

Wrocław dnia 20.01.2026 r.

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest **Wykonanie operatów szacunkowych ustalających wysokość odszkodowania za straty i szkody z tytułu czasowego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, powstałe po przeprowadzeniu badań archeologicznych na nieruchomościach objętych inwestycją pn.: „Budowa drogi ekspresowej S-8 Wrocław Kłodzko – zadanie 2 od węzła Kobierzyce Południe (bez węza) do węzła Jordanów Śląski (z węzłem) o długości ok. 13,8 km”**

### 1. WSTĘP

#### 1.1. Przedmiot OPZ

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie operatów szacunkowych w ilości 34 sztuk (jeden operat na nieruchomość), ustalających wysokość odszkodowania za straty i szkody z tytułu czasowego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, powstałe po przeprowadzeniu badań archeologicznych na nieruchomościach objętych inwestycją polegającą na budowie odcinka drogi ekspresowej S8 Wrocław - Kłodzko – zadanie 2 od węzła Kobierzyce Południe (bez węza) do węzła Jordanów Śląski (z węzłem) na obszarze – jak na załączonych mapach stanowisk archeologicznych oraz załączonym wykazem działek do wyceny, stanowiących załączniki do niniejszego opisu przedmiotu zamówienia. Zamówienie będzie realizowane w okresie 40 dni licząc od dnia podpisania umowy.

Liczba operatów szacunkowych koniecznych do sporządzenia – 34 sztuki plus wersja elektroniczna potwierdzona podpisem elektronicznym. Pracami archeologicznymi zostały objęte 34 nieruchomości, więc operaty należy wykonać osobno dla każdej nieruchomości - zgodnie z załączonym wykazem działek.

#### 1.2. Zakres Robót objętych OPZ

Ustalenia zawarte w niniejszym OPZ dotyczą zasad prowadzenia robót związanych z wykonaniem i odbiorem robót polegających na wykonaniu operatów szacunkowych ustalających wysokość odszkodowania za straty i szkody z tytułu czasowego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, powstałe po przeprowadzaniu badań archeologicznych na nieruchomościach objętych inwestycją drogową.

### 2. MATERIAŁY

#### 2.1. Materiały do wykonania robót.

##### 2.1.1 Rodzaje materiałów.

Materiały do wykonania robót powinny być zgodne z ustaleniami warunków umowy i opisu przedmiotu zamówienia.

Należą do nich:

- Uproszczony wypis z ewidencji gruntów,
- Wrys z mapy ewidencyjnej,
- Dokumenty z badania stanu prawnego w księdze wieczystej,
- Dokumentacja fotograficzna.

Materiały przekazane przez Zamawiającego:

- Mapy stanowisk archeologicznych,
- Dokumentacja fotograficzna stanowisk przed wykonaniem badań archeologicznych,
- Mapa poglądowa stanowiska po zakończeniu prac wykopaliskowych w skali 1:1000, zawierająca informacje o pomierzonej końcowej powierzchni stanowiska,
- Protokół zdawczo-odbiorczy terenu po zakończeniu prac archeologicznych potwierdzający faktyczną powierzchnię, na której zostały wykonane prace archeologiczne (tzw. protokół wyjścia).
- Wykaz działek.

### **3. WYKONANIE ROBÓT**

#### **3.1. Zasady wykonania robót**

Sposób wykonania robót powinien być zgodny z opisem przedmiotu zamówienia. Podstawowe czynności przy wykonaniu robót obejmują:

- prace przygotowawcze,
- wykonanie operatu szacunkowego.

#### **3.2. Prace przygotowawcze**

Prace przygotowawcze obejmują:

- Sporządzenie opisu stanu szacowanej nieruchomości przed rozpoczęciem prac archeologicznych - na dzień rozpoczęcia robót archeologicznych ,
- Uzyskanie w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej informacji na temat właścicieli i dzierżawców działek, dla których będą szacowane odszkodowania,
- Zbadanie stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej.

Opis stanu nieruchomości powinien być wykonany ze szczególnym uwzględnieniem przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji fotograficznej stanowisk przed wykonaniem badań archeologicznych i potwierdzony podpisem właściciela nieruchomości, w przypadku dzierżawienia gruntu – podpisem dzierżawcy.

#### **3.3. Wykonanie operatu szacunkowego**

**3.3.1.** Przed sporządzeniem operatu szacunkowego należy zapoznać się z przekazaną przez Zamawiającego dokumentacją fotograficzną stanowisk (terenu szacowanej nieruchomości) przed rozpoczęciem prac archeologicznych oraz protokołami zdawczo-odbiorczymi terenu po zakończeniu prac i przyjąć ww. dokumenty jako podstawę (bazę) do sporządzenia wyceny. Przekazana dokumentacja fotograficzna, mapy oraz protokół zdawczo-odbiorczy terenu po zakończeniu prac archeologicznych powinny stanowić integralną część operatu szacunkowego.

**3.3.2** Operat szacunkowy powinien określać wysokość odszkodowania z uwzględnieniem:

- czasu zajęcia nieruchomości,
- powierzchni, na której nastąpiło czasowe zajęcie,
- poniesionych szkód w uprawach w związku z przeprowadzonymi pracami archeologicznymi,
- innych czynników, mogących mieć wpływ na wysokość odszkodowania.

Rzeczoznawca przy określeniu wysokości odszkodowania powinien również uwzględnić:

- straty dochodu rolniczego w poszczególnych sezonach agrotechnicznych,
- straty zysku rolniczego związane z obniżeniem plonowania w latach kolejnych,
- straty zysku z tytułu dopłat bezpośrednich z ARiMR.

#### **4. ODBIÓR ROBÓT**

##### **Sposób odbioru robót**

O gotowości do odbioru prac, Wykonawca zawiadamia Zamawiającego na piśmie. Odbiór zostanie przeprowadzony w siedzibie Zamawiającego, w terminie 7 dni licząc od daty przekazania Zamawiającemu sporządzonych operatów szacunkowych.

Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że konieczne jest dokonanie uzupełnień lub poprawek, przerywa swoje czynności określając kolejny termin odbioru.

Odbiór prac odbywa się na podstawie protokolarnego przekazania wykonanych operatów w siedzibie Zamawiającego, przy udziale Wykonawcy oraz Zamawiającego, pod warunkiem kompletności i poprawności sporządzonego operatu szacunkowego.

#### **5. PODSTAWA PŁATNOŚCI**

##### **Cena jednostki obmiarowej**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie operatu szacunkowego ustalającego wysokość odszkodowania za straty i szkody z tytułu czasowego ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, powstałe po przeprowadzeniu badań archeologicznych dla każdej nieruchomości, objętej pracami archeologicznymi. Rzeczoznawca wykonuje operat osobno na każdą nieruchomość, objętą zakresem prac archeologicznych.

Wszystkie roboty powinny być wykonane zgodnie z umową i opisem przedmiotu zamówienia.

Podstawą płatności jest cena umowna oraz podpisany protokół z odbioru wykonanego operatu szacunkowego. Płatności realizowane będą za rzeczywistą ilość sporządzonych operatów szacunkowych.

Zamawiający dopuszcza rozliczenie częściowe przedmiotu umowy, zgodnie z aktualnym wykonaniem.

#### **6. MATERIAŁY DLA ZAMAWIAJĄCEGO.**

- 1 egzemplarz operatu szacunkowego dla każdej szacowanej nieruchomości
- wersja elektroniczna operatu szacunkowego potwierdzona podpisem elektronicznym,
- wyciąg z operatu szacunkowego dla każdego operatu,
- opis stanu nieruchomości na dzień rozpoczęcia prac archeologicznych.

Opis stanu nieruchomości oraz wyciąg z operatu szacunkowego powinien stanowić integralną część operatu szacunkowego.

#### **7. PRZEPISY ZWIĄZANE**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku poz. 1145 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. z 2023r., poz. 1832).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. DZ. U. z 2024r. poz. 1130 z późni. zm.)
- Decyzja Wojewody Dolnośląskiego nr 19/25 z dnia 18 września 2025r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na Budowie drogi ekspresowej S8 od km 101+509,29 (tj. km 101+508,09 zadania 3) do km 115+069,98, w ramach zadania pn. „Budowa drogi ekspresowej S-8 Wrocław Kłodzko – zadanie 2 od węzła Kobierzycy Południe (bez węza) do węzła Jordanów Śląski (z węzłem) o długości ok. 13,8 km”.