

Urząd Miasta Opola	
Biuro Nieruchomości Skarbu Państwa	
Wpł. Data	2021-11-15 (370)
L. dz.	rk 114312

Wyciąg operatu szacunkowego nieruchomości

Przedmiot wyceny.

Prawo własności nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 9/11 km 23 obręb Gosławice, miasto Opole, Województwo opolskie w związku z koniecznością ustalenia odszkodowania na rzecz dotychczasowego właściciela za nieruchomość, która stała się własnością Gminy Opole za odszkodowaniem na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Opola z dnia 05 sierpnia 2021 roku nr UAB.6740.375.2021.UW (decyzja 5/21) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 103542 O - ulica Jana Bytnara „Rudego”.

Cel dokonania wyceny.

Określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości gruntowej do ustalenia odszkodowania na rzecz dotychczasowego właściciela za nieruchomość oznaczoną działką nr 9/11 km 23 o powierzchni 0,1177 ha, położoną w Opolu obręb Gosławice, która stała się własnością Gminy Opole za odszkodowaniem na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Opola z dnia 05 sierpnia 2021 roku nr UAB.6740.375.2021.UW (decyzja 5/21) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 103542 O - ulica Jana Bytnara „Rudego”.

Stan prawny nieruchomości.

Dla działki nr 9/11 km 23 o powierzchni 0,1177 ha, obręb Gosławice, miasto Opole - właścicielem jest Gmina Opole- za odszkodowaniem na rzecz dotychczasowego właściciela: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu w udziale 661097/1000000 oraz w udziale ułamkowym właściciele wyodrębnionych lokali zgodnie z wykazem działu II księgi wieczystej

Nieruchomość na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Opola z dnia 05 sierpnia 2021 roku nr UAB.6740.375.2021.UW (decyzja 5/21) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, polegającej na rozbudowie drogi gminnej nr 103542 O - ulica Jana Bytnara „Rudego”- stała się własnością Gminy Opole z mocy prawa.

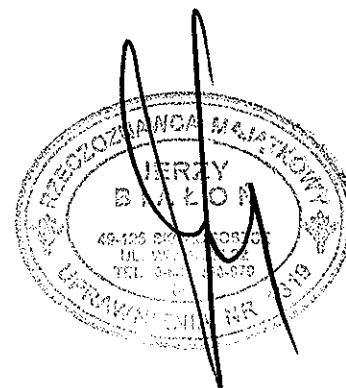
Nieruchomość wpisana jest do księgi wieczystej KW OP1O/00114203/0.

Wartość na: 05 listopada 2021 roku, wg stanu na dzień 5 sierpnia 2021 roku.

Zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotu wyceny.

Na dzień 5 sierpnia 2021 roku, działka nr 9/11 km 23 nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr LXVI/1248/18 Rady Miasta Opola z dnia 5 lipca 2018 r. o uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Opola, działka nr 9/11 km 23 znajduje się na terenie oznaczonym jako: 19.1.M – strefa mieszkaniowa określona dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Teren nowo powstałej działki nr 9/11 wydzielony został z działki nr 9/9 - oznaczonej B- tereny mieszkaniowe.



Strona 2 wyciągu

Wartość odtworzeniowa prawa własności

L.p.	Wyszczególnienie nieruchomości	Powierzchnia nieruchomości w ha	Wartość rynkowa w zł
X	Nieruchomość działki nr 9/11 prawo własności oraz wartość odtworzeniowa budowli	0,1177	581 268
1	Wartość rynkowa prawa własności gruntu	0,1177	394 966
2	Wartość odtworzeniowa netto		183 410
3	Drzewostan ozdobny		2 892

Słownie wartość prawa własności nieruchomości wraz z prawem własności utwardzenia terenu: pięćset osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem zł

Procedura wyceny.

Do określenia wartości nieruchomości, zastosowano podejście kosztowe, metodę kosztów odtworzenia, technikę elementów scalonych.

Zgodnie z § 21.1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy określaniu wartości odtworzeniowej nieruchomości za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach.

Do określenia wartości gruntu nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Szczegółowa analiza i wycena działki stanowiącej przedmiot wyceny została wykonana przy uwzględnieniu rynku transakcji drogowych przy zastosowaniu zasady zawartej w art. 134.3 przy zastosowaniu transakcji o przeznaczeniu drogowym oraz transakcji o przeznaczeniu mieszkaniowo- usługowym dla miasta Opola.

Opole 05 listopada 2021 roku

