorodzinnego oraz budynkiem gospodarczym. Działka częściowo ogrodzona.

### Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

#### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała Nr XXXI/245/13.2013 Rady Gminy Gorzycy z dnia 12 czerwca 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego poz. 4288).

**D52MNI** - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej



#### Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Gorzycach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków. Jednakże na nieruchomości usytuowana jest kapliczka wpisana do planu miejscowego jako obiekt architektury świeckiej i sakralnej. Wzmiankowana jest również w programie opieki nad zabytkami (Uchwała nr XXV/238/20 Rady Gminy Gorzyce z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2021-2024 dla Gminy Gorzyce (Dz. Urz. Woj. Śl. Z dnia 29.12.2020 r. poz. 9522)), jednakże nie została dla niej założona tzw. biała karta. Nie jest też wpisana do gminnej ewidencji zabytków.

#### Składnik budowlany nieruchomości

##### Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek mieszkalny jednorodzinny
lokalizacja	Gorzycy, ulica Ogrodowa 20
rok budowy	lata trzydzieste
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	169,50+21,50 (powierzchnia użytkowa poniżej 2,20)

##### Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	mieszkalne
ilość kondygnacji:	dwie – zagospodarowane poddasze
podpiwniczenie:	tak
konstrukcja:	tradycyjna murowana, cegła
fundamenty:	cegła
ściany:	cegła
schody:	betonowe
posadzki:	panele, płytki ceramiczne
tynki:	cementowo-wapienne
stolarka okienna:	drewniana
stolarka drzwiowa:	drewniana





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024

### Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek mieszkalny jednorodzinny
lokalizacja	Gorzycy, ulica Ogrodowa 20
dach:	drewniany pokryty blachą
rynny i rury spustowe:	tradycyjne, PCV
wyposażenie w instalacje:	wodna, elektryczna, telekomunikacyjna, kanalizacyjna – szambo
stan techniczny:	dobry
inne:	budynek ogrzewany piecem węglowy, ocieplony w roku 2007. Ciepła woda z pieca węglowego w lecie podgrzewana elektrycznie.

### Składnik budowlany nieruchomości

#### Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek niemieszkalny - garaż
lokalizacja	Gorzycy, ulica Ogrodowa 20
rok budowy	lata trzydzieste
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	35

#### Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	gospodarcze
ilość kondygnacji:	dwie (druga kondygnacja dostępna z drabiny)
podpiwniczenie:	brak
konstrukcja:	tradycyjna murowana, cegła, pustak
fundamenty:	brak
ściany:	cegła, drewno
stolarka drzwiowa:	drewniana
dach:	drewniany
pokrycie dachu:	dachówka – włókno-cementowe
rynny i rury spustowe:	tradycyjne, PCV
wyposażenie w instalacje:	elektryczna
stan techniczny:	pogorszony
inne:	

### Dokumentacja fotograficzna





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024





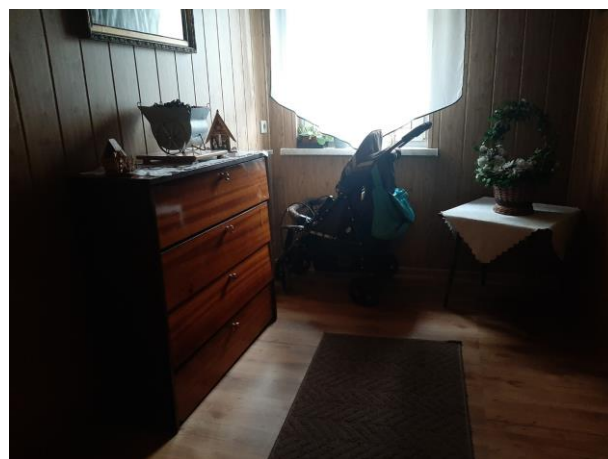
Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024





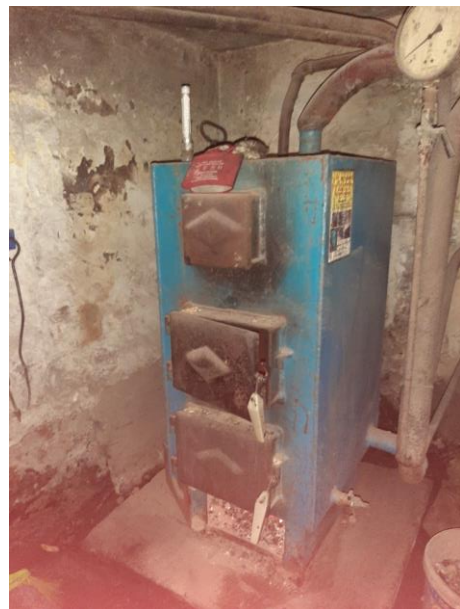
Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024





**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1704-2024





## 7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny

Dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono szereg czynności związanych z jego prawidłową identyfikacją, opisem i oceną, w tym:

- oględziny nieruchomości;
- badanie ewidencji gruntów;
- badanie księgi wieczystej;
- badanie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

### 8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku:
  - rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkalne jednorodzinne.
- Obszar badania rynku: powiat wodzisławski, gmina Wodzisław Śląski, obręb Gorzyce oraz obręby o podobnym potencjale z całego powiatu wodzisławskiego i raciborskiego.
- Okres badania cen: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od stycznia 2022 roku do grudnia 2023 roku.

### 8.2 Rezultaty analizy rynku

Rynek jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. określono również okres jego analizy.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku regionalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku regionalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.



Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricte umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść przeznaczenia opracowania.

Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą. Przejawia się to przede wszystkim w nieco mniejszej ilości zawartych transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem były tego typu nieruchomości w latach 2022 - 2023. Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej oparto na zbiorze danych transakcyjnych zawartych na obszarze rynku regionalnego. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, stopień zainwestowania w infrastrukturę przemysłową i technologiczną, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki jak i pozostałych składników nieruchomości decydujące o możliwym sposobie wykorzystania, zabudowy i zagospodarowania.

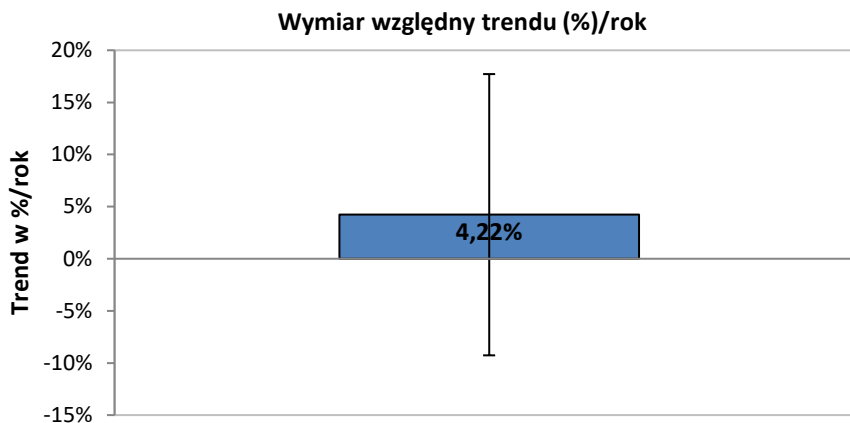
## **Wnioski z badania rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych mieszkalnych jednorodzinnych**

- aktywność rynku lokalnego w badanym obszarze i zakresie w okresie ostatnich 24 miesięcy:
  - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie województwa śląskiego: duża – ponad 14800 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, w tym ponad 11200 transakcji nieruchomościami o charakterze mieszkalnym, pozostałe transakcje dotyczyły między transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi o między innymi o charakterze produkcyjnym, przemysłowym, usługowym, handlowym, magazynowym, garażowym, itp.;
  - na terenie obrębu Gorzyce: mała – zaledwie 21 transakcji, niewystarczająca ilość transakcji w ujęciu właściwym o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej między 140 a 250 m<sup>2</sup> i powierzchni gruntu w okolicach 2500 m<sup>2</sup>;
  - na terenie powiatu wodzisławskiego: duża – ponad 630 transakcji, większość o charakterze mieszkaniowym jednorodzinny;
  - w ujęciu właściwym dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania - transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkalne jednorodzinne o powierzchni użytkowej od 140 do 250 m<sup>2</sup> i powierzchni w okolicach 2500 m<sup>2</sup>: mała – zaledwie 28 transakcji, nie wystarczająca ilość dla potrzeb przeprowadzenia oszacowania co spowodowało rozszerzenie obszaru badań rynku do powiatu raciborskiego;
- Najnowsza analiza kształtowania się cen nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudowa towarzyszącą opracowana przez niezależne instytuty badające rynek nieruchomości wskazuje, obecnie daje się zaobserwować wzrost popytu na nieruchomości gruntowe zabudowane o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinny. Spowodowane jest to wysokim poziomem inflacji i chęcią





ulokowania wolego kapitału na płynnym i stabilnym rynku nieruchomości. Wzrost popytu, przy niskiej podaży spowodował gwałtowny wzrost cen. Poniższy wykres oraz analiza statystyczna prezentują trend wzrostu cen w badanym okresie czasu w ujęciu właściwym dla przedmiotu niniejszego opracowania, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji i cech charakterystycznych nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania:



Lp.	Parametr / Data określenia	12.02.2024
1.	Od najwcześniejszej transakcji	10.01.2022
2.	Od najpóźniejszej transakcji	25.10.2023
3.	Rozstęp czasowy (dni)	653
4.	Nachylenie równania trendu (b1)	0,24294
5.	Rzędna równania trendu (b0)	-8 763
6.	Rodzaj trendu i charakter trendu	<b>brak trendu</b>
7.	Współczynnik korelacji (R)	9,3%
8.	Współczynnik determinacji (R2)	0,9%
9.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	2 064,75 zł
10.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	2 223,38 zł
11.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	158,64 zł
12.	Okres badania rynku (lata)	1,79
13.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	7,7%
14.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,01%
15.	<b>Wymiar względny trendu (%)/mies.</b>	<b>0,3%</b>
16.	<b>Wymiar względny trendu (%)/rok</b>	<b>4,22%</b>

- Okres sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinny waha się w granicach od 1 do maksymalnie 6 miesięcy. Jest to czas potrzebny na niezbędne wyeksponowanie nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy. Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinny można stwierdzić, że największy popyt w tej grupie nieruchomości utrzymuje się w dzielnicach i obrębach przylegających bezpośrednio do centrum miasta w otoczeniu podobnej architektury. W badanym okresie, transakcje kupna-sprzedaży dotyczyły najczęściej takich nieruchomości.
- W wyniku badania lokalnego oraz regionalnego rynku nieruchomości właściwych dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania, zebrano 12 transakcji kupna-sprzedaży. Wybrane transakcje zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [PLN]
13.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: JEDŁOWNIK	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny	2 570	169,00	350 000,00

**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Gorzycach przy ul. Ogrodowej 20

Data opracowania: 12 lutego 2024 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**Numer zlecenia:  
DW-1704-2024

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [PLN]
31.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Gorzyce, miejscowość: Gorzyce, obręb: TURZA	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny	1 728	143,90	335 000,00
28.06.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: GODÓW	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny	2 470	182,44	395 000,00
20.07.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Radlin, miejscowość: Radlin, obręb: RADLIN	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z zapleczem gospodarczym	2 515	180,00	520 000,00
25.07.2022	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Kornowac, miejscowość: Kornowac, obręb: RZUCHÓW	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny	2 500	177,40	380 000,00
24.08.2022	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Krzanowice, miejscowość: Krzanowice, obręb: KRZANOWICE	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny	2 688	242,65	680 000,00
02.03.2023	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, miejscowość: Pszów, obręb: KRZYŻKOWICE	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny	2 687	150,00	369 000,00
18.04.2023	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: RADLIN	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z garażem	2 093	180,00	507 000,00
29.06.2023	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Kornowac, miejscowość: Kornowac, obręb: RZUCHÓW	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny	2 990	160,00	380 000,00
08.08.2023	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Rydułtowy, miejscowość: Rydułtowy, obręb: RYDUŁTOWY GÓRNE	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z zapleczem gospodarczym	1 842	152,62	410 000,00
31.08.2023	województwo: śląskie, powiat: raciborski, gmina: Racibórz, miejscowość: Racibórz, obręb: MARKOWICE	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny	2 636	172,50	480 000,00
25.10.2023	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: TURZYCZKA	nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z garażem	2 106	170,00	375 000,00

## wnioski:

- o ilość transakcji: 12;
- o minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 236,98 PLN/m<sup>2</sup>;
- o maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 3 081,87 PLN/m<sup>2</sup>;
- o średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 598,66 PLN/m<sup>2</sup>;



- o średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 543,92 PLN/m<sup>2</sup>;
- o podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;

▪ opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Lokalizacja, otoczenie	przeciętna	dobra
Dostęp do komunikacji	przeciętny	dobry
Kształt i wielkość składowa gruntowego	niekorzystny	korzystny
Stan techniczny obiektów budowlanych	pogorszony	dobry
Zabudowa towarzysząca	brak	korzystna

## 9. Określenie sposobu wyceny

### 9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

#### 9.1.1 Definicja wartości rynkowej

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.

#### 9.1.2 Interpretacja wartości rynkowej

##### Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

##### Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecyjnej.

##### Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu



wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

### **Pojęcie nieruchomości**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

### **Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

### **Pojęcie strony działają z rozezaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych



warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

### **Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

### **9.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania**

Wartość opisanej wyżej nieruchomości szacuje się jako wartość rynkową.

Jednocześnie z uwagi na zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania oraz kontynuację działania wartość nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

### **9.3 Wybór i opis metody szacowania**

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku lokalnego i regionalnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości praw do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

### **9.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.**

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Istotne znaczenie mają również warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest poprzedzone analizą właściwego rynku nieruchomości podobnych, uwzględniającą:

- rodzaj rynku,
- obszar terytorialny rynku,
- okres badania cen,
- relację popytu do podaży,
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- stan środowiska naturalnego,
- inne czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, jak np. wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków.

Badany przez rzeczoznawcę rynek powinien być miarą możliwości jednolity, pod względem cech fizycznych, użytkowych i ekonomicznych oraz pod względem stanu prawnego. W wyniku analizy następuje określenie atrybutów nieruchomości – cech rynkowych, na podstawie, których określona zostaje wartość rynkowa nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej jako jedna z możliwych do zastosowania w podejściu porównawczym, polega na określeniu wartości nieruchomości poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych przy pomocy współczynników korygujących. Do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji.

Procedura postępowania w przypadku tej metody obejmuje następujące czynności:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- zaktualizowanie cen transakcyjnych na datę wyceny,



- ustalenie cech rynkowych,
- ustalenie wag cech rynkowych odpowiednio do wielkości wpływu na poziom cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- scharakteryzowanie wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- wyznaczenie ceny minimalnej ( $C_{\min}$ ), maksymalnej ( $C_{\max}$ ) i średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych,
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej,
- obliczenie górnej [ $C_{\max}/C_{\text{śr}}$ ] i dolnej [ $C_{\min}/C_{\text{śr}}$ ] granicy sumy współczynników oraz obliczenie zakresów współczynników dla poszczególnych cech rynkowych,
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi i określenie wielkości poprawek kwotowych,
- 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 wg formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W - wartość jednostkowa nieruchomości

 $u_i$  - wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

- określenie wartości nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Zakres współczynników korygujących, o których mowa powyżej, powinien być zawarty w przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Biegły porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności.

Określenia cech i ich wag dokonano na podstawie badań w formie ankiet przeprowadzanych okresowo wśród kontrahentów, wyniki w oparciu, o które dokonano oszacowania zaprezentowano poniżej:

<b>Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe zabudowane</b>	
<b>lokalizacja nieruchomości w strefie</b>	
dobra	dzielnica lub lokalizacja ciesząca się średnim zainteresowaniem pod kątem budownictwa mieszkaniowego, neutralne otoczenie z zabudową mieszkaniową, przeciętny dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej, tj. za pośrednictwem dróg gminnych i powiatowych, dobra komunikacja w regionie,
przeciętna	nieruchomość w skali atrakcyjności lokalizacji gorzej oceniana od dobrej np. z powodu gorszych potoków ruchu, większej odległości od ośrodków administracyjnych i handlowych itp., otoczenie nie sprzyjające rozwojowi zabudowy mieszkaniowej, pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, dojazd drogą lokalną lub gruntową przez sąsiednie nieruchomości, przeciętne rozwiązania komunikacyjne w regionie,
<b>dostęp do komunikacji</b>	
dobry	dobry dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej, dobra komunikacja w regionie,
przeciętny	pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, przeciętne rozwiązania komunikacyjne w regionie,



### Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe zabudowane

#### kształt i wielkość składnika gruntowego

korzystny	teren płaski, nieznacznie nachylony lub nieznacznie pofałdowany nie mający wpływu na kształtowanie przestrzeni lub obiektów na nim położonych np. teren może być poddawany w trakcie budowy plantowaniu lecz nie makroniwelacji lub niwelacji; duża powierzchnia terenu pozwalająca na lepsze wykorzystanie walorów nieruchomości.
przeciętny	teren mniej korzystnie ukształtowany w stosunku do płaskiego, tj. nieznacznie nachylony lub nieznacznie pofałdowany nie mający istotnego wpływu na kształtowanie przestrzeni lub obiektów na nim położonych np. teren może być poddawany w trakcie budowy plantowaniu lub w nieznacznym stopniu niwelacji; powierzchnia gruntu pozwala wykorzystać walory nieruchomości w stopniu przeciętnym
niekorzystny	teren niekorzystnie ukształtowany w stosunku do płaskiego, tj. znacznie nachylony lub znacznie pofałdowany; powierzchnia gruntu pozwala wykorzystać walory nieruchomości w stopniu przeciętnym, występują lub mogą występować utrudnienia w realizacji funkcji zawartej w uwarunkowaniach planistycznych wynikające z wymiaru powierzchni nieruchomości gruntowej

#### stan techniczny obiektów budowlanych

dobry	obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w dobrym stanie technicznym, nie wymagają poniesienia nakładów na konserwację i remonty, zastosowane rozwiązania technologiczne i funkcjonalne odpowiadają obecnie stosowanym w budownictwie mieszkaniowym
przeciętny	obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w dostatecznym stanie technicznym, wymagają poniesienia nakładów na konserwację i remonty, względnie konieczne jest wykonanie niezbędnych prac wykończeniowych
pogorszony	obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w pogorszonym stanie technicznym, wymagają poniesienia nakładów na remonty

#### zabudowa towarzysząca

korzystna	na nieruchomości posadowiona jest zabudowa towarzysząca np. garaż lub budynek gospodarczy w dobrym stanie techniczno-funkcyjnym, pozytywnie wpływający na walory użytkowe nieruchomości, jednocześnie bez znaczącego wpływu na wymiar kosztów eksploatacji nieruchomości
przeciętna	na nieruchomości posadowiona jest zabudowa towarzysząca np. garaż lub budynek w stanie techniczno-funkcyjnym wymagającym poniesienia nakładów
brak	na nieruchomości nie jest posadowiona żadna zabudowa towarzysząca

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
Lokalizacja, otoczenie:	20,00 %
Dostęp do komunikacji:	5,00 %
Kształt i wielkość składnika gruntowego:	30,00 %
Stan techniczny obiektów budowlanych:	35,00 %
Zabudowa towarzysząca:	10,00 %
<b>Razem:</b>	<b>100,00 %</b>

Otrzymane wyniki skonfrontowano z informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.



## 10. Prezentacja wyniku i wnioski

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania opisanej powyżej nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, łącznie na: **479 000,00 PLN** (słownie: czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).

Wnioski i komentarz do wyniku oszacowania:

- przedmiotowa nieruchomość nie podlega żadnym negatywnym wpływom zagrożeń środowiskowych, ryzyku zanieczyszczeń, powodzi, jednocześnie należy stwierdzić, iż z uwagi na znacznie ukształtowane otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości sytuacja ta w czasie nie powinna ulec zmianie;
- stan nieruchomości oraz jej składników nie ogranicza możliwości jej wykorzystania;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych;
- wycenę sporządzono zgodnie z przepisami prawa.





## 11. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Nie może być on opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
- Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości.
- Wycena oparta jest na oględzinach przedmiotu wyceny dokonanych podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
- Dokumentacja dostarczona przez Zamawiającego przyjęta została w dobrej wierze jako wiarygodna oraz kompletna i nie była przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Parametry użytkowe obiektów przyjęto na podstawie wizji lokalnej oraz informacji dostarczonej przez Zamawiającego.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- Wykorzystanie danych zawartych w niniejszym operacie powinno odbywać się zachowaniem zasad poufności.
- Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.

## 12. Załączniki

- Załącznik – A – arkusze kalkulacyjne.
- Załącznik – B – polisa OC.