

## OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0013 STARE KOŻLE,  
DZIAŁKA NR 1003/13, AM-4, O POWIERZCHNI 3,4922 HA,  
GMINA BIERAWA, POWIAT KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI, WOJ. OPOLSKIE



**Właściciel nieruchomości:** udział: 1/1, Irena Spalek  
**Zamawiający:** Marcin Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

**Data sporządzenia operatu:** 5 października 2022r.

**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 Stare Koźle, gmina Bierawa, powiat kędzierzyńsko-kozielski, woj. opolskie</li> <li>• oznaczona geodezyjnie jako działka nr 1003/13, AM-4, obręb 0013- Stare Koźle, o pow. 3,4922 ha, rodzaj użytku: grunty orne: RIVb, RV, RVI.</li> </ul> <p>Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr OP1K/00074038/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie-Koźlu V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona. Stanowi grunt obsiany poplonem. Nieruchomość od strony wschodniej posiada bezpośredni dostęp do drogi gruntowej oraz dostęp do sieci wodociągowej. Nieruchomość położona w bliskim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 408.</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 = 1 299 060 zł.</b> <i>słownie złotych: jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćdziesiąt</i>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży:</b>	<b>WWS = 1 039 250 zł</b> <i>słownie: jeden milion trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt</i>
<b>Data określenia wartości:</b>	21 września 2022r.
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	5 października 2022r.
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>	Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661

## 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>5</b>
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej .....	5
5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów .....	5
5.2. OTOCZENIE.....	6
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	6
<b>6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI .....</b>	<b>6</b>
<b>7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU.....</b>	<b>8</b>
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ USŁUGOWO PRZEMYSŁOWĄ .....	8
7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie.....	8
7.1.2. Analiza rynku.....	9
7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.....	9
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....</b>	<b>10</b>
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE.....	10
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY .....	12
<b>9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>12</b>
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA CZĘŚCI PRZEZNACZONEJ POD ZABUDOWĘ PRZEMYSŁOWĄ .....	12
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ .....	13
9.3. OBLICZENIE OBNIŻENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	14
9.4. OBLICZENIE OSTATECZNEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	14
9.5. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS. ....	14
<b>10. WNIOSKI KOŃCOWE.....</b>	<b>15</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....</b>	<b>15</b>

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

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa:

- położona w miejscowości Stare Koźle, gmina Bierawa, powiat kędzierzyńsko-kozielski, woj. opolskie
- oznaczona geodezyjnie jako działka nr 1003/13, AM-4, obręb 0013- Stare Koźle, o pow. 3,4922 ha, rodzaj użytku: grunty orne: RIVb, RV, RVI.

Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr OP1K/00074038/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie- Koźlu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny objęto nieruchomości 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 umowa z dnia 18 marca 2022r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice, a Sabiną Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 3.2.1.** Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ((t.j. Dz.U. z 2021r., poz.1899)
- 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 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022, poz. 1360)
- 3.2.4.** Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 503 ze zm.).
- 3.2.5.** Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640)
- 3.2.6.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce.

### **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 OP1K/00074038/5 prowadzona przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie- Koźlu
- 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 usługowo przemysłową,
  - własna baza danych.
- 3.3.6.** *Wybrane zagadnienia warsztatowe związane ze zmianą przepisów prawnych oraz odszkodowań i wynagrodzeń dotyczących urządzeń infrastruktury technicznej* J. Dąbek, 2012
- 3.3.7.** *Biuletyn Nieruchomości Nr 1 listopad 2010*, wydawca PTRM Warszawa
- 3.3.8.** Dokumentacja fotograficzna

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

Data sporządzenia wyceny: **8 kwietnia 2021r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **21 września 2022r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **21 września 2022r.**

Data oględzin nieruchomości: **21 września 2022r.**

## 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 OP1K/00074038/5 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie- Koźlu V Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

*Położenie:* woj. opolskie, powiat kędzierzyńsko-kozielski, gmina Bierawa, miejscowość Stare Koźle,

*Oznaczenie: działka ewidencyjna: numer działki: Identyfikator działki [160302\\_2.0013.AR\\_4.1003/13](#), numer działki 1003/13, numer obrębu 0013, nazwa obrębu Stare Koźle, sposób korzystania R- grunty orne, obszar 3,4922 ha*

*Obszar całej nieruchomości: 3,4922 ha*

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

Dział II: **Własność:** *Właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna Irena Dorota Spalek, imię ojca Jan, imię matki Dorota*

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 3, 4, 5. rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu wzmianka o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla przedsięwzięcia pn.: "Gazociąg Kędzierzyn - Koźle - granica RP (Polska - Czechy) wraz z tłocznia i stacją pomiarową. Gazociąg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa opolskiego" w odniesieniu do działki nr 1003/9*

*Przedmiot wykonywania działka nr 1003/9, lista nieruchomości współobciążonych: A. numer księgi wieczystej OP1K / 00036658 / 9*

*Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: 6. Rodzaj wpisu ograniczenie w rozporządzeniu nieruchomością, treść wpisu wzmianka o ogłoszeniu upadłości*

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 3. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o podział majątku wspólnego i uznanie czynności za bezskuteczne, sygnatura akt I Ns 10/12, data wydania orzeczenia 2015-10-01, nazwa sądu Sąd Rejonowy, siedziba sądu Kędzierzyn- Koźle*

*4. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie wydane ma skutek apelacji w sprawie o podział majątku wspólnego, sygnatura akt II Ca 137/18, data wydania orzeczenia 2018-10-10, nazwa sądu Sąd Okręgowy, siedziba sądu Opole*

*5. Inna podstawa: wskazanie podstawy z urzędu przeniesiono z OP1K/00036658/9*

*6. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości, sygnatura akt V GU 150/17 OF, data wydania orzeczenia 2018-01-26, nazwa sądu Sąd Rejonowy, siedziba sądu Opole*

Dział IV: **Hipoteka:** brak wpisów.

**UWAGA:** *Wpisana działka nr 1003/9 uległa podziałowi na m.in. działkę nr 1003/13.*

#### 5.1.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

**Tabela 1**

Jednostka ewid.	Bierawa		
Obręb	160302_2, 0013 Stare Koźle		
AM	4		
Nr działki	1003/13		
Pow. działki [ha]	3,4922		
Rodzaj użytku	<i>RIVb</i>	<i>RV</i>	<i>RVI</i>
Pow. użytku [ha]	1,8606	0,7279	0,9037
Nr KW	OP1K/00074038/5		

**Charakter stanu władania:** własność, udział 1/1, Spalek Irena Dorota rodzice: Jan, Dorota, zam. 47-246 Kotlarnia Ortowice Wiejska 13

## 5.2. Otoczenie

**Bierawa** (niem. *Gemeinde Birawa*; daw. *gmina Birawa*) – gmina położona jest w południowo-wschodniej części powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego w województwie opolskim. Siedzibą gminy jest wieś Bierawa. W 2007 roku w gminie wprowadzono język niemiecki jako język pomocniczy.

Jest to gmina wiejska zajmująca powierzchnię 118,6 km<sup>2</sup>. Gmina Bierawa powstała w 1973 r. z połączenia gromadzkich rad narodowych w Bierawie, Kotlarni i Dziergowicach. 63% obszaru gminy stanowią lasy, a 37% - tereny gospodarstw i zakładów pracy.

**Stare Koźle** (dodatkowa nazwa w j. niem. **Alt Cosel**) – wieś w Polsce, położona w województwie opolskim, w powiecie kędzierzyńsko-kozielskim, w gminie Bierawa. Przez Stare Koźle przechodzi droga wojewódzka nr 408. Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej ma w Starym Koźlu zlokalizowane 2 przystanki.

Nieruchomość położona w południowo wschodniej części wsi, w bliskim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, terenów rolnych, zabudowy mieszkaniowej i lasów.



Fot. Nr 2. Lokalizacja działki nr 1003/13, AM-4. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

## 5.3. Opis nieruchomości

Nieruchomość niezabudowana, nieogrodzona. Stanowi teren gruntów ornych obsiany poplonem. W południowej części działka obsadzona została drzewostanem głównie czeremchy, pojedynczo rośnie drzewostan brzozy. Drzewostan w wieku około 15 lat nie posiada sortymentów użytkowych i nie wpływa na wartość nieruchomości. Nieruchomość posiada dostęp do sieci wodociągowej.

**Kształt działki:** kształt regularny prostokątny,

**Ukształtowanie terenu:** teren płaski,

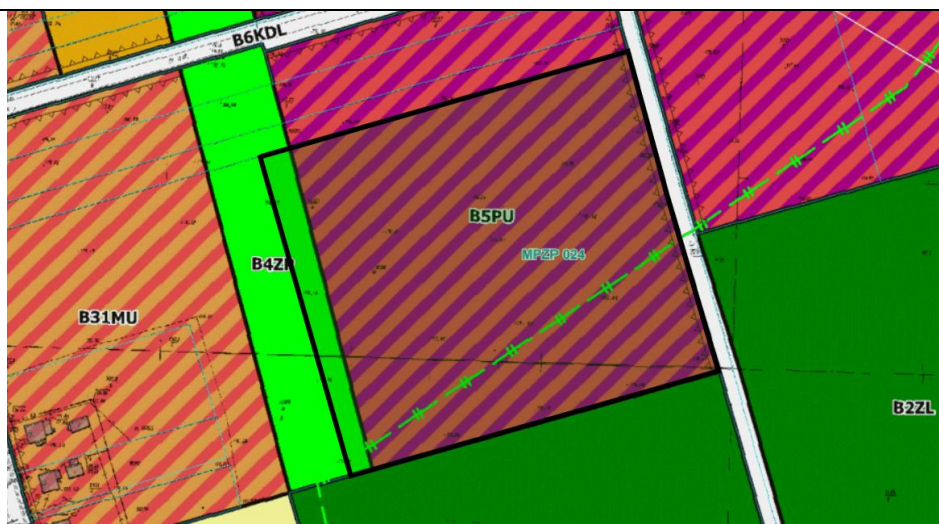
**Sąsiedztwo i otoczenie:** sąsiedztwo działki stanowią: tereny rolne, zabudowa mieszkaniowa i lasy

**Dostęp do działki:** z drogi gruntowej (część ulicy Okrężnej, która bezpośrednio przylega do nieruchomości)

**Inne obciążenia:** W dziale III księgi wpisana została „wzmianka o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla przedsięwzięcia pn.: "Gazociąg Kędzierzyn - Koźle - granica RP (Polska - Czechy) wraz z tłocznia i stacją pomiarową. Gazociąg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa opolskiego" w odniesieniu do działki nr 1003/9"

## 6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Bierawa dla sołectw Bierawa, Stare Koźle i Brzeźce przyjęty Uchwałą nr XXXV/226/2017 Rady Gminy Bierawa z dnia 9 października 2017r. Przedmiotowa nieruchomość na rysunku planu znajduje się na terenie oznaczonym symbolami B5PU- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oraz B4ZP- tereny zieleni urządzonej. (*Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 17 października 2017r. poz. 2564*).



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną działką nr 1003/13. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

### **Wg zapisów w mpzp:**

„... § 16.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej gazu ziemnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny;
- 3) na rysunku planu pokazano orientacyjny przebieg strategicznego gazociągu Kędzierzyn Koźle – Hat (Czechy), DN 1000, MOP 8,4 MPa

§ 26.1. Wyznacza się tereny o symbolach PU, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa produkcyjno-usługowa, a w szczególności:
  - a) magazyny, składy, bazy transportowe, centra logistyczne,
  - b) centra biurowe, badawcze, szkoleniowe i konferencyjne,
  - c) budynki i lokale usługowe, w tym handel hurtowy i giełdowy, działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym, wytwórczym lub naprawczym;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty obsługi pojazdów samochodowych,
  - b) usługi z wykluczeniem usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej,
  - c) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3 lit. a mieszkania funkcyjne, zabudowa towarzysząca,
  - d) parkingi w poziomie terenu i wielopoziomowe nad- i podziemne, garaże,
  - e) dojazdy, dojścia,
  - f) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - g) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) odseparowanie od nieruchomości sąsiednich wykorzystywanych lub przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub usług publicznych oraz od dróg publicznych pasem zwartej zieleni zimozielonej o wysokości i szerokości nie mniejszej niż 3,0 m,
  - b) realizację zadrzewiania na parkingach powyżej 30 miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo, co 8 miejsc parkingowych;
- 2) zakazuje się realizacji budynków o wyłącznie funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację mieszkań funkcyjnych w budynkach podstawowego przeznaczenia terenów pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie będzie większa niż 10% powierzchni użytkowej budynku, w którym są zlokalizowane,
  - b) sumowanie potrzeb parkingowych, w przypadku kilku rodzajów użytkowania, mieszczących się w jednym budynku lub występujących w obrębie tego samego terenu, w ramach zorganizowanego parkingu obsługującego dany budynek lub teren w całości.

§ 30.1. Wyznacza się teren o symbolach ZP, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty usług gastronomicznych, kultury i handlu,

- b) tymczasowe obiekty związane z organizacją imprez,  
 c) obiekty małej architektury,  
 d) dojazdy, dojścia, ścieżki rowerowe,  
 e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej. ....”

## 7. Charakterystyka i analiza rynku

### 7.1. Charakterystyka rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługowo przemysłową

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

**Źródła informacji:** akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowych Zakładów Katastralnych woj. opolskiego, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

- a) **rodzaj rynku:** transakcje sprzedaży działek gruntu przeznaczonych w dokumentach planistycznych jako tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo- produkcyjną, baz, składów i magazynów, aktywności gospodarczych
- b) **obszar rynku:** woj. opolskie, tereny położone na obrzeżach miasta, siedziby gminy i jego bliskim sąsiedztwie na terenie wiejskim
- c) **okres badania rynku:** listopad 2020 – wrzesień 2022
- d) **popyt i podaż:** Na podstawie analizy ofert sprzedaży stwierdzono, iż rynek tego rodzaju nieruchomości jest rynkiem ograniczonym. Zainteresowanie nabywaniem gruntów usługowo- przemysłowych ogranicza się do podmiotów takich jak przedsiębiorstwa prowadzące działalność handlową, usługową, produkcyjną i budowlaną. Większość sprzedaży nieruchomości dotyczy nieruchomości położonych w specjalnych strefach ekonomicznych lub w ich bliskim sąsiedztwie. Obserwuje się nieznaczną przewagę podaży nad popytem.

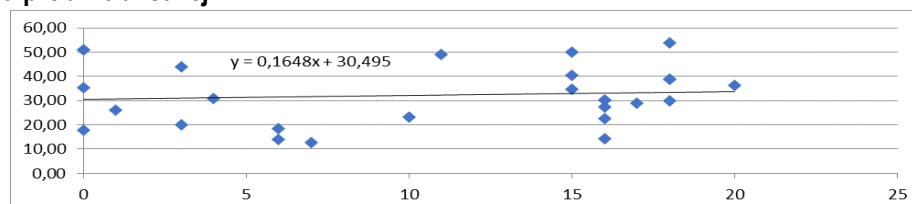
#### 7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

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 przeznaczonych pod zabudowę usługowo produkcyjną położonych na terenie woj. opolskiego.

Badaniem objęto przedział czasowy lat 2021-2022.

#### Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego 2020- wrzesień 2022.

		t =	20
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	30,495
dla $x_2 =$	20	$y_2 =$	33,79
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	3,30
		$R = \Delta/y_1 =$	0,108
		$r = R/t =$	0,0054

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,54%**.

Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

$$\text{Czakt} = \text{zaokr} (\text{Ctr} * (1 + ((\text{Dw} - \text{Dtr}) / 30 * \text{Wtr})); 2)$$

Gdzie:

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

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



### 7.1.2. Analiza rynku

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości przeznaczonych pod tereny przemysłowe, usługowe, bazy i składy na terenie powiatu kędzierzyńsko-kozielskiego na obszarach wiejskich. W analizowanym okresie czasu na obszarze gminy Bierawa odnotowano kilka transakcji w związku z czym rozszerzono obszar do całego województwa opolskiego.

Do analizy przyjęto transakcje nieruchomości o podobnej lokalizacji i podobnym przeznaczeniu w dokumentach planistycznych. Średnia cena jednostkowa wyniosła 32,23 zł za jeden m<sup>2</sup>, średnia powierzchnia działki usługowo-przemysłowej wyniosła 14 026 m<sup>2</sup>.

Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja oraz dostępność komunikacyjna i dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbie, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych (powierzchnia, ceny jednostkowe) na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 9 transakcji, której parametry zestawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 2.**

Lp.	Powiat	GINA	OBRĘB	DATA TRANSAKCJI	CENA TRANSAKCJI [zł]	POW. DZIAŁKI [m <sup>2</sup> ]	CENA TRANS ZA 1 m <sup>2</sup> [zł]	CENA ZAKTUAL ZA 1 m <sup>2</sup> [zł]	
1	Opole	Komprachcice	Komprachcice	2020-11-12	490 000,00	13 860	35,35	39,66	
2	Opole	Dobrzeń Wielki	Dobrzeń Wielki	2020-11-17	833 900	16 355	50,99	57,16	
3	Opole	Dobrzeń Wielki	Dobrzeń Wielki	2020-11-17	262 600	5 151	50,98	57,16	
4	Krapkowice	Gogolin	Malnia	2022-01-20	200 000,00	4 930	40,57	42,35	
5	Opole	Łubniany	Jelowa	2022-03-10	600 000,00	19 784	30,33	31,39	
6	Strzelce Opolskie	Strzelce Opolskie	Sucha	2022-03-21	380 000,00	13 120	28,96	29,92	
7	K-Koźle	Bierawa	Bierawa	2022-04-21	723 577,24	24 100	30,02	30,85	
8	Opole	Dobrzeń Wielki	Dobrzeń Wielki	2022-05-06	199 000,00	5 134	38,76	39,72	
9	Opole	Prószków	Zimnice Małe	2022-07-11	348 450,00	9 564	36,43	36,90	
						średnia	<b>12 444</b>	<b>38,04</b>	<b>40,57</b>
Data wyceny				wrz 22	max	24 100	50,99	57,16	
miesięczny współczynnik trendu				0,54%	min	4 930	28,96	29,92	
<b>ΔC = Cmax - Cmin</b>								<b>27,24</b>	

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Działka o powierzchni maksymalnej:

**24 100 m<sup>2</sup>**

Działka o powierzchni minimalnej:

**4 930 m<sup>2</sup>**

\*Minimalna cena transakcyjna próbki wynosi:

**29,92 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Maksymalna cena transakcyjna próbki wynosi:

**57,16 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:

**12 444 m<sup>2</sup>**

- średnia cena 1 m<sup>2</sup>:

**40,57 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.

Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli:

**Tabela 3.**

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
lokalizacja nieruchomości	10%	<b>db</b>	<b>dst</b>
		nieruchomość położona w miejscowości będącej siedzibą gminy	nieruchomość położona w pozostałych miejscowościach (teren ruralistyczny)
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	20%	<b>bdb</b>	<b>db</b>
		od 20 000 m <sup>2</sup>	do 19 999 m <sup>2</sup>
Dostęp do nieruchomości	30%	<b>bdb</b>	<b>db</b>
		dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej	dostęp do drogi gruntowej
Dostęp do uzbrojenia	30%	<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 rozeznanieniem 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.

**3. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki** w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie **§ 10. 1.** Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane.

2. W strefach kontrolowanych należy kontrolować wszelkie działania, które mogłyby spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego użytkowanie i funkcjonowanie.

3. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.

4. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.

5. Jeżeli w planach uzbrojenia podziemnego nie przewidziano stref kontrolowanych dla gazociągów budowanych w pasach drogowych na terenach miejskich i wiejskich, lokalizację strefy kontrolowanej należy ustalić w dokumentacji projektowej gazociągu, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

6. Szerokość stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):

1) do 0,5 MPa włącznie – 1,0 m;

2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie – 2,0 m

3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:

- a) do DN 150 włącznie – 4,0 m,
- b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6,0 m,
- c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie – 8,0 m,
- d) powyżej DN 500 – 12,0 m.

4. W związku ze wszczęciem postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla przedsięwzięcia pn.: "Gazociąg Kędzierzyn - Koźle - granica RP (Polska - Czechy) wraz z tłocznia i stacją pomiarową. Gazociąg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa opolskiego" dotyczącego szacowanej działki i określenia na rysunku mpzp potencjalnego przebiegu nitki gazociągu wiąże się często z ograniczeniem sposobu użytkowania nieruchomości przez jej właściciela, co jest powodem obniżenia wartości nieruchomości.

Określenie obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej, jeśli wpływa na zmianę sposobu użytkowania nieruchomości ( $O_{WL}$ ) jest możliwe do określenia sposobem bezpośrednim jako różnica wartości  $W_1$  i  $W_2$ .

Zastosowania powyższego obliczenia uwarunkowane jest istnieniem odpowiednich danych rynkowych. Wielkość współczynnika  $S_L$  jest możliwa do określenia sposobem pośrednim na podstawie wzoru

$$O_{WL} = W_1 \times S_L$$

gdzie:

$O_{WL}$  – obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, powodującego zmianę lub ograniczenie sposobu użytkowania części lub całej nieruchomości

$W_1$  – wartość rynkowa nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej

$S_L$  – współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w pasie ochrony funkcyjnej urządzenia, określonej części o ograniczonym sposobie użytkowania lub całej nieruchomości.

Wielkość współczynnika  $S_L$  jest możliwa również do określenia na podstawie danych rynkowych, a w przypadku ich braku, na podstawie odrębnej analizy, uwzględniającej zmianę sposobu oraz stopień ograniczenia użytkowania nieruchomości.

Jeśli lokalizacja urządzenia nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, a ograniczenie w sposobie użytkowania nieruchomości dotyczy pasa ochrony funkcyjnej (strefy ochronnej), wówczas obniżenie wartości rynkowej nieruchomości jest możliwe do określenia na podstawie wzoru:

$$O_{WL} = W_{11} \times P_{SO} \times S_L$$

gdzie:

$W_{11}$  – wartość jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej,

$P_{SO}$  – powierzchnia pasa ochrony funkcyjnej (strefy ochronnej) urządzenia, w której został ograniczony sposób użytkowania nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej

Biuletyn Nieruchomości Nr 1, listopad 2010: *Doświadczenie i wieloletnia praktyka sądowa pozwalają wskazać referencyjne wartości współczynnika, które na ogół są akceptowane przez obie strony, tj. właścicieli nieruchomości oraz przedsiębiorstwa infrastrukturalne. Wartości uwarunkowane są rodzajem użytku gruntowego, wynikającym z przeznaczenia planistycznego. Oznacza to, że dla użytku R o przeznaczeniu budowlanym np. MN, należy zastosować wartość jak dla użytku B. W tabeli wartości referencyjne współczynnika „S”:*

Rodzaj użytku funkcyjnego	Ls, Lz	B, Ba, Bi	R, S, Ł, Ps	Dr	Bp, Bz, N, E
S	0,8 – 0,9	0,4 – 0,6	0,1 – 0,2	0,0 – 0,1	0,0 – 0,1

## 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 zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie 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 części przeznaczonych pod zabudowę przemysłową.

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

Cena min - 29,92 zł/ m<sup>2</sup>

Cena max - 57,16 zł/ m<sup>2</sup>

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 27,24 \text{ zł/ m}^2$

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

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
lokalizacja nieruchomości	10%	2,72
Inne ograniczenia	10%	2,72
Powierzchnia nieruchomości	20%	5,46
Dostęp do nieruchomości	30%	8,17
Dostęp do uzbrojenia	30%	8,17
	<b>100%</b>	<b>27,24</b>

**Nieruchomość szacowana:**

Nieruchomość szacowana			
Stare Koźle, gm. Bierawa			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
lokalizacja nieruchomości	dst	1	nieruchomość położona w pozostałych miejscowościach (teren ruralistyczny)
Inne ograniczenia	brak	2	brak ograniczeń tj. np. przez działkę nie przebiegają sieci
Powierzchnia nieruchomości	bdb	2	od 20 000 m <sup>2</sup>
Dostęp do nieruchomości	db	1	dostęp do drogi gruntowej
Dostęp do uzbrojenia	niepełny	1	nieruchomość posiada dostęp do sieci infrastruktury techn: energetycznej (e) i/lub wodnej (w)

**Nieruchomości przyjęte do porównania:**

- (tab. Nr 2, poz. 1) Gmina Komprachcice, Obręb: Komprachcice, Pow. 13 860 m<sup>2</sup>, Cena: 490 000,- zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> – 35,35 zł, sprzedana w dniu 12.11.2020r, przeznaczenie: 8P/U- tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
- (tab. Nr 2, poz. 4) Gmina Gogolin, Obręb: Malnia, Pow. 4 930 m<sup>2</sup>, Cena: 200 000,- zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> – 40,57 zł, sprzedana w dniu 20.01.2022r, przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- (tab. Nr 2, poz. 9) Gmina Prószków, Obręb: Zimnice Małe, Pow. 9 564 m<sup>2</sup>, Cena: 348 450,- zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup> – 36,43 zł, sprzedana w dniu 11.07.2022r, przeznaczenie: P/U tereny zabudowy przemysłowej i usługowej

Cechy rynkowe	Komprachcice		Malnia		Zimnice Małe	
lokalizacja nieruchomości	db	2	dst	1	dst	1
Inne ograniczenia	brak	2	brak	1	brak	2
Powierzchnia nieruchomości	db	1	mniej istotne	1	db	1
Dostęp do nieruchomości	db	1	db	1	bdb	2
Dostęp do uzbrojenia	podstawowy	2	niepełny	1	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 wyceńniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Komprachcice			Malnia			Zimnice Małe		
						Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					490 000			200 000			348 450		
	Uzyskana cena 1m <sup>2</sup> (zł)					35,35			40,57			36,43		
	Powierzchnia nieruchomości (m <sup>2</sup> )					13 860			4 930			9 564		
	Data wyceny / transakcji				wrz 22	lis 20			sty 22			lip 22		
	Cena 1 m <sup>2</sup> zaktualizowana (zł)					39,66			42,35			36,90		
1	lokalizacja nieruchomości	10%	2,72	2,72	1	2	-1	-2,72	1	0	0,00	1	0	0,00
2	Inne ograniczenia	10%	2,72	2,72	2	2	0	0,00	1	1	2,72	2	0	0,00
3	Powierzchnia nieruchomości	20%	5,46	5,46	2	1	1	5,46	1	1	5,46	1	1	5,46
4	Dostęp do nieruchomości	30%	8,17	8,17	1	1	0	0,00	1	0	0,00	2	-1	-8,17
5	Dostęp do uzbrojenia	30%	8,17	8,17	1	2	-1	-8,17	1	0	0,00	1	0	0,00
	<b>ΔC = Cmax-Cmin</b>		<b>27,24</b>	<b>Suma poprawek</b>		<b>-5,43</b>			<b>8,18</b>			<b>-2,71</b>		
	<b>Skorygowana cena 1m<sup>2</sup></b>					<b>34,23</b>			<b>50,53</b>			<b>34,19</b>		
	<b>Wartość prawa własności 1m<sup>2</sup> pow. jako średnia (zł)</b>					<b>39,65</b>								
	<b>Powierzchnia nieruchomości (m<sup>2</sup>) dla dz. nr 5/30 i 5/23</b>					<b>34 922</b>								
	<b>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)</b>					<b>1 384 657,30</b>								

**Wartość rynkowa nieruchomości**

przyjęto:

WRN =

1 384 660 zł

słownie złotych: **jeden milion trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt**

### 9.3. Obliczenie obniżenia wartości nieruchomości

Założenia:

- cena jednostkowa nieruchomości nieobciążonej urządzeniem infrastruktury technicznej wynosi 39,65 zł/m<sup>2</sup>
- szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) powyżej DN 500 wynosi 12,0 m
- stąd powierzchnia pasa wynosi  $P_{SO} = 2\ 450\text{m}^2$  dla przebiegu planowanej nitki gazociągu
- współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w obszarze oddziaływania urządzenia, w którym istnieje zmiana sposobu użytkowania nieruchomości lub istotne ograniczenie tego sposobu wynosi 0,6
- dodatkowo obliczono powierzchnię częściowo ograniczoną dla części nieruchomości znajdującej się w południowej części działki  $P_{SO} = 6\ 890\text{m}^2$ ,
- współczynnik obniżenia wartości rynkowej nieruchomości w obszarze oddziaływania urządzenia, w którym istnieje zmiana sposobu użytkowania nieruchomości lub istotne ograniczenie tego sposobu wynosi 0,1

Stąd

$$O_{WL} = \sum W_{11} \times P_{SO} \times S_L = 39,65 \text{ zł/m}^2 \times ((2\ 450 \text{ m}^2 \times 0,6) + (6\ 890 \text{ m}^2 \times 0,1)) = 85\ 604,35 \text{ zł}$$

**Przyjęto  $O_{WL} = 85\ 600 \text{ zł}$**

### 9.4. Obliczenie ostatecznej wartości nieruchomości

$$WRN = WR \text{ bez obciążenia} - O_{WL} = 1\ 384\ 660 \text{ zł} - 85\ 600 \text{ zł} = 1\ 299\ 060 \text{ zł}$$

słownie złotych: *jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćdziesiąt*

### 9.5. 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 ryku 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 obrębu, stanowi teren niezabudowany, lecz z przebiegiem planowanej nitki gazociągu (lokalizacja inwestycji w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80 ze względu na rodzaj nieruchomości.

Stąd wynika, iż:

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

$$WWS = WRN \times 0,80 = 1\,299\,060 \text{ zł} \times 0,80 \approx 1\,039\,250 \text{ zł}$$

słownie złotych: *jeden milion trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt*

## 10. Wnioski końcowe

**10.1.** Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Stare Koźle, gmina Bierawa jako przedmiotu prawa własności działki gruntu nr 1003/13, AM-4 oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, **wg jej stanu i poziomu cen z 21 września 2022r. wynosi:**

$$WRN = 1\,299\,060 \text{ zł.}$$

słownie złotych: *jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćdziesiąt*

$$WWS = 1\,039\,250 \text{ zł}$$

słownie złotych: *jeden milion trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt*

**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** 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 5 października 2022r.

Rzeczoznawca majątkowy  
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661