

OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ PRAWA
UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ (JAKO GRUNTU NIEZABUDOWANEGO),

LOKALIZACJA: CIESZYN,

DZIAŁKA NR: 45/2, 16, 17/1, 17/2

KSIĘGA WIECZYSTA NR: BB1C/00010253/9

Przygotowany na zlecenie:
Energetyka Cieszyn S.A.,

Autor opracowania:

Rzecznawca majątkowy
mgr Inż. Krzysztof Żurawik – nr uprawnień 6834

Spis treści

1.	Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	4
1.1.	Przedmiot wyceny	4
1.2.	Zakres wyceny	4
2.	Cel wyceny	4
3.	Podstawy opracowania	4
3.1.	Podstawa formalna	4
3.2.	Podstawy prawne wyceny	4
3.3.	Podstawy metodologiczne	5
3.4.	Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny	5
3.5.	Źródła danych merytorycznych o rynku nieruchomości	5
4.	Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	5
5.	Stan przedmiotu wyceny	6
5.1.	Stan prawny nieruchomości	6
5.2.	Oznaczenie w ewidencji gruntów	7
5.3.	Dokumentacja fotograficzna	7
6.	Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	11
7.	Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	13
7.1.	Charakterystyka rynku i założenia ogólne	13
7.2.	Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych	14
8.	Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określanej wartości	27
8.1.	Założenia ogólne	27
9.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej	29
9.1.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU	29
9.2.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU	30
10.	Zestawienie i wnioski końcowe	34
11.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia	35
12.	Wykaz załączników	36

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI

Przedmiot wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w Sądzie Rejonowym w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta: BB1C/00010253/9.</p>
Zakres wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2.</p>
Prawa	<p>Właścicielem nieruchomości gruntowej (gruntu) oznaczonej jako działki ewidencyjne jest Skarb Państwa.</p> <p>Wskazana nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, na okres do dnia 05-12-2089 r. Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest "Energetyka Cieszyńska" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Cieszynie (wielkość udziału w prawie wynosi 1/1</p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2, dla potrzeb wyceny majątku nieoperacyjnego Spółki.</p>
Wartość przedmiotu oszacowania	<p>Wartość prawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2 objętych księgą wieczystą nr BB1C/00010253/9, oszacowano bez podatku VAT (netto), na:</p> <p style="text-align: right;">640 673,98 zł</p> <p style="text-align: center;">Słownie: sześćset czterdzieści tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy 98/100 złotych</p>
Krzysztof Żurawik Rzecznawca Majątkowy Nr uprawnień 6834	
Data sporządzenia Opinii szacunkowego	26 kwietnia 2022 r.

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej, w Sądzie Rejonowym w Cieszynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta: BB1C/00010253/9.

Właścicielem nieruchomości gruntowej (gruntu) oznaczonej jako działki ewidencyjne jest Skarb Państwa.

Wskazana nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, na okres do dnia 05-12-2089 r. Użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest "Energetyka Cieszyńska" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Cieszynie (wielkość udziału w prawie wynosi 1/1).

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2, dla potrzeb wyceny majątku nieoperacyjnego Spółki.

3. Podstawy opracowania

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania jest Umowa Nr UM-S/TC/05233/2022 zawarta dnia 30.03.2022 r. pomiędzy Tauron Ciepło Sp. z o.o. oraz Miastem Cieszyn, a Spółką Budoserwis Z.U.H. Sp. z o.o. z siedzibą Chorzowie.

3.2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21-08-1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami*).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21-09-2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (*Dz. U. z 2021 r., poz. 555, tekst jednolity*).
- Ustawa z dnia 23-04-1964 r. Kodeks cywilny (*Dz. U. z 2020 r., poz. 1740, tekst jednolity, z późniejszymi zmianami*).

3.3. Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), obejmujące Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne (KSWS), Noty interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe noty interpretacyjne (TNI) – zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym na dzień wyceny.
- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Omówienie standardu wraz z przykładami zadań, wyd. PFSRM, Warszawa 2005 r.
- R. Cymerman, A. Hopfer, System szacowania nieruchomości, wyd. ZCO, Olsztyn – Zielona Góra.
- E. Kucharska-Stasiak, Nieruchomość a rynek, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2004 r.
- E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, Ile jest warta nieruchomość, wyd. POLTEXT, Warszawa 2004
- Mirosław Żak, Wycena nieruchomości, 2 wydanie, Warszawa 2013.
- Szacowanie nieruchomości, p.z. pod red. J. Dydenko, 2006, DW ABC, Warszawa.
- Wycena nieruchomości, wydanie polskie, p.z. pod red. E. Kucharska-Stasiak, 2000, PFSRM, Warszawa.
- Materiały szkoleniowe.

3.4. Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny

- Dane i informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Cieszynie.
- Dane i informacje uzyskane w Sądzie Rejonowym w Cieszynie, V Wydziale Ksiąg Wieczystych (w tym za pośrednictwem portalu internetowego Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych – www.ekw.ms.gov.pl).
- Dane i informacje uzyskane od Zamawiającego (Zleceniodawcy).
- Bank danych informacji własnych.
- Informacje zamieszczone w Internecie.
- Oględziny przedmiotu wyceny.

3.5. Źródła danych merytorycznych o rynku nieruchomości

- Analiza lokalnego rynku nieruchomości – dane z katastrów nieruchomości, biur nieruchomości, prasy fachowej, opracowań, raportów i analiz branżowych.
- Bank danych informacji własnych.

4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości

- Data dokonania oględzin nieruchomości: 20.04.2022 r.
- Data na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 20.04.2022«data_wyceny» r.

-
- Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 20.04.2022 r.
 - Data sporządzenia wyceny: 26.04.2022 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania księgi wieczystej przeprowadzonego z pomocą *Podsystemu Dostępu Do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych* Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 26.04.2022 r. Poniżej przedstawiono najważniejsze informacje zawarte w księdze wieczystej. Szczegółowe zapisy zawiera wydruk elektroniczny księgi wieczystej, który stanowi załącznik do niniejszej Opinii o wartości.

Księga Wieczysta KW BB1C/00010253/9 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Bielsku Białej, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

1. **Województwo:** śląskie
2. **Położenie:** cieszyński, M. Cieszyn, Cieszyn
3. **Nr działki:** 17/2, 17/1, 16, 45/2
4. **Identyfikator działki:** 246101_1.0007.2275/8
5. **Sposób korzystania:** Ba – Tereny przemysłowe

DZIAŁ I-SP: SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Prawo użytkowania wieczystego.

Okres użytkowania: 2089-12-05

Sposób korzystania: działki w wieczystym użytkowaniu na okres 99 lat

DZIAŁ II: WŁASNOŚĆ

Właściciele:

Skarb Państwa – udział: 1/1

Włodzimierz Bogdan Szymanek w udziale 1/4;

Użytkownicy wieczystości:

"Energetyka Cieszyńska" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Cieszynie – udział: 1/1

DZIAŁ III: PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

DZIAŁ IV: HIPOTEKA

Brak wpisów.

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów przedstawiono w formie tabelarycznej:

Województwo:	śląskie						
Powiat:	cieszyński						
Jednostka ewidencyjna:	240301_1 Cieszyn						
Obręb:	0026, Cieszyn						
Nr jednostki rejestrowej:	G.34, G.45						
Właściciele:	Właściciel: Skarb Państwa Użytkownik wieczysty: "Energetyka Cieszyńska" Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Cieszynie						
Lp.	AM	Nr działki	Powierzchnia		Użytek	Położenie	Nr KW
			Działki [ha]	Użytku [ha]			
1.		16	0,1134	0,1134	RIVb		
2.		17/1	0,4931	0,4931	RIVb		BB1C/00010253/9
3.		17/2	0,1185	0,1185	RIVb		
4.		45/2	0,1934	0,1934	Ba		
Razem:			0,9.184	0,9184			

UWAGA: Brak

5.3. Dokumentacja fotograficzna

Działki nr: 16, 17/1 i 17/2



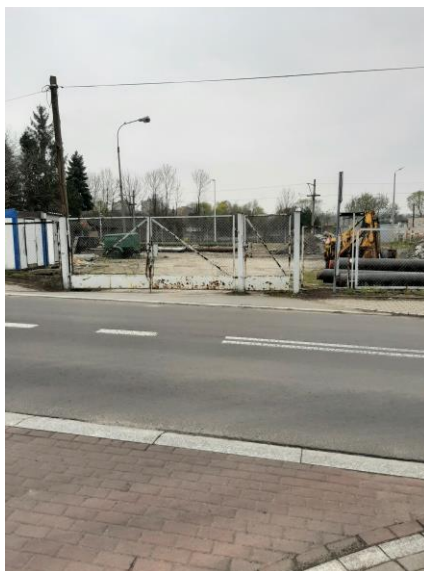




Działka nr: 45/2







Źródło: własne

6. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z uzyskanymi informacjami, dla obszaru, na którym zlokalizowane są działki gruntu nr: 16, 17/1 i 17/2 – obowiązującym dokumentem planistycznym jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Dla terenu, na którym zlokalizowane są działki gruntu nr: 16, 17/1 i 17/2 – uchwalony został Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XXXI/323/09 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 lutego 2009 roku z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, grunty objęte przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania położone są w terenie pełniącym następujące funkcje oraz oznaczonym w następujący sposób:

16 – 2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1ZP - teren zieleni urządzonej, 11KD-D - drogi gminne klasy D

17/1 - 2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1ZP - teren zieleni urządzonej

17/2 - 2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



<https://bip.um.cieszyn.pl/artykul/687/13501/miejscowe-plany-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-cieszyna>

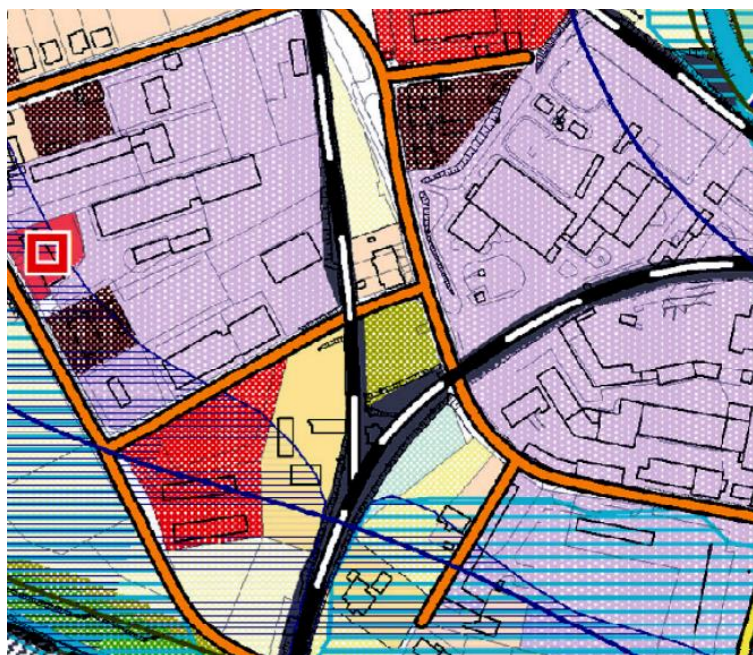
Natomiast dla działki gruntu nr: 45/2 – brak jest obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i obowiązującym dokumentem planistycznym jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

W myśl art. 154 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla terenu, na którym zlokalizowana jest działka gruntu objęta przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania uchwalone zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna, przyjęte uchwałą Uchwała NR XXVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, dlatego nie zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa.

Zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, grunt objęty przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania położony jest w terenie pełniącym następujące funkcje oraz oznaczonym w następujący sposób:



<https://bip.um.cieszyn.pl/arttykul/684/19915/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-cieszyna>

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

7.1. Charakterystyka rynku i założenia ogólne

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego wymagana jest analiza rynku nieruchomości. Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, niezbędna jest analiza rynku w kontekście kształtowania się rynkowych cen nieruchomości.

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kontekście możliwych do osiągnięcia na rynku cen.
- Obszar badania rynku: miasto Cieszyn.
- Okres badania cen: kwiecień 2020 r. – kwiecień 2022 r.

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.

Rynek nieruchomości postrzegany poprzez kategorię prawną wyróżnia się tym, że towarem, przedmiotem transakcji na tym rynku, z powodu jednej z cech fizycznych nieruchomości, jaką jest

stałość w miejscu, nie jest nieruchomości, lecz wiązka praw o cechach abstrakcyjnych, np. prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, służebność itp., przypisana do obiektu o cechach fizycznych.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników kształtujących popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników kształtujących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść *sensu stricte* umów kupna-sprzedaży, najmu i dzierżawy nieruchomości, czyli tych, których treścią jest przeniesienie prawa własności, użytkowania wieczystego jak i tych, których treścią jest prawo zobowiązaniowe – umowa najmu lub dzierżawy. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku, a czynnikami na nie wpływającymi, z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

Popyt, podaż oraz cena, to kluczowe elementy kształtujące rynek nieruchomości. Ich wielkość oraz zależności zachodzące między nimi wpływają na sytuację, jaka zachodzi na rynku nieruchomości lokalowych, nieruchomości gruntowych, zabudowanych i niezabudowanych. To nie tylko sama kwestia sprzedaży, ale także najmu / dzierżawy.

Elementy kształtujące podaż: ilość zakończonych i rozpoczętych inwestycji deweloperskich, ilość ofert nieruchomości z rynku wtórnego, liczba nieruchomości poddanych modernizacji i remontom, zmiana przeznaczenia nieruchomości.

Popyt na rynku nieruchomości kształtuje: siła nabywcza, wysokość zarobków, sytuacja na rynku pracy, potrzeby mieszkaniowe, warunki demograficzne, migracje, ceny nieruchomości.

7.2. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Trend czasowy, czyli ustalenie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów – uczestników rynku nieruchomości zajmujących się rynkiem nieruchomości, w tym gruntami. Jednocześnie dokonano badania trendu zmiany cen w czasie na zbiorze transakcji rynkowych nieruchomościami gruntowymi, niezabudowanymi, na terenie analizowanego rynku. W wyniku analizy bazy transakcyjnej ustalono, że na przestrzeni badanego okresu zmiany jednostkowych cen transakcyjnych w niewielkim stopniu zależą od daty transakcji – niski współczynnik determinacji. Na przestrzeni badanego okresu ustalono niewielkie zmiany cen nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, które jednak nie mają wpływu na szacowaną wartość. Ceny transakcyjne rozkładały się w regularny sposób. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono (w analizowanym okresie) wahania cen nieruchomości bez wyraźnej zależności – brak wpływu na szacowaną wartość. W związku z powyższym nie dokonano aktualizacji o trend zmiany cen w czasie.

W trakcie analizy odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości. Transakcje, których cenę uzyskano w drodze przetargów przyjęto do badania, bowiem ich ceny nie odbiegały o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, § 5.1 i § 5.2). Do ostatecznych obliczeń, po odrzuceniu wszystkich transakcji charakteryzujących się cechami nierynkowymi, przyjęto tylko te transakcje, których przedmiotem były nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej określonego w słowniczku ustawy o gospodarce nieruchomościami – w art. 4 pkt 16. Zgodnie ze wskazanym przepisem, poprzez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, z którego odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

Aby oszacować wartość przedmiotu wyceny wzięto pod uwagę normy prawne regulujące tematykę wyceny nieruchomości, szczegółowe zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zapisy w ewidencji gruntów, zapisy ksiąg wieczystych, faktyczny sposób użytkowania, jak również przedmiot, zakres i cel wyceny. Jednostką porównawczą w niniejszym opracowaniu jest 1,0 m² powierzchni gruntu.

Dla potrzeb niniejszej wyceny przeprowadzono badanie lokalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych w obrocie prawem własności, ze szczególnym uwzględnieniem działek przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwarunkowania zewnętrzne rynku nieruchomości gruntowych (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt, jako ujawnione „potrzeby nieruchomościowe” poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejących zasobów oraz przyrostu i ubytku wolnych terenów zgłoszonych do ekspozycji na rynku nieruchomości.

Zaistniałe w analizowanym okresie na terenie analizowanego rynku transakcje prawem własności mogą stanowić samodzielną podstawę do oszacowania wartości przedmiotu wyceny z uwagi na fakt, że ich ilość jest wystarczająca do przeprowadzenia wiarygodnych oraz zgodnych z normami prawnymi i standardami obliczeń, a ponadto część z zaistniałych na tym terenie transakcji charakteryzuje się podobieństwem do przedmiotu wyceny – mogą zatem stanowić podstawę do dalszej analizy rynku.

Rynek lokalny transakcji nieruchomościami gruntowymi, niezabudowanymi, o wskazanych wyżej przeznaczeniach obejmuje miasto Cieszyn.

Zebrane w wyniku analizy transakcje w obrocie prawem własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, o wskazanych wyżej przeznaczeniach przedstawia tabela w załączniku do niniejszego opracowania.

Uwzględniając przepisy opisujące sposób wyceny przyjęto do analizy okres badania rynku obejmujący dwa lata poprzedzające datę wyceny.

Analiza rynku wykazała, że przeprowadzono w oznaczonym okresie transakcje nieruchomościami gruntowymi, niezabudowanymi o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ogólny popyt i podaż na tego rodzaju nieruchomości określić należy, jako wysoki. W analizowanym okresie czasu zainteresowanie tego typu gruntami rozkłada się w miarę równomiernie – nie występowały okresy wzmożonego zainteresowania lub jego braku. Badanie rynku przeprowadzono na podstawie własnej bazy danych transakcji nieruchomościami. Analizowany rynek jest rynkiem średnim, jeśli chodzi o liczbę transakcji prawem własności nieruchomości gruntowych, niezabudowanych. W trakcie prowadzonej analizy rynku ustalono, że na rynku lokalnym w przyjętym okresie czasu miała miejsce średnia ilość transakcji gruntami niezabudowanymi o różnym przeznaczeniu (tereny mieszkaniowe małej intensywności, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, przemysłowe, przemysłowo-usługowe, rolne, drogowe, infrastruktury technicznej, zielone i inne) i o różnej formie władanie (własność, użytkowanie wieczyste). Przy takiej rozpiętości przeznaczeń terenu oraz praw, ceny transakcyjne wahały się od kilkudziesięciu groszy do kilkuset złotych za 1,0 m² powierzchni gruntu. Najwyższe ceny transakcyjne osiągnęto przy sprzedaży gruntów o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe oraz za tereny przeznaczone pod usługi i handel (szczególnie z możliwością prowadzenia działalności wielkopowierzchniowej). Jest to zależność, która zachodzi praktycznie na wszystkich rynkach lokalnych. Wynika to z faktu, że tego typu tereny cieszą się największym zainteresowaniem tak inwestorów indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Ponadto na tych terenach możliwa jest realizacja największego spektrum inwestycji o dużej dochodowości. Przeważająca większość transakcji, jakie miały miejsce na rynku lokalnym w analizowanym okresie czasu, to transakcje pomiędzy niezależnymi stronami (między osobami fizycznymi lub prawnymi, albo pomiędzy osobą fizyczną a prawną).

W większości transakcje dotyczyły sprzedaży całej nieruchomości (udział 1/1) oraz sprzedaży całych nieruchomości (udział 1/1) wraz z ułamkowym udziałem w innej nieruchomości (np. sprzedaż działki budowlanej, czy inwestycyjnej wraz z udziałem w drodze dojazdowej), odnotowano również transakcje sprzedaży ułamkowych części nieruchomości. Transakcje obejmujące tylko i wyłącznie udział w nieruchomości nie były przyjmowane do dalszej analizy, ani do obliczeń.

Wśród analizowanych transakcji występowały takie, w których stroną umowy była gmina, powiat, województwo, Skarb Państwa, syndyk, komornik, itp. – transakcje zawarte w trybie przetargowym, bezprzetargowym, negocjacji lub innym. Transakcje takie były przyjmowane do dalszej analizy tylko wyjątkowo, gdy ich ceny nie odbiegały rażąco od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.

Wśród sprzedawanych nieruchomości dominował obrót prawem własności, ale odnotowano również transakcje sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

Do ostatecznych obliczeń, po odrzuceniu wszystkich transakcji charakteryzujących się cechami nierynkowymi, przyjęto tylko te transakcje, których przedmiotem były nieruchomości spełniające kryterium podobieństwa do nieruchomości wycenianej określonego w słowniczku ustawy o gospodarce nieruchomościami – w art. 4 pkt 16. Zgodnie ze wskazanym przepisem, poprzez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Ostatecznie pozostało 22 transakcje rynkowych gruntami o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na podstawie tych transakcji dokonano obliczeń.

Kalkulację wartości przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, z którego odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów, a których cena odbiega o więcej niż 20% od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21-09-2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, § 5.1 i § 5.2).

Dla działki nr: 45/2:

Na podstawie zebranych informacji o dokonanych transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny zieleni nieurządzonej i nieużytków, po odrzuceniu transakcji skrajnie zaniżonych i zawyżonych, ustalono, że:

C średnia	C max	C min	ΔC
20,76 zł/m ²	35,62 zł/m ²	13,79 zł/m ²	21,83 zł/m ²

W niniejszym opracowaniu dla potrzeb określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej (jako gruntu niezabudowanego) wykorzystano dane o transakcjach uzyskane w Wydziałach Geodezji, w trakcie analizy lokalnego rynku nieruchomości (załącznik do opracowania – baza danych transakcyjnych). Nie wyklucza się także istnienia innych transakcji, niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania w dniu jego sporządzania.

Zgodnie z podstawami metodologicznymi oraz na podstawie badania i analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny zieleni ustalono, że największy wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości mają wymienione poniżej cechy rynkowe. Wpływ n/w atrybutów na wartość rynkową nieruchomości, ustalono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości; informacje te uzyskano w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analiz zawartych w prasie fachowej.

Rodzaj cechy	Waga cechy
Lokalizacja:	35,00 %
Warunki dojazdu:	25,00 %
Otoczenie i sąsiedztwo:	15,00 %
Wielkość działki	15,00 %
Kształt działki:	10,00 %
Suma	100%

OPIS CECH RYNKOWYCH

Lokalizacja	
Korzystna	Nieruchomość najbardziej atrakcyjnie położona w stosunku do nieruchomości przyjętych do porównań. Jest to najwyższy stopień w skali atrakcyjności – położenie w terenie zurbanizowanym; w centrum miasta lub miejscowości, a także poza centrum miasta lub miejscowości, ale w bliskiej odległości od zabudowy.
Średnio korzystna	Nieruchomość w skali atrakcyjności oceniana jako pośrednia między korzystną a niekorzystną. Lokalizacja w terenie średnio zurbanizowanym; poza centrami miasta lub miejscowości, w dalszej odległości od zabudowy.
Niekorzystna	Nieruchomość w skali atrakcyjności najgorzej oceniana. Lokalizacja w terenie najmniej zurbanizowanym; najczęściej na obrzeżach miasta lub miejscowości, poza terenami zabudowy.
Warunki dojazdu	

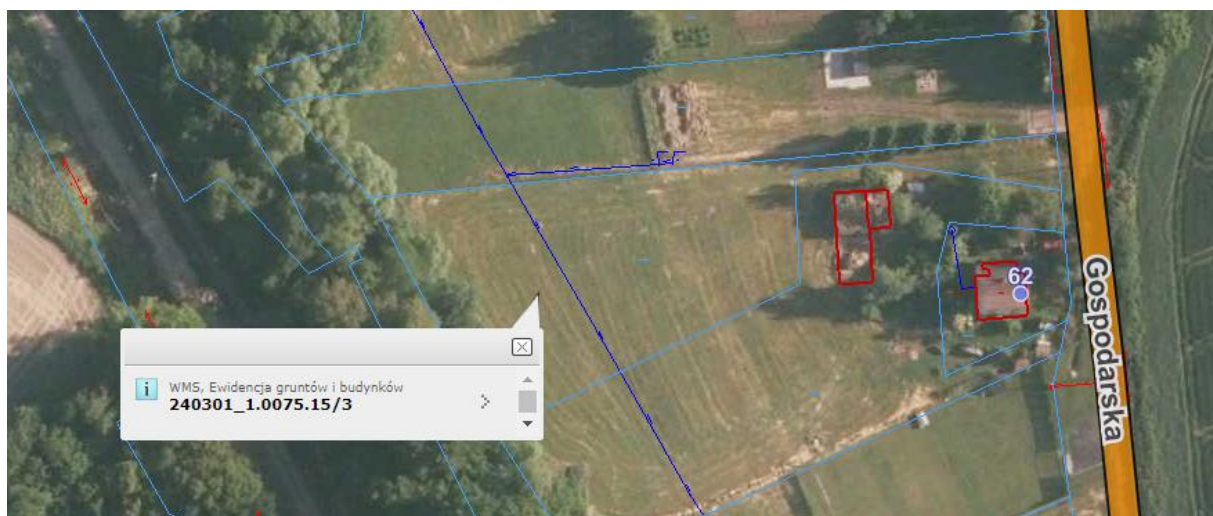
Dobre	Nieruchomość widoczna, nie powodująca utrudnień w jej zlokalizowaniu. Korzystny dostęp z drogi publicznej do posesji, dobry dostęp do innych ważnych szlaków komunikacyjnych (bliskość przebiegu autostrad, dróg krajowych, wojewódzkich, głównych szlaków regionalnych, itp.) oraz do komunikacji miejskiej. Dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, itp. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od nieruchomości przyjętych do porównań.
Zadowalające	Warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrych np. z powodu trudności w zlokalizowaniu lub gorszej nawierzchni dróg dojazdowych, większej odległości od ważnych szlaków komunikacyjnych oraz od przystanków komunikacji miejskiej, itp. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od nieruchomości przyjętych do porównań.
Złe	Warunki dojazdu najgorsze w przyjętej skali np. z powodu trudnego dostępu z drogi, znacznej odległości od ważnych szlaków komunikacyjnych oraz od przystanków komunikacji miejskiej, nieuregulowanej sytuacji prawnej i faktycznej układu komunikacyjnego, itp. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od nieruchomości przyjętych do porównań.
Otoczenie i sąsiedztwo	
Korzystne	W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki pozytywnie oddziałujące na nieruchomość, jak np. zabudowa o podobnym charakterze do wycenianej, bliskość parku lub lasu, znaczna odległość od głównych dróg miejskich (powyżej 500m) - niskie lub znikome natężenie hałasu.
Średnio korzystne	Brak czynników zarówno pozytywnych, jak i negatywnych; otoczenie jest neutralne. Otoczenie stanowi zabudowa mieszana np. mieszkaniowo-przemysłowa; nieznaczna odległość od głównych dróg miejskich (do ok. 500m) – średnie natężenie hałasu.
Niekorzystne	W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki negatywne oddziałujące na nieruchomość, jak np. zabudowa o innym charakterze niż przedmiotowa nieruchomość np. zabudowa przemysłowa; nieruchomość położona przy głównych drogach – duże natężenie hałasu; zbyt blisko położona zieleń negatywnie zacieniająca, itp.
Wielkość działki	
Korzystna	Działki o powierzchniach powyżej 1.000,0 m ²
Średnio korzystna	Działki o powierzchniach 500,0 m ² do 1.000,0 m ²
Niekorzystna	Działki o powierzchniach do 500,0 m ²
Kształt działki	
Korzystny	Kształt regularny, umożliwiający ergonomiczne użytkowanie działki
Średnio korzystny	Kształt zbliżony do regularnego, umożliwiający ergonomiczne użytkowanie działki
Niekorzystny	Działka ma kształt najgorszy w przyjętej skali np. wąski, niedogodny lub trójkątny niedogodny o kształcie złym do sposobu i celu użytkowania

Opis cech wycenianej nieruchomości – działki nr 45/2	
Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą
Data na którą dokonano oszacowania:	2022-04-20
Powierzchnia [m2]	1.934,00
Lokalizacja:	Niekorzystna
Warunki dojazdu:	Dobre
Otoczenie i sąsiedztwo:	Niekorzystne
Wielkość działki	Korzystna
Kształt działki:	Średnio korzystny

OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.

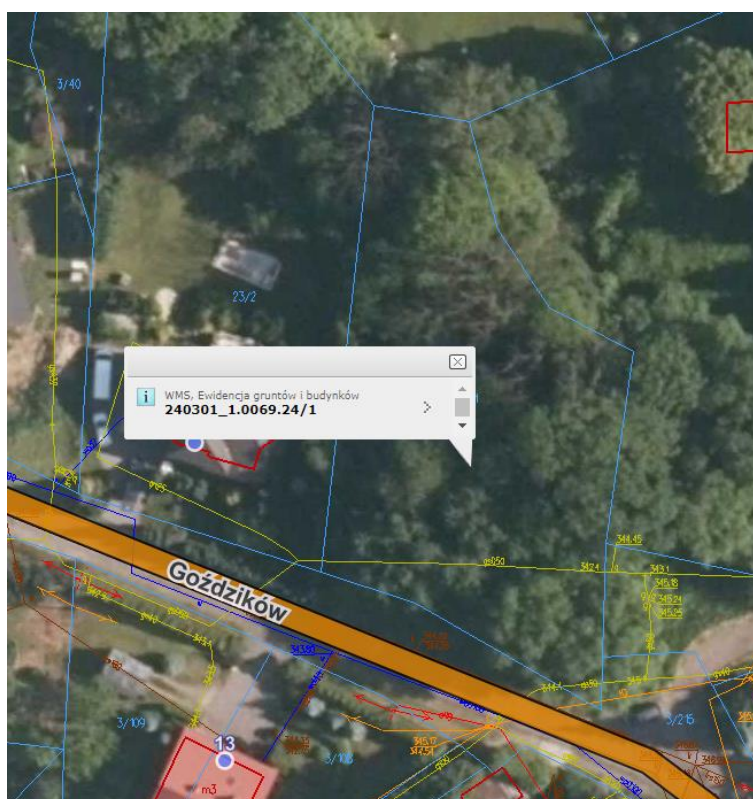
OPIS NIERUCHOMOŚCI A:

Nieruchomość gruntowa (niezabudowana), co do której transakcja kupna-sprzedaży miała miejsce w dniu 2021-10-18 r., zlokalizowana w województwie śląskim, miejscowość Cieszyn. Nieruchomość o powierzchni całkowitej wynoszącej 0,2900 ha (tj. 2.900 m²) – wielkość działki duża, określana jako korzystna, objęta prawem własności, przeznaczona w MPZP pod tereny zieleni. Otoczenie i sąsiedztwo: korzystne, warunki dojazdu: dobre, kształt działki: niekorzystny. Jednostkowa cena transakcyjna za 1,0 m² powierzchni gruntu wyniosła 13,79 zł/m².



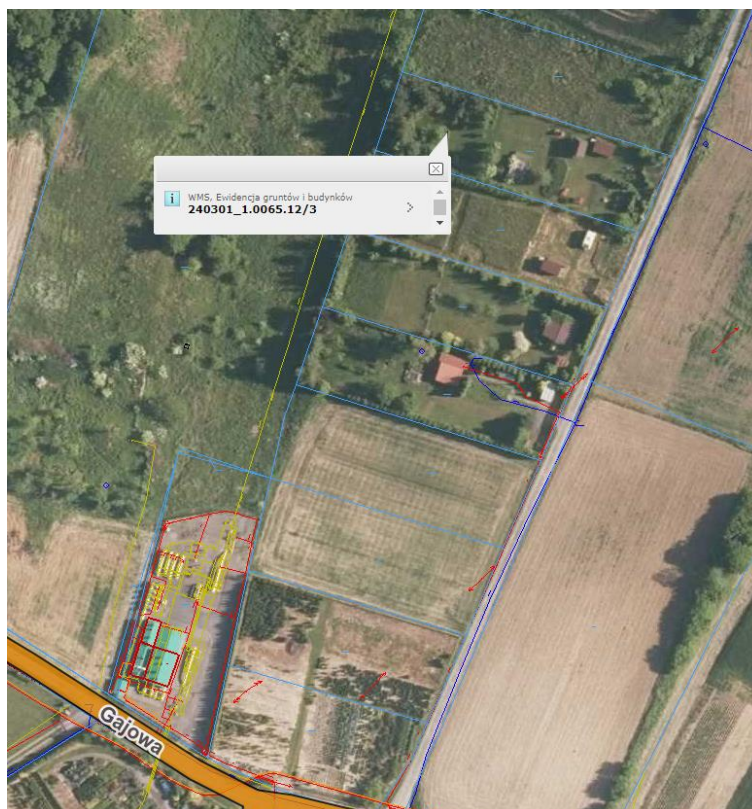
OPIS NIERUCHOMOŚCI B:

Nieruchomość gruntowa (niezabudowana), co do której transakcja kupna-sprzedaży miała miejsce w dniu 2021-06-10 r., zlokalizowana w województwie śląskim, miejscowość Cieszyn. Nieruchomość o powierzchni całkowitej wynoszącej 0,1560 ha (tj. 1.560 m²) – wielkość działki duża, określana jako korzystna, objęta prawem własności, przeznaczona w MPZP pod tereny zieleni. Otoczenie i sąsiedztwo: średnio korzystne, warunki dojazdu: dobre, kształt działki: niekorzystny. Jednostkowa cena transakcyjna za 1,0 m² powierzchni gruntu wyniosła 16,03 zł/m².



OPIS NIERUCHOMOŚCI C:

Nieruchomość gruntowa (niezabudowana), co do której transakcja kupna-sprzedaży miała miejsce w dniu 2020-07-28 r., zlokalizowana w województwie śląskim, miejscowość Cieszyn. Nieruchomość o powierzchni całkowitej wynoszącej 0,1704 ha (tj. 1.704 m²) – wielkość działki duża, określana jako korzystna, objęta prawem własności, przeznaczona w MPZP pod tereny zieleni. Otoczenie i sąsiedztwo: korzystne, warunki dojazdu: zadowalające, kształt działki: średnio korzystny. Jednostkowa cena transakcyjna za 1,0 m² powierzchni gruntu wyniosła 17,61 zł/m².



Dla działek nr: 16, 17/1, 17/2:

Na podstawie zebranych informacji o dokonanych transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po odrzuceniu transakcji skrajnie zaniżonych i zawyżonych, ustalono, że:

C średnia	C max	C min	ΔC
90,18 zł/m ²	123,52 zł/m ²	60,63 zł/m ²	62,90 zł/m ²

W niniejszym opracowaniu dla potrzeb określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej (jako gruntu niezabudowanego) wykorzystano dane o transakcjach uzyskane w Wydziałach Geodezji, w trakcie analizy lokalnego rynku nieruchomości (załącznik do opracowania – baza danych transakcyjnych). Nie wyklucza się także istnienia innych transakcji, niż podane w opracowaniu, jednakże nie były one znane autorowi opracowania w dniu jego sporządzenia.

Zgodnie z podstawami metodologicznymi oraz na podstawie badania i analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono, że największy wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości mają wymienione poniżej cechy rynkowe. Wpływ n/w atrybutów na wartość rynkową nieruchomości,

ustalono w oparciu o własne badania rynkowe oraz analizę preferencji nabywców nieruchomości; informacje te uzyskano w agencjach obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analiz zawartych w prasie fachowej.

Rodzaj cechy	Waga cechy
Lokalizacja:	35,00 %
Warunki dojazdu:	25,00 %
Otoczenie i sąsiedztwo:	15,00 %
Wielkość działki	15,00 %
Kształt działki:	10,00 %
Suma	100%

OPIS CECH RYNKOWYCH

Lokalizacja	
Korzystna	Nieruchomość najbardziej atrakcyjnie położona w stosunku do nieruchomości przyjętych do porównań. Jest to najwyższy stopień w skali atrakcyjności – położenie wśród innych nieruchomości przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe, położenie w terenie zurbanizowanym; w obszarze (mieście) atrakcyjnym ze względu na np. wielkość, znaczenie administracyjno-gospodarcze. W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki pozytywnie oddziaływujące na nieruchomość jak np. bliskość innych nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. W sąsiedztwie i na nieruchomości nie występują czynniki i obszary utrudniające użytkowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, np. bliskość nieruchomości o przeznaczeniu przemysłowym, rolnym. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od przedmiotu wyceny i od nieruchomości przyjętych do porównań.
Średnio korzystna	Nieruchomość w skali atrakcyjności przedostatnia od stopnia najniższego. Lokalizacja gorzej oceniana. Lokalizacja nieruchomości w sąsiedztwie innych nieruchomości przeznaczonych pod tereny mieszkaniowe; położenie w terenie mniej zurbanizowanym; w obszarze (mieście) mniej atrakcyjnym ze względu na np. wielkość, znaczenie administracyjno-gospodarcze. W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki i obszary utrudniające użytkowanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, jak np. bliskość nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym, rekreacyjnym, rolnym, itp. Otoczenie neutralne lub występują drobne ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości wynikające z przepisów prawa oraz MPZP lub SUIKZP. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od przedmiotu wyceny i od nieruchomości przyjętych do porównań.
Niekorzystna	Nieruchomość w skali atrakcyjności najgorzej oceniana. Lokalizacja najgorzej oceniana; położenie w terenie najmniej zurbanizowanym; w obszarze (mieście) najmniej atrakcyjnym ze względu na np. wielkość, znaczenie administracyjno-gospodarcze. W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki negatywnie oddziaływujące na nieruchomość. Ograniczenia w sposobie korzystania z i na

	nieruchomości wynikające z przepisów prawa oraz MPZP lub SUIKZP. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od przedmiotu wyceny i od nieruchomości przyjętych do porównań.
Warunki dojazdu	
Dobre	Nieruchomość widoczna, nie powodująca utrudnień w jej zlokalizowaniu. Korzystny dostęp z drogi publicznej do posesji, dobry dostęp do innych ważnych szlaków komunikacyjnych (bliskość przebiegu autostrad, dróg krajowych, wojewódzkich, głównych szlaków regionalnych, itp.) oraz do komunikacji miejskiej. Dobre nawierzchnie na drogach dojazdowych, itp. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od nieruchomości przyjętych do porównań.
Zadawalające	Warunki dojazdu gorsze w stosunku do dobrych np. z powodu trudności w zlokalizowaniu lub gorszej nawierzchni dróg dojazdowych, większej odległości od ważnych szlaków komunikacyjnych oraz od przystanków komunikacji miejskiej, itp. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od nieruchomości przyjętych do porównań.
Złe	Warunki dojazdu najgorsze w przyjętej skali np. z powodu trudnego dostępu z drogi, znacznej odległości od ważnych szlaków komunikacyjnych oraz od przystanków komunikacji miejskiej, nieuregulowanej sytuacji prawnej i faktycznej układu komunikacyjnego, itp. Cechy traktuje się zawsze względnie w zależności od nieruchomości przyjętych do porównań.
Otoczenie i sąsiedztwo	
Korzystne	W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki pozytywnie oddziałujące na nieruchomość, jak np. zabudowa o podobnym charakterze do wycenianej, bliskość parku lub lasu, znaczna odległość od głównych dróg miejskich (powyżej 500m) - niskie lub znikome natężenie hałasu.
Średnio korzystne	Brak czynników zarówno pozytywnych, jak i negatywnych; otoczenie jest neutralne. Otoczenie stanowi zabudowa mieszana np. mieszkaniowo-przemysłowa; nieznaczna odległość od głównych dróg miejskich (do ok. 500m) – średnie natężenie hałasu.
Niekorzystne	W sąsiedztwie nieruchomości występują czynniki negatywne oddziałujące na nieruchomość, jak np. zabudowa o innym charakterze niż przedmiotowa nieruchomość np. zabudowa przemysłowa; nieruchomość położona przy głównych drogach – duże natężenie hałasu; zbyt blisko położona zieleń negatywnie zacinająca, itp.
Wielkość działki	
Korzystna	Działki o powierzchniach powyżej 1.000,0 m ²
Średnio korzystna	Działki o powierzchniach 500,0 m ² do 1.000,0 m ²
Niekorzystna	Działki o powierzchniach do 500,0 m ²
Kształt działki	
Korzystny	Kształt regularny, umożliwiający ergonomiczne użytkowanie działki
Średnio korzystny	Kształt zbliżony do regularnego, umożliwiający ergonomiczne użytkowanie działki
Niekorzystny	Działka ma kształt najgorszy w przyjętej skali np. wąski, niedogodny lub trójkątny niedogodny o kształcie złym do sposobu i celu użytkowania

Opis cech wycenianej nieruchomości – działki nr 16	
Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą
Data na którą dokonano oszacowania:	2022-04-20
Powierzchnia [m2]	1.134,00
Lokalizacja:	Niekorzystna
Warunki dojazdu:	Korzystne
Otoczenie i sąsiedztwo:	Zadowolające
Wielkość działki	Korzystna
Kształt działki:	Średnio korzystny

Opis cech wycenianej nieruchomości – działki nr 17/1	
Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą
Data na którą dokonano oszacowania:	2022-04-20
Powierzchnia [m2]	4.931,00
Lokalizacja:	Niekorzystna
Warunki dojazdu:	Korzystne
Otoczenie i sąsiedztwo:	Zadowolające
Wielkość działki	Korzystna
Kształt działki:	Średnio korzystny

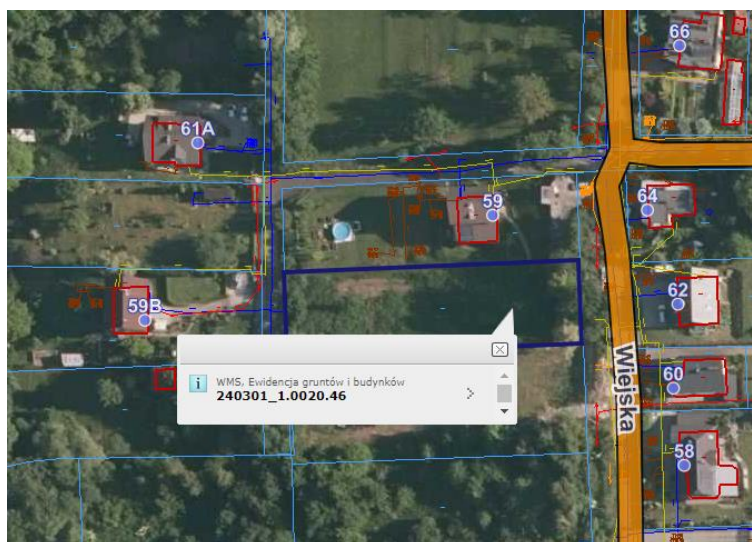
Opis cech wycenianej nieruchomości – działki nr 17/2	
Wyszczególnienie cech	Parametry cech charakteryzujących nieruchomość wycenianą
Data na którą dokonano oszacowania:	2022-04-20

Opis cech wycenianej nieruchomości – działki nr 17/2	
Powierzchnia [m2]	1.185,00
Lokalizacja:	Niekorzystna
Warunki dojazdu:	Korzystne
Otoczenie i sąsiedztwo:	Zadawalające
Wielkość działki	Korzystna
Kształt działki:	Korzystny

OPIS CECH NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ.

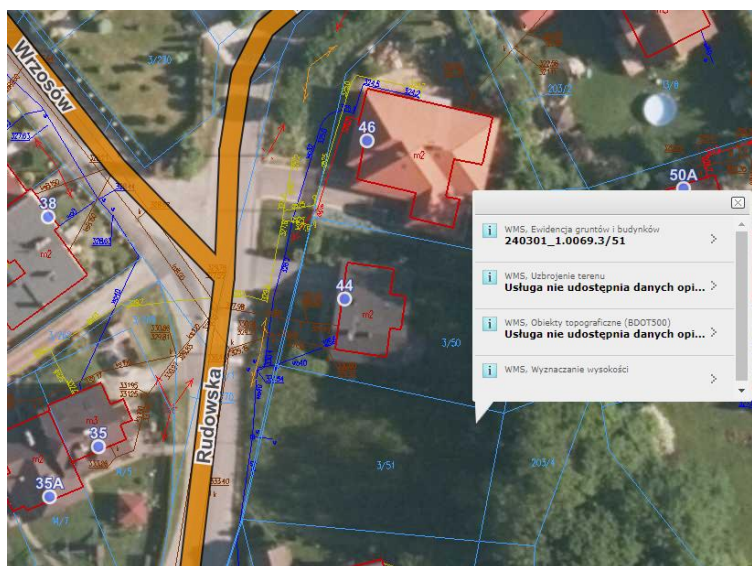
OPIS NIERUCHOMOŚCI O MINIMALNEJ TRANSAKCYJNEJ CENIE JEDNOSTKOWEJ.

Nieruchomość gruntowa (niezabudowana), co do której transakcja kupna-sprzedaży miała miejsce w dniu 2021-10-20 r., zlokalizowana w województwie śląskim, miejscowość Cieszyn. Nieruchomość o powierzchni całkowitej wynoszącej 0,1402 ha (tj. 1.402 m²) – wielkość działki duża, określana jako korzystna, objęta prawem własności, przeznaczona w MPZP pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Otoczenie i sąsiedztwo: korzystne, warunki dojazdu: dobre, kształt działki: zadowalający. Jednostkowa cena transakcyjna za 1,0 m² powierzchni gruntu wyniosła 60,63 zł/m².



OPIS NIERUCHOMOŚCI O MAKSYMALNEJ TRANSAKCYJNEJ CENIE JEDNOSTKOWEJ.

Nieruchomość gruntowa (niezabudowana), co do której transakcja kupna-sprzedaży miała miejsce w dniu 2020-10-08 r., zlokalizowana w województwie śląskim, miejscowość Cieszyn. Nieruchomość o powierzchni całkowitej wynoszącej 0,0931 ha (tj. 931 m²) – wielkość działki średnia, określana jako średnio korzystna, objęta prawem własności, przeznaczona w MPZP pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Otoczenie i sąsiedztwo: korzystne, warunki dojazdu: dobre, kształt działki: zadowalający. Jednostkowa cena transakcyjna za 1,0 m² powierzchni gruntu wyniosła 123,52 zł/m².



8. Zastosowane podejście, metoda i technika wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości

8.1. Założenia ogólne

1. Celem niniejszego opracowania jest określenie wartości rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dla potrzeb wyceny majątku nieoperacyjnego Spółki.
2. Ustalenie wartości zawsze polega na wycenie konkretnych praw do danej nieruchomości, nie zaś na wycenie np. budynku, lokalu czy gruntu. Do omawianych praw zaliczać należy przykładowo: pełne prawo własności, prawo użytkowania wieczystego gruntu lub jakikolwiek inny udział prawny w nieruchomości.
3. 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, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, i cechach nieruchomości podobnych”. Wybór

podejścia wynika także z podstaw metodologicznych wyceny oraz ze standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

4. W niniejszym przypadku, dla potrzeb określenia jednostkowej wartości prawa (własności) do 1,0 m² nieruchomości gruntowej – niezabudowanej i nieobciążonej, nie odnaleziono na rynkach lokalnym ani regionalnym wystarczającej ilości transakcji nieruchomościami gruntowymi, niezabudowanymi w obrocie prawem użytkowania wieczystego natomiast wystarczającą ilością transakcji nieruchomościami gruntowymi, niezabudowanymi w obrocie prawem własności - podobnymi do nieruchomości objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania.
5. Podczas wykonywania niniejszego opracowania wzięto pod uwagę szczegółowe zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zapisy ewidencji gruntów oraz księgi wieczystej (w zakresie sposobu użytkowania), faktyczny sposób użytkowania, jak również przedmiot, zakres i cel wyceny. Na tej podstawie ustalono, że dla spełnienia założeń niniejszego opracowania konieczne jest uwzględnienie najkorzystniejszego przeznaczenia nieruchomości wynikającego z wymienionych wyżej dokumentów i informacji.
6. W niniejszym opracowaniu, dla określenia jednostkowej wartości prawa (własności) do 1,0 m² nieruchomości gruntowej – niezabudowanej i nieobciążonej, po uwzględnieniu przedmiotu, zakresu i celu opracowania, dostępności danych o obrocie nieruchomościami o podobnych cechach w analizowanym okresie czasu oraz w obrębie rynku lokalnego i regionalnego, a także dostępności danych o samej nieruchomości objętej przedmiotem i zakresem niniejszego opracowania, zastosowano podejście porównawcze, metody porównywania parami oraz korygowania ceny średniej.
7. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej 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.
8. Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag. Zastosowanie tej metody wymaga następującej procedury:
 - Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.

- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
 - Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
 - Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
 - Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
 - Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi.
 - Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
 - Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
9. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU

Określenie jednostkowej wartości rynkowej prawa (własności) do 1,0 m² nieruchomości gruntowej – jako gruntu niezabudowanego i nieobciążonego poprzedzono analizą transakcji na lokalnym rynku nieruchomości podobnych, przy uwzględnieniu cech rynkowych wpływających na tę wartość.

Kalkulację jednostkowej wartości rynkowej prawa (własności) do 1,0 m² nieruchomości gruntowej – jako gruntu niezabudowanego i nieobciążonego zawiera załącznik do niniejszego opracowania.

Stąd dla:

Działka nr: 45/2

Wartość rynkowa prawa własności gruntu: 29.164,72 zł

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności gruntu: 15,08 zł/m²

Działka nr: 16

Wartość rynkowa prawa własności gruntu: 106.199,10 zł

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności gruntu: 93,65 zł/m²

Działka nr: 17/1

Wartość rynkowa prawa własności gruntu: 461.788,15 zł

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności gruntu: 93,65 zł/m²

Działka nr: 17/2

Wartość rynkowa prawa własności gruntu: 114.708,00 zł

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności gruntu: 96,80 zł/m²

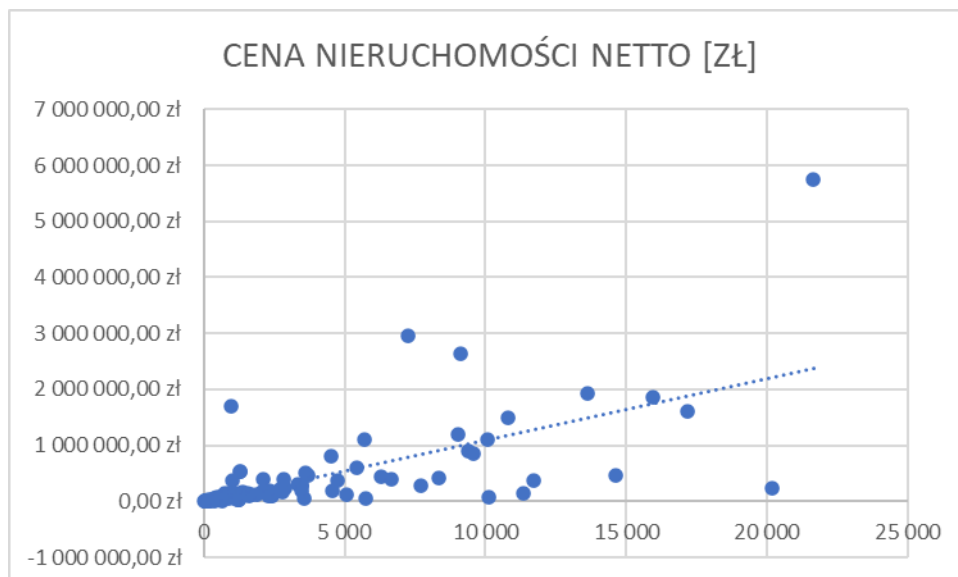
9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU

Z uwagi na niewystarczającą ilość transakcji w obrocie prawem użytkowania wieczystego - do określenia wartości prawa użytkowania wieczystego zastosowano §29.2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

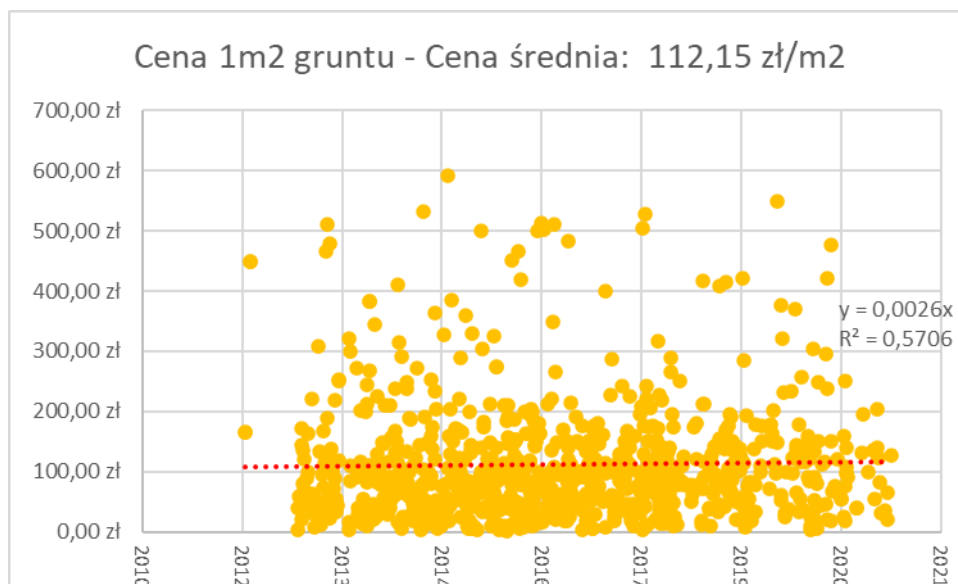
„Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.”

Na podstawie transakcji rynkowych kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, dokonanych w analizowanym okresie czasu na rynkach równoległych, stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności wyznaczono wzajemną relację pomiędzy wartościami tych dwóch praw.

Wartość współczynnika określającego relację między prawem użytkowania wieczystego a prawem własności – przyjęto na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi zlokalizowanymi na terenie śląska, które miały miejsce w okresie od lutego 2020 do lutego 2022r. Przyjęty zatem do analizy teren śląska daje miarodajny obraz przyjętego współczynnika (ze względu na lokalizację nieruchomości jak i okres na który dokonano oszacowania). Wykres poniżej przedstawia zależność cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych od ich powierzchni.

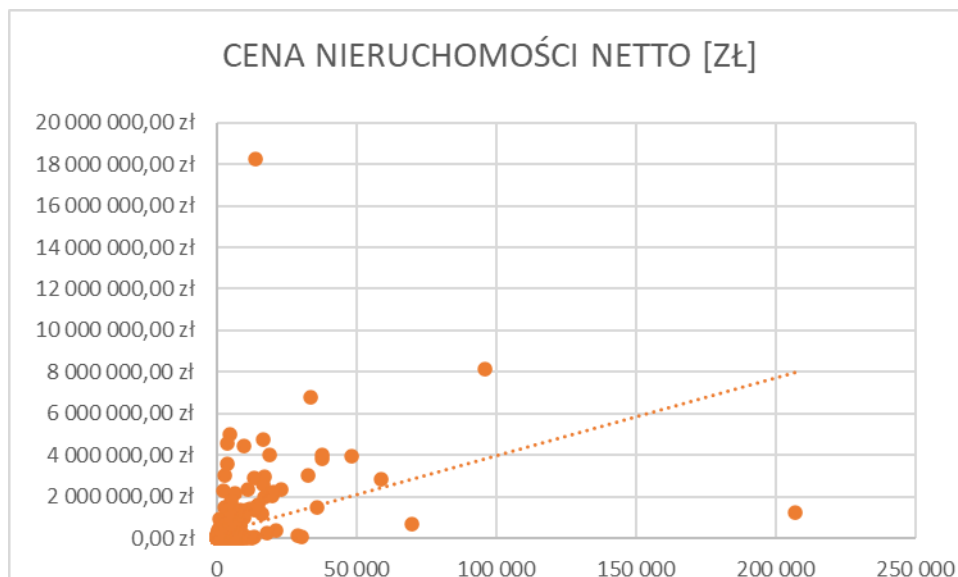


Wykres poniżej przedstawia jednostkowe średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

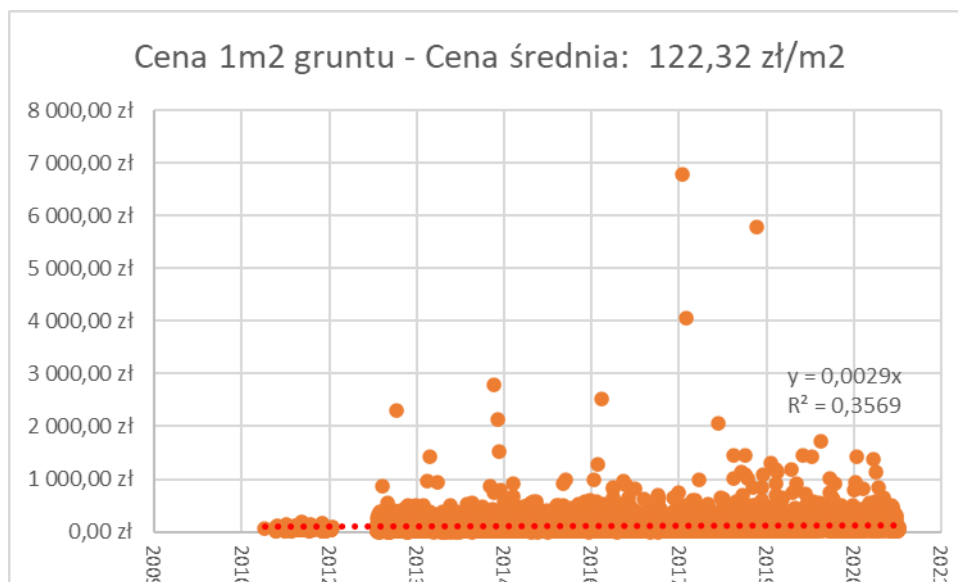


Średnia cena jednostkowa gruntu niezabudowanego w obrocie prawem użytkowania wieczystego wynosi: 112,15 zł/m².

Wykres poniżej przedstawia zależność cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych od ich powierzchni.



Wykres poniżej przedstawia jednostkowe średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych.



Średnia cena jednostkowa gruntu niezabudowanego w obrocie prawem własności wynosi: 122,32 zł/m².

Stąd relacja ceny jednostkowej gruntu w obrocie prawem użytkowania wieczystego do ceny jednostkowej gruntu w obrocie prawem własności, wynosi zatem:

$$112,15 / 122,32 = 0,92$$

Po zaokrągleniu przyjęto współczynnik równy: 0,90.

Jest to wartość wynikająca z danych rynkowych.

Relacja pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności (dla miasta Cieszyn) wynosi **0,90** (według analizy własnej).

Działka nr: 16

Wartość rynkowa prawa UW gruntu: 95.579,19 zł

Jednostkowa wartość rynkowa prawa UW gruntu: 84,29 zł/m²

Działka nr: 17/1

Wartość rynkowa prawa UW gruntu: 415.609,34 zł

Jednostkowa wartość rynkowa prawa UW gruntu: 84,29 zł/m²

Działka nr: 17/2

Wartość rynkowa prawa UW gruntu: 103.237,20 zł

Jednostkowa wartość rynkowa prawa UW gruntu: 87,12 zł/m²

10. Zestawienie i wnioski końcowe

Wartość prawa użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2 objętych księgą wieczystą nr BB1C/00010253/9, oszacowano bez podatku VAT (netto), na:

640 673,98 zł

Słownie: sześćset czterdzieści tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy 98/100 złotych

Lp.	Miejscowość	Numer działki	Obręb	Powierzchnia	Wartość UW
1	Cieszyn	45/2	27	1 934	26 248,25
2	Cieszyn	16	26	1 134	95 579,19
3	Cieszyn	17/1	26	4 931	415 609,34
4	Cieszyn	17/2	26	1 185	103 237,20
RAZEM:					640 673,98

WNIOSKI I UZASADNIENIE.

Oszacowane wartości są wartościami rynkowymi nieruchomości gruntowych niezabudowanych, usytuowanych w Cieszynie (na działkach ewidencyjnych nr: 45/2, 16, 17/1 i 17/2), objętej księgą wieczystą nr BB1C/00010253/9, uwzględniająca atrybuty takie jak: lokalizację, warunki dojazdu, ukształtowanie terenu, wielkość i kształt działki. Tak oszacowane w Operacie szacunkowym wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej, objętej księgą wieczystą nr BB1C/00010253/9 odnoszą się do ich stanu na dzień:

20 kwietnia 2022r

11. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejsza opinia o wartości sporządzona została zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW), obejmującymi Krajowe Zasady Wyceny – Podstawowe (KSWP), Krajowe Zasady Wyceny – Specjalistyczne (KSWs), Noty interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe noty interpretacyjne (TNI), a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Niniejsze opracowanie sporządzone zostało tylko i wyłącznie dla Zamawiającego i dla celu określonego w opracowaniu; wykorzystanie wyceny dla innego celu niż określony w opracowaniu oraz przez osoby trzecie jest niedopuszczalne, przez autora nieprzewidziane i nie może stanowić podstawy ewentualnej odpowiedzialności autora opracowania.
3. Niniejsza wycena może być wykorzystywana do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia może być wykorzystywana po upływie w/w okresu, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Niniejsza Opinia nie może być opublikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
5. Ustalenia stanu przedmiotu wyceny, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą daty, na którą dokonano wyceny. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym przedmiotu wyceny, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji wyceny. Późniejsze wykorzystanie wyceny w przypadku zmian na rynku nieruchomości także będzie wymagało aktualizacji wyceny.
6. Autor opracowania nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego oraz od właściciela nieruchomości lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
7. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
8. Ocena stanu przedmiotu wyceny nie stanowi jego ekspertyzy.
9. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
10. Powierzchnię gruntów przyjęto zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów.
11. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości przyjęto w dobrej wierze na podstawie informacji uzyskanych we właściwym Urzędzie.
12. Wszystkie dane dotyczące przedmiotu wyceny przyjęto w dobrej wierze, zakładając ich zgodność ze stanem rzeczywistym.

-
13. Powyższa wycena w szczególności nie może być traktowana, jako gwarancja sprzedaży przedmiotu wyceny za oszacowaną wartość.
 14. Ustalenia wartości nie należy utożsamiać z ustaleniem ceny nieruchomości. Cena jest co prawda wyrazem wartości, może być jednak kształtowana w sposób koniunkturalny. W teorii wartości głównymi czynnikami mającymi wpływ na wartość nieruchomości są: użyteczność towaru będąca stymulatorem popytu; zbywalność towaru, jako konieczny warunek możliwości dokonywania transakcji, w toku której wyrównują się na poziomie ceny.
 15. Oszacowana wartość może ulec zmianie na skutek zmiany poziomu cen, zmiany sposobu użytkowania, zmiany przepisów, metodologii wyceny, itp.
 16. Żadnego stwierdzenia zawartego w niniejszym opracowaniu nie należy traktować, jako rękojmi, gwarancji lub zapewnienia dotyczącego przyszłości.
 17. Niniejsza wycena sporządzona została zgodnie z udzielonym Zleceniem.
 18. Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT (wartości netto).
 19. W Operacie szacunkowym nie ujawnia się danych identyfikujących nieruchomości porównawcze, których ujawnienie wkracza w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 05.04.2012r (II CSK 369/11).

12. Wykaz załączników

1. Arkusz kalkulacyjny – określenie wartości rynkowej prawa własności.
2. Baza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych, niezabudowanych.
3. Wypis z badania księgi wieczystej.
4. Wypis z rejestru gruntów.
5. Mapy ewidencyjne.
6. Kopia polisy ubezpieczenia OC.