



Biuro:
ul. Oleśnicka 15B
50 - 320 Wrocław
tel. / fax 71 320 09 11
biuro@estymator.com

Adam Rogowski 501 104 904 Wojciech Rogowski 503 014 980

Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski
51-217 Wrocław
Ramiszów 60
NIP 895 160 89 81

OPERAT SZACUNKOWY

prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi

Adres nieruchomości: Gać 50

Oznaczenia geodezyjne:

powiat: oławski

gmina: Oława

obręb: 0005 Gać

działka nr: 174/2 AM-1

powierzchnia działki: 1 473 m²

Operat sporządził :

Wojciech Rogowski

Wrocław, 31 lipca 2023 roku

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT WYCENY	5
2. ZAKRES WYCENY	5
3. CEL WYCENY	5
4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY	5
5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY	6
6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	6
7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU	7
8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	7
9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	10
10. METODOLOGIA WYCENY	12
11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	22
13. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO	26
14. BUDYNEK GOSPODARCZY - STODOŁY	28
16. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	30
17. USTALENIA KOŃCOWE.....	34
18. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA	36
19. ZAŁĄCZNIKI.....	37

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości:	<p>Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi w granicach działki o numerze ewidencyjnym 174/2 AM-1 i powierzchni 1 473 m², obręb Gać, gmina Oława, powiat oławski. Nieruchomość położona w miejscowości Gać nr administracyjny 50. Stan prawny nieruchomości uregulowany w księdze wieczystej WR1O/00001408/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Przedmiotem wyceny będzie jedynie udział 1/2 stanowiący własność Pani Celiny Rowickiej.</p>
Opis nieruchomości:	<p>Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Gać nr 50 oddalonej około 9 km od Oławy (siedziba gminy). Nieruchomość położona jest przy drodze asfaltowej w bezpośrednim otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Jest to typowa zabudowa zagrodowa skoncentrowana przy jednej z głównych dróg biegnących przez wieś.</p> <p>Zgodnie ze zleceniem wyceną objęto nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi w granicach działki o numerze ewidencyjnym 174/2 AM-1 i powierzchni 1 473 m². Należy podkreślić, że na nieruchomości posadowiony jest także drugi budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi, który jest użytkowany na zasadzie drugiego udziału w łącznej wysokości 1/2. Do wyceny przyjęto jako parametr powierzchnie zredukowaną działki w wysokości 736 m², co odpowiada udziałowi 1/2 w powierzchni 1473 m² (w zaokrągleniu do pełnych m²).</p> <p>Teren nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka nr 174/2 przeznaczona jest w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.</p> <p>Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, przy czym dostęp (wejście) na teren nieruchomości możliwy od strony frontowej, a także z tyłu nieruchomości (brama wjazdowa). Teren działki płaski, dogodny do zabudowy i swobodnego zagospodarowania. Kształt nieregularny, w formie wieloboku.</p> <p>Na dzień wizji lokalnej na działce znajdował się budynek mieszkalny (użytkowany przed dwie różne rodziny) w zabudowie zwartej z budynkami gospodarczymi oraz dwa inne budynki gospodarcze w zabudowie wolnostojącej. Jeszcze raz należy podkreślić, że w ramach wycenianego udziału określono wartość tylko budynku mieszkalnego przypadającego dłużnicze. Teren działki częściowo zagospodarowany roślinnością ozdobną. Działka głównie porośnięta trawą oraz pojedynczymi nasadzeniami zielonymi i drzewami ozdobnymi.</p> <p>Teren działki ogrodzony. Od frontu ogrodzenie wykonane z elementów żelbetowych oraz w części płót drewniany zamontowany na słupkach betonowych (furtka wejściowa stalowa). Pozostałe ogrodzenie wykonane jest w formie płotu żelbetonowego oraz płotu murowanego z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej. Brama wjazdowa na teren nieruchomości – stalowa.</p> <p>Wyceniana nieruchomość uzbrojona jest w następujące sieci (elementy infrastruktury technicznej): energię energetyczną, sieć wodociągową z ujęcia gminnego, sieć kanalizacyjną. W miejscowości brak gazu sieciowego.</p>
Osoby, którym przysługuje prawo do nieruchomości:	<ol style="list-style-type: none">1) Celina Rowicka córka Józefa i Zofii, PESEL 69090607869 w udziale 1/2;2) Wiesława Maria Mańkiewicz – Litwin córka Zygmunta i Stanisławy, PESEL 55070116485 w udziale 1/8;3) Zdzisław Waldemar Reszczyński syn Zygmunta i Stanisławy, PESEL 58060812176 w udziale 1/8;4) Zbigniew Zygmunt Reszczyński syn Zygmunta i Stanisławy, PESEL 60032712610 w udziale 1/8;5) Małgorzata Przytuła córka Zygmunta i Stanisławy, PESEL 65092204264 w udziale 1/8;

Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego (udział 1/2 stanowiący własność Pani Celiny Rowickiej).
Wartość nieruchomości:	Wartość rynkowa udziału 1/2 należącego do Pani Celiny Rowickiej w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi w granicach działki nr 174/2 AM-1, obręb Gać, gmina Oława określona została w wysokości: <u>293 000 zł</u> słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych
Data określenia wartości:	31 lipca 2023 roku
Data sporządzenia operatu:	31 lipca 2023 roku
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

1. PRZEDMIOT WYCENY

Prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi w granicach działki o numerze ewidencyjnym 174/2 AM-1 i powierzchni 1 473 m², obręb Gać, gmina Oława, powiat oławski. Nieruchomość położona w miejscowości Gać nr administracyjny 50. Stan prawny nieruchomości uregulowany w księdze wieczystej WR1O/00001408/1, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Współwłaściciele nieruchomości:

- 1) Celina Rowicka córka Józefa i Zofii, PESEL 69090607869 w udziale 1/2;
- 2) Wiesława Maria Mańkiewicz – Litwin córka Zygmunta i Stanisławy, PESEL 55070116485 w udziale 1/8;
- 3) Zdzisław Waldemar Reszczyński syn Zygmunta i Stanisławy, PESEL 58060812176 w udziale 1/8;
- 4) Zbigniew Zygmunt Reszczyński syn Zygmunta i Stanisławy, PESEL 60032712610 w udziale 1/8;
- 5) Małgorzata Przytuła córka Zygmunta i Stanisławy, PESEL 65092204264 w udziale 1/8;

2. ZAKRES WYCENY

Wycenie podlega udział 1/2 stanowiący własność Pani Celiny Rowickiej w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi w granicach działki o numerze ewidencyjnym 174/2 AM-1, obręb Gać, gmina Oława, powiat oławski według stanu i poziomu cen z dnia wyceny.

3. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego. Przedmiotem sprzedaży będzie jedynie udział 1/2 należący do Pani Celiny Rowickiej w prawie własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi.

4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej dłużnik Celina Rowicka w udziale 1/2 dotyczące określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem

mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi położonymi w miejscowości Gać 50 w granicach działki o numerze ewidencyjnym 174/2 AM-1 obręb Gać, gmina Oława, powiat oławski dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY

Przy sporządzaniu niniejszego operatu szacunkowego korzystano z następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 344 z dnia 11 stycznia 2023 roku).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 dnia z 29 czerwca 2022 roku).
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1805 z dnia 17 września 2021 roku).
4. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503 dnia z 28 stycznia 2022 roku).
6. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 555 dnia z 3 marca 2021 roku).

6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 05 lipca 2023 roku.
2. Księga wieczysta o nr WR1O/00001408/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów sporządzony przez Starostwo Powiatowe w Oławie.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym.

6. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech rynkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych wpływających na poziom cen transakcyjnych.
7. Nota Interpretacyjna NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	31 lipca 2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	31 lipca 2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	05 lipca 2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	05 lipca 2023 r.

8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o wgląd do księgi wieczystej numer WR1O/00001408/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych oraz w oparciu o uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Oławie.

Stan prawny według księgi wieczystej nr WR1O/00001408/1

Dział I-O: oznaczenie nieruchomości

Położenie: województwo dolnośląskie, powiat oławski, gmina Oława, miejscowość Gać

Identyfikator działki: 021504_2.0005.174/2

Numer działki: 174/2

Numer obrębu ewidencyjnego: 0005

Nazwa obrębu ewidencyjnego: Gać

Sposób korzystania: Br - grunty rolne zabudowane

Obszar: 0,1473 ha

Dział I-Sp: spis praw związanych z nieruchomością

Brak wpisów.

Dział II: właściciel

1) Celina Rowicka córka Józefa i Zofii, PESEL 69090607869 w udziale 1/2;

2) Wiesława Maria Mańkiewicz – Litwin córka Zygmunta i Stanisławy, PESEL 55070116485 w udziale 1/8;

- 3) Zdzisław Waldemar Reszczyński syn Zygmunta i Stanisławy, PESEL 58060812176 w udziale 1/8;
- 4) Zbigniew Zygmunt Reszczyński syn Zygmunta i Stanisławy, PESEL 60032712610 w udziale 1/8;
- 5) Małgorzata Przytuła córka Zygmunta i Stanisławy, PESEL 65092204264 w udziale 1/8;

Dział III: prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów.

Dział IV: Hipoteki

Brak wpisów.

Kopia księgi wieczystej w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny według operatu ewidencji gruntów:

Województwo: **dolnośląskie**
Powiat: **oławski**
Jednostka ewidencyjna: **021504_2, Oława – gmina**
Obręb ewidencyjny: **0005Gać, Jelcz-Laskowice – obszar wiejski**

Nr jednostki rejestrowej: **G74**

Osoby: 4

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/6 współwłasność	Mańkiewicz-Litwin Wiesława Maria (Zygmunt, Stanisława) PESEL 55070116485 adres: ul. Bolesława chrobrego 48/8, 55-200 Oława
1/6 współwłasność	Przytuła Małgorzata (Zygmunt, Stanisława) PESEL: 65092204264 adres: ul. Techników 3/27, 55-220 Jelcz-Laskowice
1/6 współwłasność	Reszczyński Zbigniew Zygmunt (Zygmunt, Stanisława) PESEL: 60032712610 adres: ul. Stara Maszyna 2C, Jaworzno
1/2 współwłasność	Rowicka Celina Jadwiga (Józef, Zofia) PESEL: 69090607869 adres: Gać 50, 55-200 Gać

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	174/2		0.1473	Br-RIVa	0.1473	WR1O/00001408/1

Identyfikator działki: 021504_2.0005.174/2;

UWAGA: działka zabudowana budynkami: 118, 215, 247, 367, 369, 370

Razem powierzchnia działki [ha]:	0.1473	ha
Słownie:	jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe	

Oznaczenia użytków i klas
Br-RIVa– grunty rolne zabudowane

Budynki niestanowiące odrębnego od gruntu przedmiotu własności: 6

Identyfikator	021504_2.0005.118_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne: 1</i>
Działka	021504_2.0005.174/2	<i>Kondygnacje podziemne: 0</i>
Adres	-	<i>Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m²]: 55</i>
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -</i>
<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -</i>		
<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -</i>		
Uwagi: -		

Identyfikator	021504_2.0005.215_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne: 1</i>
Działka	021504_2.0005.174/2	<i>Kondygnacje podziemne: 0</i>
Adres	Gołębice 76	<i>Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m²]: 122</i>
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -</i>
<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -</i>		
<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -</i>		
Uwagi: -		

Identyfikator	021504_2.0005.247_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne: 1</i>
Działka	021504_2.0005.174/2	<i>Kondygnacje podziemne: 0</i>
Adres	Gać 50	<i>Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m²]: 207</i>
Rodzaj wg KŚT	budynki mieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -</i>
<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -</i>		
<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -</i>		
Uwagi: -		

Identyfikator	021504_2.0005.367_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne: 1</i>
Działka	021504_2.0005.174/2	<i>Kondygnacje podziemne: 0</i>
Adres	-	<i>Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m²]: 75</i>
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -</i>
<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -</i>		
<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -</i>		
Uwagi: -		

Identyfikator	021504_2.0005.369_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne: 1</i>
Działka	021504_2.0005.174/2	<i>Kondygnacje podziemne: 0</i>
Adres	-	<i>Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m²]: 114</i>
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -</i>
<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -</i>		
<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -</i>		
Uwagi: -		

Identyfikator	021504_2.0005.370_BUD	<i>Kondygnacje nadziemne: 1</i>
Działka	021504_2.0005.174/2	<i>Kondygnacje podziemne: 0</i>
Adres	-	<i>Powierzchnia zabudowy (z mapy) [m²]: 9</i>
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne	<i>Powierzchnia użytkowa lokali niewyodrębnionych [m²]: -</i>
<i>Powierzchnia użytkowa lokali odrębnych [m²]: -</i>		
<i>Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali [m²]: -</i>		
Uwagi: -		

Uproszczony wypis z rejestru gruntów w załączeniu do operatu szacunkowego.

Stan prawny księgi wieczystej nie jest zgodny ze stanem prawnym ujętym w ewidencji gruntów i budynków. Niezgodność dotyczy właściciela nieruchomości. Należy zatem dokonać aktualizacji zapisów księgi wieczystej zgodnie ze stanem prawnym w ewidencji gruntów i budynków.

9. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**,
w przypadku jego braku
- 2) **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy**
lub
- 1) **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**,
a w przypadku braku któregośkolwiek z powyższych dokumentów
- 4) **Faktyczny sposób użytkowania terenu.**

Na podstawie analizy aktów prawa miejscowego w Urzędzie Gminy Oława ustalono, iż nieruchomość będąca przedmiotem wyceny tj. działka nr 174/2 znajduje się na obszarze, dla którego obowiązującym dokumentem planistycznym jest MPZP (Uchwała Nr XLVII/270/2021 Rady Gminy Oława z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Gać, Psary, Maszków w gminie Oława). Zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego planu działka znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej (symbol MU0.24).



Rysunek nr 1. Fragment załącznika graficznego z MPZP gminy Oława.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU0.1 – MU0.24, MU1.1 – MU1.4, MU2.1- MU2.3, MU3.1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;
- 4) zabudowa usługowa z wyłączeniem stacji paliw.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;

2) maksymalna wysokość zabudowy, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:

a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: MU2.1- MU2.3 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2 i ust. 9,

b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: MU0.1 – MU0.24 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,

c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1 – MU1.4 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,

d) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, na terenie oznaczonym symbolem MU3.1:

- 12,00 m dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
- 7,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;

3) kształtowanie połaci dachowych:

a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: MU2.1- MU2.3 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,

- b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami: MU0.1 – MU0.24 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
- c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1 – MU1.4 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,
- d) dachy, o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 20% - na terenie oznaczonym symbolem MU3.1;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MU2.1- MU2.3,
 - b) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MU0.1 – MU0.24,
 - c) 60% na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1 – MU1.4, MU3.1;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 70% na terenach oznaczonych symbolami: MU2.1- MU2.3,
 - b) 50% na terenach oznaczonych symbolami: MU0.1 – MU0.24,
 - c) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1 – MU1.4, MU3.1;
- 6) intensywność zabudowy 0,10 - 1,00;
- 7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie kalenicowym 25 m, w układzie szczytowym 9 m;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczających wynikających z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

Wyceniana nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem, gdyż na dzień wyceny zabudowana jest przedwojennym budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi.

10. METODOLOGIA WYCENY

Wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonano zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

Mając na uwadze rodzaj wycenianej nieruchomości, a także cel wyceny w niniejszej opinii określono wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 151.1.) **wartość rynkową nieruchomości** stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za

nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W operacie określono wartość rynkową nieruchomości dla optymalnego sposobu użytkowania, który jest związany z jej wykorzystaniem jako grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym (zabudowa zagrodowa). Należy podkreślić, że w ramach całej nieruchomości mamy do czynienia z dwoma odrębnymi budynkami mieszkalnymi i związaną z nimi zabudową gospodarczą. Istnieje utrwalony, choć nie spisany sposób współkorzystania z przedmiotowej nieruchomości. Dłużniczka ze swoją rodziną w ramach swojego udziału korzysta z budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z fragmentu stodoły, a także z budynku gospodarczego znajdującego się przy budynku mieszkalnym. Współkorzysta także z podwórka. Podczas wizji lokalnej stwierdzono, że drugi budynek mieszkalny pozostawał niezamieszkały i nie było możliwości dokonania jego wizji lokalnej. W związku z tym wyceny tego udziału dokonano poprzez przyzmat budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, które użytkuje dłużniczka i jej rodzina. W związku z tym określona wartość rynkowa odpowiada wartości wycenianego udziału – $\frac{1}{2}$. Nie oznacza także, że wartość całej nieruchomości jest prostym podwojeniem określonej wartości, gdyż wyceniana część znajduje się w znacznie lepszym stanie technicznym, niż zabudowania przynależne do drugiego udziału.

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Rady Ministrów z 21 września 2004 r., w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego”, według którego wartość rynkową określa się stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

§ 5. Podejście porównawcze:

1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.
2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.
3. 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, a także cechy tych nieruchomości.
4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których

znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

5. Przy metodzie analizy statystycznej rynku do porównań przyjmuje się próbę nieruchomości reprezentatywnych. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych”.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku:

- na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen,
- przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- na podstawie badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości.

Metoda porównywania parami składa się z następujących etapów:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami. Wybrano trzy nieruchomości, będące przedmiotem obrotu a zbliżone charakterem, funkcją do nieruchomości wycenianej, które wchodziły w zakres analizy rynku. Przy wycenie posługiwano się cenami brutto, zatem określona wartość ma charakter brutto. Należy jednak podkreślić, że na lokalnym rynku występują jedynie transakcje pomiędzy osobami fizycznymi, gdzie ceny transakcyjne netto równają się cenom transakcyjnym brutto (brak podatku VAT). Jednostką porównawczą była cała nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi.

11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

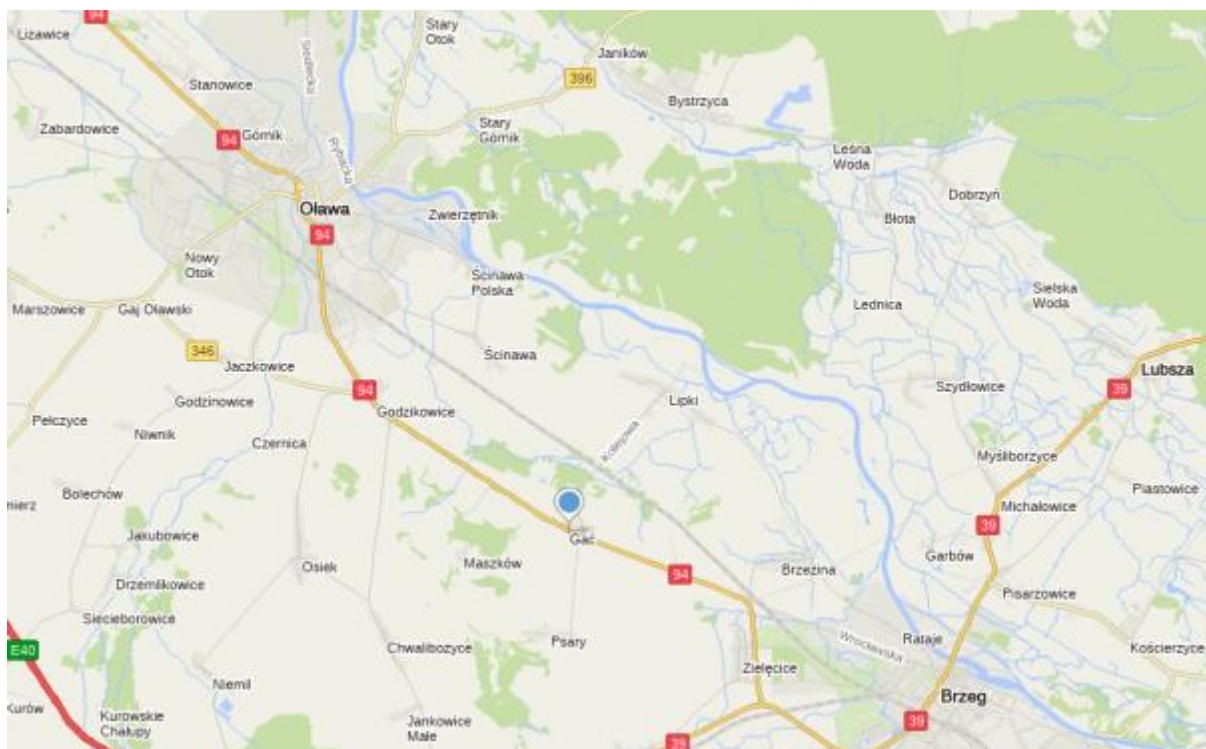
11.1 Opis rynku lokalnego

Powiat oławski położony jest we wschodniej części województwa dolnośląskiego (współrzędne geograficzne miasta Oława to: 50°57' N 17°18' E), na Równinie Wrocławskiej – w północnej części Niziny Śląskiej. Zajmuje obszar około 524 km². W skład powiatu oławskiego wchodzi cztery jednostki administracyjne – miasto Oława, gmina Oława, miasto i gmina Jelcz- Laskowice oraz gmina Domaniów, w tym 79 miejscowości wiejskich.

Gmina wiejska Oława położona jest we wschodniej części województwa dolnośląskiego, w południowo-wschodniej części subregionu wrocławskiego, w środkowej części powiatu oławskiego. Graniczy z miastem Oława oraz z gminami: Brzeg (województwo opolskie), Lubsza (województwo opolskie), Wiązów, Domaniów, Święta Katarzyna, Jelcz-Laskowice, Czernica (województwo dolnośląskie). Powierzchnia gminy: 234 km² (1,2% powierzchni województwa, 4,6% subregionu i 21% powiatu). Gminę zamieszkuje 13 160 mieszkańców co stanowi 18,6% populacji powiatu.

Głównymi arteriami komunikacyjnymi są droga krajowa nr 94 oraz linia kolejowa nr 132 (Lizawice). Południowym skrajem gminy przebiega autostrada A4, a południowo – wschodnim droga krajowa nr 39. Ponadto w północnej części gminy biegnie droga wojewódzka nr 455 w stronę Jelcza – Laskowice, w środkowej części droga wojewódzka nr 346 w stronę Kątów Wrocławskich, a z północnego – wschodu na południowy – zachód droga wojewódzka nr 396. W południowej części gminy, na bardzo krótkim odcinku przebiega droga wojewódzka nr 403 oraz nieczynna obecnie droga kolejowa nr 304. W północnej części gminy przepływająca Odra stanowi Odrzańską Drogę Wodną.

Na obszarze gminy utworzono cztery rezerваты przyrody, wszystkie położone w zasięgu Pradoliny Wrocławskiej, po prawobrzeżnej stronie koryta rzeki Odry.



Rysunek nr 2. Lokalizacja wsi Gać na tle mapy gminy Oława oraz miejscowości sąsiednich.

Gać to mała miejscowość wiejska, położona w odległości około 9 km od Oławy. W miejscowości przeważa zabudowa siedliskowa, dawne zabudowania PGR, w tym budynki mieszkalne wielorodzinne, a także w ostatnim okresie pojawiło się wiele nowych domów budowanych przez indywidualnych inwestorów. Miejscowość Gać cechuje się średnim skomunikowaniem z miastem Oława, przy czym na jej terenie znajdują się podstawowe ośrodki użyteczności publicznej, takie jak kościół, sklepy. Miejscowość liczy około 500 mieszkańców.

Lokalizację przedmiotowej nieruchomości należy uznać za średnią (w odniesieniu do innych większych miejscowości w gminie), natomiast lokalizacja szczegółowa jest także średnia, wśród zabudowy mieszkaniowej, ale też z dużym hałasem komunikacyjnym. Wyceniana nieruchomość położona jest przy jednej z głównych ulic wsi o nawierzchni asfaltowej i relatywnie dużym nasileniu ruchu komunikacyjnego.



Rysunek nr 3. Widok ortofotomapy ze szczegółowym położeniem nieruchomości w granicach działki nr 174/2 obręb Gać.

11.2 Analiza lokalnego rynku budynków mieszkalnych – ceny transakcyjne

Dla potrzeb wyceny nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi w granicach działki nr 174/2 AM-1 obręb Gać, gmina Oława (w tym wypadku udziału $\frac{1}{2}$ w przedmiotowej nieruchomości) dokonano w pierwszym kroku analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi celem wyznaczenia trendu zmiany cen w czasie. Trend czasowy zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen.

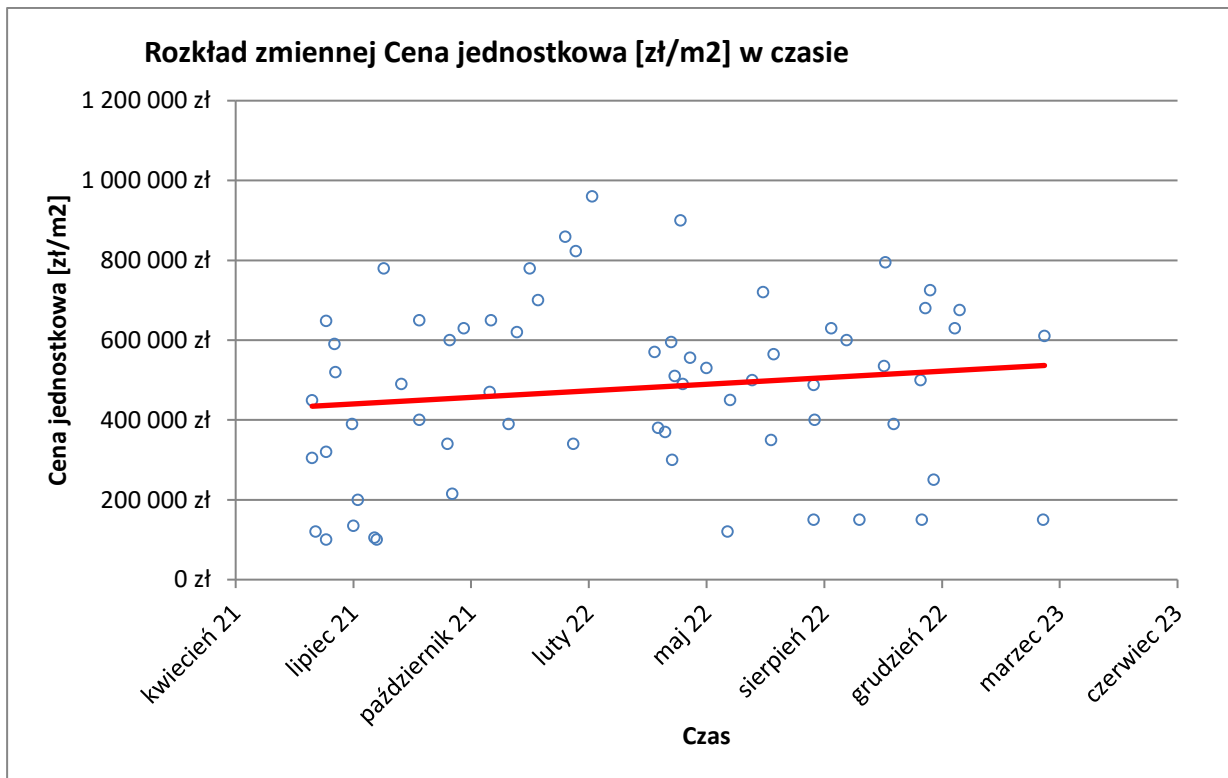
W związku z powyższym lokalny rynek dla potrzeb wyceny i określenia zmian cen w czasie został zdefiniowany następująco:

- a) Przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi; analizowano transakcje na rynku wtórnym;

- b) Obszar analizy: gmina Oława – obszar wiejski;
- c) Okres analizy: od czerwca 2021 do lipca 2023 roku;

W wyniku tej analizy uzyskano 65 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że gmina Oława jest średnio aktywnym rynkiem, gdzie liczba Kupujących i Sprzedających jest porównywalna. Poniżej pokazano te transakcje na wykresie zależności ceny od czasu.

Ponadto dla wyznaczenia linii trendu wykorzystano funkcje arkusza kalkulacyjnego Excel REGLINW, która zwraca wartość linii trendu dopasowując linię prostą metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Poniżej zaprezentowano wykres zależność ceny od czasu.



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	lipiec 2023
2.	Od najwcześniejszej danej	2021-06-18
3.	Od najpóźniejszej danej	2023-03-02
4.	Rozstęp czasowy (dni)	622
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	164,23744
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-6 852 010
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	trend rosnący
8.	Współczynnik korelacji (R)	13,9%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	1,9%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	434 384 zł/m ²
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	536 539 zł/m ²
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	102 156 zł/m ²
13.	Okres badania rynku (lata)	1,70
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	23,5%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,03%
16.	Wymiar względny trendu (%)/mies.	1,04%
17.	Wymiar względny trendu (%)/rok	13,20%

Na podstawie danych z obszaru analizowanego rynku budynków mieszkalnych uzyskano wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, który wyniósł 13,20%/rok, co oznacza jednoznacznie trend rosnący. Wobec tego oraz na podstawie danych z raportów branżowych i doświadczenia zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, stwierdzono, że poziom cen za tego rodzaju nieruchomości pozostaje w ostatnim okresie na poziomie wzrostowym. Na podstawie przeprowadzonych obliczeń rzeczoznawca dla potrzeb niniejszej wyceny zdecydował się zastosować trend dodatni tj. skorygować zidentyfikowane ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi o otrzymany z obliczeń wzrost cen na poziomie +13,20% w skali roku na dzień wyceny.

Ceny transakcyjne nieruchomości przyjętych do analizy i ich podstawowe dane zawarto w tabeli nr 1. Sporządzono je w oparciu o informacje z aktów notarialnych kupna – sprzedaży nieruchomości przechowywanych w zbiorach dokumentów Starostwa Powiatowego w Oławie oraz informacje z własnej bazy danych. Należy podkreślić, iż do wyceny przyjęto budynki z rynku wtórnego. Z wyceny wyłączono budynki w stanie deweloperskim oraz w trakcie budowy, jak również budynki w bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym i wysokim standardzie wykończenia. Jednostką porównawczą w przedmiotowej wycenie była cała nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z towarzyszącą ewentualną zabudową gospodarczą.

Zidentyfikowane ceny transakcyjne skorygowano ze względu na upływ czasu o otrzymany z obliczeń procent (+13,20% w skali roku). W tabeli poniżej zestawiono nieruchomości podobne w stopniu najwyższym z możliwych do nieruchomości wycenianej.

Są to nieruchomości o podobnym okresie budowy, podobnym stanie technicznym i podobnej architekturze.

Ostatecznie dla potrzeb wyceny analizowany rynek nieruchomości został zdefiniowany następująco:

- a) Przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi; skoncentrowano się na budynkach w złym, dostatecznym i co najwyżej średnim stanie technicznym;
- b) Obszar analizy: gmina Oława – obszar wiejski;
- c) Okres analizy: czerwiec 2021 – lipiec 2023 roku;

W wyniku takiej analizy rynku lokalnego zidentyfikowano 11 transakcji nieruchomościami podobnymi w stopniu najwyższym z możliwych do nieruchomości wycenianej. Zidentyfikowane ceny transakcyjne skorygowano o określony wskaźnik zmian cen w czasie.

Tabela nr 1. Zestawienie transakcji rynkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Oława.

Lp.	Data transakcji	Gmina	Obręb	Powierzchnia działki [m ²]	Cena sprzedaży [zł]	Skorygowana cena sprzedaży [zł]
1.	2022-11-28	Oława	Gać	1 655 m ²	250 000 zł	271 000 zł
2.	2022-11-18	Oława	Oleśnica Mała	780 m ²	150 000 zł	163 000 zł
3.	2021-10-15	Oława	Oleśnica Mała	3 300 m ²	215 000 zł	265 000 zł
4.	2022-07-13	Oława	Osiek	1 411 m ²	350 000 zł	397 000 zł
5.	2023-03-01	Oława	Psary	493 m ²	150 000 zł	158 000 zł
6.	2022-04-20	Oława	Psary	5 816 m ²	300 000 zł	350 000 zł
7.	2022-09-26	Oława	Siedlce	3 700 m ²	150 000 zł	166 000 zł
8.	2022-04-08	Oława	Siedlce	3 505 m ²	380 000 zł	445 000 zł
9.	2021-07-23	Oława	Stary Górnik	1 691 m ²	135 000 zł	171 000 zł
10.	2022-10-25	Oława	Stary Górnik	4 184 m ²	390 000 zł	428 000 zł
11.	2022-01-26	Oława	Ścinawa Polska	2 500 m ²	340 000 zł	407 000 zł

Uwaga: szczegóły dotyczące w/w nieruchomości w bazie danych wyceniającego.

Na analizowanym rynku zidentyfikowano (za całą nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym):

$$C_{min} = 158\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{max} = 445\ 000\ \text{zł}$$

$$C_{\Delta} = \underline{287\ 000\ \text{zł}}$$

Analiza cech nieruchomości sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób analityczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty „lepszą” jest tańsza od nieruchomości „gorszej”. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin, rzeczoznawcy).

W skutek badania rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi i analizy preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe (atrybuty) mające istotny wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości i przypisano im wagi wyrażające procentowy wpływ tych cech na wartość nieruchomości. Również na podstawie badania rynku ustalono również stopień nasilenia tych cech rynkowych.

Na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości rzeczoznawca określił liczbę cech rynkowych, nadał im nazwy oraz określił wagi cech rynkowych. Stany cech rynkowych oraz wielkości zakresów cząstkowych przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2. Cechy rynkowe i ich wagi oraz stopnie nasilenia.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Stopień nasilenia (skala)		
			1	2	3
1.	Lokalizacja nieruchomości	10	dobra		średnia
2.	Stan techniczny budynku	30	średni	dostateczny	zły
3.	Standard wykończenia i funkcjonalność budynku	20	średni	dostateczny	niski
4.	Powierzchnia użytkowa budynku	20	powyżej 180 m ²	140 - 179 m ²	poniżej 140 m ²
5.	Powierzchnia działki	15	od 2500 m ²	1000 - 2500 m ²	poniżej 1000 m ²
6.	Powierzchnia przynależna, zagospodarowanie działki i jej wpływ na wartość	5	duży wpływ	średni wpływ	mały wpływ

Opis cech rynkowych:

1. **Lokalizacja nieruchomości:** pod uwagę wzięto położenie na terenie danej miejscowości, odległość od głównych miast w regionie oraz od podstawowych ośrodków użyteczności publicznej, dojazd bezpośredni, pod uwagę wzięto postrzeganie danej lokalizacji przez potencjalnych Nabywców;
2. **Stan techniczny budynku:** odzwierciedla wiek budynku, prowadzoną gospodarkę remontową, przewidywaną żywotność obiektu, występowanie spękań, trwałych odkształceń, wilgoci i zacieków na obiekcie;
3. **Standard wykończenia i funkcjonalność budynku:** pod uwagę wzięto stan okładzin ściennych i podłogowych, stan stolarki drzwiowej i okiennej, stan instalacji wewnętrznych; pod uwagę wzięto także jakość wykończenia i funkcjonalność budynku;
4. **Powierzchnia użytkowa budynku:** na podstawie analizy lokalnego rynku stwierdzono, że nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami o większej powierzchni użytkowej osiągają wyższe ceny transakcyjne (w przeliczeniu na całą nieruchomość gruntową zabudowaną);
5. **Powierzchnia działki:** nieruchomości gruntowe zabudowane o większej powierzchni działki są chętniej nabywane przez kupujących, dodatkowo wielkość działki ma bezpośredni wpływ na wartość nieruchomości, gdyż dla nieruchomości gdzie działka jest duża jest wyższa wartość całej nieruchomości niż w tych, dla których ta działka jest mała;
6. **Powierzchnia przynależna, zagospodarowanie działki i jej wpływ na wartość:** w tym atrybucie uwzględniono powierzchnie piwnic, strychów, komórek gospodarczych; a także powierzchnie budynków znajdujących się poza bryłą budynku głównego np. powierzchnie budynków garażowych i gospodarczych (powierzchnie, które nie są zaliczane do powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego); w tym atrybucie uwzględniono także zagospodarowanie działki, w tym też ogrodzenie;

12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości Gać nr 50 oddalonej około 9 km od Oławy (siedziba gminy). Nieruchomość położona jest przy drodze asfaltowej w bezpośrednim otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Jest to typowa zabudowa zagrodowa skoncentrowana przy jednej z głównych dróg biegnących przez wieś.



Rysunek nr 4. Fragment mapy ewidencyjnej wraz z lokalizacją działki nr 174/2 obręb Gać.

Zgodnie ze zleceniem wyceną objęto nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi w granicach działki o numerze ewidencyjnym 174/2 AM-1 i powierzchni 1 473 m². Należy podkreślić, że na nieruchomości posadowiony jest także drugi budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi, który jest użytkowany na zasadzie drugiego udziału w łącznej wysokości $\frac{1}{2}$. Do wyceny przyjęto jako parametr powierzchnie zredukowaną działki w wysokości 736 m², co odpowiada udziałowi $\frac{1}{2}$ w powierzchni 1473 m² (w zaokrągleniu do pełnych m²).

Stan prawny nieruchomości ujęty jest w księdze wieczystej o numerze WR1O/00001408/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie. Nieruchomość położona jest w centralnej części wsi przy drodze asfaltowej, dwukierunkowej o dość dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego. W bliskiej odległości od nieruchomości znajduje się kościół parafialny oraz szkoła podstawowa.

Teren nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka nr 174/2 przeznaczona jest w całości pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, przy czym dostęp (wejście) na teren nieruchomości możliwy od strony frontowej, a także z tyłu nieruchomości (brama wjazdowa). Teren działki płaski, dogodny do zabudowy i swobodnego zagospodarowania. Kształt nieregularny, w formie wieloboku.

Na dzień wizji lokalnej na działce znajdował się budynek mieszkalny w zabudowie zwartej z budynkami gospodarczymi oraz dwa inne budynki gospodarcze w zabudowie wolnostojącej. Jeszcze raz należy podkreślić, że w ramach wycenianego udziału określono wartość tylko budynku mieszkalnego przypadającego dłużnicze. Teren działki częściowo zagospodarowany roślinnością ozdobną. Działka głównie porośnięta trawą oraz pojedynczymi nasadzeniami zielonymi i drzewami ozdobnymi.

Teren działki ogrodzony. Od frontu ogrodzenie wykonane z elementów żelbetowych oraz w części płot drewniany zamontowany na słupkach betonowych (furtka wejściowa stalowa). Pozostałe ogrodzenie wykonane jest w formie płotu żelbetonowego oraz płotu murowanego z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej. Brama wjazdowa na teren nieruchomości – stalowa.

Wyceniana nieruchomość uzbrojona jest w następujące sieci (elementy infrastruktury technicznej): energię energetyczną, sieć wodociągową z ujęcia gminnego, sieć kanalizacyjną. W miejscowości brak gazu sieciowego.



Rysunek nr 5. Widok przebiegu sieci uzbrojenia terenu w pobliżu działki nr 174/2.



Rysunek nr 6. Widok ortofotomapy wraz z zaznaczonymi kolorem żółtym budynkami, stanowiącymi własności dłużnika Pani Celiny Rowickiej.

13. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Przedmiotem wyceny jest budynek mieszkalny dwukondygnacyjny (parter i poddasze częściowo użytkowe) w zabudowie zwartej z drugim budynkiem mieszkalnym (stanowiącym własność innej osoby fizycznej, w związku z czym nie podlegał on wycenie). Budynek wzniesiony na rzucie prostokąta, w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek przykryty dachem dwuspadowym. Budynek wybudowany przed 1945 roku. Budynek został poddany remontowi modernizacyjnemu, w ramach którego została odnowiona elewacja budynku wraz z ociepleniem oraz zostało wymienione pokrycie dachu.

Opisu zastosowań konstrukcyjno – materiałowych dokonano w oparciu o zinwentaryzowany stan na dzień wizji lokalnej.



Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe (na podstawie oględzin własnych):

- Fundamenty: nie badano, prawdopodobnie kamienne;
- Ściany zewnętrzne: z cegły na zaprawie wapiennej;
- Ściany działowe: z cegły na zaprawie wapiennej;
- Strop: drewniany;
- Sufity: tynki cementowo – wapienne oraz gipsowe, gładkie, malowane farbą emulsyjną, kasetony, siding oraz deski drewniane;
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie – blachodachówka;
- Stolarka okienna: drewniana oraz PCV;

- Stolarka drzwiowa: drzwi wejściowe drewniane, wzmocnione; drzwi wewnętrzne – płycinowe;
- Posadzki i podłogi: w łazience, wc, kuchni oraz na korytarzu – płytki ceramiczne, w pokojach – panele podłogowe;
- Okładziny ścian: tynki cementowo – wapienne oraz gipsowe malowane farbą, dodatkowo tapety ozdobne, w łazience i wc – płytki ceramiczne, w kuchni w części sidding, w części płytki ceramiczne; w korytarzu – do wys. 1,50 m tapeta;
- Schody wewnętrzne: konstrukcji drewnianej, malowane olejno;
- Elewacja: tynk strukturalny – malowany; budynek izolowany termicznie;
- Rynny i rury spustowe: stalowe;

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną
- wodną
- kanalizacyjną
- c.o. z pieca na paliwo stałe (piec węglowy w kuchni)

Parametry techniczne budynku (na podstawie danych z EGiB oraz pomiarów własnych):

- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego (całego): 207 m²
- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego (części wycenianej): 93,39 m²
w tym:
 - a) parter: 63,82 m²
 - b) poddasze (powierzchnia mierzona powyżej 1,90 m wysokości): 26,57 m²

Wykaz pomieszczeń budynku wraz z ich powierzchnią:

Lp.	Parter	PU [m2]
1.	Pokój	16,14 m2
2.	Pokój	17,55 m2
3.	Korytarz	3,98 m2
4.	Kuchnia	13,90 m2
5.	Łazienka	4,45 m2
6.	Wiatrołap	4,12 m2
7.	Wc	1,39 m2
8.	Spiżarka	2,29 m2
Łącznie:		63,82 m2

Lp.	Poddasze	PU [m2]
1.	Pokój	13,90 m2
2.	Pokój	12,78 m2
3.	Korytarz	2,89 m2
Łącznie:		29,57 m2

Stan techniczny budynku średni. Standard wykończenia średni. Budynek zamieszkały, po częściowym remoncie modernizacyjnym poszczególnych pokoi. Elementy konstrukcyjne budynku nie wykazują trwałych odkształceń ani spękań. Pokrycie dachu w stanie bardzo dobrym. Elewacja zewnętrzna po modernizacji w stanie bardzo dobrym. Stolarka okienna (PCV) w stanie dobrym. Stolarka drzwiowa wewnętrzna w stanie dobrym, po częściowej wymianie. Okładziny ścian generalnie w stanie dobrym. Płytki ceramiczne w kuchni, łazience i wc w stanie średnim. Podobnie tapeta na korytarzu i sidding w kuchni. Instalacje techniczne sprawne, częściowo zużyte eksploatacyjnie i funkcjonalnie. W budynku centralne ogrzewanie na paliwo stałe. Ciepła woda użytkowa z bojlera elektrycznego, zamontowanego w łazience. Układ funkcjonalny budynku średni, w budynku częściowo pomieszczenia przechodnie.

14. BUDYNEK GOSPODARCZY – STODOŁY

Budynek w zabudowie wolnostojącej, wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej na rzucie prostokąta, przykryty dachem dwuspadowym. Budynek wybudowany przed 1945 rokiem. Budynek użytkowany po połowie przez dwóch współwłaścicieli tej nieruchomości, przy czym część przynależna do wycenianego udziału jest w znacznie lepszym stanie technicznym.

Opisu zastosowań konstrukcyjno – materiałowych dokonano w oparciu o zinwentaryzowany stan na dzień wizji lokalnej.



Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

- Fundamenty: nie badano;
- Ściany zewnętrzne: z cegły pełnej na zaprawie wapiennej;
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie – dachówka;
- Stolarka drzwiowa: drewniana oraz wrota drewniane;
- Stolarka okienna: brak;
- Posadzki i podłogi: klepisko;
- Elewacja: tynk cementowo – wapienny, nakrapiany;
- Rynny i rury spustowe: brak;

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną (częściowo)

Parametry techniczne budynku (na podstawie danych z EGiB oraz pomiarów własnych):

- powierzchnia zabudowy: 75,00 m²
- powierzchnia użytkowa parteru: 67,60 m²

Stan techniczny budynku zły. Elementy konstrukcyjne budynku wykazują trwałe odkształcenia i miejscowe spękania. Pokrycie dachu w stanie złym (dach częściowo zawalony) wykazuje liczne braki dachówek i przecieki. Elewacja zewnętrzna w stanie złym, z oznakami licznych ubytków, zbrudzeń i zawiłgoceń w toku działania warunków atmosferycznych. Stolarki okiennej brak. Stolarka drzwiowa drewniana w dostatecznym stanie technicznym. Brak rynien i rur spustowych. Generalnie budynek nie nadaje się do eksploatacji, głównie ze względu na zawalony dach, choć największe uszkodzenia dachu są po stronie budynku przynależnej do drugiego (niewycenianego udziału).

15. BUDYNEK GOSPODARCZY

Budynek wolnostojący, wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej na rzucie prostokąta, przykryty dachem dwuspadowym. Budynek wybudowany przed 1945 rokiem. Budynek dwukondygnacyjny.

Opisu zastosowań konstrukcyjno – materiałowych dokonano w oparciu o zinwentaryzowany stan na dzień wizji lokalnej.



Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

- Fundamenty: nie badano;
- Ściany zewnętrzne: z cegły pełnej na zaprawie wapiennej;
- Dach: konstrukcja drewniana, pokrycie – dachówka;
- Stolarka drzwiowa: drewniana;
- Stolarka okienna: drewniana (brak oszklenia);
- Posadzki i podłogi: klepisko; częściowo betonowe;
- Elewacja: tynk cementowo – wapienny, nakrapiany;
- Rynny i rury spustowe: brak

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- elektryczną

Parametry techniczne budynku (na podstawie danych z EGiB oraz pomiarów własnych):

- powierzchnia zabudowy: 55,00 m²

Stan techniczny budynku zły. Elementy konstrukcyjne budynku wykazują trwałe odkształcenia i miejscowe spękania. Pokrycie dachu w stanie złym, wykazuje miejscowe braki dachówek i przecieki. Elewacja zewnętrzna w stanie złym, z oznakami licznych ubytków, zbrudzeń i zawilgoceń w toku działania warunków atmosferycznych. Stolarka okienna drewniana w stanie złym, bez szyb, przez co okna zabezpieczone są przy pomocy dykt. Stolarka drzwiowa także w złym stanie technicznym. Instalacja elektryczna znacznie zużyta eksploatacyjnie i funkcjonalnie, o obniżonej sprawności. Brak rynien i rur spustowych. Generalnie budynek wyłączony jest z eksploatacji, nadaje się do wyburzenia.

Należy podkreślić, że przynależne do wycenianego udziału budynki gospodarcze są w złym stanie technicznym, i z tego względu wymagają rozbiórki.

16. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w granicach działki o nr ewidencyjnym 174/2 AM–1 obręb Gać, gmina Oława zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami.

Do porównania przyjęto:

1. 2022-04-20 – obręb Psary, gmina Oława; nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 142 m² wraz z zabudowaniami gospodarczymi na działce o powierzchni 5 816 m². Cena sprzedaży nieruchomości: 300 000 zł. Skorygowana cena sprzedaży nieruchomości: 350 000 zł.

1. Lokalizacja nieruchomości: średnia
2. Stan techniczny budynku: średni
3. Standard wykończenia i funkcjonalność budynku: średni
4. Powierzchnia użytkowa budynku: 140 - 179 m²
5. Powierzchnia działki: od 2 500 m²
6. Powierzchnia przynależna, zagospodarowanie działki i jej wpływ na wartość: średni wpływ

2. 2022-11-28 – obręb Gać, gmina Oława; nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 155 m² wraz z zabudowaniami gospodarczymi na działce o powierzchni 1 655 m². Cena sprzedaży nieruchomości: 250 000 zł. Skorygowana cena sprzedaży nieruchomości: 271 000 zł.

1. Lokalizacja nieruchomości: dobra
2. Stan techniczny budynku: dostateczny
3. Standard wykończenia i funkcjonalność budynku: dostateczny
4. Powierzchnia użytkowa budynku: 140 - 179 m²
5. Powierzchnia działki: 1 000 - 2 500 m²
6. Powierzchnia przynależna, zagospodarowanie działki i jej wpływ na wartość: duży wpływ

3. 2023-03-01 – obręb Psary, gmina Oława; nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 141 m² na działce o powierzchni 493 m². Cena sprzedaży nieruchomości: 150 000 zł. Skorygowana cena sprzedaży nieruchomości: 158 000 zł.

1. Lokalizacja nieruchomości: średnia
2. Stan techniczny budynku: dopuszczający
3. Standard wykończenia i funkcjonalność budynku: niski

4. Powierzchnia użytkowa budynku: 140 - 179 m²
5. Powierzchnia działki: poniżej 1 000 m²
6. Powierzchnia przynależna, zagospodarowanie działki i jej wpływ na wartość: mały wpływ

Tabela nr 3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym w granicach dz. 174/2 (udział 1/2 należący do Pani Celiny Rowickiej).

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy wy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						ob. Psary		ob. Gać		ob. Psary	
						Ocena	Popraw-ka	Ocena	Popraw-ka	Ocena	Popraw-ka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1	Data transakcji lub wyceny				lipiec 2023	2022-04-20		2022-11-28		2023-03-01	
2	Cena transakcyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej					300 000 zł		250 000 zł		150 000 zł	
3	Skorygowana cena transakcyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej					350 000 zł		271 000 zł		158 000 zł	
4	Lokalizacja nieruchomości	10	28700	28700	dobra	średnia	28700	dobra	0	średnia	28700
5	Stan techniczny budynku	30	86 100	43 050	średni	średni	0	dostateczny	43 050	dopuszczający	86 100
6	Standard wykończenia i funkcjonalność budynku	20	57 400	19 133	średni	średni	0	dostateczny	19 133	niski	38 267
7	Powierzchnia użytkowa budynku	20	57 400	19 133	poniżej 140 m ²	140 - 179 m ²	-19 133	140 - 179 m ²	-19 133	140 - 179 m ²	-19 133
8	Powierzchnia działki	15	43 050	21 525	poniżej 1000 m ²	od 2500 m ²	-43 050	1000 - 2500 m ²	-21 525	poniżej 1000 m ²	0
9	Powierzchnia przynależna, zagospodarowanie działki i jej wpływ na wartość	5	14 350	7 175	mały wpływ	średni wpływ	-7 175	duży wpływ	-14 350	mały wpływ	0
10	Suma poprawek Σpi					-40 658		7 175		107 625	
11	Wartość poprawiona nieruchomości gruntowej zabudowanej w zł					309 342 zł		278 175 zł		265 625 zł	
12	Wartość średnia nieruchomości gruntowej zabudowanej w zł					293 150 zł					

* szczegółowe dane o nieruchomościach przyjętych do porównania są opisane w bazie danych wyceniającego.

Wartość rynkowa udziału 1/2 należącego do Pani Celiny Rowickiej w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z zabudowaniami gospodarczymi w granicach działki o nr ewidencyjnym 174/2 AM-1 obręb Gać, gmina Oława wynosi:

W_N= 293 150 zł

Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 293 000 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych

17. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa udziału 1/2 należącego do Pani Celiny Rowickiej w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi położonymi w miejscowości Gać nr administracyjny 50 w granicach działki o numerze ewidencyjnym 174/2 AM-1 i powierzchni 1 473 m² obręb Gać, gmina Oława, powiat oławski określona została w wysokości:

293 000 zł

słownie: dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanej nieruchomości, jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości.
2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Oława uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców, daną lokalizacją, stanem technicznym budynku, standardem wykończenia i funkcjonalnością budynku, a także biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową budynku, powierzchnię działki oraz zagospodarowanie działki, powierzchnie przynależne i ich wpływ na wartość otrzymaną kwotę 293 000 zł za udział 1/2 Pani Celiny Rowickiej w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi można uznać za realną.

3. Określona wartość nieruchomości gruntowej odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.

4. Przedmiotowa wartość rynkowa ma charakter brutto (przy czym na rynku budynków mieszkalnych z rynku wtórnego ceny netto równają się cenom brutto – podatek VAT nie występuje).

18. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA

1. Klauzule ogólne:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa w zakresie wyceny nieruchomości i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości jest aktualna na datę wyceny, i wraz z upływem czasu przy uwzględnieniu trendów występujących na rynku nieruchomości może ulec zmianie, jeśli zostanie wykorzystana ze zwłoką w stosunku do daty wyceny. W takim przypadku wymagane jest dokonanie procedury aktualizacyjnej.
- Przy sporządzaniu operatu podatek VAT był brany pod uwagę, określona wartość ma charakter brutto, przy czym na rynku wtórnym nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi ceny netto równają się cenom brutto.

2. Zastrzeżenia w zakresie wykorzystania operatu:

- Operat ten może być wykorzystany tylko do celu zapisanego w p.. „Cel wyceny” niniejszego opracowania, natomiast operat nie może być modyfikowany i wykorzystany do innych celów wyceny rozważanej nieruchomości.
- Operat nie może być publikowany w całości ani w częściach, jak również nie może być udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.

3. Klauzule ograniczające odpowiedzialność rzeczoznawcy:

- Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
- Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został on sporządzony.

Operat sporządził:

rzeczoznawca majątkowy – Wojciech Rogowski

Wrocław, 31 lipca 2023 r.

19. ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia księgi wieczystej nr WR1O/00001408/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Wrys z mapy ewidencyjnej.
5. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna



