KUBICZEK MA
KATOWICE
OTRZYMANO W DNIU
2021 -02- 22
www.kubiczekm.com

dostarczono osobiście

SABA Biuro Wyceny
Nieruchomości i Praw Majątkowych
Sabina Ziółkowska

ul. Przylesie 2/4
45-828 Opole
e-mail: s.ziolkowska8@wp.pl
tel. kom 667 67 55 95
konto Santander nr 63 1090 2138 0000 0001 3150 8738
NIP 754-118-33-52; REGON 532300782

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0128 SZCZEPANOWICE, LOKAL NR 10 PRZY UL.TĘCZOWEJ 15 WRAZ Z UDZIAŁEM WYNOSZĄCYM 88/10000 W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I DZIAŁKACH GRUNTU NR 104/17 DO 104/24, AM-36, O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,6258 HA ORAZ UDZIAŁ 759/10000 Z 1019/10000 W LOKALU NIEMIESZKALNYM OZNACZONYM JAKO 1G, GMINA MIASTO OPOLE, POWIAT MIASTO OPOLE, WOJ. OPOLSKIE

Właściciel: **Udział: 1/1, Przemysław Klimkowski**
Zamawiający: **Marcin Kubiczek,** ul. Francuska 34, 40-028 Katowice
Data sporządzenia operatu: **11 lutego 2021 r.**

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-828 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 667 67 55 95 (5734) UPRAWNIENIA NR 6661

Opole, luty 2021

Operat szacunkowy nieruchomości
Wyciąg

Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest • nieruchomość lokalowa nr 10 o pow. użytkowej 76,07 m² położona przy ul. Tęczowej 15 w miejscowości Opole, obręb 0128- Szczepanowice, gmina miasto Opole, powiat miasto Opole, woj. opolskie • wraz z udziałem wynoszącym 88/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce nr 104/17 do 104/24, AM-36, o łącznej pow. 0,6258 ha, rodzaj użytku B: tereny mieszkaniowe • oraz udział 759/10000 z 1019/10000 w lokalu niemieszkalnym oznaczonym jako 1g. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr OP1O/00147152/7. Dla lokalu niemieszkalnego została urządzona księga wieczysta KW nr OP1O/00145567/5. Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr OP1O/00116051/3. Księgi prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	**Nieruchomość** stanowi działki nr 104/17 do 104/24, AM-36 położone przy ul. Tęczowej o kształcie regularnym prostokątnym. Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi trzypiętrowymi podpiwniczonym o pow. zabudowy 1959 m². Nieruchomość ogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi łącznie 0,6258 ha. Posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Tęczowej. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. **Budynek** mieszkalny, w którym znajduje się lokal, to trzypiętrowy, podpiwniczony, wybudowany w 2012r., wykonany w technologii tradycyjnej, docieplony. Dach płaski, stropy ogniotrwałe. Schody dwubiegowe betonowe wyłożone płytkami ceramicznymi, ściany malowane, w części piwnicznej posadzki betonowe zatarte na gładko. Budynek o trzech klatkach schodowych, gdzie na każdej kondygnacji znajduje się po pięć lokali na każdym piętrze. W części piwnicznej znajdują się miejsca postojowe garażowe z których korzystają właściciele oraz komórki lokatorskie jako odrębne lokale niemieszkalne. W budynku znajduje się dźwig windy. Stan techniczny budynku bardzo dobry. **Lokal** mieszkalny nr 10 o pow. użytkowej 76,07 m² usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z dwóch pokoi, salonu z kuchnią, łazienki z wc i przedpokoju. Lokal mieszkalny z usytuowaniem okien w kierunku północno- wschodnim. Posadzki w łazience wyłożone płytkami ceramicznymi, w pokojach i przedpokoju panele drewniane. Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, tapetowane, wyłożone panelami ściennymi oraz szklane, w łazience ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna z profilu PVC, w salonie okna balkonowe z możliwością wyjścia na balkon, drzwi wejściowe antywłamaniowe, wewnętrzne płytowe. Parapety wewnętrzne z konglomeratu, zewnętrzne z płytek ceramicznym. Wyposażenie lokalu: sufity w łazience podwieszane, wideofon, szafy na wymiar. **Instalacje**: - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - c.o. miejska. Stan lokalu dobry, meble kuchenne i klimatyzacja zdemontowane.
Cel i zakres wyceny:	Zakresem wyceny objęto prawo własności lokalu mieszkalnego nr 10 wraz z udziałem wynoszącym 88/10000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr 104/17 do 104/24 oraz udziałem 759/10000 z 1019/10000 w lokalu niemieszkalnym oznaczonym jako 1g na potrzeby sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przez syndyka.
Zastosowane podejście, metody:	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.
Wartość nieruchomości lokalowej:	**WR lokalu mieszk. = 504 430 zł** *słownie złotych: pięćset cztery tysiące czterysta trzydzieści* **WR miejsca postojowego** = 5 x 12 500 zł = **62 500 zł** **WR komórki lokatorskiej** = 2 x 6 945 zł = **13 890 zł**
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	***WWS dla lokalu mieszkalnego = 428 770 zł*** *słownie złotych: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt* ***WWS miejsca postojowego** = 5 x 10 000 zł = **50 000 zł*** ***WWS komórki lokatorskiej** = 2 x 5 210 zł = **10 420 zł***
Data określenia wartości:	30 stycznia 2021r.
Data sporządzenia operatu:	11 lutego 2021r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661 RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-928 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 667-57-55-95 (5734) UPRAWNIENIA NR 6661

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY 4

1.1. PRZEDMIOT WYCENY 4
1.2. ZAKRES WYCENY 4

2. CEL WYCENY 4

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU 4

3.1. PODSTAWA FORMALNA 4
3.2. PODSTAWY PRAWNE 4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH 4

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY 4

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY 5

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI 5
5.1.1. Stan prawny nieruchomości lokalowej wg księgi wieczystej 5
5.1.2. Stan prawny nieruchomości lokalowej wg księgi wieczystej 5
5.1.3. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej 6
5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów 8
5.2. OTOCZENIE 8
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI 9
5.3.1. Stan techniczno-użytkowy 9

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI 11

7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU 12

7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH 12
7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie 12
7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbki 12
7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości 13
7.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH NIEMIESZKALNYCH- MIEJSC PARKINGOWYCH I KOMÓREK LOKATORSKICH 13
7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie 14
7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbki 14
7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości 14

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY 14

8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE 14
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY 14

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI 15

9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ 15
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO 16
9.3. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH NIEMIESZKALNYCH 16
9.4. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS. 16

10. WNIOSKI KOŃCOWE 18

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 18

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest

- nieruchomość lokalowa nr 10 o pow. użytkowej 76,07 m² położona przy ul. Tęczowej 15 w miejscowości Opole, obręb 0128- Szczepanowice, gmina miasto Opole, powiat miasto Opole, woj. opolskie
- wraz z udziałem wynoszącym 88/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce nr 104/17 do 104/24, AM-36, o łącznej pow. 0,6258 ha, rodzaj użytku B: tereny mieszkaniowe
- oraz udziałem 759/10000 z 1019/10000 w lokalu niemieszkalnym oznaczonym jako 1g.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr OP1O/00147152/7. Dla lokalu niemieszkalnego została urządzona księga wieczysta KW nr OP1O/00145567/5. Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr OP1O/00116051/3. Księgi prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto nieruchomość lokalową jako przedmiot prawa własności do lokalu mieszkalnego oraz lokalu niemieszkalnego oznaczonego jako 1g.

2. Cel wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 10 wraz z udziałem wynoszącym 88/10000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr 104/17 do 104/24 oraz udziałem 759/10000 z 1019/10000 w lokalu niemieszkalnym oznaczonym jako 1g na potrzeby sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przez syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 30 stycznia 2021 r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Francuska 34, 40-028 Katowice,
a Sabiną 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, 2004 r. zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r., Dz.U. poz. 2250, 2019r.)
3.2.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1910 ze zm.).
3.2.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu.

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 Miejskiego Zakładu Katastralnego w Opolu.
3.3.3. Dane i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego.
3.3.4. Księgi wieczyste KW nr OP1O/00116051/3, OP1O/00147152/7, OP1O/00145567/5 prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu
3.3.5. Oględziny nieruchomości.
3.3.6. Notowania cen rynkowych:
- analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości lokalowych,
- własna baza danych.

3.3.7. Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny: **11 lutego 2021 r.**
Data, na którą określono wartość nieruchomości: **30 stycznia 2021 r.**
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **30 stycznia 2021 r.**
Data oględzin nieruchomości: **30 stycznia 2021 r.**

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 urządzoną księgę wieczystą KW nr **OP1O/00147152/7** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Położenie: woj. opolskie, *powiat* m. Opole, *gmina* Opole m., *miejscowość* Opole,

Oznaczenie : Działka ewidencyjna: brak wpisu

Budynek: brak wpisu

Lokal: identyfikator lokalu 166101_1.0128.1763_BUD.10_LOK, *ulica* Tęczowa, *numer budynku* 15, *numer lokalu* 10, *przeznaczenie lokalu* lokal mieszkalny,

opis lokalu: ***1.*** *rodzaj izby* przedpokój, *liczba izb* 1, ***2.*** *rodzaj izby* wc, *liczba izb* 1, ***3.*** *rodzaj izby* łazienka, *liczba izb* 1, ***4.*** *rodzaj izby* salon z aneksem kuchennym, *liczba izb* 1, ***5.*** *rodzaj izby* pokój, *liczba izb* 3, *kondygnacja* 2,0, *odrębność* tak

Obszar : 76,0700 m2

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** *rodzaj prawa* udział związany z własnością lokalu, *udział związany: wielkość udziału* 88/10000, *numer księgi wieczystej* OP1O / 00116051 / 3

Rodzaj prawa uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, *treść prawa* właścicielowi lokalu nr 10 przy ul. Tęczowej 15, dla którego prowadzona jest niniejsza księga wieczysta przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z przyległego do tego lokalu balkonu, zgodnie z § 3, umowy stanowiącej podstawę tego wpisu

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, *numer rep A* 5026/2014, *data sporządzenia* 2014-12-04

Dział II: **Własność:** *właściciel: wielkość udziału* 1/1, *osob fizyczna* wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: Przemysław Jan Klimkowski, *imię ojca* Stefan, *imie matki* Czesława,

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, *numer rep A* 5026/2014, *data sporządzenia* 2014-12-04

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** *treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu* ostrzeżenie, *treść wpisu* wpis ogłoszenia upadłości dłużnika Przemysława Klimkowskiego prowadzącego do dnia 11.04.2019r. działalność gospodarczą pod firmą Business Partner Przemysław Klimkowski.

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości, *sygnatura akt* V GU 17/20, *data wydania orzeczenia* 2020-07-30, *nazwa sądu* Sąd Rejonowy V Wydział Gospodarczy, *siedziba* Opole

Dział IV: **Hipoteka: 1.** *treść hipoteki (roszczenia)* hipoteka umowna, *suma* 1152000,00, *suma słownie* jeden milion sto pięćdziesiąt dwa tysiące, *waluta słownie* zł, *wierzytelność* kapitał kredytu, odsetki, prowizje, opłaty, inne koszty i należności, *stosunek prawny* umowa nr 5285428 z dnia 13 stycznia 2017r.

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Wielkopolski Bank Spółdzielczy, *siedziba* Poznań

2. *treść hipoteki (roszczenia)* hipoteka przymusowa, *suma* 6233,55, *suma słownie* sześć tysięcy dwieście trzydzieści trzy 55/100, *waluta słownie* zł, *wierzytelność* należność główna oraz odsetki za zwłokę, *stosunek prawny* należność objęta tytułami egzekucyjnymi stanowiącymi podstawę wpisu.

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa: nazwa Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego Wrocław- Krzyki, *siedziba* Wrocław

5.1.2. 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 – lokal niemieszkalny oznaczony jako 1G** posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr **OP1O/00145567/5** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Położenie: woj. opolskie, *powiat* m. Opole, *gmina* Opole m., *miejscowość* Opole,
Oznaczenie : Działka ewidencyjna: brak wpisu
Budynek: brak wpisu
Lokal: identyfikator lokalu 166101_1.0128.1763_BUD.123_LOK, *ulica* Tęczowa, *numer budynku* 15-17, *numer lokalu* 1G, *przeznaczenie lokalu* lokal niemieszkalny, *opis lokalu:* garaż, *liczba izb* 1, *kondygnacja* -1,0, *odrębność* tak
Obszar : 1484,0200 m2
Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, *data sporządzenia* 2014-02-13
Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** *rodzaj prawa* udział związany z własnością lokalu, *udział związany: wielkość udziału* 1019/10000, *numer księgi wieczystej* OP1O / 00116051 / 3
Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, *numer rep A* 757/2014, *data sporządzenia* 2014-02-13
Dział II: **Własność:** *właściciel: m.in. 37. (75) wielkość udziału* 759/10000, *Osoba fizyczna: m.in 54. (75)* Przemysław Jan Klimkowski, *imię ojca* Stefan, *imie matki* Czesława,
Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: m.in. 75. akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, *numer rep A* 5026/2014, *data sporządzenia* 2014-12-04
Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** m.in. *treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu:* **76** inny wpis, *treść wpisu* właścicielowi udziału nr 37, wynoszącego 759/10.000 części przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych nr 17, 18, 19, 54 i 55 oraz z komórek lokatorskich nr 13 i 14, zgodnie z § 5 umowy stanowiącej podstawę tego wpisu.
m.in. *treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu:* **131** ostrzeżenie, *treść wpisu* wpis ogłoszenia upadłości dłużnika Przemysława Klimkowskiego prowadzącego do dnia 11.04.2019r. działalność gospodarczą pod firmą Business Partner Przemysław Klimkowski.
Przedmiot wykonywania udział nr 37.
Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: m.in. 76. Akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, *numer rep A* 5026/2014, *data sporządzenia* 2014-12-04
m.in. 131. orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości, *sygnatura akt* V GU 17/20, *data wydania orzeczenia* 2020-07-30, *nazwa sądu* Sąd Rejonowy V Wydział Gospodarczy, *siedziba* Opole
Dział IV: **Hipoteka:** brak wpisów

5.1.3. 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 posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr **OP1O/00116051/3** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:
Dział I-O: **Oznaczenie nieruchomości:**
Położenie: woj. opolskie, *powiat* M. Opole, *gmina* Opole M., *miejscowość* Opole,
Oznaczenie : Działka ewidencyjna: 1. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/17, *Nr działki:* 104/17, *numer obrębu* 0128, *nazwa obrębu* Szczepanowice, *ulica* Tęczowa 15, 17, 19, *sposób korzystania* B- tereny mieszkaniowe, *obszar* 0,0691 ha
2. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/18, *Nr działki:* 104/18, *numer obrębu* 0128, *nazwa obrębu* Szczepanowice, *ulica* Tęczowa 15, 17, 19, *sposób korzystania* B- tereny mieszkaniowe, *obszar* 0,0715 ha
3. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/19, *Nr działki:* 104/19, *numer obrębu* 0128, *nazwa obrębu* Szczepanowice, *ulica* Tęczowa 15, 17, 19, *sposób korzystania* B- tereny mieszkaniowe, *obszar* 0,0862 ha
4. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/20, *Nr działki:* 104/20, *numer obrębu* 0128, *nazwa obrębu* Szczepanowice, *ulica* Tęczowa 15, 17, 19, *sposób korzystania* B- tereny mieszkaniowe, *obszar* 0,0865 ha
5. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/21, *Nr działki:* 104/21, *numer obrębu* 0128, *nazwa obrębu* Szczepanowice, *ulica* Tęczowa 21, 23, 25, *sposób korzystania* B- tereny mieszkaniowe, *obszar* 0,0866 ha
6. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/22, *Nr działki:* 104/22, *numer obrębu* 0128, *nazwa obrębu* Szczepanowice, *ulica* Tęczowa 21, 23, 25, *sposób korzystania* B- tereny mieszkaniowe, *obszar* 0,0867 ha

7. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/23, *Nr działki:* 104/23, *numer obrębu* 0128, *nazwa obrębu* Szczepanowice, *ulica* Tęczowa 21, 23, 25, *sposób korzystania* B- tereny mieszkaniowe, *obszar* 0,0686 ha
8. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/24, *Nr działki:* 104/24, *numer obrębu* 0128, *nazwa obrębu* Szczepanowice, *ulica* Tęczowa 21, 23, 25, *sposób korzystania* B- tereny mieszkaniowe, *obszar* 0,0706 ha
Budynek: identyfikator budynku: 166101_1.0128.1763_BUD, *identyfikator działki*166101_1.0128.AR_36.104/17, 166101_1.0128.AR_36.104/18, 166101_1.0128.AR_36.104/19, 166101_1.0128.AR_36.104/20, 166101_1.0128.AR_36.104/21, 166101_1.0128.AR_36.104/22, 166101_1.0128.AR_36.104/23, 166101_1.0128.AR_36.104/24, *nazwa ulicy* Tęczowa., m.in. *numer budynku* 15, *liczba kondygnacji* 5,0, *przeznaczenie budynku* budynek mieszkalny, *odrębność* nie,
Informacja o wyodrębnionych lokalach m.in. 54 (293) numer księgi wieczystej OP1O / 00145567 / 5, *124 (517) numer księgi wieczystej* OP1O / 00147152 / 7
Obszar całej nieruchomości: 0,6258 ha
Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** brak wpisów
Dział II: **Własność:** *Osoba fizyczna: właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in 53 (294) wielkość udziału* 1019/10000, *numer księgi* OP1O / 00145567 / 5, *numer lokalu* 1G
m.in 123 (518) wielkość udziału 88/10000, *numer księgi wieczystej* OP1O / 00147152 / 7, *numer lokalu* 10
Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** 1. *treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu* ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie przebiegu przez nieruchomość sieci ciepłowniczej, przyłączy ciepłowniczych, węzłów cieplnych i innych urządzeń cieplnych spółki pod firmą: Energetyka Cieplna Opolszczyzny Spółka Akcyjna z siedzibą w Opolu i na prawie rozbudowy istniejącej tamże infrastruktury ciepłowniczej oraz na korzystaniu z tej nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, remontem, konserwacją oraz ewentualną rozbudową sieci oraz przyłączy ciepłowniczych i innych urządzeń cieplnych, przy czym uprawniona z tytułu tej służebności spółka zobowiązana będzie do przywrócenia stanu poprzedniego wyżej opisanej nieruchomości po wykonaniu tych czynności.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Energetyka Cieplna Opolszczyzny Spółka Akcyjna, *siedziba* Opole
2. *treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu* ograniczone prawo rzeczowe, *treść wpisu* nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie pozostawienia i eksploatacji na tej nieruchomości linii kablowej 0,4 kV i innych urządzeń elektroenergetycznych spółki TAURON Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie oddział w Opolu oraz na korzystaniu z tej nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, remontem i konserwacją linii kablowej 0,4 kV i innych urządzeń elektroenergetycznych tej spółki, a w szczególności wejścia osób i wjazdu sprzętu niezbędnego do wykonywania wyżej wymienionych prac, a także na prawie do rozbudowy istniejącej tamże infrastruktury elektroenergetycznej, przy czym uprawniona spółka zobowiązana będzie do przywrócenia stanu poprzedniego wyżej opisanej nieruchomości, po wykonaniu tych czynności.
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa TAURON Dystrybucja Spółka Akcyjna Oddział w Opolu, *siedziba* Kraków,
3. m.in. *treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu* **519** inny wpis, *treść wpisu* właścicielowi lokalu nr 10 przy ul. Tęczowej 15, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr OP1O/00147152/7 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z przyległego do tego lokalu balkonu, zgodnie z § 3, umowy stanowiącej podstawę tego wpisu
Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: m.in. 519. Akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, *numer rep A* 5026/2014, *data sporządzenia* 2014-12-04
Dział IV: **Hipoteka:** *treść hipoteki (roszczenia) : rodzaj hipoteki (roszczenia)* hipoteka umowna, *suma* 350000,00, *suma słownie* trzysta pięćdziesiąt tysięcy, *waluta sumy* zł, *udział* 3, *wierzytelność* wierzytelność z tytułu wykonanej usługi, *Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa* Instalacje Sylwester Kocik Spółka Komandytowa, *siedziba* Tarnów

5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	miasto Opole			
Obręb	166101_1.0128, Szczepanowice			
AM	36			
Nr działki	104/17	104/18	104/19	104/20
Pow. działki [ha]	0,0691	0,0715	0,0862	0,0865
Rodzaj użytku	*B*			
Pow. użytku [ha]	0,0691	0,0715	0,0862	0,0865
Nr KW	OP1O/00116051/3			

Właściciel: 1. Udział: 88/10000, Klimkowski Przemysław, zam. 45-526 Opole, ul. Stanisława Przybyszewskiego 10, adres korespondencyjny: 47- 400 Racibórz ul. Kolejowa 20

Łączna powierzchnia działek na których posadowiony jest budynek: 0,3133 ha, całkowita pow. jednostki rejestrowej: 0,6258 ha.

2. Udział: 759/10000 z 1019/1000, Klimkowski Przemysław, zam. 45-526 Opole, ul. Stanisława Przybyszewskiego 10, adres korespondencyjny: 47- 400 Racibórz ul. Kolejowa 20

WYCIĄG Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

Identyfikator	Oznaczenie działki ewid. na których położony jest budynek	Adres budynku	Rodzaj wg KŚT	Łączna pow. użytkowa [m2]			Liczba lokali ujawnionych	Pow. samodzielnych lokali ujawnionych [m2]	Pow. zabudowy [m2]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
				lokali wyodręb. [m2]	lokali niewyodręb. [m2]	pom. przynależnych [m2]				
166101_1.0128. 1763_BUD	166101_1.0128. AR_36.104/17 do 166101_1.0128. AR_36.104/24	Tęczowa 15, 17, 19, 21, 23, 25	budynki mieszkalne (110)	10422,71	-	-	125	10480,20	1959	4 / 1
Rok zakończenia budowy: 2012 ; Materiał ścian zewnętrznych: mur;										

WYCIĄG Z KARTOTEKI LOKALI

Numer ewidencyjny lokalu_LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	liczba izb	kondy gnacja	pole pow. użytk.		numer księgi wieczystej
					lokalu [m2]	pom. przyn [m2]	
10	ul. Tęczowa 15, m. 10	mieszkalny	4	2	76,07		OP1O/00147152/7

Identyfikator lokalu : 166101_1.0128.1763_BUD.10_LOK

Udział podmiotu w gruncie: 88/10000

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0,6258 [ha]

WYCIĄG Z REJESTRU LOKALI

Udział 759/10000

Klimkowski Przemysław Jan rodzice: Stefan, Czesława

Zam. 45-526 Opole, ul. Stanisława Przybyszewskiego 10, adres korespondencyjny: 47-400 Racibórz ul. Kolejowa 20

Numer ewidencyjny lokalu_LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	liczba izb	kondy gnacja	pole pow. użytk.		numer księgi wieczystej
					lokalu [m2]	pom. przyn [m2]	
123	ul. Tęczowa 15, m. 1g	niemieszkalny	1		1484,02		OP1O/00145567/5

Identyfikator lokalu : 166101_1.0128.1763_BUD.123_LOK

Udział w nieruchomości wspólnej: 1019/10000

Działki wchodzące w skład związanej JRG: 166101_1.0128.AR_36.104/17 do 166101_1.0128.AR_36.104/24

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0,6258 [ha]

5.2. Otoczenie

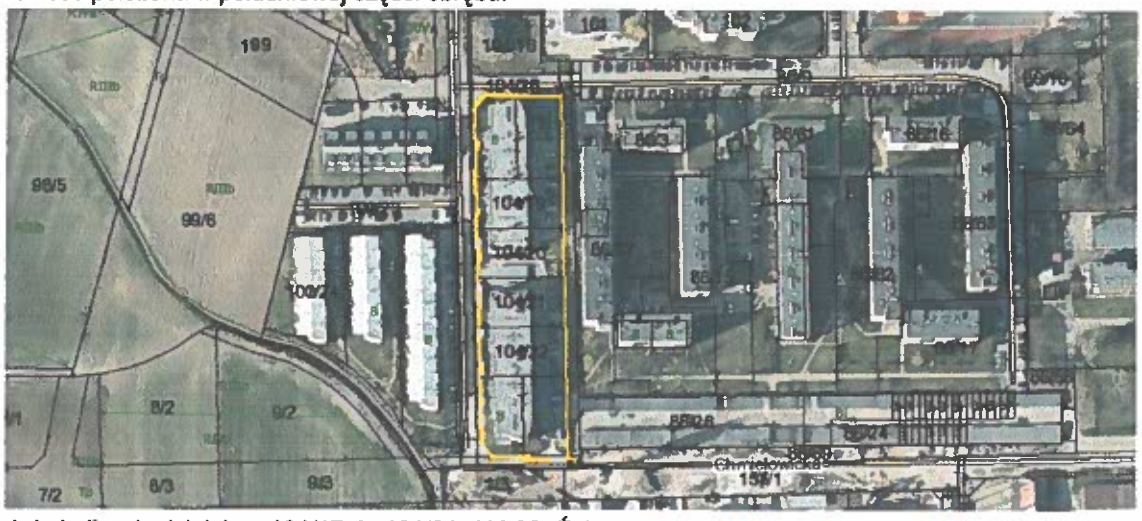
Opole (niem. *Oppeln*, śl-niem. *Uppeln*, cz. *Opolí*, śl. *Uopole*) – miasto na prawach powiatu w południowo-zachodniej Polsce, na Nizinie Śląskiej, nad rzeką Odrą. Według danych z 31 grudnia 2012 r. miasto miało 121 576 mieszkańców. Od 1950 r. stolica województwa opolskiego. Główny ośrodek gospodarczy, naukowy, kulturalny i administracyjny województwa. Siedziba władz ziemskiego powiatu opolskiego. Jedna z historycznych stolic Górnego Śląska i jedno z

najstarszych jego miast. Opole jest położone w południowo-zachodniej Polsce, na obszarze Niziny Śląskiej, w mezoregionie Pradolina Wrocławska oraz (wschodnia część miasta) Równina Opolska. Pod względem administracyjnym, Opole jest stolicą województwa opolskiego oraz miastem na prawach powiatu. Do roku 1945 znajdowało się w obrębie Niemiec, a do 1950 r. na terenie województwa śląskiego.

Szczepanowice (niem. *Sczepanowitz*) – część Opola, także obręb ewidencyjny; niegdyś wieś – przyłączona do Opola w 1936 roku; obecnie ok. 3200 mieszkańców. Wchodzi w skład dzielnicy Szczepanowice-Wójtowa Wieś. Przeważnie zabudowa jednorodzinna, także osiedle bloków mieszkalnych przy ul. Gospodarczej i ul. Chmielowickiej oraz domków szeregowych przy ul. Stawowej. Działa tu Szkoła Podstawowa Nr 10 oraz OSP Opole-Szczepanowice.

Źródło: https://pl.wikipedia.org

Nieruchomość położona w południowej części obrębu.



Fot. Nr 1. Lokalizacja działek nr 104/17 do 104/24, AM-36. *Źródło:* https://arcgisportal.um.opole.pl

5.3. Opis nieruchomości

5.3.1. Stan techniczno-użytkowy

Nieruchomość stanowi działki nr 104/17 do 104/24, AM-36 położone przy ul. Tęczowej o kształcie regularnym prostokątnym. Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi trzypiętrowymi podpiwniczonym o pow. zabudowy 1959 m². Nieruchomość ogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi łącznie 0,6258 ha. Posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Tęczowej. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal, to trzypiętrowy, podpiwniczony, wybudowany w 2012r., wykonany w technologii tradycyjnej, docieplony. Dach płaski, stropy ogniotrwałe. Schody dwubiegowe betonowe wyłożone płytkami ceramicznymi, ściany malowane, w części piwnicznej posadzki betonowe zatarte na gładko. Budynek o trzech klatkach schodowych, gdzie na każdej kondygnacji znajduje się po pięć lokali na każdym piętrze. W części piwnicznej znajdują się miejsca postojowe garażowe z których korzystają właściciele oraz komórki lokatorskie jako odrębne lokale niemieszkalne. W budynku znajduje się dźwig windy. Stan techniczny budynku bardzo dobry.

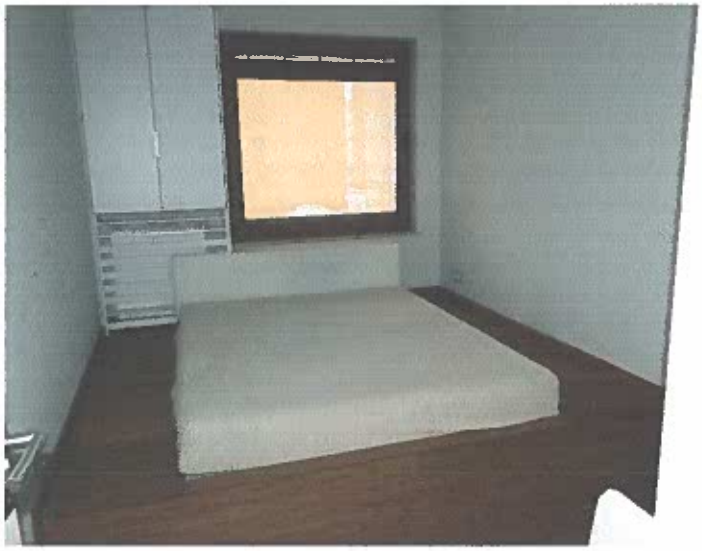
Lokal mieszkalny nr 10 o pow. użytkowej 76,07 m² usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z dwóch pokoi, salonu z kuchnią, łazienki z wc i przedpokoju. Lokal mieszkalny z usytuowaniem okien w kierunku północno- wschodnim. Posadzki w łazience wyłożone płytkami ceramicznymi, w pokojach i przedpokoju panele drewniane. Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, tapetowane, wyłożone panelami ściennymi oraz szklane, w łazience ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna z profilu PVC, w salonie okna balkonowe z możliwością wyjścia na balkon, drzwi wejściowe antywłamaniowe, wewnętrzne płytowe. Parapety wewnętrzne z konglomeratu, zewnętrzne z płytek ceramicznym. Wyposażenie lokalu: sufity w łazience podwieszane, wideofon, szafy na wymiar.

Instalacje: - wodociągowa, - kanalizacji sanitarnej, - elektryczna, - c.o. miejska.

Stan lokalu dobry, meble kuchenne i klimatyzacja zdemontowane.

Fot. Nr 2-3. Sąsiedztwo nieruchomości.

Fot. Nr 4-5. Stan klatki schodowej i garażu.



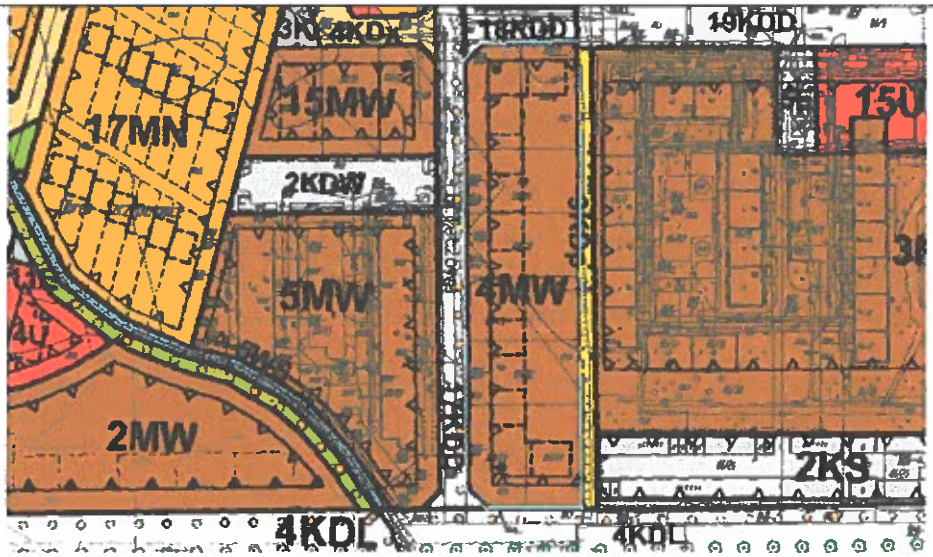
Fot. Nr 6-7. Przedpokój i jeden z pokoi.

Fot. Nr 8-9. Salon z kuchnią.

Fot. Nr 10-11. Łazienka z wc.

6. *Określenie przeznaczenia nieruchomości*

Teren na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 20108r. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem 4MW przeznaczonym pod zabudowę wielorodzinną.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną nieruchomością- dz. nr 104/17 do 104/24. *Źródło:* http://opole.e-mapa.net/

Publikacja: Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 12 lutego 2010r. Nr 16, poz. 241.

Wg zapisów w mpzp:

*„ .... **§ 11. 54.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 MW,** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna, obowiązują następujące ustalenia:*
1) przeznaczenie uzupełniające usługi w parterach budynków mieszkalnych;
2) usytuowanie akcentów architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu;
3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów 4 KDL, 17 KDD, 18 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;
5) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
6) minimalna odległość miedzy budynkami – dwukrotność wysokości budynku;
7) obsługa komunikacyjna od terenów 4 KDL, 17 KDD, 18 KDD. .....”

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 Miejskiego Zakładu Katastralnego w Opolu, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

a) **rodzaj rynku:** transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości lokalowych
b) **obszar rynku:** miasto Opole
c) **okres badania rynku:** styczeń 2020 - grudzień 2020
d) **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 54,7 m² i średnio 3-4 pokojach. Obserwuje się równowagę popytu i podaży.

7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu czasowego na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi położonymi na terenie miasta Opole. Badaniem objęto przedział czasowy styczeń 2020- grudzień 2020. Ze względu na zbliżoną cenę jednostkową odnotowanych transakcji, trend zmian cen jednostkowych w czasie przyjęto na poziomie „0".

7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

Na przestrzeni badanego czasu na rynku lokalnym miasta Opole 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 54,07 m². Średnia cena jednostkowa za 1 m2 pow. użytkowej lokalu wyniosła 5 517,03zł. Nieruchomości lokalowe usytuowane były głównie w budynkach

wybudowanych w II poł. XXw. na osiedlach zabudowy wielorodzinnej wysokiej. Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 5 transakcji lokali mieszkalnych bez udziałów w lokalu garażowym i położonych na ulicy Tęczowej w bardzo bliskim sąsiedztwie lokalu szacowanego, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2.

L.p.	Obręb	Ulica	data transakcji	Rodzaj trans	pow. użyt lokalu [m2]	Ilość izb	cena transakcyjna [zł]	cena za 1 m2 p.u. [zł]	cena za 1 m² skorygow [zł]
1	128-Szczepanowice	Tęczowa	2020-01-27	wr	65,75	4	375 000	5 703,42	5 703,42
2	128-Szczepanowice	Tęczowa	2020-02-11	wr	63,80	3	380 000	5 956,11	5 956,11
3	128-Szczepanowice	Tęczowa	2020-04-09	wr	60,75	3	400 000	6 584,36	6 584,36
4	128-Szczepanowice	Tęczowa	2020-07-28	wr	39,44	2	290 000	7 352,94	7 352,94
5	128-Szczepanowice	Tęczowa	2020-09-23	wr	38,03	1	234 000	6 153,04	6 153,04
data wyceny		sty 21	średnia		53,55	średnia			6 349,97
miesięczny współczynnik trendu		0,00%	min		38,03	min			5 703,42
			max		65,75	max			7 352,94
			ΔC=Cmax - Cmin						1 649,52

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Lokal o powierzchni maksymalnej: **65,75 m²**

Lokal o powierzchni minimalnej: **38,03 m²**

*Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi: **5 703,42 zł/ m²**

*Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi: **7 352,94 zł/ m²**

**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 : **53,55 m²**
- średnia cena 1 m²: **6 349,97 zł/ m²**

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
Powierzchnia lokalu	50%	**bardzo korzystna**	**korzystna**
		do 50,00 m2	od 50,01 m2
Położenie lokalu w budynku	50%	**bardzo dobre**	**dobre**
		położenie lokalu na 1 i 2 kondygnacji	położenie lokalu na 3 kondygnacji i wzwyż

7.2. Charakterystyka rynku nieruchomości lokalowych niemieszkalnych- miejsc parkingowych i komórek lokatorskich

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

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

a) **rodzaj rynku:** transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości lokalowych niemieszkalnych- miejsc parkingowych i komórek lokatorskich

b) **obszar rynku:** miasto Opole

c) okres badania rynku: styczeń 2020 - grudzień 2020

d) popyt i podaż: Na rynku nieruchomości najliczniejszą grupę transakcji stanowią lokale mieszkalne, które sprzedawane są w nowym budownictwie – budynkach budowanych w latach 2000, wraz z miejscami parkingowymi i/lub komórkami na zasadzie *quoad usum* tj. prawa do wyłącznego korzystania. Na lokalnym rynku odnotowano również transakcje nieruchomości lokalowych niemieszkalnych jako odrębne lokale. Stanowią jednak one nieliczną grupę transakcji. Ograniczony rynek sprzedaży takimi lokalami może oznaczać podaż na tego rodzaju nieruchomości.

7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu czasowego na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości lokalowych niemieszkalnych położonymi na terenie miasta Opole. Badaniem objęto przedział czasowy styczeń 2020-grudzień 2020. Ze względu na zbliżoną cenę jednostkową odnotowanych transakcji, trend zmian cen jednostkowych w czasie przyjęto na poziomie „0".

7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

Na przestrzeni badanego czasu na rynku lokalnym miasta Opole odnotowano kilka transakcji kupna- sprzedaży miejsc parkingowych i komórek lokatorskich jako udziały do lokali niemieszkalnych. Analizie poddano głównie obszar ul. Tęczowej, gdzie odnotowano trzy transakcje kupna- sprzedaży miejscami postojowymi o cenie transakcyjnej odpowiednio 14 000 zł, 10 500 zł i 13 000 zł. Średnia cena wyniosła 12 500 zł.
Analizując rynek nieruchomości sprzedaży komórkami lokatorskimi odnotowano również trzy transakcje tego rodzaju nieruchomościami, każda o cenie 6 944, 44 zł.

7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Nieruchomości lokalowe niemieszkalne posiadają tą samą lokalizację oraz takie same prawo majątkowe stąd do wyceny zastosowano jako jednostkę miary odpowiednio miejsce postojowe i komórka lokatorska.

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, jako przedmiotu prawa własności części działki budowlanej 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. m2 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 - 5 703,42 zł/ m²

Cena max – 7 352,94 zł/ m²

ΔC = Cmax – Cmin = 1 649,52 zł/ m²

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

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Powierzchnia lokalu	50%	824,76
Położenie lokalu w budynku	50%	824,76
	100%	**1 649,52**

Nieruchomość szacowana			
Szczepanowice, ul. Tęczowa, gm. Opole			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Powierzchnia lokalu	korzystna	1	od 50,01 m2
Położenie lokalu w budynku	bardzo dobre	2	położenie lokalu na 1 i 2 kondygnacji

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. (tab. Nr 2, poz. 2) Adres : Tęczowa, Pow. uż. lokalu: 63,80 m², Cena: 380 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 5 956,11 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 2020-02-11. Lokal składa się z trzech izb, usytuowany na trzeciej kondygnacji.

2. (tab. Nr 2, poz. 3) Adres: Tęczowa, Pow. uż. lokalu: 60,75 m², Cena: 400 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 6 584,36 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 2020-04-09. Lokal składa się z trzech izb, usytuowany na drugiej kondygnacji.

3. (tab. Nr 2, poz. 4) Adres: Tęczowa, Pow. uż. lokalu: 39,44 m², Cena: 290 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 7 352,94 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 2020-07-28. Lokal składa się z dwóch izb, usytuowany na drugiej kondygnacji.

Cechy rynkowe	Tęczowa		Tęczowa		Tęczowa	
Powierzchnia lokalu	korzystna	1	korzystna	1	bardzo korzystna	2
Położenie lokalu w budynku	dobre	1	bardzo dobre	2	bardzo dobre	2

9.2. Szacowanie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Tabela 5.

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwo towy (zł)	Zakres kwoto wy na jedn (zł)	Nieru cho mość wyce niana	Nieruchomości przyjęte do porównań											
						Nieruchomość A				Nieruchomość B				Nieruchomość C			
						Tęczowa				Tęczowa				Tęczowa			
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik		poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik		poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik		poprawka (zł)
	Cena transakcyjna (zł)					380 000				400 000				290 000			
	Uzyskana cena 1 m2 (zł)					5 956,11				6 584,36				7 352,94			
	Powierzchnia użytkowa lokalu (m2)					63,80				60,75				39,44			
	Data transakcji lub wyceny				sty 21	lut 20				kwi 20				lip 20			
	Cena 1 m2 zaktualizowana (zł)					5 956,11				6 584,36				7 352,94			
1	Powierzchnia lokalu	50%	824,76	824,76	1	1	0		0,00	1	0		0,00	2	-1		-824,76
2	Położenie lokalu w budynku	50%	824,76	824,76	2	1	1		824,76	2	0		0,00	2	0		0,00
	ΔC = Cmax-Cmin		**1 649,52**	**Suma poprawek**		**824,76**				**0,00**				**-824,76**			
	Skorygowana cena 1 m2					**6 780,87**				**6 584,36**				**6 528,18**			
	Wartość prawa własności 1 m2 pow. lokalu jako średnia (zł)					**6 631,14**											
	Powierzchnia lokalu (m2)					**76,07**											
	Wartość rynkowa prawa nieruchomości (zł)					**504 430,82**											

Wartość rynkowa nieruchomości
przyjęto: **WRL = 504 430 zł**

słownie złotych: ***pięćset cztery tysiące czterysta trzydzieści***

9.3. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości lokalowych niemieszkalnych

1. Obliczenie wartości miejsc postojowych w budynku przy ul. Tęczowej

Średnia cena miejsca postojowego przy ul. Tęczowej wynosi 12 500 zł. Właściciel nieruchomości wg księgi wieczystej posiada prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych nr 17, 18, 19, 54 i 55, stąd wartość tych miejsc łącznie wynosi:

Wmp = 5 x 12 500 zł = **62 500 zł**

2. Obliczenie wartości komórek lokatorskich w budynku przy ul. Tęczowej

Średnia cena komórki lokatorskiej wyniosła 6 944, 44 zł.

Właściciel nieruchomości wg księgi wieczystej posiada prawo do wyłącznego korzystania z komórek lokatorskich nr 13 i 14, stąd wartość tych miejsc łącznie wynosi:

Wkl = 2 x 6 945 zł = **13 890 zł**

9.4. 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 ryku 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 budynku wybudowanym w 2012r., posiada w części piwnicznej komórki lokatorskie i miejsca postojowe oraz znajduje się w niedalekiej odległości od obiektów użyteczności publicznej. Lokale są nowocześnie projektowane, teren zamknięty. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,80 dla lokalu mieszkalnego ze względu na standard nieruchomości.
Stąd:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży dla lokalu mieszkalnego WWS wynosi:

WWS** = WRL x 0,85 = 504 430 x 0,85 = **428 765,50 zł

Przyjęto WWS = 428 770 zł

słownie złotych: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt

Dla miejsc postojowych zastosowano współczynnik 0,80 ze względu na duży popyt na tego rodzaju nieruchomości

WWS miejsca postojowego** = 5 x 12 500 zł x 0,80 = **5 x 10 000 zł = 50 000 zł

Dla komórek lokatorskich zastosowano współczynnik 0,75 ze względu na mniejszy popyt na tego rodzaju nieruchomości

WWS komórki lokatorskiej** = 2 x 6 945 zł x 0,75 = **2 x 5 210 zł = 10 420 zł

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonych w miejscowości Opole, gmina Opole jako przedmiotu prawa własności oraz udziałem wynoszącym 88/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działki nr 104/17 do 104/24, AM-36, o pow. 0,6258 ha, oraz udziału 759/10000 w lokalu niemieszkalnym oznaczonym jako 1g oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, **wg ich stanu i poziomu cen z 30 stycznia 2021 r. wynosi:**

WR lokalu mieszk. = 504 430 zł

słownie złotych: pięćset cztery tysiące czterysta trzydzieści

WR miejsca postojowego = 5 x 12 500 zł = **62 500 zł**
WR komórki lokatorskiej = 2 x 6 945 zł = **13 890 zł**

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS dla lokalu mieszkalnego = 428 770 zł

słownie złotych: czterysta dwadzieścia osiem tysięcy siedemset siedemdziesiąt

WWS miejsca postojowego** = 5 x 10 000 zł = **50 000 zł
WWS komórki lokatorskiej** = 2 x 5 210 zł = **10 420 zł

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 miejskiego zasobu katastralnego. Jest to wskaźnik prognozowania wartości nieruchomości na dzień wyceny w oparciu o dane z ostatniego roku.

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 11 lutego 2021 r.

Rzeczoznawca majątkowy
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY SABINA ZIÓŁKOWSKA 45-928 OPOLE UL. PRZYLESIE 2/4 TEL. 667 57 55 99 (9734) UPRAWNIENIA NR 6661

Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole (GiK-349) GiK.6621.1.304.2021	Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: **166101_1.0128, SZCZEPANOWICE** Miejscowość: Opole

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

według stanu na dzień: 2021-02-05 11:14:58

Pozycja kartoteki lokali: 166101_1.0128.1763_BUD
Jednostka rejestrowa budynków:
Jednostka rejestrowa gruntów: 166101_1.0128.G939

LOKALE

Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondy-gnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk. lokalu [m²]	Pole pow. użytk. pom. przyn. [m²]	Numer księgi wieczystej
10	ul. Tęczowa 15 m.10	mieszkalny	4	2		76.07		OP1O/00147152/7
Identyfikator lokalu: 166101_1.0128.1763_BUD.10_LOK Udział w nieruchomości wspólnej: 88/10000 Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.6258 [ha]							Jedn. rej. lok.:L3220	
		RAZEM na WYPISIE:	4			76.07		
		RAZEM W KARTOTECE:	282			10480.20	0.00	

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

W dniu: 05.02.2021
dokument sporządzony przez: Katarzyna Bartyla

z up. Prezydenta Miasta Opola
Elżbieta Krawczyk
Specjalista
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Elektronicznie podpisany
przez Elżbieta Krawczyk
Data: 2021.02.08 09:50:44
+01'00'

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole (GiK-349) GiK.6621.1.304.2021	Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: **166101_1.0128, SZCZEPANOWICE** Miejscowość: Opole

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

według stanu na dzień: 2021-02-08 13:49:58

Jednostka rejestrowa lokali: 166101_1.0128.L3052
Pozycja kartoteki lokali: 166101_1.0128.1763_BUD
Jednostka rejestrowa gruntów: 166101_1.0128.G939

WŁAŚCICIELE:

UDZIAŁ: **759/10000** charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 7.2

Klimkowski Przemysław Jan rodzice: Stefan, Czesława PESEL: 76081713212
Zam. 45-526 Opole ul. Stanisława Przybyszewskiego 10
Adres korespondencyjny: 47-400 Racibórz ul. Kolejowa 20

oraz inni

LOKALE

Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondy-gnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk. lokalu (m^2)	Pole pow. użytk. pom. przyn. (m^2)	Numer księgi wieczystej
123	ul. Tęczowa 15 m.1g	niemieszkalny	1			1484.02		OP1O/00145567/5

Identyfikator lokalu: 166101_1.0128.1763_BUD.123_LOK Jedn. rej. lok.:L3052

Udział w nieruchomości wspólnej: 1019/10000

Działki wchodzące w skład związanej JRG:
166101_1.0128.AR_36.104/17
166101_1.0128.AR_36.104/18
166101_1.0128.AR_36.104/19
166101_1.0128.AR_36.104/20
166101_1.0128.AR_36.104/21
166101_1.0128.AR_36.104/22
166101_1.0128.AR_36.104/23
166101_1.0128.AR_36.104/24

Budynki w kartotece związanej JRG:
166101_1.0128.1763_BUD

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.6258 [ha]

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

W dniu: 08.02.2021

dokument sporządzony przez: Elżbieta Krawczyk

z up. Prezydenta Miasta Opola
Elżbieta Krawczyk
Specjalista
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Elektronicznie podpisany przez Elżbieta Krawczyk
Data: 2021.02.08 14:18:51 +01'00'

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole (GiK-349) GiK.6621.1.304.2021	Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: **166101_1.0128, SZCZEPANOWICE** Miejscowość: Opole

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2021-02-05 11:18:25

Pozycja kartoteki budynków: **166101_1.0128.G939**

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek		Adres budynku
		Oznaczenie		
1.	166101_1.0128.1763_BUD	166101_1.0128.AR_36.104/17 166101_1.0128.AR_36.104/18 166101_1.0128.AR_36.104/19 166101_1.0128.AR_36.104/20 166101_1.0128.AR_36.104/21 166101_1.0128.AR_36.104/22 166101_1.0128.AR_36.104/23 166101_1.0128.AR_36.104/24		ul. Tęczowa 15 ul. Tęczowa 17 ul. Tęczowa 19 ul. Tęczowa 21 ul. Tęczowa 23 ul. Tęczowa 25

Status	Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje
wybudowany	budynki mieszkalne (110)	budynki o trzech i więcej mieszkaniach (1122)	budynek o trzech i więcej mieszkaniach	

Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
1959			10422.71				125		10480.20

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
2012							4 / 1

Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość
		0 - nie	mur	

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

W dniu: 05.02.2021

dokument sporządzony przez: Katarzyna Bartyla

z up. Prezydenta Miasta Opola

Elżbieta Krawczyk
Specjalista
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Elektronicznie podpisany przez Elżbieta Krawczyk
Data: 2021.02.08 09:50:00 +01'00'

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole (GiK-349) GiK.6621.1.304.2021	Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: **166101_1.0128, SZCZEPANOWICE** Miejscowość: Opole

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2021-02-05 11:09:14

Jednostka rejestrowa gruntów: **166101_1.0128.G939**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: **88/10000** charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 7.2
Klimkowski Przemysław Jan rodzice: Stefan, Czesława PESEL: 76081713212
Zam. 45-526 Opole ul. Stanisława Przybyszewskiego 10
Adres korespondencyjny: 47-400 Racibórz ul. Kolejowa 20

UDZIAŁ: **759/10000 z 1019/10000** charakter stanu władania: **własność**
grupa rejestrowa: 7.2
Klimkowski Przemysław Jan rodzice: Stefan, Czesława PESEL: 76081713212
Zam. 45-526 Opole ul. Stanisława Przybyszewskiego 10
Adres korespondencyjny: 47-400 Racibórz ul. Kolejowa 20

oraz inni

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewiden -cyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]	Numer księgi wieczystej
36	**104/18**	ul. Tęczowa 15	Tereny mieszkaniowe	B	0.0715	**0.0715**	OP1O/00116051/3
Identyfikator działki: 166101_1.0128.AR_36.104/18			Rejon statystyczny: 570720				
36	**104/19**	ul. Tęczowa 17	Tereny mieszkaniowe	B	0.0862	**0.0862**	OP1O/00116051/3
Identyfikator działki: 166101_1.0128.AR_36.104/19			Rejon statystyczny: 570720				
36	**104/20**	ul. Tęczowa 19	Tereny mieszkaniowe	B	0.0865	**0.0865**	OP1O/00116051/3
Identyfikator działki: 166101_1.0128.AR_36.104/20			Rejon statystyczny: 570720				

Łączna powierzchnia wybranych działek: 0.2442

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6258

W dniu: 05.02.2021

dokument sporządzony przez: Katarzyna Bartyla

z up. Prezydenta Miasta Opola
Elżbieta Krawczyk
Specjalista
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Elektronicznie podpisany przez Elżbieta Krawczyk
Data: 2021.02.08 09:42:02 +01'00'

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Notatka z przeprowadzonego badania przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych.
Teren na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Szczepanowic w Opolu przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/380/08 Rady Miasta Opola z dnia 25 września 20108r.
Przedmiotowa nieruchomość położona jest na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem 4MW przeznaczonym pod zabudowę wielorodzinną.

Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z zaznaczoną nieruchomością- dz. nr 104/17 do 104/24. *Źródło:* http://opole.e-mapa.net/

Publikacja: Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 12 lutego 2010r. Nr 16, poz. 241.

Wg zapisów w mpzp:

*„ .... **§ 11. 54.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 MW,** przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową wielorodzinna, obowiązują następujące ustalenia:*

1) przeznaczenie uzupełniające usługi w parterach budynków mieszkalnych;

2) usytuowanie akcentów architektonicznych zgodnie z rysunkiem planu;

3) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów 4 KDL, 17 KDD, 18 KDD – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) lokalizacja budynków o liczbie kondygnacji nadziemnych od 3 do 4;

5) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

6) minimalna odległość miedzy budynkami – dwukrotność wysokości budynku;

7) obsługa komunikacyjna od terenów 4 KDL, 17 KDD, 18 KDD. .....”

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-078 OPOLE
UL. PRZYMIESIE 2/A
TEL. 607 67 55 95
(0734)
UPRAWNIENIA NR 6651

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	**OP1O/00147152/7**	
2	Data badania	**...30...../.....01..../.....2021.....r.**	
3	Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	*Położenie*	*woj. opolskie, powiat m. Opole, gmina Opole m., miejscowość Opole*
		Działki ewidencyjne	*Nr działki: 86, sposób korzystania Ł- łąki trwałe, obszar 0,6280 ha*
		Lokal	*identyfikator lokalu 166101_1.0128.1763_BUD.10_LOK, ulica Tęczowa, numer budynku 15, numer lokalu 10, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny, opis lokalu: 1. rodzaj izby przedpokój, liczba izb 1, 2. rodzaj izby wc, liczba izb 1, 3. rodzaj izby łazienka, liczba izb 1, 4. rodzaj izby salon z aneksem kuchennym, liczba izb 1, 5. rodzaj izby pokój, liczba izb 3, kondygnacja 2,0, odrębność tak*
		Obszar	76,0700 m2
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	*rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 88/10000, numer księgi wieczystej OP1O / 00116051 / 3* *Rodzaj prawa uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, treść prawa właścicielowi lokalu nr 10 przy ul. Tęczowej 15, dla którego prowadzona jest niniejsza księga wieczysta przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z przyległego do tego lokalu balkonu, zgodnie z § 3, umowy stanowiącej podstawę tego wpisu* *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, numer rep A 5026/2014, data sporządzenia 2014-12-04*	
5	Dział II Własność	*właściciel: wielkość udziału 1/1, osob fizyczna wspólność ustawowa majątkowa małżeńska* *Osoba fizyczna: Przemysław Jan Klimkowski, imię ojca Stefan, imie matki Czesława,* *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, numer rep A 5026/2014, data sporządzenia 2014-12-04*	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	*treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu wpis ogłoszenia upadłości dłużnika Przemysława Klimkowskiego prowadzącego do dnia 11.04.2019r. działalność gospodarczą pod firmą Business Partner Przemysław Klimkowski.* *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości, sygnatura akt V GU 17/20, data wydania orzeczenia 2020-07-30, nazwa sądu Sąd Rejonowy V Wydział Gospodarczy, siedziba Opole*	
7	Dział IV Hipoteka	*. treść hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna, suma 1152000,00, suma słownie jeden milion sto pięćdziesiąt dwa tysiące, waluta słownie zł, wierzytelność kapitał kredytu, odsetki, prowizje, opłaty, inne koszty i należności, stosunek prawny umowa nr 5285428 z dnia 13 stycznia 2017r.* *Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Wielkopolski Bank Spółdzielczy, siedziba Poznań* *2. treść hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 6233,55, suma słownie sześć tysięcy dwieście trzydzieści trzy 55/100, waluta słownie zł, wierzytelność należność główna oraz odsetki za zwłokę, stosunek prawny należność objęta tytułami egzekucyjnymi stanowiącymi podstawę wpisu.* *Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa: nazwa Skarb Państwa- Naczelnik Urzędu Skarbowego Wrocław- Krzyki, siedziba Wrocław*	

Sporządził

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-528 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-57-55-95
(9734)
UPRAWNIENIA NR 6661

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	**OP1O/00145567/5**	
2	Data badania	**...30...../.....01..../.....2021.....r.**	
3	Dział I-O Oznaczenie nieruchomości	*Położenie*	*woj. opolskie, powiat m. Opole, gmina Opole m., miejscowość Opole*
		Działki ewidencyjne	*Nr działki: 86, sposób korzystania Ł- łąki trwałe, obszar 0,6280 ha*
		Lokal	*identyfikator lokalu 166101_1.0128.1763_BUD.123_LOK, ulica Tęczowa, numer budynku 15-17, numer lokalu 1G, przeznaczenie lokalu lokal niemieszkalny, opis lokalu: garaż, liczba izb 1, kondygnacja -1,0, odrębność tak Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, data sporządzenia 2014-02-13*
		Obszar	1484,0200 m2
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	*rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 1019/10000, numer księgi wieczystej OP1O / 00116051 / 3* *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, numer rep A 757/2014, data sporządzenia 2014-02-13*	
5	Dział II Własność	*właściciel: m.in. 37. (75) wielkość udziału 759/10000, Osoba fizyczna: m.in 54. (75) Przemysław Jan Klimkowski, imię ojca Stefan, imie matki Czesława,* *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: m.in. 75. akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, numer rep A 5026/2014, data sporządzenia 2014-12-04*	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	*m.in. treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu: 76 inny wpis, treść wpisu właścicielowi udziału nr 37, wynoszącego 759/10.000 części przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsc parkingowych nr 17, 18, 19, 54 i 55 oraz z komórek lokatorskich nr 13 i 14, zgodnie z § 5 umowy stanowiącej podstawę tego wpisu.* *m.in. treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu: 131 ostrzeżenie, treść wpisu wpis ogłoszenia upadłości dłużnika Przemysława Klimkowskiego prowadzącego do dnia 11.04.2019r. działalność gospodarczą pod firmą Business Partner Przemysław Klimkowski.* *Przedmiot wykonywania udział nr 37.* *Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: m.in. 76. Akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, numer rep A 5026/2014, data sporządzenia 2014-12-04* *m.in. 131. orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o ogłoszeniu upadłości, sygnatura akt V GU 17/20, data wydania orzeczenia 2020-07-30, nazwa sądu Sąd Rejonowy V Wydział Gospodarczy, siedziba Opole*	
7	Dział IV Hipoteka	*brak wpisów*	

Sporządził

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-828 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667 67 55 05
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6661

NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

<table>
<tr><td>1</td><td>Numer KW</td><td colspan="2">OP1O/00116051/3</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Data badania</td><td colspan="2">...30...../.....01..../.....2021.....r.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td rowspan="4">Dział I-O
Oznaczenie nieruchomości</td><td>Położenie</td><td>woj. opolskie, powiat m. Opole, gmina Opole m., miejscowość Opole</td></tr>
<tr><td>Działki ewidencyjne</td><td>Działka ewidencyjna: 1. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/17, Nr działki: 104/17, numer obrębu 0128, nazwa obrębu Szczepanowice, ulica Tęczowa 15, 17, 19, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe, obszar 0,0691 ha
2. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/18, Nr działki: 104/18, numer obrębu 0128, nazwa obrębu Szczepanowice, ulica Tęczowa 15, 17, 19, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe, obszar 0,0715 ha
3. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/19, Nr działki: 104/19, numer obrębu 0128, nazwa obrębu Szczepanowice, ulica Tęczowa 15, 17, 19, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe, obszar 0,0862 ha
4. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/20, Nr działki: 104/20, numer obrębu 0128, nazwa obrębu Szczepanowice, ulica Tęczowa 15, 17, 19, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe, obszar 0,0865 ha
5. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/21, Nr działki: 104/21, numer obrębu 0128, nazwa obrębu Szczepanowice, ulica Tęczowa 21, 23, 25, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe, obszar 0,0866 ha
6. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/22, Nr działki: 104/22, numer obrębu 0128, nazwa obrębu Szczepanowice, ulica Tęczowa 21, 23, 25, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe, obszar 0,0867 ha
7. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/23, Nr działki: 104/23, numer obrębu 0128, nazwa obrębu Szczepanowice, ulica Tęczowa 21, 23, 25, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe, obszar 0,0686 ha
8. identyfikator działki 166101_1.0128.AR_36.104/24, Nr działki: 104/24, numer obrębu 0128, nazwa obrębu Szczepanowice, ulica Tęczowa 21, 23, 25, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe, obszar 0,0706 ha</td></tr>
<tr><td>Budynek</td><td>identyfikator budynku: 166101_1.0128.1763_BUD, identyfikator działki166101_1.0128.AR_36.104/17, 166101_1.0128.AR_36.104/18, 166101_1.0128.AR_36.104/19, 166101_1.0128.AR_36.104/20, 166101_1.0128.AR_36.104/21, 166101_1.0128.AR_36.104/22, 166101_1.0128.AR_36.104/23, 166101_1.0128.AR_36.104/24, nazwa ulicy Tęczowa., m.in. numer budynku 15, liczba kondygnacji 5,0, przeznaczenie budynku budynek mieszkalny, odrębność nie,
Informacja o wyodrębnionych lokalach m.in. 54 (293) numer księgi wieczystej OP1O / 00145567 / 5, 124 (517) numer księgi wieczystej OP1O / 00147152 / 7</td></tr>
<tr><td>Obszar</td><td>0,6258 ha</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością</td><td colspan="2">brak wpisów</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Dział II
Własność</td><td colspan="2">Osoba fizyczna: właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in 53 (294) wielkość udziału 1019/10000, numer księgi OP1O / 00145567 / 5, numer lokalu 1G
m.in 123 (518) wielkość udziału 88/10000, numer księgi wieczystej OP1O / 00147152 / 7, numer lokalu 10</td></tr>
</table>

6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	*. treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, treść wpisu odpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie przebiegu przez nieruchomość sieci ciepłowniczej, przyłączy ciepłowniczych, węzłów cieplnych i innych urządzeń cieplnych spółki pod firmą: Energetyka Cieplna Opolszczyzny Spółka Akcyjna z siedzibą w Opolu i na prawie rozbudowy istniejącej tamże infrastruktury ciepłowniczej oraz na korzystaniu z tej nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, remontem, konserwacją oraz ewentualną rozbudową sieci oraz przyłączy ciepłowniczych i innych urządzeń cieplnych, przy czym uprawniona z tytułu tej służebności spółka zobowiązana będzie do przywrócenia stanu poprzedniego wyżej opisanej nieruchomości po wykonaniu tych czynności. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Energetyka Cieplna Opolszczyzny Spółka Akcyjna, siedziba Opole 2. treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ograniczone prawo rzeczowe, treść wpisu nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na prawie pozostawienia i eksploatacji na tej nieruchomości linii kablowej 0,4 kV i innych urządzeń elektroenergetycznych spółki TAURON Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Krakowie oddział w Opolu oraz na korzystaniu z tej nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z eksploatacją, remontem i konserwacją linii kablowej 0,4 kV i innych urządzeń elektroenergetycznych tej spółki, a w szczególności wejścia osób i wjazdu sprzętu niezbędnego do wykonywania wyżej wymienionych prac, a także na prawie do rozbudowy istniejącej tamże infrastruktury elektroenergetycznej, przy czym uprawniona spółka zobowiązana będzie do przywrócenia stanu poprzedniego wyżej opisanej nieruchomości, po wykonaniu tych czynności. Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa TAURON Dystrybucja Spółka Akcyjna Oddział w Opolu, siedziba Kraków, 3. m.in. treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu 519 inny wpis, treść wpisu właścicielowi lokalu nr 10 przy ul. Tęczowej 15, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr OP1O/00147152/7 przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z przyległego do tego lokalu balkonu, zgodnie z § 3, umowy stanowiącej podstawę tego wpisu Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: m.in. 519. Akt notarialny: tytuł aktu umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży, numer rep A 5026/2014, data sporządzenia 2014-12-04*
7	Dział IV Hipoteka	*treść hipoteki (roszczenia) : rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna, suma 350000,00, suma słownie trzysta pięćdziesiąt tysięcy, waluta sumy zł, udział 3, wierzytelność wierzytelność z tytułu wykonanej usługi, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Instalacje Sylwester Kocik Spółka Komandytowa, siedziba Tarnów*

Sporządził

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SABINA ZIÓŁKOWSKA
45-828 OPOLE
UL. PRZYLESIE 2/4
TEL. 667-57-55-95
(5734)
UPRAWNIENIA NR 6661

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 Ziółkowska

45-828 Opole, Przylesie 2 / 4

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008926

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: 06/04/2020 - 05/04/2021
na sumę gwarancyjną: 500 000 EUR
słownie: pięćset tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 2 172.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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