



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO
nr uprawnień 5566
ul. Jagiellońska 76, 41-948 Piekary Śląskie
Tel. 662 011 119
email: hsbojko@gmail.com
www.hsbojko.pl

**OPERAT SZACUNKOWY
OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ
NIEZABUDOWANEJ**

AUTOR OPERATU:

**HANNA SZELUK-BOJKO
NR UPRAWNIENIÓW 5566**

Wołczyn ul. Dzierżona



PIEKARY ŚL. 30.07.2020 r.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIENI 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości	Wołczyn ul. Dzierżona
Przedmiot i zakres wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki oznaczone numerami geodezyjnymi 133/3 i 130/5 o łącznej powierzchni 2050 m² położona w województwie opolskim, powiecie kluczborskim, gminie Wołczyn, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00060934/4.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki oznaczone numerami geodezyjnymi 133/3 i 130/5, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00060934/4.</p>
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Księga Wieczysta	OP1U/00060934/4
Działka nr Powierzchnia działki	133/3 i 130/5 obręb 0069 0,2050 ha
Oszacowana wartość rynkowa netto nieruchomości	109 000 zł /sto dziewięć tysięcy złotych/
Oszacowana wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży	87 200 zł /osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście złotych/
Data na którą określono wartość	30.07.2020 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	30.07.2020 r.

Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU WYCENY	4
2. OKREŚLENIE ZAKRESU WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA WYCENY.....	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE SPORZĄDZENIA WYCENY.....	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE WYCENY.....	4
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI SZACOWANEJ	5
6.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
6.2. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE.....	9
6.3. OPIS SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	19
7.1. AKTUALIZACJA CEN TRANSAKCYJNYCH ZE WZGLĘDU NA UPŁYW CZASU.....	20
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	20
8.1. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	20
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY.....	21
8.3. PROCEDURA ZASTOSOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ.....	21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	22
9.1. CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI I ICH WAGI.....	22
9.2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENIE MIN I MAX W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH.....	24
9.3. USTALENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH.....	24
9.4. OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH I WYCENA LOKALU.....	25
10. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	26
11. WNIOSKI Z WYCENY	26
12. KLAUZULE I OGRANICZENIA	26
13. ZAŁĄCZNIKI	27



1. Określenie przedmiotu wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działki oznaczone numerami geodezyjnymi 133/3 i 130/5 o łącznej powierzchni 2050 m² położona w województwie opolskim, powiecie kluczborskim, gminie Wołczyn, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00060934/4.

2. Określenie zakresu wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działki oznaczone numerami geodezyjnymi 133/3 i 130/5, dla której Sąd Rejonowy w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą OP1U/00060934/4.

3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

4. Podstawy opracowania operatu

4.1. Podstawa formalna wyceny

Podstawą opracowania jest zlecenie biegłego sądowego Jarosława Jaromina prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Doradztwo Ekonomiczne Jarosław Jaromin, z dnia 15.06.2020 r.

4.2. Podstawy prawne sporządzenia wyceny

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity: Dz.U. 2020 poz. 65),
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity: Dz.U. 2019 poz. 498)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.3. Podstawy metodologiczne wyceny

- Nota Interpretacyjna z dnia 01.03.2009 r. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”



4.4. Źródła danych merytorycznych

- dane ustalone w trakcie oględzin w dniu 22.06.2020 r.
- badanie księgi wieczystej OP1U/00060934/4 w dniu 23.07.2020 r.
- dane geodezyjne uzyskane z geoportalu powiatu kluczborskiego i gminy Wołczyn
- informacje uzyskane od Zlecającego
- akty notarialne oraz własna baza danych rzeczoznawcy majątkowego.

5. Daty istotne dla wyceny

Data na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny	23.07.2020 r.
Data oględzin i ustalenia stanu użytkowego	22.06.2020 r.
Data na którą określono wartość	30.07.2020 r.
Data sporządzenia operatu	30.07.2020 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości szacowanej

6.1. Stan prawny nieruchomości

W dniu 23.07.2020 r. w księdze wieczystej nr OP1U/00060934/4 stwierdzono między innymi następujące wpisy:

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI		
		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	14	14
Działki ewidencyjne		
Lp. 1.	---	
Numer działki	133/3	1, 6, 7, 15
Identyfikator działki	160404 4.0069.AR 3.133/3	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0069, WOŁCZYN	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 4	OPOLSKIE, KLUCZBORSKI, WOŁCZYN, WOŁCZYN
Ulica	DZIERŻONA	
Sposób korzystania	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE	
Lp. 2.	---	
		Nr podstawy wpisu



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Numer działki	130/5		1, 6, 7, 10, 15
Identyfikator działki	160604 4.0069.AR 3.130/5		
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0069, WOŁCZYN		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	4	OPOLSKIE, KLUCZBORSKI, WOŁCZYN, WOŁCZYN
Ulica	DZIERŻONA		
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE		

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	2 050,0000 M2	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ		
BRAK WPISÓW		

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ		
Właściciele		

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)	"NORES" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , GORZÓW ŚLĄSKI, 16000924400000		---16, 23
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	1		45
Rodzaj wpisu	OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ		
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI NORES SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W GORZOWIE ŚLĄSKIM; KRS: 0000296180, NIP: 7511676699, REGON: 160009244, ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU, WYDZIAŁU V GOSPODARCZEGO, SEKCJI DS. UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 9 MARCA 2020 R., WYDANEGO W SPRAWIE SYGN. AKT V GU 26/20, KTÓRE TO POSTANOWIENIE STAŁO SIĘ SKUTECZNE I WYKONALNE Z DNIEM WYDANIA		

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
----------------------------	--	--	--



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEN 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	5		41, 42, 44
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA		
Suma (słownie), waluta	14250000,00 (CZTERNAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1 KREDYTY, ODSETKI, OPŁATY I PROWIZJE, KOSZTY POSTĘPOWANIA I INNE KOSZTY ZWIĄZANE Z UDZIELENIEM, WYKORZYSTANIEM I SPŁATĄ KREDYTÓW ORAZ WSZELKIE WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z WYSTAWIANYCH W RAMACH LINII GWARANCYJI, A) UMOWA KREDYTU OTWARTEGO W RACHUNKU BIEŻĄCYM NR WK18-000008 Z DNIA 28.03.2018 R. B) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO W ODNAWIALNEJ LINII KREDYTOWEJ NR 18/1075 Z DNIA 28.03.2018 R. C) UMOWA KREDYTU OBROTOWEGO NIEODNAWIALNEGO W RACHUNKU KREDYTOWYM NR 18/1076 Z DNIA 28.03.2018 R. D) UMOWA O UDZIELENIE GWARANCJI W RAMACH LINII NR 4618-01270 Z DNIA 3.04.2018 R.	
Pierwszeństwo	Lp. 1.	ROSZCZENIE BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O PRZENIESIENIE TEJ HIPOTEKI NA MIEJSCE OPROŻNIONE PRZEZ HIPOTEKĘ WPISANĄ POD BIEŻĄCYM NUMEREM 4 , PO JEJ WYGAŚNIĘCIU	
Księga współobciążona	Lp. 1.	Nr księgi wieczystej	OP1U / 00077802 / 2
		Nr hipoteki	6
Inne informacje	POWYŻSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI O NUMERACH : KA1Y/00002461/6, KA1Y /00002462 / 3, KA1Y/ 00003903/4 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W BYTOMIU IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	W POLU 4.4.1.10 WPISANO ROSZCZENIE WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
	Lp. 2.	POWYŻSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA RÓWNIEŻ NIERUCHOMOŚCI OBJĘTE KSIĘGAMI WIECZYSTYMI O NUMERACH : OP1L/00011285/3, OP1L/00052117/4 PROWADZONYMI PRZEZ SĄD REJONOWY W OLEŚNIE IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BANK GOSPODARSTWA KRAJOWEGO, WARSZAWA, 000017319	



Na geoportalu powiatu kluczborskiego zawarto między innymi następujące dane:

Informacje o działce	
Identyfikator	160404_4.0069.AR_3.133/3
Numer	133/3
Obręb	0069
Nazwa obrębu	WOŁCZYN
Gmina	Wołczyn - miasto
Powierzchnia	1956.85938827614

Informacje o działce	
Identyfikator	160404_4.0069.AR_3.130/5
Numer	130/5
Obręb	0069
Nazwa obrębu	WOŁCZYN
Gmina	Wołczyn - miasto
Powierzchnia	93.3805253324172

Zgodnie z par. 38 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Ujawnione w dziale III służebności nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Zgodnie z art. 313 ust. 3 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze: Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia.

Ujawnione w działach IV hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości. Ponadto zgodnie z art. 313 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze: Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

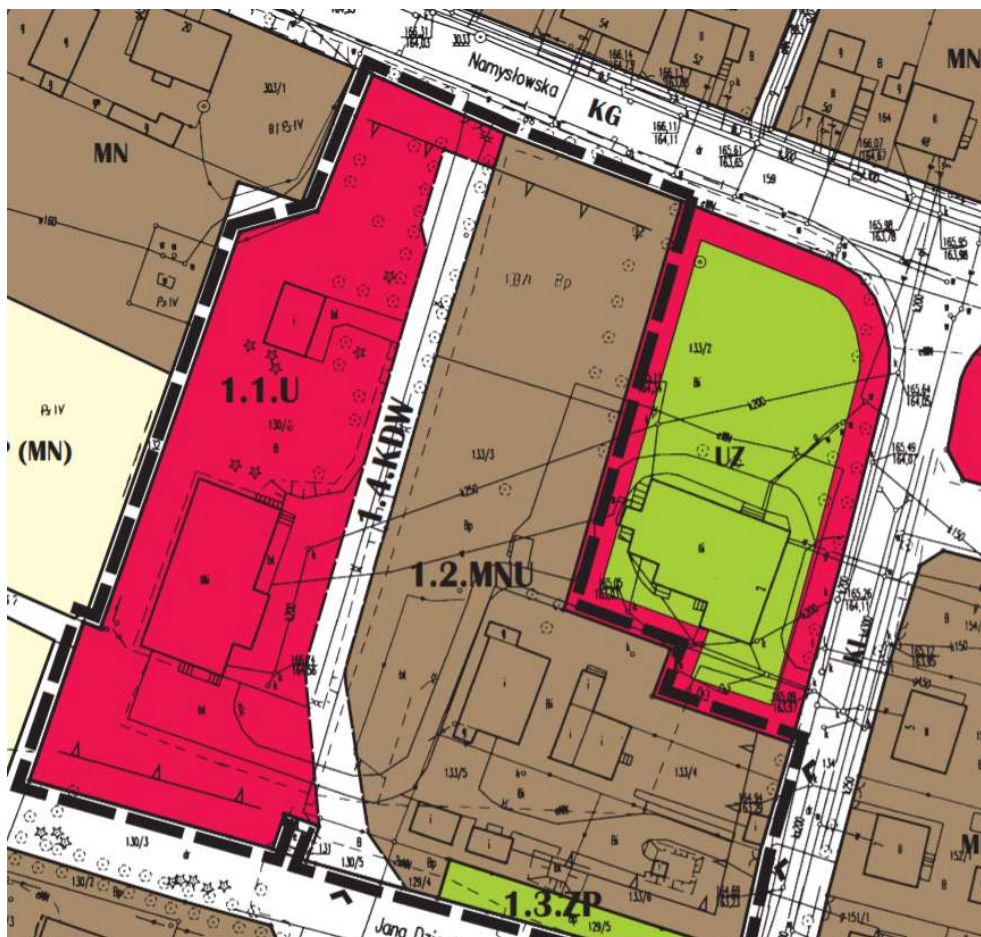


6.2. Uwarunkowania przestrzenne

Przeznaczenie nieruchomości ustalono, zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wołczyn oraz wsi Ligota Wołczyńska i Gierałtice uchwalony Uchwałą nr XLVI/300/2002 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 29.08.2002 r i zmieniony Uchwałą nr XIV/122/2007 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 28.11.2007r, ogłoszoną w D.Urz. województwa opolskiego nr 7, poz. 201 z dnia 01.02.2008r., szacowana nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 1.2 MNU oraz 1.4 KDW.

Fragment rysunku planu miejscowego¹



¹ [https://bip.wolczyn.pl/usr_files/13_9/rys.%20\(zal.%20\)pdf](https://bip.wolczyn.pl/usr_files/13_9/rys.%20(zal.%20)pdf)



Szczegółowe zapisy planu miejscowego są następujące:

§ 10

Dla terenu oznaczonego symbolem **1.2.MNU** na załączniku graficznym nr 1, ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia podstawowego:
 - a) **tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z usługami.**
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego:
 - a) dopuszcza się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi,
 - b) usługi należy realizować w formie wbudowanej w parterze budynku mieszkalnego lub w wolnostojącym budynku usługowym.
- 3) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla istniejących budynków dopuszcza się:
 - zmianę sposobu użytkowania do funkcji mieszkaniowych lub usługowych wraz z ich przebudową, rozbudową i nadbudową,
 - możliwość wymiany zabudowy zużytej technicznie,
 - możliwość łączenia funkcji usługowej z mieszkaniem właściciela obiektu usługowego,
 - b) dla istniejących budowli towarzyszących ustala się możliwość ich rozbiórki,
 - c) budynki mieszkalne - wolnostojące należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1),
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w granicach działek.
 - e) architektura budynków – współczesna, o wspólnych cechach funkcjonalno-przestrzennych, konstrukcyjno-materiałowych i architektonicznych,
 - f) dopuszcza się realizację garażu w bryle budynku mieszkalnego,
 - g) kolorystyka: ściany w kolorach jasnych, dachy w kolorach: czerwonym, brązowym lub czarnym.
- 4) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w granicach terenu obowiązują dopuszczalne wartości stężeń zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych,
 - b) w granicach terenu obowiązują dopuszczalne poziomy natężenia hałasu w środowisku, wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów,
 - c) zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk,
 - d) tereny objęte ustaleniami niniejszego planu położone są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 324 „Dolina kopalna Kluczbork”,
 - e) ogrzewanie budynków należy prowadzić w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła,
 - f) ścieki sanitarne należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej,
 - g) wody opadowe (czyste) należy odprowadzać do miejskiej kanalizacji deszczowej;
 - h) przy prowadzeniu robót ziemnych należy powstrzymać się przed przekształceniami istniejącej rzeźby terenu i niszczeniem istniejącej szaty roślinnej w stopniu przekraczającym niezbędny zakres działań, służący uzyskaniu zakładanego celu,
 - i) teren położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody; w granicach terenu nie występują obiekty podlegające ochronie,
 - j) nie dopuszcza się do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne, oraz dla których wymóg ten może być ustanowiony.



-
- 5) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; w granicach terenu nie występują obiekty podlegające ochronie,
 - b) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych znalezisk, co do których, istnieje przypuszczenie że są zabytkiem, na inwestorze ciąży obowiązek niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Wołczyna o znalezisku.
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - do wartości 0,30,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % ogólnej powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy projektowanej:
 - nie więcej niż 10 m, dla budynków mieszkalnych,
 - nie więcej niż 5,5 m, dla budynków gospodarczych i usługowych,
 - d) liczba kondygnacji:
 - do 2 kondygnacji naziemnych, z poddaszem użytkowym, dla budynków mieszkalnych,
 - 1 kondygnacja naziemna, dla budynków gospodarczych i usługowych,
 - e) geometria dachów – dachy spadziste: dwu- lub wielospadowe,
 - f) usytuowanie kalenicy w budynkach mieszkalnych:
 - równoległe względem frontu działki,
 - g) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 16m,
- 7) ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) tereny będą obsługiwane poprzez istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych,
 - b) zasady obsługi infrastrukturalnej obejmują:
 - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej na warunkach dysponenta sieci,
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych - do kanalizacji sanitarnej z wyprowadzeniem na miejską oczyszczalnię ścieków; ścieki deszczowe czyste należy odprowadzać do istniejącej kanalizacji deszczowej; do sieci kanalizacji deszczowej należy przyłączyć rury spustowe z dachów budynku i innych obiektów,
 - zasilanie energetyczne – przyłączami kablowymi niskiego napięcia,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej, kolidujące z projektowanymi obiektami należy przebudować w uzgodnieniu z dysponentami tych sieci,
 - ciepło z kotłowni lokalnych lub w oparciu o indywidualne urządzenia grzewcze,
 - zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej,
 - odprowadzanie odpadów komunalnych i ich czasowe gromadzenie do pojemników lub kontenerów usytuowanych w odpowiednich miejscach – zgodnie z obowiązującymi przepisami; wywóz nieczystości w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania odpadów na gminne składowisko odpadów komunalnych.
- 8) ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) do czasu podjęcia realizacji ustaleń niniejszego planu, teren i obiekty na nim zlokalizowane mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.



6.3. Opis szacowanej nieruchomości

Lokalizacja ogólna

Województwo opolskie jest położone w południowo-zachodniej części Polski. Jest to region o bardzo intensywnym rolnictwie, dzięki czemu stanowi korzystne miejsce lokalizacji dla przemysłu spożywczego. Sprzyja temu nie tylko wysoki poziom kultury rolnej, ale i bardzo żyzne gleby. Opolszczyzna to region o długotrwałych tradycjach przemysłowych, szczególnie w dziedzinie przemysłu spożywczego, mineralnego, metalowego, maszynowego oraz chemicznego. Położenie przygraniczne oraz liczne przejścia graniczne (drogowe i kolejowe) predestynuje ten region do współpracy z Republiką Czeską oraz Niemcami.

Atuty województwa stanowią ponadto:

- położenie na głównych krajowych i europejskich szlakach komunikacyjnych i transportowych (autostrada A 4),
- doskonały dostęp do żeglugi śródlądowej, dzięki Odrze oraz kanałowi Gliwice- Kędzierzyn Koźle (port w Kędzierzynie jest największym portem śródlądowym w Polsce),
- dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna, w tym dostęp do Internetu (województwo należy pod tym względem do przodujących w kraju),
- obecność uczelni wyższych,
- bogate zasoby dla przemysłu mineralnego - możliwość specjalizacji w sektorach wspierających przemysł budowlany,
- wielokulturowość mieszkańców województwa, z czego wynika ich tolerancja i otwartość na napływ kapitału zagranicznego, cechę tę wzmacnia przynależność Opolszczyzny do Euroregionów Pradziad i Śląsk.

Jednostkami administracyjnymi są gminy (miejskie, miejsko-wiejskie lub wiejskie). Miasta mogą stanowić gminy miejskie lub wchodzić w skład gmin miejsko-wiejskich.

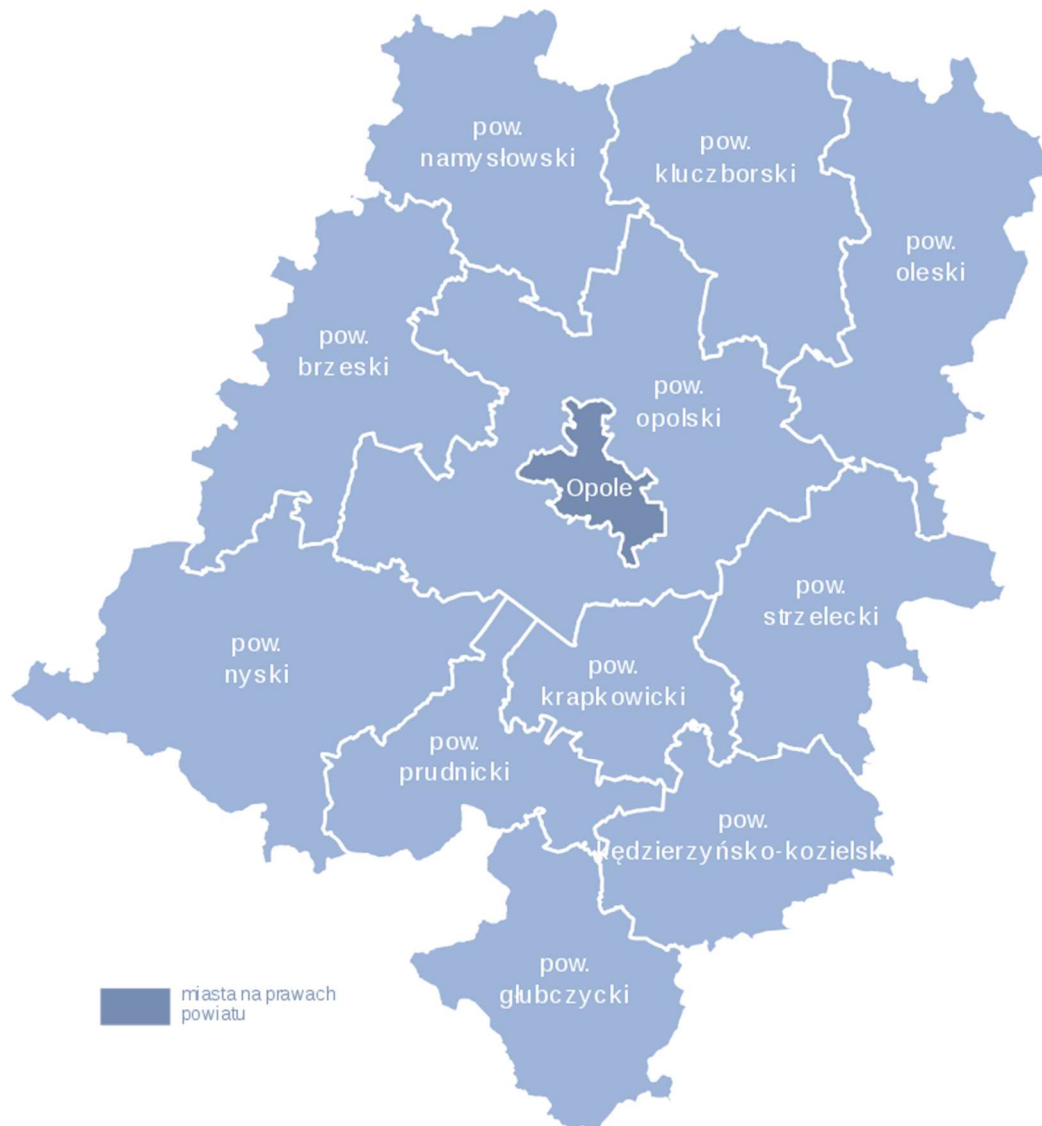
- Miasto na prawach powiatu
 - miasto (gmina miejska): Opole
- brzeski ⇒ Brzeg
 - miasta: Brzeg, Grodków i Lewin Brzeski
 - gmina miejska: Brzeg
 - gminy miejsko-wiejskie: Grodków i Lewin Brzeski
 - gminy wiejskie: Lubsza, Olszanka i Skarbimierz (s. Skarbimierz Osiedle)
- głuźczycki ⇒ Głuźczyce
 - miasta: Baborów, Głuźczyce i Kietrz
 - gminy miejsko-wiejskie: Baborów, Głuźczyce i Kietrz
 - gmina wiejska: Branice
- kędzierzyńsko-kozielski ⇒ Kędzierzyn-Koźle
 - miasto: Kędzierzyn-Koźle



-
- gmina miejska: Kędzierzyn-Koźle
 - gminy wiejskie: Bierawa, Cisek, Pawłowiczki, Polska Cerekiew i Reńska Wieś
 - kluczborski ⇒ Kluczbork
 - miasta: Byczyna, Kluczbork i Wołczyn
 - gminy miejsko-wiejskie: Byczyna, Kluczbork i Wołczyn
 - gmina wiejska: Lasowice Wielkie
 - krapkowicki ⇒ Krapkowice
 - miasta: Gogolin, Krapkowice i Zdieszowice
 - gminy miejsko-wiejskie: Gogolin, Krapkowice i Zdieszowice
 - gminy wiejskie: Strzeleczyki i Walce
 - namysłowski ⇒ Namysłów
 - miasto: Namysłów
 - gmina miejsko-wiejska: Namysłów
 - gminy wiejskie: Domaszowice, Pokój, Świerczów i Wilków
 - nyski ⇒ Nysa
 - miasta: Głuchołazy, Korfantów, Nysa, Otmuchów i Paczków
 - gminy miejsko-wiejskie: Głuchołazy, Korfantów, Nysa, Otmuchów i Paczków
 - gminy wiejskie: Kamiennik, Łambinowice, Pakosławice i Skoroszyce
 - oleski ⇒ Olesno
 - miasta: Dobrodzień, Gorzów Śląski, Olesno i Praszka
 - gminy miejsko-wiejskie: Dobrodzień, Gorzów Śląski, Olesno i Praszka
 - gminy wiejskie: Radłów, Rudniki i Zębówice
 - opolski ⇒ Opole
 - miasta: Niemodlin, Ozimek, Prószków i Tułowice
 - gminy miejsko-wiejskie: Niemodlin, Ozimek, Prószków i Tułowice
 - gminy wiejskie: Chrzastowice, Dąbrowa, Dobrzeń Wielki, Komprachcice, Łubniany, Murów, Popielów, Tarnów Opolski i Turawa
 - prudnicki ⇒ Prudnik
 - miasta: Biała, Głogówek i Prudnik
 - gminy miejsko-wiejskie: Biała, Głogówek i Prudnik
 - gmina wiejska: Lubrza
 - strzelecki ⇒ Strzelce Opolskie
 - miasta: Kolonowskie, Leśnica, Strzelce Opolskie, Ujazd i Zawadzkie
 - gminy miejsko-wiejskie: Kolonowskie, Leśnica, Strzelce Opolskie, Ujazd i Zawadzkie
 - gminy wiejskie: Izbicko i Jemielnica



Podział administracyjny województwa opolskiego



Gmina Wołczyn położona jest w północnej części województwa opolskiego, wchodzi w skład powiatu Kluczborskiego.

Gmina graniczy :

od północy z gminą Trzcinica i Rychtal (gminy województwa Wielkopolskiego)

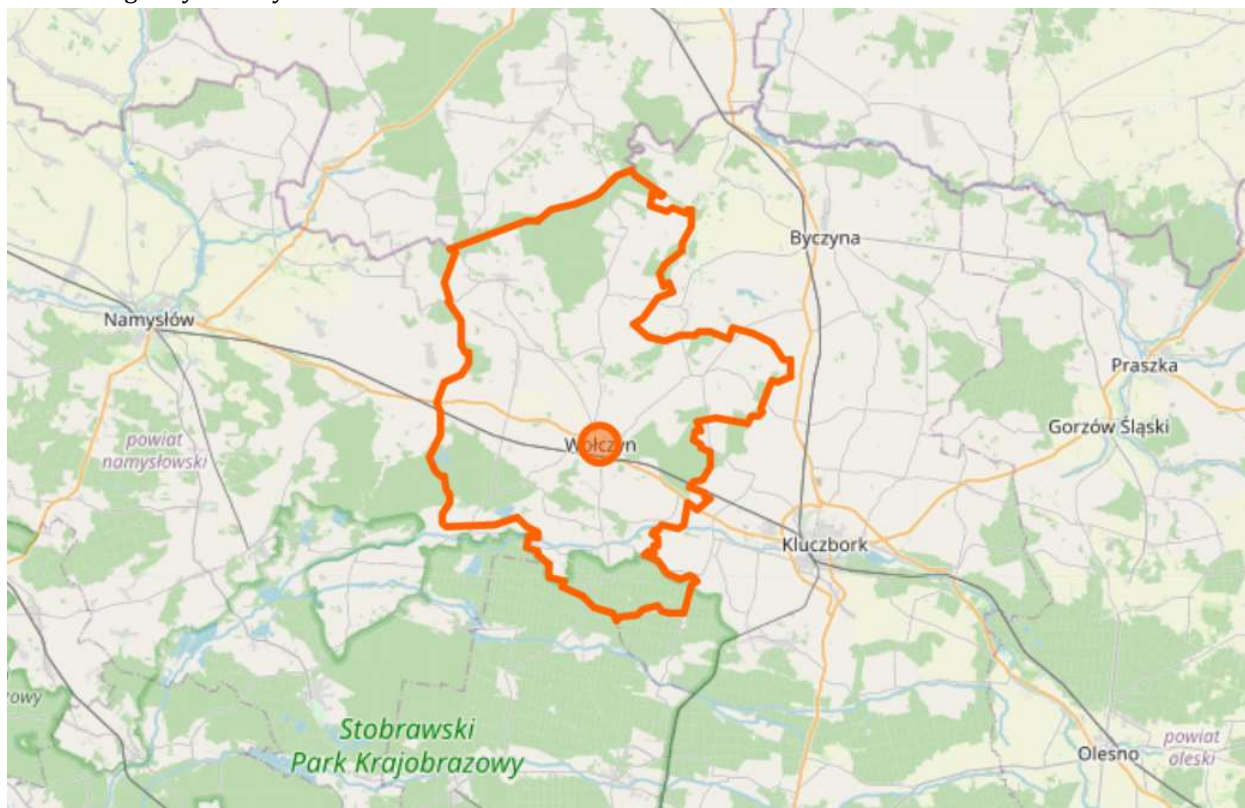
od zachodu z gminą Domaszowice

od południa z gminą Pokój i Murów

od wschodu z gminą Kluczbork i Byczyna



Położenie gminy Wołczyn



W obrębie terytorium gminy, w jej środkowej części, leży miasto Wołczyn (pow. 7 km²). Powierzchnia gminy Wołczyn wynosi 240 km², co stanowi 2,8 % obszaru województwa. Jest to po gminach Głubczyce, Grodków i Namysłów największa obszarowo gmina województwa opolskiego. Przez teren gminy przebiega jedna linia kolejowa, dwutorowa, zelektryfikowana relacji Kluczbork – Oleśnica. W ciągu tej linii na terenie gminy zlokalizowane są stacje kolejowe w Wołczynie i w Wierzbicy Górnej.

Ponadto przez teren gminy przebiega droga krajowa o znaczeniu regionalnym nr 451 relacji Kluczbork – Namysłów – Oleśnica.

Gminę tworzy miasto i 21 wiejskich jednostek osadniczych :

- Bruny
- Brynica
- Brzezinki
- Duczów Wielki
- Duczów Mały
- Gierałcice
- Komorzno
- Krzywiczyny
- Ligota Wołczyńska
- Markotów Mały
- Markotów Duży



-
- Rożnów
 - Skałagi
 - Szymonków
 - Świniary Wielkie
 - Świniary Małe
 - Szum
 - Wąsice
 - Wierzchy
 - Wierzbica Dolna
 - Wierzbica Górna

Wiodącą funkcją w gminie, za wyjątkiem obszaru miasta jest rolnictwo. Miasto Wołczyn pełni rolę usługowo-produkcyjną. Ze względu na rolniczy charakter gminy (65% powierzchni gminy to użytki rolne) na jej terenie istnieje 1320 gospodarstw indywidualnych, wśród których dominują gospodarstwa małe (1 - 5ha). Szacunkowo pracuje w nich ok. 1,5 tys. rolników i członków ich rodzin. Walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie Wołczyn są dobre. Gmina posiada wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynoszący 80,2 punkty. Lasy zajmują ponad 28,5% powierzchni gminy, co jest wskaźnikiem nieznacznie wyższym niż średnia wojewódzka.

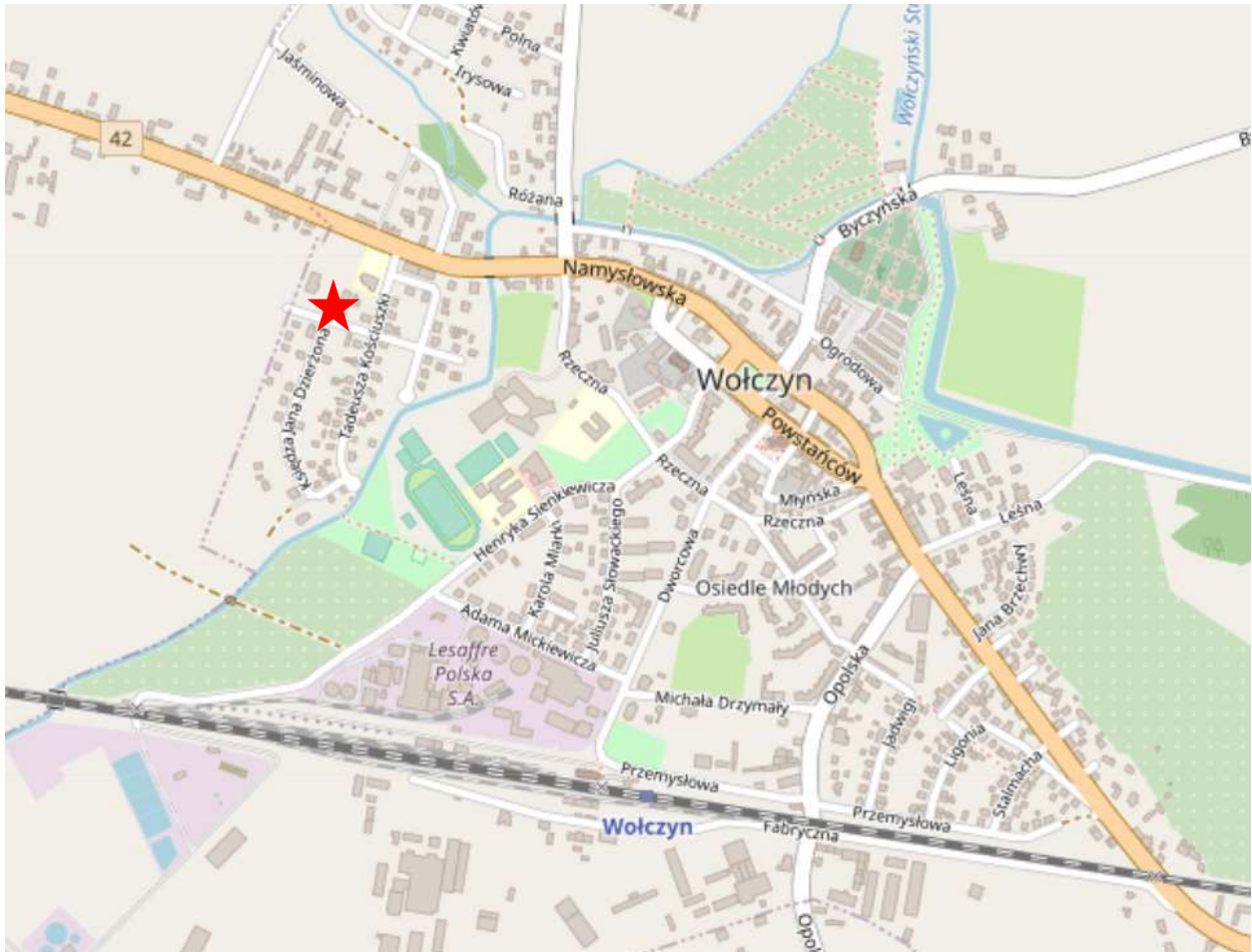
Najbardziej zurbanizowaną część gminy stanowi miasto Wołczyn, w którym koncentruje się działalność usługowa i handlowa. Zabudowa na obszarze miasta posiada charakter mieszany, trudno wskazać dominujący jej typ (wielorodzinną czy jednorodzinna). Punkt centralny stanowi historycznie ukształtowany rynek wraz z najbliższym otoczeniem, gdzie koncentrują się funkcje handlowo – usługowe.

Lokalizacja szczegółowa

Szacowana nieruchomość położona jest w miejscowości Wołczyn, przy ulicy Dzierżona, na obrzeżach miasta. Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa. Nieruchomość ma dobry dostęp do infrastruktury społecznej, punktów handlowo-usługowych oraz jest dobrze skomunikowana.



Położenie szacowanej nieruchomości²



Dostęp do drogi publicznej

Szacowana nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Dzierżona.

Opis działek

Szacowana nieruchomość składa się z działek o numerach ewidencyjnych 133/3 i 130/5 o łącznej powierzchni 2050 m².

Nieruchomość ma kształt wydłużonego wielokąta, jest częściowo zadrzewiona i zakrzaczona, częściowo ogrodzona.

² <https://www.openstreetmap.org/#map=15/51.0176/18.0435>



Szacowana nieruchomość³



³ <https://kluczowski.e-mapa.net/>



7. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Rynek jako kategoria ekonomiczna jest określany najczęściej przez całością 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.

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. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku.

W celu oszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości przeanalizowano lokalny rynek rozumiany jako obszar powiatu kluczborskiego pod kątem obrotu nieruchomościami o przeznaczeniu innym niż zabudowa zagrodowa. Okres analizy zawiera się między styczniem 2018 r. a lipcem 2020 r.

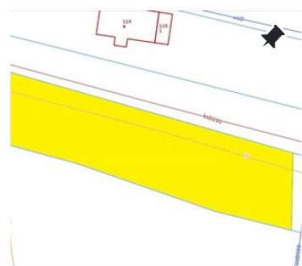
Stwierdzono, że lokalny rynek gruntów niezabudowanych jest rynkiem słabo rozwiniętym. Zidentyfikowano ponad 20 transakcji o cenach jednostkowych zawierających się w przedziale $6,47 \div 287$ zł. Po odrzuceniu transakcji nieruchomościami znacznie różniącymi się od nieruchomości szacowanej do dalszej analizy wykorzystano transakcje przedstawione w poniższej tabeli:

Data transakcji	Nr rep.	Położenie	Cena	Pow.	Cena jedn.
24.01.2020	256/2020	Byczyna	39000	636	61,32
29.08.2019	9616/2019	Byczyna	25707	401	64,11
08.10.2019	10927/2019	Kluczbork	37817,58	435	86,94
23.07.2019	3332/2019	Wołczyn	20295	357	56,85
20.05.2019	1382/2019	Wołczyn	22140	367	60,33
28.02.2019	610/2019	Byczyna	277355	3263	85,00
17.01.2019	240/2019	Kluczbork	8102	266	30,46
12.12.2018	13898/2018	Byczyna	109839	2489	44,13
18.10.2018	11662/2018	Byczyna	30000	684	43,86
10.10.2018	11309/2018	Byczyna	27000	489	55,21
31.08.2018	2491/2018	Kluczbork	40000	400	100,00
23.08.2018	9309/2018	Kluczbork	262500	5000	52,50
13.07.2018	7773/2018	Byczyna	35424	755	46,92
03.07.2018	7257/2018	Byczyna	89790	1598	56,19



Popyt reprezentowany jest poprzez liczbę zawartych transakcji, zaś podaź na podstawie anonsów zamieszczonych na popularnych portalach internetowych określono na kilkanaście ofert.

Zidentyfikowano m.in. oferty:



Działka Gieralnice

35 000 zł

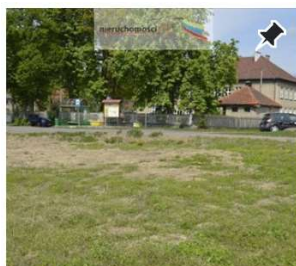
Oferujemy Państwu do sprzedaży działkę w miejscowości Gieralnice k/Wołczyzna o powierzchni 1278 m². Działka o kształcie zbliżonym do prostokąta z dojazdem drogą asfaltową. Media w pobliżu działki. Atu...

1278 m²

27 zł/m²

[Sprawdź](#)

Działka na sprzedaż, Gieralnice



Działka Wolczyn

119 000 zł

Oferujemy do sprzedaży działkę budowlaną o pow. 0.31 ha w samym centrum wsi Szymonków w gminie Wolczyn. Działka centralnie położona naprzeciwko szkoły. Stare budynki zostały wyburzone i został pust...

3100 m²

38 zł/m²

[Sprawdź](#)

Działka na sprzedaż, Wolczyn

Okres ekspozycji na rynku tego typu nieruchomości wynosi ponad 12 miesięcy.

7.1. Aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na upływ czasu

W celu zbadania wpływu upływu czasu na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, na podstawie cen odnotowanych w transakcjach nieruchomości podobnymi do szacowanej zbadano wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne i stwierdzono, że trend w skali roku jest zerowy.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zaś zgodnie z art. 151 ustawy wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar



zawarcia umowy, działają z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane o przeznaczeniu pod zabudowę przemysłowo-usługową i pokrewną są przedmiotami obrotu rynkowego stąd dla szacowanej nieruchomości można określać wartość rynkową.

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

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, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że podejście porównawcze polega 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. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości wybrano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

8.3. Procedura zastosowania podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej przedstawia się następująco:

- utworzenie zbioru lokali mieszkalnych 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 stawek cen transakcyjnych,
 - ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
 - charakterystyka wycenianego lokalu mieszkalnego z przedstawieniem jego ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
 - obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru stawek cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
 - podanie charakterystyki lokalu o cenie minimalnej (C_{min}) i lokalu o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
 - obliczenie dolnej granicy [C_{min}/C_{śr}] i górnej granicy [C_{max}/C_{śr}] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
 - określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianego lokalu z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min}, C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią,
 - obliczenie wartości jednostkowej wycenianego lokalu według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

9. Określenie wartości nieruchomości lokalowej

9.1. Cechy rynkowe nieruchomości i ich wagi

Potencjalni nabywcy przy nabywaniu nieruchomości kierują się wyłącznie kilkoma kryteriami (cechami). Cechy te mają różną „ważność”, dlatego w procesie wyceny wyłonionym w analizie cechom rynkowym należy przypisać odpowiednie wagi odzwierciedlające wpływ danej cechy rynkowej na wartość nieruchomości.



Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Wagi cech rynkowych określono na podstawie badania i obserwacji własnej preferencji potencjalnych nabywców posiłkując się informacjami z lokalnych biur nieruchomości.

Lokalizacja – rozumiana jako atrakcyjność dla potencjalnych nabywców, opinię, renomę oraz modę na daną lokalizację, także dostęp do infrastruktury społecznej, punktów handlowo-usługowych bądź wysokie walory rekreacyjne sąsiedztwa

- bardzo dobra

- dobra

- przeciętna

Waga cechy 30%

Dojazd - rozumiany jako dostęp do drogi publicznej (pośredni lub bezpośredni), jakość drogi dojazdowej, konieczność ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem drogi dojazdowej

- bardzo dobry

- dobry

- przeciętny

Waga cechy 20%

Kształt działki - rozumiany jako odpowiednia proporcja długości i szerokości, umożliwiająca zabudowę według typowych projektów

- korzystny

- przeciętny

- niekorzystny

Waga cechy 15%

Przeznaczenie – rozumiane jako przeznaczenie w planie miejscowym w pełni budowlane

- korzystne

- niekorzystne

Waga cechy 15%



Warunki zagospodarowania – rozumiane jako brak zadrzewień, zakrzaczeń, cieków wodnych, słupów, pozostałości dawnej zabudowy itp.

- korzystne

- przeciętne

- niekorzystne

Waga cechy 20%

9.2. Charakterystyka nieruchomości o cenie min i max w aspekcie cech rynkowych

Nieruchomość o cenie minimalnej

Data transakcji: 2019-01-17

Cena transakcyjna: 8102 zł

Powierzchnia: 266 m²

Cena jednostkowa: 30,46 zł

Nieruchomość położona w Kluczborku, przy ul. Drzymały. Działki wydłużone i wąskie, na działkach słupy, przeznaczenie mieszkaniowe jednorodzinne. Dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomość o cenie maksymalnej

Data transakcji: 2018-08-31

Cena transakcyjna: 40 000 zł

Powierzchnia: 400 m²

Cena jednostkowa: 100 zł

Nieruchomość położona w Kluczborku, wśród zabudowy jednorodzinnej, dostęp do drogi publicznej. Działka równa, płaska, bez jakichkolwiek utrudnień w zagospodarowaniu, kształt zbliżony do kwadratu. Przeznaczenie w planie miejscowym mieszkaniowe jednorodzinne.

9.3. Ustalenie zakresu współczynników korygujących

Ze zbioru obejmującego 75 transakcji wyprowadzono cenę minimalną i maksymalną oraz wyliczono cenę średnią.

$$C_{\min} = 30,46 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 100,00 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr.}} = 60,27 \text{ zł/m}^2$$



Wyliczone wartości brzegowe współczynników korygujących są następujące:

$$\frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{30,46}{60,27} = 0,5054$$

$$\frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{100,00}{60,27} = 1,6591$$

9.4. Określenie zakresu sumy współczynników korygujących i wycena lokalu

Cecha	Waga cechy	Zakres współczynnika min.	Zakres współczynnika max.	Przyjęty współczynnik dla nieruchomości wycenianej
		0,5054	1,6591	
Lokalizacja	30,00%	0,1516	0,4977	0,3247
Dojazd	20,00%	0,1011	0,3318	0,2164
Kształt	15,00%	0,0758	0,2489	0,0758
Przeznaczenie	15,00%	0,0758	0,2489	0,1623
Warunki zagospodarowania	20,00%	0,1011	0,3318	0,1011
Suma	100,00%	0,5054	1,6591	0,8803
Średnia cena m ²	60,27 zł			
Współczynnik eksperta "K"	1			
Oszacowana wartość 1 m ²	53,06 zł			
Powierzchnia lokalu	2050			
Oszacowana wartość lokalu	108 772 zł			

Zgodnie z § 56.2. Rozporządzenia: *Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.*

Przyjęto: 109 000 zł /sto dziewięć tysięcy złotych/



10. Wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Sprzedaż wymuszona na przykład w celu egzekucji wierzytelności z nieruchomości bądź postępowania upadłościowego realizowana jest w warunkach niedostatecznego czasu i reklamy oraz eksponowania nieruchomości do sprzedaży, co powoduje że cena transakcyjna może być niższa od oszacowanej wartości rynkowej. W wyniku analizy transakcji rynkowych oraz transakcji realizowanych w warunkach wymuszonej sprzedaży (przetarg, licytacja, rokowania), stwierdzono, że cena transakcyjna w warunkach wymuszonej sprzedaży stanowi 65% do 80% wartości rynkowej nieruchomości.

W związku z powyższymi ustaleniami oraz ze względu na charakter szacowanej nieruchomości i rynek na którym się ona znajduje, do określenia wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży przyjęto współczynnik 0,8. Wartość dla wymuszonej sprzedaży wynosi więc:

$$W_w = 109\ 000\ \text{zł} \times 0,8 = 87\ 200\ \text{zł}$$

11. Wnioski z wyceny

Oszacowana wartość nieruchomości o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową i usługową, położonej w gminie Wołczyn, o powierzchni 2050 m² wynosi na dzień wyceny **109 000 zł /sto dziewięć tysięcy złotych/.**

Oszacowana wartość mieści się w zakresie cen transakcyjnych za podobne nieruchomości, uwzględnia cechy charakterystyczne szacowanej nieruchomości oraz koszty likwidacji zdekapitalizowanej zabudowy. Określona wartość rynkowa jest możliwa do uzyskania na lokalnym rynku, przy założeniu odpowiednio długiej i poprawnej ekspozycji nieruchomości na rynku.

12. Klauzule i ograniczenia

- niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie; treść tego opracowania nie może być publikowana w całości ani w częściach bez wiedzy i zgody autora;
- wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY HANNA SZELUK-BOJKO

NR UPRAWNIEŃ 5566

ul. Jagiellońska 76 41-948 Piekary Śląskie

tel. 662 011 119 email: hsbojko@gmail.com

www.hsbojko.pl

-
- autor niniejszego opracowanie nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte, które miały wpływ na wartość nieruchomości;
 - stan techniczny nieruchomości został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą budowlaną;
 - wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT;
 - aktualność operatu szacunkowego ustala się na okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że nie nastąpią zmiany uwarunkowań prawnych oraz istotne zmiany na rynku w zakresie popytu i podaży oraz cen transakcyjnych
 - wyceny dokonano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.

13. Załączniki

- wydruk księgi wieczystej OP1U/00060934/4 w dniu 23.07.2020 r.
- kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat szacunkowy został opracowany przez: