

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej niezabudowanej
zlokalizowanej w Mszanie**

- Przedmiot wyceny:** nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Mszanie, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1574 o powierzchni 0,4792 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00016105/2.
- Zakres wyceny:** udział w wysokości $\frac{1}{4}$ w prawie własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
- 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:** 2 października 2023 roku



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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Mszanie powiat wodzisławski.

Data opracowania: 2 października 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1638-2023

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Mszanie gmina Mszana powiat wodzisławski, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1574 o powierzchni 0,4792 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych sądu Rejonowego z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00016105/2.

2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział w wysokości $\frac{1}{4}$ w prawie własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

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 2 października 2023 roku.

5. Wartość przedmiotu wyceny

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania opisanej powyżej nieruchomości gruntowej niezabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, łącznie na: **204 187,00 PLN** (słownie: dwieście cztery tysiące sto osiemdziesiąt siedem złotych).

Tym samym wartość udziału w nieruchomości wynoszącego $\frac{1}{4}$ i przypadającego Panu Pawłowi Kłosokowi oszacowano na: **51 047,00 PLN** (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści siedem 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
6.1 Stan prawny nieruchomości.....	5
6.2 Charakterystyka nieruchomości	6
6.3 Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie.....	7
6.4 Dokumentacja fotograficzna	7
7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny	8
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	8
8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku.....	8
8.2 Rezultaty analizy rynku.....	8
9. Określenie sposobu wyceny.....	11
9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	11
9.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania	13
9.3 Wybór i opis metody szacowania	13
9.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.....	13
10. Prezentacja wyniku i wnioski	16
11. Klauzule i zastrzeżenia	16
12. Załączniki	16



1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Mszanie gmina Mszana powiat wodzisławski, opisana w ewidencji gruntów działką numer 1574 o powierzchni 0,4792 ha, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych sądu Rejonowego z siedzibą w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00016105/2.

2. Zakres wyceny

Wycenie podlega udział w wysokości $\frac{1}{4}$ w prawie własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

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 Pana Pawła Kłosoka 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, poz. 1113, poz. 1463, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, z późniejszymi zmianami)
- 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.



5. Daty istotne dla procesu szacowania

- Wizji lokalnej dokonano w dniu 19 września 2023 roku.
- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 2 października 2023 roku.
- Operat szacunkowy zakończono dnia 2 października 2023 roku.
- Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 19 września 2023 roku.

6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

6.1 Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/00016105/2

Położenie

Województwo śląskie, powiat wodzisławski, gmina Mszana, miejscowość Mszana.

Opis i mapa

Działka numer **1574**

Sposób korzystania

R – grunty orne.

Obszar

0,4792 ha

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Paweł Kłosok syn Alojzego i Wiktorii – udział 1/4, Grzegorz Kłosok syn Pawła i Anieli – udział 1/4, Gabriela Gawliczek córka Pawła i Anieli – udział 1/4, Mirosława Rusek córka Pawła i Anieli – udział 1/4.

Podstawa nabycia

Postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po Anieli Kłosok, I NS 812/06, 2006-11-28, Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl.; 10

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW./00000704/07/, 2007-01-31 08:00:00, 2007-02-02 00:00:00, NIE

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

Odpis skróconego aktu małżeństwa, NR 5/1971, 1971-02-18, USC w Mszanie; 11

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

DZ. KW./00000704/07/, 2007-01-31 08:00:00, 2007-02-02 00:00:00, NIE

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

Ciężary i ograniczenia

2. ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: prawo drogi, opisane w akcie własności ziemi z dnia 22 grudnia 1973 r. na rzecz właścicieli nieruchomości KW. 75857-75859-75860.

Nieruchomość współobciążona: / 00052233 /.

Wskazania innej nieruchomości: / 00075857 /, / 00075859 /, / 00075860 /.

3. inny wpis

Treść wpisu: służebność przesyłu o treści z § 3 umowy ustanowienia służebności przesyłu Rep. A NR 7826/2013 z dnia 2013-06-20 sporządzonej przed notariuszem Damianem Mojeścikiem w



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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Mszanie powiat wodzisławski.

Data opracowania: 2 października 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1638-2023

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1W/00016105/2

Kancelarii Notarialnej w Jastrzębiu Zdroju - na rzecz Przedsiębiorstwa Gospodarki Wodnej i Rekultywacji Spółka Akcyjna z Siedzibą w Jastrzębiu Zdroju.

Przedmiot wykonywania: działka nr 2594/18.

Inna osoba prawna: Przedsiębiorstwo Gospodarki Wodnej i Rekultywacji Spółka Akcyjna, Jastrzębie Zdrój.

Hipoteki

Dział wolny od wpisów.

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

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

6.2 Charakterystyka nieruchomości

Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
1574	241509_2	0002	GL1W/00016105/2	0,4792	R	

Opis nieruchomości

Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w Mszanie, obręb Mszana, niedaleko ulicy Wesoła. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną. Znaczna odległość od punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej. Położona około 1 km od Centrum Mszany.

Dojazd

Dojazd do nieruchomości od ulicy Wodzisławskiej. Dojazd do nieruchomości określono jako przeciętny. Dojazd środkami komunikacji miejskiej utrudniony, przystanki komunikacji miejskiej w znacznej odległości. W odległości około 2 km zlokalizowany jest wjazd na autostradę A1.

Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna jednorodzinna, działki rolnicze, tereny zadrzewione.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna, działki rolnicze.

Kształt i wielkość działki

Działka o nieregularnym kształcie wydłużonego prostokątnego trapezu, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

Uzbrojenie terenu

W granicach nieruchomości: wodne;

w bezpośrednim otoczeniu: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne.

Inne cechy charakterystyczne

Działka niezabudowana.



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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Mszanie powiat wodzisławski.

Data opracowania: 2 października 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1638-2023

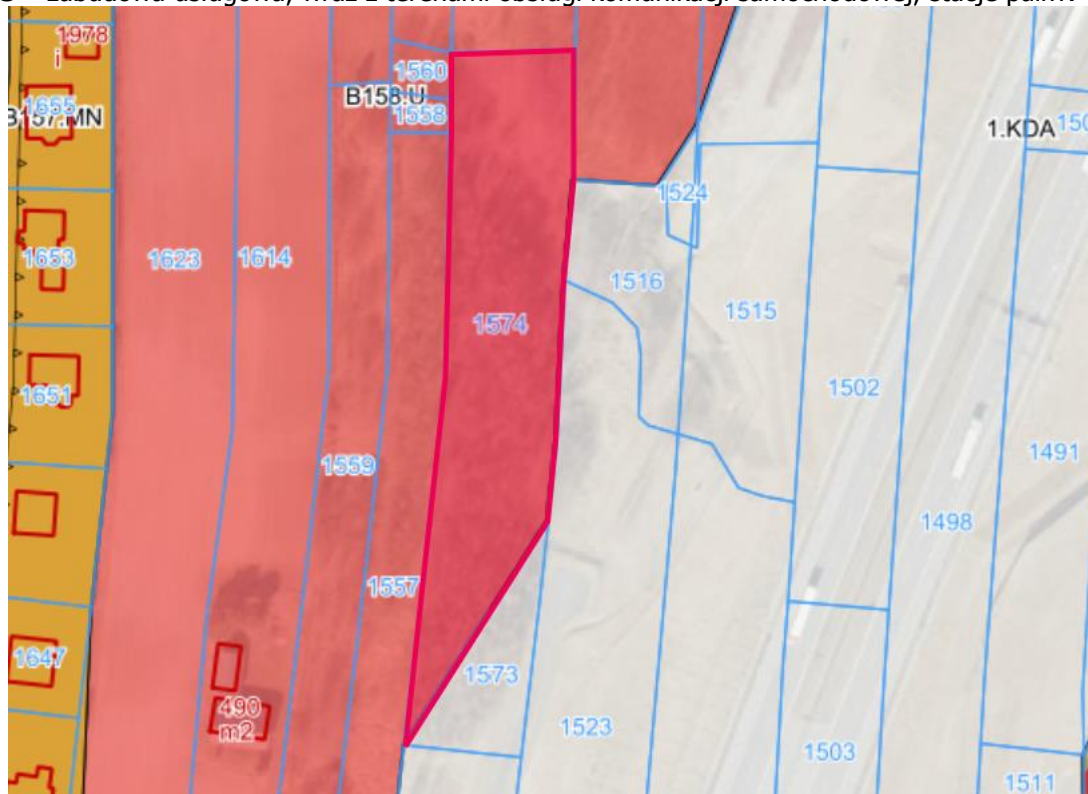
6.3 Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa określenia:

Uchwała Nr XXVIII/26/2013 Rady Gminy Mszana z dnia 29.04.2013 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Mszana ze zmianą IV/25/2015 (Dz. Urz. Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 9 maja 2013 r., poz. 3775).

B158.U - zabudowa usługowa, wraz z terenami obsługi komunikacji samochodowej, stacje paliw.



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Mszanie przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

6.4 Dokumentacja fotograficzna





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 niezabudowanych przeznaczonych na szeroko rozumiane cele usługowe.
- Obszar badania rynku: województwo śląskie, powiat wodzisławski, gmina Mszana oraz powiaty i gminy o podobnym potencjale.
- Okres badania cen: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od września 2021 roku do sierpnia 2023 roku.

8.2 Rezultaty analizy rynku

Rynek jako kategoria ekonomiczna, jest określanej 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 niezabudowanej.

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 przeznaczenie 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 2021 - 2023.

Wnioski z badania rynku nieruchomości gruntowej niezabudowanej

- obszar badania: powiat wodzisławski, gmina Mszana oraz gminy i powiaty o podobnym potencjale;
- aktywność: rynek o dużej aktywności, w okresie ostatnich 24 miesięcy odnotowano obrót nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi – dominującą ilość stanowiły nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi na terenie województwa śląskiego: duża – ponad 27000 transakcji, w tym ponad 16500 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi o charakterze mieszkalnym;
 - na terenie obrębu Mszana - mała – tylko 49 transakcji, w tym 19 transakcji o przeznaczeniu mieszkalnym, w związku z małą ilością transakcji na terenie obrębu Mszana rozszerzono obszar badań rynku do obrębów i gmin ościennych oraz o podobnym potencjale na terenie powiatu wodzisławskiego, powiatu rybnickiego oraz Jastrzębia-Zdrój;
 - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi na terenie powiatu rybnickiego i Rybnika: duża – ponad 1980 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, w tym: dominują transakcje nieruchomościami gruntowymi o przeznaczeniu mieszkalnym – ponad 1300 transakcji;
 - w ujęciu właściwym dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania - transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi na szeroko pojęte cele usługowe – ponad 440 transakcji;
 - w wyniku badania rynku nieruchomości właściwego dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania, zebrano 16 transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem było prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych o szeroko pojętym przeznaczeniu usługowym;
 - zestawienie transakcji porównywalnymi nieruchomościami:

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]
22.11.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: WILCHWY	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN), usługowe (ogólnie) (U)	3 080	150 000,00
12.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław	własność	usługowe (ogólnie) (U)	2 449	122 000,00

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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Mszanie powiat wodzisławski.

Data opracowania: 2 października 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.Numer zlecenia:
DW-1638-2023

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Przeznaczenie nieruchomości	Powierzchnia [m ²]	Cena [PLN]
	Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: TURZYCZKA				
12.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, miejscowość: Wodzisław Śląski, obręb: RADLIN	własność	mieszkaniowo-usługowe (MU), usługowe (ogólnie) (U)	2 869	147 000,00
28.01.2022	województwo: śląskie, powiat: rybnicki, gmina: Świerklany, miejscowość: Świerklany, obręb: ŚWIERKLANY GÓRNE	własność	mieszkaniowo-usługowe (MU)	3 000	150 000,00
22.02.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: SKRZYSZÓW	własność	usługowe (ogólnie) (U)	2 059	99 000,00
23.02.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Godów, miejscowość: Godów, obręb: ŁAZISKA	własność	usługowe (ogólnie) (U), rolnicze (ogólnie) (R), drogi publiczne (KD)	3 750	141 000,00
09.05.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Mszana, miejscowość: Mszana, obręb: MSZANA	własność	usługowe (ogólnie) (U)	2 322	110 000,00
24.01.2023	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Mszana, miejscowość: Mszana, obręb: POŁOMIA	własność	mieszkaniowe jednorodzinne (MN), usługowe (ogólnie) (U), drogi publiczne (KD)	3 680	200 000,00
21.04.2023	województwo: śląskie, powiat: Jastrzębie-Zdrój, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: SZEROKA	własność	mieszkaniowo-usługowe (MU)	2 005	77 000,00
26.04.2023	województwo: śląskie, powiat: rybnicki, gmina: Świerklany, miejscowość: Świerklany, obręb: ŚWIERKLANY GÓRNE	własność	mieszkaniowo-usługowe (MU)	2 727	171 801,00
27.04.2023	województwo: śląskie, powiat: Jastrzębie-Zdrój, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: RUPTAWA	własność	mieszkaniowo-usługowe (MU)	2 842	175 000,00
15.05.2023	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Radlin, miejscowość: Radlin, obręb: RADLIN	własność	mieszkaniowo-usługowe (MU)	2 367	135 000,00
19.05.2023	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Mszana, miejscowość: Mszana, obręb: MSZANA	własność	usługowe (ogólnie) (U), drogi publiczne (KD)	2 563	143 000,00
07.06.2023	województwo: śląskie, powiat: rybnicki, gmina: Świerklany, miejscowość: Świerklany, obręb: ŚWIERKLANY GÓRNE	własność	mieszkaniowo-usługowe (MU)	2 266	150 000,00

Wnioski:

- o ilość transakcji: 16;
- o minimalna cena transakcyjna: 37,60 PLN/m²;
- o średnia cena transakcyjna: 52,08 PLN/m²;
- o maksymalna cena transakcyjna: 66,20 PLN/m²;
- o opis nieruchomości o minimalnej cenie transakcyjnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	przeciętna
dostępność komunikacyjna	przeciętna
wielkość i kształt działki	niekorzystny
wyposażenie w media	częściowe lub w otoczeniu
stan zagospodarowania	niekorzystny



Cechy rynkowe	Nieruchomość o minimalnej cenie transakcyjnej
Opis nieruchomości	
<ul style="list-style-type: none">- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;- lokalizacja: przeciętna; otoczenie stanowią tereny zieleni oraz zabudowy usługowej;- dostęp do drogi publicznej, w znacznej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;- kształt nieforemny wieloboku, występują utrudnienia w inwestowaniu;- występują krzewy i nasadzenia, działka nieogrodzona.	

o **opis nieruchomości o maksymalnej cenie transakcyjnej:**

Cechy rynkowe	Nieruchomość o maksymalnej cenie transakcyjnej
lokalizacja	dobra
dostępność komunikacyjna	dobra
wielkość i kształt działki, ukształtowanie terenu	korzystny
wyposażenie w media	pełne
stan zagospodarowania	dobry
Opis nieruchomości	
<ul style="list-style-type: none">- przedmiotem transakcji była nieruchomość gruntowa niezabudowana będąca przedmiotem prawa własności gruntu;- lokalizacja: dobra, otoczenie stanowią tereny zabudowane obiektami o charakterze mieszkaniowym;- dostęp do drogi publicznej, w bliskiej odległości od głównych węzłów komunikacyjnych;- kształt wieloboku – bez negatywnego wpływu na warunki inwestowania;- teren płaski przygotowany pod inwestycję.	

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, działając 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-hipotecznego.



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 wyższą 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 wymagany 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 rozeznaniem i postępują roztważnie

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 roztważnie 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 niezabudowanej 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. m² 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:

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

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe niezabudowane		
Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Lokalizacja:	20,00 %
2.	Dostępność komunikacyjna:	15,00 %
3.	Wielkość i kształt działki:	35,00 %
4.	Wyposażenie w media:	10,00 %
5.	Stan zagospodarowania:	20,00 %



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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej zlokalizowanej w Mszanie powiat wodzisławski.

Data opracowania: 2 października 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1638-2023

Wybór atrybutów cech rynkowych - nieruchomości gruntowe niezabudowane

Lp.	Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
	Razem:	100,00 %

Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe niezabudowane

Lokalizacja

dobra	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o średniej atrakcyjności inwestycyjnej, zadowalający dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej; dogodny dostęp do punktów usługowo-handlowych i administracyjnych
przeciętna	nieruchomość zlokalizowana na obszarze o przeciętnej atrakcyjności inwestycyjnej, utrudniony dostęp do punktów usługowo-handlowych i administracyjnych

Dostępność komunikacyjna

dobra	dojazd drogą publiczną. Dobry dostęp do głównych szlaków komunikacji miejskiej i krajowej. Dobra ekspozycja nieruchomości w kierunku drogi; dobre możliwości parkowania; dobry dostęp do komunikacji miejskiej
przeciętna	dojazd poprzez sąsiednie nieruchomości drogą asfaltową lub brukowaną; możliwość parkowania; pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, średni dostęp do komunikacji miejskiej

Wielkość i kształt działki

korzystny	nieruchomość pod zabudowę mieszkalną, których kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są korzystne i umożliwia optymalny sposób zagospodarowania
przeciętny	nieruchomość pod zabudowę mieszkalną, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są przeciętne i wystarczające dla tradycyjnych rozwiązań architektonicznych, nie powoduje jednocześnie znacznych utrudnień w zabudowie
niekorzystny	nieruchomość pod zabudowę, której kształt geometryczny oraz ukształtowanie terenu są niekorzystne i może powodować utrudnienia w zabudowie

Wyposażenie w media

pełne	nieruchomość posiada pełne wyposażenie w media
częściowe lub w otoczeniu	nieruchomość posiada częściowe wyposażenie w media lub występują one z bezpośrednim otoczeniu nieruchomości

Stan zagospodarowania

dobry	nieruchomość zagospodarowana, teren płaski, na działce nie występują urządzenia i obiekty utrudniające optymalnej zabudowy
przeciętny	teren niezagospodarowany, płaski lub z niewielkim kątem nachylenia, porośnięty zielenią niską i pojedynczymi drzewami, na nieruchomości mogą występować urządzenia lub obiekty, które w nieznacznym stopniu ograniczają potencjał możliwości jej zabudowy
niekorzystny	teren niezagospodarowany, nierówny lub z wielkim kątem nachylenia, porośnięty zielenią i drzewami, na nieruchomości mogą występować urządzenia lub obiekty, które w dużym stopniu ograniczają potencjał możliwości jej zabudowy

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 niezabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, łącznie na: **204 187,00 PLN** (słownie: dwieście cztery tysiące sto osiemdziesiąt siedem złotych).

Tym samym wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 1/4 i przypadającego Panu Pawłowi Kłosokowi oszacowano na: **51 047,00 PLN** (słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści siedem 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.