

Aktualizacja operatu szacunkowego z dnia 20 lutego 2016 r.

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w miejscowości Jarnołtówek 19, oznaczonej ewidencyjnymi numerami działek: 215 i 454/2 z ark. mapy 3 o łącznej powierzchni 0,7400 ha. Gmina Głuchołazy, powiat nyski, województwo opolskie.

Podstawa prawna opracowania:

- Art. 156 ust. 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.).

Wartość 539 514 zł.

[Słownie: pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset czternaście zł].

odpowiada średnim cenom rynkowym tego typu nieruchomości na dzień aktualizacji 08 czerwiec 2017 r.

Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, gdyż nie wystąpiły istotne zmiany uwarunkowań prawnych, celu wyceny, przeznaczenia w miejscowym planie, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz cen nieruchomości.

Krapkowice 08 – 06 – 2017 r.



OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w miejscowości Jarnołówek 19, oznaczonej ewidencyjnymi numerami działek: 215 i 454/2 z ark. mapy 3 o łącznej powierzchni 0,7400 ha. Gmina Głuchołazy, powiat nyski, województwo opolskie.

WARTOŚĆ :

539 514 zł.

(Słownie: pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset czternaście zł.).



Opracował :


mgr inż. WANDA DUNAJ

rzecznawca majątkowy nr upr. 691

Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Krapkowice 20 - 02 - 2016 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego:

Zleceniodawca	Właściciel.
Przedmiot opracowania	<p>Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej częściowo zabudowanej oznaczonej ewidencyjnymi numerami działek : 215 i 454/2 z ark. mapy 3 o łącznej powierzchni 0,7400 ha, zlokalizowanej w Jarnołtówku 19, Gmina Głuchołazy.</p> <p>Nieruchomość ma kształt nieregularny o dłuższych bokach na kierunku wschód-zachód. Zlokalizowana jest na terenie górzystym. Działki nieruchomości położone są na obu brzegach Złotego Potoku. Działka numer 454/2 zabudowana jest budynkiem „Aleksandrówki” oraz budynkiem gospodarczym i piwnicą, a także drogą dojazdową, placem i chodnikami. Po południowej stronie rzeki położona jest działka numer 215 z obiektami rekreacyjno-sportowymi : boiskiem i placem zabaw. Obie działki połączone są mostkiem dla pieszych. Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze energetyczne i wodociągowe. Ścieki komunalne odprowadzane są do szamba posadowionego na działce numer 454/2. Obie działki są ogrodzone z wjazdem na działkę 454/2 drogą wewnętrzną z drogi powiatowej oraz wejściem z niej na działkę numer 215. W sąsiedztwie lasy i tereny rekreacyjne.</p> <p><u>Dom Zdrojowy „Aleksandrówka”</u> o powierzchni użytkowej 1003 m². Budynek wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego nr Ks. At. I 204/2013.</p> <p>Jest to budynek zamieszkania zbiorowego o charakterze sanatoryjnym. Posiada trzy kondygnacje nadziemne i użytkowe poddasze, jest podpiwniczony. Na jego funkcje składają się pomieszczenia użytkowe oraz pomieszczenia techniczne z zapleczem, w tym: pokoje mieszkalne, pokoje biurowe, pomieszczenia lekcyjne, kuchnia z jadalnią, sanitariaty, łazienki, świetlice, gabinety rehabilitacyjne itp. W piwnicy ulokowano kotłownię na paliwo stałe. Stan techniczno-użytkowym niezadowolający z wieloma elementami wymagającymi remontu, w tym pokrycie dachu i stolarki.</p> <p><u>Budynek gospodarczy</u> o pow. użytkowej 102 m². Jest to budynek o funkcji gospodarczej z pomieszczeniami magazynowymi, warsztatowymi i garażem. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej. Stropodach żelbetonowy kryty papą. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną. Budynek jest w niezadowolającym stanie techniczno-użytkowym. Wymaga remontu wszystkich jego elementów.</p> <p>Stan techniczny budynków niezadowolający, elementy wykończenia zużyte i wyposażenia częściowe.</p>
Cel opracowania	Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej do przeprowadzenia sprzedaży przez właściciela.
Data	20 - 02 -2016 rok.
Wartość	539 514 zł, z tego prawo własności gruntu 235 764 zł, budynków 303 750 zł.
Autor	Wanda Dunaj rzeczoznawca majątkowy nr upr. 691 Krapkowice ul. 3 Maja 15A.
Podpis	<p>Krapkowice 20-02-2016 r.</p> 

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Wyciąg z operatu szacunkowego	str. 2
1. Przedmiot i zakres opracowania	str. 4
2. Cel opracowania	str. 4
3. Podstawy opracowania	str. 4
a/ podstawa formalna	str. 4
b/ podstawy materialno - prawne	str. 4
c/ źródła danych merytorycznych	str. 4
4. Określenie dat istotnych	str. 4
5. Opis i określenie stanu prawnego nieruchomości	str. 4
a/ stany prawnego	str. 4
b/ stanu techniczno użytkowego	str. 5
c/ przeznaczenia w planie miejscowym	str. 6
d/ ustalenia inne	str. 6
6. Sposób określenia wartości	str. 6
7. Określenie wyniku szacowania	str. 8
7.1. Analiza i charakterystyka rynku	str. 8
7.2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych i wag	str. 10
7.3. Charakterystyka wycenianej nieruchomości i porównywalnych	str. 11
7.4. Wyliczenie poprawek i skorygowanej ceny nieruchomości porównywalnych	str. 11
7.5. Określenie wartości 1m ² nieruchomości każdej pary	str. 11
7.6. Określenie wartości jednostkowej nieruchomości	str. 12
7.7. Określenie wartości jednostkowej gruntu	str. 12-14
7.8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	str. 14
8. Uzasadnienie wartości nieruchomości	str. 14
9. Dane końcowe	str. 14

1.Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej ewidencyjnymi numerami działek : 215 i 454/2 z ark. mapy 3 o łącznej powierzchni 0,7400 ha w miejscowości Jarnołówki 19. Gmina Głucholazy, powiat nyski, województwo opolskie.

Właściciel: Stobrowskie Centrum Medyczne Sp. z o.o z siedzibą w Kup.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer OP1P/00041979/8 w Sądzie Rejonowym w Prudniku.

2.Cel opracowania:

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg poziomu cen stosowanych w wolnym obrocie na terenie woj. opolskiego.

Przedmiotowa wartość ma być podstawą do przeprowadzenia sprzedaży przez właściciela.

3.Podstawy opracowania:**a/ Podstawa formalna :**

- Zlecenie - właściciela.

a/ Podstawa prawna :

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 nr 402, poz.651 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 49 poz. 147 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm).

c/ Źródła danych merytorycznych :

- Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy Głucholazy.
- Aktualne dane cenowe dotyczące nieruchomości o podobnym charakterze będące w posiadaniu rzeczoznawcy.
- Dane z wypisu z rejestru gruntów, mapki i informacji z księgi wieczystej oraz opis nieruchomości z daty lustracji terenowej.
- Informacje uzyskane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno - Kartograficznej w Nysie i Prudniku i innych.
- Materiały i informacje przekazane przez właściciela.

4. Określenie dat istotnych:

a/ Data określenia wartości nieruchomości	20-02-2016 r.
b/ Data poziomu cen	luty 2016 r.
c/ Data określenia i uwzględnienia stany prawnego	20-02-2016 r.
d/ Data lustracji terenowej nieruchomości	20-02-2016 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości:**a/ Stan prawny :**

Właściciel: Stobrowskie Centrum Medyczne Sp. z o.o z siedzibą w Kup.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer OP1P/00041979/8 w Sądzie Rejonowym w Prudniku.

Dział III – inny wpis o treści: „Księga wieczysta obejmuje zabytkowy charakter Domu Zdrojowego „Aleksandrówka”, położonego w Jarnołówku 19, wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego nr Ks. At. I 204/2013.”

Dział IV wolny od wpisów.

b/ Stan techniczno-użytkowy:

Jednostka ewidencyjna: 160701_5, Głucholazy – obszar wiejski.

Obręb ewidencyjny: 0006, Jarnołtówek.

Jednostka rejestrowa gruntów: G.6.

Działka numer 215 z ark. mapy 3 o powierzchni 0,3800 ha i działka nr 454/2 z ark. mapy 3 o powierzchni 0,3600 ha w Jarnołtówku, Gmina Głucholazy.

Nieruchomość ma kształt nieregulamy o dłuższych bokach na kierunku wschód-zachód. Zlokalizowana jest na terenie górzystym. Działki nieruchomości położone są na obu brzegach Złotego Potoku. Działka numer 454/2 zabudowana jest budynkiem „Aleksandrówki” oraz budynkiem gospodarczym i piwnicą, a także drogą dojazdową, placem i chodnikami. Po południowej stronie rzeki położona jest działka numer 215 z obiektami rekreacyjno-sportowymi : boiskiem i placem zabaw. Obie działki połączone są mostkiem dla pieszych. Nieruchomość wyposażona jest w przyłącze energetyczne i wodociągowe. Ścieki komunalne odprowadzane są do szamba posadowionego na działce numer 454/2. Obie działki są ogrodzone z wjazdem na działkę 454/2 drogą wewnętrzną z drogi powiatowej oraz wejściem z niej na działkę 215. W sąsiedztwie lasy i tereny rekreacyjne.

Dom Zdrojowy „Aleksandrówka”

- powierzchnia użytkowa - 1 003 m² (wg Książki obiektu budowlanego)
- powierzchnia zabudowy - 434 m².
- kubatura - 5 195 m³.

Budynek wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego nr Ks. At. I 204/2013. Rok budowy ok. 1900.

Jest to budynek zamieszkania zbiorowego o charakterze sanatoryjnym. Posiada trzy kondygnacje nadziemne i użytkowe poddasze, jest podpiwniczony. Na jego funkcje składają się pomieszczenia użytkowe oraz pomieszczenia techniczne z zapleczem, w tym: pokoje mieszkalne, pokoje biurowe, pomieszczenia lekcyjne, kuchnia z jadalnią, sanitariaty, łazienki, świetlice, gabinety rehabilitacyjne itp. W piwnicy usytuowana kotłownia na paliwo stałe.

Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany, z elementami tzw. „pruskiego muru”. Strop nad piwnicą masywny, nad kondygnacjami nadziemnymi stropy drewniane. Dach o konstrukcji drewnianej kryty dachówką. Budynek wyposażony jest w instalację centralnego ogrzewania z kotłownią węglową, wentylację mechaniczną, instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną, w części instalacje do wymiany.

Elementy wykończeniowe budynku są zróżnicowane o różnym standardzie w zależności od okresu przeprowadzonych remontów, większość zużyta. Obiekt został wybudowany w 1900 r. Był wielokrotnie remontowany i modernizowany. Jednak wskutek tylko częściowych remontów i modernizacji w ostatnich kilkunastu latach obecnie jest obiektem o pogorszonym stanie techniczno-użytkowym z wieloma elementami wymagającymi remontu, w tym pokrycie dachu i wymiany stolarki. W celu podniesienia standardu wymagany jest remont większości elementów wykończeniowych, a także dostosowanie budynku dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Budynek gospodarczy

- powierzchnia użytkowa - 102 m², powierzchnia zabudowy - 110 m².
- kubatura - 350 m³.

Jest to budynek o funkcji gospodarczej z pomieszczeniami magazynowymi, warsztatowymi i garażem. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej. Stropodach żelbetonowy kryty papą. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną. Budynek jest w złym stanie techniczno-użytkowym. Wymaga remontu wszystkich jego elementów.

Budynki bez eksploatacji ok. 2 lat.

Cechy rynkowe nieruchomości:

Lp.	Cecha	Opis cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja	Wiejska	Gorsza
2	Stan techniczny	Zużycie techniczne powyżej 60 %	Niezadowolający
3	Wykończenie	Elementy wykończenia: stolarka, tynki, posadzki zużyte	Zużyte
4	Wypożyczenie	Energia, woda, co, kanalizacja w części zużyte	Częściowe
5	Uzbrojenie	Woda, energia, kanalizacja sanitarna i droga asfaltowa	Pełne
6	Wielkość	do 5,0 ha	Lepsza
7	Zagospodarowanie	Park ogrodzony, zabudowania gospodarcze i zieleń	Przeciętne
8	Prawo	Prawo własności	Lepsze

c/ Przeznaczenie w miejscowym planie:

Brak planu miejscowego. W studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania Gminy Głucholazy, nieruchomość zlokalizowana w Jarnołtówku 19 na terenie oznaczonym symbolem ZBr/MN,UT,UZ – teren istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, usług turystyki oraz usług zdrowia.

d/ Ustalenia inne:

Przedmiotowy obiekt znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Góry Opawskie PLH160007 i stanowi jedną z najważniejszych ostoi nietoperzy. Na terenie znajduje się stanowisko rozrodcze podkowca małego – gatunku chronionego, będącego przedmiotem ochrony w tym obszarze, dla którego plan zadań ochronnych określa działania konieczne dla zachowania tego gatunku (zarządzenie nr 14/12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 8 maja 2012r. w sprawie ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góry Opawskie PLH160007 z późn. zm.).

6.Sposób określenia wartości :

Sposób określenia wartości oparto na wymogach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) - przyjmując za podstawę prawną oraz art. 149 - 159 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn.zm.).

§ 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 107, poz. 2109 z późn. zm.) mówi : *określenie wartości nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.*

Określa się wartość rynkową prawa własności wycenianej nieruchomości w oparciu o art. 150.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.), który stanowi, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy (art. 151.1).

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonując wyboru sposobu wyceny nieruchomości należy w szczególności uwzględnić następujące kryteria: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję dla nieruchomości wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości lub czynszach rynkowych, zakres wyceny, uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny oraz stan prawny nieruchomości.

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

nieruchomości.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku przy spełnieniu określonych warunków. Pojęcie wartości rynkowej nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca powinien ustalić sposób optymalnego, lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

a/ Określono wartość rynkowa na dzień opracowania 20-02-2016 r.

b/ Wybór podejścia metody i techniki :

Wg art. 153 ust. 1 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.

§ 4.1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawach wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego" stanowi, że przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Z uwagi na znaną wystarczającą liczbę wiarygodnych i porównywalnych transakcji oraz ich cechy i ceny oraz sposób zawarcia umowy, do określenia wartości aktualnej i gruntu podejście porównawcze przy uwzględnieniu :

- analizy informacji (przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów, mapy sytuacyjno-wysokościowej, itp.),
- rodzaju nieruchomości wycenianej,
- celu wyceny nieruchomości,
- analizy sprzedanych porównywalnych nieruchomości w danym okresie i w danym obszarze,
- czynników kształtujących wartość przedmiotowej nieruchomości,
- przebiegu i rozmieszczenia sieci infrastruktury komunalnej,
- stanu aktualnego zagospodarowania nieruchomości.

Przyjęto następujący algorytm postępowania przy wycenie metodą porównywania parami :

1. określenie rynku lokalnego, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość (ustalając jej rodzaj, obszar i okres badania cen transakcyjnych,
2. ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
3. charakterystyka wycenianej nieruchomości, z wyeksponowaniem cech rynkowych,
4. wybór i opis porównywalnych nieruchomości gruntowych, których są znane ceny transakcyjne i cechy,
5. zestawienie parami nieruchomości wycenianej z porównywalnymi,
6. wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi,
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, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

7. Określenie wyniku szacowania:

7.1. Charakterystyka rynku lokalnego, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość:

§ 3 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 107, późn. 2109 z późn. zm.) stanowi : *określenie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszu oraz zawarcia transakcji.*

Powiat nyski leży w zachodniej części województwa opolskiego, przy granicy z Czechami, w dolinie Nysy Kłodzkiej i u podnóża Sudetów wraz z częścią Gór Opawskich. Zajmuje powierzchnię 1224 km², którą zamieszkuje około 150 tys. osób.

Gmina Głuchołazy to jedna z pięciu gmin powiatu, położona w jego południowej części. Zajmuje 168 km² i liczy około 27 tys. mieszkańców. Siedzibą władz Gminy jest miasto Głuchołazy. Gmina ta to przede wszystkim rozwijająca się turystyka. Góryste tereny, czyste powietrze, wiele zabytków, przygraniczne położenie i bliskość Jeziora Nyskiego i Otmuchowskiego z jednej strony, a Gór Jesenickich i Opawskich z drugiej – mogą stworzyć z gminy centrum turystyczne. Sprzyjają temu dwa drogowe przejścia graniczne, czyniące z Głuchołaz pas komunikacyjny między Polską a Czechami oraz przejście turystyczne na Biskupiej Kopie (890 m.n.p.m.).

Jarnołtówek leży w dolinie Złotego Potoku, u podnóża Biskupiej Kopy. Całość obszaru górskiego pokrywają kompleksy leśne iglasto-liściaste z pięknym naturalnym drzewostanem. Obszar leży w strefie klimatu podgórskiego. Warunki śnieżne są przeciętne. Charakterystyczna jest duża zmienność klimatu lokalnego, zależnie od pory roku. Tę podgórską wioskę często nawiedzały powodzie. Największa miała miejsce w 1903 r. Z 1909 r. pochodzi zaporą przeciwpowodziowa na Złotym Potoku, licząca 15 m wysokości i 50 m długości. W 1997 r. wieś nawiedziła kolejna wielka powódź. W okresie międzywojennym na stokach wzniesień zbudowano wiele willi, a w dolinach domy wczasowe, sanatoria i pensjonaty, w tym obiekt wyceniany, tzw. „Aleksandrówkę”. Obecnie wieś liczy około tysiąca mieszkańców i ma charakter turystyczny – powstają liczne nowe domy mieszkalne całoroczne i letniskowe. Gości przyjmują cały rok ośrodki i pensjonaty oraz gospodarstwa agroturystyczne. Funkcjonują obiekty handlowo-usługowe i gastronomiczne oraz sportowe. to: stadion, korty tenisowe, kryty basen, wyciąg narciarski. We wsi jest poczta, punkt lekarski, a także szkoła podstawowa i przedszkole oraz biblioteka i świetlica. Wieś ma wodociąg i połączenie autobusowe PKS z Głuchołazami, Nysą i Opolem.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych z transakcji, określám dla potrzeb tego opracowania rynek regionalny (województwa opolskiego) za wystarczający i wiarygodny pod względem rodzajowym. Nieruchomości usług rehabilitacyjno – wypoczynkowych i zdrowia pozostające w prawie własności w obrocie występują na małym poziomie. Odnotowano kilka transakcji, które pozwoliły na zastosowanie metody porównywania parami.

Do porównania przyjęto zaistniałe transakcje w okresie grudzień 2013 do styczeń 2016 roku.

Wyboru dokonano na podstawie zapisów w Aktach Notarialnych, popartych oględzinami. Ponadto korzystano z danych katastralnych uzbrojenia gruntu oraz zapisów w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania. Nieruchomości wybrane, są najbardziej zbliżone opisem, funkcją, technologią budowy, standardem wykończenia i wyposażenia budynku oraz uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.

Obszar badania to : województwo opolskie.

Okres badania : grudzień 2013 - styczeń 2016r.

Rodzaj rynku badanego: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami usług rehabilitacyjno – wypoczynkowych, oświaty i zdrowia.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono cechy rynkowe: jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu wykończenia, aktualnie kształtujące się ceny w

obrocie nieruchomościami, analizy sprzedanych nieruchomości porównywalnych, w danym okresie i w danym obszarze oraz inne czynniki mające wpływ na wartość przedmiotowej nieruchomości.

Odnotowane transakcje:

Lp.	Lokalizacja	Data transakcji	pow. gr. w m ²	Pu w m ²	Cena w zł	Cena 1m ² pu
1	Turawa	12/2012	73073	2153,5	2020000	938,00
2	Biechów	03/2014	116100	2628,57	1420000	540,22
3	Głucholazy	12/2013	22395 uw	1700	700 000	411,76

Do celów wyceny zgromadzono informacje o 3 transakcjach nieruchomości zabudowanych o funkcji usług szkolnictwa, oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz turystyki i zabudowy mieszkaniowej. W wyniku analizy stwierdzono, że ceny nieruchomości mieszkaniowych na badanym terenie wykazują stabilizację. Nieruchomości wybrano z najbliższego okresu na moment opracowania.

Z analizy własnych przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny tego typu nieruchomości uzależnione są od następujących cech rynkowych: lokalizacji, stanu technicznego, wykończenia i wyposażenia oraz uzbrojenia w media infrastruktury technicznej.

Opis transakcji zabudowanych podobnych:

Poz.: 1 budynek zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, zlokalizowany w Turawie. Budynek pałacu w ostatnim okresie użytkowany, jako Dom Dziecka. Budynek murowany, kryty dachówką, w stanie technicznym zadowalającym, wykończenie standard, wyposażenie podstawowe. Wokół budynku teren parku ogrodzony. Lokalizacja wiejska gminna. Budynek do remontu. Uzbrojenie: woda, energia, kanalizacja sanitarna i droga asfaltowa. Prawo własności. Wielkość terenu od 5,0 ha do 10,0 ha.

Cechy rynkowe nieruchomości podobnej nr 1 (poz. 1):

Lp.	Cecha	Opis cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja	Wiejska gminna	Średnia
2	Stan techniczny	Zużycie techniczne od 46 % do 60 %	Zadowalający
3	Wykończenie	Elementy wykończenia: stolarka, tynki, posadzki	Standard
4	Wyposażenie	Energia, woda, co, kanalizacja	Podstawowe
5	Uzbrojenie	Woda, energia, kanalizacja sanitarna i droga asfaltowa	Pełne
6	Wielkość	Od 5 do 10,0 ha	Średnia
7	Zagospodarowanie	Park ogrodzony, zabudowania gospodarcze i inne	Przeciętne
8	Prawo	Prawo własności	Lepsze

Poz.: 2 budynek zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, zlokalizowany w Biechowie gmina Pakosławice. Neorenesansowy pałac z 1865r. Budynek pałacu w ostatnim okresie użytkowany, jako placówka oświatowa. Budynek murowany, kryty blachą, elewacje zdobione, w stanie technicznym zadowalającym, wykończenie niski standard, wyposażenie częściowe. Wokół budynku teren parku z boiskiem szkolnym, boksami garażowymi, budynkiem gospodarczym, dwoma stawami, ogrodzony. Lokalizacja wiejska. Budynek do remontu. Uzbrojenie: woda, energia, kanalizacja sanitarna i droga asfaltowa. Prawo własności. Wielkość terenu od 10,0 ha do 20,0 ha.

Cechy rynkowe nieruchomości podobnej nr 2 (poz. 2):

Lp.	Cecha	Opis cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja	Wiejska	Gorsza
2	Stan techniczny	Zużycie techniczne ponad 60 %	Niezadowalający
3	Wykończenie	Elementy wykończenia: stolarka, tynki, posadzki	Niski standard
4	Wyposażenie	Energia, woda, co, kanalizacja w części zużyte	Częściowe
5	Uzbrojenie	Woda, energia, kanalizacja sanitarna i droga asfaltowa	Pełne
6	Wielkość	powyżej 10,0 ha	Gorsza
7	Zagospodarowanie	Park ogrodzony, zabudowania gospodarcze i inne	Przeciętne

8	Prawo	Prawo własności	Lepsze
---	-------	-----------------	--------

Poz.: 3 budynek z 1900r. zlokalizowany na peryferiach miasta Głuchołazy. Zrealizowany w technologii tradycyjnej, budynek rehabilitacyjno - wypoczynkowy do adaptacji z zabudową gospodarczą, 3 i 2 kondygnacyjny z poddaszem, częściowo podpiwniczony. Wykończenie zużyte, wyposażenie podstawowe: energia, woda, kanalizacja, co własne, telefon w stanie do całkowitej wymiany. Stan techniczny niezadowolający, do remontu. Sąsiedztwo użytki leśne – peryferie miasta. Zagospodarowanie słabe. Prawo użytkowania wieczystego.

Cechy rynkowe nieruchomości podobnej nr 3 (poz. 3):

Lp.	Cecha	Opis cechy	Ocena cechy
1	Lokalizacja	Miejska peryferia	Średnia
2	Stan techniczny	Zużycie techniczne ponad 60 %	Niezadowolający
3	Wykończenie	Elementy wykończenia: stolarka, tynki, posadzki	Zużyte
4	Wyposażenie	Energia, woda, co, kanalizacja do wymiany	Zużyte
5	Uzbrojenie	Woda, energia, kanalizacja sanitarna i droga asfaltowa	Pełne
6	Wielkość	Do 5,0 ha	Lepsza
7	Zagospodarowanie	Park ogrodzony, zabudowania gospodarcze i inne	Przeciętne
8	Prawo	Prawo użytkowania wieczystego	Gorsze

Wagi cech rynkowych nieruchomości zabudowanych wyliczono z przedziału od 411,76 zł/m² do 938,00 zł/m².

Wybrano, jako nieruchomości podobne poz. 1, 2 i 3.

Zestawienie cech rynkowych nieruchomości podobnych z wycenianą:

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. Wyceniana	Podobna nr 1 (1)	Podobna nr 2 (2)	Podobna nr 3 (3)
1	Lokalizacja	Gorsza	Średnia	Gorsza	Średnia
2	Stan techniczny	Niezadowolający	Zadowolający	Niezadowolający	Niezadowolający
3	Wykończenie	Zużyte	Standard	Niski standard	Zużyte
4	Wyposażenie	Częściowe	Podstawowe	Częściowe	Zużyte
5	Uzbrojenie	Pełne	Pełne	Pełne	Pełne
6	Wielkość	Lepsza	Średnia	Gorsza	Lepsza
7	Zagospodarowanie	Przeciętne	Przeciętne	Przeciętne	Przeciętne
8	Prawo	Lepsze	Lepsze	Lepsze	Gorsze

Ceny uzależnione są od lokalizacji, stanu technicznego, standardu wykończenia i wyposażenia oraz wielkości gruntu i prawa. Uzbrojenie i zagospodarowanie terenu porównywalne. Budynki podobne pochodzą z XIX i początku XXw., wykonane w podobnej konstrukcji i przy użyciu podobnych materiałów.

7.2.Określenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych:

Określenie wag cech rynkowych wpływających na ceny transakcyjne na lokalnym rynku ustalono, na podstawie preferencji rynku nieruchomości pałacowo parkowych w miejscowościach województwa opolskiego o porównywalnym rozwoju ekonomiczno - gospodarczym. Wagą cechy rynkowej jest udział procentowy w przedziale cenowym ΔC. Ustalono, że cechy rynkowe mają następujące wagi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Ocena
1	Lokalizacja	15	Średnia – miejska peryferyjna, wiejska gminna
			Gorsza - wiejska

2	Stan techniczny	25	Zadowalający: zużycie techniczne od 46 % do 60 %
			Niezadowalający: zużycie techniczne ponad 60 %
3	Wykończenie	25	Standard: elementy wykończenia: stolarka, okładziny podłogowe i tynki w stanie do częściowego remontu
			Niski standard: elementy wykończenia: stolarka, okładziny podłogowe i tynki w stanie do remontu kapitalnego
			Zużyte: elementy wykończenia: całkowicie zużyte
4	Wyposażenie	20	Podstawowe: energia, woda, kanalizacja i co, elementy wyposażenia eksploatowane, do użytku
			Częściowe: energia, woda, kanalizacja i co, elementy wyposażenia znacznie wyeksploatowane, w części zużyte
			Zużyte: jw. lecz całkowicie zużyte
5	Wielkość	10	Lepsza: do 5,0 ha
			Średnia: od 5,0 do 10,0 ha
			Gorsza: powyżej 10,0 ha
6	Prawo	5	Lepsze: prawo własności
			Gorsze: prawo użytkowania wieczystego

7.3. Charakterystyka szacowanej nieruchomości i przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniana	Podobna nr 1 (1)	Podobna Nr 2 (2)	Podobna nr 3 (3)
1	Lokalizacja	Gorsza	Średnia	Gorsza	Średnia
2	Stan techniczny	Niezadowalający	Zadowalający	Niezadowalający	Niezadowalający
3	Wykończenie	Zużyte	Standard	Niski standard	Zużyte
4	Wyposażenie	Częściowe	Podstawowe	Częściowe	Zużyte
5	Wielkość	Lepsza	Średnia	Gorsza	Lepsza
6	Prawo	Lepsze	Lepsze	Lepsze	Gorsze

$C1 = 938,00 \text{ zł/zł/m}^2$, $C2 = 540,22 \text{ zł/m}^2$, $C3 = 411,76 \text{ zł/m}^2$.

Zatem $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 938,00 \text{ zł/m}^2 - 411,76 \text{ zł/m}^2 = 526,24 \text{ zł/m}^2$.

7.4. Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy [zł]
1	Lokalizacja	15	78,94
2	Stan techniczny	25	131,56
3	Wykończenie	25	131,56
4	Wyposażenie	20	105,25
5	Wielkość	10	52,62
6	Prawo	5	26,31

7.5. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek:

Nr 1:

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	15	78,94	-78,94
2	Stan techniczny	25	131,56	-131,56
3	Wykończenie	25	131,56	-131,56
4	Wyposażenie	20	105,25	-52,62

5	Wielkość	10	52,62	26,31
6	Prawo	5	26,31	0
Suma poprawek				-368,37
Cena transakcyjna nieruchomości porównywalnej nr 1				938,00
Skorygowana cena				569,63

Nr 2 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	15	78,94	0
2	Stan techniczny	25	131,56	0
3	Wykończenie	25	131,56	-65,78
4	Wyposażenie	20	105,25	0
5	Wielkość	10	52,62	52,62
6	Prawo	5	26,31	0
Suma poprawek				-13,16
Cena transakcyjna nieruchomości porównywalnej nr 2				540,22
Skorygowana cena				527,06

Nr 3 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Lokalizacja	15	78,94	78,94
2	Stan techniczny	25	131,56	0
3	Wykończenie	25	131,56	0
4	Wyposażenie	20	105,25	52,62
5	Wielkość	10	52,62	0
6	Prawo	5	26,31	26,31
Suma poprawek				105,25
Cena transakcyjna nieruchomości porównywalnej nr 3				411,76
Skorygowana cena				517,01

7.6. Określenie wartości jednostkowej nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach:

Wartość 1m²pu = (569,63 zł/m²+ 527,06 zł/m²+ 517,01 zł/m²): 3 = 537,90 zł/m².

[Słownie: pięćset trzydzieści siedem i 90/100 zł.]

7.7. Określenie wartości jednostkowej gruntu:

7.7.1. Nieruchomości odnotowane w obrocie :

Lp.	Obręb	Data	Pow. m ²	Cena zł	Cena 1m ²	Plan	Uzbrojenie
1	Różniatów	12 / 2015	2587	103 480	40,00	U	pełne
2	Głucholazy	10 / 2015	773	29 800	38,55	MM	pełne
3	Głucholazy	09 / 2015	650	20 060	30,86	MM	pełne
4	Głucholazy	09 / 2015	663	20 430	30,81	MM	pełne
5	Kłodnica	07 / 2015	5580	200 000	35,84	U	pełne
6	Dąbrówka G.	12 / 2014	2508	80 000	31,90	U	pełne

Do celów wyceny zgromadzono informacje o 6 transakcjach gruntów budowlanych z funkcją mieszkaniowo usługową i z zabudową towarzyszącą.

W wyniku analizy stwierdzono, że ceny działek budowlanych na badanym terenie wykazują stabilizację. Odstąpiono od krygowania ceny z tytułu upływu czasu.

Z analizy własnych przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży oraz preferencji potencjalnych nabywców wynika, że ceny tego typu nieruchomości uzależnione są od następujących cech rynkowych: lokalizacji, przeznaczenia w planie miejscowym względnie studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy i uzbrojenia w media infrastruktury technicznej i wielkości.

Opis nieruchomości wziętych do porównań:

Poz. 1 lokalizacja wiejska, powierzchnia do 3000 m², uzbrojenie pełne : energia, woda, kanalizacja i droga, w obszarze zabudowy mieszkaniowej i terenów zielonych. Teren płaski, kształt regularny.

Poz. 5 lokalizacja miejska - lepsza, powierzchnia od 3000 m² do 1 ha, uzbrojenie pełne : energia, woda, kanalizacja i droga, w obszarze zabudowy mieszkaniowej z usługami. Teren płaski, kształt regularny.

Poz. 6 lokalizacja wiejska, do 3000 m², uzbrojenie pełne : energia, woda, kanalizacja i droga, w obszarze zabudowy mieszkaniowej z programem podstawowych usług. Teren płaski, kształt regularny.

Jako nieruchomości podobne wybrano poz. 1, 5 i 6.

Uzyskane ceny nie są zróżnicowane ze względu na cechy rynkowe: wielkość i lokalizację.

ΔC wyliczono z przedziału 31,90 zł/m² do 40,00 zł/m².

7.7.2. Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych:

Określenie wag cech rynkowych wpływających na ceny transakcyjne na lokalnym rynku ustalono, na podstawie preferencji rynku nieruchomości z funkcją zabudowy mieszkaniowej z usługami w miejscowościach województwa opolskiego. Wagą cechy rynkowej jest udział procentowy w przedziale cenowym ΔC . Ustalono, że cechy rynkowe mają następujące wagi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Ocena
1	Wielkość	50	lepsza – do 1000 m ² do 3000 m ²
			średnia – od 3000 do 1 ha
2	Lokalizacja	50	lepsza – miasto powiatowe
			gorsza – obszar wiejski z rozwojem usług

7.7.3. Charakterystyka szacowanego gruntu i przyjętych do porównań, w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruch wyc.	Podobna Nr 1 (1)	Podobna Nr 2 (5)	Podobna Nr 3 (6)
1	Wielkość	średnia	lepsza	średnia	lepsza
2	Lokalizacja	gorsza	gorsza	lepsza	gorsza

$C_1 = 40,00 \text{ zł/m}^2$, $C_2 = 35,84 \text{ zł/m}^2$, $C_3 = 31,90 \text{ zł/m}^2$.

Zatem $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 40,00 \text{ zł/m}^2 - 31,90 \text{ zł/m}^2 = 8,10 \text{ zł/m}^2$.

7.7.4. Wyliczenie poprawek, stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag, pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami porównywalnymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Zakres kwotowy [zł]
1	Wielkość	50	4,05
2	Lokalizacja	50	4,05

7.7.5. Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej, jako ceny transakcyjnej, skorygowanej o sumę poprawek:

Nr 1 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
-----	----------------	---------------	--	------------------------------

1	Wielkość	50	4,05	-4,05
2	Lokalizacja	50	4,05	0
Suma poprawek				-4,05
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 1				40,00
Skorygowana cena				35,95

Nr 2 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Wielkość	50	4,05	0
2	Lokalizacja	50	4,05	-4,05
Suma poprawek				-4,05
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 2				35,84
Skorygowana cena				31,79

Nr 3 :

Lp.	Cechy różniące	Waga cech w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	Poprawki w zł/m ²
1	Wielkość	50	4,05	-4,05
2	Lokalizacja	50	4,05	0
Suma poprawek				-4,05
Cena jednostkowa nieruchomości Nr 3				31,90
Skorygowana cena				27,85

7.7.6. Określenie wartości jednostkowej nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach - jako przedmiotu prawa własności:

Wartość 1m² = (35,95 zł/m² + 31,79 zł/m² + 27,85 zł/m²) : 3 = 31,86 zł/m².

[Słownie : trzydzieści jeden i 86/100 zł.].

7.8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości:

Wartość rynkową nieruchomości w Jarnołówku 19 określono na (po zaokrągleniu):

Nr działki	Miejscowość	Pu m ²	Cena 1m ² pu zł	Wartość w zł
215, 454/2	Jarnołówek 19	1003	537,90	539 514
Z tego :				
Prawo własności gruntu działek 215, 454/1 = 7400 m ² * 31,86 zł/m ²				235 764
Budynki				303 750

[Słownie: pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset czternaście zł].

8. Uzasadnienie określonej wartości - wnioski i uzasadnienia:

Wartość rynkową określono dla aktualnego sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy, na dzień 20-02-2016 r. na :

539 514 zł, z tego prawo własności gruntu 235 764 zł, budynków 303 750 zł.

[Słownie: pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset czternaście zł].

Ceny za nieruchomości podobne wykazują stabilizację. Nieruchomości budownictwa z zakresu usług rehabilitacyjnych i rekreacyjnych są słabo postrzegane w miejscowościach wiejskich. Obiekty budowlane wymagają remontów wykraczających poza zakres robót bieżących. Nie odpowiadają obecnym standardom kreowanych na rynku. Przy określeniu wartości uwzględniono cechy rynkowe i użytkowe nieruchomości.

9. Dane końcowe :

9.1. Klauzule i ustalenia :

- Operat szacunkowy został opracowany zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.

- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu, w jakim został on sporządzony.
- Sporządzony wyciąg z operatu szacunkowego zostanie przekazany do Katastru.
- Zabrania się publikowania fragmentów operatu szacunkowego lub udostępniania go osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej.
- Podstawę do określenia wielkości powierzchni stanowią udostępnione przez Zamawiającego dokumenty. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat szacunkowy jest ważny rok od daty jego sporządzenia.
- Oszacowane w niniejszym operacie szacunkowym wartości nie zawierają opłat i podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości.
- Rzeczoznawca oświadcza, iż spełnia warunki niezależności przy sporządzaniu operatu szacunkowego. Z właścicielami w/w nieruchomości oraz osobami posiadającymi prawa do w/w 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 2015 roku, poz. 1774, 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.

9.2. Załączniki :

- Dokumentacja fotograficzna.
- Informacja z KW.

Krapkowice 20-02-2016 r.











TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1P/00041979/8**, STAN Z DNIA 2016-02-22 09:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	4	Nr podstawy wpisu	2, 3
-----------------------------	----------	-------------------	------

Działy ewidencyjne

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	454/2			1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	NYSKI, GŁUCHOŁAZY, JARNOŁTÓWEK	
Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	215			1, 2, 3
Położenie (numer porządkowy / powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	NYSKI, GŁUCHOŁAZY, JARNOŁTÓWEK	

Obszar całej nieruchomości	0,7400 HA	Nr podstawy wpisu	---
----------------------------	------------------	-------------------	-----

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	- M. 3 ; - TEREN ZABUDOWANY , ROLA , PASTWISKO TRWAŁE.	Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	4		

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA; 1 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00003755/97/, 1997-10-28 00:00:00, 1997-11-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH; 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000693/00/, 2000-02-16 00:00:00, 2001-04-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	OPIS I MAPA; 4 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000693/00/, 2000-02-16 00:00:00, 2001-04-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **OP1P/00041979/8**, STAN Z DNIA 2016-02-22 09:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (<i>numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności</i>)	Lp. 1.	2	1 / 1	---	6
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>Nazwa, siedziba, REGON</i>)	STOBRAWSKIE CENTRUM MEDYCZNE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , KUP, 530938517				

Komentarz do migracji

Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	- UMOWA PRZENIESIENIEA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPORZĄDZONA W SIEDZIBIE URZĘDU MARSZAŁKOWSKIEGO WOJEWÓDZTWA OPÓLSKIEGO W OPOLU PRZED ASESOREM NOTARIALNYM IGOREM FRĄSZCZAKIEM - ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA WALDEMARA MYGI W OPOLU.	Nr podstawy wpisu

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
6	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY , 2015-11-30, ODDZIAŁ CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO W OPOLU; 114-121 (<i>wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt</i>) DZ. KW./OP1P/00004944/15/001, 2015-12-07 14:03:11, 2016-01-11-09.57.34.060703, NIE, 106-110 (<i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt</i>)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1P/00041979/8**, STAN Z DNIA 2016-02-22 09:08

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	2	5
Rodzaj wpisu	INNY WPIS	
Treść wpisu	KSIĘGA WIECZYSTA OBEJMUJE ZABYTKOWY CHARAKTER DOMU ZDROJOWEGO "ALEKSANDRÓWKA", POŁOŻONEGO W JARNOŁTÓWKU 19, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW	
Przedmiot wykonywania	DZIAŁKA 454/2	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	5	DECYZJA W SPRAWIE WPISANIA ZABYTJU DO REJESTRU ABYTKÓW , ZN.5140.2.10.2013.JP, 2013-06-05, OPOLSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW, OPOLE; 89-91 <i>(przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./OP1P/00002900/14/001, 2014-04-14 12:49:00, 2014-05-08-14.14.46.049331, NIE, 87 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OP1P/00041979/8**, STAN Z DNIA 2016-02-22 09:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRUDNIKU, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OP1P

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)