



**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 rolnej niezabudowanej**

Oznaczenia geodezyjne:

województwo: opolskie

powiat: brzeski

gmina: Lewin Brzeski – obszar wiejski

obręb: 0115 Golczowice

działki nr: 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM–1

powierzchnia łączna działek: 5,4200 ha

**Wartość rynkowa nieruchomości: 112 000 zł**

**Słownie: sto dwanaście tysięcy złotych**

**Operat sporządził :**

**Wojciech Rogowski**



---

Wrocław, 08 października 2025 roku

## **SPIS TREŚCI:**

1. PRZEDMIOT WYCENY .....	5
2. ZAKRES WYCENY .....	5
3. CEL WYCENY .....	5
4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY .....	5
5. PODSTAWY PRAWNE WYCENY .....	5
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 .....	14
12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ .....	18
13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ NIEZABUDOWANEJ .....	26
14. USTALENIA KOŃCOWE.....	33
15. KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I OGRANICZENIA .....	34
16. ZAŁĄCZNIKI.....	35

### Wyciąg z operatu szacunkowego

<b>Określenie nieruchomości:</b>	Prawo własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działek o nr ewidencyjnych 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1 i powierzchni łącznej 5,4200 ha obręb Golczowice, gmina Lewin Brzeski, powiat brzeski. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej nr OP1B/00014610/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.								
<b>Opis nieruchomości:</b>	<p>Wyceniane działki położone są na terenie obrębu Golczowice oddalonego około 13 km od Lewina Brzeskiego (siedziba władz gminy). Bezpośrednie otoczenie działek stanowią grunty niezabudowane o przeznaczeniu pod tereny rolne oraz las. Działki położone są w różnych częściach wsi i tworzą dwa kompleksy (dz. 181/5 i 181/6 jeden kompleks oraz dz. 396/2 i 401/2 drugi kompleks). Działka 181/6 znajduje się w bliskiej odległości zabudowy mieszkaniowej wsi, zaś pozostałe działki znajdują się w dalszej odległości od ostatnich zabudowań mieszkalnych wsi Golczowice (w bezpośrednim sąsiedztwie działki 396/2 znajduje się pojedynczy budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi). Działka 396/2 administracyjnie znajduje się przy ul. Leśnej 13.</p> <p>Szacowana nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest w granicach działek o nr ewidencyjnych 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1 i powierzchni łącznej 5,4200 ha, na którą składają się grunty orne, łąki trwałe, pastwiska, sady, grunty pod rowami, grunty rolne zabudowane oraz nieużytki. Kształt poszczególnych działek można uznać za dość regularny. Teren działek płaski, nie stwarzający trudnień w ich wykorzystaniu. Na dzień wizji lokalnej działka 181/5 była praktycznie w całości zadrzewiona, działka 181/6 była uprawiana rolniczo (teren wyrównanych po zbiorach upraw polowych), zaś działki 396/2 i 401/2 były porośnięte wysoką trawą oraz drzewami. Na działce 396/2 znajdują się pozostałości po murów po budynku mieszkalnym. Fragment działki 401/2 obsiany kukurydzą. Działki generalnie znajdują się wśród łąk i lasu. Działka 181/6 położona jest najbliżej zabudowań mieszkalnych wsi. Dojazd do nieruchomości drogami nieutwardzonymi, śródpolnymi. Teren poszczególnych nieruchomości nieogrodzony, stąd granice działek nie są widoczne w terenie.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położona jest na obszarze stanowiącym tereny użytków rolnych wyłączonych z zainwestowania (przeznaczenie opisano szczegółowo w punkcie 9 niniejszego operatu szacunkowego). Dla potrzeb wyceny przyjęto przeznaczenie, zgodnie z optymalnym sposobem wykorzystania działki. Działki 396/2 i 401/2 mają dostęp do energii elektrycznej (słupy elektroenergetyczne znajdują się przy drodze).</p>								
<b>Właściciel nieruchomości:</b>	Gabriel Kostek syn Kazimierza i Stefanii oraz Janina Kostek córka Jana i Ireny na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.								
<b>Cel wyceny:</b>	Określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.								
<b>Wartość nieruchomości:</b>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działek o nr ewidencyjnych 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1 i powierzchni łącznej 5,4200 ha obręb Golczowice, gmina Lewin Brzeski, powiat brzeski określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny w wysokości:</p> <p style="text-align: center;"><b>112 000 zł</b> <b>Słownie: sto dwanaście tysięcy złotych</b></p> <p><u>W tym:</u></p> <table><tr><td>1. Wartość rynkowa działki gruntu nr 181/5 AM-1 .....</td><td>26 000 zł</td></tr><tr><td>2. Wartość rynkowa działki gruntu nr 181/6 AM-1 .....</td><td>44 000 zł</td></tr><tr><td>3. Wartość rynkowa działki gruntu nr 396/2 AM-1 .....</td><td>18 000 zł</td></tr><tr><td>4. Wartość rynkowa działki gruntu nr 401/2 AM-1 .....</td><td>24 000 zł</td></tr></table>	1. Wartość rynkowa działki gruntu nr 181/5 AM-1 .....	26 000 zł	2. Wartość rynkowa działki gruntu nr 181/6 AM-1 .....	44 000 zł	3. Wartość rynkowa działki gruntu nr 396/2 AM-1 .....	18 000 zł	4. Wartość rynkowa działki gruntu nr 401/2 AM-1 .....	24 000 zł
1. Wartość rynkowa działki gruntu nr 181/5 AM-1 .....	26 000 zł								
2. Wartość rynkowa działki gruntu nr 181/6 AM-1 .....	44 000 zł								
3. Wartość rynkowa działki gruntu nr 396/2 AM-1 .....	18 000 zł								
4. Wartość rynkowa działki gruntu nr 401/2 AM-1 .....	24 000 zł								

Wycena nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działek o nr ewidencyjnych 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1, obręb 0115 Golczowice, gmina Lewin Brzeski, powiat brzeski, województwo opolskie

	<u>Natomiast wartość poszczególnych udziałów przedstawia się następująco:</u> 1. Gabriel Kostek – udział 1/2 .....56 000 zł 2. Janina Kostek – udział 1/2 .....56 000 zł
<b>Data określenia wartości:</b>	08 października 2025 roku
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	08 października 2025 roku
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>	

## **1. PRZEDMIOT WYCENY**

Prawo własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działek o nr ewidencyjnych 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1 i powierzchni łącznej 5,4200 ha obręb Golczowice, gmina Lewin Brzeski, powiat brzeski. Nieruchomość położona we wsi Golczowice przy ul. Leśnej 13. Stan prawny przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej nr OP1B/00014610/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

### Właściciel nieruchomości:

Gabriel Kostek syn Kazimierza i Stefanii oraz Janina Kostek córka Jana i Ireny na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

## **2. ZAKRES WYCENY**

Wycena swym zakresem obejmuje prawo własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działek o nr ewidencyjnych 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1, obręb Golczowice, gmina Lewin Brzeski, powiat brzeski i powierzchni łącznej 5,4200 ha, według stanu nieruchomości i poziomu cen z dnia sporządzenia operatu szacunkowego.

## **3. CEL WYCENY**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości dla potrzeb sprzedaży w ramach prowadzonego postępowania upadłościowego.

## **4. PODSTAWY FORMALNE WYCENY**

Zlecenie otrzymane od Syndyka Masy Upadłości prowadzącego upadłość dłużników Państwa Gabriela i Janiny Kostek nie prowadzących działalności gospodarczej dotyczące określenia wartości rynkowej ww. nieruchomości rolnej niezabudowanej 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. 2024 poz. 1145 z dnia 29 maja 2024 roku).

2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 poz. 1061 dnia z 21 czerwca 2024 roku ze zmianami).
3. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 1550 z dnia 7 lipca 2023 ze zmianami).
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1130 z dnia z 21 czerwca 2024 roku).
5. Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku – Prawo upadłościowe – (Dz.U. z 2024, poz. 798) z późniejszymi zmianami.
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1832 z dnia 8 września 2023 r.).

## **6. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH**

W procesie wyceny wykorzystano następujące źródła danych:

1. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 17 września 2025 roku.
2. Księga wieczysta o nr OP1B/00014610/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Brzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Kopia mapy ewidencyjnej.
5. Uchwała Nr LI/400/2022 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lewin Brzeski.
6. Baza danych autora operatu szacunkowego. Informacje własne, uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych o zawartych transakcjach kupna sprzedaży podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, w tym akty notarialne udostępnione przez Starostwo Powiatowe w Brzegu.
7. Baza danych o rynku nieruchomości - analiza własna wyceniającego na podstawie danych z Biur Pośrednictwa Obrotu Nieruchomościami w zakresie cech rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych wpływających na poziom cen transakcyjnych.
8. Nota Interpretacyjna NI 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

## 7. DATY ISTOTNE DLA OPERATU

Data sporządzenia wyceny:	08 października 2025 roku
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	08 października 2025 roku
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	17 września 2025 roku
Data dokonania oględzin nieruchomości:	17 września 2025 roku

## 8. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny nieruchomości określono w oparciu o wgląd do księgi wieczystej nr OP1B/00014610/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz w oparciu o uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Brzegu.

### **Stan prawny według KW nr OP1B/00014610/2**

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

Położenie: miejscowość Golczowice

Nr działki: 396/2, 401/2, 181/6, 181/5

Obszar: 5,4200 ha

#### **Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością**

Brak wpisów.

#### **Dział II: Własność**

Gabriel Kostek syn Kazimierza i Stefanii oraz Janina Kostek córka Jana i Ireny na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1.

#### **Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia**

Nr wpisu<sup>1</sup>: 1

Rodzaj wpisu: ograniczone prawo rzeczowe

Treść wpisu: służebność mieszkania w jednym pokoju i kuchni

Osoba fizyczna: Anna Sewulok

---

<sup>1</sup> Nie wzięto pod uwagę tego ograniczonego prawa rzeczowego, gdyż wyceniano grunty rolne niezabudowane,

#### **Dział IV: Hipoteki**

Nr hipoteki: 3

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 4 839,54 zł (cztery tysiące osiemset trzydzieści dziewięć 54/100)

Wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: Jacek Kownacki

Nr hipoteki: 4

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma: 20 000,00 zł (dwadzieścia tysięcy)

Rodzaj odsetek: ustawowe

Wierzytelność: odsetki ustawowe od należność objętej tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: Jacek Kownacki

Nr hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma: 79 493,00 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy)

Wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: Jacek Kownacki

Nr hipoteki: 6

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa kaucyjna

Suma: 30 696,00 zł (trzydzieści tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć)

Wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: Barbara Gryz

Nr hipoteki: 7

Rodzaj hipoteki: hipoteka przymusowa zwykła

Suma: 82 600,00 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset)

Wierzytelność: należność objęta tytułem wykonawczym

Wierzyciel hipoteczny: Jacek Kownacki syn Stanisława i Józefy

**Kopia księgi wieczystej w załączeniu do operatu szacunkowego.**

**Stan prawny według operatu ewidencji gruntów:**

Województwo: **opolskie**  
 Powiat: **brzeski**  
 Jednostka ewidencyjna: **Lewin Brzeski – obszar wiejski**  
 Obręb ewidencyjny: **160104\_5.0115, Golczowice**

Nr jednostki rejestrowej: **G113**

**WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY:**

<i>Udział Forma władania</i>	<i>Dane osoby fizycznej / instytucji</i>
wspólność ustawowa 1/1 własność	KOSTEK GABRIEL KAZIMIERZ rodzice: KAZIMIERZ, STEFANIA PESEL: 58022702514 Adres zameldowania na pobyt stały: Opole ul. 1 Maja 127 nr lok.16 KOSTEK JANINA rodzice: JAN, IRENA PESEL: 59040902861 Adres zameldowania na pobyt stały: Opole ul. 1 Maja 127 nr lok.16

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

Arkusz	Nr działki	Adres / Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	181/5		1.7000	ŁV	0.0500	OP1B/00014610/2
				RV	0.7500	
				RVI	0.8600	
				W-ŁV	0.0210	
				W-RVI	0.0190	
<i>Identyfikator działki: 160104_5.0115.181/5;</i>						
1	181/6		1.4200	RV	0.1400	OP1B/00014610/2
				RVI	1.2800	
<i>Identyfikator działki: 160104_5.0115.181/6;</i>						
1	396/2	ul. Leśna 13	1.1500	S-PsIV	0.6500	OP1B/00014610/2
				PsIV	0.2700	
				Br-PsIV	0.2300	
<i>Identyfikator działki: 160104_5.0115.396/2;</i>						
1	401/2		1.1500	PsIV	1.0900	OP1B/00014610/2
				N	0.0600	
<i>Identyfikator działki: 160104_5.0115.401/2;</i>						
<i>Razem powierzchnia działek [ha]:</i>			5.4200	ha		
<i>Słownie:</i>			pięć hektarów czterdzieści dwa ary			

<i>Oznaczenia użytków i klas</i>
ŁV – łąki trwałe
RV, RVI – grunty orne
W-ŁV, W-RVI – grunty pod rowami
S-PsIV - sady
PsIV – pastwiska trwałe
Br-PsIV – grunty rolne zabudowane
N – nieużytki

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów w załączeniu do operatu szacunkowego**

Stan prawny nieruchomości zawarty w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem prawnym zapisanym w ewidencji gruntów i budynków oraz stanem stwierdzonym podczas wizji lokalnej.

## **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 braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie:

### **2) Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się:

### **3) Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub**

### **4) Ustalenia planu ogólnego gminy<sup>2</sup>.**

Na podstawie analizy dokumentów planistycznych w Urzędzie Miasta i Gminy w Lewinie Brzeskim ustalono, iż przedmiotowe działki o nr 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1 znajdują się na obszarze, dla którego brak jest sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a obowiązującym dokumentem planistycznym jest SUIKZP uchwalone Uchwałą Nr LI/400/2022 Rady Miejskiej w Lewinie Brzeskim z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lewin Brzeski. Zgodnie z załącznikiem graficznym do przedmiotowego studium wyceniane nieruchomości znajdują się na obszarze oznaczonym na rysunku studium symbolem R o przeznaczeniu podstawowym pod tereny rolne. Ponadto działka nr 401/2 w niewielkim fragmencie położona jest na terenie oznaczonym symbolem WS stanowiącym wody. Dodatkowo działki 396/2, 401/2 znajdują się na obszarze zagrożenia powodzią oraz Obszaru Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”.

---

<sup>2</sup> Zgodnie z przepisami przejściowymi, w przypadku braku planu ogólnego pod uwagę bierze się ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Rysunek nr 1. Fragment załącznika graficznego ze SUIKZP gminy Lewin Brzeski.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Lp.	Symbol obszaru	Sposób zagospodarowania	Parametry i wskaźniki urbanistyczne
1	R	<p>Przeznaczenie – obszary użytkowane rolniczo. Dopuszcza się: uprawy rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne, służące potrzebom rolnictwa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolniczej bez prawa zabudowy nowych siedlisk, urządzenia: melioracji wodnych, przeciwpowodziowe i przeciwpożarowe, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, drogi dojazdowe, ścieżki rowerowe, trasy turystyczne, zadrzewienia śródpolne.</p> <p>Na terenach występowania złóż kopalin dopuszcza się ich eksploatację zgodnie z przepisami odrębnymi. Sposób zagospodarowania oraz parametry przyjęć jak dla terenu oznaczonego PE.</p>	<p>Wysokość zabudowy max. 20 m, wskaźnik powierzchni zabudowy max. 0,10, intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0.</p>
2	WS	<p>Przeznaczenie – wody w tym cieki wodne, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, kanały, rowy, oraz urządzenia melioracji wodnych.</p> <p>Dopuszcza się budowle przeciwpowodziowe, budowle piętrzące, urządzenia wodne, budowle inżynierskie, elektrownie wodne.</p> <p>W strefie położonej poza linią brzegu dopuszcza się zagospodarowanie zielenią oraz lokalizację urządzeń i obiektów sportu i rekreacji, a w obrębie gruntów pod stawami hodowlanymi także wiat oraz budynków gospodarczych.</p>	<p>Nie ustala się. Dla urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów lokalizowanych przy stawach przyjęć parametry zabudowy jak dla terenu US.</p>

**Wyceniane działki są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem. Na dzień wizji lokalnej pozostają niezabudowane, niezagospodarowane porośnięta trawą oraz drzewami (samosiewami), a częściowo są użytkowane rolniczo.**

## 10. METODOLOGIA WYCENY

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

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, działają 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 niezabudowany przeznaczony pod tereny rolne (bez możliwości zabudowy).

W operacie określono **wartość rynkową** nieruchomości zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 05 września 2023 r., w sprawie zasad wyceny nieruchomości, według którego wartość rynkową określa się stosując podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

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 odmierności 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 nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami. Wybrano trzy nieruchomości, będące przedmiotem obrotu, a zbliżone charakterem, funkcją do nieruchomości wycenianej, które wchodzi w zakres analizy rynku. Jednostką porównawczą był 1 ha gruntu niezabudowanego. Przy wycenie posługiwano się cenami netto, a zatem określona wartość ma charakter netto, przy czym na lokalnym rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych ceny netto równają się cenom brutto (dotyczy to przede wszystkim gruntów sprzedawanych pomiędzy osobami fizycznymi).

## **11. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **11.1 Opis rynku lokalnego**

Powiat brzeski położony jest w zachodniej części województwa opolskiego, na Nizinie Śląskiej w dorzeczu środkowej Odry. Zajmuje powierzchnię 877 km<sup>2</sup>, którą zamieszkuje około 86 tys. ludności. Jego siedzibą jest miasto Brzeg. Powiat brzeski obejmuje historyczne części zarówno Dolnego, jak i Górnego Śląska. Powiat brzeski składa się z: Ziemi Brzeskiej (Brzeg, Gmina Lubsza, Gmina Skarbimierz, większość terytorium Gminy Lewin Brzeski), części Ziemi Grodkowskiej (Gmina Grodków) oraz fragmentu Ziemi Niemodlińskiej (sołectwa Stroszowice, Sarny Małe, Oldrzychowice, Przecza). Ziemia Brzeska i Grodkowska są historycznymi częściami Dolnego Śląska, natomiast Ziemia Niemodlińska znajduje się w granicach Górnego Śląska. W skład powiatu wchodzi następujące jednostki administracyjne: gminy miejskie: Brzeg, gminy miejsko-wiejskie: Grodków, Lewin Brzeski, gminy wiejskie: Lubsza, Olszanka, Skarbimierz oraz miasta: Brzeg, Grodków, Lewin Brzeski. Powiat brzeski sąsiaduje z powiatami: nyskim od południa, opolskim od wschodu, namysłowskim od północy oraz z oławskim i strzelińskim od zachodu.

Gmina Lewin Brzeski leży u ujścia Nysy Kłodzkiej do Odry, w zachodniej części województwa opolskiego przy głównych szlakach komunikacyjnych południowej Polski. Południowym obrzeżem biegnie autostrada A4, łącząca gminę Lewin Brzeski z Dolnym i Górnym Śląskiem oraz Małopolską. Od północy granicę gminy stanowi rzeka Odra.

Gmina zajmuje obszar 15.970 ha, z czego Lewin Brzeski - położony w jej centralnej części i zajmuje 1.035 ha.

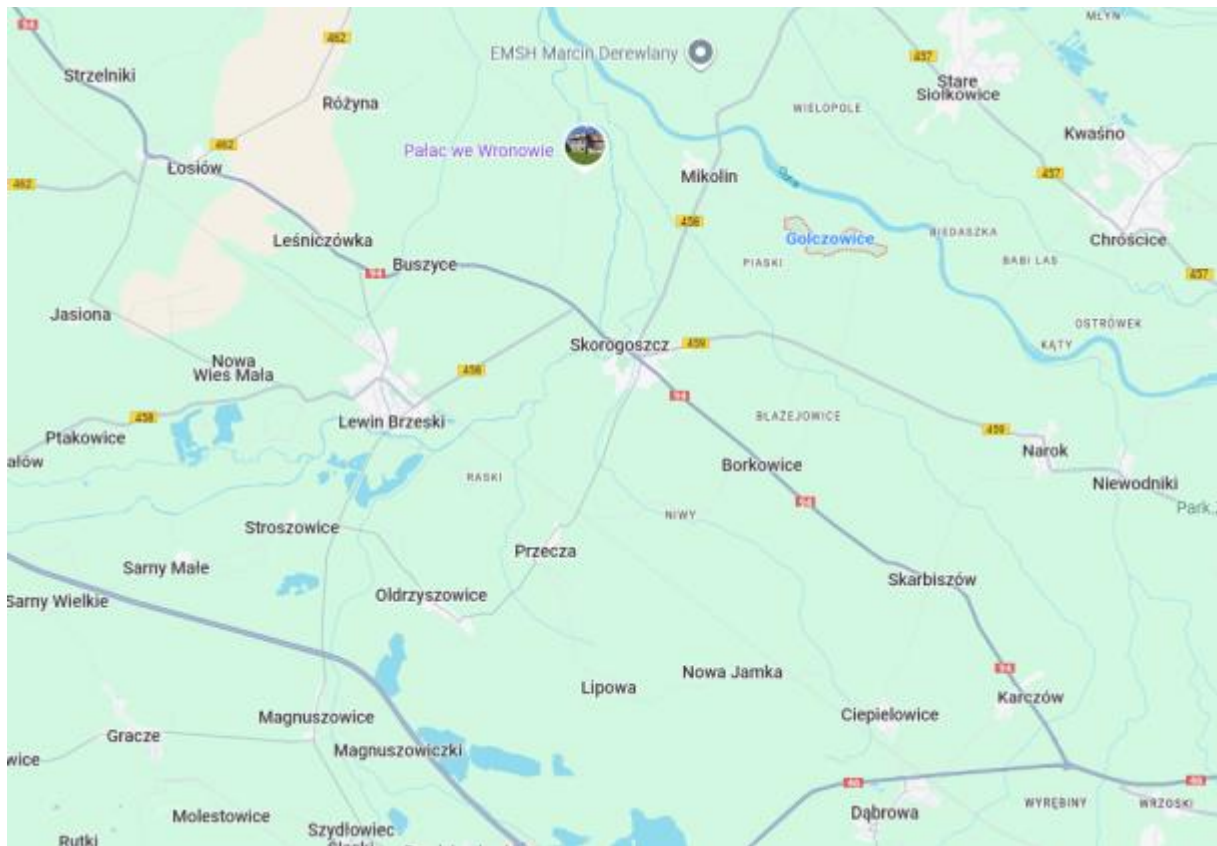
Cała gmina liczy prawie 12,5 tysięcy mieszkańców, z czego w Lewinie Brzeskim zamieszkuje niecałe 5,5 tysiąca osób. Tereny wiejskie podzielone są na 20 sołectw: Łosiów, Strzelniki, Różyna, Jasiona, Leśniczówka, Buszyce, Skorogoszcz, Chróścina, Wronów, Mikolin, Golczowice, Borkowice, Błazejowice, Mała Nowa Wieś, Kantorowice, Sarny Małe, Stroszowice, Oldrzychowice, Przecza i Ptakowice.

W pobliżu gminy znajdują się 2 duże miasta: Opole i Wrocław oraz znaczące ośrodki regionalne, takie jak: Brzeg i Nysa.

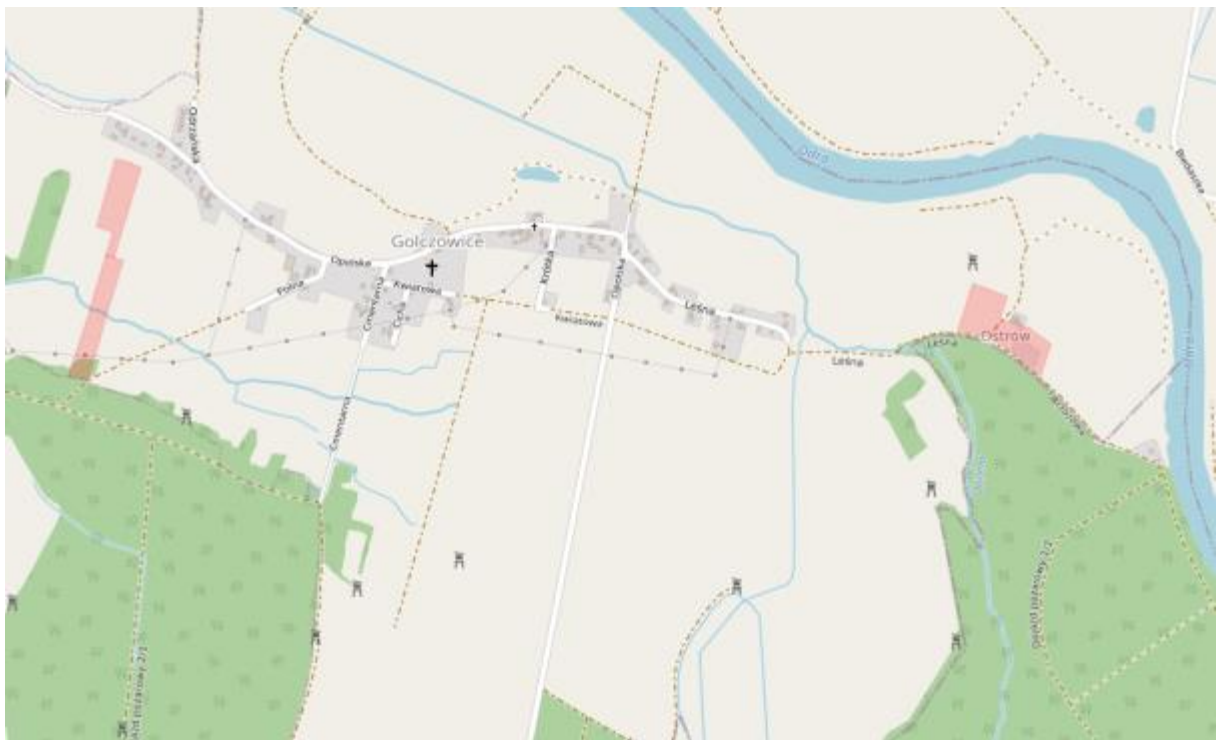
Ważnym szlakiem komunikacyjnym jest droga krajowa Nr 94 łącząca Wrocław z Opolem, a następnie z Górnym Śląskiem. Droga ta przebiega przez Strzelniki, Łosiów, Buszyce, Skorogoszcz i Borkowice. Lewin Brzeski ma dobre połączenie drogowe z leżącą na południu województwa opolskiego Nysą oraz z usytuowanym na północy Kluczborkiem. To drugie połączenie zapewnia jedyna na odcinku Brzeg-Opole przeprawa mostowa przez Odrę w Mikolinie. Gmina Lewin Brzeski ma dogodne połączenia drogowe z ościennymi gminami: Brzegiem, Popielowem, Dąbrową, Niemodlinem i Olszanką. Przez teren gminy także biegnie autostrada A4 z Berlina przez Wrocław na Górny Śląsk. W niedalekiej przyszłości będzie to jedno z głównych połączeń drogowych Europy Zachodniej z krajami Europy Wschodniej.

Gminę przecina linia kolejowa Wrocław-Katowice, która również łączy południowo-zachodnią część Polski z Górnym Śląskiem. Przebiega ona przez Łosiów, Lewin Brzeski i Przeczę.

Obszar gminy charakteryzuje się głównie monotonną, płasko równinną rzeźbą terenu. W krajobrazie wyróżniają się obniżenia rzek Odry, Nysy Kłodzkiej i Ścinawy Niemodlińskiej. Zasoby leśne obejmują poniżej 10 % powierzchni gminy, a obszary użytkowane rolniczo – 77,4 %. Dane te wskazują na rolniczy charakter użytkowania gminy. Czyste środowisko i bogactwo zbiorników wodnych stanowią bazę dla rozwoju turystyki i wypoczynku. W południowej części gminy położone są 4 stawy, będące częścią kompleksu Stawów Niemodlińskich.



Rysunek nr 2. Fragment mapy internetowej wraz z lokalizacją miejscowości Golczowice na tle gminy Lewin Brzeski.



Rysunek nr 3. Fragment mapy internetowej wraz z lokalizacją ogólną nieruchomości na terenie wsi Golczowice.



Rysunek nr 4. Widok ortofotomapy z położeniem wycenianej nieruchomości (dz. 181/5, 181/6 obręb Golczowice).



Rysunek nr 5. Widok ortofotomapy z położeniem wycenianej nieruchomości (dz. 396/2, 401/2 obręb Golczowice).

## 11.2 Analiza rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości rolnej niezabudowanej tj. działek nr 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1 obręb Golczowice, gmina Lewin Brzeski przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod tereny rolne wyłączone z zainwestowania dokonano analizy lokalnego rynku w zakresie nieruchomości gruntowych niezabudowanych wykorzystanych w celach rolniczych.

Na rynku nieruchomości rolnych niezabudowanych rządzą inne prawa niż na rynku mieszkaniowym, czy rynku działek budowlanych lub typowych nieruchomości komercyjnych. Duży głód ziemi spowodował to, że grunty te systematycznie drożeją (na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat, choć w ostatnich kilku latach wykazują stabilizację). Średnie ceny gruntów rolnych publikowane są zarówno przez GUS jak i ANR. Dane tych dwóch instytucji nieco się różnią. Wynika to przede wszystkim z metodologii przeprowadzenia pomiarów. Dane ANR oparte są na zanotowanych cenach transakcyjnych sprzedawanych przez Agencję gruntów z pominięciem gruntów o specyficznym charakterze. Dane GUS opierają się na wywiadach przeprowadzanych przez ankieterów wśród rolników indywidualnych tzw. obrót sąsiedzki. Jednak w jednym i w drugim przypadku zauważyć można bardzo podobne trendy.

Duży popyt skierowany na typowe grunty rolne generowany jest przede wszystkim przez nastawione na rozwój duże i średnie gospodarstwa rolne (dlatego najwyższe ceny osiągają grunty o dużej powierzchni). Grunty rolne kupowane są głównie pod produkcję rolną, której opłacalność ostatnio nieco spada. Może to w połączeniu z trwającym kryzysem finansowym i kryzysem w innych segmentach rynku nieruchomości doprowadzić do stagnacji cen w tym segmencie rynku nieruchomości.

Zupełnie inną grupę stanowią grunty rolne posiadające niewielkie powierzchnie, położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i dróg utwardzonych, posiadające dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej. Grunty te uzyskują znacznie wyższe ceny aniżeli pozostałe grunty rolne, lecz o ich wartości nie decydują już jednak czynniki typowe dla gruntów rolnych (klasy bonitacyjne, poziom kultury rolnej), lecz przede wszystkim lokalizacja, dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej i drogi. Świadczy to o tym, że nieruchomości te nabywane są z myślą o ich alternatywnym wykorzystaniu w przyszłości. Nie dotyczy to jednak wycenianych działek.

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 obciążone 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.

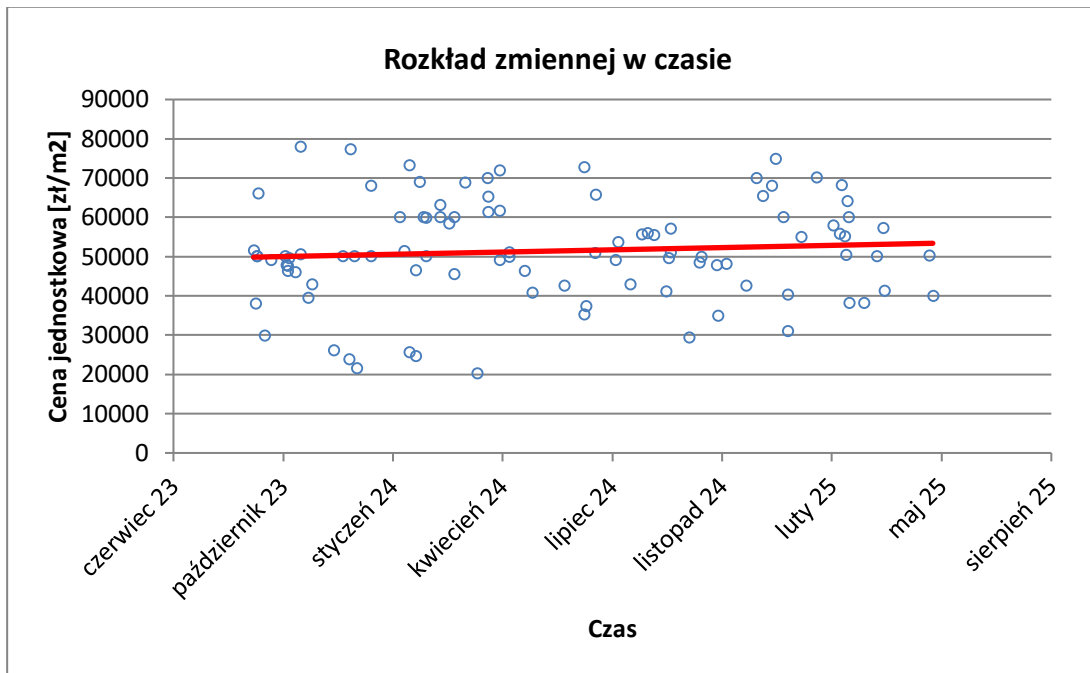
Dla potrzeb określenia zmian cen w czasie dokonano analizy lokalnego rynku. Lokalny rynek dla potrzeb wyznaczenia zmian cen w czasie został zdefiniowany następująco:

- a) przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w planie miejscowym lub studium pod rolę (uprawy polowe);
- b) obszar analizy: powiat brzeski;
- c) okres analizy: od września 2023 roku do dnia wyceny (październik 2025);

W wyniku tej analizy uzyskano 98 transakcji nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria. Ilość transakcji wskazuje, że powiat brzeski jest aktywnym rynkiem nieruchomości rolnych niezabudowanych, gdzie liczba Kupujących i Sprzedających jest zrównoważona. W związku z tym nie zestawiano pełnych danych dotyczących tych transakcji w przedmiotowym operacie szacunkowym, dokonano jedynie prezentacji graficznej na wykresie zależności ceny od czasu.

W wyniku analizy rynku zidentyfikowano transakcje dotyczące nieruchomości podobnych zawartych w ostatnim okresie (nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianych w stopniu najwyższym z możliwych).

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. Otrzymane obliczenia w tym zakresie są następujące:



L.p.	Parametr	Wartość
1.	Data wyceny	<b>październik 2025</b>
2.	Od najwcześniejszej danej	2023-09-04
3.	Od najpóźniejszej danej	2025-05-15
4.	Rozstęp czasowy (dni)	619
5.	Nachylenie równania trendu (b1)	5,69176
6.	Rzędna równania trendu (b0)	-207 254
7.	Rodzaj trendu i charakter trendu	<b>lekki trend rosnący</b>
8.	Współczynnik korelacji (R)	8,1%
9.	Współczynnik determinacji (R2)	0,7%
10.	Cena najwcześniejsza z równania regresji	49 860 zł/ha
11.	Cena najpóźniejsza z równania regresji	53 383 zł/ha
12.	Wymiar średni bezwzględny trendu (zł)/okres	3 523 zł/ha
13.	Okres badania rynku (lata)	1,69
14.	Wymiar względny trendu (%)/okres badania	7,1%
15.	Wymiar względny trendu (%)/dzień	0,01%
16.	<b>Wymiar względny trendu (%)/mies.</b>	<b>0,34%</b>
17.	<b>Wymiar względny trendu (%)/rok</b>	<b>4,04%</b>

Na podstawie danych z obszaru analizowanego rynku gruntów rolnych niezabudowanych uzyskano wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, który wyniósł nieco ponad 4%/rok, co wskazuje na 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 w dalszy ciąg na poziomie wzrostowym. Potwierdzają to także liczne raporty na temat stanu

ryнку nieruchomości rolnych niezabudowanych publikowane w prasie, telewizji i Internecie. W związku z tym rzeczoznawca dla potrzeb niniejszej wyceny zdecydował się zastosować trend dodatni tj. skorygować zidentyfikowane ceny nieruchomości rolnych niezabudowanych na poziomie +4,04% w skali roku na dzień wyceny, bazując na danych otrzymanych z powyższych obliczeń.

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 Brzegu oraz informacje z własnej bazy danych. Jednostką porównawczą w przedmiotowej wycenie jest 1 ha gruntu niezabudowanego (rolnego). Zidentyfikowane ceny skorygowano ze względu na upływ czasu o +4,04% w skali roku na dzień wyceny.

W wyniku tej szczegółowej analizy uzyskano 22 transakcje nieruchomościami spełniającymi powyższe kryteria, które są podobne w stopniu najwyższym z możliwych do nieruchomości wycenianych.

Ostatecznie dla potrzeb wyceny analizowany rynek nieruchomości został zdefiniowany następująco:

- a) przedmiot analizy: nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w planie miejscowym lub studium pod rolę (uprawy polowe);
- b) obszar analizy: powiat brzeski, gmina Lewin Brzeski – obszar wiejski;
- c) okres analizy: od września 2023 roku do października 2025 roku;

**Tabela nr 1. Zestawienie transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod tereny rolne w gminie Lewin Brzeski.**

Lp.	Obręb	Data transakcji	Pow. działki [ha]	Cena sprzedaży [zł]	Cena 1 ha gruntu niezabudowanego [zł/ha]	Skorygowana cena 1 ha gruntu niezabudowanego [zł/ha]
1.	Chróścina	2023-11-30	0,2100 ha	5 000 zł	23 810 zł/ha	25 578 zł/ha
2.	Wronów	2025-01-03	4,1900 ha	130 000 zł	31 026 zł/ha	31 938 zł/ha
3.	Golczowice	2023-09-14	0,2014 ha	6 000 zł	29 791 zł/ha	32 262 zł/ha
4.	Sarny Małe	2024-10-31	0,3731 ha	13 000 zł	34 843 zł/ha	36 118 zł/ha
5.	Przecza	2025-03-13	0,5500 ha	21 000 zł	38 182 zł/ha	39 009 zł/ha
6.	Borkowice	2024-07-03	1,3400 ha	50 000 zł	37 313 zł/ha	39 181 zł/ha
7.	Oldrzychowice	2025-01-03	1,2284 ha	49 500 zł	40 296 zł/ha	41 481 zł/ha
8.	Borkowice	2025-04-01	0,1700 ha	7 000 zł	41 176 zł/ha	41 981 zł/ha
9.	Przecza	2024-06-13	0,4700 ha	20 000 zł	42 553 zł/ha	44 779 zł/ha
10.	Sarny Małe	2024-11-08	2,0800 ha	100 000 zł	48 077 zł/ha	49 793 zł/ha
11.	Kantorowice	2023-10-05	1,5100 ha	70 000 zł	46 358 zł/ha	50 093 zł/ha

Lp.	Obręb	Data transakcji	Pow. działki [ha]	Cena sprzedaży [zł]	Cena 1 ha gruntu niezabudowanego [zł/ha]	Skorygowana cena 1 ha gruntu niezabudowanego [zł/ha]
12.	Wronów	2023-10-05	2,3100 ha	110 000 zł	47 619 zł/ha	51 456 zł/ha
13.	Płakowice	2023-10-04	5,4500 ha	260 000 zł	47 706 zł/ha	51 556 zł/ha
14.	Oldrzyszowice	2024-04-24	0,4300 ha	21 450 zł	49 884 zł/ha	52 772 zł/ha
15.	Łosiów	2024-02-08	1,8500 ha	92 500 zł	50 000 zł/ha	53 322 zł/ha
16.	Buszyce	2023-10-03	3,7100 ha	185 500 zł	50 000 zł/ha	54 040 zł/ha
17.	Łosiów	2024-09-03	1,4441 ha	80 000 zł	55 398 zł/ha	57 785 zł/ha
18.	Nowa Wieś Mała	2024-08-23	0,9900 ha	55 000 zł	55 556 zł/ha	58 018 zł/ha
19.	Nowa Wieś Mała	2025-03-31	0,3850 ha	22 000 zł	57 143 zł/ha	58 265 zł/ha
20.	Różyna	2025-02-27	2,6700 ha	160 000 zł	59 925 zł/ha	61 317 zł/ha
21.	Łosiów	2025-02-26	0,7796 ha	50 000 zł	64 135 zł/ha	65 633 zł/ha
22.	Nowa Wieś Mała	2025-04-03	1,5600 ha	103 000 zł	66 026 zł/ha	67 300 zł/ha

W wyniku analizy rynku, dla danych transakcji przyjętych do porównania rozpiętość cenowa za 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości rolnej niezabudowanej wynosiła:

**Cena minimalna  $C_{\min} = 30\ 693\ \text{zł/ha}$ ,**

**Cena maksymalna  $C_{\max} = 74\ 733\ \text{zł/ha}$ ,**

**Różnica cen  $\Delta C = 44\ 040\ \text{zł/ha}$ .**

Analiza cech 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).

W skutek badania rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny rolne 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 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 zamieszczona poniżej.

**Tabela nr 2. Atrybuty i ich wpływ na wartość.**

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech [%]	Stopień nasilenia (skala)		
			1	2	3
1.	Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg	25	dobra	średnia	dostateczna
2.	Przydatność rolnicza	30	wysoka	średnia	niska
3.	Kształt działki	10	regularny	przeciętny	nieregularny
4.	Utrudnienia w uprawie	20	brak	średnie	duże
5.	Powierzchnia działki [ha]	15	powyżej 4 ha	od 2 do 4 ha	do 2 ha

Opis cech rynkowych:

**1. Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg:** pod uwagę wzięto położenie nieruchomości w relacji do najbliższych zabudowań, położenia względem głównych dróg, a także postrzeganie danej lokalizacji przez potencjalnych nabywców; analizowano także jakość drogi dojazdowej do nieruchomości;

**2. Przydatność rolnicza:** mozaikowatość gleb (ilość występujących klas), rzeźbę terenu, stosunki wodne, stan techniczny urządzeń melioracyjnych oraz poziom kultury rolnej; pod uwagę wzięto także wskaźnik bonitacji gruntów określany jako relacja ilości ha przeliczeniowych do fizycznych;

**3. Kształt działki:** analizowano wpływ kształtu działki na cenę transakcyjną nieruchomości;

**4. Utrudnienia w uprawie:** utrudnienia z tytułu występowania infrastruktury technicznej, a także utrudnienia wynikające z występowania zakrzaczeń i zadrzewień na części działki; wzięto pod uwagę ewentualne sąsiedztwo lasu; a także występujące nieużytki, cieki wodne, rowy, itp.;

**5. Powierzchnia działki:** na podstawie analizy rynku określono, że im większa powierzchnia działki, tym wyższa cena jednostkowa;

## 12. OPIS NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wyceniane działki położone są na terenie obrębu Golczowice oddalonego około 13 km od Lewina Brzeskiego (siedziba władz gminy). Bezpośrednie otoczenie działek stanowią grunty niezabudowane o przeznaczeniu pod tereny rolne oraz las. Działki położone są w różnych częściach wsi i tworzą dwa kompleksy (dz. 181/5 i 181/6 jeden kompleks oraz dz. 396/2 i 401/2 drugi kompleks). Działka 181/6 znajduje się w bliskiej odległości zabudowy mieszkaniowej wsi, zaś pozostałe działki znajdują się w dalszej odległości od ostatnich zabudowań mieszkalnych wsi Golczowice (w bezpośrednim sąsiedztwie działki 396/2 znajduje się pojedynczy budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi). Działka 396/2 administracyjnie znajduje się przy ul. Leśnej 13.

Szacowana nieruchomość gruntowa niezabudowana położona jest w granicach działek o nr ewidencyjnych 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1 i powierzchni łącznej 5,4200 ha, na którą składają się grunty orne, łąki trwałe, pastwiska, sady, grunty pod rowami, grunty rolne zabudowane (aktualnie na żadnej działce nie ma żadnej zabudowy kubaturowej) oraz nieużytki. Kształt poszczególnych działek można uznać za dość regularny. Teren działek płaski, nie stwarzający utrudnień w ich wykorzystaniu. Na dzień wizji lokalnej działka 181/5 była praktycznie w całości zadrzewiona (na dzień wizji stanowiła nieużytek), działka 181/6 była uprawiana rolniczo (teren wyrównanych po zbiorach upraw polowych), zaś działki 396/2 i 401/2 były porośnięte wysoką trawą oraz drzewami (te dwie ostatnie działki są porośnięte wieloletnimi drzewami i zakrzaczeniem, na znacznej powierzchni stanowiącymi wieloletni nieużytek. Na działce 396/2 znajdują się pozostałości murów po budynku mieszkalnym. Fragment działki 401/2 obsiany kukurydzą. Działki generalnie znajdują się wśród łąk i lasu. Działka 181/6 położona jest najbliżej zabudowań mieszkalnych wsi. Dojazd do nieruchomości drogami nieutwardzonymi, śródpolnymi. Teren poszczególnych nieruchomości nieogrodzony, stąd granice działek nie są widoczne w terenie.

Przedmiotowa nieruchomość w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego położona jest na obszarze stanowiącym tereny użytków rolnych wyłączonych z zainwestowania (przeznaczenie opisano szczegółowo w punkcie 9 niniejszego operatu szacunkowego). Dla potrzeb wyceny przyjęto przeznaczenie, zgodnie z optymalnym sposobem wykorzystania działki. Działki 396/2 i 401/2 mają dostęp do energii elektrycznej (słupy elektroenergetyczne znajdują się przy drodze). Podsumowując, należy stwierdzić, że analizowane działki to grunty rolne, które (poza działką nr 181/6) od wielu lat stanowią nieużytki, porośnięte są wieloletnimi drzewami i krzakami i ich przydatność rolnicza jest bardzo słaba. Dodatkowo cechują się one niską bonitacją gleb, dominują gleby klasy V i VI (bardzo słabe).



Rysunek nr 5. Widok ogólny działek nr 181/5, 181/6 obręb Golczowice.



Rysunek nr 6. Widok ogólny działek nr 396/2, 401/2 obręb Golczowice.

### **13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ NIEZABUDOWANEJ**

#### **13.1 Określenie wartości rynkowej działki gruntu nr 181/5 AM-1**

Określenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki nr 181/5 AM-1 obręb Golczowice dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami. Do porównania przyjęto następujące nieruchomości rolne niezabudowane:

1. 2025-01-03 – nieruchomość rolna niezabudowana o powierzchni 4,1900 ha położona na terenie obrębu Wronów, gmina Lewin Brzeski. Cena sprzedaży: 130 000 zł.  
Cena transakcyjna za 1 ha gruntu niezabudowanego: 31 026 zł/ha.  
Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu niezabudowanego: 31 938 zł/ha.
  - a) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: dostateczna
  - b) Przydatność rolnicza: średnia
  - c) Kształt działki: regularny
  - d) Utrudnienia w uprawie: brak
  - e) Powierzchnia działki: powyżej 4 ha
  
2. 2024-07-03 – nieruchomość rolna niezabudowana o powierzchni 1,3400 ha położona na terenie obrębu Borkowice, gmina Lewin Brzeski. Cena sprzedaży: 50 000 zł.  
Cena transakcyjna za 1 ha gruntu niezabudowanego: 37 313 zł/ha.  
Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu niezabudowanego: 39 181 zł/ha.
  - a) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: dobra
  - b) Przydatność rolnicza: wysoka
  - c) Kształt działki: regularny
  - d) Utrudnienia w uprawie: średnie
  - e) Powierzchnia działki: do 2 ha
  
3. 2023-09-14 – nieruchomość rolna niezabudowana o powierzchni 0,2014 ha położona na terenie obrębu Golczowice, gmina Lewin Brzeski. Cena sprzedaży: 6 000 zł.  
Cena transakcyjna za 1 ha gruntu niezabudowanego: 29 791 zł/ha.  
Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu niezabudowanego: 32 262 zł/ha.
  - a) Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg: średnia
  - b) Przydatność rolnicza: średnia
  - c) Kształt działki: regularny
  - d) Utrudnienia w uprawie: brak

e) Powierzchnia działki: do 2 ha

**Tabela nr 3. Arkusz wyceny nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach dz. 181/5.**

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Wronów		Borkowice		Golczowice	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	Data transakcji lub wyceny				październik 2025	2025-01-03		2024-07-03		2023-09-14	
2.	Cena transakcyjna za 1 ha gruntu rolnego					31 026 zł/ha		37 313 zł/ha		29 791 zł/ha	
3.	Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu rolnego					31 938 zł/ha		39 181 zł/ha		32 262 zł/ha	
4.	Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg	25	10 430	5 215	średnia	dostateczna	5 215	dobra	-5 215	średnia	0
5.	Przydatność rolnicza	30	12 517	6 258	niska	średnia	-6 258	wysoka	-12 517	średnia	-6 258
6.	Kształt działki	10	4 172	2 086	regularny	regularny	0	regularny	0	regularny	0
7.	Utrudnienia w uprawie	20	8 344	4 172	duże	brak	-8 344	średnie	-4 172	brak	-8 344
8.	Powierzchnia działki [ha]	15	6 258	3 129	do 2 ha	powyżej 4 ha	-6 258	do 2 ha	0	do 2 ha	0
9.	Suma poprawek $\sum p_i$					-15 646		-21 904		-14 603	
10.	Wartość poprawiona za 1 ha gruntu rolnego					16 293 zł/ha		17 277 zł/ha		17 660 zł/ha	
11.	Wartość średnia za 1 ha gruntu rolnego					17 077 zł/ha					

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

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 181/5 AM-1 obręb Golczowice, gmina Lewin Brzeski wynosi:**

$$W_{gr} = 1,7000 \text{ ha} \times 17\,077 \text{ zł/ha} = 29\,030 \text{ zł}$$

Przy wykorzystaniu podejścia porównawczego możliwe jest zastosowanie współczynnika korekty z przedziału [0,90 – 1,10]. Może on być stosowany wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, na przykład gdy przedmiot wyceny posiada nałożone ograniczenia lub szczególne wady bądź zalety wykraczające poza cechy określone dla przyjętego pod względem rodzajowym i obszarowym rynku w okresie jego monitorowania.

Rzeczoznawca zdecydował się zastosować dla przedmiotowej nieruchomości współczynnik ekspercki w wysokości 0,9 ze względu na występujące zadrzewnia i zakrzewienia oraz długoletnie wyłączenie z produkcji rolnej. Mając to na uwadze wydaje się zasadne zmniejszenie określonej w podejściu porównawczym wartości o wskazany współczynnik ekspercki.

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnej  
niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 181/5 AM-1 obręb Golczowice,  
gmina Lewin Brzeski, po zastosowaniu współczynnika eksperckiego wynosi:**

$$W_{gr} = 0,9 \times 29\,030 \text{ zł} = 26\,127 \text{ zł}$$

**Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 26 000 zł**

**Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy złotych**

**tj. 15 369 zł/ha gruntu rolnego**

### 13.2 Określenie wartości rynkowej działki gruntu nr 181/6 AM-1

Określenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki nr 181/6 AM-1 obręb Golczowice dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami. Do porównania przyjęto nieruchomości rolne niezabudowane szczegółowo opisane w punkcie 13.1 opracowania.

**Tabela nr 3. Arkusz wyceny nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach dz. 181/6.**

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Wronów		Borkowice		Golczowice	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	Data transakcji lub wyceny				październik 2025	2025-01-03		2024-07-03		2023-09-14	
2.	Cena transakcyjna za 1 ha gruntu rolnego					31 026 zł/ha		37 313 zł/ha		29 791 zł/ha	
3.	Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu rolnego					31 938 zł/ha		39 181 zł/ha		32 262 zł/ha	
4.	Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg	25	10 430	5 215	dobra	dostateczna	10 430	dobra	0	średnia	5 215
5.	Przydatność rolnicza	30	12 517	6 258	niska	średnia	-6 258	wysoka	-12 517	średnia	-6 258
6.	Kształt działki	10	4 172	2 086	regularny	regularny	0	regularny	0	regularny	0
7.	Utrudnienia w uprawie	20	8 344	4 172	brak	brak	0	średnie	4 172	brak	0
8.	Powierzchnia działki [ha]	15	6 258	3 129	do 2 ha	powyżej 4 ha	-6 258	do 2 ha	0	do 2 ha	0
9.	Suma poprawek $\sum p_i$					-2 086		-8 344		-1 043	
10.	Wartość poprawiona za 1 ha gruntu rolnego					29 852 zł/ha		30 837 zł/ha		31 219 zł/ha	
11.	Wartość średnia za 1 ha gruntu rolnego					<b>30 636 zł/ha</b>					

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

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnej  
niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 181/6 AM-1 obręb  
Golczowice, gmina Lewin Brzeski wynosi:**  
 $W_{gr} = 1,4200 \text{ ha} \times 30\,636 \text{ zł/ha} = 43\,503 \text{ zł}$   
**Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 44 000 zł**  
**Słownie: czterdzieści cztery tysiące złotych**

### 13.3 Określenie wartości rynkowej działki gruntu nr 396/2 AM-1

Określenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki nr 396/2 AM-1 obręb Golczowice dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami. Do porównania przyjęto nieruchomości rolne niezabudowane szczegółowo opisane w punkcie 13.1 opracowania.

**Tabela nr 3. Arkusz wyceny nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach dz. 396/2.**

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Wronów		Borkowice		Golczowice	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	Data transakcji lub wyceny				październik 2025	2025-01-03		2024-07-03		2023-09-14	
2.	Cena transakcyjna za 1 ha gruntu rolnego					31 026 zł/ha		37 313 zł/ha		29 791 zł/ha	
3.	Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu rolnego					31 938 zł/ha		39 181 zł/ha		32 262 zł/ha	
4.	Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg	25	10 430	5 215	średnia	dostateczna	5 215	dobra	-5 215	średnia	0
5.	Przydatność rolnicza	30	12 517	6 258	niska	średnia	-6 258	wysoka	-12 517	średnia	-6 258
6.	Kształt działki	10	4 172	2 086	regularny	regularny	0	regularny	0	regularny	0
7.	Utrudnienia w uprawie	20	8 344	4 172	duże	brak	-8 344	średnie	-4 172	brak	-8 344
8.	Powierzchnia działki [ha]	15	6 258	3 129	do 2 ha	powyżej 4 ha	-6 258	do 2 ha	0	do 2 ha	0
9.	Suma poprawek $\sum p_i$					-15 646		-21 904		-14 603	
10.	Wartość poprawiona za 1 ha gruntu rolnego					16 293 zł/ha		17 277 zł/ha		17 660 zł/ha	
11.	Wartość średnia za 1 ha gruntu rolnego					17 077 zł/ha					

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

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 396/2 AM-1 obręb Golczowice, gmina Lewin Brzeski wynosi:**

$$W_{gr} = 1,1500 \text{ ha} \times 17\,077 \text{ zł/ha} = 19\,638 \text{ zł}$$

Przy wykorzystaniu podejścia porównawczego możliwe jest zastosowanie współczynnika korekty z przedziału [0,90 – 1,10] . Może on być stosowany wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, na przykład gdy przedmiot wyceny posiada nałożone ograniczenia lub szczególne wady bądź zalety wykraczające poza cechy określone dla przyjętego pod względem rodzajowym i obszarowym rynku w okresie jego monitorowania. Rzeczoznawca zdecydował się zastosować dla przedmiotowej nieruchomości współczynnik ekspercki w wysokości 0,9 ze względu na występujące zadrzewienia i zakrzewienia oraz długoletnie wyłączenie z produkcji rolnej. Mając to na uwadze wydaje się zasadne zmniejszenie określonej w podejściu porównawczym wartości o wskazany współczynnik ekspercki.

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnej  
niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 396/2 AM-1 obręb Golczowice,  
gmina Lewin Brzeski, po zastosowaniu współczynnika eksperckiego wynosi:**

$$W_{gr} = 0,9 \times 19\ 638 \text{ zł} = 17\ 674 \text{ zł}$$

**Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 18 000 zł**

**Słownie: osiemnaście tysięcy złotych**

**tj. 15 369 zł/ha gruntu rolnego**

### 13.4 Określenie wartości rynkowej działki gruntu nr 401/2 AM-1

Określenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki nr 401/2 AM-1 obręb Golczowice dokonano w podejściu porównawczym metodą porównywania nieruchomości parami. Do porównania przyjęto nieruchomości rolne niezabudowane szczegółowo opisane w punkcie 13.1 opracowania.

**Tabela nr 3. Arkusz wyceny nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach dz. 401/2.**

Lp.	Atrybut	Waga (%)	Udział kwotowy (zł)	Udział kwotowy na jed. atrybutu (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania					
						Wronów		Borkowice		Golczowice	
						Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka	Ocena	Poprawka
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	Data transakcji lub wyceny				październik 2025	2025-01-03		2024-07-03		2023-09-14	
2.	Cena transakcyjna za 1 ha gruntu rolnego					31 026 zł/ha		37 313 zł/ha		29 791 zł/ha	
3.	Cena transakcyjna skorygowana za 1 ha gruntu rolnego					31 938 zł/ha		39 181 zł/ha		32 262 zł/ha	
4.	Lokalizacja i położenie w stosunku do głównych dróg	25	10 430	5 215	średnia	dostateczna	5 215	dobra	-5 215	średnia	0
5.	Przydatność rolnicza	30	12 517	6 258	niska	średnia	-6 258	wysoka	-12 517	średnia	-6 258
6.	Kształt działki	10	4 172	2 086	regularny	regularny	0	regularny	0	regularny	0
7.	Utrudnienia w uprawie	20	8 344	4 172	średnie	brak	-4 172	średnie	0	brak	-4 172
8.	Powierzchnia działki [ha]	15	6 258	3 129	do 2 ha	powyżej 4 ha	-6 258	do 2 ha	0	do 2 ha	0
9.	Suma poprawek $\sum p_i$					-11 473		-17 732		-10 430	
10.	Wartość poprawiona za 1 ha gruntu rolnego					20 465 zł/ha		21 449 zł/ha		21 832 zł/ha	
11.	Wartość średnia za 1 ha gruntu rolnego					<b>21 249 zł/ha</b>					

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

**Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działki o nr ewidencyjnym 401/2 AM-1 obręb**

**Golczowice, gmina Lewin Brzeski wynosi:**

$$W_{gr} = 1,1500 \text{ ha} \times 21\,249 \text{ zł/ha} = 24\,436 \text{ zł}$$

**Przyjęto w zaokrągleniu wartość: 24 000 zł**

**Słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych**

#### 14. USTALENIA KOŃCOWE

Wartość rynkowa nieruchomości rolnej niezabudowanej w granicach działek o nr ewidencyjnych 181/5, 181/6, 396/2, 401/2 AM-1 i powierzchni łącznej 5,4200 ha obręb Golczowice, gmina Lewin Brzeski, powiat brzeski określona została wg stanu i poziomu cen z dnia wyceny w łącznej wysokości:

**112 000 zł**

**Słownie: sto dwanaście tysięcy złotych**

W tym:

1. Wartość rynkowa działki gruntu nr 181/5 AM-1 ..... 26 000 zł
2. Wartość rynkowa działki gruntu nr 181/6 AM-1 ..... 44 000 zł
3. Wartość rynkowa działki gruntu nr 396/2 AM-1 ..... 18 000 zł
4. Wartość rynkowa działki gruntu nr 401/2 AM-1 ..... 24 000 zł

Natomiast wartość poszczególnych udziałów przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość rynkowa udziału [zł]
1.	Gabriel Kostek – udział 1/2	56 000
2.	Janina Kostek – udział 1/2	56 000

1. Oszacowana wartość rynkowa, dla aktualnego sposobu użytkowania wyżej opisanych nieruchomości, jest najbardziej prawdopodobną ceną, jaką można uzyskać za nieruchomość w warunkach normalnie funkcjonującego rynku nieruchomości.
2. Analizując transakcje podobnymi nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi na terenie gminy Lewin Brzeski, uwzględniając między innymi zainteresowanie potencjalnych nabywców daną lokalizacją i położeniem w stosunku do głównych dróg, kształtem działki, a także biorąc pod uwagę przydatność rolniczą, utrudnienia w uprawie oraz powierzchnię działki otrzymane wyniki oszacowania dla poszczególnych działek rolnych, można uznać za realne.
3. Określona wartość nieruchomości gruntowej odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na badanym rynku lokalnym.
4. Podsumowując, należy stwierdzić, że analizowane działki to grunty rolne, które (poza działką nr 181/6) od wielu lat stanowią nieużytki, porośnięte są wieloletnimi drzewami i krzakami i ich przydatność rolnicza jest bardzo słaba. Dodatkowo cechują się one niską bonitacją gleb, dominują gleby klasy V i VI (bardzo słabe).

## **15. 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 netto, przy czym na rynku lokalnym gruntów rolnych ceny netto równają się cenom brutto (dotyczy to przede wszystkim gruntów sprzedawanych pomiędzy osobami fizycznymi).

### **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:**

rzecznawca majątkowy – Wojciech Rogowski

---

Wrocław, 08 października 2025 roku

## **16. ZAŁĄCZNIKI**

1. Dokumentacja fotograficzna.
2. Kopia księgi wieczystej nr OP1B/00014610/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Brzegu, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
4. Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.

**Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna**













prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1B

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	1

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>396/2</b>		1
Położenie ( <i>numer porządkowy / miejscowość</i> )	Lp. 1.	1	GOLCZOWICE
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>401/2</b>		1
Położenie ( <i>numer porządkowy / miejscowość</i> )	Lp. 1.	1	GOLCZOWICE
Lp. 3.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>181/6</b>		1
Położenie ( <i>numer porządkowy / miejscowość</i> )	Lp. 1.	1	GOLCZOWICE
Lp. 4.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>181/5</b>		1
Położenie ( <i>numer porządkowy / miejscowość</i> )	Lp. 1.	1	GOLCZOWICE

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	<b>5,4200 HA</b>	1

## Komentarz do migracji

		Nr podstawy wpisu
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	SPOSÓB KORZYSTANIA: ROLA, PASTWISKO, SAD, ŁĄKA, RÓW, NIEUŻYTKI ORAZ ZABUDOWANIA	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze 1 wieczystej		

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	<b>OPIS I MAPA;</b> ZBD NR 1 <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW.//00000499/80/, 1980-07-15 00:00:00, 1980-07-28 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

**Powrót**

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1B/00014610/2**, STAN Z DNIA 2025-10-08 09:28

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1B

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1B

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>1</b>	<b>1 /1</b>	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )	<b>GABRIEL KOSTEK, KAZIMIERZ, STEFANIA</b>				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie ( <i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i> )	Lp. 1.	<b>1</b>	<b>1 /1</b>	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )	<b>JANINA KOSTEK, JAN, IRENA</b>				

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1991-11-08; ZB D NR 7 ( <i>tytuł aktu, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt</i> ) DZ. KW.//00002477/91/, 1991-11-08 00:00:00, 1991-11-08 00:00:00, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )

**Powrót**

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1B

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	3
Rodzaj wpisu	<b>OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE</b>	
Treść wpisu	SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA W JEDNYM POKOJU I KUCHNI	
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1. <b>ANNA SEWULOK</b>	

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>1</b>	---

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
3	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1980-07-15 <i>(tytuł aktu, data sporządzenia)</i> DZ. KW.//00000500/80/, 1980-07-28 00:00:00, NIE <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)</i>

**Powrót**

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W BRZEGU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1B

**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

<a href="#">Dział I-O</a>	<a href="#">Dział I-Sp</a>	<a href="#">Dział II</a>	<a href="#">Dział III</a>	<a href="#">Dział IV</a>
---------------------------	----------------------------	--------------------------	---------------------------	--------------------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>3</b>			7, 8, 17, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>4839,54</b> (CZTERY TYSIĄCE OSIEMSET TRZYDZIEŚCI DZIEWIĘĆ 54/100) <b>ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1.	<b>JACEK KOWNACKI</b>		
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>4</b>			9, 10, 17, 18
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>20000,00</b> (DWADZIEŚCIA TYSIĘCY) <b>ZŁ</b>			
Odsetki ( <i>rodzaj</i> )	USTAWOWE			
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1	ODSETKI USTAWOWE OD NALEŻNOŚĆ OBJĘTEJ TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1.	<b>JACEK KOWANACKI</b>		
Lp. 3.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>5</b>			13
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA</b>			
Suma (słownie), waluta	<b>79493,00</b> (SIEDZEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA DZIEWIĘCDZIESIĄT TRZY) <b>ZŁ</b>			
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1.	<b>JACEK KOWNACKI</b>		
Lp. 4.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>6</b>			14

Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>30696,00</b> (TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY SZEŚĆSET DZIEWIĘCDZIESIĄT SZEŚĆ) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko</i> )	Lp. 1.	<b>BARBARA GRYZ</b>		
Lp. 5.	---			Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		<b>7</b>		15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA</b>		
Suma (słownie), waluta		<b>82600,00</b> (OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE SZEŚĆSET) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny ( <i>numer wierzytelności / wierzytelność</i> )	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM	
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>				
Osoba fizyczna ( <i>Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki</i> )	Lp. 1.	<b>JACEK KOWNACKI, STANISŁAW, JÓZEFA</b>		

### Komentarz do migracji

			Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	2		---

### DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
7	<b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM</b> , XVIII NC 4093/02, 2003-08-08, SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI WYDZIAŁ XVIII GRODZKI, ŁÓDŹ; 87 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OP1B/00006939/08/001, 2008-11-04 12:13:31, 2008-11-12-13.50.28.759099, NIE, 81-84 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>
8	<b>POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI PRZECIWKO MAŁŻONKOWI DŁUŻNIKA</b> , XVIII CO 75/08, 2008-07-08, SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI WYDZIAŁ XVIII GRODZKI, ŁÓDŹ; 86 <i>(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OP1B/00006939/08/001, 2008-11-04 12:13:31, 2008-11-12-13.50.28.759099, NIE, 81-84 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

9	<p><b>NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM</b>, XVIII NC 4093/02, 2003-08-08, SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI WYDZIAŁ XVIII GRODZKI, ŁÓDŹ; 87 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./OP1B/00006939/08/002, 2008-11-04 12:13:31, 2008-11-12-13.50.28.759099, NIE, 81-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
10	<p><b>POSTANOWIENIE O NADANIU KLAUZULI WYKONALNOŚCI PRZECIWKO MAŁŻONKOWI DŁUŻNIKA</b>, XVIII CO 75/08, 2008-07-08, SĄD REJONOWY DLA ŁODZI-ŚRÓDMIEŚCIA W ŁODZI WYDZIAŁ XVIII GRODZKI, ŁÓDŹ; 86 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./OP1B/00006939/08/002, 2008-11-04 12:13:31, 2008-11-12-13.50.28.759099, NIE, 81-84 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
13	<p><b>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA</b>, I NC 4517/09, 2009-11-09, SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ I CYWILNY, OPOLE; 128-129 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./OP1B/00001093/10/001, 2010-02-18 14:57:04, 2010-05-27-12.16.56.648556, NIE, 120-124 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
14	<p><b>POSTANOWIENIE O ZABEZPIECZENIU POWÓDZTWA</b>, I NC 3401/09, 2009-11-09, SĄD REJONOWY W OPOLU WYDZIAŁ I CYWILNY, OPOLE; 161-162 (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./OP1B/00001094/10/001, 2010-02-18 15:09:44, 2010-05-27-13.48.10.617701, NIE, 154-157 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
15	<p><b>UMOWA SPRZEDAŻY</b>, 962/2000, 2000-02-24, MARIA ZARZYCKA, SKARŻYSKO KAMIENNA; 188-191 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./OP1B/00001369/10/001, 2010-02-25 09:56:50, 2010-05-31-10.53.26.636831, NIE, 186-187 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
17	<p><b>UMOWA O PRZELEW WIERZYTELNOŚCI</b>, 2009-02-03; 224-226 (wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./OP1B/00003249/11/001, 2011-05-19 12:52:39, 2011-05-31-11.02.57.407050, NIE, 219-222 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>
18	<p><b>ANEKS DO UMOWY O PRZELEW WIERZYTELNOŚCI</b>; 236-238 (wskazanie podstawy; położenie dokumentu - numer karty akt)</p> <p>DZ. KW./OP1B/00003249/11/001, 2011-05-19 12:52:39, 2011-05-31-11.02.57.407050, NIE, 219-222 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)</p>

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

G.6621.1.2796.2025

Województwo: województwo opolskie

Powiat: powiat brzeski

Jednostka ewidencyjna: Lewin Brzeski - obszar wiejski

Obręb ewidencyjny: **160104\_5.0115, GOLCZOWICE**

Miejscowość: Golczowice (idTERYT: 0498158)

**Uproszczony wypis z rejestru gruntów**

według stanu na dzień: 22.09.2025 r. 07:38:40

Numer jednostki rejestrowej gruntów: G113  
grupa rejestrowa: 7**WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:**

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1

rodzaj prawa/władania: **własność**

MAŁŻEŃSTWO:

**KOSTEK GABRIEL KAZIMIERZ** rodzice: **KAZIMIERZ, STEFANIA PESEL: 58022702514**

Adres zameldowania na pobyt stały: Opole ul. 1 Maja 127 nr lok.16

**KOSTEK JANINA** rodzice: **JAN, IRENA PESEL: 59040902861**

Adres zameldowania na pobyt stały: OPOLE 1 MAJA 127 nr lok.16

**DZIAŁKI EWIDENCYJNE:**

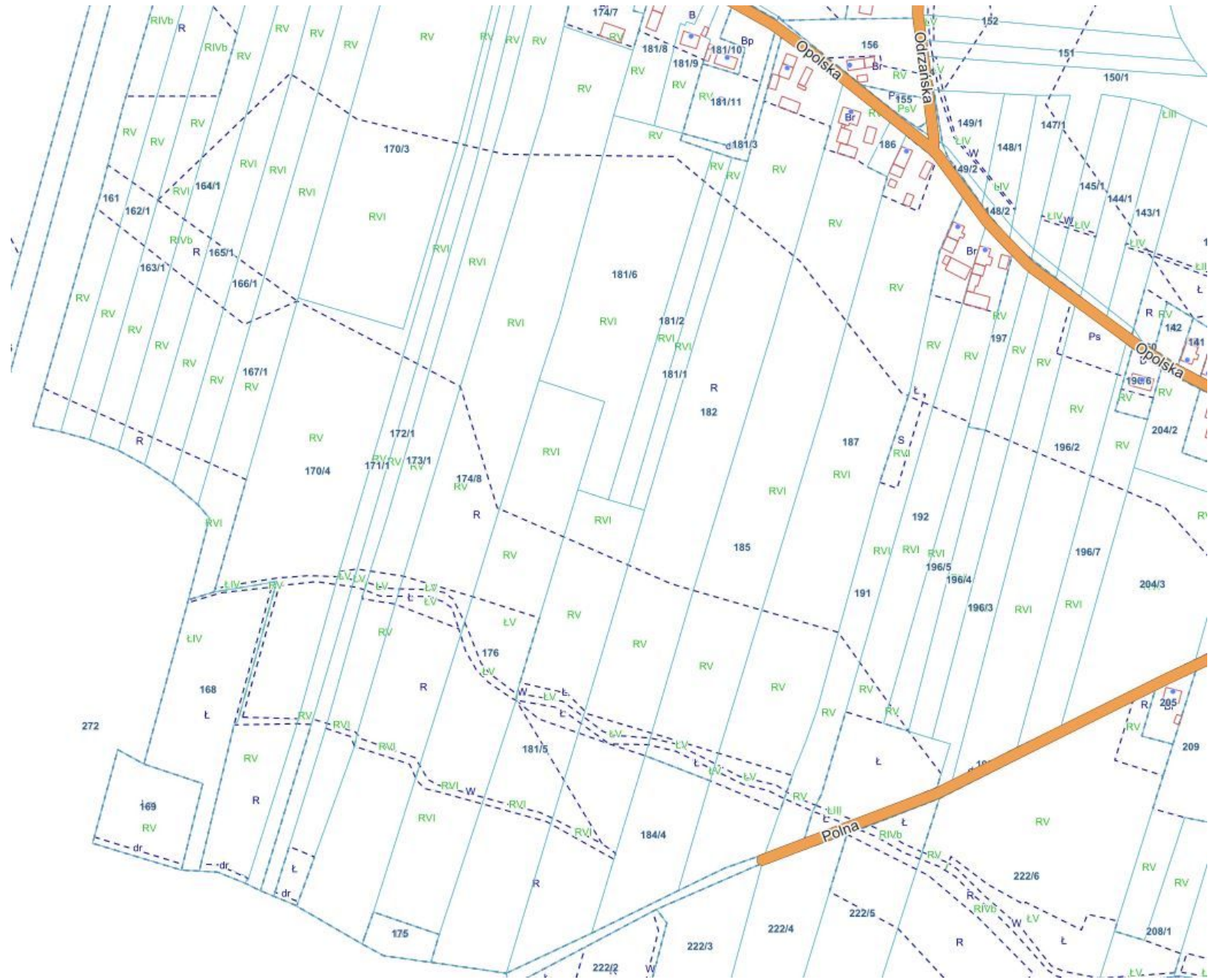
Ark. mapy	Numer działki	Adres/położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia [ha]		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku	działki	
1	181/5		Łąki trwałe	ŁV	0.0500	1.7000	OP1B/00014610/2
			Grunty orne	RV	0.7500		
			Grunty orne	RVI	0.8600		
			Grunty pod rowami	W-ŁV	0.0210		
			Grunty pod rowami	W-RVI	0.0190		
<b>Identyfikator działki: 160104_5.0115.181/5</b>							
1	181/6		Grunty orne	RV	0.1400	1.4200	OP1B/00014610/2
			Grunty orne	RVI	1.2800		
<b>Identyfikator działki: 160104_5.0115.181/6</b>							
1	396/2	ul. Leśna 13	Sady	S-PsIV	0.6500	1.1500	OP1B/00014610/2
			Pastwiska trwałe	PsIV	0.2700		
			Grunty rolne zabudowane	Br-PsIV	0.2300		
<b>Identyfikator działki: 160104_5.0115.396/2</b>							
1	401/2		Pastwiska trwałe	PsIV	1.0900	1.1500	OP1B/00014610/2
			Nieuzytki	N	0.0600		
<b>Identyfikator działki: 160104_5.0115.401/2</b>							
<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej [ha]: 5.4200</b>							

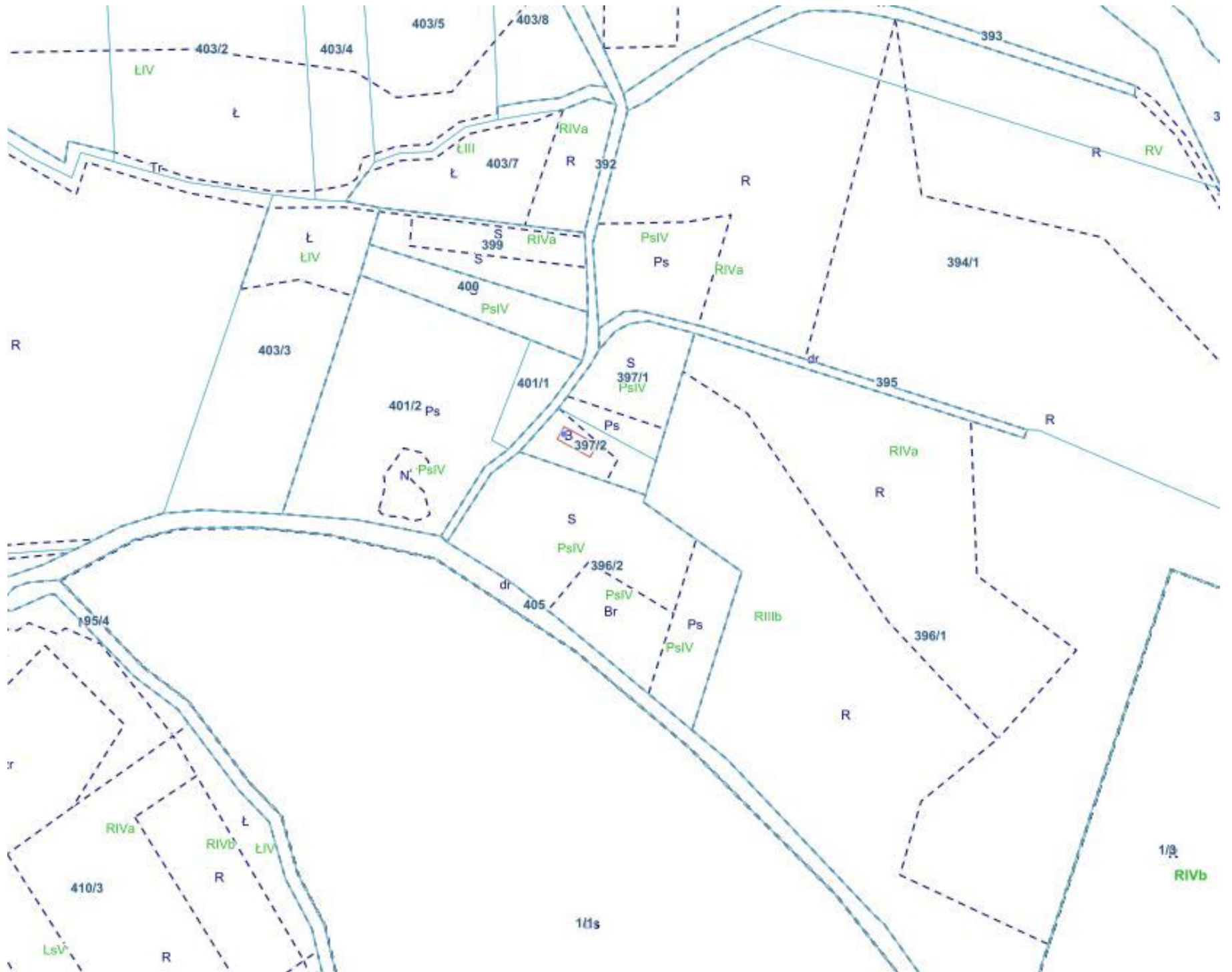
Data sporządzenia dokumentu: 22.09.2025 r.

Dokument sporządzony przez: Ewa Gąsior

z up. Starosty Brzeskiego

-----  
(podpis)Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji i  
Gospodarki Nieruchomościami-----  
(data i podpis osoby upoważnionej przez organ)







# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Estymator Wyceny Majątkowe Wojciech Rogowski**

**51-217 Wrocław, Ramiszów 60**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie UbezpieczeńSA

**Nr polisy SRM0019029**

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

**na okres: 02/08/2025 - 01/08/2026**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 1 444.00 PLN**



iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 14043768  
NIP 525-235-52-42