

Kancelaria
Rzecznawcy Majątkowego „AG”

Aleksander Gzyl

41-106 Siemianowice Śląskie tel.: 32 247-58-67; 509-911-602
ul. Mieszka I 22 e-mail: agzyl@op.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Przedmiot wyceny

Nieruchomość zapisana w KW nr OP1K/00041261/7.

Opracowanie:

- Siemianowice Śląskie, dnia 6 czerwca 2025r. -

Reprezentacja firmy :

Aleksander Gzyl jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą.

Na podstawie wpisu do CEIDG.

NIP: 627-181-58-81

Regon: 27377990247

ING Bank Śląski:

47 1050 1243 1000 0010 0343 1036

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.

1. Informacje podstawowe.....	str. nr 4
1.1. Przedmiot wyceny.	
1.2. Zakres wyceny.	
1.3. Cel wyceny.	
1.4. Daty istotne dla wyceny.	
1.5. Podstawy formalne wyceny.	
1.6. Podstawy prawne.	
1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.	
1.8. Inne źródła informacji pomocne do wyceny.	
2. Opis nieruchomości.....	str. nr 7
2.1. Stan prawny nieruchomości.	
2.2. Opis składu gruntu i lokalizacji oraz uwarunkowania planistyczne.	
3. Wycena nieruchomości.....	str. nr 30
3.1. Przyjęte podejście, metoda i technika wyceny.	
3.2. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym.	
3.3. Analiza rynku.	
3.4. Szczegółowa wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej.	
4. Podsumowanie	str. nr 57
5. Klauzule i ograniczenia	str. nr 58

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

	Przedmiot wyceny	Przedmiotem opracowania jest nieruchomość zapisana w KW nr OP1K/00041261/7 stanowiąca: Działki gruntu o numerach ewidencyjnych 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 o łącznej powierzchni 3 656 m², zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie surowym otwartym o powierzchni użytkowej 272,70 m², zlokalizowane w Ortowicach przy ul. Gliwickiej 58. Niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 218/2, 224/2, 224/4 o łącznej powierzchni 5 890 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeważającym przeznaczeniu w mpzp jako MU - grunty pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 260 i 261 o łącznej powierzchni 5 610 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeznaczone w mpzp jako ZŁ - tereny zieleni niskiej.
	Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje ustalenie wartości rynkowej opisanej powyżej nieruchomości przysługującej upadłej Pani Irenie Spalek według jej stanu zagospodarowania na dzień oględzin.
	Cel wyceny	Wycena została sporządzona na potrzeby ustalenia aktualnej wartości rynkowej udziału w opisanej powyżej nieruchomości oraz wartości przy sprzedaży wymuszonej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego upadłości konsumenckiej Pani Ireny Spalek.
	Data oględzin 25 kwietnia 2025r. Data sporządzenia wyceny 6 czerwca 2025r. Data, na którą ustalono stan nieruchomości 25 kwietnia 2025r. Data, na którą ustalono wartość nieruchomości 6 czerwca 2025r.	
	Aktualna wartość nieruchomości: 781 800,00 zł Wartość rynkowa nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej : 586 350,00 zł	

1. Informacje podstawowe.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość zapisana w KW nr OP1K/00041261/7 stanowiąca:

1. Niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 218/2, 224/2, 224/4 o łącznej powierzchni 5 890 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeważającym przeznaczeniu w mpzp jako MU - grunty pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.
2. Niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 260 i 261 o łącznej powierzchni 5 610 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeznaczone w mpzp jako Zł - tereny zieleni niskiej.
3. Działki gruntu o numerach ewidencyjnych 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 o łącznej powierzchni 3 656 m², zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w stanie surowym otwartym o powierzchni użytkowej 272,70 m², zlokalizowane w Ortowicach przy ul. Gliwickiej 58.

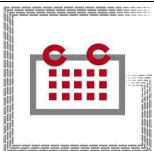
1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje ustalenie wartości rynkowej prawa własności opisanej powyżej nieruchomości przysługującego upadłej Pani Irenie Spalek, według jej stanu zagospodarowania na dzień oględzin.

1.3. Cel wyceny.

Wycena została sporządzona na potrzeby ustalenia aktualnej wartości rynkowej opisanej powyżej nieruchomości oraz wartości przy sprzedaży wymuszonej dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego upadłości konsumenckiej Pani Ireny Spalek.

1.4. Ustalenie dat istotnych w procedurze wyceny.

	Data oględzin	25 kwietnia 2025r.
	Data sporządzenia wyceny	6 czerwca 2025r.
	Data, na którą ustalono stan nieruchomości	25 kwietnia 2025r.
	Data, na którą ustalono wartość nieruchomości	6 czerwca 2025r.

1.5. Podstawy formalne wyceny.

Podstawą formalną opracowania jest zlecenie Pana Marcina Kubiczka syndyka masy upadłości konsumenckiej Pani Ireny Spalek.

1.6. Podstawy prawne.

Ustawa z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości. (Dz. U. 2023 Poz. 1832).

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. (Dz.U. 2023 poz. 1688).

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2016 poz. 615, 996, 1579).

Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2016r. poz. 1574, 1579).

1.7. Przepisy uzupełniające i normy zawodowe.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych: (KSWP – podstawowe), (KSWŚ – szczegółowe), (NI – noty interpretacyjne), (TNI – tymczasowe noty interpretacyjne), jako dobrowolne zasady dobrej praktyki zawodowej.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U.2020, poz. 1740);

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 1333)

1.8. Inne źródła informacji pomocne w wycenie.

Wizja lokalna oraz wywiad terenowy przeprowadzone w dniu 22 kwietnia 2025 r.

Badanie księgi wieczystej KW nr OP1K/00041261/7.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ewidencja gruntów i budynków Gminy Bierawa oraz mapy ewidencyjne.

Decyzja Starosty Kędzierzyńsko – Kozielskiego nr 216/2007 z 12 czerwca 2007r. znak: BA.7351-2-36/2007 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.

Uchwała nr XIII/104/2019 RADY GMINY BIERAWA z dnia 2 grudnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice, Stara Kuźnia, Kotlarnia i Goszyce.

Wniosek o pozwolenie na budowę z 08-09-2006r.

Pismo Starosty Kędzierzyńsko – Kozielskiego zwracające się o uzupełnienie wniosku o pozwolenie na budowę.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży jako istotny instrument podnajmowania decyzji kredytowych i ocen ryzyka związanego z zabezpieczeniem kredytu. Magdalena Małecka-Pilajska XVIII Krajowa Konferencja Rzecznawców Majątkowych, 22-24 września 2009r.

<https://docplayer.pl/219239-Wartosc-dla-wymuszonej-sprzedazy-jako-istotny-instrument-odejmowania-decyzji-kredytowych-i-oceny-ryzyka-zwiazanego-z-zabezpieczeniem-kredytu.html>

Postanowienia Sądów określające wysokość dyskonta uwzględniającego warunki wymuszonej sprzedaży:

Postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie w sprawie o sygn. akt XII Gz 936/16 z dnia 02.12.2016 r.

Postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt XXIII Gz 1131/19 z dnia 23.04.2020r.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. I ACa 1264/15 z 17 marca 2017r.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, sygn. I ACa 628/17 z 19 stycznia 2018r.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. VII AGa 1204/18 z 24 lipca 2018r.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. I ACa 836/12 z 28 maja 2013r.

Baza danych „ŚLĄSK” w systemie WALOR firmy ProNet Sp. z o.o. zawierająca transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.

Baza danych „EVALUER” zawierająca transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości.
<https://evaluer.pl/>

Własne badania - analiza aktualnych cen rynkowych na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi i nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – usługową oraz nieruchomości rolnych i leśnych.

2. Opis nieruchomości.

2.1. Stan prawny nieruchomości.

Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej prowadzonej w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu.

Badanie księgi KW nr OP1K/00041261/7:

Dział I O: oznaczenie nieruchomości.

Działki o numerach 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7, 218/2, 224/2, 224/4, 260, 261.

Województwo opolskie, powiat kędzierzyński - kozielski, gmina Bierawa, miejscowość Ortowice.

Obszar całej nieruchomości: 1,5156 ha.

Dział I S: spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II: własność.

Właściciel: Irena Dorota Spalek.

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia.

2. Ostrzeżenie.

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 530/16 na rzecz wierzyciela - Dariusz Spalek.

(wpis dotyczy udziału 1/2 części Janusza Jasiulek)

3. Ostrzeżenie.

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 2036/17 na rzecz wierzyciela - Spółdzielnia Pracy Handlowo-Produkcyjnej "MIX-PASZ" w likwidacji z siedzibą w Kluczborku. (wpis dotyczy udziału 1/2 części Ireny Spalek)

4. Ostrzeżenie.

Wzmianka o ogłoszeniu upadłości (wpis dotyczy udziału 1/2 części Ireny Spalek)

5. Ostrzeżenie.

Wzmianka o ograniczeniu rozporządzania udziałem w nieruchomości przysługującym Irenie Spalek na skutek ogłoszenia upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

Dział IV: hipoteki.

1. Hipoteka przymusowa na kwotę: 50 000,00 zł.

Hipoteka przymusowa na zabezpieczenie wierzytelności powstałej z podziału łącznej kwoty 3 596 979,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.12.2015r. oraz kosztami postępowania (wpis dotyczy udziału 1/2 części Janusza Jasiulek)

Wierzyciel hipoteczny: Dariusz Adam Spalek.

2. Hipoteka przymusowa na kwotę: 100 000,00 zł

Należność główna wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 01.04.2016r. oraz kosztami postępowania w kwocie 25 000,00 zł.

Wierzyciel hipoteczny: Anna Lenartowicz.

6. Hipoteka przymusowa na kwotę: 3 155 067,90 zł.

Zabezpieczenie na czas toczącego się postępowania o zapłatę.

(wpis dotyczy udziału $\frac{1}{2}$ części Ireny Spątek)

Wierzyciel hipoteczny: Spółdzielnia Pracy Handlowo-Produkcyjnej "MIX-PASZ" w likwidacji z siedzibą w Kluczborku.

Badania ksiąg dokonano dnia 27 maja 2025r. na stronie internetowej ministerstwa sprawiedliwości:

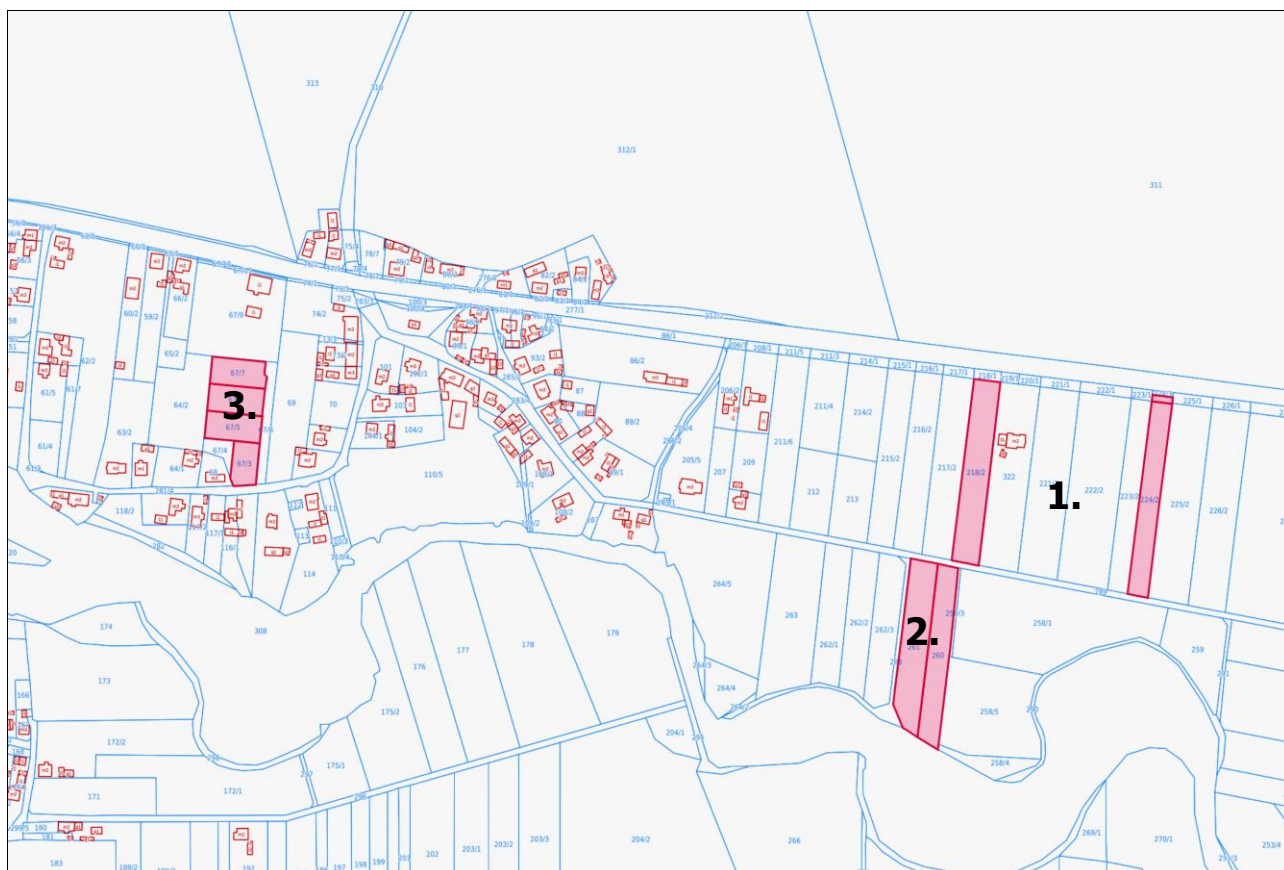
https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczystee

Odnotowano nieścisłości dotyczące właściciela nieruchomości ujawnionego w dziale II księgi i osób obciążonych ograniczeniami w dziale III i hipotekami w dziale IV księgi. W dziale II jako właściciel nieruchomości wpisana jest Irena Spątek. W dziale III i IV księgi wpisy dotyczą udziału $\frac{1}{2}$ części Ireny Spątek i udziału $\frac{1}{2}$ części Janusza Jasiulek.

2.2. Opis składowika gruntowego, lokalizacji i naniesień.

Wyceniana nieruchomość położona jest w trzech lokalizacjach i posiada trzy różne zagospodarowania i przeznaczenia w planie:

1. Niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 218/2, 224/2, 224/4 o łącznej powierzchni 5 890 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeważającym przeznaczeniu w mpzp jako MU - grunty pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.
2. Niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 260 i 261 o łącznej powierzchni 5 610 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeznaczone w mpzp jako ZŁ - tereny zieleni niskiej.
3. Działki gruntu o numerach ewidencyjnych 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 o łącznej powierzchni 3 656 m², zabudowane budynkiem jednorodzinny w stanie surowym otwartym o powierzchni użytkowej 272,70 m², zlokalizowane w Ortowicach przy ul. Gliwickiej 58 na terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe.



Rysunek nr 1. – Lokalizacja ogólna poszczególnych części nieruchomości.

Składnik gruntowy wycenianej nieruchomości to działki gruntu opisane w ewidencji gruntów:

Nr działki	Obręb	Powierzchnia (ha)	Użytek	Pow. użytku	Numer KW
160302_2.0075.67/3	Ortowice	0,0720	R _v – grunt orny klasy V.	720 m ²	OP1K/00041261/7
160302_2.0075.67/5	Ortowice	0,0981	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.	981 m ²	OP1K/00041261/7
160302_2.0075.67/6	Ortowice	0,0984	Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.	984 m ²	OP1K/00041261/7
160302_2.0075.67/7	Ortowice	0,0971	R _v – grunt orny klasy V. R _{vi} – grunt orny klasy VI.	62 m ² 909 m ²	OP1K/00041261/7
160302_2.0075.218/2	Ortowice	0,3222	R _v – grunt orny klasy V. R _{vi} – grunt orny klasy VI.	1 400 m ² 1 822 m ²	OP1K/00041261/7
160302_2.0075.224/2	Ortowice	0,2578	R _{vi} – grunt orny klasy VI.	2 578 m ²	OP1K/00041261/7
160302_2.0075.224/4	Ortowice	0,0090	dr - drogi	90 m ²	OP1K/00041261/7
160302_2.0075.260	Ortowice	0,2605	R _v – grunt orny klasy V. R _{vi} – grunt orny klasy VI.	1 600 m ² 1 005 m ²	OP1K/00041261/7
160302_2.0075.261	Ortowice	0,3005	R _v – grunt orny klasy V. R _{vi} – grunt orny klasy VI.	635 m ² 2370 m ²	OP1K/00041261/7

Łączna powierzchnia składnika gruntowego nieruchomości wynosi: 1,5156 ha

1. Część nieruchomości niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

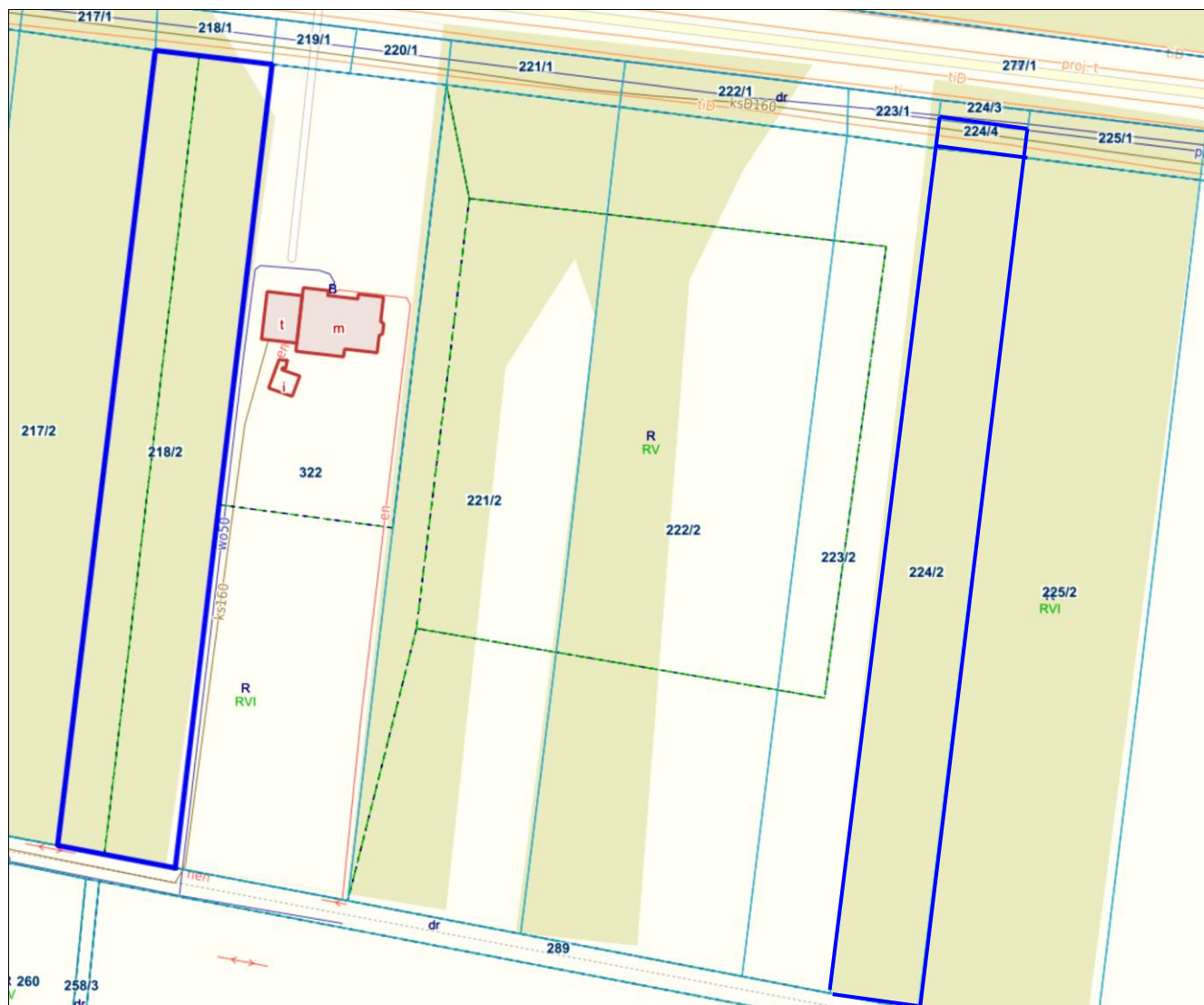
Tę część wycenianej nieruchomości stanowią działki gruntu: 218/2 o powierzchni 3 222 m², 224/2 o powierzchni 2 578 m² oraz 224/4 o powierzchni 90 m². Znajdują się one w Ortowicach przy ul. Gliwickiej. Jest to peryferyjna, niezabudowana, wschodnia strefa miejscowości stanowiąca tereny zalesione. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi jedna posesja zabudowana budynkiem jednorodinnym oraz tereny zalesione i rolne.

Dojazd i dostęp do nieruchomości drogą o nawierzchni bitumicznej (ul. Gliwicka – droga wojewódzka nr 408 trasa łącząca Kędzierzyn-Koźle w województwie opolskim z Gliwicami w województwie śląskim).

Dostęp do sieci: wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej.



Rysunek nr 2. Lokalizacja szczegółowa na ortofotomapie .



Rysunek nr 3 – Mapa własnościowa z uzbrojeniem.

Lokalizację określono jako: **przeciętną**.

Warunki dojazdu, dostępność określono jako: **korzystne**.

Uzbrojenie określono jako: **niekorzystne**

Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne określono jako: **niekorzystne**.

Uwarunkowania planistyczne.

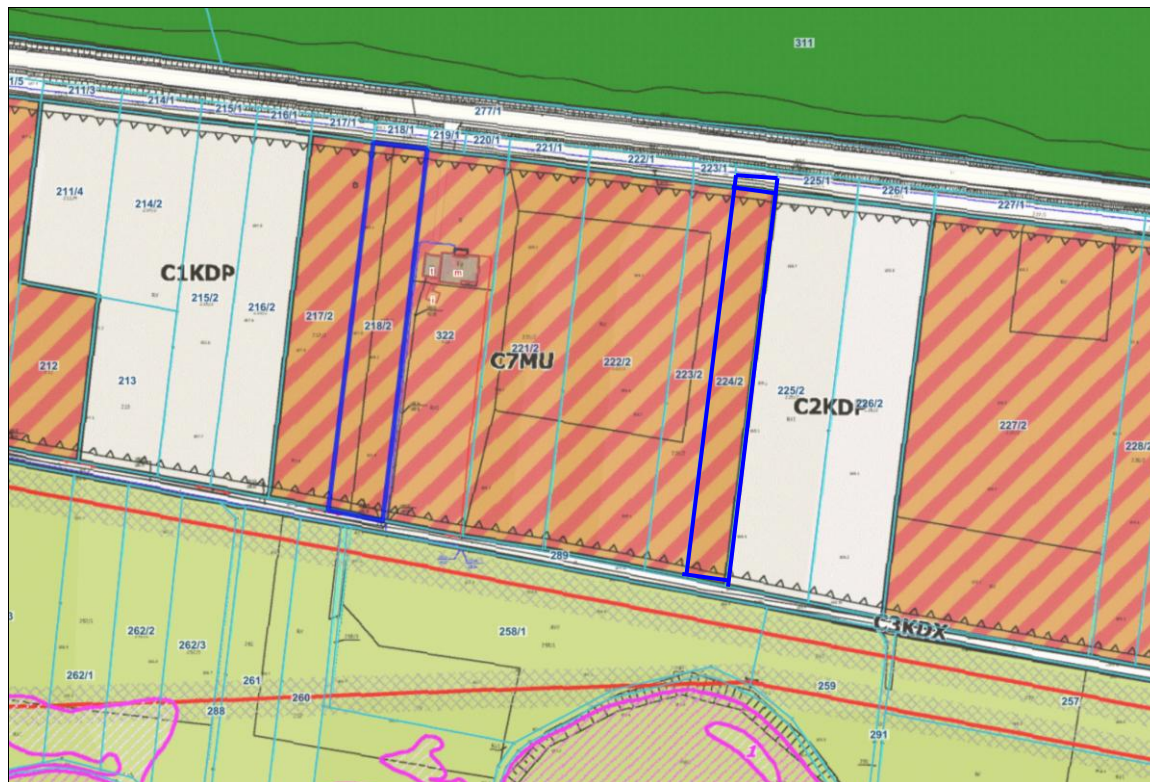
Działki gruntu nr 218/2, 224/2 oraz część działki 224/4 położone są na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym Uchwałą nr XIII/104/2019 Rady Gminy Bierawa z dnia 2 grudnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice, Stara Kuźnia, Kotłarnia i Goszyce opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 10 grudnia 2019 r. Poz. 3930.

W dokumencie tym teren, na którym położona jest wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem:

C7 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Część działki nr 224/4 leży na terenie oznaczonym symbolem:

KG 12 – tereny dróg głównych.



Rysunek nr 4 – Wyrzys z mpzp.

Szczegółowe zapisy planu:

§ 21.1. Wyznacza się tereny o symbolach MU, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) towarzyszące zabudowie mieszkaniowo-usługowej obiekty, budowle, w tym garaże i budynki gospodarcze,
 - b) z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. c warsztaty samochodowe,
 - c) zieleń urządzone oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów o funkcji magazynowo - składowej i obsługi pojazdów samochodowych;
 - 2) dopuszcza się:

- a) możliwość lokalizacji budynków o wyłącznej funkcji usługowej lub wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
 - b) możliwość rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy zagrodowej,
 - c) lokalizację warsztatów samochodowych do 2 stanowisk jeżeli uciążliwość związana z ich funkcjonowaniem nie będzie wykraczała poza granice nieruchomości, na której będą zlokalizowane;
- 3) z zastrzeżeniem przepisów § 7 - § 9 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) geometria dachów - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich w przypadku, gdy na działce sąsiedniej istnieje budynek z dachem płaskim oraz z dopuszczeniem dachów płaskich na części budynków nad garażami, budynkami gospodarczymi i usługowymi,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny - 1,5,
 - minimalny - 0,02,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki z dachami spadzistymi - 12,0 m,
 - budynki z dachami płaskimi - 9,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze i budowle z dachami spadzistymi - 8,0 m, z dachami płaskimi - 6,0 m,
 - f) gabaryty obiektów:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 360,0 m²
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 36,0 m.





Działka nr 218/2



Działki nr 224/2 i 224/4.

2. Część nieruchomości niezabudowana przeznaczona jako tereny zieleni niskiej.

Tę część wycenianej nieruchomości stanowią działki gruntu: 260 o powierzchni 3 605 m² oraz 261 o powierzchni 3 005 m². Znajdują się one sąsiedko w Ortowicach w peryferyjnej, wschodniej strefie miejscowości stanowiącej tereny zalesione. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi jedna posesja zabudowana budynkiem jednorodzinnym oraz tereny zalesione ora łąki i tereny zalewowe rzeki Bierawka. W niewielkiej odległości od południowej granicy nieruchomości płynie rzeka Bierawka.

Dojazd i dostęp do nieruchomości drogą leśną o nawierzchni nieutwardzonej.

Przez teren nieruchomości przebiega sieć wysokiego napięcia ze słupami na sąsiednich działkach.



Rysunek nr 5. Lokalizacja szczegółowa na ortofotomapie .



Rysunek nr 6 – Mapa własnościowa z uzbrojeniem.

Lokalizacja i dojazd do nieruchomości określono jako: **niekorzystną**.

Kształt rozłogu określono jako: **korzystny**.

Wartość użytkowa, bonitacja określono jako: **niekorzystną.**

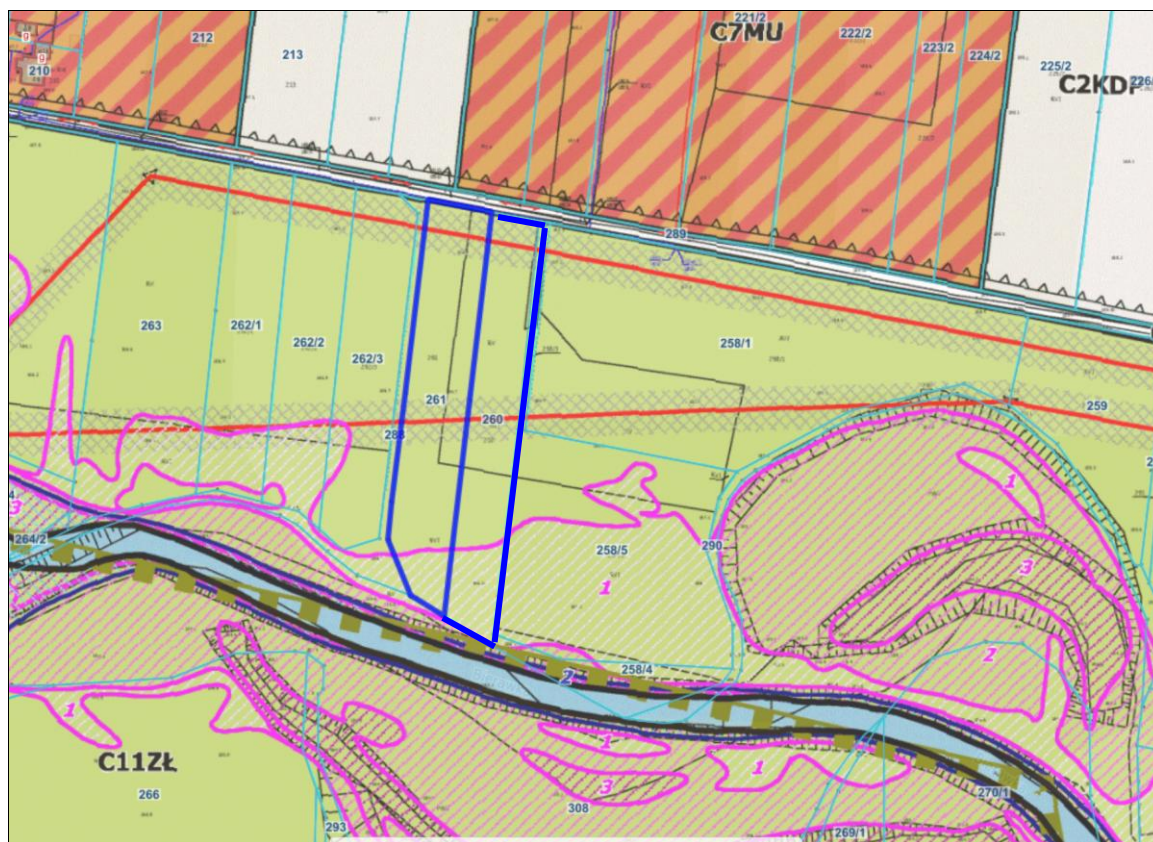
Przeznaczenie w planie lub studium określono jako: **przeciętne.**

Wielkość działki określono jako: **przeciętne**.

Działki gruntu nr 218/2, 224/2 oraz część działki 224/4 położone są na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym Uchwałą nr XIII/104/2019 Rady Gminy Bierawa z dnia 2 grudnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego obszaru gminy Bierawa obejmującego sołectwa Grabówka, Korzonek, Ortowice, Stara Kuźnia, Kotłarnia i Goszyce opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 10 grudnia 2019 r. Poz. 3930.

W dokumencie tym teren, na którym położona jest wyceniana nieruchomość oznaczony jest symbolem:

C 12 ZŁ – tereny zieleni niskiej.



Rysunek nr 7 – Mapa własnościowa z uzbrojeniem.

Szczegółowe zapisy planu:

§ 32.1. Wyznacza się tereny o symbolach ZŁ, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleni niska;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi dojazdowe do gruntów rolnych,
 - b) ścieżki spacerowe, szlaki i trasy rowerowe w ramach dróg dojazdowych do gruntów rolnych,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenów w formie łąk i pastwisk oraz stawów.

W południowej części nieruchomości naniesiona w wpzp jest granica terenów zalewowych rzeki Bierawka.



3. Część nieruchomości zabudowana budynkiem jednorodzinnym w stanie surowym otwartym.

Ta część wycenianej nieruchomości znajduje się w Ortowicach przy ul. Wiejskiej 12.

Ulica Wiejska ulokowana jest w centralnej części miejscowości i charakteryzuje się niskim natężeniem ruchu kołowego. Jest ona zabudowana budynkami jednorodzinnymi.

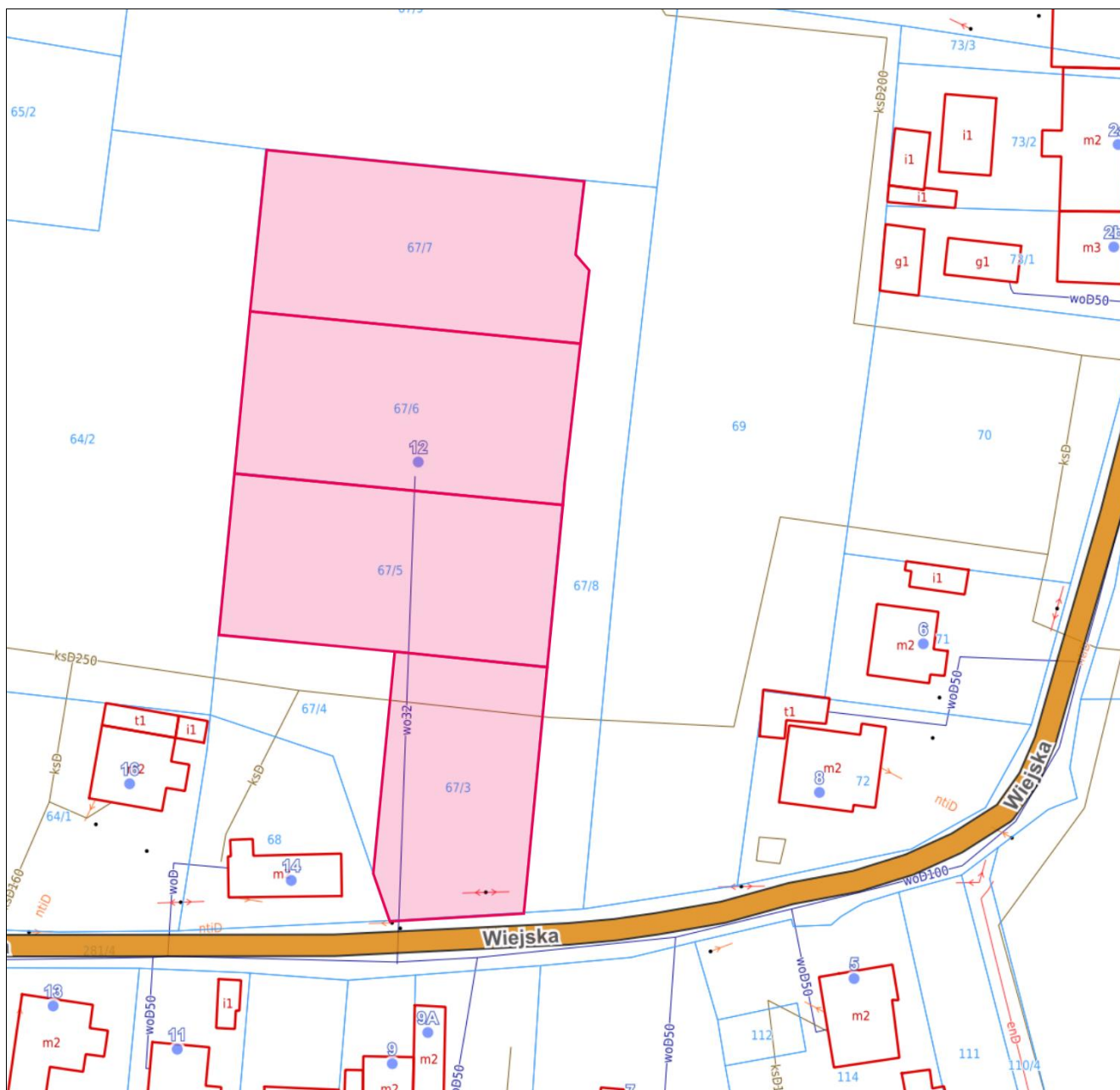


Rysunek nr 8. Lokalizacja szczegółowa na ortofotomapie .

Część nieruchomości stanowi działki gruntu o numerach geodezyjnych 67/3 o powierzchni 720 m², 67/5 o powierzchni 981 m², 67/6 o powierzchni 984 m², 67/7 o powierzchni 971 m². Działki 67/5 i 67/6 zabudowane są budynkiem w stanie surowym otwartym, działki 67/3 i 67/7 stanowią rezerwę pod zabudowę lub ogród przydomowy. Wszystkie działki wraz z zabudową stanowią funkcjonalną całość.

Teren posesji płaski, bez deniwelacji, nieogrodzony.

Działki posiadają dostęp do infrastruktury technicznej: sieci wodociągowe (doprowadzona do budynku), kanalizacyjnej i elektrycznej.



Rysunek nr 9 – Mapa własnościowa z uzbrojeniem.

Lokalizację określono jako: **ponad przeciętną.**

Warunki dojazdu, dostępność określono jako: **korzystne.**

Uzbrojenie określono jako: **przeciętne.**

Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne określono jako: **korzystne.**

Posesja zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w stanie surowym otwartym.

Jest to obiekt wolnostojący, podpiwniczony, z garażem w bryle budynku posiadający parter i poddasze.



Parametry budynku:

Rok rozpoczęcia budowy: 2008r.

Powierzchnia zabudowy: 274,00 m²

Powierzchnia użytkowa: 272,10 m²

Kubatura: 1580 m³

Dane liczbowe na podstawie Operatu z 2018r.



Budynek w stanie surowym otwartym.

Konstrukcja budynku:

Budynek konstrukcji tradycyjnej murowanej.

Fundamenty i ściany fundamentowe – ławy betonowe

Ściany zewnętrzne nadziemne – murowane z cegły ceramicznej, kratówki.

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne – murowane z cegły ceramicznej, pełnej.

Ściany działowe – murowane z cegły ceramicznej, dziurawki lub bloczków betonowych.

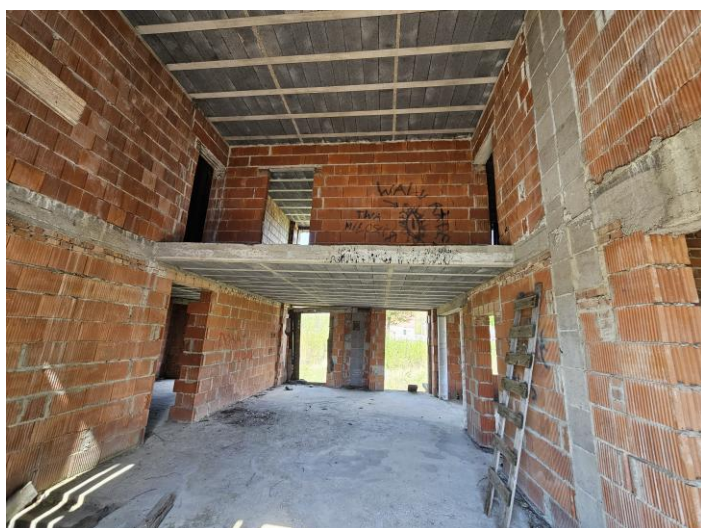
Stropy – żelbetowe prefabrykowane. Schody – konstrukcji żelbetowej, wylewane.

Dach – wielospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną.

Schody – do piwnicy żelbetowe wylewane, na piętro – brak.

Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie – brak.

Elementy wykończenia – brak.





Schody do piwnicy.



Piwnica.



Dojazd do posesji.



Niezabudowana część posesji.

Jak wynika z informacji od upadłej budowa budynku została przerwana co najmniej 10 lat temu. Inwestycja uzyskała pozwolenie na budowę Decyzją Starosty Kędzierzyńsko – Kozielskiego nr 216/2007 z 12 czerwca 2007r. znak: BA.7351-2-36/2007. Na dzień sporządzenia wyceny zgodnie z art. 37 Prawa budowlanego wygasło ono.

Ponadto uzyskano informację o toczącym się przed PINB w Kędzierzynie – Koźlu postępowaniu z zawiadomienia p. Ireny Spalek o ustalenie czy inwestycja jest samowolą budowlaną.

Zarówno kontynuowanie tej inwestycji jak i wyburzenie stanu obecnego i rozpoczęcie nowej inwestycji wymaga przeprowadzenia całej procedury prowadzącej do uzyskania pozwolenia na budowę.

Należy zauważyć, iż zużycie techniczne budynku jest ponadnormatywne ze względu na nieużytkowanie go od co najmniej 10 lat. Również zużycie moralne jest dość duże co wynika z użytych materiałów i niespełniania przez budynek współczesnych trendów architektonicznych oraz energetycznych.

Wobec powyższych faktów wycenę nieruchomości przeprowadzono jako wycenę gruntu pod zabudowę mieszkaniową – usługową pomniejszoną o koszty wyburzenia.

3. Wycena nieruchomości.

3.1. Przyjęte podejście, metoda i technika wyceny.

Cel niniejszej wyceny determinuje ustalenie wartości rynkowej nieruchomości.

Art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi: „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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Stosownie do art. 154.1. 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Art. 155. 1. Podaje: „Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w:

- 1) księgach wieczystych;
- 2) katastrze nieruchomości;
- 3) ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 3a) ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości;
- 3b) rejestrach zabytków;
- 4) tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych tworzonych na podstawie art. 169;
- 5) planach miejscowych, studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleniach na budowę;
- 6) wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- 6a) dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz;
- 6b) w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali;
- 7) umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego;
- 8) świadectwie charakterystyki energetycznej.

Wycenę wykonano:

- podejściem porównawczym,
- metodą korygowania ceny średniej.

**3.2. Metodologia wyceny w podejściu porównawczym,
metodzie korygowania ceny średniej**

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

„Art.153.1 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 wycenianej.”

Zgodnie z Rozporządzeniem ministra rozwoju i technologii w sprawie wyceny nieruchomości:

§4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6. 1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

3. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa

w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Przy tworzeniu zbioru cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych przepis § 5 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1 (NI1) Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” :

3.1 Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

3.2 Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3 Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystywanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

3.4. Rzecznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

3.5. Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzecznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.

3.6. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

3.7. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzecznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

3.8. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

3.9. Rzecznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury).

W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

3.10. 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.

5. Metoda korygowania ceny średniej.

5.1. Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

5.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

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

5.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

5.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

5.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

5.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

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

5.2.7. Obliczenie ceny średniej (C_{śr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

5.2.8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

5.2.9. 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.

5.2.10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej, nieruchomości 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.

5.2.11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

5.2.12. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

6.1. Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

3.3. Analiza rynku.

Rynek gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w gminie Bierawa charakteryzuje się umiarkowaną dynamiką, zróżnicowanymi cenami oraz dostępnością działek o różnych powierzchniach i przeznaczeniu. Poniżej przedstawiam szczegółową analizę tego rynku:

Ceny działek mieszkaniowo-usługowych w gminie Bierawa są zróżnicowane i zależą od lokalizacji, powierzchni oraz dostępności mediów.

Rynek gruntów mieszkaniowo – usługowych w gminie Bierawa oferuje szeroki wybór działek o zróżnicowanych cenach i powierzchniach. Średnie ceny oscylują w granicach 77–132 zł/m², z możliwością negocjacji w zależności od konkretnej oferty. Dostępność mediów oraz korzystna lokalizacja w pobliżu większych ośrodków miejskich zwiększają atrakcyjność inwestycyjną tego regionu.

Rynek gruntów przeznaczonych pod zieleni charakteryzuje się znikomą aktywnością, z dominującym udziałem terenów leśnych i rolnych.

Od 2025r. na obszarze gminy odnotowano jedną transakcję dotyczącą gruntu przeznaczonego pod tereny leśne.

Analizę rynku rozszerzono na obszar powiatu kędzierzyńsko – kozielskiego oraz powiatów sąsiednich.

3.4. Szczegółowa wycena nieruchomości.

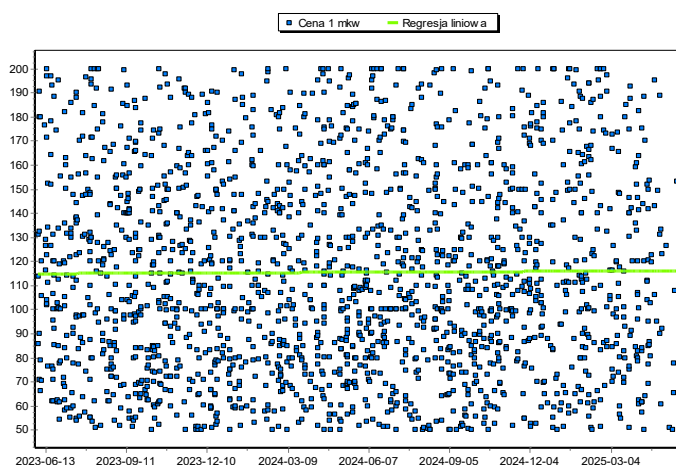
1. Część nieruchomości niezabudowana przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

Zgodnie z założeniami wybranej metody ustalono:

	<u>Rodzaj rynku</u> – analizowano transakcje na rynku wtórnym dotyczące sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w planie lub studium jako tereny pod budowę mieszkaniowo - usługową.
	<u>Obszar rynku</u> – analizie poddano transakcje na terenie powiatów, kędzierzyńsko – kozielskiego, krapkowickiego, raciborskiego i gliwickiego.
	<u>Okres monitorowania</u> – ceny obserwowano na przestrzeni 2 lat od daty oględzin.

Jako cenę jednostkową do porównania przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

W celu ustalenia trendu czasowego zbadano ceny nieruchomości pod zabudowę mieszkaniowo - usługową na terenie województwa opolskiego.



Trend zmian [%/rok] : + 0,54
Nachylenie prostej reg. : 0,0017
Wsp. determinacji : 0,00
Liczba transakcji : 1923

Rysunek nr 10. Trend czasowy cen 1 m² powierzchni gruntów rolnych.

Powyższy wykres przedstawia, iż trend czasowy tego typu nieruchomości w badanym okresie wynosi średnio + 0,54 % rocznie.

Został on pominięty przy wycenie.

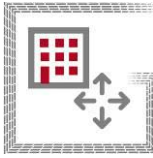
Ustalenie atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości i ich wag:

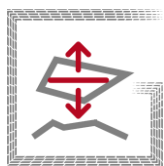
Z całego zbioru transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe. W wyniku analizy cen jednostkowych wybranych transakcji oraz całego zbioru transakcji zawartych w okresie trzech lat oraz analizy preferencji nabywców tego typu nieruchomości, ustalono, jakie cechy nieruchomości mają największy wpływ na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli:

Lp	Cechy rynkowe	ΔC (waga cechy)
1.	Lokalizacja	40 %
2.	Warunki dojazdu, dostępność.	20 %
3.	Uzbrojenie.	20%
4.	Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	20 %

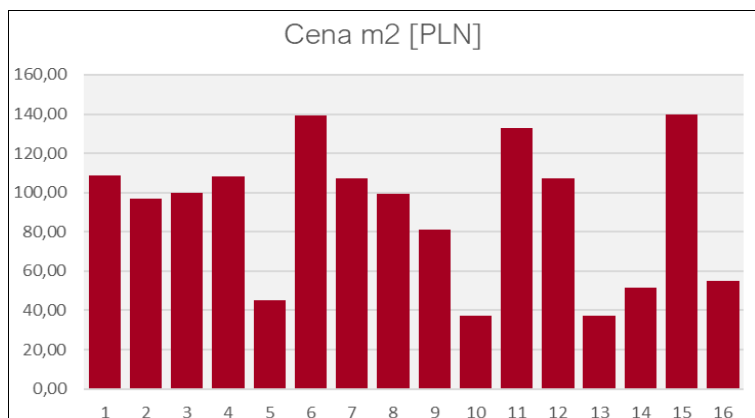
Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen:

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
 Lokalizacja.	Korzystna	Położenie w strefie śródmiejskiej, wysoki stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich. Usytuowanie na terenach zabudowy rezydencjonalnej i jednorodzinnej.
	Przeciętna	Położenie w niewielkiej odległości od strefy śródmiejskiej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych oraz wojewódzkich.
	Niekorzystna	Położenie w strefie peryferyjnej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, bezpośredni dojazd drugorzędnymi ulicami. Dzielnice z udziałem przemysłu, nieużytków, ruchliwych arterii komunikacyjnych lub budownictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności zabudowy.
 Warunki dojazdu, dostępność.	Korzystna	Bezpośredni dostęp z drogi miejskiej, drogi główne, dogodny dojazd.
	Przeciętna	Drogi boczne z dobrym dojazdem do głównych dróg i nawierzchnią asfaltową
	Niekorzystne	Drogi boczne, wąskie bądź nieutwardzone lub utwardzone płytami betonowymi.
 Uzbrojenie	Korzystne	Pełne
	Przeciętne	Dostęp do pełnego.
	Niekorzystne	Brak

 Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	Korzystne	Regularny kwadrat lub prostokąt o odpowiedniej proporcji oraz długości boków. Teren płaski, bez deniwelacji szkód górniczych i terenów narażonych na zalanie.
	Przeciętne	Nieregularny prostokąt lub wielokąt. Teren z niewielkimi deniwelacjami.
	Niekorzystne	Wydłużona, zbyt wąski lub nieregularny wielokąt. Trudne warunki geotechniczne, szkody górnicze, osuwiska, tereny zalewowe, duże deniwelacje, skarpy.

W toku analizy rynku wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną 17 transakcji przyjętych do porównania:

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Cena netto [PLN]	Cena m ² [PLN]	Numer działek	Numer aktu notarialnego
1	2023-06-20	raciborski	Kuźnia Raciborska	Ruda Kozielska	ul. Boczna	1001	109 000,00 zł	108,89	181/6	4722/2023
2	2023-07-18	gliwicki	Rudziniec (gmina wiejska)	Łacza	ul. Jesionowa	795	77 000,00 zł	96,86	6/1	4055/2023
3	2023-08-30	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Goszyce	ul. Wiejska	1000	100 000,00 zł	100,00	116/5	7839/2023
4	2023-10-24	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Goszyce	ul. Wiejska	1894	205 000,00 zł	108,24	99	11338/2023
3	2023-12-01	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Solarnia		111759	5 029 155,00 zł	45,00	218/2;228/1; 238/1;262/2	6543/2023
4	2024-02-27	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Sierakowice	ul. Tworogowska	1881	262 000,00 zł	139,29	394/2;392/2	1504/2024
5	2024-03-01	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Sierakowice	ul. Skotnica	1400	150 000,00 zł	107,14	769/133	961/2024
6	2024-03-12	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Sierakowice		1809	180 000,00 zł	99,50	403/39;405/3 9	1566/2024
6	2024-05-22	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Ortowie	ul. Gliwicka	606	49 268,29 zł	81,30	78/7	4587/2024
7	2024-05-27	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Dziergowice		3200	120 000,00 zł	37,50	895	2452/2024
7	2024-07-02	gliwicki	Rudziniec (gmina wiejska)	Łacza	ul. Jesionowa	1191	158 000,00 zł	132,66	381	3550/2024
8	2024-07-24	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Bierawa		5135	550 000,00 zł	107,11	540	3495/2024
9	2024-08-08	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Solarnia	ul. Powstańców	802	30 000,00 zł	37,41	598/2	5043/2024
9	2024-09-11	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Dziergowice		971	50 000,00 zł	51,49	596/5	7943/2024
10	2024-09-25	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Stara Kuźnia		1034	144 760,00 zł	140,00	156/3	6035/2024
10	2024-11-29	raciborski	Kuźnia Raciborska	Ruda		24610	1 358 000,00 zł	55,18	419	6167/2024



Rysunek nr 11 . Wykres cen jednostkowych transakcji przyjętych do porównania.

Opis statystyczny próbki:

Liczebność: 17

Data min: 2023-06-20

Data max : 2024-11-29

Miary położenia:

Cena min: 37,41 zł/m²

Cena śr : 90,47 zł/m²

Cena max : 140,00 zł/m²

Mediana : 99,50 zł/m²

Powierzchnia gruntu:

Powierzchnia min : 606 m²

Powierzchnia śr : 9 943 m²

Powierzchnia max : 111 759 m²

Powierzchnia łączna : 159 088 m²

Cena transakcyjna:

Cena min : 30 000,00 zł

Cena śr : 535 761,46 zł

Cena max : 5 029 155,00 zł

Mediana : 150 000,00 zł

Wyliczono zakres współczynników korygujących, który wynosi :

Dolny - $G_d = C_{min} / C_{śr} = 0,41$

Górny - $G_g = C_{max} / C_{śr} = 1,55$

Opis cech nieruchomości o wartości minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Charakterystyka		
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o C_{min}	Nieruchomość o C_{max}
Lokalizacja	Przeciętna „-”	Przeciętna	Przeciętna
Warunki dojazdu, dostępność.	Korzystna	Przeciętna	Przeciętna
Uzbrojenie.	Niekorzystny	Niekorzystna	Przeciętna
Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	Przeciętny „-”	Przeciętne	Korzystna

Wycena wartości jednostkowej:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników		Atrybuty wycenianej nieruchomości	Wartość wsp. korygujących Σu_i
			Min	Max		
1.	Lokalizacja	40 %	0,16	0,62	Przeciętna „-„	0,24
2.	Warunki dojazdu, dostępność.	20 %	0,09	0,31	Korzystna	0,29
3.	Uzbrojenie.	20%	0,08	0,31	Niekorzystny	0,09
4.	Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	20 %	0,08	0,31	Przeciętny „-„	0,12
Razem:		100,00%	0,41	1,55		0,74

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynków wynosi :

$$W_{1j} = C\acute{s}r_1 \times \Sigma U_i \times E$$

gdzie :

$C\acute{s}r_1$ - średnia cena jednostkowa – 90,47 zł/m²

ΣU_i - suma współczynników korygujący – 0,74

E - współczynnik eksperta oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (nie występują przyjęto: 1,00).

$$W_{1j} = 90,47 \text{ zł/m}^2 \times 0,77 \times 1,00 = 66,95 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa części nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach 218/2, 224/2, 224/4 o łącznej powierzchni 5 890 m², zlokalizowanej w Ortowicach przy ul. Gliwickiej wynosi :

$$W_1 = W_{j1} \times P_1$$

gdzie :

W_2 - wartość rynkowa części nieruchomości.

W_{j2} - wartość rynkowa 1m² powierzchni gruntu: 66,95 zł/m²

P_2 - powierzchnia gruntu 5 890 m²

$$W_1 = 66,95 \text{ zł/m}^2 \times 5\,890 \text{ m}^2 = 394\,335,50 \text{ zł}$$

$$\approx \mathbf{394\,300,00 \text{ zł.}}$$

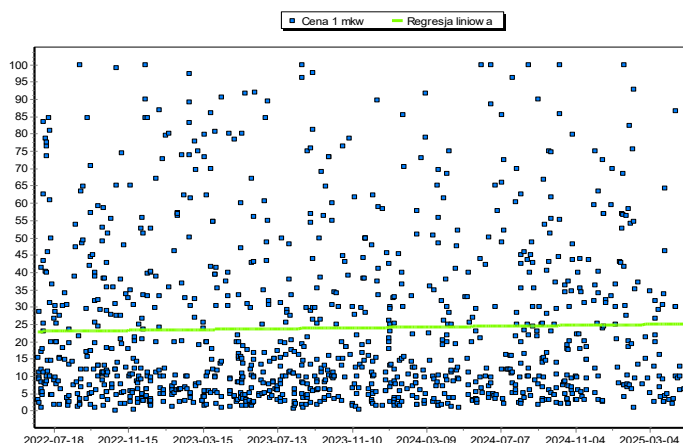
2. Część nieruchomości niezabudowana przeznaczona jako tereny zieleni niskiej.

Zgodnie z założeniami wybranej metody ustalono:

	<u>Rodzaj rynku</u> – analizowano transakcje na rynku wtórnym dotyczące sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w planie, studium lub wykorzystywane jako tereny leśne i przeznaczone pod zieleń.
	<u>Obszar rynku</u> – analizie poddano transakcje na terenie powiatów, kędzierzyńsko – kozielskiego, krapkowickiego, raciborskiego i gliwickiego.
	<u>Okres monitorowania</u> – ceny obserwowano na przestrzeni 2 lat od daty oględzin.

Jako cenę jednostkową do porównania przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

W celu ustalenia trendu czasowego zbadano ceny nieruchomości leśnych i przeznaczonych pod zieleń na terenie województwa opolskiego.



Trend zmian [%/rok] : + 2,33
Nachylenie prostej reg. : 0,0010
Wsp.determinacji : 0,00
Liczba transakcji : 960

Rysunek nr 12. Trend czasowy cen 1 m² powierzchni gruntów rolnych.

Powyższy wykres przedstawia, iż trend czasowy tego typu nieruchomości w badanym okresie wynosi średnio + 2,33 % rocznie.

Został on pominięty przy wycenie.

Ustalenie atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości i ich wag:

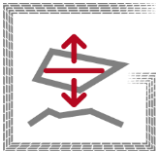
Z całego zbioru transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe. W wyniku analizy cen jednostkowych wybranych transakcji oraz całego zbioru transakcji zawartych w okresie trzech lat oraz analizy preferencji nabywców tego typu nieruchomości, ustalono, jakie cechy nieruchomości mają największy wpływ na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

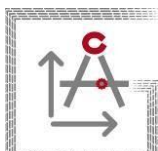
Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli:

Lp	Cechy rynkowe	ΔC (waga cechy)
1.	Lokalizacja i dojazd do nieruchomości.	40 %
2.	Kształt rozłogu.	10 %
3.	Wartość użytkowa, bonitacja.	20%
4.	Przeznaczenie w planie lub studium	20 %
5.	Wielkość działki.	10 %

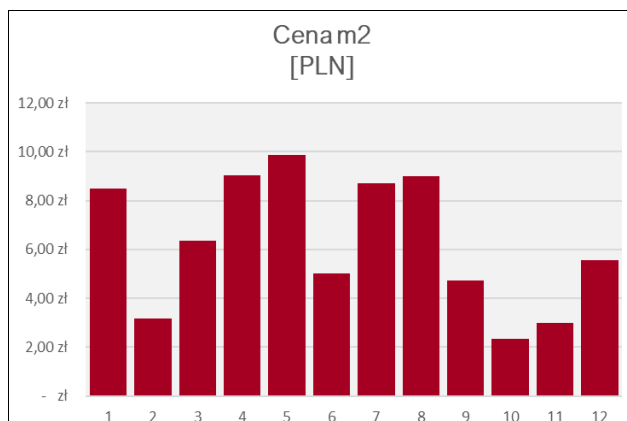
Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen:

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
 Lokalizacja.	Korzystna	Położenie w obrębie gminy, dojazd drogą gminną o nawierzchni asfaltowej.
	Przeciętna	Położenie w sąsiedztwie zabudowy siedliskowej, dojazd drogą gminną o nawierzchni nieutwardzonej.
	Niekorzystna	Położenie w znacznej odległości od zabudowań, dojazd drogami śródpolnymi.
 Kształt rozłogu.	Korzystna	Jeden kompleks obszarowy.
	Przeciętna	Kilka działek o regularnych kształtach.
	Niekorzystna	Działki rozrzucone o nieregularnych kształtach, wąskie pasy gruntu.
 Wartość użytkowa, bonitacja.	Korzystna	Dominująca klasa gruntu II, III.
	Przeciętna	Zróżnicowane klasy gruntu III, IV,
	Niekorzystna	Dominująca klasa gruntu IV, V.

 Przeznaczenie w planie lub studium	Korzystne	Zieleń urządzone
	Przeciętne	Obydwa przeznaczenia.
	Niekorzystne	Tereny leśne.
 Wielkość działki.	Korzystne	Do 1,0 ha
	Przeciętne	Od 1,00 do 3,0 ha
	Niekorzystne	Powyżej 3,0 ha

W toku analizy rynku wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną 12 transakcji przyjętych do porównania:

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Pow. gruntu [m2]	Cena	Cena m2 netto [PLN]	Przeznaczenie gruntu	Numer działek	Klasa bonitacyjna
1	2023-06-12	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Bargłówka	2350	20 000,00 zł	8,51 zł	Tereny leśne	390/213	IV/IV a
2	2023-07-21	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Bargłówka	7260	23 000,00 zł	3,17 zł	Tereny zieleni	393/237;394/238	V
3	2023-08-11	kędzierzyński-kozielski	Kędzierzyn-Koźle (gmina miejska)	Kędzierzyn-Koźle	12462	79 400,00 zł	6,37 zł	Tereny leśne	660;707	III/III b
4	2023-10-26	kędzierzyński-kozielski	Polska Cerekiew (gmina wiejska)	Dzielawy	14420	130 000,00 zł	9,02 zł	Tereny leśne	232/1	III/III a
5	2023-10-26	kędzierzyński-kozielski	Polska Cerekiew (gmina wiejska)	Dzielawy	2530	25 000,00 zł	9,88 zł	Tereny leśne	232/2;232/6	III/III a
6	2023-10-27	Rybnik	Rybnik (gmina miejska)	Rybnik	10520	52 600,00 zł	5,00 zł	Tereny leśne	985	IV/IV a
7	2023-11-02	raciborski	Kuźnia Raciborska (obszar wiejski)	Rudy	12845	111 750,00 zł	8,70 zł	Tereny leśne	44/4	V
8	2023-11-02	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Dziergowice	9830	88 500,00 zł	9,00 zł	Tereny leśne	830	IV/IV a
9	2023-12-29	kędzierzyński-kozielski	Kędzierzyn-Koźle (gmina miejska)	Kędzierzyn-Koźle	8476	40 000,00 zł	4,72 zł	Tereny leśne	1006;1015	III/III b
10	2024-04-23	kędzierzyński-kozielski	Kędzierzyn-Koźle (gmina miejska)	Kędzierzyn-Koźle	10001	23 334,00 zł	2,33 zł	Tereny leśne	722/3	VI
11	2024-08-14	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Kozłów	9758	29 300,00 zł	3,00 zł	Tereny zieleni	92/12;376/26;402/26	IV/IV b
12	2024-09-26	raciborski	Kuźnia Raciborska (obszar wiejski)	Ruda Kozielska	36368	202 000,00 zł	5,55 zł	Tereny leśne	116;123;563;564;307/1; 307/4;534	IV/IV a



Rysunek nr 13. Wykres cen jednostkowych transakcji przyjętych do porównania.

Opis statystyczny próbki:

Liczebność: 12

Data min: 2023-06-12

Data max : 2024-09-26

Miary położenia:

Cena min: 2,33 zł/m²

Cena śr : 6,27 zł/m²

Cena max : 9,88 zł/m²

Mediana : 5,55 zł/m²

Powierzchnia gruntu:

Powierzchnia min : 2 350 m²

Powierzchnia śr : 11 402 m²

Powierzchnia max : 36 368 m²

Powierzchnia łączna : 136 820 m²

Cena transakcyjna:

Cena min : 20 000,00 zł

Cena śr : 68 740,00 zł

Cena max : 202 000,00 zł

Mediana : 52 600,00 zł

Wyliczono zakres współczynników korygujących, który wynosi :

Dolny - $G_d = C_{min} / C_{\text{śr}} = 0,37$

Górny - $G_g = C_{max} / C_{\text{śr}} = 1,58$

Opis cech nieruchomości o wartości minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Charakterystyka		
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o C _{min}	Nieruchomość o C _{max}
Lokalizacja i dojazd do nieruchomości.	Przeciętna	Niekorzystna	Przeciętna
Kształt rozłogu.	Przeciętny	Niekorzystny	Przeciętny
Wartość użytkowa, bonitacja.	Niekorzystna	Niekorzystna	Korzystna
Przeznaczenie w planie lub studium	Przeciętne	Niekorzystne	Korzystna
Wielkość działki.	Korzystna	Niekorzystna	Korzystna

Wycena wartości jednostkowej:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników		Atrybuty wycenianej nieruchomości	Wartość wsp. korygujących Σu_i
			Min	Max		
1.	Lokalizacja i dojazd do nieruchomości.	40 %	0,15	0,63	Przeciętna	0,42
2.	Kształt rozłogu.	10 %	0,04	0,16	Przeciętny	0,10
3.	Wartość użytkowa, bonitacja.	20%	0,07	0,32	Niekorzystna	0,08
4.	Przeznaczenie w planie lub studium	20 %	0,07	0,31	Przeciętne	0,21
5.	Wielkość działki.	10 %	0,04	0,16	Korzystna	0,16
Razem:		100,00%	0,37	1,58		0,97

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynków wynosi:

$$W_{2j} = C_{sr2} \times \Sigma U_i \times E$$

gdzie :

C_{sr2} - średnia cena jednostkowa – 6,27 zł/m²

ΣU_i - suma współczynników korygujący – 0,97

E - współczynnik eksperta oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (nie występują przyjęto: 1,00).

$$W_{2j} = 6,27 \text{ zł/m}^2 \times 0,97 \times 1,00 = 6,08 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa części nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach 260, 261 o łącznej powierzchni 5 610 m², wynosi :

$$W_2 = W_{j2} \times P_2$$

gdzie :

W_2 - wartość rynkowa części nieruchomości.

W_{j2} - wartość rynkowa 1m² powierzchni gruntu: 6,08 zł/m²

P_2 - powierzchnia gruntu 5 610 m²

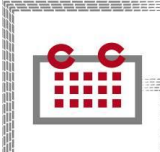
$$W_2 = 6,08 \text{ zł/m}^2 \times 5\,610 \text{ m}^2 = 34\,108,8 \text{ zł}$$

$$\approx \mathbf{34\,100,00 \text{ zł.}}$$

3. Część nieruchomości przeznaczona pod budowę mieszkaniowo – usługową, zabudowana budynkiem jednorodzinnym w stanie surowym otwartym.

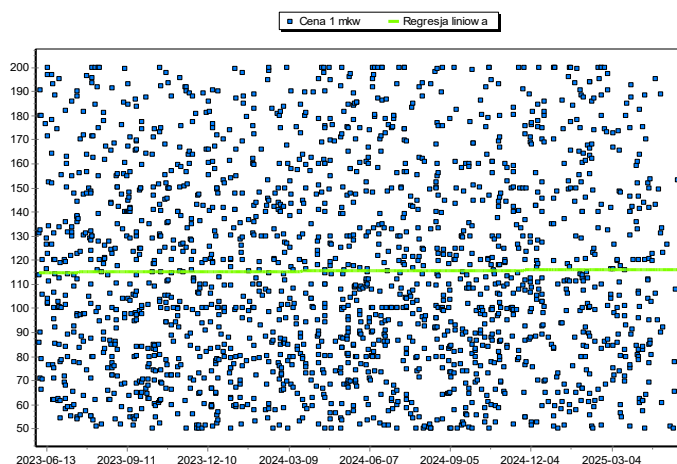
Wycenę przeprowadzono w dwóch etapach. Najpierw ustalono wartość niezabudowanego gruntu a następnie oszacowano koszt likwidacji obiektu budowlanego.

Zgodnie z założeniami wybranej metody ustalono:

	<u>Rodzaj rynku</u> – analizowano transakcje na rynku wtórnym dotyczące sprzedaży nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w planie lub studium jako tereny pod budowę mieszkaniowo - usługową.
	<u>Obszar rynku</u> – analizie poddano transakcje na terenie powiatów, kędzierzyńsko – kozielskiego, krapkowickiego, raciborskiego i gliwickiego.
	<u>Okres monitorowania</u> – ceny obserwowano na przestrzeni 2 lat od daty oględzin.

Jako cenę jednostkową do porównania przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

W celu ustalenia trendu czasowego zbadano ceny nieruchomości pod budowę mieszkaniowo - usługową na terenie województwa opolskiego.



Trend zmian [%/rok] : + 0,54
Nachylenie prostej reg. : 0,0017
Wsp. determinacji : 0,00
Liczba transakcji : 1923

Rysunek nr 14. Trend czasowy cen 1 m² powierzchni gruntów rolnych.

Powyższy wykres przedstawia, iż trend czasowy tego typu nieruchomości w badanym okresie wynosi średnio + 0,54 % rocznie.

Został on pominięty przy wycenie.

Ustalenie atrybutów cenotwórczych wycenianej nieruchomości i ich wag:

Z całego zbioru transakcji wybrano nieruchomości o jednostkowej cenie minimalnej oraz maksymalnej, które poddano szczegółowej analizie określając ich cechy rynkowe. W wyniku analizy cen jednostkowych wybranych transakcji oraz całego zbioru transakcji zawartych w okresie trzech lat oraz analizy preferencji nabywców tego typu nieruchomości, ustalono, jakie cechy nieruchomości mają największy wpływ na cenę. Ustalono również skalę ocen poszczególnych cech.

Powyższe ustalenia przedstawiono w tabeli:

Lp	Cechy rynkowe	ΔC (waga cechy)
1.	Lokalizacja	40 %
2.	Warunki dojazdu, dostępność.	20 %
3.	Uzbrojenie.	20%
4.	Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	20 %

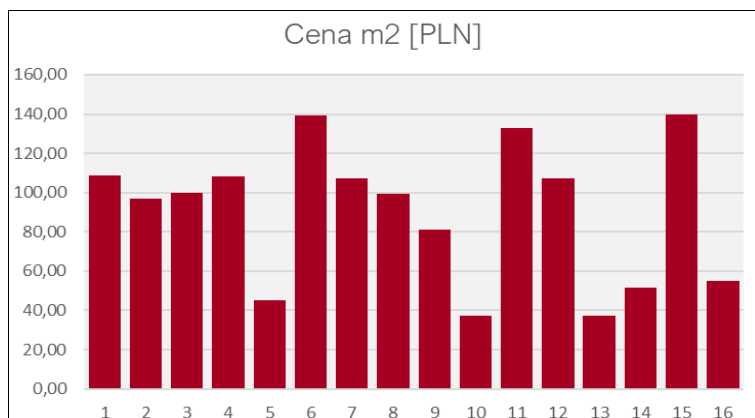
Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą skalę ocen:

Rodzaj cechy	Ocena	Opis
 Lokalizacja.	Korzystna	Położenie w strefie śródmiejskiej, wysoki stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych i wojewódzkich. Usytuowanie na terenach zabudowy rezydencjonalnej i jednorodzinnej.
	Przeciętna	Położenie w niewielkiej odległości od strefy śródmiejskiej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, dogodny dostęp do istniejącej sieci dróg krajowych oraz wojewódzkich.
	Niekorzystna	Położenie w strefie peryferyjnej, przeciętny stan zagospodarowania terenów przyległych, bezpośredni dojazd drugorzędnymi ulicami. Dzielnice z udziałem przemysłu, nieużytków, ruchliwych arterii komunikacyjnych lub budownictwa wielorodzinnego o wysokiej intensywności zabudowy.
 Warunki dojazdu, dostępność.	Korzystna	Bezpośredni dostęp z drogi miejskiej, drogi główne, dogodny dojazd.
	Przeciętna	Drogi boczne z dobrym dojazdem do głównych dróg i nawierzchnią asfaltową
	Niekorzystne	Drogi boczne, wąskie bądź nieutwardzone lub utwardzone płytami betonowymi.

 Uzbrojenie	Korzystne	Pełne
	Przeciętne	Dostęp do pełnego.
	Niekorzystne	Brak
 Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	Korzystne	Regularny kwadrat lub prostokąt o odpowiedniej proporcji oraz długości boków. Teren płaski, bez deniwelacji szkód górniczych i terenów narażonych na zalanie.
	Przeciętne	Nieregularny prostokąt lub wielokąt. Teren z niewielkimi deniwelacjami.
	Niekorzystne	Wydłużona, zbyt wąski lub nieregularny wielokąt. Trudne warunki geotechniczne, szkody górnicze, osuwiska, tereny zalewowe, duże deniwelacje, skarpy.

W toku analizy rynku wyselekcjonowano próbkę reprezentatywną 17 transakcji przyjętych do porównania:

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Miejscowość	Ulica	Pow. gruntu [m ²]	Cena netto [PLN]	Cena m ² [PLN]	Numer działek	Numer aktu notarialnego
1	2023-06-20	raciborski	Kuźnia Raciborska	Ruda Kozielska	ul. Boczna	1001	109 000,00 zł	108,89	181/6	4722/2023
2	2023-07-18	gliwicki	Rudziniec (gmina wiejska)	Łączka	ul. Jesionowa	795	77 000,00 zł	96,86	6/1	4055/2023
3	2023-08-30	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Goszyce	ul. Wiejska	1000	100 000,00 zł	100,00	116/5	7839/2023
4	2023-10-24	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Goszyce	ul. Wiejska	1894	205 000,00 zł	108,24	99	11338/2023
3	2023-12-01	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Solarnia		111759	5 029 155,00 zł	45,00	218/2;228/1; 238/1;262/2	6543/2023
4	2024-02-27	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Sierakowice	ul. Tworogowska	1881	262 000,00 zł	139,29	394/2;392/2	1504/2024
5	2024-03-01	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Sierakowice	ul. Skotnica	1400	150 000,00 zł	107,14	769/133	961/2024
6	2024-03-12	gliwicki	Sośnicowice (obszar wiejski)	Sierakowice		1809	180 000,00 zł	99,50	403/39;405/3 9	1566/2024
6	2024-05-22	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Ortowice	ul. Gliwicka	606	49 268,29 zł	81,30	78/7	4587/2024
7	2024-05-27	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Dziergowice		3200	120 000,00 zł	37,50	895	2452/2024
7	2024-07-02	gliwicki	Rudziniec (gmina wiejska)	Łączka	ul. Jesionowa	1191	158 000,00 zł	132,66	381	3550/2024
8	2024-07-24	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Bierawa		5135	550 000,00 zł	107,11	540	3495/2024
9	2024-08-08	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Solarnia	ul. Powstańców	802	30 000,00 zł	37,41	598/2	5043/2024
9	2024-09-11	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Dziergowice		971	50 000,00 zł	51,49	596/5	7943/2024
10	2024-09-25	kędzierzyński-kozielski	Bierawa (gmina wiejska)	Stara Kuźnia		1034	144 760,00 zł	140,00	156/3	6035/2024
10	2024-11-29	raciborski	Kuźnia Raciborska	Ruda		24610	1 358 000,00 zł	55,18	419	6167/2024



Rysunek nr 15. Wykres zaktualizowanych cen jednostkowych transakcji przyjętych do porównania.

Opis statystyczny próbki:

Liczebność: 17

Data min: 2023-06-20

Data max : 2024-11-29

Miary położenia:

Cena min: 37,41 zł/m²

Cena śr : 90,47 zł/m²

Cena max : 140,00 zł/m²

Mediana : 99,50 zł/m²

Powierzchnia gruntu:

Powierzchnia min : 606 m²

Powierzchnia śr : 9 943 m²

Powierzchnia max : 111 759 m²

Powierzchnia łączna : 159 088 m²

Cena transakcyjna:

Cena min : 30 000,00 zł

Cena śr : 535 761,46 zł

Cena max : 5 029 155,00 zł

Mediana : 150 000,00 zł

Wyliczono zakres współczynników korygujących, który wynosi :

Dolny - $Gd = C_{min} / C_{śr} = 0,41$

Górny - $Gg = C_{max} / C_{śr} = 1,55$

Opis cech nieruchomości o wartości minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Charakterystyka		
	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość o C _{min}	Nieruchomość o C _{max}
Lokalizacja	Przeciętna „+„	Przeciętna	Przeciętna
Warunki dojazdu, dostępność.	Korzystna	Przeciętna	Przeciętna
Uzbrojenie.	Przeciętna	Niekorzystna	Przeciętna
Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	Korzystne	Przeciętne	Korzystna

Wycena wartości jednostkowej:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Zakres współczynników		Atrybuty wycenianej nieruchomości	Wartość wsp. korygujących Σu_i
			Min	Max		
1.	Lokalizacja	40 %	0,16	0,62	Przeciętna „+„	0,50
2.	Warunki dojazdu, dostępność.	20 %	0,09	0,31	Korzystna	0,29
3.	Uzbrojenie.	20%	0,08	0,31	Przeciętna	0,19
4.	Kształt, możliwość zagospodarowania, warunki geotechniczne.	20 %	0,08	0,31	Korzystne	0,30
Razem:		100,00%	0,41	1,55		1,28

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynków wynosi :

$$W_{3j} = C_{sr3} \times \Sigma U_i \times E$$

gdzie :

C_{sr3} - średnia cena jednostkowa – 90,47 zł/m²

ΣU_i - suma współczynników korygujący – 1,28

E - współczynnik eksperta oceny sytuacji rynkowej uwzględniający inne indywidualne cechy nieruchomości (nie występują przyjęto: 1,00).

$$W_{3j} = 90,47 \text{ zł/m}^2 \times 1,28 \times 1,00 = 115,80 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu stanowiącego działki gruntu o numerach 67/3, 67/5, 67/6, 67/7 o łącznej powierzchni 3 656 m² wynosi :

$$W_{3g} = W_{j3} \times P_3$$

gdzie :

W_{j3} - wartość rynkowa części nieruchomości.

W_{j3} - wartość rynkowa 1m² powierzchni gruntu: 115,80 zł/m²

P_2 - powierzchnia gruntu 3 656 m²

$$W_{3g} = 115,80 \text{ zł/m}^2 \times 3\,656 \text{ m}^2 = 423\,364,80 \text{ zł}$$

$$\approx \mathbf{423\,400,00 \text{ zł.}}$$

Koszt wyburzenia budynku oszacowano na podstawie ofert i cenników firm prowadzących taką działalność z województw opolskiego i śląskiego.

Zakres robót	Cena za 1 m ²	Ilość	Łączny koszt
Rozbiórka konstrukcji.	145,00 zł/m ² p. uż.	272,10	39 454,50
Załadunek i wywóz gruzu.	60,00 zł/m ² p. uż.	272,10	16 326,00
Likwidacja fundamentów i niwelacja terenu	50,00 zł/m ² p. zab.	274,00	13 700,00
R A Z E M			69 480,50

Koszt rozbiórki budynku oszacowano na : 70 000,00 zł

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działki gruntu o numerach 67/3, 67/5, 67/6, 67/7 o łącznej powierzchni 3 656 m², zabudowanej budynkiem do wyburzenia zlokalizowanej w Ortowicach przy ul. Wiejskiej wynosi :

$$W_3 = W_{3g} - K = 423\,400,00 \text{ zł} - 70\,000,00 \text{ zł}$$

$$= 353\,400,00 \text{ zł}$$

Wartość całej nieruchomości zapisanej w KW nr OP1K/00041261/7.

Wartość rynkowa całej nieruchomości zapisanej w KW nr OP1K/00041261/7 wynosi :

$$W = W_1 + W_2 + W_3$$

gdzie :

W₁ – wartość działek gruntu o numerach 218/2, 224/2, 224/4 o łącznej powierzchni 5 890 m².

W₂ – wartość działek gruntu o numerach 260 i 261 o łącznej powierzchni 5 610 m².

W₃ – wartość działek gruntu o numerach 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 o łącznej powierzchni 3 656 m², zabudowane budynkiem w stanie surowym otwartym.

$$W = 394\,300,00 \text{ zł} + 34\,100,00 \text{ zł} + 353\,400,00 \text{ zł}$$

$$= 781\,800,00 \text{ zł}$$

4. Podsumowanie.

1. Aktualną wartość rynkową nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer OP1K/00041261/71 stanowiącej:



niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 218/2, 224/2, 224/4 o łącznej powierzchni 5 890 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeważającym przeznaczeniu w mpzp jako MU - grunty pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,

niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 260 i 261 o łącznej powierzchni 5 610 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeznaczone w mpzp jako ZŁ - tereny zieleni niskiej,

działki gruntu o numerach ewidencyjnych 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 o łącznej powierzchni 3 656 m², zabudowane budynkiem jednorodinnym w stanie surowym otwartym o powierzchni użytkowej 272,70 m², zlokalizowane w Ortowicach przy ul. Gliwickiej 58 na terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe,

ustalono na:

781 800,00 zł

Jest to wartość netto nie zawierająca ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

Ustalona wartość jest wartością rozumianą w świetle Ustawy o gospodarce nieruchomościami jako 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 rozeznaniem rynku i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Otrzymany wynik wycenianej nieruchomości:

- uwzględnia dane uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości w okresie trzech lat od dnia wykonania operatu.
- uwzględnia atrybuty i tendencje mające wpływ na wartość rynkową tego typu nieruchomości.

W ocenie rzeczoznawcy wartość 1 m² szacowanej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych kupna-sprzedaży nieruchomości podobnego rodzaju na rynku lokalnym. W związku z tym otrzymany wynik wartości nieruchomości można uznać za realny i zgodny z rynkiem, a otrzymany wynik wartości rynkowej nieruchomości za najbardziej prawdopodobną cenę, jaka można uzyskać za daną nieruchomość na rynku.

Wartość rynkowa dla sprzedaży wymuszonej.

Przyjmowane „zwyczajowo” współczynniki korygujące wartość rynkową do wartości dla wymuszonej sprzedaży, kształtują się na poziomie zbliżonym do obniżek cen wywoławczych przy licytacji komorniczej (o $\frac{1}{4}$ w pierwszej i $\frac{1}{3}$ w drugiej licytacji) oraz w przetargach, gdy sprzedającym jest gmina tj. od 65% do 80%. Dyskonto 80% dotyczy nieruchomości najbardziej atrakcyjnych w warunkach rynku wzrostowego. Ustalono z ostrożności, iż cena nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej może ulec obniżeniu o **25%**.

Na zasadzie analogii do przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego dotyczących drugich licytacji komorniczych oraz zgodnie z przytoczonymi w punkcie 1.8. artykułem i postanowieniami Sądów ustalono, iż przy transakcji wymuszonej sprzedaży nieruchomości, odbywającej się przy krótkim wyeksponowaniu oferty na rynku, cena transakcyjna wynosić będzie **75 % aktualnej wartości rynkowej**.

2. Wartość rynkową przy sprzedaży wymuszonej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej numer OP1K/00041261/71 stanowiącej:

niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 218/2, 224/2, 224/4 o łącznej powierzchni 5 890 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeważającym przeznaczeniu w mpzp jako MU - grunty pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,

niezabudowane działki gruntu o numerach ewidencyjnych 260 i 261 o łącznej powierzchni 5 610 m², zlokalizowane w Ortowicach o przeznaczone w mpzp jako Zł - tereny zieleni niskiej,

działki gruntu o numerach ewidencyjnych 67/3, 67/5, 67/6 i 67/7 o łącznej powierzchni 3 656 m², zabudowane budynkiem jednorodinnym w stanie surowym otwartym o powierzchni użytkowej 272,70 m², zlokalizowane w Ortowicach przy ul. Gliwickiej 58 na terenie przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe,

ustalono na:

586 350,00 zł.

Jest to wartość netto nie zawierająca ewentualnego podatku VAT i innych opłat.

5. Klauzule i ograniczenia.

Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny i obowiązującymi Tymczasowymi Notami Interpretacyjnymi opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

Niniejsze opracowanie może być wykorzystane jedynie w celu określonym w opracowaniu i nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem.

Ustalona w opracowaniu kwota aktualna jest na dzień opracowania oraz przez okres następnego roku bez aktualizowania opracowania

Autor niniejszego opracowania nie bierze odpowiedzialności za nieujawnione przez uczestników postępowania fakty, które mogą wpłynąć na zmianę wartości wycenianej nieruchomości, jak również za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej.

Opracował:



Aleksander Gzyl

Aleksander Gzyl

41-106 Siemianowice Śląskie, ul. Mieszka I 22

tel.: 32 247-58-67; 509-911-602. e-mail: agzyl@op.pl

Siemianowice Śląskie, dnia 6 czerwca 2025r.