

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ UDZIAŁU 1/8 CZĘŚCI
PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU
MIESZKALNEGO POŁOŻONEGO W KRAPKOWICACH PRZY
ULICY KS. FRANCISZKA DUSZY 26/12**



KSIEGA WIECZYSTA NR OP1S/00068997/7 PROWADZONA PRZEZ
V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO W STRZELCACH OPOLSKICH

Operat sporządził



Biegły Sądowy
przy Sądzie Okręgowym w Opolu
w zakresie szacowania nieruchomości
Szymon Warzecha
Rzecznik Majątkowy
tel. 608 406 631



Szymon Warzecha

Krapkowice, dnia 08 listopada 2019 roku

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości: Krapkowice, ulica Księdza Duszy 26/12	
Określenie nieruchomości:	Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 47,88 m ² , składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju, położony w Krapkowicach przy ulicy Księdza Duszy 26/12. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 8,40 m ² .
Forma władania:	Prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym: 44/1000.
Lokalizacja nieruchomości	Nieruchomość zlokalizowana jest w Krapkowicach w dzielnicy Otmęt, przy ulicy Księdza Duszy. Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest na parterze w trzykondygnacyjnym dwuklatkowym wielorodzinnym budynku mieszkalnym. W rejonie lokalizacji przeważa zabudowa centrotwórcza: wielorodzinne budynki mieszkalne oraz lokale usługowe i handlowe. Dostęp do komunikacji miejskiej dobry.
Księga Wieczysta	V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich KW numer OP1S/00068997/7 .
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie ww. wartości rynkowej udziału w prawie własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb ustalenia ceny jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa udziału 1/8 części w prawie własności lokalu mieszkalnego w stanie aktualnym 16 750 zł /słownie: szesnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych/
Data określenia wartości rynkowej	08 listopada 2019 roku
Data sporządzenia operatu	08 listopada 2019 roku
Pieczęć i podpis	 

SPIS TREŚCI

I	Karta tytułowa	str.	1
II	Wyciąg z operatu	str.	2
III	Spis treści	str.	3
1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	str.	4
1.1.	Przedmiot wyceny	str.	4
1.2.	Zakres wyceny	str.	4
2.	CEL WYCENY	str.	4
3.	PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	str.	4
3.1.	Podstawa formalna	str.	4
3.2.	Podstawy materialno-prawne	str.	4
3.3.	Źródła danych merytorycznych	str.	5
3.4.	Podstawy metodyczne wyceny	str.	5
4.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY	str.	5
5.	OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	str.	5
5.1.	Określenie stanu prawnego	str.	5
5.2.	Lokalizacja szczegółowa i otoczenie	str.	7
5.3.	Opis stanu techniczno-użytkowego nieruchomości	str.	7
6.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	str.	
7.	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA	str.	9
7.1.	Przesłanki wyboru wyceny	str.	9
7.2.	Rodzaj określanej wartości	str.	10
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	str.	12
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	str.	14
9.1.	Określenie wartości lokalu mieszkalnego w podejściu porównawczym	str.	14
10.	WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI	str.	18
11.	KLAUZULE I OGRANICZENIA	str.	18
12.	ZAŁĄCZNIKI	str.	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest posadowiony na parterze lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 47,88 m², składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Do lokalu mieszkalnego przynależy piwnica o powierzchni 8,40 m². Lokal położony w Krapkowicach przy ulicy Księdza Franciszka Duszy 26/12.

Nieruchomość gruntowa zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym w którym znajduje się przedmiotowy lokal oznaczona jest geodezyjnie jako działka nr 18/20, a.m. 12, o powierzchni 0,2044 ha, obręb Krapkowice.

Dla przedmiotowego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzona jest przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich Księga Wieczysta KW numer **OP1S/00068997/7**.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 1/8 części prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym: 44/1000

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie ww. wartości rynkowej udziału w prawie własności do lokalu mieszkalnego dla potrzeb ustalenia ceny jej sprzedaży w postępowaniu upadłościowym (upadłość konsumencka).

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1.Podstawa formalna

Podstawą formalną niniejszego operatu szacunkowego jest zlecenie wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia operatu zawarte pomiędzy:

Syndykem Masy Upadłości Katarzyny Pandel,

a Szymonem Warzecha, Rzeczoznawcą Majątkowym wykonującym operat szacunkowy

3.2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 2016, poz. 2147);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017, poz. 1509)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Numer 207 pozycja 2109 z 2004 roku oraz Dz. U. Numer 196, poz. 1628 z 2005 roku)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165 poz. 985 z 2011 roku)

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. 1964 Nr 43 poz. 296).
- Ustawa z 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. nr 175 poz. 1361 z 2009r.)

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Księga Wieczysta nr OP1S/00068997/7;
- Księga Wieczysta nr OP1S/00053584/1;
- Wypis z rejestru lokali Starostwa Powiatowego w Krapkowicach;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krapkowice zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Krapkowicach nr XXI/346/2013 z dnia 11 września 2013r
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 07 listopada 2019 roku;
- Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych zgromadzonych w siedzibie Starostwa Powiatowego w Krapkowicach ;
- System Informacji Przestrzennej „GEOPORTAL”;
- Wyliczenia własne.

3.4 Podstawy metodyczne opinii

1. „Szacowanie Nieruchomości” pod. red. Jerzego Dydenki, Dom Wydawniczy ABC, Warszawa 2006.
2. „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu porównawczym” Mieczysław Prystupa, Wydawnictwo Replika 2014.
3. Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM, Warszawa 2004 r.
4. Pomocniczo: Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

1. Data sporządzenia wyceny	08 listopada 2019 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	08 listopada 2019 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	07 listopada 2019 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	07 listopada 2019 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono zgodnie ze Standardem III.3 - „Ustalanie Stanu prawnego Przedmiotu Wyceny”. Stan praw ustalono dnia 08 listopada 2019 r. w oparciu o treści zapisów w Księdze Wieczystej numer **OP1S/00068997/7** prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich.

Typ nieruchomości: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: Krapkowice
Ulica, numer budynku i lokalu: Księdza Duszy 26/12
Identyfikator lokalu: 160502_4.0011.2303_BUD.103_LOK
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
Opis lokalu: pokój-2, kuchnia-1, łazienka z wc-1, przedpokój-1
Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 20 o pow. 8,40 m²-1
Kondygnacja: 1,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej: OP1S / 00053584/1
Odrębność: Tak
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: **56,28 m²**

Spis praw związanych z własnością:

Rodzaj prawa: Udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 44/1000.

DZIAŁ II – Własność:

Właściciel:
Andrzej Jerzy Tice, syn Huberta i Marii – udział 1/1
Gabriela Maria Tice, córka Floriana i Agnieszki – udział 1/1
na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

DZIAŁ III - Ciężary i ograniczenia:

Brak wpisów

DZIAŁ IV - Hipoteki:

Numer hipoteki: 1
Rodzaj hipoteki: Hipoteka Umowna
Suma: 36000,00 (trzydzieści sześć tysięcy) zł
Wierzytelność i stosunek prawny: ZABEZPIECZENIE KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, PROWIZJI Z TYTUŁU UDZIELENIA KREDYTU, PROWIZJI Z TYTUŁU WEZWANIA DO PRAWIDŁOWEGO WYKONANIA UMOWY KREDYTOWEJ, OPŁATY ZA ZMIANĘ POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTOWEJ, OPŁAT I KOSZTÓW SĄDOWYCH ORAZ EGZEKUCYJNYCH ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI PRAWA, UMOWA KREDYTU NR 14/004/010/C Z DNIA 10.04.2014R.
Wierzyciel hipoteczny: **BANK SPÓŁDZIELCZY W KRAPKOWICACH**

Zostało wydane przez Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym Andrzeju Tice. Nie zostało to jeszcze ujawnione w księdze wieczystej.

5.2. Lokalizacja szczegółowa i otoczenie

Ogólna charakterystyka lokalizacji nieruchomości

Przedmiotowy lokal mieszkalny położony jest w miejscowości Krapkowice, przy ulicy Księdza Duszy 26/12, gmina Krapkowice, powiat krapkowicki, województwo opolskie. Lokal znajduje się w trzykondygnacyjnym, dwuklatkowym wielorodzinnym budynku mieszkalnym posadowionym na gruncie oznaczonym geodezyjnie jako działka nr 18/20 a.m. 12 o powierzchni 0,2044 ha.

Budynek mieszkalny w którym znajduje się przedmiotowy lokal zlokalizowany jest dokładnie w dzielnicy Krapkowic - Otmęcie, przy głównej ulicy tj. Księdza Duszy. Lokalizacja nieruchomości – dobra, w niewielkiej odległości od centrum Otmętu.

W bezpośrednim otoczeniu nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, lokale usługowe i handlowe a także tereny zielone. Teren zagospodarowany jest również budynkami użyteczności publicznej: szkoła i kościół. Generalnie dzielnica Otmęt zlokalizowana jest blisko wjazdu/zjazdu na autostradę A4.



5.3. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Wielorodzinny budynek mieszkalny w którym znajduje się przedmiotowy lokal położony jest w Krapkowicach przy ulicy Księdza Duszy. Lokal usytuowany jest na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, wybudowanym w roku 1958-1959 ubiegłego wieku. Budynek znajduje się w okolicy zagospodarowanej zabudową mieszkalną wielorodzinną i lokalami handlowo-usługowymi.

Teren wyposażony jest w urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej a także telekomunikacyjnej.

Budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący trzykondygnacyjny z dobudowaną częścią dwukondygnacyjną, podpiwniczony, został wybudowany w technologii tradycyjnej jako murowanej.

Opis konstrukcji budynku w którym usytuowany jest wyceniany lokal mieszkalny:

Fundamenty - ławy fundamentowe betonowe, wylewane

Ściany – żelbetowe

Stropy – żelbetowe

Stropodach – żelbetowy, płaski, kryty papą



Stopień zużycia budynku wynosi 45% - określony został na podstawie oględzin i informacji od zarządcy, budynek został ocieplony i przeszedł potrzebny remont umożliwiający dalszą eksploatację, stan techniczny budynku przeciętny.

Wyceniany lokal mieszkalny usytuowany jest na parterze budynku. Rozkład pomieszczeń: dwa pokoje, kuchnia, łazienka z wc i przedpokój. Do lokalu przynależna jest piwnica.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin można stwierdzić, że w lokalu kilka lat temu przeprowadzony został remont, pozwalający na sprawne funkcjonowanie.

Standard lokalu przeciętny. Okna pcv, drzwi drewniane. W pokojach panele podłogowe, ściany i sufit malowane farbami emulsyjnymi. W kuchni na podłodze i częściowo na ścianie płytki ceramiczne, pozostała część ścian malowana farbami, sufit malowany. W łazience na podłodze i na ścianach płytki ceramiczne, sufit malowany. W części komunikacyjnej tj. przedpokoju płytki ceramiczne na podłodze, ściany i sufit malowane farbami. Materiały użyte do wykończenia średniej jakości. Funkcjonalność lokalu dobra. Lokal posiada balkon, wyjście z dużego pokoju.

Lokal wyposażony jest w energię elektryczną, wodę, kanalizację, c.o. z sieci miejskiej a także w domofon.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Podstawa- Ustawa o gospodarce nieruchomościami: art. 154 ust. 2 i 3

1. „ 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.”
2. „ W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2 uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.”

Nieruchomość położona jest na obszarze, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krapkowice zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Krapkowicach nr XXI/346/2013 z dnia 11 września 2013 r. przedmiotowy budynek mieszkalny położony jest na terenie oznaczonym symbolem „ZB/MW” co oznacza:

„ZB/MW” – tereny zabudowy mieszkalnej wysokiej intensywności

7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

7.1. Przesłanki wyboru sposobu wyceny

Sposób wyceny oparto na rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 165, poz. 985 z 2011 roku) -- przyjmując za podstawę prawną art. 149-159 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o

gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. nr 2016, poz. 2147) oraz na

Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny:

-- Nota Interpretacyjna nr 1- NI 1- Zastosowanie Podejścia Porównawczego w wycenie nieruchomości.

Zgodnie z §56 ust.1 Rozporządzenia sposób wyceny przedstawiony jest w operacie szacunkowym i polega na : określeniu przedmiotu i zakresu wyceny, określeniu celu wyceny a także podstawy formalnej wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych w tym o czynszach najmu i cechach nieruchomości podobnych.

Po uwzględnieniu celu i zakresu wyceny, stanu nieruchomości, jak również posiadanego przez autora zbioru informacji o cenach transakcyjnych kupna sprzedaży podobnych nieruchomości, oraz dostępnych danych o czynszach najmu do określenia wartości rynkowej przyjęto **podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

Założenia do wyceny:

Metodologia wyceny podejściem porównawczym, metodą porównywania parami polega na wykonaniu poniższych czynności :

1/ określenie rynku, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych

2/ określenie rodzaju i liczby cech (atrybutów) rynkowych nieruchomości mających wpływ na poziom cen rynkowych na badanym rynku, wraz z określeniem wag cech rynkowych

- 3/ charakterystyka nieruchomości wycenianej z wyeksponowaniem jej atrybutów rynkowych
- 4/ wybór do porównania co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do przedmiotowej nieruchomości, których ceny transakcyjne są wiarygodne
- 5/ utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości
- 6/ wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnic cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi
- 7/ określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek
- 8/ ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeżeli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

7.2. Rodzaj określonej wartości

Mając na uwadze cel wyceny, w niniejszym operacie szacunkowym przedstawiono wartość rynkową nieruchomości.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu jej użytkowania opisanego w rozdziale 5.3.. Jest to w ocenie autora niniejszego operatu szacunkowego optymalny sposób jej użytkowania, biorąc pod uwagę ww. czynniki.

Szacując wartość nieruchomości podejściem dochodowym i porównawczym otrzymujemy wartość rynkową nieruchomości.

Zgodnie z art. 150. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu – określa się wartość rynkową. Art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi, że: „wartość rynkowa to „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, nie znajdując się w sytuacji przymusowej”.

Pojęcie szacunkowa kwota:

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej.

Pojęcie w dniu wyceny:

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy

sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać:

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy:

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznanem i postępują rozważnie:

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej:

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

W niniejszej wycenie jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

Rodzaj rynku – rynek lokalny jako rynek prawa własności lokali mieszkalnych

Obszar rynku – miasto Krapkowice

Okres badania cen – od sierpnia 2018 r. do dnia wyceny – okres badania cen nie przekracza dwóch lat od daty wyceny

Przedmiot analizy – ceny transakcyjne kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych

Podstawa – ceny transakcyjne kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych ustalono na podstawie aktów Notarialnych uzyskanych w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, nie zawierają podatku VAT

Powiat krapkowicki jest rynkiem dobrze rozwijającym się. Korzystne położenie – przede wszystkim dwa węzły pozwalające na wjazd i zjazd z autostrady A4, a także niewielkie odległości do aglomeracji śląskiej i wrocławskiej (ok. 100 km autostradą A4), obecność znacznej ilości firm małych i średnich, a także dużej cementowni „Górażdże”, jak również duża liczba ludności pracującej za granicą, a chcącej „wybudować się” na rynku lokalnym powoduje, że popyt na nieruchomości jest stosunkowo duży.

Gmina Krapkowice wchodzi w skład makroregionu Nizina Śląska. Jej północna część usytuowana jest na terenie mezoregionu Równina Niemodlińska, zaś środkowa i południowa w granicach mezoregionu Kotlina Raciborska. Gminę i Miasto Krapkowice, o łącznej powierzchni 98 km², zamieszkuje ponad 24 tys. mieszkańców (w tym miasto: 17.815 osób).

Krapkowice – stolica powiatu krapkowickiego – są pięknym i zadbanym miastem, położonym po obu stronach Odry. Miasto łączy dwa mosty: drogowy i kolejowy (zniszczony w czasie powodzi '97, obecnie odbudowany). Lewobrzeżną część Krapkowic stanowi stare miasto z malowniczym rynkiem, osiedlami mieszkaniowymi i terenami inwestycyjnymi. W skład prawobrzeżnej dzielnicy (Otmęt)

wchodzi kilka dużych osiedli mieszkaniowych oraz tereny przemysłowe. Tu swoje siedziby mają władze samorządowe: miasta oraz powiatu.

Największym atutem Krapkowic jest ich położenie na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych: tradycyjnego szlaku handlowego do Czech i Moraw oraz jednego z najważniejszych szlaków drogowych Europy - autostrady A4. Gmina Krapkowice dzięki dwóm zjazdom stanowi istotny węzeł komunikacyjny, usytuowany w samym środku A4. Zaletą Krapkowic, oprócz dogodnych połączeń drogowych, jest doskonale utrzymana droga żeglowna na Odrze oraz bliskość dwóch międzynarodowych portów lotniczych w Katowicach i Wrocławiu. Dostępne jest również lotnisko cywilne w oddalonym o 15 km Kamieniu Śląskim.

Z uwagi na walory lokalizacyjne i przyjazny klimat dla przedsiębiorców, Krapkowice stanowią istotny punkt na gospodarczej mapie Opolszczyzny. Krapkowice są jedną z najbardziej dynamicznie rozwijających się gmin województwa opolskiego. Dzisiaj na terenie gminy działa ponad dwa tysiące podmiotów gospodarczych, w tym 95 prężnie działających średnich i dużych firm.

Standard dróg jest zadawalający - wszystkie wsie w gminie posiadają bezpośrednie wzajemne połączenia drogami o twardej nawierzchni. Istnieją dogodne połączenia drogowe z Opolem, Kędzierzynom - Koźlem, Głogówkiem, Prudnikiem. Gmina ma dobre połączenie z autostradą A4 (15 km do węzła w Krapkowicach).

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży.

Lokalny rynek nieruchomości podobnych jest rynkiem dobrze rozwiniętym. Zanotowano dużą ilość transakcji kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych. Rejon w którym zlokalizowany jest lokal mieszkalny jest rejonem w którym ceny mieszkań kształtują się na nieco niższym poziomie w porównaniu do innych lokalizacji dzielnicy Otmęt. Można stwierdzić, że ma to odniesienie do otoczenia i architektury budynków.

Na podstawie analizy przeprowadzonej na rynku lokalnym przyjęto iż ceny transakcyjne lokali mieszkalnych podobnych do nieruchomości wycenianej zawierają się w przedziale od 2 250,90 zł/m² do 3 007,69 zł/m².

Zgodnie z przeprowadzoną analizą rynku lokalnego, porównując zamiany cen transakcyjnych w czasie par nieruchomości o zbliżonych cechach rynkowych, oraz dodatkowo stosując elementy analizy statystycznej i wykorzystując dane z analiz rynkowych prowadzonych przez firmy monitorujące rynek nieruchomości przyjęto iż ceny nieruchomości podobnych nie zmieniły się w czasie.

W tabeli nr 1 przedstawiono transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych
Tabela nr 1

Lp.	Data transakcji	Adres	Pow. użytkowa lokalu w m ²	Położenie na piętrze	Cena transakcyjna w zł	Cena m ² pow. użytkowej
1	25-08-2018	Krapkowice ul. Księdza Duszy	35,04	II piętro	96 000	2 739,73
2	21-09-2018	Krapkowice ul. Księdza Duszy	33,32	parter	75 000	2 250,90
3	19-10-2018	Krapkowice os. 1000-lecia	44,22	II piętro	133 000	3 007,69
4	26-10-2018	Krapkowice ul. Kilińskiego	50,16	I piętro	142 000	2 830,94
5	15-11-2018	Krapkowice ul. Krasickiego	51,39	parter	150 000	2 918,86
6	01-02-2019	Krapkowice ul. Księdza Duszy	47,52	III piętro	118 000	2 483,16
7	27-02-2019	Krapkowice os. XXX-lecia	47,10	III piętro	133 000	2 823,78

Po przeanalizowaniu stabelaryzowanych informacji ustalono, iż na badanym rynku nieruchomości w danym okresie cena minimalna powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniosła 2 250,90 zł/m² natomiast cena maksymalna 3 007,69 zł/m². Różnica między C_{max} a C_{min} określona jako ΔC, konieczna do określenia wartości nieruchomości w metodzie porównywania parami wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 756,79 \text{ zł/m}^2$$

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości lokalu mieszkalnego w podejściu porównawczym metoda porównywania parami w stanie aktualnym

W wyniku badań rynku, w tym badań dotyczących zachowań uczestników rynku, po konsultacjach w jednostkach trudniących się pośrednictwem w handlu nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę doświadczenie i obserwacje autora operatu dokonano wyboru 5 atrybutów (cech) rynkowych mających istotny wpływ na ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Wybrane przez autora atrybuty to:

1. Lokalizacja ogólna
2. Lokalizacja szczegółowa
3. Standard i funkcjonalność lokalu
4. Powierzchnia użytkowa lokalu
5. Stan techniczny budynku

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli 2
Tabela 2

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	Modna dzielnica/obszar, duży popyt na nieruchomości, bliskość sieci usługowo-handlowej
		Przeciętna	Dzielnica/obszar ciesząca się umiarkowanym powodzeniem i popytem na nieruchomości, bliskość sieci usługowo-handlowej
		Słaba	Dzielnica/obszar o gorszej reputacji, małym popycie na nieruchomości
2	Lokalizacja szczegółowa	Korzystna	Lokal usytuowany na I lub II piętrze,
		Przeciętna	Lokal usytuowany na parterze,
		Gorsza	Lokal usytuowany na pozostałych piętrach
3	Standard lokalu	Przeciętny	Lokale o przeciętnym stopniu zużycia technicznego
		Gorszy	Lokale o ponad przeciętnym stopniu zużycia technicznego lub lokale w stanie deweloperskim
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	Bardzo dobra	Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej poniżej 40,00 m ²
		Dobra	Lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej od 40,00 m ² do 60,00 m ²
5	Stan techniczny budynku	Dobry	Budynek w dobrym stanie technicznym, stopień zużycia do 25%
		Przeciętny	Budynek w przeciętnym stanie technicznym, stopień zużycia powyżej 26-50%.

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech (Tabela 3)

Tabela 3

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/ m2]
1	Lokalizacja ogólna	30	227,03
2	Lokalizacja szczegółowa	20	151,36
3	Standard i funkcjonalność lokalu	20	151,36
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	10	75,68
5	Stan techniczny budynku	20	151,36
Ogółem:		100	756,79

Do porównania wybrano z tabeli nr 1, trzy transakcje kupna – sprzedaży prawa własności lokalu mieszkalnego z przyjętego rynku lokalnego, najbardziej podobne do przedmiotu wyceny pod względem analizowanych cech, mających wpływ na wartość.

Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 4

Opis/nazwa cechy	Dane i opis cechy
Lokalizacja	ul. Kilińskiego
Data sprzedaży	10.2018
Cena sprzedaży	2 830,94 zł/m ²
Cechy rynkowe nieruchomości	
Lokalizacja ogólna	korzystna
Lokalizacja szczegółowa	korzystna
Standard i funkcjonalność lokalu	przeciętny
Powierzchnia użytkowa lokalu	dobra
Stan techniczny budynku	przeciętny

Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 5

Opis/nazwa cechy	Dane i opis cechy
Lokalizacja	ul. Krasickiego
Data sprzedaży	11.2018
Cena sprzedaży	2 918,86 zł/m ²
Cechy rynkowe nieruchomości	
Lokalizacja ogólna	korzystna
Lokalizacja szczegółowa	przeciętna
Standard i funkcjonalność lokalu	przeciętny
Powierzchnia użytkowa lokalu	dobra
Stan techniczny budynku	przeciętny

Charakterystyka nieruchomości porównawczej Lp. 6

Opis/nazwa cechy	Dane i opis cechy
Lokalizacja	ul. Księdza Franciszka Duszy
Data sprzedaży	02.2019
Cena sprzedaży	2 483,16 zł/m ²
Cechy rynkowe nieruchomości	
Lokalizacja ogólna	korzystna
Lokalizacja szczegółowa	gorsza
Standard i funkcjonalność lokalu	gorszy
Powierzchnia użytkowa lokalu	dobra
Stan techniczny budynku	przeciętny

Tabela obliczeń wartości rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego:

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		4	5	6
Adres nieruchomości	ul. Księdza Duszy 26/12	ul. Kilińskiego	ul. Krasickiego	ul. Księdza Duszy
Data transakcji		10.2018 r.	11.2018 r.	02.2019 r.
Cena transakcyjna 1 m ² powierzchni [zł]		2 830,94 zł	2 918,86 zł	2 483,16 zł
Lokalizacja ogólna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	korzystna	przeciętna	gorsza
		- 75,68 zł	0,00 zł	+ 75,68 zł
Standard i funkcjonalność lokalu	przeciętny	przeciętny	przeciętny	gorszy
		0,00 zł	0,00 zł	+ 151,36 zł
Powierzchnia użytkowa lokalu	dobra	dobra	dobra	dobra
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Stan techniczny budynku	przeciętny	przeciętny	przeciętny	przeciętny
		0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
SUMA POPRAWEK [zł]		- 75,68 zł	0,00 zł	+ 227,04 zł
CENA SKORYG. [zł]		2 755,26 zł	2 918,86 zł	2 710,20 zł
CENA ŚREDNIA 1m ² pow. nieruchomości		2 794,77 zł		

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego wynosi:

$$W = 2\,794,77 \text{ zł/m}^2 * 47,88 \text{ m}^2 = 133813,59 \text{ zł}$$

Po zaokrągleniu przyjęto wartość: **134 000 zł**

/słownie: sto trzydzieści cztery tysiące złotych/

Określenie wartości rynkowej udziału 1/8 części lokalu mieszkalnego

Wartość udziału należnego w prawie własności lokalu

obliczono na podstawie oszacowanej wartości nieruchomości

$$W_{R \text{ udz.}} = 1/8 \times 134\,000 = 16\,750 \text{ zł}$$

Przyjęto: 16 750 zł

/słownie: szesnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych/

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{8}$ w prawie własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego usytuowanego w Krapkowicach, przy ulicy Księdza Duszy 26/12 wynosi:

Wartość udziału należnego w prawie własności lokalu

$$W_N = 16\,750 \text{ zł}$$

/słownie: szesnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych/

Wartość rynkowa w stanie aktualnym w kwocie **2 794,77 zł/m²** mieści się w zakresie cen możliwych do osiągnięcia na lokalnym rynku nieruchomości podobnych.

Otrzymany wynik uwzględnia dane, które zostały uzyskane w trakcie analizy rynku nieruchomości w mieście Krapkowice. Uwzględnione zostały również najważniejsze atrybuty mające wpływ na wartość tego typu nieruchomości.




Oszacowana zatem wartość odzwierciedla stan lokalnego rynku dla tego rodzaju prawa do nieruchomości i odpowiada spodziewanej cenie jaką można byłoby uzyskać za nią przy jej odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości.

Z tego też względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 1/ Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- 2/ Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu w jakim został on sporządzony.
- 3/ Rzeczoznawca majątkowy nie udziela w operacie szacunkowym gwarancji, co do aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.
- 4/ Niniejszy operat szacunkowy jest ważny rok od daty jego sporządzenia.
- 5/ Zabrania się publikowania fragmentów operatu szacunkowego lub udostępniania go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- 6/ Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej.
- 7/ Oszacowane w niniejszym operacie szacunkowym wartości nie zawierają opłat i podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości w tym podatku VAT.
- 8/ Rzeczoznawca oświadcza, iż spełnia warunki niezależności przy sporządzaniu operatu szacunkowego. Z właścicielami w/w nieruchomości oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami im bliskimi, w rozumieniu art.4 pkt. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami), z ich doradcami prawnymi, podatkowymi lub majątkowymi nie łączą go żadne stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- 9/ Określona w operacie wartość ma charakter informacyjny a ostateczna decyzja o cenie sprzedaży należy do właściciela

12. ZAŁĄCZNIKI

-  Dokumentacja fotograficzna
-  Protokół z badania KW
-  Wypis z rejestru lokali

Operat sporządził:

Krapkowice, dnia 08 listopada 2019 r.



Szymon Warzecha

📁 załącznik - dokumentacja fotograficzna



📁 załącznik - protokół z badania KW

Typ nieruchomości: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I - Oznaczenie nieruchomości:

Położenie: Krapkowice
Ulica, numer budynku i lokalu: Księdza Duszy 26/12
Identyfikator lokalu: 160502_4.0011.2303_BUD.103_LOK
Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny
Opis lokalu: pokój-2, kuchnia-1, łazienka z wc-1, przedpokój-1
Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 20 o pow. 8,40 m²-1
Kondygnacja: 1,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej: OP1S / 00053584/1
Odrębność: Tak
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: **56,28 m²**

Spis praw związanych z własnością:

Rodzaj prawa: Udział związany z własnością lokalu
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 44/1000.

DZIAŁ II – Własność:

Właściciel:
Andrzej Jerzy Tice, syn Huberta i Marii – udział 1/1
Gabriela Maria Tice, córka Floriana i Agnieszki – udział 1/1
na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej

DZIAŁ III - Ciężary i ograniczenia:

Brak wpisów

DZIAŁ IV - Hipoteki:

Numer hipoteki: 1
Rodzaj hipoteki: Hipoteka Umowna
Suma: 36000,00 (trzydzieści sześć tysięcy) zł
Wierzytelność i stosunek prawny: ZABEZPIECZENIE KAPITAŁU KREDYTU, ODSETEK, PROWIZJI Z TYTUŁU UDZIELENIA KREDYTU, PROWIZJI Z TYTUŁU WEZWANIA DO PRAWIDŁOWEGO WYKONANIA UMOWY KREDYTOWEJ, OPŁATY ZA ZMIANĘ POSTANOWIEŃ UMOWY KREDYTOWEJ, OPŁAT I KOSZTÓW SĄDOWYCH ORAZ EGZEKUCYJNYCH ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI PRAWA, UMOWA KREDYTU NR 14/004/010/C Z DNIA 10.04.2014R.
Wierzyciel hipoteczny: **BANK SPÓŁDZIELCZY W KRAPKOWICACH**

STAROSTA KRAPKOWICKI

ul. Kilińskiego 1

47-303 Krapkowice
(nazwa organu)

GK.6621.3.2082.2019

Województwo: opolskie

Powiat: krapkowicki

Jednostka ewidencyjna: Krapkowice - miasto

Obręb ewidencyjny: 160502_4.0011, KRAPKOWICE

WYPIS Z REJESTRU LOKALI

według stanu na dzień: 2019-11-07 10:55:26

Jednostka rejestrowa lokali: 160502_4.0011.L4428

Pozycja kartoteki lokali: 160502_4.0011.2304_BUD

Jednostka rejestrowa gruntów: 160502_4.0011.G2976

WŁAŚCICIELE:

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1

charakter stanu władania: własność

grupa rejestrowa: 7.2

MAŁŻENSTWO:

TICE ANDRZEJ JERZY rodzice: HUBERT, MARIA PESEL: 56090616830

Zam. 47-303 KRAPKOWICE KRAPKOWICE KSIĘDZA DUSZY 26 m.12

TICE GABRIELA MARIA rodzice: FLORIAN, AGNIESZKA PESEL: 56021019901

Zam. 47-303 KRAPKOWICE KRAPKOWICE KSIĘDZA DUSZY 26 m.12

LOKALE

Numer ewidencyjny lokalu _LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Liczba izb	Kondygnacja	Liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych	Pole pow. użytk.		KW lokalu
						izb [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
103	KSIĘDZA DUSZY 26 m.12, KRAPKOWICE	mieszkalny	2	1	1-piwnica	47.88	8.40	OP1S/00068997/7

Identyfikator lokalu: 160502_4.0011.2304_BUD.103_LOK

Jedn. rej. lok.:L4428

Udział w nieruchomości wspólnej: 44/1000

Działki wchodzące w skład związanej JRG:

160502_4.0011.AR_12.18/20

Budynki w kartotece związanej JRG:

160502_4.0011.2303_BUD

160502_4.0011.2304_BUD

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0.2044 [ha]

W dniu: 2019-11-07

dokument sporządzony przez: Agnieszka Gorbacz



Krapkowice, dnia: 2019-11-07

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. Starosty krapkowickiego

Joanna Jarosz
inspektor

Wydawca: [imię i nazwisko osoby uprawnionej]

