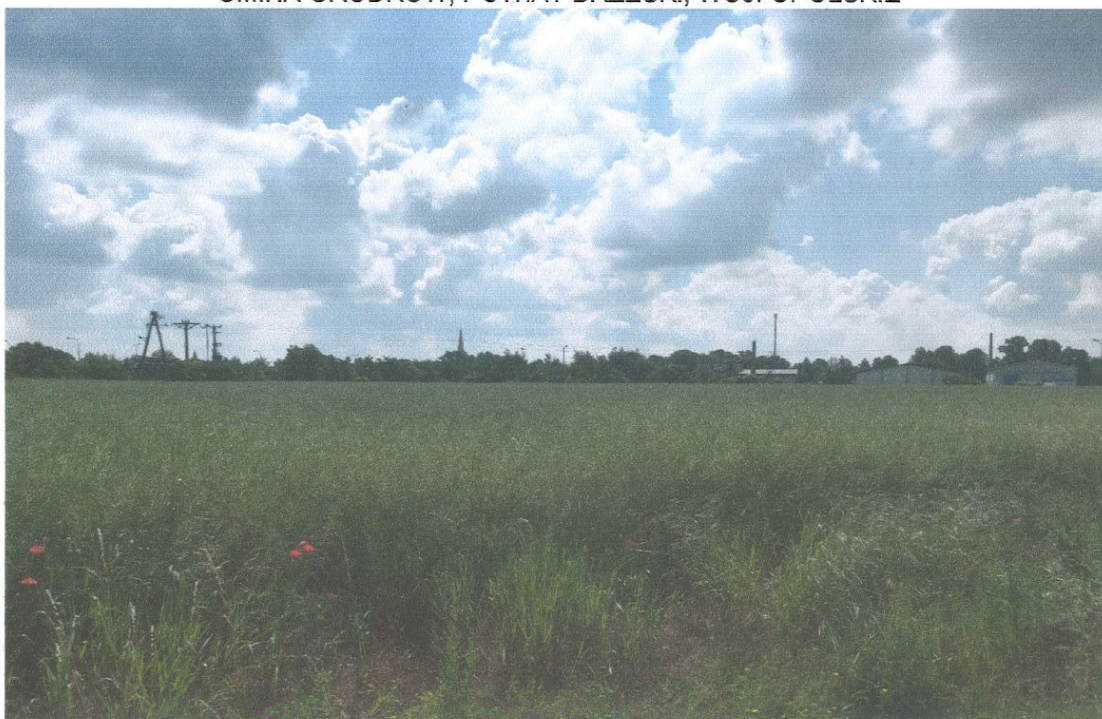


## OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0043 GRODKÓW,  
DZIAŁKA NR 17/1, AM-1, O POWIERZCHNI 2,4160 HA,  
GMINA GRODKÓW, POWIAT BRZESKI, WOJ. OPOLSKIE



**Właściciel nieruchomości:**  
Zamawiający:

**udział: 1/1, TROJEK GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Marcin Kubiczek, ul. Prosta 18, 00-850 Warszawa**

Data sporządzenia operatu:



**26 czerwca 2023r.**

**Opracowanie:**

**Sabina Ziółkowska**  
**Rzeczoznawca majątkowy**  
**Nr uprawnień 6661**



## Operat szacunkowy nieruchomości Wyciąg

<b>Określenie i opis nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• położona w miejscowości Grodków, gmina Grodków, powiat brzeski, woj. opolskie</li> <li>• oznaczona geodezyjnie jako działka nr 17/1, AM-1, obręb 0043- Grodków, o pow. 2,4160 ha, rodzaj użytku: grunty orne: RIIla, RIIlb.</li> </ul> <p>Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą KW nr OP1N/00073673/4 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona. Stanowi grunt obsiany rzepakami. Nieruchomość od strony wschodniej posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej.</p> <p>Nieruchomość położona w bliskim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 403.</p>
<b>Cel i zakres wyceny:</b>	Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.
<b>Zastosowane podejście, metody:</b>	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- podejście porównawcze,</li> <li>- metodę porównywania parami.</li> </ul>
<b>Wartość nieruchomości gruntowej:</b>	<b>WRN = 1 340 880 zł.</b>
	słownie złotych: <i>jeden milion trzysta czterdzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt</i>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży:</b>	<b>WWS = 1 072 700 zł</b>
	słownie: <i>jeden milion siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset</i>
<b>Data określenia wartości:</b>	18 czerwca 2023r.
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	26 czerwca 2023r.
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>	<p>Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661</p> <div style="text-align: center;">   </div>

## SPIS TREŚCI:

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU .....</b>	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE .....	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
<b>4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....</b>	<b>4</b>
<b>5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY .....</b>	<b>4</b>
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	4
5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej .....	4
5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów .....	5
5.2. OTOCZENIE.....	5
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	6
<b>6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU .....</b>	<b>7</b>
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO- SKŁADOWĄ.....	7
7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie.....	7
7.1.2. Analiza rynku.....	7
7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.....	8
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....</b>	<b>9</b>
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE.....	9
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY .....	9
<b>9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>10</b>
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA PRZEZNACZONEJ POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWO- SKŁADOWĄ.....	10
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ .....	11
9.3. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS .....	11
<b>10. WNIOSKI KOŃCOWE.....</b>	<b>12</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>13</b>



## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa:

- położona w miejscowości Grodków, gmina Grodków, powiat brzeski, woj. opolskie
- oznaczona geodezyjnie jako działka nr 17/1, AM-1, obręb 0043- Grodków, o pow. 2,4160 ha, rodzaj użytku: grunty orne: RIIIa, RIIIb.

Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą KW nr OP1N/00073673/4 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności.

## **2. Cel wyceny**

Celem wyceny jest określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości wymuszonej na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.

## **3. Podstawy opracowania operatu**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 2 czerwca 2023r.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 3.2.1.** Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2023r., poz.344)
- 3.2.2.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz.U. poz. 555, 2021r.)
- 3.2.3.** Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 977).
- 3.2.4.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków.

### **3.3. Źródła danych merytorycznych**

- 3.3.1.** Standardy Zawodowe PFSRM
- 3.3.2.** Dane z operatu ewidencji gruntów Powiatowych Zakładów Katastralnych woj. opolskiego
- 3.3.3.** Księga wieczysta KW nr OP1N/00073673/4 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nysie
- 3.3.4.** Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5.** Notowania cen rynkowych:
  - analiza lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę przemysłową,
  - własna baza danych.
- 3.3.6.** Dokumentacja fotograficzna

## **4. Daty istotne dla wyceny**

Data sporządzenia wyceny: **26 czerwca 2023r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **18 czerwca 2023r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **18 czerwca 2023r.**

Data oględzin nieruchomości: **18 czerwca 2023r.**

## **5. Opis przedmiotu wyceny**

### **5.1. Stan prawny nieruchomości**

#### **5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej**

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą KW nr **OP1N/00073673/4** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I-O: **Oznaczenie nieruchomości:**

Położenie: woj. opolskie, powiat brzeski, gmina Grodków, miejscowość Grodków,

Oznaczenie: działka ewidencyjna: numer działki 17/1, sposób korzystania grunty orme, obszar 2,4160 ha

Obszar całej nieruchomości: 2,4160 ha

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** brak wpisów

Dział II: **Własność:** Właściciel: wielkość udziału 1/1, Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa TROJEK GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Grodków

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** wzmianki w dziale III: 1. 1A numer wzmianki DZ.KW./OP1N/9493/22/1

1B. opis wzmianki wpis zakazu zbywania lub obciążania

2. chwila zamieszczenia 2022-11-03-13.31.11.510513

3. chwila wykreślenia - - -

Dział IV: **Hipoteka:** brak wpisów.

#### 5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

**Tabela 1**

Jednostka ewid.	Grodków - miasto	
Obręb	160103_4, 0043, Grodków	
AM	1	
Nr działki	17/1	
Położenie		
Pow. działki [ha]	2,4160	
Rodzaj użytku	<i>RIIa</i>	<i>RIIb</i>
Pow. użytku [ha]	0,0693	2,3467
Nr KW	OP1N/00073673/4	

**Charakter stanu władania:** własność, udział 1/1,

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem: TROJEK GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba: 49-200 Grodków ul. Wrocławska 63

#### 5.2. Otoczenie

**Grodków** (niem. *Grottkau*) – miasto w województwie opolskim, w powiecie brzeskim, siedziba gminy Grodków. W mieście mieszczą się duże zakłady przemysłu metalowego, spożywczego, wytwórnia pasz. Obecnie główną gałęzią gospodarki są usługi, w szczególności w zakresie rolnictwa.

Leży nad Strugą Grodkowską na Równinie Grodkowskiej, wchodzącej w skład Niziny Śląskiej.

W Grodkowie znajduje się węzeł drogowy, obwodnicą miasta przechodzą drogi wojewódzkie nr 401, 385 i 378. Na północ od miasta przebiega autostrada A4. Przez Grodków przechodzi linia kolejowa Nysa – stacja Grodków – Brzeg o znaczeniu lokalnym.

W skład miasta wchodzi osiedle Półwosek. Umownie, Grodków dzieli się na Stare Miasto w centralnej części miasta, Półwosek w zachodniej części miasta, Osiedle im. T. Kościuszki w południowo-zachodniej części miasta, Osiedle przy ul. Krakowskiej w południowo-wschodniej części miasta (zabudowa wielorodzinna) oraz Osiedle Kwiatowe i Szczęśliwe w południowej części miasta (zabudowa jednorodzinna). Północna część miasta to obszar, w którym przeważają zakłady pracy. Układ przestrzenny zabudowy wyznacza oś przebiegających ulic z północnego zachodu na południe i południowy wschód; Wrocławska, Sienkiewicza i Krakowska. W centralnej części stare miasto zamknięte, typowym dla Dolnego Śląska układem urbanistycznym, eliptycznym układem ulic; Szpitalnej, Słowackiego i Kasztanowej. Miasto graniczy na wschodzie z wsią Tarnów Grodkowski, zaś na południu z wsią Nowa Wieś Mała.

Nieruchomość położona w północno zachodniej części miasta, w bliskim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, obwodnicy miasta, terenów przemysłowych, rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Fot. Nr 2. Lokalizacja działki nr 17/1, AM-1. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

### 5.3. Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona. Stanowi teren gruntów ornych obsiany rzepakiem. Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej, energetycznej, kanalizacji i gazowej.

**Kształt działki:** wielokąt

**Ukształtowanie terenu:** teren płaski,

**Sąsiedztwo i otoczenie:** bliskie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej, obwodnicy miasta, terenów przemysłowych, rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**Dostęp do działki:** z drogi o nawierzchni asfaltowej

**Inne obciążenia:** Przez działkę w jej południowo zachodniej części przebiega czynna napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Stosowanie do art. 49 § 1 ustawy Kodeks Cywilny, sieci i urządzenia do nich przynależne nie stanowią części składowych nieruchomości.

Właściciel nieruchomości, a także właściciel w/w sieci mogą żądać obciążenia nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy służebnością przesyłu (podst. art.305<sup>1</sup> do 305<sup>4</sup> w związku z art. 49§1 ustawy z 24 czerwca 1964r., Kodeks Cywilny). W przypadku wystąpienia szkód w związku z wykonywaniem jakichkolwiek robót dotyczących w/w sieci, właściciel działki jest uprawniony do żądania wypłacenia stosownego odszkodowania.

### 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków przyjęty Uchwałą nr XX/170/20 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 30 września 2020r.

Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolami P8- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 30 października 2020r. poz. 2896).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną działką nr 17/1. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

**Wg zapisów w mpzp:**

„... 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** o numerze wyróżniającym **8**:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: gospodarcze, garażowe, usługowe (o uciążliwości zamykającej się w granicy własności terenu). ....”

**7. Charakterystyka i analiza rynku****7.1. Charakterystyka rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo-składową**

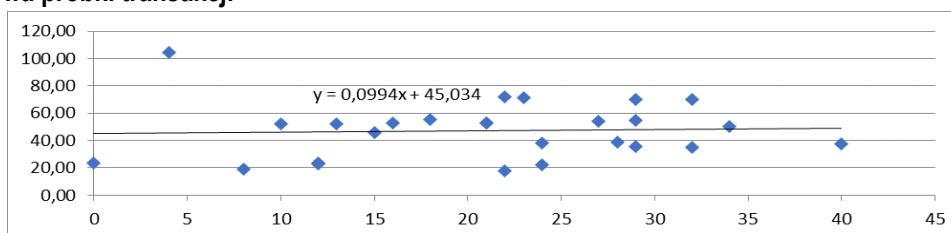
**Źródła informacji:** akty notarialne znajdujące się w zasobie powiatowych zakładów katastralnych woj. opolskiego oraz opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

- a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod zabudowę przemysłowo- składową
- b) **obszar rynku:** całe województwo opolskie, obrzeża miast
- c) **okres badania rynku:** styczeń 2020 – dzień wyceny
- d) **popyt i podaż:** Na podstawie analizy ofert sprzedaży stwierdzono, iż rynek tego rodzaju nieruchomości jest rynkiem ograniczonym. Zainteresowanie nabywaniem gruntów przemysłowo- składowych ogranicza się do podmiotów takich jak przedsiębiorstwa prowadzące działalność handlową, usługową, produkcyjną i budowlaną. Obserwuje się nieznaczną przewagę popytu nad podażą.

**7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie**

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie województwa. Badaniem objęto przedział czasowy 2020-2023.

**Regresja liniowa próbki transakcji**

Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego 2020- czerwiec 2023.

	t =	40
dla $x_1 = 0$	$y_1 =$	45,034
dla $x_2 = 40$	$y_2 =$	49,01
	$\Delta = y_2 - y_1 =$	3,98
	$R = \Delta/y_1 =$	0,088
	$r = R/t =$	0,0022

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,22%**. Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

$$\mathbf{Czakt = Ctr * (1 + ((Dw - Dtr) / 30 * Wtr))}$$

Gdzie:

- **Czakt:** cena jednostkowa zaktualizowana,
- **Ctr:** cena jednostkowa transakcyjna,
- **Dw:** data wyceny
- **Dtr:** data transakcji
- **Wtr:** współczynnik trendu

Czynnika  $(Dw - Dtr) / 30$  oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

**7.1.2. Analiza rynku**

W okresie 2022-2023 na lokalnym rynku – miasto Grodków odnotowano jedną transakcję kupna-sprzedaży nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę przemysłowo- składową. Ze względu na bardzo organiczny rynek



sprzedaży tego rodzaju nieruchomości, zdecydowano rozszerzyć obszar badanego rynku do całego woj. polskiego oraz wydłużyć okres badanego czasu do roku 2020. W analizowanym okresie czasu odnotowano kilkanaście transakcji tego rodzaju. Średnia powierzchnia nieruchomości w dużej próbie wyniosła 1,01 ha. Średnia cena jednostkowa wyniosła 47,12 zł za jeden metr kwadratowy. Cena jednostkowa danej nieruchomości zależała od powierzchni, możliwości jej wykorzystania oraz położenia.

Na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 6 transakcji, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

**Tabela 2.**

Lp.	POWIAT	GINA	OBREB	DATA TRANSAKCJI	CENA TRANSAKCJI [zł]	POW. DZIAŁKI [m <sup>2</sup> ]	CENA ZA 1 m <sup>2</sup> [zł]	CENA ZAKTUAL 1 m <sup>2</sup> [zł]	Przeznaczenie
1	Kluczbork	Kluczbork	Kluczbork	lis 20	817 073,17	15 651	52,21	55,82	P
2	Kluczbork	Kluczbork	Kluczbork	maj 21	1 589 723,58	30 000	52,99	55,91	2P
3	Kluczbork	Kluczbork	Kluczbork	paź 21	263 008,13	5 000	52,60	54,92	2P
4	Kluczbork	Kluczbork	Kluczbork	paź 21	264 634,15	5 000	52,93	55,33	2P
5	Strzelce Opolskie	Strzelce Opolskie	Strzelce Opolskie	lip 22	1 642 276,42	30 040	54,67	56,08	P1 i P2
6	Strzelce Opolskie	Strzelce Opolskie	Strzelce Opolskie	lis 22	500 000,00	9 984	50,08	50,86	P1
<b>Średnia</b>						<b>15 946</b>	<b>52,58</b>	<b>54,82</b>	
Data wyceny				cze 23	max	30 040	54,67	56,08	
miesięczny współczynnik trendu				0,22%	min	5 000	50,08	50,86	
<b>ΔC = Cmax - Cmin</b>								<b>5,22</b>	

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Działka o powierzchni maksymalnej:

**30 040 m<sup>2</sup>**

Działka o powierzchni minimalnej:

**5 000 m<sup>2</sup>**

\*Minimalna cena transakcyjna próbki wynosi:

**50,86 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi:

**56,08 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia działki:

**15 946 m<sup>2</sup>**

- średnia cena 1 m<sup>2</sup>:

**54,82 zł/ m<sup>2</sup>**

### 7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną. Ustalono również, iż lokalizacja nieruchomości nie miała istotnego wpływu na każdą z nieruchomości przyjętych w tabeli, gdyż wszystkie położone były na obrzeżach miejscowości. Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 3.**

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
sąsiedztwo nieruchomości	30%	<b>db</b>	<b>dst</b>
		nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i magazynowej	nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy magazynowej
Inne ograniczenia	10%	<b>brak</b>	<b>mniej istotne</b>
		brak ograniczeń tj. np. przez działkę nie przebiegają sieci	przez działkę przebiegają sieci infrastruktury technicznej lub inne ograniczenia
Powierzchnia nieruchomości	10%	<b>bdb</b>	<b>db</b>
		od 10 000 m <sup>2</sup>	do 9 999 m <sup>2</sup>
Dostęp do nieruchomości	25%	<b>bdb</b>	<b>db</b>
		dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej	dostęp do drogi gruntowej
Dostęp do uzbrojenia	25%	<b>podstawowy</b>	<b>niepełny</b>
		nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn: energetycznej (e), wodnej (w) i kanalizacji sanitarnej (ks)	nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn: energetycznej (e) i/lub wodnej (w)



## 8. Przedstawienie sposobu wyceny

### 8.1. Uwarunkowania prawne

#### 1. Stosownie do zapisu art. 151 ustawy o gn:

1. 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.

#### 2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

1. 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.

2. 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.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

### 8.2. Wybór sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe

do wyceny nieruchomości zastosowano:

**- podejście porównawcze**

**- metodę porównywania parami**

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,

p. 4. Metoda porównywania parami:

1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*

2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*

2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.*

2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.*

2.5. *Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.*

2.6. *Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.*

2.7. *Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.*

2.8. *Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.*

2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

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

## 9. Wycena nieruchomości

### 9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia przeznaczonej pod zabudowę przemysłowo- składową.

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 50,86 zł/ m<sup>2</sup>

Cena max - 56,08 zł/ m<sup>2</sup>

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 5,22 \text{ zł/ m}^2$

Tabela nr 4. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
sąsiedztwo nieruchomości	30%	1,56
Inne ograniczenia	10%	0,52
Powierzchnia nieruchomości	10%	0,52
Dostęp do nieruchomości	25%	1,31
Dostęp do uzbrojenia	25%	1,31
	<b>100%</b>	<b>5,22</b>

#### Nieruchomość szacowana:

Nieruchomość szacowana			
Grodków, gm. Grodków			
nazwa cechy	nasilenie cechy	opis cechy	
sąsiedztwo nieruchomości	db	2	nieruchomość położona w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i magazynowej
Inne ograniczenia	mniej istotne	1	przez działkę przebiegają sieci infrastruktury technicznej
Powierzchnia nieruchomości	bdb	2	od 10 000 m <sup>2</sup>
Dostęp do nieruchomości	bdb	2	dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej
Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	2	nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury technicznej: energetycznej (e), wodnej (w) i kanalizacji sanitarnej (ks)

#### Nieruchomości przyjęte do porównania:

- (tab. Nr 2, poz. 2) Obręb: Kluczbork, Pow. 30 000 m<sup>2</sup>, Cena: 1 589 723,58 zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> – 52,99 zł, sprzedana w maju 2021r, przeznaczenie: 2P- Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- (tab. Nr 2, poz. 5) Obręb: Strzelce Opolskie, Pow. 30 040 m<sup>2</sup>, Cena: 1 642 276,42 zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> – 54,67 zł, sprzedana w lipcu 2022r, przeznaczenie: P1, P2- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- (tab. Nr 2, poz. 6) Obręb: Strzelce Opolskie, Pow. 9 984 m<sup>2</sup>, Cena: 500 000,- zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> – 50,08 zł, sprzedana w listopadzie 2022r, przeznaczenie: P1- Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

Cechy rynkowe	Kluczbork		Strzelce Opolskie		Strzelce Opolskie	
sąsiedztwo nieruchomości	db	2	db	2	dśt	1
Inne ograniczenia	brak	2	mniej istotne	1	brak	2
Powierzchnia nieruchomości	bdb	2	bdb	2	db	1
Dostęp do nieruchomości	bdb	2	bdb	2	db	1
Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	2	podstawowy	2	niepełny	1

## 9.2. Szacowanie wartości rynkowej

Tabela 5.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Kluczbork			Strzelce Opolskie			Strzelce Opolskie		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)							1 589 724			1 642 276			500 000
	Uzyskana cena 1m2 (zł)							52,99			54,67			50,08
	Powierzchnia nieruchomości (m2)							30 000			30 040			9 984
	Data wyceny / transakcji				cze 23			maj 21			lip 22			lis 22
	Cena 1 m2 zaktualizowana (zł)							<b>55,91</b>			<b>56,08</b>			<b>50,86</b>
1	sąsiedztwo nieruchomości	30%	1,56	1,56	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	1,56
2	Inne ograniczenia	10%	0,52	0,52	1	2	-1	-0,52	1	0	0,00	2	-1	-0,52
3	Powierzchnia nieruchomości	10%	0,52	0,52	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	0,52
4	Dostęp do nieruchomości	25%	1,31	1,31	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	1,31
5	Dostęp do uzbrojenia	25%	1,31	1,31	2	2	0	0,00	2	0	0,00	1	1	1,31
	<b>ΔC = Cmax-Cmin</b>		<b>5,22</b>					<b>-0,52</b>			<b>0,00</b>			<b>4,18</b>
	<b>Skorygowana cena 1m2</b>							<b>55,39</b>			<b>56,08</b>			<b>55,04</b>
	<b>Wartość prawa własności 1m2 pow. jako średnia (zł)</b>										<b>55,50</b>			
	<b>Powierzchnia nieruchomości (m²)</b>										<b>24 160</b>			
	<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)</b>										<b>1 340 880,00</b>			

### Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto:

WRN =

1 340 880 zł

słownie złotych: **jeden milion trzysta czterdzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt**

### 9.3. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

1. koniunktura na rynku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży

nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: dobra
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: średnia
3. atrakcyjność lokalizacji: dobra
4. rodzaj nieruchomości: dobra

Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 85%.

Jednakże w tym szczególnym przypadku, szacowana nieruchomość położona jest w peryferyjnej części miasta, w sąsiedztwie zabudowy składowo- magazynowej i usługowej, stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80 ze względu na rodzaj nieruchomości.

Stąd wynika, iż:

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

$$WWS = WRN \times 0,80 = 1\,340\,880 \text{ zł} \times 0,80 \approx 1\,072\,700 \text{ zł}$$

słownie złotych: *jeden milion siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset*

## 10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Grodków, gmina Grodków jako przedmiotu prawa własności działki gruntu nr 17/1, AM-1 oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wg jej stanu i poziomu cen z 18 czerwca 2023r. wynosi:

$$WRN = 1\,340\,880 \text{ zł.}$$

słownie złotych: *jeden milion trzysta czterdzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt*

$$WWS = 1\,072\,700 \text{ zł}$$

słownie złotych: *jeden milion siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset*



*Silvia*

10.2. Wartość nieruchomości określona w punkcie 10.1 może stanowić podstawę do celu, o którym mowa w p. 2. operatu.

10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla regionalnego rynku obejmującego obszar całego woj. opolskiego na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z powiatowych zasobów katastralnych.

10.4. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami..., konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

10.5. Przez działkę w jej południowo zachodniej części przebiega czynna napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia. Stosowanie do art. 49 § 1 ustawy Kodeks Cywilny, sieci i urządzenia do nich przynależne nie stanowią części składowych nieruchomości.

Właściciel nieruchomości, a także właściciel w/w sieci mogą żądać obciążenia nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy służebnością przesyłu (podst. art.305<sup>1</sup> do 305<sup>4</sup> w związku z art. 49§1 ustawy z 24 czerwca 1964r., Kodeks Cywilny).

W przypadku wystąpienia szkód w związku z wykonywaniem jakichkolwiek robót dotyczących w/w sieci, właściciel działki jest uprawniony do żądania wypłacenia stosownego odszkodowania

10.6 Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.



**11. Klauzule i zastrzeżenia**

1. Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.
2. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.
3. Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
6. W operacie ze względu na ustawowy obowiązek zachowania tajemnicy zawodowej zostały zamieszczone ogólne dane, które zostały uznane za wystarczające.
7. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.

Opole, dnia 26 czerwca 2023r.

Rzeczoznawca majątkowy  
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661



**STAROSTA BRZESKI**ul. Robotnicza 20  
49-300 Brzeg

G.6621.1.1421.2023

Województwo: województwo opolskie  
Powiat: powiat brzeski  
Jednostka ewidencyjna: Grodków - miasto  
Obręb ewidencyjny: **160103\_4.0043, GRODKÓW****Uproszczony wypis z rejestru gruntów**

według stanu na dzień: 2023-06-15 13:32:12

Jednostka rejestrowa gruntów: 160103\_4.0043.G1170

**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: **własność**  
grupa rejestrowa: 15.1

Spółka handlowa nie będąca cudzoziemcem:

**TROJEK GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ REGON: 243479419**

Siedziba: 49-200 Grodków ul. Wrocławska 63

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	17/1		Grunty orne Grunty orne	RIIIa RIIIb	0.0693 2.3467	<b>2.4160</b>	OP1N/00073673/4

Identyfikator działki: 160103\_4.0043.17/1

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 2.4160

W dniu: 2023-06-15

dokument sporządzony przez: Martyna Tymorek

-----  
(podpis)

z up. Starosty Brzeskiego

Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji i  
Gospodarki Nieruchomościami-----  
(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)





## Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Grodków przyjęty Uchwałą nr XX/170/20 Rady Miejskiej w Grodkowie z dnia 30 września 2020r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolami P8- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 30 października 2020r. poz. 2896).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną działką nr 17/1. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

### Wg zapisów w mpzp:

„... 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** o numerze wyróżniającym **8**:

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: gospodarcze, garażowe, usługowe (o uciążliwości zamykającej się w granicy własności terenu).
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy do 42 m,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu od 1° do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35°-45°;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,7,
  - b) powierzchnia zabudowy do 60%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1/50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 5%;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy do 42 m,
  - b) dachy płaskie o nachyleniu od 1° do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci 35°-45°;
- 4) wskaźniki zagospodarowania:
  - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,7,
  - b) powierzchnia zabudowy do 60%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1/50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 5%;...”



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	<b>OP1N/00073673/4</b>	
2	Data badania	<b>18 czerwca 2023r.</b>	
3	Dział I-O Oznaczenie	<i>Położenie</i>	<i>Położenie: woj. opolskie, powiat brzeski, gmina Grodków, miejscowość Grodków,</i>
		<i>Działki ewidencyjne</i>	<i>Oznaczenie: działka ewidencyjna: numer działki 17/1, sposób korzystania grunty orne, obszar 2,4160 ha</i>
		<i>Obszar</i>	2,4160 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	brak wpisów	
5	Dział II Własność	<i>Właściciel: wielkość udziału 1/1, Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa TROJEK GROUP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Grodków</i>	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	<i>wzmianki w dziale III: 1. 1A numer wzmianki DZ.KW./OP1N/9493/22/1 1B. opis wzmianki wpis zakazu zbywania lub obciążania 2. chwila zamieszczenia 2022-11-03-13.31.11.510513 3. chwila wykreślenia - - -</i>	
7	Dział IV Hipoteka	Brak wpisów	

Sporządził

Sabina Ziółkowska

**Dokumentacja fotograficzna:**



**Fot. Nr 1. Dojazd i sąsiedztwo nieruchomości**



**Fot. Nr 2-3. Stan nieruchomości.**



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **SABA Biuro Wyceny Nieruchomości I Praw Majątkowych Sabina Ziótkowska**

**45-828 Opole, Przylesie 2 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### **Nr polisy SRM0014380**

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

**na okres: 06/04/2023 - 05/04/2024**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 116.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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