

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0055 GOSŁAWICE,
DZIAŁKA NR 1045, AM-17, O POWIERZCHNI 0,0652 HA,
GMINA MIASTO OPOLE, POWIAT MIASTO OPOLE, WOJ. OPOLSKIE



Właściciel: **Udział 1/1, Krzysztof Deputat**
Zamawiający: **Marcin Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice**



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

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzecznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661



Operat szacunkowy nieruchomości Wyciąg

Określenie nieruchomości:	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana</p> <ul style="list-style-type: none"> • położona w gminie miasto Opole, powiat miasto Opole, woj. opolskie • oznaczona geodezyjnie jako działka nr 1045, AM-17, obręb 0055 Gosławice, o pow. 0,0652 ha, rodzaj użytku: B- tereny mieszkaniowe. <p>Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1O/00001886/6 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.</p>
Opis nieruchomości:	<p>Nieruchomość gruntowa - dz. nr 1045 o pow. 0,0652 ha zabudowana parterowym, niepodpiwniczonym z poddaszem częściowo użytkowym, budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 126 m² oraz budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 77 m² i 30m² (zgodnie z kartoteką budynków). Na nieruchomości znajduje się dodatkowo sławojka i budynek gospodarczy nie ujawniony w kartotece budynków). Nieruchomość znajduje się u zbiegu ulic Wiejskiej i Wygonowej o kształcie mniej regularnym. Do budynku doprowadzone są przyłącza energetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i gazowa.</p> <p>Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 126 m² łącznie z budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 30m² (łącznie pow. całk. 312m²) to parterowy z poddaszem częściowo użytkowym z dachem dwuspadowym, w zabudowie wolno stojącej, niepodpiwniczony i nieocieplony. Na dziedzi ogłędzin część gospodarcza stanowi kuchnię i pom. gospodarcze. Budynek o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta i korzystnym układzie funkcjonalnym. Budynek wg kartoteki budynków został wybudowany w 1950r.</p> <p>Parter składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki z wc i pralnią, korytarza, pomieszczenia gospodarczego i ganku. Piętro składa się z trzech pokoi i korytarza, z którego znajduje się wyjście na balkon. Piętro składa się z pokoju, korytarza i pomieszczenia gospodarczego oraz części strychowej.</p> <p>Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany o dachu drewnianym dwuspadowym krytym dachówką ceramiczną o pow. zabudowy 77 m² w zabudowie wolnostojącej. Budynek wg kartoteki budynków został wybudowany w 1925r.</p>
Cel i zakres wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności jako podstawy do ustalenia wartości na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.
Zastosowane podejście, metody:	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: <ul style="list-style-type: none"> - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.
Wartość rynkowa nieruchomości:	WRN = 565 530 zł słownie złotych: <i>pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset trzydzieści</i>
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	WWS = 452 420 zł słownie złotych: <i>czteryście pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta dwadzieścia</i>
Data określenia wartości:	2 września 2021r.
Data sporządzenia operatu:	28 września 2021r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	<p>Rzecznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">   </div>

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	4
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	4
5.1.1. Stan prawny wg księgi wieczystej	4
5.1.2. Oznaczenie nieruchomości- wg ewidencji gruntów	8
5.2. OTOCZENIE.....	9
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
5.4. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.....	10
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	14
7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU	14
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU DZIAŁEK ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI.....	14
7.2. ANALIZA RYNKU	15
7.2.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie.....	15
7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbeki	15
7.2.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości	16
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	16
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE.....	16
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY	17
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	17
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI	17
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	18
9.3. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS	19
10. WNIOSKI KOŃCOWE.....	19
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana

- położona w gminie miasto Opole, powiat miasto Opole, woj. opolskie
- oznaczona geodezyjnie jako działka nr 1045, AM-17, obręb 0055 Gosławice, o pow. 0,0652 ha, rodzaj użytku: B-tereny mieszkaniowe.

Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1O/00001886/6 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto nieruchomość opisaną wyżej jako przedmiot prawa własności.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości na potrzeby postępowania upadłościowego przez syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 10 sierpnia 2021r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice- syndyka masy upadłości, 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, 2004r., zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r.; Dz.U. poz. 2250, 2019r.; Dz.U. poz. 555, 2021r.)
- 3.2.3.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej 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.** Księga wieczysta KW nr OP1O/00001886/6 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opolu.
- 3.3.4.** Oględziny nieruchomości.
- 3.3.5.** Notowania cen rynkowych:
 - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi,
 - własna baza danych.
- 3.3.6.** Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

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

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **2 września 2021r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **2 września 2021r.**

Data oględzin nieruchomości: **2 września 2021r.**

5. Opis przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny nieruchomości

5.1.1. Stan prawny 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 urzędzoną Księgę Wieczystą KW nr OP1O/00001886/6 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych:

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

Położenie: województwo opolskie, powiat M. Opole, gmina -, miejscowość Opole,

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: identyfikator działki 166101 1.0055.AR 17.1045, Numer działki: 1045, numer obrębu 0055, nazwa obrębu Goślawice, ulica Wiejska 109, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,0652 ha

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** brak wpisu.

Dział II: **Własność:** *Właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna Krzysztof Andrzej Deputat, imię ojca Ignacy, imię matki Teresa*

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 3462/2007, data sporządzenia 2007-08-28

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia: 11.** *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu wszczęcie egzekucji- sprawa BJ KM 1342/12*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna centrum zarządzania przeterminowaniami zespół windykacji, siedziba Poznań

18. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się wierzyciela do egzekucji w sprawie BJ KM 1876/13*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Impuls- Leasing Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Warszawa

20. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się wierzyciela do egzekucji w sprawie BJ KM 1265/13*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa BNP Paribas bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

48. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości w sprawie BJ KM 1066/16*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Open Finance wierzycielności detalicznych niestandardowy sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa

49. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu wszczęcie egzekucji w sprawie BJ KM 1730/16*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardowy fundusz sekurytyzacyjny, siedziba Warszawa

50. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu egzekucja w sprawie BJ KM 1729/16*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardowy fundusz sekurytyzacyjny, siedziba Warszawa

53. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu egzekucja w sprawie BJ KM 2201/16*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardowy fundusz sekurytyzacyjny, siedziba Warszawa

54. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do niniejszej nieruchomości wszczęto egzekucję (sprawa BJ KM 345/17)*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa EASYDEBT niestandardowy sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa

64. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się wierzyciela do egzekucji w sprawie BJ KM 1265/13*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank BGŻ BNP PARIBAS Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa

69. *Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu egzekucja w sprawie BJ KM 831/17*

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa VPF III niestandardowy sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 11. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 1342/12, data wydania 2012-05-28, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński

18. *Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1876/13, data wydania 2013-08-08, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński*

- 20.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy postanowienie komornika, sygnatura BJ KM 1265/13, data wydania 2013-11-28, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński*
- 48.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1066/16, data wydania 2016-08-09, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński*
- 49.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1730/16, data wydania 2016-11-07, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu*
- 50.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1729/16, data wydania 2016-11-07, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński*
- 53.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty z egzekucji z nieruchomości sygnatura KM 2201/16, data wydania 2017-01-05, wystawca -*
- 54.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 345/17, data wydania 2017-03-17, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu*
- 64.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1265/13, data wydania 2018-01-23, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński*
- 69.** *Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 831/17, data wydania 2019-05-31, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu*
- Dział IV: Hipoteka: 9.** *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna zwykła, suma 290425,62, suma słownie dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta dwadzieścia pięć 62/100, waluta sumy zł, wierzytelność kredyt, termin zapłaty 2027-08-01,*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa VPF III niestandardowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa
- 10.** *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna kaucyjna, suma 69702,21, suma słownie sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwa 21/100, waluta sumy zł, wierzytelność odsetki, termin zapłaty 2027-08-01,*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa VPF III niestandardowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa
- 13, 14.** *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 121254,66, suma słownie sto dwadzieścia jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery 66/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym, rodzaj zmiany w polach 4.4.4.1-4.4.4.3 ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego.*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa HOIST II niestandardowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa
- 23, 24, 25.** *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 6265,87, suma słownie sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć 87/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę,*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa
- 26, 27, 28.** *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 2646,58, suma słownie dwa tysiące sześćset czterdzieści sześć 58/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę,*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa
- 29, 30, 31.** *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 5756,58, suma słownie pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć 58/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę,*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa
- 32, 33, 34.** *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 2927,79, suma słownie dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem 79/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę,*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa
- 35, 36, 37.** *treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 4321,95, suma słownie cztery tysiące trzysta dwadzieścia jeden 95/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę,*
Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa.

39, 40, 41. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 7926,06, suma słownie siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć 06/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność za okres od listopada 2012 roku do kwietnia 2013 roku z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, składek na ubezpieczenie zdrowotne, składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, odsetki za zwłokę, stosunek prawny Ustawa z dnia 29.08.1997r. ordynacja podatkowa (DZ.U. z 2005r. nr 8 poz.60), ustawa z dnia 13.10.1998r. o systemie ubezpieczeń społecznych (DZ.U. z 2013r. poz.1442)

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu Inspektorat w Kędzierzynie- Koźlu, siedziba Warszawa.

51, 52. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 149132,10, suma słownie sto czterdzieści dziewięć tysięcy sto trzydzieści dwa 10/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym,

Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa OPEN FINANCE wierzytelności detalicznych niestandardyzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa

56. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 4607,70, suma słownie cztery tysiące sześćset siedem 70/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia,

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

57. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 66087,30, suma słownie sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemdziesiąt siedem 30/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia,

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

58. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 4934,70, suma słownie cztery tysiące dziewięćset trzydzieści cztery 70/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia,

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

59. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 67681,20, suma słownie sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden 20/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia,

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

60. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 2590,20, suma słownie dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt 20/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia,

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

61. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 51074,70, suma słownie pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemdziesiąt cztery 70/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia,

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

62. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 2716,92, suma słownie dwa tysiące siedemset szesnaście 92/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty egzekucyjne,

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

63. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 238,50, suma słownie dwieście trzydzieści osiem 50/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty egzekucyjne,

Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 9. inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie PKO BP SA, data wydania 2007-08-24, wystawca Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Nysie

- 10.** inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie PKO BP SA, data wydania 2007-08-24, wystawca Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Nysie
- 13.** inna podstawa: wskazanie podstawy bankowy tytuł egzekucyjny nr 1, data wydania 2012-02-19, wystawca POLBANK EFG Spółka Akcyjna w Warszawie
- 14.** inna podstawa: wskazanie podstawy postanowienie o wydanie drugiego tytułu wykonawczego, sygnatura I Co 1279/12, data wydania 2012-05-28, wystawca Sąd Rejonowy w Opolu I Wydział Cywilny, siedziba sądu Opole
- 23, 24, 25.** Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 23. H-67/2014, 24. H-68/2014, 25. H-69/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu
- 26, 27, 28.** Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 26. H-64/2014, 27. H-65/2014, 28. H-66/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu
- 29, 30, 31.** Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 29. H-58/2014, 30. H-59/2014, 30. H-60/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu
- 32, 33, 34.** Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 32. H-55/2014, 33. H-56/2014, 34. H-57/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu
- 35, 36, 37.** Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 35. H-61/2014, 36. H-62/2014, 37. H-63/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu
- 39, 40, 41.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 39. H-279/2014, 40. H-280/2014, 41. H-281/2014; data wydania 2014-04-10, wystawca Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Opolu Inspektorat w Kędzierzynie- Koźlu
- 51.** Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygnatura akt VI Nc- E 496301/14, data wydania orzeczenia 2014-05-14, nazwa sądu Sąd Rejonowy Lublin- Zachów w Lublinie VI Wydział Cywilny, siedziba sądu Lublin
- 52.** Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności, sygnatura akt VI Nc- E 496301/14, data wydania orzeczenia 2014-07-15, nazwa sądu Sąd Rejonowy Lublin- Zachów w Lublinie VI Wydział Cywilny, siedziba sądu Lublin
- 56.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2821.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
- 57.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2820.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
- 58.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2823.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
- 59.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2822.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
- 60.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2825.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
- 61.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2824.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
- 62.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM1/2923/15, data wydania 2015-07-20, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
- 63.** inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM1/2922/15, data wydania 2015-07-20, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
- UWAGA:** Wpisane w dziale IV w/w księgi hipoteki nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

5.1.2. Oznaczenie nieruchomości- wg ewidencji gruntów

Tabela 1

Jednostka ewid.	miasto Opole
Obręb	166101_1.0055, Gosławice
AM	17
Nr działki	1045
Pow. działki [ha]	0,0652
Rodzaj użytku	B
Pow. użytku [ha]	0,0652
Nr KW	OP10/00001886/6

Charakter władania: własność, udział 1/1, Deputat Krzysztof Andrzej, rodzice: Ignacy, Teresa, zam. 45-415 Opole, Krapkowicka 10 m.1

5.2. Otoczenie

Opole (niem. *Oppeln*, śl-niem. *Uppeln*, cz. *Opoli*, 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.

Gosławice (niem. *Goslawitz*, od 1936 *Ehrenfeld*) - stara osada, obecnie dzielnica Opola; historyczny obszar Gosławic częściowo jest zabudowany przez os. mieszkalne im. Armii Krajowej, największą opolską "betonową sypialnię"; 1764 mieszkańców (nie wliczając mieszkańców osiedla). Leży częściowo u wylotu traktu z Opola w kierunku Łodzi, Olesna oraz popularnego miejsca wypoczynku - Jezior Turawskich. Graniczy z Kolonią Gosławicką, Osiedlem Malinka, centralnymi dzielnicami Opola, wsią Zawada w gminie Turawa oraz na małym odcinku z Zakrzowem (w okolicach kąpieliska Silesia).

Do Opola włączone 1 października 1974.

W Gosławicach wyróżnia się też sióło Grobla (tuż przy trasie ku Olesnu), gdzie niegdyś przy grobli stał młyn.

Dojazd autobusami miejskimi linii nr 11. Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Nieruchomość położona jest w środkowej części obrębu Gosławice przy zbiegu ulic Wiejskiej i Wygonowej.



Fot. Nr 1. Lokalizacja działki nr 1045, AM-17, obręb Gosławice. Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

5.3. Opis nieruchomości

5.3.1. Działka

Nieruchomość gruntowa - dz. nr 1045 o pow. 0,0652 ha zabudowana parterowym, niepodpiwniczonym z poddaszem częściowo użytkowym, budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 126 m² oraz budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy 77 m² i 30m² (zgodnie z kartoteką budynków). Na nieruchomości znajduje się dodatkowo sławojka i budynek gospodarczy nie ujawniony w kartotece budynków). Nieruchomość znajduje się u zbiegu ulic Wiejskiej i Wygonowej o kształcie mniej regularnym. Do budynku doprowadzone są przyłącza energetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i gazowa.

Ukształtowanie terenu: teren płaski.

Sąsiedztwo i otoczenie: Bliskie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Inne obciążenia: brak.



Fot. Nr 2-3. Ogólny widok na budynki: mieszkalny i gospodarczy.



Fot. Nr 4-5. Obejście i sąsiedztwo nieruchomości.

5.4. Opis i ocena stanu technicznego budynku

5.4.1. Ogólne kryteria zużycia

Zużycie techniczne

„Stopień zużycia całego budynku lub budowli jest pochodną stanu jego konserwacji, utrzymania, eksploatacji, remontów, itp. zabiegów. Wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, wad projektowych, prowadzonej gospodarki remontowej itp. Stan techniczny uzależniony jest od trwałości elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i wyposażeniowych.”

OGÓLNE KRYTERIA OCENY I KLASYFIKACJI STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW BUDYNKU wg CUTOB-PZITB

Tabela 2

Klasyfikacja stanu technicznego	Kryterium oceny elementu	Stopień zużycia %
stan bardzo dobry	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym	0 - 10%
stan dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji	11 - 25%
stan średni	Element budynku jest utrzymany zadawalająco. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.	26 - 50%
stan zadawalający	W elementach budynku występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.	51 - 60
stan zły	W elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny.	61 - 70
stan awaryjny	Budynek nadaje się do likwidacji	powyżej 70%

„W przypadku określania zużycia funkcjonalnego, zwanego również ekonomicznym lub technologicznym, uwzględnia się przede wszystkim postęp technologiczny w budownictwie, niemożność dostosowania obiektów budowlanych do zmienionych technologii produkcji realizowanych w tych obiektach, oraz zmniejszenie dochodowości przedmiotowej nieruchomości w stosunku do podobnych nieruchomości zlokalizowanych na danym terenie”.

5.4.2. Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny o pow. zabudowy 126 m² łącznie z budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 30m² (łącznie pow. całk. 312m²) to parterowy z poddaszem częściowo użytkowym z dachem dwuspadowym, w zabudowie wolno stojącej, niepodpiwniczony i nieocieplony. Na dzień oględzin część gospodarcza stanowi kuchnię i pom. gospodarcze. Budynek o prostej bryle osadzonej na planie prostokąta i korzystnym układzie funkcjonalnym. Budynek wg kartoteki budynków został wybudowany w 1950r.

Parter składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki z wc i pralnią, korytarza, pomieszczenia gospodarczego i ganku. Piętro składa się z trzech pokoi i korytarza, z którego znajduje się wyjście na balkon. Piętro składa się z pokoju, korytarza i pomieszczenia gospodarczego oraz części strychowej.

Pomiarów dokonano w dniu oględzin nieruchomości tj. 2 września 2021r. Pomiary (z natury) powierzchni pomieszczeń zestawiono poniżej:

Tabela 3. Zestawienie pomieszczeń wraz z powierzchnią.

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
parter		
1	pokój	18,36
2	pokój	13,84
3	pokój	11,45
4	pokój	16,22
5	kuchnia	12,16
6	łazienka z wc i pralnią	13,82
7	korytarz	10,39
8	pom. gosp.	9,32
9	ganek	6,29
RAZEM		111,85
piętro		
10	pokój	18,65
11	korytarz	3,99
12	pom. gosp.	4,71
RAZEM		27,35
OGÓLEM		139,20



Fot. Nr 6-7. Ganek i korytarz.



Fot. Nr 8-9. Pokoje.



Fot. Nr 10-11. Łazienka i pralnia.



Fot. Nr 12-13. Kuchnia i pomieszczenie gospodarcze.



Fot. Nr 14-15. Pokój i korytarz na poddaszu.



Fot. Nr 16-17. Pomieszczenie gospodarcze i część strychowa.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia z cegły ceramicznej otynkowane nieocieplone przekryte panelami elewacyjnymi,
- schody: wewnętrzne drewniane proste,
- stropy: betonowe,
- dach dwuspadowy drewniany płatwiowo- kleszczowy, nieocieplony kryty dachówką ceramiczną
- ściany: wewnętrzne malowane farbami emulsyjnymi oraz częściowo w ganku i łazience ściany wyłożone płytkami, częściowo malowane, sufity malowane i wyłożone kasetonami, na poddaszu ściany wyłożone boazerią,
- posadzki: z paneli MDF i z płytek ceramicznych
- stolarka okienna: profil PVC, parapety wewnętrzne nakładki plastikowe, zewnętrzne blaszane,
- stolarka drzwiowa: drzwi zewnętrzne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne drewniane częściowo szklone,
- rynny i rury spustowe: ocynk z odprowadzeniem wody na grunt
- instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacji sanitarnej, gazowa, ogrzewanie: etażowe z piecem gazowym.

Ocena stanu technicznego:

Budynek w zadowalającym stanie technicznym.

Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 55 %**

5.4.3. Budynek gospodarczy - stodoła

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany o dachu drewnianym dwuspadowym krytym dachówką ceramiczną o pow. zabudowy 77 m² w zabudowie wolnostojącej. Budynek wg kartoteki budynków został wybudowany w 1925r.

Opis elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na podstawie oględzin budynku:

- fundamentów nie badano,
- ściany nadziemia z bloczków z gazobetonu,
- dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną
- posadzka: betonowa zatarta na gładko,
- stolarka: jedno wrota drewniane deskowe rozwierane, system przejezdny
- stolarka okienna: brak
- rynny i rury spustowe brak
- instalacje: brak

Ocena stanu technicznego:

Budynek w zadowalającym stanie technicznym.

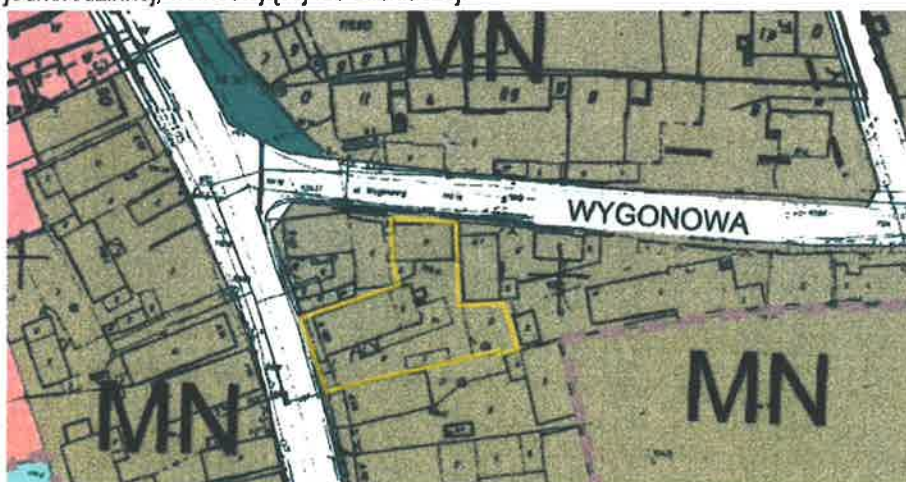
Stopień zużycia technicznego obiektu przyjęto **Sz = 55 %**



Fot. Nr 18-19. Budynek stodoły.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu przyjętym Uchwałą Nr XXV/368/00 Rady Miasta Opoli z dnia 25 maja 2000r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem MN- tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją dz. nr 1045, obręb Gostawice. Źródło: Urząd Gminy Miasto Opole
Wg zapisów w mpzp:

- „..... 1. MN- tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
 - 2) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie usług nie wymagających uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki (w tym budynków gospodarczych), z wyłączeniem warsztatów napraw pojazdów mechanicznych, stolarskich, lakierniczych, ślusarsko- kowalskich i hurtowni,
 - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych stwarzających zagrożenie i uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
 - 5) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek.”

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi

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 sprzedaży działek gruntu zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi
- b) **obszar rynku:** miasto Opole
- c) **okres badania rynku:** 2020 – sierpień 2021
- d) **popyt i podaż:** Na terenie miasta występuje obrót nieruchomościami zabudowanymi budynkami jednorodzinnymi wraz z budynkami gospodarczymi. W przeważającej części transakcji to budynki parterowe z poddaszem użytkowym, w nieznacznej ilości podpiwniczone oraz budynki jednopiętrowe. Na lokalnym rynku w transakcjach kupna- sprzedaży przedmiotem obrotu były nieruchomości na rynku pierwotnym oraz wybudowane od przełomu lat XX w. do początku lat 20tych XXI w. Na podstawie analizy tego rodzaju rynku zaobserwowano przewagę popytu nad podażą.

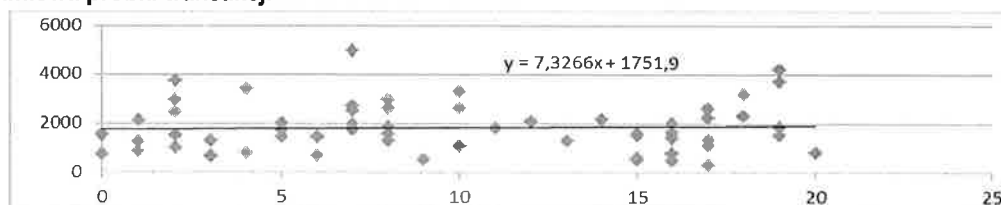
7.2. Analiza rynku

7.2.1. 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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych na terenie miasta wybudowanych w przedziale lat 1900 do lat 60 tych XXw. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2020-2021.

Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego styczeń 2020-wrzesień 2021.

		t =	20
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	1 751,90
dla $x_2 =$	20	$y_2 =$	1 898,43
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	146,53
		$R = \Delta/y_1 =$	0,084
		$r = R/t =$	0,0042

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,42%**.

Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

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

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.

7.2.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

W analizowanym okresie czasu na terenie miasta Opole, zanotowano kilkadziesiąt transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi wraz w większości z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi wybudowanych w latach od początku XXw. do lat 60 tych XXw.

Średnia powierzchnia działki w dużej próbie wyniosła 972 m². Średnia cena jednostkowa jednego metra kwadratowego powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wynosiła 1 821,73 zł. Do czynników decydujących o popycie na tego typu nieruchomości należą między innymi lokalizacja, dostęp do drogi oraz stan techniczny i rok budowy budynku.

Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbce, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 5 transakcji sprzedaży budynków jednorodzinnych, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 4.

Lp.	GMINA	OBREB	DATA TRANSAKCJI	CENA TRANSAKCJI [zł]	pz budynku m2	pow. całkowite bud. mieszcz. [m2]	Cena jedn. za 1 m2 pow. całkowite bud. mieszcz. [zł]	Cena zaktualiz. za 1 m2 pow. całkowite [zł]	
1	Opole	55-Gosławice	2020-08-07	659 000	126	378	1 743,39	1 838,42	
2	Opole	55-Gosławice	2020-01-08	265 000	86	172	1 540,70	1 670,21	
3	Opole	55-Gosławice	2020-03-20	350 000	118	236	1 483,05	1 592,83	
4	Opole	55-Gosławice	2020-06-18	270 000	92	184	1 467,39	1 557,60	
5	Opole	55-Gosławice	2021-01-08	480 000	114	228	2 105,26	2 174,80	
					średnia	107	240	1 667,96	1 766,77
Data wyceny			wrz 21	max	126	378	2 105,26	2 174,80	
miesięczny współczynnik trendu			0,42%	min	86	172	1 467,39	1 557,60	
ΔC = Cmax - Cmin								617,20	

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Powierzchnia całkowita budynku mieszcz. maksymalna:

378 m²

Powierzchnia całkowita budynku mieszcz. minimalna:

172 m²

*Minimalna cena transakcyjna 1 m² pow. całkowitej wynosi:

1 557,60 zł/ m²

*Maksymalna cena transakcyjna 1 m² pow. całkowitej wynosi:

2 174,80 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 całkowita budynku mieszcz. :

240 m²

- średnia cena 1 m² pow. całkowitej:

1 766,77 zł/ m²

Zdecydowano przyjąć jako jednostkę porównawczą 1m² pow. całkowitej budynku mieszkalnego.

7.2.3. 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. Ustalono, iż cecha dostęp do infrastruktury technicznej, nie miał istotnego wpływu na cenę jednostkową każdej z nieruchomości podobnych, gdyż wszystkie posiadały dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej tj. energetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 5.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Lokalizacja nieruchomości	35%	atrakcyjne	dość atrakcyjne
		nieruchomość położona w miejscowości z dala od drogi o dużym natężeniu ruchu	nieruchomość położona w bezpośrednim sąsiedztwie drogi o dużym natężeniu ruchu
Funkcjonalność zabudowy	30%	funkcjonalna	mniej funkcjonalna
		dość dobry i funkcjonalny układ zabudowy, występuje możliwość dalszej rozbudowy istniejącego układu,	mniej funkcjonalny układ zabudowy, brak możliwości dalszej rozbudowy układu,
stan techniczny budynku	35%	dobry	zadawalający
		budynek w dobrym stanie technicznym nie wymagający remontów, konserwowany w zakresie bieżących napraw	w budynku od dawna nie przeprowadzono remontów i bieżących prac konserwatorskich, budynek do remontu.

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Uwarunkowania prawne

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

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**

Stosownie do zapisu art. 153. 1. ugn: *Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości, p. 4. 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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 4), określono:

Cena min - 1 557,60 zł/ m²

Cena max- 2 174,80 zł/ m²

ΔC = Cmax – Cmin = 617,20 zł/ m²

Tabela 6. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Lokalizacja nieruchomości	35%	216,02
Funkcjonalność zabudowy	30%	185,16
stan techniczny budynku	35%	216,02
	100%	617,20

Nieruchomość szacowana:

Nieruchomości szacowane			
Gosławice, ul. Wiejska 109,			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja nieruchomości	dość atrakcyjne	1	nieruchomość położona w bezpośrednim sąsiedztwie drogi o dużym natężeniu ruchu
Funkcjonalność zabudowy	mniej funkcjonalna	1	mniej funkcjonalny układ zabudowy, brak możliwości dalszej rozbudowy układu,
stan techniczny budynku	zadawalający	1	w budynku od dawna nie przeprowadzono remontów i bieżących prac konserwatorskich, budynek do remontu.

Nieruchomości przyjęte do porównania:

- obręb: Gosławice (tab. 4, poz. 2), cena trans.: 265 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. całkowitej: 1 540,70 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 08.01.2020. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym i gospodarczym.
- obręb: Gosławice (tab. 4, poz. 3), cena trans.: 350 000 zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. całkowitej: 1 483,05 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 20.03.2020. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym i gospodarczym.
- obręb: Gosławice (tab. 4, poz. 5), cena trans.: 480 000,- zł, cena jednostkowa za 1 m² pow. całkowitej: 2 105,26 zł; nieruchomość sprzedana w dniu 08.01.2021. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy z poddaszem użytkowym i gospodarczym.

Cechy rynkowe	55-Gosławice		55-Gosławice		55-Gosławice	
Lokalizacja nieruchomości	dość atrakcyjne	1	dość atrakcyjne	1	dość atrakcyjne	1
Funkcjonalność zabudowy	mniej funkcjonalna	1	mniej funkcjonalna	1	mniej funkcjonalna	1
stan techniczny budynku	zadawalający	1	zadawalający	1	zadawalający	1

9.2. Szacowanie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 7

Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwotowy (zł)	Zakres kwotowy na jedn. wyceńniania	Nieruchomość	Nieruchomości przyjęte do porównania											
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C					
						55-Gosławice			55-Gosławice			55-Gosławice					
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	
	Cena transakcyjna (zł)							265 000				350 000					480 000
	Uzyskana cena 1 m ² (zł) pow. całkowitej							1 540,70				1 483,05					2 105,26
	Powierzchnia całkowita nieruchomości (m ²)							172				236					228
	Data wyceny/ transakcji							wrz 21				sty 20					sty 21
	Cena 1m ² pow. całkowitej zaktualizowana (zł)							1 670,21				1 592,83					2 174,80
1	Lokalizacja nieruchomości	35%	216,02	216,02	1	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00
2	Funkcjonalność zabudowy	30%	185,16	185,16	1	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00
3	stan techniczny budynku	35%	216,02	216,02	1	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00
	ΔC = Cmax-Cmin		617,20	Suma poprawek				0,00				0,00					0,00
	Skorygowana cena 1m²							1 670,21				1 592,83					2 174,80
	Wartość prawa własności 1m² pow. całkowitej jako średnia (zł)											1 812,61					
	Powierzchnia całkowita (m²)											312					
	Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (zł)											565 534,32					

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto:

WRN =

565 530 zł

słownie: **pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset trzydzieści**

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: bardzo dobra
3. atrakcyjność lokalizacji: średnia
4. rodzaj nieruchomości: dobry

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 przy drodze o dużym natężeniu ruchu, wymaga remontu stąd zastosowano współczynnik 0,80 do obliczenia wymuszonej sprzedaży. Stąd wynika, iż:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

$$WWS = WRN \times 0,80 = 565\,530 \text{ zł} \times 0,80 = 452\,424,00 \text{ zł}$$

Przyjęto WWS = 452 420 zł

słownie złotych: czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta dwadzieścia

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Gosławice, gmina miasto Opole jako przedmiot prawa własności działki gruntu nr 1045, AM-17, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, wg jej stanu i poziomu cen z 2 września 2021 r. wynosi:

WRN = 565 530 zł

słownie złotych: pięćset sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset trzydzieści

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS = 452 420 zł

słownie złotych: czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta dwadzieścia



10.2. Wartość nieruchomości określona w pkt. 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 ubiegłych 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 września 2021r.

Rzeczoznawca majątkowy
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661



Prezydent Miasta Opola Rynek-Ratusz 45-015 Opole (GiK-349)		Województwo: województwo opolskie Powiat: miasto Opole Jednostka ewidencyjna: miasto Opole Obręb ewidencyjny: 166101_1.0055, GOSŁAWICE Miejscowość: Opole					
GiK.6621.1.2250.2021							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2021-09-06 10:49:33							
Jednostka rejestrowa gruntów: 166101_1.0055.G197							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2 Deputat Krzysztof Andrzej rodzice: Ignacy, Teresa PESEL: 76072403230 Zam. 45-715 Opole ul. Krapkowicka 10 m.1					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
17	1045	ul. Wiejska 109	Tereny mieszkaniowe	B	0.0652	0.0652	OP10/00001886/6
Identyfikator działki: 166101_1.0055.AR_17.1045				Rejon statystyczny: 570061			
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0652							

W dniu: 06.09.2021

dokument sporządzony przez: Elżbieta Krawczyk

z up. Prezydenta Miasta Opola

Elżbieta Krawczyk

Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta Krawczyk
Data: 2021.09.06
10:56:28 +02'00'

(imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Prezydent Miasta Opola
Rynek-Ratusz
45-015 Opole
(GIK-349)

GIK.6621.1.2250.2021

Województwo: województwo opolskie
Powiat: miasto Opole
Jednostka ewidencyjna: miasto Opole
Obręb ewidencyjny: **166101_1.0055, GOSŁAWICE**
Miejscowość: Opole

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

według stanu na dzień: 2021-09-06 10:50:41

Pozycja kartoteki budynków: 166101_1.0055.G197

BUDYNKI:

Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
		Oznaczenie						
1.	166101_1.0055.1367_BUD	166101_1.0055.AR_17.1045						
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		budynki transportu i łączności (102)	budynki garaży (1242)	garaż jednopiętrowy (1242.Gr)				
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]			
77			0.00			0		
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	
1925							1 / 0	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Material ścian zewnętrznych	Wartość				
		0 - nie	mur					
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
		Oznaczenie						
2.	166101_1.0055.1356_BUD	166101_1.0055.AR_17.1045						
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)	pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)	budynek nie określony innym atrybutem FSB (1274.In)				
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]			
30			0.00			0		
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	
1950							1 / 0	
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Material ścian zewnętrznych	Wartość				
		0 - nie	mur					
Lp.	Identyfikator	Działki na których położony jest budynek			Adres budynku			
		Oznaczenie						
3.	166101_1.0055.1355_BUD	166101_1.0055.AR_17.1045			ul. Wiejska 109			
Status		Rodzaj wg KST	Klasa wg PKOB	Funkcja główna	Inne funkcje			
wybudowany		budynki mieszkalne (110)	budynki mieszkalne jednorodzinne (1110)	budynek jednorodzinny (1110.Dj)				
Powierzchnia zabudowy [m ²]	Pow. użytkowa z obmiaru [m ²]	Pow. użytkowa z projektu [m ²]	Łączna pow. użytkowa		Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m ²]
			Lokali wyodrębnionych [m ²]	Lokali niewyodrębnionych [m ²]	Pomieszczeń przynależnych [m ²]			
126			0.00			0		

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
1950									1	/ 0
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiata	Material ścian zewnętrznych	Wartość						
		0 - nie	mur							

KLAUZULE:

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 06.09.2021

dokument sporządzony przez: Elżbieta Krawczyk

z up. Prezydenta Miasta Opola

Elżbieta Krawczyk

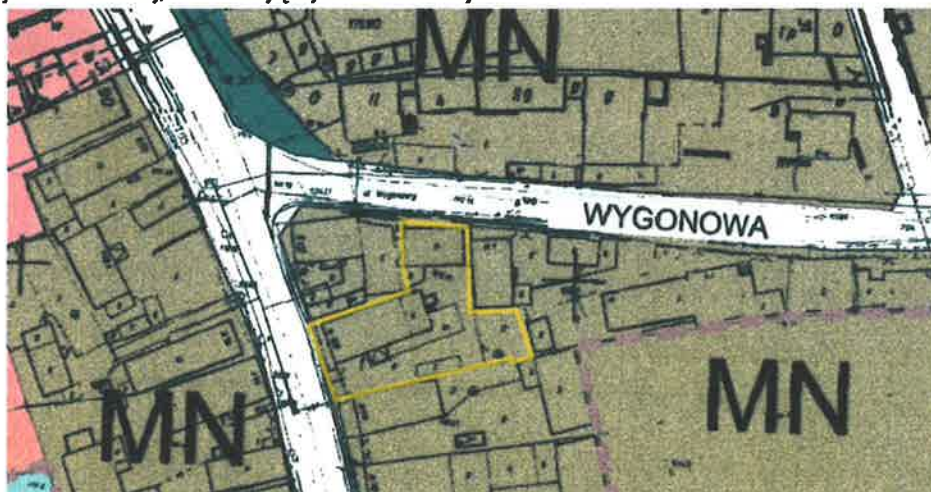
Inspektor
w Wydziale Geodezji i Kartografii

**Elektronicznie
podpisany przez
Elżbieta Krawczyk
Data: 2021.09.06
10:57:13 +02'00'**

(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 terenów budownictwa mieszkaniowego w rejonie ul. Wiejskiej w Opolu przyjętym Uchwałą Nr XXV/368/00 Rady Miasta Opolu z dnia 25 maja 2000r. Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest na rysunku planu symbolem MN- tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej.



Rys. nr 1. Fragment rysunku planu z lokalizacją dz. nr 1045, obręb Gosławice. Źródło: Urząd Gminy Miasto Opole
Wg zapisów w mpzp:

- „..... 1. MN- tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 1) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży,
 - 2) dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych, w tym na drodze wtórnych podziałów działek oraz zabudowę odtworzeniową po budynkach zlikwidowanych,
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie usług nie wymagających uciążliwego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego oraz nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki (w tym budynków gospodarczych), z wyłączeniem warsztatów napraw pojazdów mechanicznych, stolarskich, lakierniczych, ślusarsko- kowalskich i hurtowni,
 - 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub hodowlanych stwarzających zagrożenie i uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego,
 - 5) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek.”



NOTATKA Z BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

1	Numer KW	OP10/00001886/6	
2	Data badania	...2...../.....09...../.....2021.....r.	
3	Dział I Oznaczenie	Położenie	województwo opolskie, powiat M. Opole, gmina -, miejscowość Opole
		Oznaczenie	Działka ewidencyjna: identyfikator działki 166101 1.0055.AR 17.1045, Numer działki: 1045, numer obrębu 0055, nazwa obrębu Gosławice, ulica Wiejska 109, sposób korzystania B- tereny mieszkaniowe
		Obszar	0,0652 ha
4	Dział I-Sp: Spis praw związanych z własnością	Brak wpisów	
5	Dział II Własność	<p>Właściciel: wielkość udziału 1/1, osoba fizyczna Krzysztof Andrzej Deputat, imię ojca Ignacy, imię matki Teresa</p> <p>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: akt notarialny: tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 3462/2007, data sporządzenia 2007-08-28</p>	
6	Dział III Prawa, roszczenia, ograniczenia	<p>11. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu wszczęcie egzekucji- sprawa BJ KM 1342/12 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna centrum zarządzania przeterminowaniami zespół windykcacji, siedziba Poznań</p> <p>18. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się wierzyciela do egzekucji w sprawie BJ KM 1876/13 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Impuls- Leasing Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, siedziba Warszawa</p> <p>20. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się wierzyciela do egzekucji w sprawie BJ KM 1265/13 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa BNP Paribas bank Polska Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa</p> <p>48. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości w sprawie BJ KM 1066/16 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Open Finance wierzycielności detalicznych niestandardyzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa</p> <p>49. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu wszczęcie egzekucji w sprawie BJ KM 1730/16 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny, siedziba Warszawa</p> <p>50. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu egzekucja w sprawie BJ KM 1729/16 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny, siedziba Warszawa</p> <p>53. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu egzekucja w sprawie BJ KM 2201/16 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa INTRUM JUSTITIA DEBT FUND 1 fundusz inwestycyjny zamknięty niestandardyzowany fundusz sekurytyzacyjny, siedziba Warszawa</p> <p>54. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu ostrzeżenie, treść wpisu do niniejszej nieruchomości wszczęto egzekucję (sprawa BJ KM 345/17) Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa EASYDEBT niestandardyzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa</p> <p>64. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu przyłączenie się wierzyciela do egzekucji w sprawie BJ KM 1265/13 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Bank BGŻ BNP PARIBAS Spółka Akcyjna, siedziba Warszawa</p> <p>69. Treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia: rodzaj wpisu inny wpis, treść wpisu egzekucja w sprawie BJ KM 831/17 Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa VPF III niestandardyzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa</p>	

	<p>Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczyste: 11. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura KM 1342/12, data wydania 2012-05-28, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński</p> <p>18. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1876/13, data wydania 2013-08-08, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński</p> <p>20. Inna podstawa: wskazanie podstawy postanowienie komornika, sygnatura BJ KM 1265/13, data wydania 2013-11-28, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński</p> <p>48. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1066/16, data wydania 2016-08-09, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński</p> <p>49. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1730/16, data wydania 2016-11-07, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu</p> <p>50. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1729/16, data wydania 2016-11-07, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński</p> <p>53. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty z egzekucji z nieruchomości sygnatura KM 2201/16, data wydania 2017-01-05, wystawca -</p> <p>54. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 345/17, data wydania 2017-03-17, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu</p> <p>64. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 1265/13, data wydania 2018-01-23, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu Bartłomiej Jabłoński</p> <p>69. Inna podstawa: wskazanie podstawy wezwanie do zapłaty należności, sygnatura BJ KM 831/17, data wydania 2019-05-31, wystawca Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Opolu</p>
7	<p>Dział IV Hipoteka</p> <p>9. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna zwykła, suma 290425,62, suma słownie dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy czterysta dwadzieścia pięć 62/100, waluta sumy zł, wierzytelność kredyt, termin zapłaty 2027-08-01, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa VPF III niestandardowy sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa</p> <p>10. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka umowna kaucyjna, suma 69702,21, suma słownie sześćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwa 21/100, waluta sumy zł, wierzytelność odsetki, termin zapłaty 2027-08-01, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa VPF III niestandardowy sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa</p> <p>13, 14. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 121254,66, suma słownie sto dwadzieścia jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery 66/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym, rodzaj zmiany w polach 4.4.4.1-4.4.4.3 ujawniono zmianę wierzyciela hipotecznego. Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa HOIST II niestandardowy sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa</p> <p>23, 24, 25. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 6265,87, suma słownie sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć 87/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa</p> <p>26, 27, 28. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 2646,58, suma słownie dwa tysiące sześćset czterdzieści sześć 58/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa</p> <p>29, 30, 31. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 5756,58, suma słownie pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć 58/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa</p> <p>32, 33, 34. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 2927,79, suma słownie dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem 79/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa</p> <p>35, 36, 37. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 4321,95, suma słownie cztery tysiące trzysta dwadzieścia jeden 95/100, waluta sumy zł, wierzytelność wierzytelność z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia, w tym: należność główna, odsetki za zwłokę, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu, siedziba Warszawa</p> <p>39, 40, 41. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 7926,06, suma słownie siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć 06/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność za okres od listopada 2012 roku do kwietnia 2013 roku z tytułu zaległych składek na ubezpieczenie społeczne, składek na ubezpieczenie zdrowotne, składek na fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, odsetki za zwłokę, stosunek prawny Ustawa z dnia 29.08.1997r. ordynacja podatkowa (DZ.U. z 2005r. nr 8 poz.60), ustawa z dnia 13.10.1998r. o systemie ubezpieczeń społecznych (DZ.U. z 2013r. poz.1442) Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Opolu Inspektorat w Kędzierzynie- Koźlu, siedziba Warszawa</p> <p>51, 52. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 149132,10, suma słownie sto czterdzieści dziewięć tysięcy sto trzydzieści dwa 10/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym, Wierzyciel hipoteczny: Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: nazwa OPEN</p>

FINANCE wierzytelności detalicznych niestandardowy fundusz inwestycyjny zamknięty, siedziba Warszawa

56. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 4607,70, suma słownie cztery tysiące sześćset siedem 70/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia, Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

57. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 66087,30, suma słownie sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemdziesiąt siedem 30/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia, Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

58. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 4934,70, suma słownie cztery tysiące dziewięćset trzydzieści cztery 70/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia, Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

59. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 67681,20, suma słownie sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden 20/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia, Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

60. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 2590,20, suma słownie dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt 20/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia, Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

61. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 51074,70, suma słownie pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemdziesiąt cztery 70/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty upomnienia, Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

62. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 2716,92, suma słownie dwa tysiące siedemset szesnaście 92/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty egzekucyjne, Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

63. treść hipoteki (roszczenia): rodzaj hipoteki (roszczenia) hipoteka przymusowa, suma 238,50, suma słownie dwieście trzydzieści osiem 50/100, waluta sumy zł, wierzytelność należność objęta tytułem wykonawczym - w tym należność główna, odsetki za zwłokę oraz koszty egzekucyjne, Wierzyciel hipoteczny: Skarb Państwa, nazwa Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego, siedziba Opole

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: 9. inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie PKO BP SA, data wydania 2007-08-24, wystawca Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Nysie

10. inna podstawa: wskazanie podstawy oświadczenie PKO BP SA, data wydania 2007-08-24, wystawca Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Nysie

13. inna podstawa: wskazanie podstawy bankowy tytuł egzekucyjny nr 1, data wydania 2012-02-19, wystawca POLBANK EFG Spółka Akcyjna w Warszawie

14. inna podstawa: wskazanie podstawy postanowienie o wydanie drugiego tytułu wykonawczego, sygnatura I Co 1279/12, data wydania 2012-05-28, wystawca Sąd Rejonowy w Opolu I Wydział Cywilny, siedziba sądu Opole

23, 24, 25. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 23. H-67/2014, 24. H-68/2014, 25. H-69/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu

26, 27, 28. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 26. H-64/2014, 27. H-65/2014, 28. H-66/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu

29, 30, 31. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 29. H-58/2014, 30. H-59/2014, 30. H-60/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu

32, 33, 34. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 32. H-55/2014, 33. H-56/2014, 34. H-57/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu

35, 36, 37. Inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 35. H-61/2014, 36. H-62/2014, 37. H-63/2014; data wydania 2014-02-24, wystawca Dyrektor Oddziału ZUS w Opolu

39, 40, 41. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 39. H-279/2014, 40. H-280/2014, 41. H-281/2014; data wydania 2014-04-10, wystawca Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Opolu Inspektorat w Kędzierzynie- Koźlu

51. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygnatura akt VI Nc- E 496301/14, data wydania orzeczenia 2014-05-14, nazwa sądu Sąd Rejonowy Lublin- Zachów w Lublinie VI Wydział Cywilny, siedziba sądu Lublin

52. Orzeczenie sądu: rodzaj i przedmiot orzeczenia postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności, sygnatura akt VI Nc- E 496301/14, data wydania orzeczenia 2014-07-15, nazwa sądu Sąd Rejonowy Lublin- Zachów w Lublinie VI Wydział Cywilny, siedziba sądu Lublin

56. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2821.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
57. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2820.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
58. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2823.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
59. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2822.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
60. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2825.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
61. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura 1609-SEW.723.2824.2017, data wydania 2017-09-19, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
62. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM1/2923/15, data wydania 2015-07-20, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu
63. inna podstawa: wskazanie podstawy tytuł wykonawczy, sygnatura SM1/2922/15, data wydania 2015-07-20, wystawca Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Opolu

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 dla Ubezpieczeń

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

0035710

PACZKA POCZTOWA

WĘZEL	STREFA
101	14

NADAWCA

Nazwa: SPÓLNA ZDOKŁADSKA Tel. kontaktowy:

Imię i Nazwisko: MIŁOBYEŚIE RLV

Adres: 00-800 B Miejscowość: ODOLĘ

Kod pocztowy:

ADRESAT

PN: 2021 Tel. kontaktowy:

Nazwa: MAGDYN KUBIŃCZEK

Imię i Nazwisko: MAGDZIANNA 8

Adres: 00-800 B Miejscowość: ODOLĘ

Kod pocztowy:

Wyrażam zgodę na wykonanie usługi na warunkach określonych w Regulaminie oraz potwierdzam zgodność danych zawartych na nalepce adresowej.

Oswiadczam, że zostały mi doręczone Ogólne Warunki Ubezpieczenia przesyłek, obowiązujące w dniu wysyłki

Podpis nadawcy: Sowa 2010/10/10



PRIORYTETOWA

Potwierdzenie odbioru

Ubezpieczenie*

Gabaryt A

Gabaryt B

Zadeklarowana wartość: zł gr

Słownie: zł

Masa: kg g

REGION

Opłata: zł gr

Siedz. swoją przesyłkę na emontarng poczta-polska.pl lub zeskanuj kod

2021-10-05