

valuer Michał Smoter

ul. Wiśniowa 10/12, 43-300 Bielsko-Biała
NIP: 549-136-54-97

valuer.bielsko@o2.pl, www.valuerbielsko.pl
tel. 601-285-364

Członek Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
Ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej. Sygnatariusz monitoringu rynku „Baza Śląsk”. Biegły sądowy przy SO Bielsko-Biała

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość rynkową zabudowanej nieruchomości gruntowej

położonej w Zebrzydowicach przy ul. Asnyka 15a;

dz. 1095/25 – obręb 0007 Zebrzydowice Dolne, gmina Zebrzydowice, pow. cieszyński, woj. śląskie



Opracowanie dla:

Syndyka masy upadłościowej

Wykonał:

Michał Smoter - rzeczoznawca majątkowy nr 4937



Bielsko-Biała – 20 stycznia 2025 roku

ZESTAWIENIE ŁĄCZNE

Określenie nieruchomości:

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa obejmująca działkę ewidencyjną dz. 1095/25 o pow. 578m²; obręb 0007 Zebrzydowice Dolne - gmina Zebrzydowice, powiat cieszyński, woj. śląskie.

Wyszczególniona działka gruntowa stanowi obszar związany z posadowionym w jej obszarze wolnostojącym, niepodpiwniczonym budynkiem o funkcji handlowo-magazynowej;

przedmiotowy budynek stanowi jednopiętrowy układ funkcjonalny o łącznej powierzchni użytkowej 200,80m², na który składają się dwie połączone ze sobą części: sala sprzedaży (część frontowa) o pow. użytkowej 73,36m² (pow. zabudowy 84,75m², kubaturze 340,6m³) oraz część magazynowa o pow. użytkowej 127,44m² (pow. zabudowy 132,00m², kubaturze 374,0m³).

Budynek został wybudowany w 1998 roku (bryła budynku pozostająca bez zmian od okresu budowy do chwili obecnej); obecnie obiekt znajduje się w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia gruntownych prac remontowych obejmujących całość istniejących, zewnętrznych i wewnętrznych elementów wykończeniowych doprowadzających do spójnego oraz odpowiadającego współcześnie oczekiwanym standardom budowlanym.

W okresie użytkowania budynek nie został poddany kompleksowym pracom modernizacyjnym.

Działka o częściowo nieregularnym kształcie oraz stosunkowo niewielkiej powierzchni (mała).

Nieruchomość zagospodarowana w sposób podstawowy utwardzeniem z kostki betonowej;

przedmiotowy budynek wraz z pozostałym w sąsiedztwie budynkiem mieszkalnym

(stanowiącym odrębną nieruchomość i nie podlegającym wycenie) jest ogrodzony ogrodzeniem z siatki stalowej.

Usytuowanie nieruchomości bezpośrednio przy ul. Asnyka (droga publiczna o nawierzchni asfaltowej).

Stan prawny:

Nieruchomość objęto księgą wieczystą KW BB1C/00077667/1 rejestru Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Księg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. działki dz. 1095/25 o pow. 0,0578 ha, położonej w Zebrzydowicach ujawniono na rzecz Macieja Tomasza Bosowskiego s. Kazimierza i Marii w 1/2 cz. oraz Magdaleny Bosowskiej c. Tadeusza i Wandy w 1/2 cz.

W dziale I-SP tej księgi brak wpisów.

Dział III ujawnia ogłoszenie upadłości dłużnika Magdaleny Bosowskiej

- jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

- zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, VI Wydziału Gospodarczego.

Dział IV księgi zawiera wpisy hipotek w kwotach: 150.000,00 zł, 210.000,00 zł, 103.600,00 zł.

Zleceniodawca: Syndyk masy upadłościowej

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

Data sporządzenia wykonania opinii: 20 stycznia 2025 roku

Data przyjętego poziomu cen: 20 stycznia 2025 roku

Data przyjętego stanu nieruchomości: 10 stycznia 2025 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości: 10 stycznia 2025 roku

Określona wartość nieruchomości (udziału):

Oznaczenie nieruchomości	P.u. budynku w m ²	Wartość 1m ² p.u.	Współczynnik korekty	Wartość nieruchomości	Udział	Wartość udziału
BB1C/00077667/1	200,80	1 042,18 zł	1	209 270 zł	1/2	104 635 zł
						104 635 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						60%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:						62 800 zł

Słownie wartość udziału: sto cztery tysiące sześćset trzydzieści pięć złotych

Wykonawca:

Michał Smoter,
rzecznik majatkowy - uprawnienia nr 4937

Bielsko-Biała - 20 stycznia 2025 roku



Określenie nieruchomości i zakresu opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem użytkowym oznaczonym nr 15a, położonym w Zebrzydowicach Dolnych - gmina Zebrzydowice, pow. cieszyński, woj. śląskie przy ul. Asnyka.
Nieruchomość ujawniono w księdze wieczystej BB1C/00077667/1 Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

W zakresie opracowania jest wycena:

- Prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej obejmującej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym dz. 1095/25 o powierzchni 578m², zabudowanej budynkiem handlowo-magazynowym nr 15a, o łącznej powierzchni użytkowej 200,80m².
- Określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu wykorzystania budynku (zabudowa handlowo-magazynowa).
- Oszacowana wartość uwzględnia wartość gruntu oraz zagospodarowanie nieruchomości.

Nieruchomość znajduje się w Zebrzydowicach przy ul. Asnyka 15a. Położenie na planie przedstawiono poniżej:



źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

Cel i data opracowania

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału upadłej w przedmiotowej nieruchomości na potrzeby sprzedaży wymuszonej w postępowaniu upadłościowym.
Opinię wykonano na zlecenie Syndyka masy upadłościowej.

Przyjęte w wycenie daty

Data sporządzenia wyceny i wykonania opinii:	20 stycznia 2025 roku
Data przyjętego poziomu cen:	20 stycznia 2025 roku
Data przyjętego stanu nieruchomości:	10 stycznia 2025 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	10 stycznia 2025 roku

Podstawy formalne

1. Zlecenie Syndyka masy upadłościowej na wykonanie wyceny z dnia 27 grudnia 2024 roku.

Podstawy prawne i metodyczne opracowania

2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 30 lipca 2024 r. poz. 1145).
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (t.j.: Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832).
4. Ustawa z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 21 czerwca 2024 roku, poz. 1061).

Źródła informacji

5. Dokumentacja prawna dla przedmiotowej nieruchomości - protokół badania księgi wieczystej KW BB1C/00077667/1 Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.
6. Dostępne źródła informacji przestrzennej: <https://zebrzydowice.e-mapa.net/>, <https://polska.e-mapa.net>.
7. Dokumentacja związana z nieruchomością udostępniona przez właściciela nieruchomości na potrzeby niniejszej wyceny.
8. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 10 stycznia 2025 roku.
9. Dokumentacja fotograficzna wycenianej nieruchomości wykonana w trakcie wizji lokalnej.
10. Badanie lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.

Stan nieruchomości

Stan prawny

(pełną treść księgi wieczystej zawarto w protokole badania stanu prawnego; załącznik do opinii)

Nieruchomość objęto księgą wieczystą KW BB1C/00077667/1 rejestru Sądu Rejonowego w Cieszynie, Wydziału V Ksiąg Wieczystych.

Własność nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, tj. działki dz. 1095/25 o pow. 0,0578 ha, położonej w Zebrzydowicach ujawniono na rzecz Macieja Tomasza Bosowskiego s. Kazimierza i Marii w 1/2 cz. oraz Magdaleny Bosowskiej c. Tadeusza i Wandy w 1/2 cz.

W dziale I-SP tej księgi brak wpisów.

Dział III ujawnia ogłoszenie upadłości dłużnika Magdaleny Bosowskiej

- jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

- zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, VI Wydziału Gospodarczego.

Dział IV księgi zawiera wpisy hipotek w kwotach: 150.000,00 zł, 210.000,00 zł, 103.600,00 zł.

Przeznaczenie

(protokół badania przeznaczenia terenu zawarto w załącznikach do opinii)

Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zebrzydowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/325/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 lutego 2018 roku, wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego z dnia 5 kwietnia 2018 roku (Dz.U.Woj. Śląskiego poz. 2445 z dnia 6 kwietnia 2018 roku) obejmują przedmiotową działkę w całości terenem zabudowy usługowej o symbolu „A14U”.

Stan techniczno-użytkowy

Opis działek

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa obejmująca działkę ewidencyjną dz. 1095/25 o pow. 578m²; obręb 0007 Zebrzydowice Dolne - gmina Zebrzydowice, powiat cieszyński, woj. śląskie.

Wyszczególniona działka gruntowa stanowi obszar związany z posadowionym w jej obszarze wolnostojącym, niepodpiwniczonym budynkiem o funkcji handlowo-magazynowej.

Usytuowanie nieruchomości bezpośrednio przy ul. Asnyka (droga gminna o nawierzchni asfaltowej).

Działka o częściowo nieregularnym kształcie oraz stosunkowo niewielkiej powierzchni (mała).

Nieruchomość zagospodarowano w sposób podstawowy utwardzeniem z kostki betonowej; przedmiotowy budynek wraz z pozostającym w sąsiedztwie budynkiem mieszkalnym (stanowiącym odrębną nieruchomość i nie podlegającym wycenie) jest ogrodzony ogrodzeniem z siatki stalowej.

Nieruchomość znajduje się w zasięgu i dostępności podstawowego wyposażenia w przesyłową infrastrukturę techniczną (przedmiotowy budynek posiada wykonane i użytkowane wyłącznie przyłącze elektroenergetyczne).

Lokalizacja działki stosunkowo dobra względem uwarunkowań miejscowości i regionu.

Opis budynku

W obrębie wycenianej nieruchomości posadowiony jest wolnostojący budynek handlowo-magazynowy, oddany do użytkowania w 1998 roku.

Poniżej zamieszczono opis podstawowych elementów konstrukcji i wykończenia (wg informacji zebranych w trakcie oględzin przeprowadzonych w dniu 10 stycznia 2025 roku):

CZĘŚĆ HANDLOWA

1. Fundamenty: brak; posadowienie konstrukcji na płytach betonowych.
2. Ściany zewnętrzne pełniące funkcję konstrukcyjną i przegrody termicznej (wypełnienie styropianem gr. 10cm).
Układ konstrukcyjny stanowi lekki szkielet drewniany wsparty słupami nośnymi wewnątrz budynku; ściany konstrukcyjne od wewnątrz wykończono płytami g-k. oraz elementami wykończeniowymi zgodnie z profilem sprzedaży (forma ekspozycji wykonana z paneli ściennych i płytek ceramicznych). Elewacja wykończona panelami PCV.
3. Stropy z belek konstrukcyjnych drewnianych; przestrzeń stropowa wypełniona izolacją termiczną ze styropianu gr. 10cm, poszycie stropowe z płyt wodoodpornych.
Od spodu belek stropowych sufit wykonany w technologii płyt g-k.
4. Dach konstrukcji drewnianej, układ dwuspadowy asymetryczny; pokrycie blachą trapezową.
5. Podłóża z płyt wiórowych; posadzki stanowią panele podłogowe.
6. Stolarka okienna drewniana zespolona (starego typu).
7. Stolarka drzwiowa drewniana.
8. Wyposażenie techniczne budynku (wspólna dla obu połączonych części): instalacja elektroenergetyczna, instalacja centralnego ogrzewania (c.o. zasilane z kotła węglowego; grzejniki żeliwne, komin z blachy nierdzewnej).
9. Wykończenia uzupełniające: obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej, rynny i rury spustowe PCV.

CZEŚĆ MAGAZYNOWA

1. Elementy konstrukcji stalowej, zakotwione w stopach betonowych.
2. Ściany zewnętrzne pełniące funkcję konstrukcyjną i przegrody termicznej (wypełnienie styropianem gr. 10cm, miejscowo z wełny mineralnej). Układ nośny oparto na konstrukcji kształtowników stalowych. Elewację pokryto blachą trapezową.
3. Strop z kształtowników stalowych; przestrzeń stropowa bez ocieplenia. Sufity wykończone panelami PCV.
4. Dach jednospadowy (nieznaczne nachylenie połaci), pokrycie blachą trapezową.
5. Podłóża z kostki betonowej, przykryte w sposób podstawowy niejednorodnymi płytami wtórnej jakości.
6. Stolarka i ślusarka: drzwi wewnętrzne płytowe, brama dwuskrzydłowa stalowa.
7. Wyposażenie techniczne budynku (wspólna dla obu połączonych części): instalacja elektroenergetyczna, instalacja centralnego ogrzewania (c.o. zasilane z kotła węglowego; grzejniki żeliwne, komin z blachy nierdzewnej).
8. Wykończenia uzupełniające: obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej, rynny i rury spustowe PCV.

Stan techniczny i funkcjonalny; powierzchnia użytkowa

Przedmiotowy budynek stanowi jednopiętrowy układ funkcjonalny o łącznej powierzchni użytkowej 200,80m², na który składają się dwie połączone ze sobą części: sala sprzedaży (część frontowa) o pow. użytkowej 73,36m² (pow. zabudowy 84,75m², kubaturze 340,6m³) oraz część magazynowa o pow. użytkowej 127,44m² (pow. zabudowy 132,00m², kubaturze 374,0m³). Budynek został wybudowany w 1998 roku (bryła budynku pozostająca bez zmian od okresu budowy do chwili obecnej); obecnie obiekt znajduje się w stanie technicznym wymagającym przeprowadzenia gruntownych prac remontowych obejmujących całość istniejących, zewnętrznych i wewnętrznych elementów wykończeniowych doprowadzających do spójnego oraz odpowiadającego współcześnie oczekiwanym standardom budowlanym. W okresie użytkowania budynek nie został poddany kompleksowym pracom modernizacyjnym.

Zastosowane podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

Aktem prawnym regulującym zasady wyceny nieruchomości jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którą biorąc pod uwagę cel wyceny niezbędne jest określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Zgodnie ze stanem nieruchomości zasadniczą jej wartość stanowi prawo własności gruntu wraz z częściami składowymi. Uwzględniając więc w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych (co najmniej kilkanaście) zdecydowano się określić wartość poprzez porównanie wycenianej nieruchomości do transakcji podobnymi nieruchomościami zabudowanymi, jako najbardziej precyzyjnym podejściem metodycznym w wycenie. Wobec postawionego zadania wyceny dokonano z zastosowaniem:

- podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze

Wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym, dokonano poprzez porównanie do transakcji sprzedaży innych nieruchomości podobnych na lokalnym rynku.

Zgodnie z artykułem 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „wartość rynkową stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozważaniem i postępują rozsądnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Podejście porównawcze wykorzystano dla określenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Polega ono na: „określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.” (art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Procedura szacowania - metoda korygowania ceny średniej

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{sr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{sr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}].
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

W_r	wartość rynkowa nieruchomości;
C_{sr}	średnia cena jednostkowa nieruchomości w próbie reprezentatywnej;
P	ilość jednostek dla wycenianej nieruchomości;
K	współczynnik korygujący dla danej cechy rynkowej;
K_{kor}	współczynnik korekcyjny z przedziału <0,90; 1,10>;
n	ilość współczynników korygujących, odpowiadająca określonej wcześniej ilości cech rynkowych nieruchomości.

- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

Wartość dla sprzedaży wymuszonej

Wartość nieruchomości przy założeniu wymuszonej sprzedaży ustalono w oparciu o własną analizę biura, aktualne relacje na rynku oraz zachodzące trendy.

Całość z uwagi na atrybuty odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, sprzedaż wymuszona może być również niższa od wartości rynkowej z uwagi na szczególne, nierynkowe warunki zawarcia transakcji związane głównie ze skróconym okresem ekspozycji nieruchomości na rynku.

Przykładowe kryterium do analizy	Wskaźnik względem wartości rynkowej
Szybkie, okazyjne sprzedaże w porównaniu do długo eksponowanych	obniżenie do 40 %
Sprzedaże wymuszone prowadzone przez Sądy komornicze	obniżenie do 50 %
Porównanie do niższych cen transakcyjnych	obniżenie do 10 %
Przyjęto rynkowy, lokalny wskaźnik dla sprzedaży wymuszonej	obniżenie 40%

Analiza lokalnego rynku nieruchomości

Wyceniana nieruchomość pomimo indywidualnej specyfiki, a co z tego wynika stosunkowej rzadkości występowania jest typowa ze względu na część swoich podstawowych atrybutów względem nieruchomości, które znajdują się w obrocie rynkowym.

Rynek choć istotnie ograniczony w analizowanym segmencie istnieje, pozwalając na prawidłowe przeprowadzenie procedury szacowania w podejściu porównawczym.

Obszar analizy: Biorąc pod uwagę specyficzny charakter nieruchomości (zabudowa budynkiem produkcyjno-magazynowym o powierzchni użytkowej rzędu 200m² przyjęto, iż relatywnie odpowiednim rynkiem porównawczym będzie rynek regionalny województwa śląskiego.

Okres analizy: Uwzględniając względnie niewielką ilość danych transakcyjnych podobnymi nieruchomościami (stan rynku) badaniem rynku objęto pełny, dwuletni okres analizy, w procedurze porównywania i wyceny starano się jednak jako porównywalne dobrać transakcje możliwie zbliżone czasowo do daty wyceny; dla poprawności przeprowadzonej wyceny szczegółowo analizowano zmiany cen w czasie.

Zakres analizy: Nieruchomości gruntowe związane z podobną zabudową użytkową (budynki handlowe, usługowe, produkcyjne, magazynowe – w tym funkcje mieszane); obiekty o powierzchni użytkowej rzędu 100÷300m² usytuowane na możliwie zbliżonym wielkościowo gruncie; jako najbardziej istotne uznano położenie, stan techniczny i funkcjonalność budynku oraz technologię wykonania i parametry wielkościowe nieruchomości.

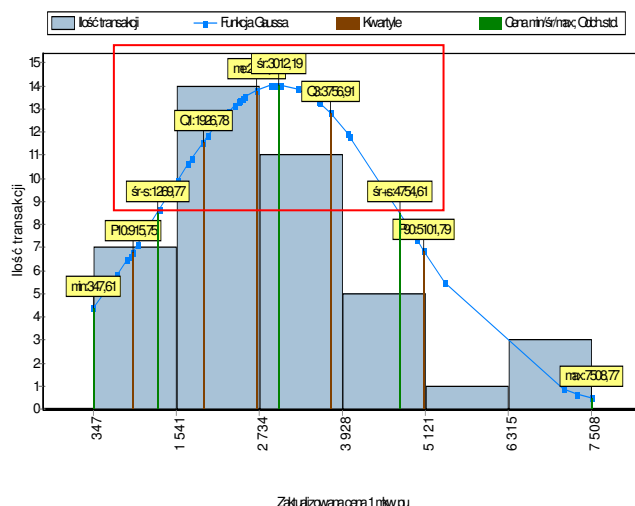
Wnioski z analizy ogólnej:

- Wyceniana nieruchomość z uwagi na specyficzne walory pełnionej funkcji użytkowej (zabudowa budynkiem produkcyjno-magazynowym z zapleczem biurowym i socjalnym, stosunkowo starszy budynek o widocznym stopniu zużycia technicznego (lata 90-te), zlokalizowany w zasadniczej strefie miejscowości) stanowi segment nieruchomości o istotnej rzadkości występowania w obrocie rynkowym. W tym przypadku najbardziej właściwym oraz racjonalnie uzasadnionym metodycznie rynkiem jest rynek regionalny.
- Przeprowadzone szczegółowe analizy wskazują, iż realnie występująca cena transakcyjna uzyskiwana przy rynkowej sprzedaży nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami użytkowymi kształtuje się na rynku w przedziale od 1 000÷3 000 zł/m² p.u. (cena średnia ± odchylenie standardowe) przy cenie średniej uzyskiwanej na poziomie rzędu 2000 zł/m² p.u., można tu więc wnioskować iż dotyczy ona obiektów o najbardziej przeciętnych, typowych dla analizowanego rynku atrybutach. Szczegółowe analizy rynkowe wskazują na znaczenie czynnika położenia i stanu budynku; w tym przypadku nieruchomości położone w obszarze większych miast, usytuowane w rejonie lokalnych centrów oraz znajdujące się w lepszym stanie technicznym uzyskują ceny transakcyjne wyższe od przeciętnych, adekwatnie nieruchomości o stosunkowo pogorszonych atrybutach lokalizacyjnych i funkcjonalno-technicznych uzyskują ceny sprzedażne niższe od przeciętnych.
- Analizowany trend zmian cenowych względem upływu czasu wskazuje na stabilizację uzyskiwanych poziomów transakcyjnych. Zagrożenie rynku finansowego, inflacja przekładająca się na istotny wzrost kosztów kredytowania oraz konflikt zbrojny w regionie przekładają się na odczuwalne spowolnienie dotychczasowej koniunktury oraz realną stabilizację cen. Uwzględniając odpowiednio zachowawcze działania uczestników rynku nieruchomości określony rynkowy współczynnik zmiany cen przyjęto ostrożnie na poziomie zerowym; współczynnik ten uwzględniono w niniejszej wycenie.

Rynek nieruchomości o cechach zbliżonych do nieruchomości wycenianej

W ostatnich 2 latach na terenie regionu śląskiego odnotowano łącznie zaledwie 41 transakcje nieruchomościami zabudowanymi (starsze budynki o funkcji handlowej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej – w tym funkcje mieszane; p.u. rzędu 100÷300m²).

Obraz rozkładu i częstości występowania transakcji przedstawiono na poniższym wykresie. Należy pamiętać, iż w zestawieniu znajdują się nieruchomości o znacznej rozbieżności poszczególnych atrybutów cenotwórczych.



nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o funkcji handlowej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej (w tym funkcje mieszane); woj. śląskie; 41 transakcje, starsze budynki; p.u. 100÷300m², pow. gruntu rzędu 400÷3000m²

Rynek nieruchomości zabudowanych

Transakcje nieruchomościami podobnymi - baza porównawcza.

Transakcje nieruchomościami podobnymi stanowiące podstawę procedury wyceny wyselekcjonowano analizując rynek regionalny woj. śląskiego (kategoria nieruchomości, stan rynku lokalnego). Z dostępnych danych transakcyjnych obiektami o przystawalnych atrybutach, które miały miejsce w okresie ostatnich 24 miesięcy jako najbardziej porównawcze wybrano ostatecznie 11 przedstawionych poniżej (własność).

Data transakcji	Gmina	Obręb	Ulica	Pow. działki w m ²	Pow. użytkowa w m ²	Zaktualizowana cena 1m ² p.u.	Cena łączna (transakcyjna)
2024-08-23	Tychy	Wilkowyje	Mikołowska	1632	142,00	1 760,56 zł	250 000 zł
2024-05-21	Chybie	Chybie	Wyzwolenia	1380	182,10	2 129,63 zł	387 805 zł
2024-05-14	Pawonków	Gwoździany	Parkowa	867	235,50	976,65 zł	230 000 zł
2024-05-07	Goeszów	Dzięgielów	Główna	1184	243,00	1 563,79 zł	380 000 zł
2024-03-12	Jastrzębie - Zdrój	Jastrzębie Górne	Pszczyńska	1382	273,00	915,75 zł	250 000 zł
2024-03-07	Ruda Śląska	Kochłowice	Wyzwolenia	660	207,60	1 926,78 zł	400 000 zł
2023-09-06	Pilchowice	Kuźnia Nieborowska	Wiejska	1482	139,60	2 292,26 zł	320 000 zł
2023-08-24	Bytom	Miechowice	Relaksowa	422	154,00	1 298,70 zł	200 000 zł
2023-08-08	Ruda Śląska	Halemba	1 Maja	1115	292,00	1 712,33 zł	500 000 zł
2023-03-14	Bieruń	Bieruń Stary	Torowa	982	280,99	2 384,43 zł	670 000 zł
2023-02-14	Myszków	Myszków	Jana Pawła II	476	168,00	1 994,05 zł	335 000 zł

Cena minimalna, maksymalna i średnia oraz przedział cenowy

Wyszczególnienie	Oznaczenie	Jednostka	Wielkość
Cena maksymalna	C_{max}	zł/m ²	2384,43
Cena minimalna	C_{min}	zł/m ²	915,75
Cena średnia	C_{sr}	zł/m ²	1723,18
Współczynnik korygujący minimalny K_{min}	C_{min}/C_{sr}		0,53
Współczynnik korygujący maksymalny K_{max}	C_{max}/C_{sr}		1,38
Odchylenie standardowe		zł/m ²	495,73

Tabela wag cech rynkowych – nieruchomości gruntowe zabudowane

Rodzaj cechy	Waga cechy według analizy preferencji uczestników rynku
Lokalizacja	30 %
Stan techniczny	25 %
Wielkość powierzchni użytkowej	20 %
Technologia wykonania	15 %
Wielkość działki	10 %
Razem:	100 %

Rodzaj cechy	Charakterystyka nieruchomości o cenie	
	maksymalnej	minimalnej
Lokalizacja	dobra	dobra
Stan techniczny	przeciętny	pogorszony
Wielkość powierzchni użytkowej	duża	duża
Technologia wykonania	murowana	szkieletowa
Wielkość działki	mała	duża

Ustalenie rodzaju i wagi cech rynkowych

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na zróżnicowanie cen (wagi) zostały ustalone na podstawie wieloletnich analiz preferencji uczestników rynku nieruchomości w badanym segmencie.

Zastosowana w wycenie skala ocen atrybutów (charakterystyka)

Zgodnie z §6.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832) dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen opisowych dla poszczególnych cech rynkowych (poniższa tabela). Przyjęte skale ocen poszczególnych cech rynkowych (stopniowanych i rozumianych jako cechy różniące) odpowiadają poszczególnym „stanom”, jakie przyjmują konkretne atrybuty cenotwórcze nieruchomości podobnych znajdujących się w niniejszym zbiorze stanowiącym podstawę procedury wyceny („znajomość cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny” wynikająca z §6.1 Rozporządzenia). Poszczególne skale ocen cech rynkowych (różniących) wynikają w tym przypadku z rzeczywistych zachowań uczestników analizowanego segmentu rynku nieruchomości (ogół warunków, w jakich odbywa się transfer praw do nieruchomości z uwzględnieniem elementarnych, złożonych cech rynku nieruchomości).

W takim rozumieniu skale ocen poszczególnych cech rynkowych znajdujących się w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny odwzorowują ponadto rynkowe „wartościowanie” współmierne do rzeczywistych „stanów” poszczególnych cech (im lepszy „stan” względem faktycznej skali ocennej konkretnej cechy, tym wyższa „nota cząstkowa” - korekta uzyskiwana w ramach tej cechy, uwzględniająca znane ceny (w zbiorze nieruchomości podobnych): minimalną, maksymalną, średnią, bądź przedział cenowy.

W ujęciu metodycznym przyjęta w wycenie, opisana powyżej skala ocen znanych cech rynkowych „wynikająca z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny” (§6.2 Rozporządzenia) jest wyrażona bezpośrednio poprzez przewidziane prawem procedury wyceny (§7 Rozporządzenia) i realizowana obliczeniowo poprzez utworzenie korekt kwotowych/współczynników korygujących stopniujących w sposób liniowy (regularny) poszczególne stopnie ocenne kolejnych cech rynkowych (różniących), oraz wynikających tylko i wyłącznie ze znanych cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę procedury porównywania i wyceny.

L.p.	Cecha rynkowa	Ocena cechy	Opis cechy
1	Lokalizacja	bardzo dobra	Strefa z bardzo dobrym dostępem względem potencjalnych klientów czy dostawców, wysoka atrakcyjność lokalizacji szczegółowej (funkcja użytkowa), ekspozycją; dogodna ekspozycja; strefa „wylotowa” miejscowości; rozwinięta zabudowa i infrastruktura odpowiadająca przeznaczeniu podstawowemu.
		dobra	Strefa z dobrym dostępem względem potencjalnych klientów czy dostawców, dogodna ekspozycja; strefa „wylotowa” miejscowości; rozwinięta zabudowa i infrastruktura odpowiadająca przeznaczeniu podstawowemu.
		przeciętna	Strefa z przeciętnym dostępem względem potencjalnych klientów czy dostawców, umiarkowana ekspozycja oraz atrakcyjność lokalizacji szczegółowej (funkcja użytkowa); strefa „wewnętrzna” miejscowości; w sąsiedztwie tereny słabiej zabudowane i zurbanizowane o funkcji odpowiadającej przeznaczeniu podstawowemu.
2	Stan techniczny budynku	przeciętny	Elementy budynku (konstrukcja, wykończenia) są utrzymane w stopniu umiarkowanym, nie wykazują istotnego zużycia i uszkodzeń. Możliwe prace polegające na odnowieniu, częściowej wymianie, uzupełnieniach bądź częściowym remoncie elementów wykończeniowych.
		pogorszony	Występujące widoczne zużycie elementów konstrukcji i (bądź) wykończenia, wskazane gruntowne prace remontowe całości istniejących elementów .
3	Wielkość pow. użytkowej	mała	Powierzchnia użytkowa do 200m ²
		duża	Powierzchnia użytkowa od 200m ²
4	Technologia wykonania	szkieletowa/drewniana	
		murowana	
5	Wielkość działki	duża	Powierzchnia gruntu powyżej 1000m ²
		mała	Powierzchnia gruntu do 1000m ²

Określenie wartości nieruchomości - podsumowanie

- Określony wynik mieści się w zakresie cenowym nieruchomości sprzedażnych, którymi transakcje zostały zawarte na lokalnym rynku (analiza) na poziomie niższym od ceny średniej transakcji porównawczych, co wynika z raczej obniżonych (w odniesieniu lokalnym), szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów.
- Wartość uzyskana w procesie wyceny jest wartością rynkową w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania na rynku z uwzględnieniem obiektywnych, szczegółowo opisanych w treści niniejszej opinii atrybutów nieruchomości.

Określona wartość

Określona wartość zabudowanej nieruchomości gruntowej/udziału (stan obecny):

Oznaczenie nieruchomości	P.u. budynku w m ²	Wartość 1m ² p.u.	Współczynnik korekty	Wartość nieruchomości	Udział	Wartość udziału
BB1C/00077667/1	200,80	1 042,18 zł	1	209 270 zł	1/2	104 635 zł
						104 635 zł
Wskaźnik obniżenia dla sprzedaży wymuszonej:						60%
Przyjęta wartość dla sprzedaży wymuszonej:						62 800 zł

Słownie wartość udziału: sto cztery tysiące sześćset trzydzieści pięć złotych

Klauzule i zastrzeżenia

- Oszacowana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości gruntowej odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku z uwzględnieniem jej atrybutów oraz przyjętych założeń.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
- Operat ważny jest na datę opracowania, w przypadku zmian rynkowych, makroekonomicznych lub innych istotnych okoliczności wymaga aktualizacji.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny.
- Ocena stanu technicznego budynku przedstawiona w niniejszej opinii nie jest ekspertyzą techniczną.
- Dokument nie może być wykorzystany do innych celów niż określono.
- Oświadczam, iż nie pozostaję ze stronami postępowania w żadnym stosunku zależnym ani pokrewieństwa, procedura wyceny i określenie wartości zostały dokonane w sposób niezależny.
- Z uwagi na obniżony standard wykończenia części magazynowej budynku w procedurze wyceny zastosowano dodatkowy współczynnik korygujący „K” = 0,90.

Na tym operat zakończono i podpisano.

Bielsko-Biała - 20 stycznia 2025 roku



Załączniki

- Dokumentacja fotograficzna.
- Arkusz wyceny.
- Protokół badania układu geodezyjnego oraz uzbrojenia terenu z dnia 10 stycznia 2025 roku.
- Protokół badania księgi wieczystej KW BB1C/00077667/1 z dnia 10 stycznia 2025 roku.
- Protokół badania przeznaczenia terenu z dnia 10 stycznia 2025 roku.

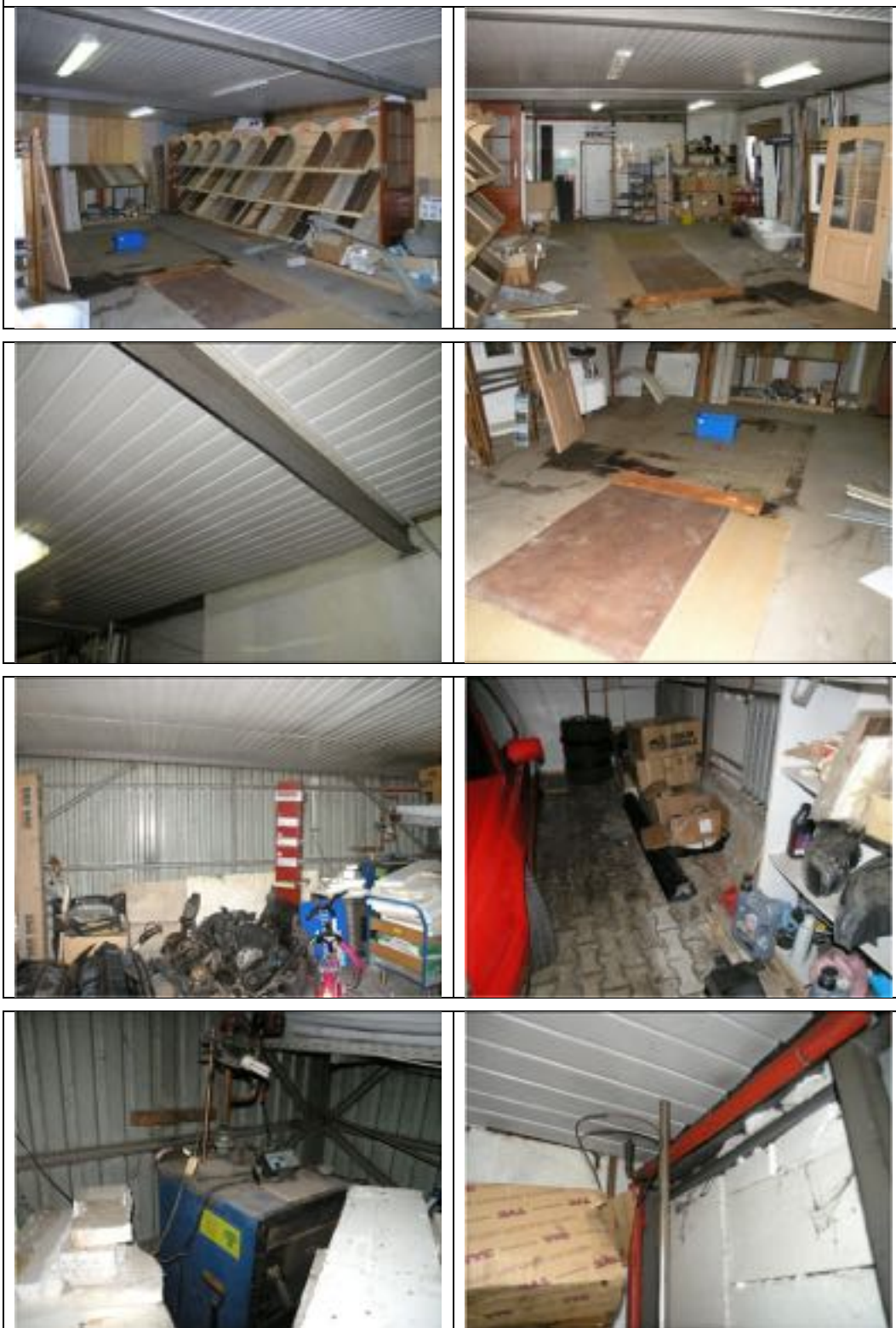
Dokumentacja fotograficzna – stan obecny



Stan wykończenia budynku – wnetrze (obiekt 1 → sala sprzedaży)



Stan wykończenia budynku – wewnątrz (obiekt 2 → magazyn i zaplecze)



Zebrzydowice, Asnyka 15a

Wskaźnik: Cena 1 mkw pu

Ceny:

Cena średnia = 1 723,18 zł

Cena minimalna = 915,75 zł

Cena maksymalna = 2 384,43 zł

Wartości brzegowe:

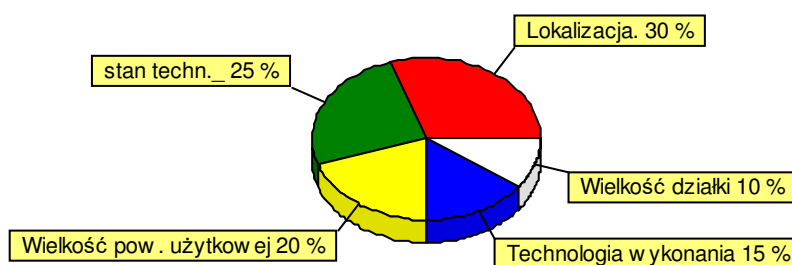
$$\frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}} = 0,53$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} = 1,38$$

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 495,73

Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	Lokalizacja.	30%	0,1594 - 0,4151	dobra	0,3
2	stan techn._	25%	0,1329 - 0,3459	pogorszony	0,1329
3	Wielkość pow. użytkowej	20%	0,1063 - 0,2767	duża	0,1063
4	Technologia wykonania	15%	0,0797 - 0,2076	szkieletowa/drewnian	0,0797
5	Wielkość działki	10%	0,0531 - 0,1384	mała	0,0531
<i>Razem</i>		100%	0,53 - 1,38		0,67

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : **0,9**

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: **1 042,18 zł**

słownie: **jeden tysiąc czterdzieści dwa zł. 18/100**

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

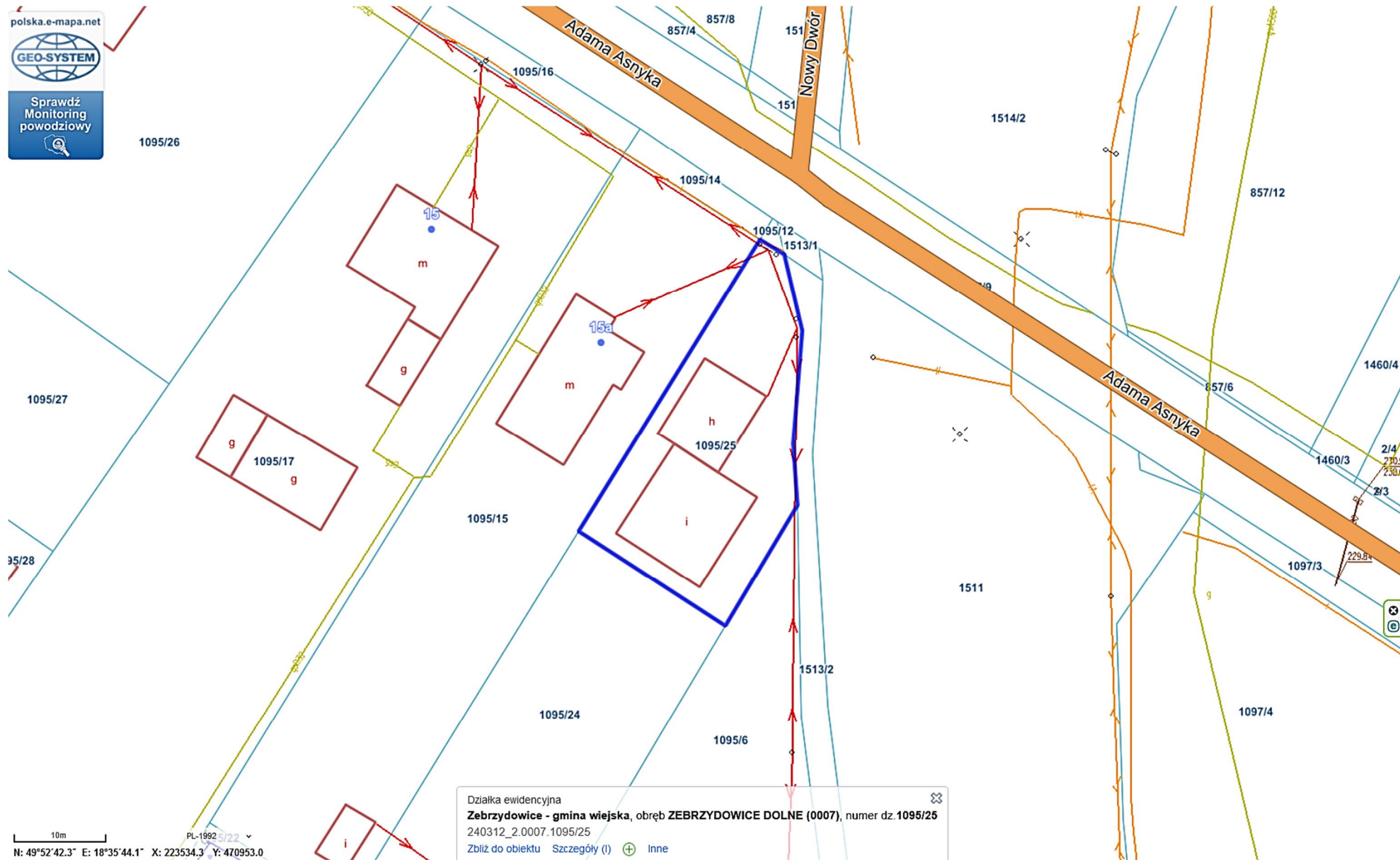
Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru:

$$Cena\ \bar{r} * suma\ wartości\ współczynników\ korygujących * współczynnik\ korekcyjny$$

$$1\ 723,1755\ zł * 0,6720 * 0,9 = 1\ 042,18\ zł$$

UKŁAD GEODEZYJNY I UZBROJENIA TERENU – dz. 1095/25 Zebrzydowice Dolne

10 stycznia 2025 roku



* źródło: <https://polska.e-mapa.net/>

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ KW BB1C/00077667/1

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

Dz. I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI":

Nieruchomość gruntowa.

Działka nr:

dz. 1095/25 o pow. 0,0578 ha; działka zabudowana jednokondygnacyjnymi budynkami:
handlowo-usługowym oraz innym budynkiem niemieszkalnym, położonymi przy ul. Adama Asnyka;
woj. śląskie, pow. cieszyński, gmina i miejscowość Zebrzydowice; obręb 0007 Zebrzydowice Dolne.

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

Brak wpisów.

Dz. II - "WŁASNOŚĆ":

Prawo własności ujawniono na rzecz:

- Macieja Tomasza Bosowskiego s. Kazimierza i Marii w 1/2 cz.
- Magdaleny Bosowskiej c. Tadeusza i Wandy w 1/2 cz.

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

Ogłoszenie upadłości dłużnika Magdaleny Bosowskiej PESEL 73090615843

- jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

- zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej, VI Wydziału Gospodarczego.

Dz. IV - "HIPOTEKA":

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 150.000,00 zł.

Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 210.000,00 zł.

Hipoteka umowna w kwocie 103.600,00 zł.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 10 stycznia 2025 roku

Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy

PROTOKÓŁ Z BADANIA PRZEZNACZENIA TERENU

Dotyczy dz. 1095/25 obrębu Zebrzydowice Dolne, Adama Asnyka 15a.



źródło: <https://zebrzydowice.e-mapa.net/>

- Zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zebrzydowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/325/18 Rady Gminy Zebrzydowice z dnia 27 lutego 2018 roku, wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego z dnia 5 kwietnia 2018 roku (Dz.U.Woj. Śląskiego poz. 2445 z dnia 6 kwietnia 2018 roku) obejmują przedmiotową działkę w całości terenem zabudowy usługowej o symbolu „A14U”.

Potwierdzam zgodność odpisu z oryginalnymi zapisami

Bielsko-Biała, 10 stycznia 2025 roku

Miejscowość, data



.....
Podpis wykonawcy



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Michał Smoter

43-300 Bielsko-Biała, Wiśniowa 10 / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016727

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 18/06/2024 - 17/06/2025
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 433.00 PLN

Lidia Michałska
Staryzy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48