

## OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0038 NAMYSŁÓW,  
LOKAL NR 14 WRAZ Z UDZIAŁEM WYNOŚĄCYM 81/1000 W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I  
DZIAŁKACH GRUNTU NR 936/4, 936/8, 936/10, AM-7, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,0327 HA,  
GMINA NAMYSŁÓW, POWIAT NAMYSŁOWSKI, WOJ. OPOLSKIE



Właściciel: **Udział 1/1, Patrycja Raczkowska**  
Zamawiający: **Marcin Kubiczek, ul. Wroclawska 54, 40-217 Katowice - zastępca syndyka masy upadłości**

Data sporządzenia operatu: **28 kwietnia 2021r.**



**Opracowanie:**

**Sabina Ziółkowska**  
Rzecznawca majątkowy  
Nr uprawnień 6661





## Operat szacunkowy nieruchomości Wyciąg

<b>Określenie nieruchomości:</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nieruchomość lokalowa nr 12 o pow. użytkowej 56,56 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależne piwnica i strych o łącznej pow. użytkowej 32,08 m<sup>2</sup></li> <li>• położona w miejscowości Namysłów, gmina Namysłów, powiat namysłowski, woj. opolskie</li> <li>• wraz z udziałem wynoszącym 81/1000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działkach nr 936/4, 936/8, 936/10, AM-7, obręb 0038- Namysłów, o łącznej pow. 0,0327 ha, rodzaj użytku: tereny mieszkaniowe: B.</li> </ul> <p>Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędową księgę wieczystą KW nr OP1U/00082169/0. Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr OP1U/00020336/0. Księgi prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
<b>Opis nieruchomości:</b>	<p><b>Nieruchomość</b> stanowi działki nr 936/4, 936/8, 936/10, AM-7 położone przy ul. Krakowskiej o kształcie regularnym zbliżonym do kwadratu. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym czteropiętrowym podpiwniczonym. Działka nieogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0327 ha. Posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Krakowska.</p> <p><b>Budynek</b> mieszkalny, w którym znajduje się lokal, to czteropiętrowy, podpiwniczony, wybudowany około 2005r. Budynek mieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej, docieplony. Dach wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, stropy ogniotrwałe. Rynny i rury spustowe ocynk z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Budynek o jednej klatce schodowej, gdzie na każdej kondygnacji znajdują się po cztery mieszkania. W budynku nie ma dźwigu windy. Stan techniczny budynku dobry.</p> <p><b>Lokal</b> mieszkalny nr 12 o pow. użytkowej 56,56 m<sup>2</sup> usytuowany jest na trzecim piętrze, składa się z pokoju, przedpokoju z kuchnią i łazienki z wc. Do lokalu przynależą dwa pomieszczenia piwnica i strych o łącznej pow. użytkowej 32,08m<sup>2</sup>. Lokal z usytuowaniem okien w kierunku południowym. Posadzki: w łazience wyłożone płytkami ceramicznymi, w pokoju i przedpokoju panele MDF. Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, w łazience i kuchni ściany częściowo wyłożone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna z profilu PVC, drzwi zewnętrzne drewniane, wewnętrzne płytowe. Parapety wewnętrzne granitowe, zewnętrzne blaszane. Z pokoju jest możliwość wejścia na strych, na którym uzyskano dodatkową powierzchnię mieszkalną. Składa się z salonu, pokoju i garderoby.</p> <p><b>Instalacje:</b> - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - c.o. miejskie.</p> <p>Lokal mieszkalny funkcjonalny, z przedpokoju wejścia do wszystkich pomieszczeń. Stan lokalu dobry.</p>
<b>Cel i zakres wyceny:</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej jako przedmiotu prawa własności wraz z udziałem wynoszącym 81/1000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu na potrzeby postępowania upadłościowego przez zastępcę syndyka.
<b>Zastosowane podejście, metody:</b>	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.
<b>Wartość lokalu mieszkalnego:</b>	<b>WRL = 218 310 zł</b> słownie złotych: <b>dwieście osiemnaście tysięcy trzysta dziesięć</b>
<b>Wartość dla wymuszonej sprzedaży:</b>	<b>WWS = 174 650 zł</b> słownie złotych: <b>sto siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt</b>
<b>Data określenia wartości:</b>	27 lutego 2021r.
<b>Data sporządzenia operatu:</b>	28 kwietnia 2021r.
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:</b>	<p>Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>



## SPIS TREŚCI:

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU</b> .....	<b>4</b>
3.1. PODSTAWA FORMALNA .....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE .....	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	4
<b>4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY</b> .....	<b>4</b>
<b>5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY</b> .....	<b>5</b>
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI .....	5
5.1.1. Stan prawny lokalu mieszkalnego wg księgi wieczystej.....	5
5.1.2. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej.....	5
5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów .....	6
5.2. OTOCZENIE .....	6
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....	7
5.3.1. Stan techniczno-użytkowy .....	7
<b>6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>8</b>
<b>7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU</b> .....	<b>9</b>
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH .....	9
7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie .....	9
7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbkki .....	10
7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.....	10
<b>8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....	<b>11</b>
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE .....	11
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY .....	11
<b>9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>12</b>
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ .....	12
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO .....	13
9.3. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS .....	13
<b>10. WNIOSKI KOŃCOWE</b> .....	<b>14</b>
<b>11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b> .....	<b>14</b>



## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest

- nieruchomość lokalowa nr 12 o pow. użytkowej 56,56 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależne piwnica i strych o łącznej pow. użytkowej 32,08 m<sup>2</sup>
- położona w miejscowości Namysłów, gmina Namysłów, powiat namysłowski, woj. opolskie
- wraz z udziałem wynoszącym 81/1000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działkach nr 936/4, 936/8, 936/10, AM-7, obręb 0038- Namysłów o łącznej pow. 0,0327 ha, rodzaj użytku: tereny mieszkaniowe: B.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr OP1U/00082169/0.

Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr OP1U/00020336/0. Księgi prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakresem wyceny objęto nieruchomość lokalową jako przedmiot prawa własności.

## **2. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej wraz z udziałem wynoszącym 81/1000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu na potrzeby postępowania upadłościowego przez zastępcę syndyka.

## **3. Podstawy opracowania operatu**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 19 lutego 2021r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice- zastępca syndyka masy upadłości, a Sabina Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

### **3.2. Podstawy prawne**

- 3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.)
- 3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, 2004r., zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r.; Dz.U. poz. 2250, 2019r.; Dz.U. poz. 555, 2021r.)
- 3.2.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 532 ze zm.)
- 3.2.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów.

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

- 3.3.1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW): Krajowe Standardy Wyceny- Podstawowe (KSWP) oraz Specjalistyczne (KSWs), Noty Interpretacyjne (NI) i Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI).
- 3.3.2. Dane z operatu ewidencji gruntów Powiatowego Zakładu Katastralnego w Namysławie
- 3.3.3. Księgi wieczyste KW nr OP1U/00020336/0, OP1U/00082169/0 prowadzone przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kluczborku.
- 3.3.4. Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5. Notowania cen rynkowych:
  - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości lokalowych,
  - własna baza danych.
- 3.3.6. Dokumentacja fotograficzna

## **4. Daty istotne dla wyceny**

Data sporządzenia wyceny: **28 kwietnia 2021r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **27 lutego 2021r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **27 lutego 2021r.**

Data oględzin nieruchomości: **27 lutego 2021r.**





## 5. Opis przedmiotu wyceny

### 5.1. Stan prawny nieruchomości

#### 5.1.1. Stan prawny nieruchomości lokalowej wg księgi wieczystej.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr **OP1U/00082169/0** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Kluczborku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości:**

*Położenie:* woj. opolskie, powiat namysłowski, gmina Namysłów, miejscowość Namysłów,

*Oznaczenie: Działka ewidencyjna:* brak wpisu

*Budynek:* brak wpisu

*Lokal:* ulica Krakowska, numer lokalu 12 kl.1, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny,

*opis lokalu:* 1. rodzaj izby pokój, liczba izb 1, 2. rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, 3. rodzaj izby łazienka, liczba izb 1,

*opis pomieszczeń przynależnych:* 1. rodzaj pomieszczenia piwnica nr 12 liczba pomieszczeń 1, 2. rodzaj pomieszczenia strych nr 2, liczba pomieszczeń 1; kondygnacja 4/0, odrębność tak

*Obszar:* 88,64 m<sup>2</sup>

**Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością:** rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 81/1000

**Dział II: Własność:** właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna: Patrycja Karolina Raczkowska, imię ojca Ryszard, imię matki Anna

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* 2. akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa sprzedaży, numer rep A 2112/2010, data sporządzenia 2010-05-12

**Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:** wzmianki w dziale III: 1. Numer wzmianki DZ. KW. / OP1U / 1607 / 21 / 1, opis wzmianki wpis ogłoszenia upadłości, chwila zamieszczenia 2021-02-22-14.02.57.417024

**Dział IV: Hipoteka:** 3. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna zwykła, suma 194750,00 suma słownie sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt, waluta sumy zł

*Wierzytelność* kredyt udzielony umową nr E130743 z dnia 11 maja 2010r., termin zapłaty 2040-04-30,

*Inne informacje* hipoteka na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 12 maja 2010r.

*Wierzyciel hipoteczny:* inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną nazwa Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna 1 Oddział w Namysłowie, siedziba Wrocław

4. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna kaucyjna, suma 26566,82 suma słownie dwadzieścia sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt sześć 82/100, waluta sumy zł, rodzaj odsetek zmienne,

*Wierzytelność* odsetki oraz inne kwoty należne od kredytu udzielonego umową nr E130743 z dnia 11 maja 2010r., termin zapłaty 2040-04-30,

*Inne informacje* hipoteka na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 12 maja 2010r.

*Wierzyciel hipoteczny:* inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną nazwa Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna 1 Oddział w Namysłowie, siedziba Wrocław

*Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej:* 3. inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2010-05-12, wystawca Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna 1 Oddział w Namysłowie,

4. inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2010-05-12, wystawca Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna 1 Oddział w Namysłowie,

**UWAGA:** Wpisana w dziale IV w/w księgi hipoteka nie ma wpływu na wartość nieruchomości.

#### 5.1.2. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Nieruchomość gruntowa posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr **OP1U/00020336/0** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Namysłowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych:

**Dział I: Oznaczenie nieruchomości:**

*Położenie:* woj. opolskie, powiat namysłowski, gmina Namysłów, miejscowość Namysłów,



Oznaczenie: Działka ewidencyjna: Nr działki: 1. 936/4, ulica Krakowska; 2. 936/8, ulica Krakowska; 3. 936/10, ulica Krakowska,

Budynek: nazwa ulicy Krakowska, odrębność nie

Informacja o wyodrębnionych lokalach m.in. 11. Numer lokalu 12 kl. 1, numer księgi wieczystej OP1U / 00082169 / 0

Obszar całej nieruchomości: 0,0327 ha

Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością: brak wpisów

Dział II: Własność: Właściciel: wielkość udziału 108/1000,

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa „GLOB TEAM” Spółka z o.o., siedziba Oleśnica

Osoba fizyczna: właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in 11. wielkość udziału 81/1000, numer księgi OP1U / 00082169 / 0, numer lokalu 12 kl. 1

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia: brak wpisów

Dział IV: Hipoteka: brak wpisów.

### 5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	Miasto Namysłów		
Obręb	160602_4.0038, Namysłów		
AM	7		
Nr działki	936/4	936/8	936/10
Pow. działki [ha]	0,0296	0,0007	0,0024
Rodzaj użytku	B		
Pow. użytku [ha]	0,0296	0,0007	0,0024
Nr KW	OP1U/00020336/0		

Charakter władania: własność, udział 81/1000, Raczowska Patrycja Karolina, rodzice: Ryszard, Anna, zam. 46-100 Namysłów ul. Krakowska 1 m.12

WYCIĄG Z KARTOTEKI BUDYNKÓW										
Identyfikator	Oznaczenie działki ewid. na których położony jest budynek	Adres budynku	Rodzaj wg KST	Łączna pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]			Liczba lokali ujawnionych	Powierzchnia samodz. lokali ujawnionych [m <sup>2</sup> ]	Pow. zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
				lokali wyodręb. [m <sup>2</sup> ]	lokali niewyodręb. [m <sup>2</sup> ]	pom. przynależnych [m <sup>2</sup> ]				
160602_4.0038.1631_BUD	160602_4.0038.AR_7.936/4	ul. Krakowska 1	budynki handlowo-usługowe (103)	870,32		112,75	16	870,32	313	4 / 0

Rok zakończenia budowy: - ; Materiał ścian zewnętrznych: mur;

WYCIĄG Z KARTOTEKI LOKALI								
Numer ewidencyjny lokalu_LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	liczba izb	kondygnacja	liczba i rodzaj pom. przynależnych	pole pow. użytk.		numer księgi wieczystej
						lokalu [m <sup>2</sup> ]	pom. przyn [m <sup>2</sup> ]	
12	ul Krakowska 1 m.12	mieszkalny	2	4	1- piwnica, 1-strych	56,56	32,08	OP1U/00082169/0

Identyfikator lokalu : 160602\_4.0038.1631\_BUD.12\_LOK

Udział w nieruchomości wspólnej: 81/1000

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0,0327 [ha]

RAZEM W WYPISIE	2		56,56	32,08	
RAZEM W KARTOTECE	50		870,32	112,75	

### 5.2. Otoczenie

**Namysłów** (łac. *Namislavia*, niem. *Namslau*, śl. *Namysłůw*) – miasto w Polsce położone w województwie opolskim, w powiecie namysłowskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Namysłów. Historycznie leży na Dolnym Śląsku, na Równinie Oleśnickiej, będącą częścią Niziny Śląskiej. Przepływa przez niego rzeka Widawa.

W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do województwa opolskiego. Miasto jest położone w południowo-zachodniej Polsce, w województwie opolskim, na Równinie Oleśnickiej. Przez granice administracyjne miasta przepływa rzeka Widawa (dopływ Odry). Namysłów położony jest na wysokości 137 m n.p.m. Źródło: <https://pl.wikipedia.org>  
Nieruchomość położona w ścisłym centrum miasta.





Fot. Nr 1. Lokalizacja działek nr 936/4, 936/8, 936/10, AM-7. Źródło: <https://mapy.opolskie.pl>

### 5.3. Opis nieruchomości

#### 5.3.1. Stan techniczno-użytkowy

**Nieruchomość** stanowi działki nr 936/4, 936/8, 936/10, AM-7 położone przy ul. Krakowskiej o kształcie regularnym zbliżonym do kwadratu. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym czteropiętrowym podpiwniczonym. Działka nieogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0327 ha. Posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Krakowska.

**Budynek** mieszkalny, w którym znajduje się lokal, to czteropiętrowy, podpiwniczony, wybudowany około 2005r. Budynek mieszkalny wykonany w technologii tradycyjnej, docieplony. Dach wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną, stropy ogniotrwałe. Rynny i rury spustowe ocynk z odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej. Budynek o jednej klatce schodowej, gdzie na każdej kondygnacji znajdują się po cztery mieszkania. W budynku nie ma dźwigu windy. Stan techniczny budynku dobry.

**Lokal** mieszkalny nr 12 o pow. użytkowej 56,56 m<sup>2</sup> usytuowany jest na trzecim piętrze, składa się z pokoju, przedpokoju z kuchnią i łazienki z wc. Do lokalu przynależą dwa pomieszczenia piwnica i strych o łącznej pow. użytkowej 32,08m<sup>2</sup>. Lokal z usytuowaniem okien w kierunku południowym. Posadzki: w łazience wyłożone płytkami ceramicznymi, w pokoju i przedpokoju panele MDF. Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, w łazience i kuchni ściany częściowo wyłożone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna z profilu PVC, drzwi zewnętrzne drewniane, wewnętrzne płytowe. Parapety wewnętrzne granitowe, zewnętrzne blaszane. Z pokoju jest możliwość wejścia na strych, na którym uzyskano dodatkową powierzchnię mieszkalną. Składa się z salonu, pokoju i garderoby.

**Instalacje:** - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - c.o. miejskie.

Lokal mieszkalny funkcjonalny, z przedpokoju wejścia do wszystkich pomieszczeń. Stan lokalu dobry.



Fot. Nr 2. Sąsiedztwo nieruchomości.





Fot. Nr 3-4. Stan klatki schodowej i przedpokój z kuchnią.



Fot. Nr 5-6. Pokój i łazienka z wc.



Fot. Nr 7. Salon na strychu.



Fot. Nr 8. Korytarz, dalej wejście do garderoby.

#### **6. Określenie przeznaczenia nieruchomości**

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/321/09 Rady Miejskiej w Namysławie z dnia 10 grudnia 2009r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem A.23MU- teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 1 lutego 2010r. Nr 9, poz.131).







Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną nieruchomością- dz. nr 936/4, 936/8, 936/10. Źródło:

<https://namyslowski.e-mapa.net/>

Wg zapisów w mpzp: „....

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów					1. STREFA	A
<b>2. SYMBOL, POWIERZCHNIA</b>						
<b>A.17MU</b>	<b>A.18MU</b>	<b>A.19MU</b>	<b>A.20MU</b>	<b>A.21MU</b>		
0,36 ha	0,36 ha	0,28 ha	0,39 ha	0,46 ha		
<b>A.22MU</b>	<b>A.23MU</b>	<b>A.24MU</b>	<b>A.25MU</b>	<b>A.26MU</b>		
0,41 ha	0,37 ha	0,45 ha	0,27 ha	0,37 ha		
<b>3. PRZEZNACZENIE</b> teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej						
3.1 zabudowa dopuszczona budynki zamieszkania zbiorowego, budynki użyteczności publicznej						
3.2 zabudowa wyłączona budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze lub ich zespoły, tymczasowe obiekty budowlane						
<b>4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>						
4.1 ochronie podlega charakter zabudowy, w tym zachowanie następujących cech: usytuowanie budynków na działce (z dopuszczeniem sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki), tworzenie zabudowy w formie zabudowy pierzejowej oraz zachowanie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy						

## 7. Charakterystyka i analiza rynku

### 7.1. Charakterystyka rynku nieruchomości lokalowych

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości* poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

**Źródła informacji:** akty notarialne znajdujące się w zasobie Powiatowego Zakładu Katastralnego w Namysławie, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

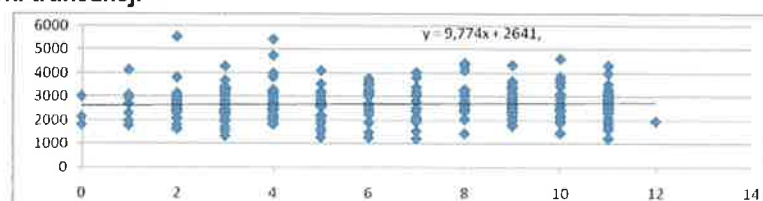
- rodzaj rynku:** transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości lokalowych
- obszar rynku:** miasto Namysłów - rynek i osiedle przy ul. Bohaterów Warszawy
- okres badania rynku:** sierpień 2019 - luty 2021
- popyt i podaż:** Na rynku nieruchomości najliczniejszą grupę transakcji stanowią lokale mieszkalne. Oferta jest różnorodna a cena zależy m.in. od lokalizacji, wielkości lokalu czy położenia na danej kondygnacji. Na rynku, najliczniej, obserwuje się popyt na lokale mieszkalne o średniej powierzchni 55 m<sup>2</sup> i średnio 3-4 pokojach. W ostatnim czasie obserwuje się nieznaczną przewagę popytu nad podażą.

#### 7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości lokalowych na terenie ścisłego centrum. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2019-2021.

#### Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego sierpień 2019-marzec 2021.



		t =	18
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	2 883,1
dla $x_2 =$	18	$y_2 =$	3 019,77
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	136,67
		$R = \Delta/y_1 =$	0,047
		$r = R/t =$	0,0026

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,26%**. Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

$$Czakt = Ctr \cdot (1 + ((Dw - Dtr)/30 \cdot Wtr))$$

Gdzie:

- **Czakt:** cena jednostkowa zaktualizowana,
- **Ctr:** cena jednostkowa transakcyjna,
- **Dw:** data wyceny
- **Dtr:** data transakcji
- **Wtr:** współczynnik trendu

Czynnika  $(Dw - Dtr)/30$  oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

### 7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

Na przestrzeni lat 2019-2021 na rynku lokalnym miasta Namysłów odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna- sprzedaży nieruchomości lokalowych. Znaczna część sprzedaży lokali mieszkalnych była przeprowadzona na wolnym rynku. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w dużej próbie wynosiła 55 m<sup>2</sup>. Średnia cena jednostkowa za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu wyniosła 2 950 zł.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 5 transakcji lokali mieszkalnych na terenie obrębu Namysłów, położonych w ścisłym centrum miasta oraz na osiedlu przy ul. Bohaterów Warszawy, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

**Tabela 2.**

Lp.	GMINA	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	pow. użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Cena 1 m <sup>2</sup> [zł]		
						transakcyjna	zaktualiz	
1	Namysłów	Namysłów	2019-11-13	230 000	61,53	3 738,01	3 896,17	
2	Namysłów	Namysłów	2020-02-10	130 000	35,53	3 658,88	3 785,10	
3	Namysłów	Namysłów	2020-04-29	299 000	74,81	3 996,79	4 106,96	
4	Namysłów	Namysłów	2020-07-30	315 000	74,72	4 215,74	4 297,88	
5	Namysłów	Namysłów	2021-02-11	290 000	75,67	3 832,43	3 841,18	
data wyceny		mar 21	średnia		<b>64,45</b>	<b>3 888,37</b>	<b>3 985,46</b>	
miesięczny współczynnik trendu		0,26%	min		35,53	3 658,88	3 785,10	
			max		75,67	4 215,74	4 297,88	
						<b>ΔC = Cmax - Cmin</b>		<b>512,78</b>

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Lokal o powierzchni maksymalnej: **75,67 m<sup>2</sup>**

Lokal o powierzchni minimalnej: **35,53 m<sup>2</sup>**

\*Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi: **3 785,10 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi: **4 297,88 zł/ m<sup>2</sup>**

\*Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia lokalu: **64,45 m<sup>2</sup>**
- średnia cena 1 m<sup>2</sup>: **3 985,46 zł/ m<sup>2</sup>**

### 7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną nieruchomości i decydujące o ich atrakcyjności na lokalnym rynku. Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli.



Tabela 3.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Lokalizacja nieruchomości	35%	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
		lokal położony w nieznacznej odległości od centrum (rynek)	lokal położony w ścisłym centrum miasta
powierzchnia użytkowa lokalu	35%	<b>korzystna</b>	<b>średnio korzystna</b>
		od 50,01 m <sup>2</sup>	do 50,00 m <sup>2</sup>
Położenie lokalu w budynku	30%	<b>bardzo dobre</b>	<b>dobre</b>
		położenie lokalu na 2 kondygnacji	położenie lokalu na 3 i wyższych kondygnacjach

## 8. Przedstawienie sposobu wyceny

### 8.1. Uwarunkowania prawne

#### 1. Stosownie do zapisu art. 151 ustawy o gn:

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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

#### 2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, **uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym**, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

### 8.2. Wybór sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe i noty interpretacyjne

Do wyceny nieruchomości zastosowano:

- **podejście porównawcze**

- **metodę porównywania parami**

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,

p. 4. Metoda porównywania parami:

1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. *Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,*

2.2. *Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.*

2.3. *Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.*

2.4. *Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.*



2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

## 9. Wycena nieruchomości

### 9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości lokalowej

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 3 785,10 zł/ m<sup>2</sup>

Cena max – 4 297,88 zł/ m<sup>2</sup>

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 512,78 \text{ zł/ m}^2$

Tabela nr 4. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Lokalizacja nieruchomości	35%	179,47
powierzchnia użytkowa lokalu	35%	179,47
Położenie lokalu w budynku	30%	153,84
	<b>100%</b>	<b>512,78</b>

Nieruchomość szacowana			
Namysłów, gm. Namysłów			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja nieruchomości	średnio korzystna	1	lokal położony w ścisłym centrum miasta
powierzchnia użytkowa lokalu	korzystna	2	od 50,01 m <sup>2</sup>
Położenie lokalu w budynku	dobrze	1	położenie lokalu na 3 i wżwyż kondygnacjach

### Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. (tab. Nr 2, poz. 3) Obręb: Namysłów, Pow. uż. lokalu: 74,81 m<sup>2</sup>, Cena: 299 000 zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup>: 3 996,79 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 29.04.2020. Lokal składa się z czterech izb, usytuowany na drugiej kondygnacji.

2. (tab. Nr 2, poz. 4) Obręb: Namysłów, Pow. uż. lokalu: 74,72 m<sup>2</sup>, Cena: 315 000 zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup>: 4 215,74 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 30.07.2020. Lokal składa się z czterech izb, usytuowany na czwartej kondygnacji.

3. (tab. Nr 2, poz. 5) Obręb: Namysłów, Pow. uż. lokalu: 75,67 m<sup>2</sup>, Cena: 290 000 zł, Cena jednostkowa 1 m<sup>2</sup>: 3 832,43 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 11.02.2021. Lokal składa się z czterech izb, usytuowany na drugiej kondygnacji.

Cechy rynkowe	Namysłów		Namysłów		Namysłów	
Lokalizacja nieruchomości	korzystna	2	korzystna	2	średnio korzystna	1
powierzchnia użytkowa lokalu	korzystna	2	korzystna	2	korzystna	2
Położenie lokalu w budynku	bardzo dobre	2	dobrze	1	bardzo dobre	2





## 9.2. Szacowanie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Tabela 5.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwoty (zł)	Zakres kwoty na jedn (zł)	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań								
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C		
						Namysłów			Namysłów			Namysłów		
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					299 000			315 000			290 000		
	Uzyskana cena 1 m2 (zł)					3 996,79			4 215,74			3 832,43		
	Powierzchnia lokalu ( m2 )					74,81			74,72			75,67		
	Data transakcji lub wyceny				mar 21	kwi 20			lip 20			lut 21		
	Cena 1 m2 zaktualizowana (zł)					4 106,96			4 297,88			3 841,18		
1	Lokalizacja nieruchomości	35%	179,47	179,47	1	2	-1	-179,47	2	-1	-179,47	1	0	0,00
2	powierzchnia użytkowa lokalu	35%	179,47	179,47	2	2	0	0,00	2	0	0,00	2	0	0,00
3	Położenie lokalu w budynku	30%	153,84	153,84	1	2	-1	-153,84	1	0	0,00	2	-1	-153,84
	$\Delta C = C_{max} - C_{min}$		512,78	$\Sigma$ poprawek		-333,31			-179,47			-153,84		
	Skorygowana cena 1 m2					3 773,65			4 118,41			3 687,34		
	Wartość prawa własności 1 m2 pow. lokalu jako średnia (zł)					3 859,80								
	Powierzchnia lokalu ( m2 )					56,56								
	Wartość rynkowa prawa nieruchomości (zł)					218 310,29								

Wartość rynkowa nieruchomości  
przyjęto:

WRL = 218 310 zł

słownie złotych: *dwieście osiemnaście tysięcy trzysta dziesięć*

## 9.3. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

1. koniunktura na rynku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: dobra
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: dobra
3. atrakcyjność lokalizacji: bardzo dobra
4. rodzaj nieruchomości: bardzo dobra



Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 80%. Jednakże w tym szczególnym przypadku, szacowana nieruchomość położona jest w ścisłym centrum miasta, co może świadczyć o dobrej lokalizacji nieruchomości. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80. Stąd wynika, iż:

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**  
 **$WWS = WRN \times 0,80 = 218\ 310 \text{ zł} \times 0,80 = 174\ 648 \text{ zł}$**

**Przyjęto WWS = 174 650 zł**

słownie złotych: sto siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt

## 10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Namysłów, gmina Namysłów jako przedmiotu prawa własności oraz udziałem wynoszącym 81/1000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu-działki nr 936/4, 936/8, 936/10, AM-7, o pow. 0,0327 ha, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wg jej stanu i poziomu cen z 27 lutego 2021 r. wynosi:

**WRL = 218 310 zł**

słownie złotych: dwieście osiemnaście tysięcy trzysta dziesięć

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:**

**WWS = 174 650 zł**

słownie złotych: sto siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt

10.2. Wartość nieruchomości określona w punkcie 10.1 może stanowić podstawę do celu, o którym mowa w pkt. 2. operatu.

10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla lokalnego rynku obejmującego obszar miasta na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z powiatowego zasobu katastralnego. Jest to wskaźnik prognozowania wartości nieruchomości na dzień wyceny w oparciu o dane z dwóch lat.

10.4. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami..., konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

10.5. Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT

## 11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.
2. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.
3. Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
6. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi oraz Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.

Opole, dnia 28 kwietnia 2021 r.

Rzeczoznawca majątkowy  
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661





<b>STAROSTA NAMYSŁOWSKI</b> Plac Wolności 12 A 46-100 Namysłów  G.6621.1.577.2021	Województwo: województwo opolskie Powiat: powiat namysłowski Jednostka ewidencyjna: miasto Namysłów Obręb ewidencyjny: <b>160602_4.0038, NAMYSŁÓW</b> Miejscowość: Namysłów (idTERYT: 0965743)
---	--

**WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI**  
według stanu na dzień: 2021-03-18 14:20:43

Pozycja kartoteki lokali: 160602\_4.0038.1631\_BUD  
 Jednostka rejestrowa budynków:  
 Jednostka rejestrowa gruntów: 160602\_4.0038.G2571

**LOKALE**

Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		Numer księgi wieczystej
						lokalu [m <sup>2</sup> ]	pom. przyn. [m <sup>2</sup> ]	
12	ul. Krakowska 1 m.12	mieszkalny	2	4	1-piwnica, 1-strych	56.56	32.08	OP1U/00082169/0
Identyfikator lokalu: 160602_4.0038.1631_BUD.12_LOK						Jedn. rej. lok.:L5857		
Udział w nieruchomości wspólnej: 81/1000								
Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.0327 [ha]								
<u>Pomieszczenia przynależne do lokalu:</u>								
Rodzaj <b>piwnica strych</b>			Identyfikator budynku <b>160602_4.0038.1631_BUD 160602_4.0038.1631_BUD</b>			Uwagi		
RAZEM na WYPISIE:			2			56.56	32.08	
RAZEM W KARTOTECE:			50			870.32	112.75	

**KLAUZULE:**  
 Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 18.03.2021  
 dokument sporządzony przez: Aleksandra Nowak

-----  
 (podpis)



Signed by / Podpisano przez:  
 Adrian Stopa - Zastępca  
 Naczelnika Wydziału  
 Geodezji,  
 Kartografii i Gospodarki  
 Nieruchomościami  
 Starostwo Powiatowe w  
 Namysłowie

Z up. Starosty Date / Data: 2021-03-18 14:28

-----  
 (imię i nazwisko osoby upoważnionej)



<b>STAROSTA NAMYSŁOWSKI</b> Plac Wolności 12 A 46-100 Namysłów	Województwo: województwo opolskie Powiat: powiat namysłowski Jednostka ewidencyjna: miasto Namysłów Obręb ewidencyjny: <b>160602_4.0038, NAMYSŁÓW</b> Miejscowość: Namysłów (idTERYT: 0965743)
--	--

G.6621.1.577.2021

**WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW**

według stanu na dzień: 2021-03-18 14:19:53

Pozycja kartoteki budynków: **160602\_4.0038.G2571****BUDYNKI:**

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku				
		Oznaczenie							
1.	160602_4.0038.1631_BUD	160602_4.0038.AR_7.936/4			ul. Krakowska 1				
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje				
wybudowany		budynki handlowo-usługowe (103)							
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z obmiaru [m <sup>2</sup> ]	Pow. użytkowa z projektu [m <sup>2</sup> ]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użyt.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m <sup>2</sup> ]
			Lokali wyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Lokali niewyodrębnionych [m <sup>2</sup> ]	Pomieszczeń przynależnych [m <sup>2</sup> ]				
313		1080.10	870.32		112.75		16		870.32
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Pod ziemnych
									4 / 1
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiat	Material ścian zewnętrznych	Wartość					
			mur						

**KLAUZULE:**

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 18.03.2021

dokument sporządzony przez: Aleksandra Nowak

-----  
 (podpis)



Signed by / Podpisano przez:

 Adrian Słopa - Zastępca  
 Naczelnika Wydziału  
 Geodezji,  
 Kartografii i Gospodarki  
 Nieruchomościami  
 Starostwo Powiatowe w  
 Namysłowie

Z up. Starosty

Date / Data: 2021-03-18 14:29

-----  
 (imię i nazwisko osoby upoważnionej)





<b>STAROSTA NAMYSŁOWSKI</b> Plac Wolności 12 A 46-100 Namysłów		Województwo: województwo opolskie Powiat: powiat namysłowski Jednostka ewidencyjna: miasto Namysłów Obręb ewidencyjny: <b>160602_4.0038, NAMYSŁÓW</b> Miejscowość: Namysłów (IDTERYT: 0965743)					
G.6621.1.577.2021							
<b>Uproszczony wypis z rejestru gruntów</b> według stanu na dzień: 2021-03-18 14:17:36							
Jednostka rejestrowa gruntów: <b>160602_4.0038.G2571</b>							
<b>WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:</b>							
UDZIAŁ: <b>81/1000</b>		charakter stanu wladania: <b>własność</b> grupa rejestrowa: 7.2					
<b>Raczkowska Patrycja Karolina rodzice: Ryszard, Anna PESEL: 85080305322</b> Zam. 46-100 Namysłów ul. Krakowska 1 m.12							
oraz inni							
<b>DZIAŁKI EWIDENCYJNE:</b>							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
7	936/4	ul. Krakowska 1	Tereny mieszkaniowe	B	0.0296	0.0296	OP1U/00020336/0
<b>Identyfikator działki: 160602_4.0038.AR_7.936/4</b>							
7	936/8	ul. Krakowska 1	Tereny mieszkaniowe	B	0.0007	0.0007	OP1U/00020336/0
<b>Identyfikator działki: 160602_4.0038.AR_7.936/8</b>							
7	936/10	ul. Krakowska 1	Tereny mieszkaniowe	B	0.0024	0.0024	OP1U/00020336/0
<b>Identyfikator działki: 160602_4.0038.AR_7.936/10</b>							
<b>Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0327</b>							

W dniu: 18.03.2021

dokument sporządzony przez: Aleksandra Nowak

-----  
(podpis)



Z up. Starosty

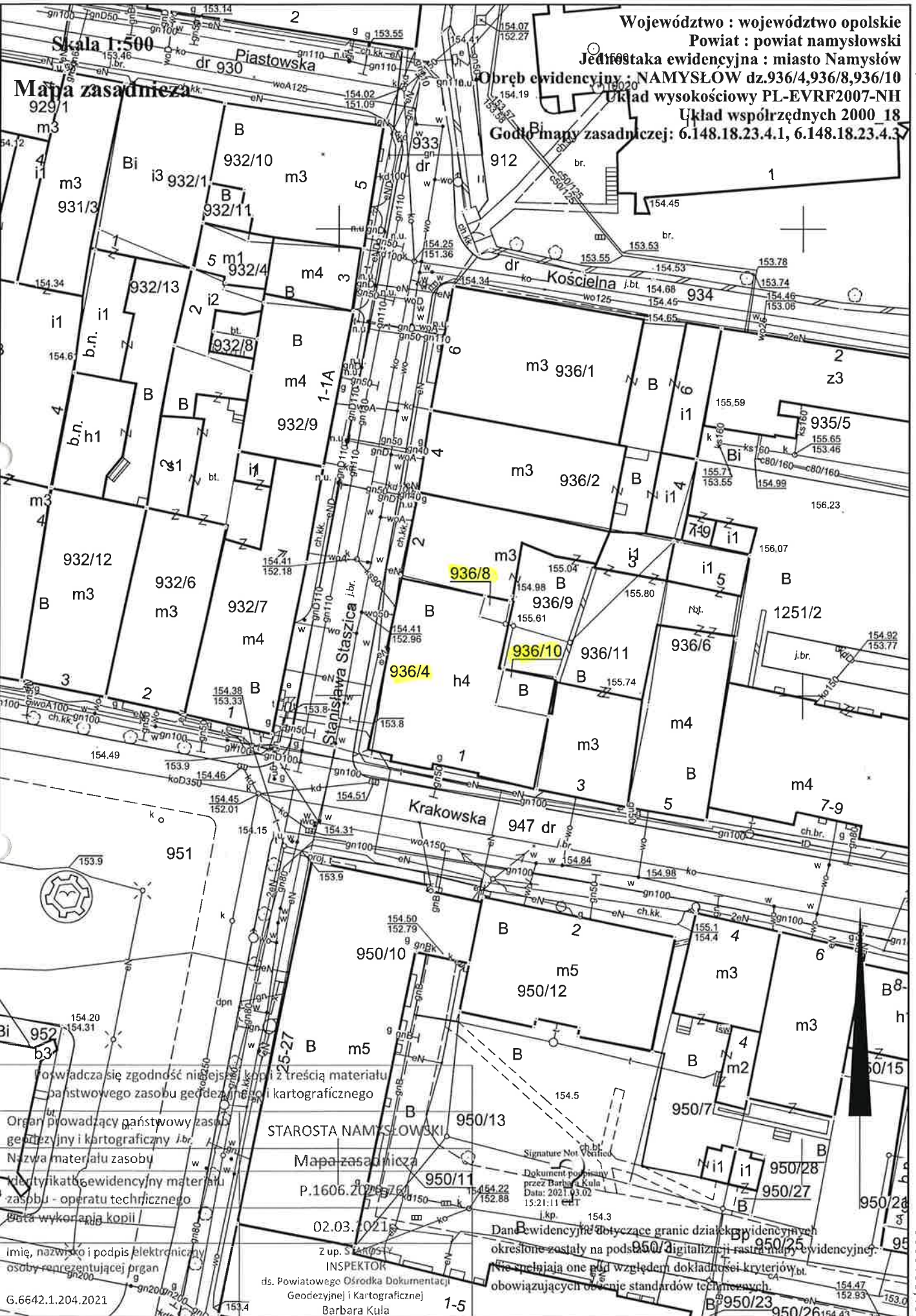
Signed by / Podpisano przez:

Adrian Stopa - Zastępca  
 Naczelnika Wydziału  
 Geodezji,  
 Kartografii i Gospodarki  
 Nieruchomościami  
 Starostwo Powiatowe w  
 Namysłowie

Date / Data: 2021-03-18 14:28

-----  
(imię i nazwisko osoby upoważnionej)





Województwo : województwo opolskie  
 Powiat : powiat namysłowski  
 Jednostka ewidencyjna : miasto Namysłów  
 Obręb ewidencyjny : NAMYSŁÓW dz.936/4,936/8,936/10  
 Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH  
 Układ współrzędnych 2000\_18  
 Godło mapy zasadniczej: 6.148.18.23.4.1, 6.148.18.23.4.3

Skala 1:500  
 Mapa zasadnicza

Wznowca się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny i.br.

Nazwa materiału zasobu

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego

Data wykonania kopii

Imię, nazwisko i podpis elektroniczny osoby reprezentującej organ

G.6642.1.204.2021

STAROSTA NAMYSŁOWSKI

Mapa zasadnicza

P.1606.2021576

950/11

02.03.2021

Z up. STAROSTY  
 INSPEKTOR  
 ds. Powiatowego Ośrodka Dokumentacji  
 Geodezyjnej i Kartograficznej  
 Barbara Kula

Signature Not Verified

Dokument potwierdzony przez Barbarę Kula

Data: 2021.03.02 15:21:11

Dane ewidencyjne dotyczące granic działek ewidencyjnych określone zostały na podstawie digitalizacji rastrowej ewidencyjnej. Nie spełniają one pod względem dokładności kryteriów obowiązujących obecnie standardów technicznych.



<b>7. ZASADY, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>
7.1 linia zabudowy: a) obowiązująca: zgodnie z rysunkiem planu b) nieprzekraczalna: zgodnie z rysunkiem planu
7.2 powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni terenu
7.3 powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni terenu
7.4 wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 7.6: a) nie mniej niż: 8 m b) nie więcej niż: 15 m
7.5 liczba kondygnacji, z zastrzeżeniem pkt 7.6: a) nie mniej niż: 3 b) nie więcej niż: 5
7.6 w przypadku odbudowy obiektów objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się wysokość i liczbę kondygnacji jak w stanie pierwotnym
7.7 forma zabudowy: pierzejowa
<b>8. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI</b>
8.1 powierzchnia działki: nie mniej niż 100 m <sup>2</sup>
<b>9. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>
9.1 komunikacja: a) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg i ciągu pieszo-jezdnego b) ilość miejsc parkingowych: nie mniej niż 1 na 1 mieszkanie i nie mniej niż 2 na 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla budynków zamieszkania zbiorowego nie mniej niż 1 na 2 pokoje
9.2 infrastruktura techniczna: a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej b) odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej c) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej (tymczasowo, do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji ogólnospławnej) d) gospodarka odpadami: po segregacji wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku e) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej f) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła g) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej
<b>10. OBSZARY WYMAGAJĄCE REWITALIZACJI</b>
10.1 tereny położone są na obszarze wymagającym rewitalizacji, na którym przewiduje się rehabilitację istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, w tym rewaloryzację obiektów objętych ochroną konserwatorską, realizację nowej zabudowy o funkcji usługowej i mieszkaniowej, dostosowanej do istniejącego charakteru zabudowy, odtworzenie historycznych nawierzchni ulic oraz modernizację i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej

Karta terenu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów					1. STREFA	A
<b>2. SYMBOL, POWIERZCHNIA</b>						
<b>A.17MU</b>	<b>A.18MU</b>	<b>A.19MU</b>	<b>A.20MU</b>	<b>A.21MU</b>		
0,36 ha	0,36 ha	0,28 ha	0,39 ha	0,46 ha		
<b>A.22MU</b>	<b>A.23MU</b>	<b>A.24MU</b>	<b>A.25MU</b>	<b>A.26MU</b>		
0,41 ha	0,37 ha	0,45 ha	0,27 ha	0,37 ha		
<b>3. PRZEZNACZENIE</b> teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej						
3.1 zabudowa dopuszczona budynki zamieszkania zbiorowego, budynki użyteczności publicznej						
3.2 zabudowa wyłączona budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze lub ich zespoły, tymczasowe obiekty budowlane						
<b>4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO</b>						
4.1 ochronie podlega charakter zabudowy, w tym zachowanie następujących cech: usytuowanie budynków na działce (z dopuszczeniem sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki), tworzenie zabudowy w formie zabudowy pierzejowej oraz zachowanie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy						
<b>5. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO</b>						
5.1 ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe						
5.2 obowiązuje: a) nakaz przeznaczania powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na zieleń b) zakaz odprowadzania ścieków, z wyłączeniem wód opadowych lub roztopowych nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, bezpośrednio do gruntu lub wód powierzchniowych c) nakaz podczyszczania wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej						









NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	OP1U/00082169/0	
2	Data badania	...27...../.....02...../.....2021.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	Położenie	woj. opolskie, powiat namysłowski, gmina Namysłów, miejscowość Namysłów
		Lokal	ulica Krakowska, numer lokalu 12 kl.1, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny, opis lokalu: 1. rodzaj izby pokój, liczba izb 1, 2. rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, 3. rodzaj izby łazienka, liczba izb 1, opis pomieszczeń przynależnych: 1. rodzaj pomieszczenia piwnica nr 12 liczba pomieszczeń 1, 2. rodzaj pomieszczenia strych nr 2, liczba pomieszczeń 1; kondygnacja 4/0, odrębność tak
		Obszar	88,64 m <sup>2</sup>
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 81/1000	
5	Dział II Własność	właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna: Patrycja Karolina Raczkowska, imię ojca Ryszard, imię matki Anna Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 2. akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa sprzedaży, numer rep A 2112/2010, data sporządzenia 2010-05-12	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	wzmianki w dziale III: 1. Numer wzmianki DZ. KW. / OP1U / 1607 / 21 / 1, opis wzmianki wpis ogłoszenia upadłości, chwila zamieszczenia 2021-02-22-14.02.57.417024	
7	Dział IV Hipoteka	<p>3. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna zwykła, suma 194750,00 suma słownie sto dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt, waluta sumy zł Wierzytelność kredyt udzielony umową nr E130743 z dnia 11 maja 2010r., termin zapłaty 2040-04-30, Inne informacje hipoteka na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 12 maja 2010r. Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną nazwa Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna 1 Oddział w Namysłowie, siedziba Wrocław</p> <p>4. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna kaucyjna, suma 26566,82 suma słownie dwadzieścia sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt sześć 82/100, waluta sumy zł, rodzaj odsetek zmienne, Wierzytelność odsetki oraz inne kwoty należne od kredytu udzielonego umową nr E130743 z dnia 11 maja 2010r., termin zapłaty 2040-04-30, Inne informacje hipoteka na warunkach określonych w oświadczeniu banku z dnia 12 maja 2010r. Wierzyciel hipoteczny: inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną nazwa Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna 1 Oddział w Namysłowie, siedziba Wrocław</p> <p>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 3. inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2010-05-12, wystawca Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna 1 Oddział w Namysłowie,</p> <p>4. inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie banku, data wydania 2010-05-12, wystawca Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna 1 Oddział w Namysłowie,</p>	

Sporządził



*Sabina Ziolkowska*



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	OP1U/00020336/0	
2	Data badania	...27...../.....02...../.....2021.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	Położenie	woj. opolskie, powiat namysłowski, gmina Namysłów, miejsowość Namysłów
		Oznaczenie	Działka ewidencyjna: Nr działki: 1. 936/4, ulica Krakowska; 2. 936/8, ulica Krakowska; 3. 936/10, ulica Krakowska, Budynek: nazwa ulicy Krakowska, odrębność nie Informacja o wyodrębnionych lokalach m.in. 11. Numer lokalu 12 kl. 1, numer księgi wieczystej OP1U / 00082169 / 0
		Obszar	0,0327 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów	
5	Dział II Własność	Właściciel: wielkość udziału 108/1000, Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa „GLOB TEAM” Spółka z o.o., siedziba Oleśnica Osoba fizyczna: właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in 11. wielkość udziału 81/1000, numer księgi OP1U / 00082169 / 0, numer lokalu 12 kl. 1	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	Brak wpisów	
7	Dział IV Hipoteka	Brak wpisów	

Sporządził



*Sabina Ziolkowska*





# CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

### **SABA Biuro Wyceny Nieruchomości I Praw Majątkowych Sabina Ziótkowska**

**45-828 Opole, Przylesie 2 / 4**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### **Nr polisy SRM0010705**

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: 06/04/2021 - 05/04/2022**

**na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR**

**słownie: pięćset tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 2 084.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

