

# OPERAT SZACUNKOWY

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM  
DOMKU LETNISKOWEGO - UDZIAŁU ½ CZĘŚCI  
JAKO PRZEDMIOTU PRAWA WŁASNOŚCI  
POŁOŻONEJ W TURAWIE PRZY ULICY ŻUŻŁOWEJ 9  
GMINA TURAWA, POWIAT OPOLSKI,  
WOJ. OPOLSKIE**

**DZIAŁKA GRUNTU NR 2/31 A.M. 7  
OBRĘB 0138 TURAWA**



**DZIAŁKA NR 2/31, MAPA 7, O POWIERZCHNI 0,0061 HA,  
OBRĘB TURAWA**

**KSIĘGA WIECZYSTA NR OP10/00079635/9 PROWADZONA PRZEZ  
VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO W OPOLU**

**OPRACOWAŁ: Szymon Warzecha**



*Szymon Warzecha*

**Krapkowice, dnia 22 czerwca 2018 roku**

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<b>Adres nieruchomości:</b>	
Turawa, ul. Żużłowa 9, gmina Turawa, działka nr ewidencyjny 2/31 a.m.7	
<b>Określenie nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów numerem 2/31, a.m. 7, obręb Turawa o powierzchni 0,0061 ha., jako przedmiot prawa własności. Działka nr 2/31 zabudowana jest jednorodzinny całorocznym budynkiem domku letniskowego w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej 36,15 m<sup>2</sup>.</p> <p>Przedmiotowy budynek jest obiektem parterowym, bez podpiwniczenia. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej pod koniec lat 80 ubiegłego wieku.</p> <p>Wyceniana nieruchomość położona jest w Turawie gmina Turawa, powiat opolski, woj. opolskie. Zabudowę sąsiednią stanowią domki letniskowe i teren leśny.</p> <p>Budynek domku letniskowego wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej : wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne.</p> <p>Kształt działki regularny, zbliżony prostokąta. Teren równy, płaski, wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne</p> <p>Droga dojazdowa do nieruchomości zabudowanej - leśna, utwardzona.</p>
<b>Księga Wieczysta</b>	Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu KW numer <b>OP10/00079635/9</b>
<b>Cel wyceny:</b>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
<b>Oszacowana wartość rynkowa:</b>	Wartość rynkowa udziału ½ części nieruchomości w stanie aktualnym wynosi <b>25 000 zł</b> <i>/słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych/</i>
<b>Data określenia wartości rynkowej:</b>	22 czerwca 2018 roku
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	22 czerwca 2018 roku
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy</b>	 <p>Pieczęć okrągła Rzeczoznawcy Majątkowy Szymon Warzecha, 47-303 Krapkowice, Osiedle Sady 9/6, TEL. +48 608-406-631 (5486), UPRAWNIENIA NR 6218. Podpis: Szymon Warzecha</p>

## SPIS TREŚCI

I	Karta tytułowa	str.	1
II	Wyciąg z operatu	str.	2
III	Spis treści	str.	3
1.	<b>PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b>	str.	4
1.1.	<i>Przedmiot wyceny</i>	str.	4
1.2.	<i>Zakres wyceny</i>	str.	4
2.	<b>CEL WYCENY</b>	str.	4
3.	<b>PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	str.	4
3.1.	<i>Podstawa formalna</i>	str.	4
3.2.	<i>Podstawy materialno-prawne</i>	str.	4
3.3.	<i>Źródła danych merytorycznych</i>	str.	5
4.	<b>DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b>	str.	5
5.	<b>OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY</b>	str.	5
5.1.	<i>Określenie stanu prawnego</i>	str.	5
5.2.	<i>Lokalizacja szczegółowa i otoczenie</i>	str.	7
5.3.	<i>Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości</i>	str.	8
6.	<b>PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	str.	10
7.	<b>RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA</b>	str.	10
7.1.	<i>Przesłanki wyboru wyceny</i>	str.	10
7.2.	<i>Rodzaj określonej wartości</i>	str.	12
8.	<b>ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</b>	str.	14
9.	<b>OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY</b>	str.	17
10.	<b>WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI</b>	str.	20
11.	<b>KLAUZULE I OGRANICZENIA</b>	str.	20
12.	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	str.	21

## **1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY**

### **1.1 Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów numerem 2/31 mapa 7, o powierzchni 0,0061 ha jako przedmiot prawa własności. Działka nr 2/31 zabudowana jest całorocznym domkiem letniskowym (funkcja mieszkalna) w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej 36,15 m<sup>2</sup>.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Turawie przy ulicy żuźlowej 9, gmina Turawa, powiat opolski, woj. opolskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu Księga Wieczysta KW numer **OP1O/00079635/9**.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności ½ udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej całorocznym domkiem letniskowym w stanie aktualnym.

## **2. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie ww. wartości rynkowej prawa własności ½ udziału dla potrzeb ustalenia ceny jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym (upadłość konsumencka).

## **3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1.Podstawa formalna**

Podstawą formalną niniejszego operatu szacunkowego jest zlecenie wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia operatu zawarte pomiędzy:

Syndykiem Masy Upadłości Mróz Henryki,

a Szymonem Warzecha, Rzeczoznawcą Majątkowym wykonującym operat szacunkowy

### **3.2. Podstawy materialno - prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 2016, poz. 2147);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Numer 207 pozycja 2109 z 2004 roku oraz Dz. U. Numer 196, poz. 1628 z 2005 roku);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165 poz. 985 z 2011 roku);
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami;
- Ustawa z 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze ( Dz.U. nr 175 poz. 1361 z 2009r.)

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

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- KW numer **OP10/00079635/9**;
- Wypis z rejestru gruntów;
- Inne materiały i informacje uzyskane od Zleceniodawcy;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa „Uchwała Rady Gminy Turawa nr XXVII/166/2009 z dnia 05 czerwca 2009 r.” ;
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 08 czerwca 2018 roku;
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych zgromadzonych w siedzibie Starostwa Powiatowego w Opolu;
- Literatura fachowa
  - „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM Warszawa 2010.
  - „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” Mieczysław Prystupa, Wydawnictwo Replika 2014.
  - Pomocniczo: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Wyliczenia własne.

## **4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY**

1. Data sporządzenia wyceny	22 czerwca 2018 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	22 czerwca 2018 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	08 czerwca 2018 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	08 czerwca 2018 r.

## **5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY**

### **5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Stan prawny nieruchomości jest uregulowany

Stan prawny nieruchomości ustalono zgodnie ze Standardem III.3 - „Ustalanie Stanu prawnego Przedmiotu Wyceny”. Stan praw ustalono dnia 22 czerwca 2018 r. w oparciu o treści zapisów w Księdze Wieczystej KW numer **OP10/00079635/9** prowadzonej przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu.

**KW numer OP1O/00079635/9**  
**TYP KSIĘGI – nieruchomość gruntowa**

**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

Numer działki: 2/31

Położenie: województwo opolskie, pow. opolski, Turawa

Sposób korzystania: Teren zabudowany w lesie

Obszar całej nieruchomości: **0,0061 ha**

**Dział I - spis praw związanych z własnością:**

Brak wpisów

**Dział II – własność:**

Właściciel: Henryka Mróz, córka Józefa i Stanisławy – udział ½

Jadwiga Mróz, córka Mieczysława i Janiny – udział ½

**Dział III – ciężary i ograniczenia:**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OP1O / 8361 / 18 / 1 - 2018-05-07, 12:52:03 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

**Dział IV – hipoteki:**

Brak wpisów

**Oznaczenie nieruchomości wg Rejestru Gruntów:**

Województwo: opolskie

Powiat: opolski

Id. Dz.: 160913\_2.0138.AR\_7.2/31

Obręb: 0138 Turawa

Opis użytków: Inne tereny zabudowane

Symbol klasoużytku: Bi

Powierzchnia działki: 0,0061 ha

Informacje zawarte w Księdze Wieczystej i w Wypisie z rejestru gruntów zgodne są z istniejącym stanem faktycznym określonym podczas oględzin.

## **5.2. Lokalizacja szczegółowa i otoczenie**

### Ogólna charakterystyka lokalizacji nieruchomości

Nieruchomość gruntowa zabudowana całorocznym budynkiem domku letniskowego w zabudowie szeregowej położona jest w Turawie, przy ulicy żużlowej 9, gmina Turawa, powiat opolski, województwo opolskie. Nieruchomość położona jest w odległości około kilkaset metrów od Jeziora Turawskiego w pięknym otoczeniu rozciągającego się terenu leśnego i 800. Od ścisłego centrum miejscowości dzieli nieruchomość jakieś 1,5 km.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy jednej z bocznych ulic, która prowadzi w kierunku jeziora Turawskiego.

W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajduje się zabudowa domków letniskowych (pełnią funkcję całorocznych domków letniskowych) i niezabudowane nieruchomości gruntowe. Dostęp do komunikacji miejskiej gorszy.



### **Opis działki gruntu**

#### **Działka 2/31**

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa oznaczona jest w ewidencji gruntów numerem 2/31 a.m. 7, obręb 0138 Turawa. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0061 ha.

Działka ma kształt regularny, kształtem zbliżona do prostokąta. Ukształtowanie terenu – teren płaski. Ukształtowanie terenu i kształt działki jest korzystny pod względem jej zabudowy i zagospodarowania. Teren działki ogrodzony od frontu. Ogrodzenie wykonane z elementów drewnianych z metalową furtką. Plac przed domkiem porośnięty trawą.

Na działce oznaczonej ewidencyjnym numerem 2/31 posadowiony jest całoroczny budynek domku letniskowego, bez podpiwniczenia w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej 36,15 m<sup>2</sup>.

Działka zlokalizowana jest dalszej odległości od głównej drogi, w głębi lasu. Dojazd do nieruchomości przeciętny – drogą utwardzoną leśną.

Uzbrojenie: przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne.

**Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.**

### **5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości**

#### **Opis domku letniskowego (zgodnie ze stanem faktycznym):**

Mieszkalny, parterowy domek letniskowy w zabudowie szeregowej, bez podpiwniczenia o powierzchni użytkowej 36,15 m<sup>2</sup> wybudowany został pod koniec lat 80 ubiegłego wieku. Budynek zaprojektowany w technologii tradycyjnej murowanej, bryła budynku zwarta, przykryta lekko spadzistym dachem pokrytym blachą a w części tarasu eternitem.

Przedmiotowy całoroczny domek letniskowy spełnia wszelkie funkcje tradycyjnego budynku mieszkalnego.

#### **Opis konstrukcji budynku mieszkalnego :**

Budynek 1 kondygnacyjny

#### **Charakterystyka techniczna budynku**

<b>Lokalizacja</b>	<b>Turawa, Żużłowa 9</b>
Sposób użytkowania	Parterowy całoroczny domek letniskowy
Podpiwniczenie	Brak
Ilość kondygnacji nadziemnych	1
Rodzaj zabudowy	Szeregowa
Rodzaj konstrukcji	Murowana
Fundamenty	Ławy fundamentowe
Ściany	murowane z cegły i bloczków na zaprawie
Posadzki	Betonowe, na warstwie wełny mineralnej
Podłogi	Płytki ceramiczne i wykładzina dywanowa
Stropodach	Drewniany
Pokrycie dachowe	Blacha, eternit
Stolarka okienna	Drewniana
Drzwi wejściowe /wewnętrzne	Drewniane
Rynny i rury spustowe	Blacha stalowa ocynkowana
Elewacja	Brak
Instalacje	elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna
Ogrzewanie	Kominek dostarczający ciepło i grzejniki elektryczne
Stan techniczny	przeciętny – stopień zużycia budynku oceniono na 40 %

Brak zewnętrznej elewacji. Budynek nieocieplony

Wysokość pomieszczeń znajdujących się w budynku jest korzystna.

Stopień zużycia technicznego oszacowano na 40% - wymagany remont polegający na wymianie m.in. poszycia dachu, okien i drzwi wejściowych. Widoczne ewidentne pęknięcia ścian wewnątrz

Stan techniczny budynku przyjęto jako przeciętny.

#### **Dane techniczne:**

Powierzchnia użytkowa budynku : 36,15 m<sup>2</sup>



Lp.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa w m <sup>2</sup>
	<b>Domek Letniskowy</b>	
	<b>Część mieszkalna budynku /parter/</b>	
1	Salon	16,76
2	Kuchnia	3,52
3	Pokój	7,07
4	Łazienka	3,06
5	Przedpokój	5,74
<b>Razem Parter</b>		<b>36,15</b>
<b>Razem Powierzchnia</b>		<b>36,15</b>

*Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego została ustalona na podstawie pomiarów poszczególnych pomieszczeń w budynku, dokonanych w trakcie wizji na nieruchomości. Pomiaru wykonano po wewnętrznych długościach ścian wg normy PN-ISO 9836:1997*

Rozkład pomieszczeń to: salon, kuchnia, pokój, łazienka i przedpokój.

W salonie na podłodze płytki ceramiczne, ściany wyłożone tapetą, na suficie kasetony. W kuchni na podłodze płytki ceramiczne i częściowo na ścianie, pozostała część wyłożona tapetą, na suficie kasetony. W pokoju na podłodze wykładzina dywanowa, ściany pokryte tapetą, sufit wyłożony kasetonami. Podłoga i ściany łazienki pokryte płytkami ceramicznymi, na suficie kasetony. W przedpokoju podłoga wyłożona płytkami ceramicznymi, na ścianach tapeta a na suficie kasetony.

Przedmiotowy domek letniskowy posiada taras jako część relaksacyjną który wyłożony jest płytkami ceramicznymi, zadaszenie konstrukcji drewnianej przykryte eternitem.

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana, w oknach żaluzje.

W niektórych pomieszczeniach na ścianach widoczne pęknięcia. Standard pomieszczeń znajdujących się w budynku przyjęto jako przeciętny.

#### **Zużycie budynku**

W operacie dokonano oceny zużycia nieruchomości, określającego jego wpływ na wartość przedmiotu wyceny. Przez zużycie rozumie się utratę wartości wynikającą z zużycia technicznego, funkcjonalnego i środowiskowego.

**Zużycie techniczne** – wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

**Zużycie funkcjonalne** – wynikające z porównań zastosowanych w danym przypadku projektowych rozwiązań użytkowych do aktualnie preferowanych (ocena nowoczesności), a także porównań w zakresie standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne, jak również specjalistycznego przeznaczenia utrudniającego lub uniemożliwiającego zmianę sposobu wykorzystania.

**Zużycie środowiskowe** – wynika przede wszystkim z dokonanych lub planowanych zmian w otoczeniu nieruchomości powodującej bezpośrednio uciążliwość w korzystaniu z nieruchomości, takich jak budowa w sąsiedztwie zakładu przemysłowego, drogi o dużym natężeniu ruchu, linii tramwajowej czy nieregulowanego cieku wodnego, a także prowadzonej na danym terenie eksploatacji górniczej powodującej trwale uszkodzenie nieruchomości, oraz szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu. Budynek stanowiący zabudowę nieruchomości jest w dobrym stanie technicznym. Zużycie techniczne i funkcjonalne zakłada się na poziomie około 40 %. Ze względu na dobre sąsiedztwo ( najbliższe sąsiedztwo stanowi jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa) nie stwierdzono zagrożeń środowiskowych, przyjęto brak zużycia środowiskowego.

**Zużycie wycenianej nieruchomości wynosi około 40 %.**

## **6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Podstawa- Ustawa o gospodarce nieruchomościami: art. 154 ust. 2 i 3

1. „ 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.”
2. „ W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2 uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”

Nieruchomość położona jest na obszarze, który posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Turawa, obejmującego obszar Jezior Turawskich, zatwierdzonym Uchwałą nr XXVII/166/2009 Rady Gminy Turawa z dnia 05 czerwca 2009 r. , przedmiotowa nieruchomość gruntowa – dz. nr 2/31, położona jest na terenie oznaczonym symbolem:

**A-5ML** - tereny zabudowy letniskowo-wypoczynkowej

## **7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY**

### **7.1. Przesłanki wyboru sposobu wyceny**

Sposób wyceny oparto na rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165, poz. 985 z 2011 roku) – przyjmując za podstawę prawną art. 149-159 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jednolity Dz. U. nr 2016, poz. 2147 ) oraz na Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny:

-- Nota Interpretacyjna nr 1- NI 1- Zastosowanie Podejścia Porównawczego w wycenie

nieruchomości.

Zgodnie z §56 ust.1 Rozporządzenia sposób wyceny przedstawiony jest w operacie szacunkowym i polega na : określeniu przedmiotu i zakresu wyceny, określeniu celu wyceny a także podstawy formalnej wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych i cechach nieruchomości podobnych.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu nieruchomości, jak również posiadanego przez autora zbioru informacji o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży podobnych nieruchomości, przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania parami dla nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym.**

Metodologia wyceny podejściem porównawczym, metodą porównywania parami polega na wykonaniu poniższych czynności :

- 1/ określenie rynku, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- 2/ określenie rodzaju i liczby cech (atrybutów) rynkowych nieruchomości mających wpływ na poziom cen rynkowych na badanym rynku, wraz z określeniem wag cech rynkowych
- 3/ charakterystyka nieruchomości wycenianej z wyeksponowaniem jej atrybutów rynkowych
- 4/ wybór do porównania co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do przedmiotowej nieruchomości, których ceny transakcyjne są wiarygodne
- 5/ utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości
- 6/ wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnic cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi
- 7/ określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek
- 8/ ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Oszacowana wartość będzie obejmować zarówno prawo własności gruntu, jak i własność zainwestowania. Budynki mają bezpośredni wpływ na wartość całej nieruchomości poprzez ich stan techniczny, jakość zagospodarowania i uzbrojenia terenu, funkcjonalność.

Przy wycenie nieruchomości podejściem porównawczym należy określić jednostkę porównawczą, do której odniesione będą wszystkie inne dane charakteryzujące nieruchomość. Może to być powierzchnia działki lub powierzchnia użytkowa budynków.

## **7.2. Rodzaj określonej wartości**

Mając na uwadze cel wyceny, w niniejszym operacie szacunkowym przedstawiono wartość rynkową nieruchomości.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu jej użytkowania opisanego w rozdziale 5.3.. Jest to w ocenie autora niniejszego operatu szacunkowego optymalny sposób jej użytkowania, biorąc pod uwagę ww. czynniki.

Szacując wartość nieruchomości podejściem dochodowym i porównawczym otrzymujemy wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z art. 150. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu – określa się wartość rynkową. Art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że: „wartość rynkowa to „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, nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

### **Pojęcie szacunkowa kwota:**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej.

### **Pojęcie w dniu wyceny:**

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

**Pojęcie kwota jaką można uzyskać:**

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

**Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy:**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

**Pojęcie strony działają z rozeznanem i postępują rozważnie:**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę.

**Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej:**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

W niniejszej wycenie jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domku letniskowego/budynku mieszkalnego.

## **8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO**

**Na potrzeby niniejszej analizy określono:**

**Rodzaj rynku – rynek lokalny jako rynek prawa własności nieruchomości gruntowych zabudowanych całorocznymi domkami letniskowymi i budynkami mieszkalnymi**

**Obszar rynku – powiat opolski**

**Okres badania cen – od października 2017 r. do dnia wyceny – okres badania cen nie przekracza dwóch lat od daty wyceny**

**Przedmiot analizy – ceny transakcyjne kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodziennymi budynkami mieszkalnymi**

**Podstawa – ceny transakcyjne kupna-sprzedaży zabudowanych nieruchomości gruntowych ustalono na podstawie aktów Notarialnych uzyskanych w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, nie zawierają podatku VAT**

Powiat opolski zajmuje centralną część województwa opolskiego. W Dolinie Odry usytuowany jest na wysokości 135 m. n.p.m. i dochodzi do 220 m. n.p.m. na wzgórzach koło Ozimka, Niemodlina, Ligoty Turawskiej i Budkowic Starych.

W strukturze gospodarczej powiatu dominuje rolnictwo. Użytki rolne zajmują ponad 40 % powierzchni. Na gruntach ornych uprawia się jęczmień, żyto i pszenicę. Rozwinęła się także hodowla bydła, trzody chlewnej oraz uprawy szklarniowe warzyw i kwiatów. Z momentem rzeczywistego przystąpienia do Unii Europejskiej zwiększyła się ilość gospodarstw ekologicznych produkujących „zdrową żywność” i agroturystycznych, które łączą działalność rolną z turystyczną. W ostatnim czasie duży procent słabszych gleb przemianowano na działki pod zabudowę jednorodzienną i działalność gospodarczą.

W powiecie zarejestrowanych jest ok. 9000 podmiotów gospodarczych, w tym 8630 to podmioty gospodarcze w sektorze prywatnym. Zatrudnienie dużej grupy (około 50%) mieszkańców powiatu daje przemysł.

Największym pracodawcą w powiecie opolskim jest Elektrownia Opole S.A. w Brzeziu, która pracuje dla krajowego systemu elektroenergetycznego. W Ozimku i okolicach oraz w Osowcu rozwinął się przemysł maszynowy i hutniczy. W Ozimku działają spółki holdingowe, które powstały w wyniku restrukturyzacji Huty Małapanew. W Osowcu Fabryka Wyrobów Metalowych, Sp. z o.o. w Jedicach huta szkła "Jedlice". Ponadto na terenie powiatu opolskiego istnieje szereg zakładów rzemieślniczych wytwórczych i usługowych specjalizujących się w mechanice pojazdowej, pracach budowlanych i remontowych, małej i dużej gastronomii, stolarce meblowej i budowlanej (ok. 250 zakładów stolarskich), krawiectwie, ręcznym zdobieniu porcelany oraz hafcie artystycznym.

Na terenie powiatu opolskiego głównie występują utwory czwartorzędu, trzeciorzędu, kredy i triasu. Dna dolin rzecznych pokrywają gliny napływowe z okresu holocenu, a pod nimi zalegają utwory piaszczysto-żwirowe. Na terenie powiatu w dużych ilościach występują: kruszywo naturalne, surowce ceramiki budowlanej, piaski, piaski ze żwirem. Pokłady dolnego i częściowo środkowego wapienia muszlowego stanowią podstawową bazę surowcową dla potrzeb przemysłu wapienniczego i cementowego, który rozwinął się w okolicach Tarnowa Opolskiego. W pobliżu Graczy, Rutek i Tułowic występują złoża bazaltów eksploatowane przez kopalnie odkrywkowe surowców drogowych i surowców skalnych. Złoża margla, ilów i wapienia, pozwoliły na utworzenie kopalń i kamieniołomów, np. w Krasiejowie i Folwarku.

Zasoby leśne i spora ilość drewna dała podstawę do powstania dużych zakłady przemysłu drzewnego w Murowie i mniejsze w gminach Popielów i Dobrzeń Wielki, Komprachcice.

Powiat opolski dysponuje nowoczesnymi szlakami komunikacyjnymi na lądzie, w wodzie i w powietrzu.

Gęsta sieć dróg lokalnych gminnych i powiatowych umożliwi dotarcie do wszystkich miejscowości powiatu. Autostrada A4 (Medyk – Berlin), droga międzynarodowa E 40 (Frankfurt na Menem – Lwów) i równoległa do niej linia kolejowa ułatwiają i przyspieszają tranzyt przez Europę i dojazd do wszystkich miast europejskich.

Gmina Turawa położona jest w środkowo-wschodniej części województwa opolskiego i w swojej większej części leży na płaskich terenach Równiny Opolskiej, stanowiącej część Niziny Śląskiej, a jedynie południowo-zachodni kraniec z gruntami należącymi do Zawady leży w dolinie Odry. Gmina stanowiąca część powiatu opolskiego zajmuje 171 km<sup>2</sup> powierzchni, liczy 11 wsi, które łącznie zamieszkuje ok. 9,5 tys. mieszkańców.

Najwyższe wzniesienie (222 m n.p.m.) znajduje się w Zakrzowie Turawskim - najdalej na wschód wysuniętej wsi, natomiast jej najniższy punkt (157 m n.p.m.) - zgodnie z obniżaniem się terenu w kierunku południowo-zachodnim znajduje się w Zawadzie, leżącej w dolinie Odry. Przeptywająca przez gminę rzeka Mała Panew - prawy dopływ Odry - wyrzeźbiła dolinę nadając obszarowi dość charakterystyczny układ fizjograficzny.

Ponad połowę powierzchni gminy zajmują lasy należące do Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Stobrawsko-Turawskich.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Lokalny rynek nieruchomości jest rynkiem dobrze rozwiniętym. Istnieje przeciętna ilość transakcji kupna-sprzedaży działek zabudowanych domkami letniskowymi jednakże, że jest to całoroczny domek letniskowy posiadający wszelkie funkcje domu mieszkalnego jako transakcje porównywalne przyjęto także budynki mieszkalne. W celu lepszego zobrazowania rynku nieruchomości podobnych, rynek ściśle lokalny – rozszerzono na gminy sąsiednie.

Z uwagi na cenę najistotniejszym atrybutem wpływającym na jej wysokość jest atrakcyjność położenia, położenie blisko ciągów komunikacyjnych, obiektów handlowo-usługowych, urzędów. Powszechnie wiadomo, że najdroższe są nieruchomości położone jak najbliżej centrum regionu urbanistycznego. Jeśli położenie nieruchomości jest bardzo dobre, to drugim czynnikiem mającym

duży wpływ na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie w jakim się ona znajduje. Dla nieruchomości o przeznaczeniu budowlanym najlepszy jest, gdy jest ona położona blisko centrum, przy równocześnie dużej ilości terenów zielonych, małej emisji spalin, a także stosunkowo niewielkim hałasie. Z punktu widzenia ceny liczy się także wielkość sprzedawanej powierzchni. Nie bez znaczenia pozostaje fakt zabudowy oraz możliwości inwestycyjnych działki. Jeśli działka jest zabudowana, to wiadomo, że jest ona już w pewnym stopniu określona rodzajem posadowionych na niej budowli, natomiast działka niezabudowana jest „bardziej inwestycyjna”.

Transakcje kupna-sprzedaży domków letniskowych i jednorodzinnych budynków mieszkalnych na rynku lokalnym dotyczą przede wszystkim budynków gotowych, wykończonych z rynku wtórnego. Na podstawie analizy przeprowadzonej na rynku lokalnym przyjęto iż ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnych do nieruchomości wycenianej zawierają się w przedziale od 700,00 zł/m<sup>2</sup> do 1 732,56 zł/m<sup>2</sup>.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku lokalnego, porównując zamiany cen transakcyjnych w czasie par nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych, oraz dodatkowo stosując elementy analizy statystycznej i wykorzystując dane z analiz rynkowych prowadzonych przez firmy monitorujące rynek nieruchomości przyjęto iż ceny nieruchomości podobnych nie zmieniły się w czasie.

***W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domkami letniskowymi i budynkami mieszkalnymi.***

**Tabela nr 1**

Lp.	Data transakcji	Obręb, ulica	Pow. użytkowa b. mieszkalnego w m <sup>2</sup>	Pow. działki w m <sup>2</sup>	Cena transakcyjna	Cena m <sup>2</sup> pu.
1	19-10-2017	Turawa, ul. Energetyczna	86	385	149 000	1 732,56
2	20-10-2017	Turawa, ul. Pod lasem	56	461	70 000	1 250,00
3	31-10-2017	Turawa, ul. Brzozowa	50	696	35 000	700,00
4	17-01-2018	Turawa, ul. Rzeczna	80	1889	85 000	1 062,50
5	12-02-2018	Ozimek	89	1250	120 000	1 348,31
6	23-02-2018	Grodziec, ul. Częstochowska	58	2500	90 000	1 551,72

Po przeanalizowaniu stabelaryzowanych informacji ustalono, iż na badanym rynku nieruchomości w danym okresie cena minimalna powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wyniosła 700,00 zł/m<sup>2</sup> natomiast cena maksymalna 1 732,56 zł/m<sup>2</sup>. Różnica między C<sub>max</sub> a C<sub>min</sub> określona jako ΔC, konieczna do określenia wartości nieruchomości w metodzie porównywania parami wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 1\,032,56 \text{ zł/m}^2$$



## **9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I**

### **PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ**

#### **9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej całorocznym domkiem letniskowym**

W wyniku badań rynku, w tym badań dotyczących zachowań uczestników rynku, po konsultacjach w jednostkach trudniących się pośrednictwem w handlu nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę doświadczenie i obserwacje autora operatu dokonano wyboru 5 atrybutów (cech) rynkowych mających istotny wpływ na ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Wybrane przez autora atrybuty to:

1. Lokalizacja
2. Stan techniczny budynku
3. Standard wykończenia pomieszczeń
4. Powierzchnia użytkowa budynku
5. Powierzchnia gruntu

*Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli 2*

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	korzystna	Kryterium stanowi lokalizacja na tle miejscowości – odległość od centrum, dostępność do punktów handlowo – usługowych, placówek oświaty oraz obiektów użyteczności publicznej
		średnio korzystna	
2	Stan techniczny budynku	dobry	Budynek dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń, ocieplony (budynek nowy lub po kapitalnym remoncie), stopień zużycia poniżej 10-20%
		przeciętny	Budynek utrzymany przeciętnie, może wymagać remontów polegających na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, itp., stopień zużycia 20%-45%
		gorszy	Budynek w gorszym stanie, potrzebny gruntowniejszy remont polegający na większym zaawansowaniu zakresu prac, stopień zużycia powyżej 45%
3	Standard wykończenia pomieszczeń budynku	dobry	pomieszczenia budynku o dobrym standardzie
		przeciętny	pomieszczenia budynku o przeciętnym standardzie i przeciętnym stopniu zużycia technicznego
		gorszy	pomieszczenia budynku o gorszym standardzie i ponad przeciętnym stopniu zużycia technicznego lub pomieszczenia w stanie deweloperskim
4	Powierzchnia użytkowa budynku	mała	Powierzchnia użytkowa budynku poniżej 120 m <sup>2</sup>
		średnia	Powierzchnia użytkowa budynku od 120 m <sup>2</sup> do 150 m <sup>2</sup>
		duża	Powierzchnia użytkowa budynku powyżej 150 m <sup>2</sup>
5	Powierzchnia gruntu	korzystna	Powierzchnia gruntu od 500 m <sup>2</sup> do 1500 m <sup>2</sup>
		średnio korzystna	Powierzchnia gruntu poniżej 500 m <sup>2</sup>
		mniej korzystna	Powierzchnia gruntu powyżej 1500 m <sup>2</sup>

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 3)

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m2]
1	Lokalizacja	30	309,78
2	Stan techniczny budynku	20	206,51
3	Standard wykończenia pomieszczeń	20	206,51
4	Powierzchnia użytkowa budynku	15	154,88
5	Powierzchnia gruntu	15	154,88
<b>Ogółem:</b>		<b>100</b>	<b>1 032,56</b>

Do porównania wybrano z tabeli nr 1 trzy transakcje kupna – sprzedaży gruntów zabudowanych jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość.

**Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 1**

Opis/nazwa cechy	Dane i opis cechy
Lokalizacja	Turawa, ul. Energetyczna
Data sprzedaży	10.2017
Powierzchnia budynku mieszkalnego	86 m <sup>2</sup>
Cena sprzedaży	1 732,56 zł/m <sup>2</sup>
<b>Cechy rynkowe nieruchomości</b>	
lokalizacja	średnio korzystna
Stan techniczny budynku	dobry
Standard wykończenia pomieszczeń budynku	dobry
Powierzchnia użytkowa budynku	mała
Powierzchnia gruntu	średnio korzystna

**Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 2**

Opis/nazwa cechy	Dane i opis cechy
Lokalizacja	Turawa, ul. Pod Lasem
Data sprzedaży	10.2017
Powierzchnia budynku mieszkalnego	56 m <sup>2</sup>
Cena sprzedaży	1 250,00 zł/m <sup>2</sup>
<b>Cechy rynkowe nieruchomości</b>	
lokalizacja	średnio korzystna
Stan techniczny budynku	przeciętny
Standard wykończenia pomieszczeń budynku	przeciętny
Powierzchnia użytkowa budynku	mała
Powierzchnia gruntu	średnio korzystna

**Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 4**

Opis/nazwa cechy	Dane i opis cechy
Lokalizacja	Turawa, ul. Rzeczna
Data sprzedaży	01.2018
Powierzchnia budynku mieszkalnego	80 m <sup>2</sup>
Cena sprzedaży	1 062,50 zł/m <sup>2</sup>
<b>Cechy rynkowe nieruchomości</b>	
lokalizacja	średnio korzystna
Stan techniczny budynku	gorszy
Standard wykończenia pomieszczeń budynku	gorszy
Powierzchnia użytkowa budynku	mała
Powierzchnia gruntu	mniej korzystna

**Tabela obliczeń wartości rynkowej prawa własności 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domku letniskowego w stanie aktualnym:**

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		1	2	4
Adres nieruchomości	Turawa, ul. Żużłowa 9	Turawa, ul. Energetyczna	Turawa, ul. Pod lasem	Turawa, ul. Rzeczna
Data transakcji		10.2017 r.	02.2018 r.	03.2018 r.
Cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> powierzchni [zł]		1 732,56 zł	1 250,00 zł	1 062,50 zł
Lokalizacja nieruchomości	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	przeciętny	dobry	przeciętny	gorszy
		- 103,26 zł	0,00 zł	+ 103,26 zł
Standard wykończenia pomieszczeń budynku	przeciętny	dobry	przeciętny	gorszy
		- 103,26 zł	0,00 zł	+ 103,26 zł
Powierzchnia użytkowa budynku	mała	mała	mała	mała
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia gruntu	średnio korzystna	średnio korzystna	średnio korzystna	mniej korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	+ 77,44 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		- 206,52 zł	0,00 zł	+ 283,96 zł
CENA SKORYG. [zł]		1 526,04 zł	1 250,00 zł	1 346,46 zł
CENA ŚREDNIA 1m <sup>2</sup> pow. nieruchomości		1 374,17 zł		

**Wartość rynkowa prawa własności gruntu zabudowanego w stanie aktualnym wynosi:**

$$W = 1\,374,17 \text{ zł/m}^2 * 36,15 \text{ m}^2 = 49\,675,16 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: **50 000 zł**

/słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych/

### **Określenie wartości udziału 1/2 części nieruchomości**

**Wartość udziału należnego w prawie własności gruntu zabudowanego obliczono na podstawie oszacowanej wartości nieruchomości**

$$W_{R \text{ udz.}} = 1/2 \times 50\,000 = 25\,000$$

**Przyjęto: 25 000 zł**

/słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych /

## **10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM**

Sporządzony operat szacunkowy określa wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem całorocznego domku letniskowego, położonego w Turawie przy ul. Żużłowej 9, oznaczonej ewidencyjnym numerem 2/31 a.m. 7

***Wartość rynkowa udziału ½ części nieruchomości gruntowej zabudowanej domkiem letniskowym w stanie aktualnym wynosi:***

**$W_N = 25\ 000\ \text{zł}$**

*/słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych/*

Wartość rynkowa nieruchomości w stanie aktualnym w kwocie **1 374,17 zł/m<sup>2</sup>** mieści się w zakresie cen możliwych do osiągnięcia na lokalnym rynku nieruchomości podobnych.

Otrzymany wynik uwzględnia dane, które zostały uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości na obszarze gminy i gmin sąsiadujących. Uwzględnione zostały również najważniejsze atrybuty mające wpływ na wartość tego typu nieruchomości.

Oszacowana zatem wartość odzwierciedla stan lokalnego rynku dla tego rodzaju prawa do nieruchomości i odpowiada spodziewanej cenie jaką można byłoby uzyskać za nią przy jej odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości.

Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

## **11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- 1/ Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- 2/ Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu w jakim został on sporządzony.
- 3/ Rzeczoznawca majątkowy nie udziela w operacie szacunkowym gwarancji, co do aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.
- 4/ Niniejszy operat szacunkowy jest ważny rok od daty jego sporządzenia.
- 5/ Zabrania się publikowania fragmentów operatu szacunkowego lub udostępniania go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- 6/ Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej.
- 7/ Oszacowane w niniejszym operacie szacunkowym wartości nie zawierają opłat i podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości w tym podatku VAT.
- 8/ Rzeczoznawca oświadcza, iż spełnia warunki niezależności przy sporządzaniu operatu szacunkowego. Z właścicielami w/w nieruchomości oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami im bliskimi, w rozumieniu art.4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami), z ich doradcami prawnymi, podatkowymi lub majątkowymi nie łączą go żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które

mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

- 9/ Określona w operacie wartość ma charakter informacyjny a ostateczna decyzja o cenie sprzedaży należy do właściciela

## **12. ZAŁĄCZNIKI**

- 📁 Dokumentacja fotograficzna
- 📁 Protokół z badania Księgi Wieczystej
- 📁 Polisa ubezpieczeniowa
- 📁 Wypis z rejestru gruntów

**Operat sporządził:**

Krapkowice, dnia 22 czerwca 2018 r.

**Szymon Warzecha**



*Szymon Warzecha*

Załącznik - dokumentacja fotograficzna

**Całoroczny Domek Letniskowy**



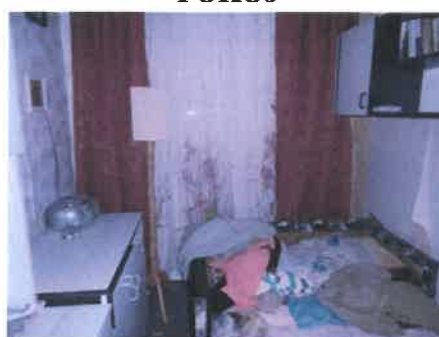
**OTOCZENIE**



**KUCHNIA**



**POKÓJ**



**ŁAZIENKA**



**PRZEDPOKÓJ**



**POKÓJ GOŚCINNY**



**POKÓJ GOŚCINNY**



Załącznik - Protokół z badania Księgi Wieczystej

**KW numer OP10/00079635/9**

**TYP KSIĘGI – nieruchomość gruntowa**

**Dział I – oznaczenie nieruchomości:**

Numer działki: 2/31

Położenie: województwo opolskie, pow. opolski, Turawa

Sposób korzystania: Teren zabudowany w lesie

Obszar całej nieruchomości: **0,0061 ha**

**Dział I - spis praw związanych z własnością:**

Brak wpisów

**Dział II – własność:**

Właściciel: Henryka Mróz, córka Józefa i Stanisławy – udział ½

Jadwiga Mróz, córka Mieczysława i Janiny – udział ½

**Dział III – ciężary i ograniczenia:**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / OP10 / 8361 / 18 / 1 - 2018-05-07, 12:52:03 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

**Dział IV – hipoteki:**

Brak wpisów



Polisa ubezpieczeniowa



# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**ELITE Wycena Nieruchomości Szymon  
Warzecha**

47-303 Krapkowice, Piastowska 20B / 10

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

**Nr polisy SRM0005995**

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa  
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

**na okres: 29/04/2018 - 28/04/2019**

**na sumę gwarancyjną: 175 000 EUR**

**słownie: sto siedemdziesiąt pięć tysięcy euro**  
**składka za ubezpieczenie wynosi: 804.00 PLN**

*Bartłomiej Miłkowski*  
Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426230, REGON 140437830  
NIP 525-225-52-48

iExpert.pl SA | www.iewert.pl  
Al. Jerozolimskie 99, 02-001 Warszawa  
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 00004265  
NIP: 5252355248 | kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości

**STAROSTA OPOLSKI**

ul. 1 Maja 29  
45-068 Opole

Województwo: **OPOLSKIE**  
Powiat: **OPOLSKI**  
Jednostka ewidencyjna: **160913\_2, TURAWA**  
Obręb: **0138, TURAWA**

Znak sprawy: **GK.6621.2245.2018**

## WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Nr jednostki rejestrowej: **G.604**

**KW OP1O/00079635/9**

Pozycja kartoteki budynków: **160913\_2.0138.G604**

**Współwłaściciel, udział: 1/2**

**MRÓZ HENRYKA (JÓZEF, STANISŁAWA)**  
Zam.: OPOLE, GROTA ROWECKIEGO 12C m. 806

**Współwłaściciel, udział: 1/2**

**MRÓZ JADWIGA (MIECZYSLAW, JANINA)**  
Zam.: 45-773 OPOLE, LIPOWA 19

Arkusz mapy	Numer działki	Adres działki	Opisy użytków	Ozn. użyt. i klasy bonit.	Powierzchnia w ha		KW
					użytków	działki	
7	2/31	TURAWA, ŻUŻŁOWA 9	Inne tereny zabudowane	Bi	0.0061	0.0061	OP1O/00079635/9
Id dz:		160913_2.0138.AR_7.2/31	EKW:	-			
Wartość [PLN]:		-	Data wyceny:	-			
Rejestr zabytków:		-	Rejon statystyczny:	-			
Ważność od:		-	Ważność do:	-			
Czy obj. formą ochr. przyrody:		TAK					
Dodatkowe informacje:		obszar chronionego krajobrazu - Lasy Stobrawsko-Turawskie na podstawie Uchwały Nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 r. w sprawie ochrony walorów krajobrazu					
Razem :					0.0061	0.0061	

Słownie: sześćdziesiąt jeden m. kw.

Sporządził(a): *Dominika Kukula*, według stanu na dzień: 2018-06-21



**Z up. STAROSTY**

*Dominika Kukula*  
Inspektor

2018-06-21, .....

(Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Data i podpis