

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

egzemplarz: 1 z 2.

OPRACOWANIE:

mgr inż. Anna Krzymińska Rzeczoznawca Majątkowy
Upr. Ministra Infrastruktury Świadectwo nr 3333

ZLECAJĄCY: Syndyk P. Dariusz Chudy

PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

PRZEDMIOTEM OPRACOWANIA JEST NIERUCHOMOŚĆ LOKALOWA NR 2 POŁOŻONA W BUDYNKU WIELORODZINNYM, PRZY UL. OFIAR KATYNIA NR 24B, W BRZEGU WRAZ Z UDZIAŁEM 243/10000 W PRAWIE WŁASNOŚCI GRUNTU ORAZ W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU

- **WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ (LOKALU MIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ) :**

PP. BERNADETA MIAZEK I ANDRZEJ MIAZEK



Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej, wynosi: 247 000,00 zł

w tym wartość udziału upadłego P. Andrzeja Miazka:

123 500 zł

Opracowała:

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OPRACOWANIE:

mgr inż. Anna Krzywińska Rzecznawca Majątkowy
Upr. Ministra Infrastruktury Świadectwo nr 3333

1. ZLECAJĄCY	Syndyk Dariusz Chudy. Zlecenie z dnia 25.10.2024 r.
2. ZAKRES OPINII	Określenie wartości rynkowej udziału upadłego Andrzeja Miazek w prawie własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.
3. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI	<p>Adres, położenie nieruchomości: Województwo opolskie, powiat brzeski, Brzeg przy ul. Ofiar Katynia nr 24B m 2.</p> <p>Określenie nieruchomości wspólnej: Obręb – 1102-Centrum, nr działek 639/18, pow. 510 m², nr jednostki rejestrowej G.670, KW OP1B/00031117/1. Nieruchomość, zgodnie z zapisem w księdze wieczystej stanowi własność Agencji Mienia Wojskowego w udziale 602/10000 oraz właścicieli wyodrębnionych lokali.</p> <p>Właściciel lokalu (prawo własności): P. Bernadeta MIAZEK oraz Andrzej MIAZEK na podstawie zapisów w Księdze Wieczystej OP1B/00038125/9. Z lokalem związany jest 243/10000 udział w nieruchomości wspólnej oraz w prawie własności gruntu.</p> <p>Opis lokalu: Lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 41,27 m² położony jest na parterze budynku 12-kondygnacyjnego, trzyklatkowego, wraz z budynkami 24A i 24 C w zwartej zabudowie, przy ulicy Ofiar Katynia nr 24B w Brzegu, o następującym układzie funkcjonalnym: 2 pokoje, kuchnia, przedpokój i łazienka z WC. Lokal posiada pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni 2,30 m². Nieruchomość położona przy drodze utwardzonej.</p>
4. WARTOŚĆ RYNKOWA	<p>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej wynosi: 247 000,00 zł</p> <p>Wartość rynkowa udziału upadłego P. Andrzeja Miazek w prawie własności nieruchomości lokalowej, wynosi: <u>123 500 zł</u></p>
5. DATY OPRACOWANIA	<p>data na którą określono stan przedmiotu wyceny: 21.11.2024 r.</p> <p>data oględzin nieruchomości: 21.11.2024 r.</p> <p>data na którą określono wartość nieruchomości: 28.11.2024 r.</p>

(pieczęć i podpisy)

Data sporządzenia opinii: 28.11.2024 r.

SPIS TREŚCI OPRACOWANIA

I. DANE WYJŚCIOWE OPRACOWANIA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przedmiot i zakres wyceny. 2. Cel wyceny. 3. Analiza uwarunkowań prawnych <ul style="list-style-type: none"> - podstawa formalna, - podstawy prawne, - podstawy normatywne, - źródła danych merytorycznych. 4. Daty istotne dla wyceny.
II. OPIS I STAN PRZEDMIOTU WYCENY	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie stanu prawnego. 2. Ustalenia z oględzin nieruchomości. 3. Charakterystyka, lokalizacja i otoczenie nieruchomości. 4. Wskazanie przeznaczenia nieruchomości. 5. Opis stanu techniczno-użytkowego budynku i wycenianego lokalu.
III. ANALIZA I CHARAKTERY- STYKA RYNKU	<ol style="list-style-type: none"> 1. Określenie rodzaju i obszaru rynku. 2. Ogólna charakterystyka i stopień zurbanizowania miejscowości. 3. Ocena stanu rynku lokalnego. 4. Ocena relacji cenowych rynku nieruchomości. 5. Określenie trendów czasowych. 6. Określenie atrybutów rynkowych wpływających na ceny transakcyjne.
IV. OKREŚLENIE METODYKI WYCENY	<p>Wybór sposobu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej</p>
V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ charakterystyka nieruchomości tworzących model wyceny, ➤ określenie wag i skali cech rynkowych, ➤ ustalenie sumy współczynników krygujących, ➤ określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej
VI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uzasadnienie wyniku końcowego, 2. Klauzule, zastrzeżenia i wnioski, 3. Załączniki opracowania.

I. DANE WYŚCIOWE OPRACOWANIA.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 2 położony w Brzegu, przy ul. **Ofiar Katynia nr 24B**.

Właściciel nieruchomości lokalowej (prawo własności):

P. BERNADETA MIAZEK I ANDRZEJ MIAZEK

Nieruchomość wspólna oznaczona na mapie geodezyjnej – obręb 1102 - CENTRUM,

arkusz	9	działki nr	639/18	o pow.	510 m²	KW OP1B/00031117/1
--------	---	---------------	--------	--------	--------------------------	--------------------

PRZEDMIOTOWA NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA STANOWI WŁASNOŚĆ:
**AGENCJI MIENIA WOJSKOWEGO W UDZIALE 602/10000 ORAZ WŁAŚCICIELI
WYODREBNIONYCH LOKALI**

Zakresem opracowania jest określenie wartości rynkowej prawa własności udziału upadłego P. Andrzeja Miazekd.

Określenia wartości rynkowej dokonano według stanu i w poziomie cen na listopad 2024 r.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb obliczenia udziału upadłego Andrzeja Miazek w prawie własności nieruchomości lokalowej dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. ANALIZA UWARUNKOWAŃ PRAWNYCH

Podstawa formalna

Zlecenie Syndyka Dariusza Chudego z dnia 25.10.2024 r.

Podstawy prawne

W wyniku analizy uwarunkowań prawnych, w odniesieniu do przedmiotu, zakresu i celu wyceny, przyjęto niżej wymienione podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity z dnia 11 stycznia 2023 r, Dz.U. z 2023 r. poz. 344).
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z dnia 11 stycznia 2023 r, Dz.U. z 2023 r. poz. 344)
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny Nieruchomości (Dz.U. z dnia 8 września 2023 r. poz. 1832)
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późniejszymi zmianami
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późniejszymi zmianami

6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.)

Postawy normatywne

1. Uwarunkowania Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych.

Źródła danych merytorycznych

- Postępowanie upadłościowe prowadzone przez Syndyka P. Dariusza Chudego,
- Badanie aktualnych zapisów w IV działach Ksiąg Wieczystych OP1B/00031117/1, OP1B/00038125/9 prowadzonych przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzegu, przeprowadzone przez autora opracowania na dzień 28.11.2024 r.,
- Informacje na temat powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, na podstawie księgi wieczystej oraz wypisu z kartoteki lokalowej,
- Informacje o przeznaczeniu w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Brzeg,
- Badania ewidencji gruntów i budynków, według stanu na dzień 21.11.2024 r.,
- Ustalenia z oględzin stanu techniczno - użytkowego określające czynniki wpływające na wartość nieruchomości w obrocie rynkowym. Oględziny nieruchomości przeprowadzono w miesiącu listopadzie 2024 r.
- Zbiór informacji, wyliczeń i analiz - opracowania własne dotyczące cen rynkowych lokali mieszkalnych, nieruchomości gruntowych oraz wartości budynków i urządzeń technicznych w obszarze rynku lokalnego – miasta Brzeg.
- Literatura fachowa tematycznie związana z opracowaniem oraz publikacje branżowe Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przekazywane sukcesywnie.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny:	21.11.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	28.11.2024 r.
Data oględzin nieruchomości:	21.11.2024 r.
Data sporządzenia wyceny:	28.11.2024 r.

II. OPIS I STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

1. OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO

Budynek mieszkalny położony w Brzegu, przy ulicy ***Ofiar Katynia nr 24B***, zlokalizowany jest na działce nr ***639/18***, o powierzchni ***510 m²*** obręb Brzeg - ***1102-Centrum***.

Stan prawny nieruchomości wspólnej określa ***OP1B/00031117/1*** prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzegu.

Przedmiotowa nieruchomość wspólna stanowi własność Agencji Mienia Wojskowego w udziale 602/10000 oraz ***właścicieli wyodrębnionych lokali w ułamkowych częściach***.

Prawo własności nieruchomości lokalowej przysługuje P. Andrzejowi i Bernadecie Miazek na mocy zapisów w Księdze Wieczystej nr OP1B/00038125/9 prowadzonej przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brzegu.

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	5	17
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM NIERUCHOMOŚCI SKIEROWANE PRZECIWKO PRAWU WSPÓŁWŁASNOŚCI ANDRZEJA I BERNADETY MIAZEK W USTAWOWEJ WSPÓLNOŚCI, W ZWIĄZKU Z OGŁOSZENIEM UPADŁOŚCI ANDRZEJA MIAZKA JAKO OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁANOŚCI GOSPODARCZEJ ZGODNIE Z POSTANOWIENIEM SĄDU REJONOWEGO W OPOLU V WYDZIAŁU GOSPODARCZEGO, SEKCJI DS UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH Z DNIA 21 CZERWCA 2019 ROKU W SPRAWIE SYGN. AKT V GU 288/18 OF	

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	1	3, 15
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA	
Suma (słownie), waluta	83719,51 (OSIEMDZIESIĄT TRZY TYŚIĄCE SIEDEMSET DZIEWIĘTNAŚCIE 51/100) ZŁ	
Odsetki (rodzaj)	ZMIENNE	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 POŻYCZKA	
Termin zapłaty	2020-11-20	
Rodzaj zmiany	Lp. 1. ZMIANA WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny		
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba,	Lp. 1. PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

REGON)			
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)		2	4, 16
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		58603,66 (PIĘĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY SZESZCSET TRZY 66/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (<i>numer wierzytelności / wierzytelność</i>)	Lp. 1.	1	ODSETKI I INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE Z TYTUŁU POŻYCZKI
Termin zapłaty		2020-11-20	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	ZMIANA WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (<i>nazwa, siedziba, REGON</i>)	Lp. 1.	PROKURA NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ WIERZYTELNOŚCI FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WROCŁAW, 140317429	

Aktualną treść powyższej księgi wieczystej zbadano dnia 28 listopada 2024r. za pośrednictwem Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych udostępnionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości na stronie <http://ekw.ms.gov.pl/pdcbdkw/pdcbdkw.html>. W załącznikach do operatu dokonano opisu treści ww. księgi.

2. OKREŚLENIE STANU EWIDENCYJNEGO

Stan ewidencyjny ustalono na podstawie wglądów do wypisów z rejestru gruntów, sporządzonych przez Starostę Brzeskiego na dzień 21.11.2024r.

Określenie poszczególnych użytków według ewidencji gruntów:

Obręb	Numer działki	Opis użytków	Klasa gruntu	Powierzchnia użytku [ha]	Powierzchnia działki [ha]
1102	639/18	Tereny mieszkaniowe	B	0,0510	0,0510

Określenie danych z kartoteki budynków:

Nr. ewid. budynku	Numer działki	Funkcja budynku	Adres	Liczba kond. nad/podz.	Powierz. zabud [m ²]	Pow. uż. lokali [m ²]	Rok budowy
857	639/18	Budynek mieszkalny	Ofiar Katynia 24B	12/1	246	1617,32	1986

3. USTALENIA Z OGLEDZIN NIERUCHOMOŚCI.

Określenia stanu techniczno-użytkowego nieruchomości lokalowej dokonano w wyniku oględzin przeprowadzonych w dniu 21.11.2024 r. W wyniku przeprowadzonych oględzin dokonano ustaleń m.in.: zakresu lokalizacji, stanu zagospodarowania, wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, topografii i warunków geotechnicznych terenu, stanu techniczno-użytkowego lokalu, standardu i funkcjonalności, zakresu remontów bieżących i kapitalnych.

W związku z brakiem możliwości wejścia na teren nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny, oględziny dokonano w ograniczonym zakresie, przyjmując stan techniczno-użytkowy lokalu, standard i funkcjonalność przyjęto jako przeciętny oraz zadawalający.

3. CHARAKTERYSTYKA, LOKALIZACJA I OTOCZENIE NIERUCHOMOŚCI.

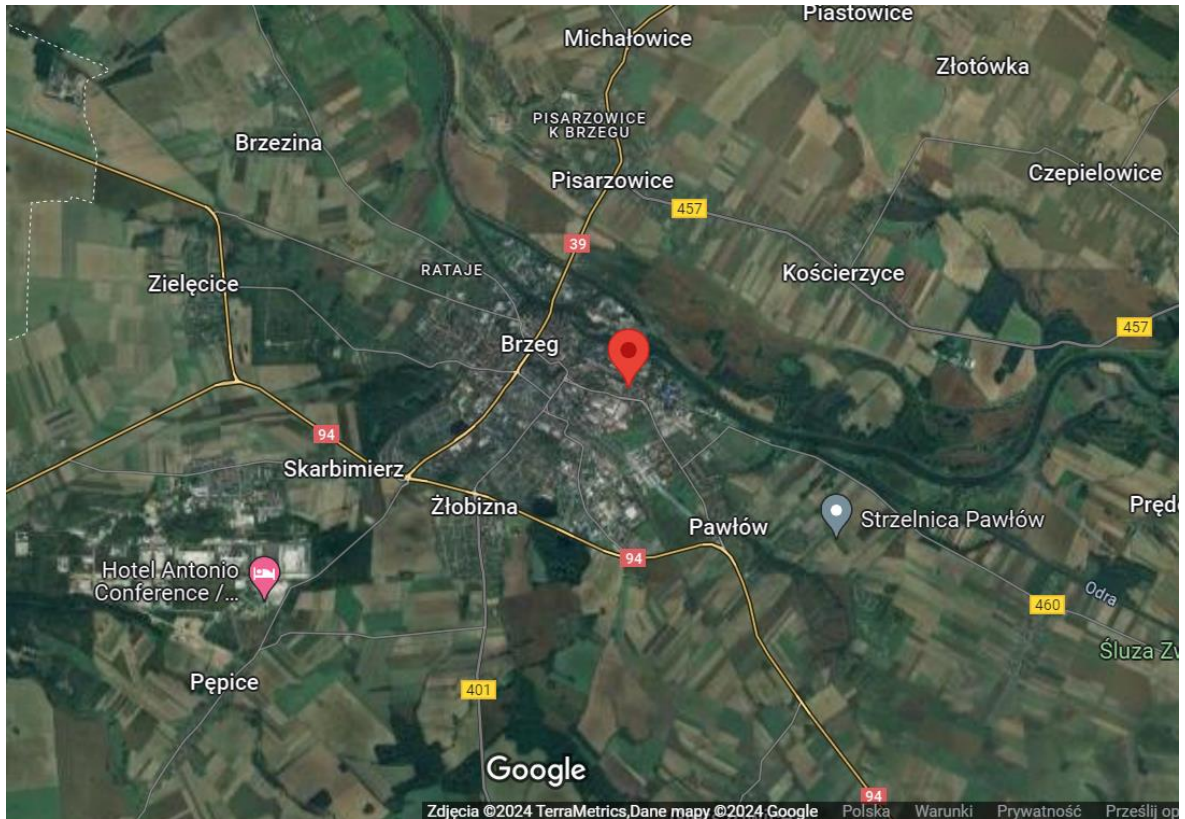
Przedmiotowy budynek wielomieszkaniowy położony jest przy ul. **Ofiar Katynia nr 24B**, w strefie śródmiejskiej miasta Brzeg (grunty o dominującej funkcji mieszkaniowej).

Nieruchomość położona jest na terenie zwartej zabudowy miejskiej o dominującej funkcji budownictwa wielomieszkaniowego. Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej części miasta.

Najbliższe otoczenie, jak i dalsze sąsiedztwo stanowi zabudowa wielomieszkaniowa, są to budynki o tradycyjnej architekturze, w formie zabudowy wolnostojącej i zwartej. W bliskiej odległości znajduje się Osiedle mieszkaniowe „Cztery Korony”, Szkoła Podstawowa, market Lewiatan, cmentarz, rzeka Odra. Układ komunikacji miejskiej zapewnia ul. Ofiar Katynia, Piwowska oraz ul. Bohaterów Monte Cassino jako główne ulice tej części miasta.

Nieruchomość położona jest w linii prostej w odległości od:

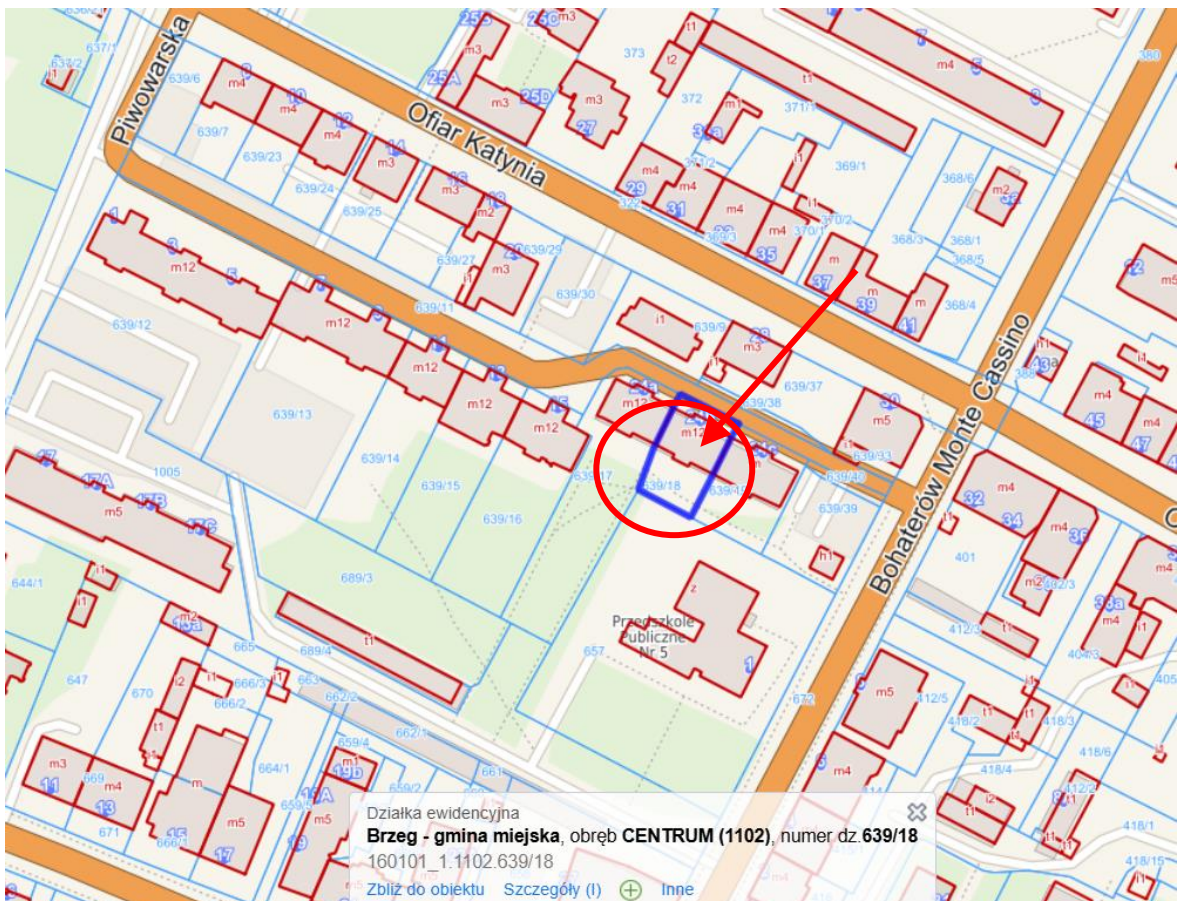
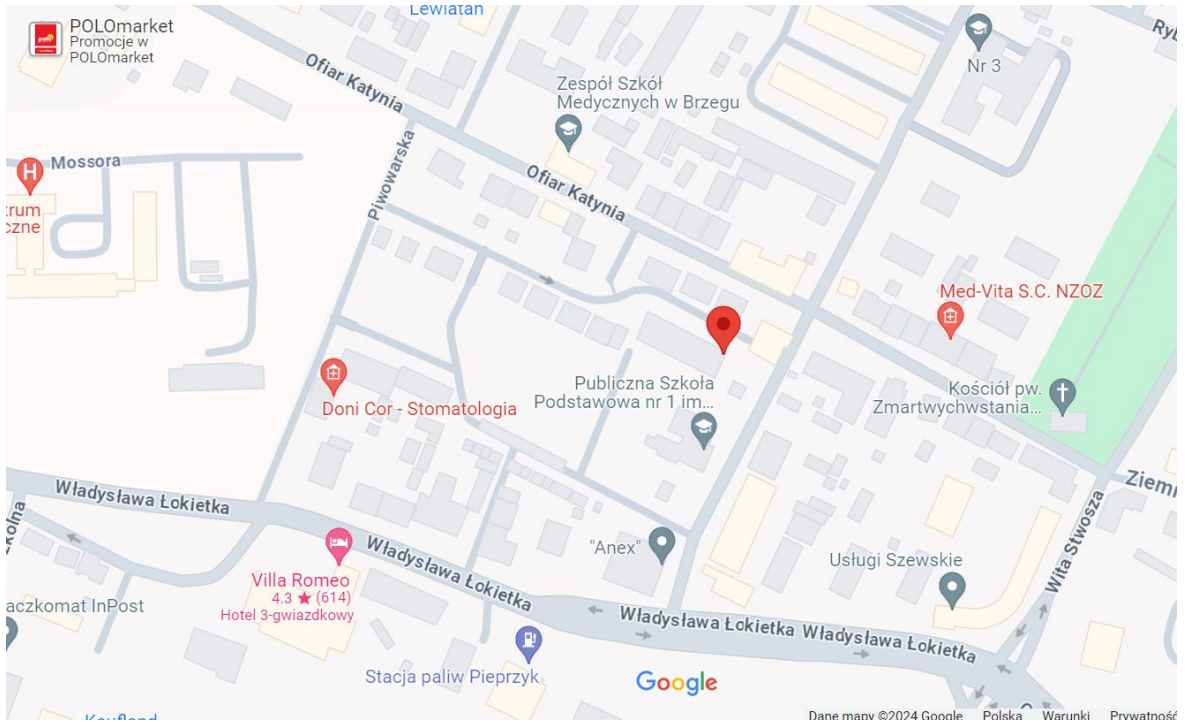
- obiektów administracji państwowej i samorządowej - ok. 1,45 km (Urząd Miasta Brzeg),
- głównego węzła komunikacji miejskiej - ok. 1,20 km (droga krajowa nr 39),
- centrum handlowo - usługowego KAUFLAND - ok. 450 m,
- stacja kolejowa PKP oraz dworzec autobusowy – ok. 1000 m.



Występuje możliwość podłączenia do urządzeń:

- * sieci elektrycznej,
- * sieci wodociągowej,
- * sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- * sieci gazowej,
- * sieci c.o.

Nieruchomość położona przy drodze utwardzonej.



4. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Brzeg, zatwierdzonym Uchwałą nr LII/359/14 z dnia 25 kwietnia 2014 roku w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. Osiedla zachodniego, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenach oznaczonych symbolem:

E11.MN/U/Z/KS - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią; funkcja mieszkaniowa ze skoncentrowanymi usługami oraz zielenią; funkcja usługowa wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (w tym usługi oświaty); funkcja zieleni urządzonej; funkcja obsługi komunikacji samochodowej – garaże.



5. OPIS STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO BUDYNKU I WYCENIANEGO LOKALU.

Dane ogólne budynku wielomieszkaniowego

- ◆ Budynek mieszkalny XII - kondygnacyjny, jednoklatkowy, wielomieszkaniowy. Płyta fundamentowa żelbetowa i betonowa, monolityczna na podkładzie z chudego betonu. Ściany piwnic i kondygnacji nadziemnych zewnętrzne i wewnętrzne z prefabrykatów żelbetowych systemu Żerań. Izolacja przeciwwilgociowa fundamentów i ścian piwnic z dwóch warstw papy na lepiku. Stropy i schody z prefabrykatów żelbetowych systemu Żerań. Konstrukcja dachu z elementów prefabrykowanych żelbetowych i płyt korytkowych, uzupełnionych betonem monolitycznym, bez ocieplenia. Pokrycie trzema warstwami papy asfaltowej na lepiku. Ścianki działowe z cegły ceramicznej dziurawki. Tynki cementowo-wapienne. Posadzki cementowe w piwnicy, w pomieszczeniach pozostałych z płytek PCV i lastryko. Stolarka – okna zespolone, drzwiowa – skrzydła drzwiowe płytowe pełne i szklone. Zużycie techniczne stosowne do wieku budynku.

Dane ogólne budynku:

- technologia budowy - wielki blok, system Żerań,
- liczba kondygnacji - 11 + piwnica
- rok budowy - 1986
- dane podstawowe techniczno-użytkowe
 - * powierzchnia zabudowy - 217,00 m²
 - * powierzchnia użytkowa - 1617,32 m²

Dane techniczno-użytkowe lokalu

Lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 41,21 m² położony jest na parterze o następującym układzie funkcjonalnym: 2 pokoje, kuchnia, przedpokój i łazienka z WC. Lokal posiada pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o powierzchni użytkowej 2,30 m².

WYKOŃCZENIE - W związku z brakiem możliwości wejścia na teren nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny, oględziny dokonano w ograniczonym zakresie, przyjmując stan techniczno-użytkowy lokalu, standard i funkcjonalność przeciętny oraz zadawalający.

➤ INSTALACJE

- ◆ C.O. gazowe
- ◆ wodno-kanalizacyjna
- ◆ elektryczna
- ◆ domofonowa
- ◆ gazowa

Powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi: **41,21 m²**

Lokal mieszkalny o powierzchni 41,21 m² posiada wyodrębniony udział w gruncie oraz w częściach wspólnych budynku (udział 243/10000).

III. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

1. OKREŚLENIE RODZAJU I OBSZARU RYNKU

Analiza lokalnego rynku przeprowadzona została w celu określenia merytorycznych podstaw rynkowych wyceny, w odniesieniu do notowań własności nieruchomości lokalowych. Analizę rynku lokalnego określono w odniesieniu do lokali mieszkalnych, zlokalizowanych w obiektach wielomieszkaniowych, położonych na terenie zabudowy osiedlowej o dominującej funkcji budownictwa wielomieszkaniowego miasta Brzeg.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I STOPIEŃ ZURBANIZOWANIA MIEJSCOWOŚCI

BRZEG -leży Na Nizinie Śląskiej, na historycznym szlaku łączącym wschód z zachodem – paneuropejskiej Via Regia, w miejscu gdzie niegdyś u wysokiego brzegu rzeki Odry krzyżowała się ta Królewska Droga z drogą ku Morzu Bałtyckiemu. Łatwo tu dotrzeć z każdego krańca Europy dzięki dogodnej odległości od lotniska we Wrocławiu (ok. 50 km), korzystając z autostrady, dróg lokalnych lub dzięki połączeniom kolejowym.

Warto poznać rodzinne miasto Bartolomeusa Steina – pierwszego Ślązaka, który w dobie średniowiecza stworzył prekursorski, pełny opis swej dzielnicy. Warto odwiedzić miejsce kilkusetletniego panowania piastowskiego rodu książąt brzeskich, miasto urodzin malarza Oskara Molla, czy światowej sławy dyrygenta Kurta Masura.

O bogatej przeszłości Brzegu świadczą dziś monumentalne zabytki. Najokazalszym jest siedziba piastowskiego rodu – zamek książąt brzeskich. Godne uwagi są brzeskie kościoły, w tym jedna z najwyższych gotyckich świątyń na Śląsku – kościół św. Mikołaja, czy pojezuicki, barokowy kościół Podwyższenia Krzyża Świętego. Zachwyty odwiedzających zawsze wzbudza renesansowy Ratusz z pięknymi wnętrzami.

Miłośnicy architektury zobaczą w Brzegu piękne gotyckie, renesansowe i barokowe kamienice mieszczańskie. Szukający aktywnego wypoczynku będą mieli okazję skorzystać z licznych nowoczesnych obiektów sportowych, w tym krytej pływalni i wielofunkcyjnego stadionu. Przez miasto wiodą piesze i rowerowe szlaki turystyczne, w tym Szlak Polichromii Brzeskich z zabytkami gotyckiego malarstwa ściennego. Brzeskie parki dadzą możliwość wytchnienia w skwarne dni. Wśród wielu ofert Brzeskiego Centrum Kultury i lokalnych stowarzyszeń kulturalnych znajdzie się również coś dla ducha. Smakosze zaś zaspokoją swe gusta rozkoszując się smakiem brzeskich słodkości i propozycjami lokalnej kuchni.

Informacje praktyczne – dojazd autostradą A4 (zjazd 190 – węzeł Przylesie), połączenie kolejowe – międzynarodowa magistrala kolejowa E – 33, droga krajowa nr 39 oraz 94.



Miasto Brzeg położone jest w południowo – zachodniej części Polski, w zachodniej części województwa opolskiego, w połowie drogi między Wrocławiem a Opolem. Według podziału administracyjnego Brzeg jest gminą miejską. Pod względem regionalizacji geograficzno – fizycznej, miasto leży w środkowej części Niziny Śląskiej. Zdecydowanie większa jego część znajduje się na Równinie Wrocławskiej, jedynie niewielka, północno – wschodnia część Brzegu znajduje się w obrębie Pradoliny Wrocławskiej (doliny Odry). Historycznie i kulturowo związany z Dolnym Śląskiem. Zajmuje powierzchnię około 14,6 km² i jest 4 co do wielkości miastem w województwie opolskim. Od strony północno-wschodniej graniczy z gminą Lubsza, a od południowo-wschodniej i zachodniej z gminą Skarbimierz.

Brzeg stanowi centrum społeczne, kulturalne i gospodarcze całego subregionu. Swoje siedziby mają tu organy władzy samorządowej (starostwo powiatowe i urząd miasta) i rządowej (prokuratura rejonowa, sąd rejonowy, komenda powiatowa policji i komenda państwowej straży pożarnej), zakłady pracy, specjalistyczne placówki opieki zdrowotnej, placówki edukacyjne, w tym również szkoła wyższa.

Miasto zajmuje istotne miejsce w systemie komunikacyjnym. Jest węzłem kolejowym (magistrala Wrocław – Przemyśl – E-30 i lokalne połączenie Brzeg – Nysa). Przez miasto przebiegają drogi krajowe (39 i 94), powiatowe i gminne. W odległości 18 km od miasta znajduje się wjazd na autostradę A4. Ważnym szlakiem komunikacyjnym jest także przepływająca przez miasto rzeka Odra.

Brzeg jest ośrodkiem przemysłowym i gospodarczym, zarówno w województwie opolskim, jak i w skali całego kraju. W mieście wyróżnić możemy fabryki maszyn rolniczych, silników elektrycznych, zakłady tłuszczowe, cukiernicze.

Liczba mieszkańców miejscowości:	36 675
Powierzchnia gminy:	14,6 km ²
Położenie miasta:	Nizina Śląska województwo opolskie nad rzeką Odrą
Stopa bezrobocia ustalona na podstawie komunikatu GUS (wg. stanu na 07.2024) na terenie powiatu brzeskiego:	8,50% (2,4 tys. osób)

3. OCENA STANU RYNKU LOKALNEGO

Rynek nieruchomości na terenie miasta Brzeg, w odniesieniu do wtórnego obrotu nieruchomości lokalowych w latach 2022-2024 charakteryzuje się wystarczającym zakresem transakcji kupna-sprzedaży. Popyt na lokale zależy w dominującym zakresie od lokalizacji (dzielnica miasta), standardu i stanu technicznego lokalu, wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz powierzchni użytkowej.

Największym zainteresowaniem potencjalnych nabywców cieszą się lokale o mniejszym metrażu, zlokalizowane w budynkach do 5 kondygnacji, w obiektach położonych na terenach o korzystnych warunkach siedliskowych i atrakcyjnych urbanistycznie, o dogodnych warunkach komunikacyjnych oraz pełnym wyposażeniu w urządzenia techniczne. Natomiast mniejszym zainteresowaniem objęte są lokale zlokalizowane na terenach o podwyższonym natężeniu hałasu i ruchu ulicznego w obiektach wielokubaturowych i wielokondygnacyjnych.

Przedmiotowy lokal zlokalizowany jest w dzielnicy śródmiejskiej miasta Brzeg, w obrębie o przeciętnych walorach lokalizacyjnych, pełnym wyposażeniu w infrastrukturę oraz dominującej funkcji użytkowej budownictwa wielomieszkaniowego.

4. OCENA RELACJI CENOWYCH RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono, że najwyższe jednostkowe notowania cenowe uzyskują lokale o małym lub średnim metrażu, zlokalizowane w nowopowstających dzielnicach o korzystnych walorach lokalizacyjnych.

W wyniku analizy porównawczej ustalono, że średnie ceny jednostkowe sprzedaży lokali o podobnych walorach lokalizacyjnych i standardzie wykonawstwa, w latach 2019-2021 oscylowały w granicach od 5 065,05 zł/m²p.u. do 6 773,76 zł/m² p.u.

Ustaleń relacji cenowych dokonano w wyniku analizy własnej bazy danych notowań podobnych nieruchomości lokalowych na rynku lokalnym, zlokalizowanych w obrębie terenów o dominującej funkcji budownictwa wielomieszkaniowego, wybudowanych w latach osiemdziesiątych-dziewięćdziesiątych

5. OKREŚLENIE TRENDÓW CZASOWYCH

W celu określenia współczynnika korekty czasowej dokonano wyboru z dostępnych materiałów źródłowych notowań cen sprzedaży lokali o zbliżonych walorach lokalizacyjnych i urbanistycznych, standardzie wykonawstwa, różniących się wyłącznie datą transakcji i ceną sprzedaży. W wyniku przeprowadzonych obliczeń metodą analizy dynamiki wahań cen w okresie ostatnich 18 miesięcy, potwierdzonych określeniem współczynnika zmian cenowych obliczonym dla n-tej pary nieruchomości ustalono, że współczynnik korekty czasowej określony na podstawie obrotu wtórnego nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości gruntowych tworzących model wyceny, zlokalizowanych w danej dzielnicy oscyluje w granicach 0,94 do 1,02.

6. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW RYNKOWYCH WPŁYWAJĄCYCH NA CENY TRANSAKCYJNE

W wyniku wyliczeń analityczno-porównawczych transakcji sprzedaży oraz na podstawie informacji uzyskanych z wywiadów środowiskowych przyjęto, że ceny sprzedaży lokali na rynku wtórnym, zlokalizowanych w danej dzielnicy, zależne są w dominującym zakresie od następujących cech rynkowych:

- lokalizacja – sąsiedztwo i otoczenie,
- standard lokalu,
- stan techniczny,
- funkcjonalność,
- usytuowanie lokalu w budynku.

IV. OKREŚLENIE METODYKI WYCENY.

1. WYBÓR SPOSOBU OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

Cel i zakres wyceny oraz stan prawny nieruchomości obligują do określenia wartości rynkowej. Koniunktura rynku oraz dostępna liczba transakcji lokali o zbliżonych walorach techniczno-użytkowych, daje podstawę do zastosowania podejścia porównawczego – metody korygowania ceny średniej.

Określając wartość rynkową nieruchomości lokalowej zastosowano:

- *podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej.*

Zgodnie art.153 pkt.1. ustawy o gospodarce nieruchomościami w podejściu porównawczym wartość nieruchomości lokalowych określono przy założeniu, że wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość lokalu skorygowano ze względu na cechy różniące, z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze zastosowano dla znanych cen i cech lokali podobnych do wycenianego.

W celu wyceny nieruchomości metodą korygowania ceny średniej dokonano wyboru transakcji o najbardziej zbliżonych cechach urbanistycznych, lokalizacyjnych, oraz funkcji użytkowej. W toku wyliczeń i analiz pominięto transakcje z bazy danych tych lokali, które wykazywały zbyt niskie, lub zbyt wysokie ceny oraz sporadycznie występujące na rynku.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

Uwzględniając poprzednio przytoczone kryteria i zasady wyceny nieruchomości lokalowych przyjęto cenę kształtującą się w obrocie dla lokali o podobnych walorach urbanistycznych, lokalizacyjnych oraz standardzie wykonawstwa:

w poziomie cen listopad 2024 r.

Wartość końcową jednostki powierzchni użytkowej lokalu określono jako średnią cenę rynkową z przedziału uzyskanego w wyniku korygowania ceny średniej.

W podejściu ustalono współczynniki korygujące przez porównywanie cech wybranych lokali w zakresie cen minimalnych i maksymalnych stosowanych w obrocie.

Ponadto dokonano ustaleń korygujących wartości reprezentatywnych nieruchomości lokalowych w odniesieniu do trendu zmian cenowych w okresie ostatnich dwóch lat w stosunku do daty wyceny.

Nieruchomości lokalowe tworzące model wyceny:

W wyniku analizy bazy danych notowań rynku lokalnego wybrano szereg reprezentatywnych nieruchomości lokalowych stanowiących model do dalszych wyliczeń (załącznik opracowania). Ustalono, że średnia cena jednostkowa wycenianych lokali znajduje się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną przyjętego modelu.

Wszystkie nieruchomości lokalowe przyjęte do analizy położone są w dzielnicach o zbliżonych walorach lokalizacyjnych oraz stopniu zagospodarowania terenu i powierzchni użytkowej.

Cenę średnią określono w oparciu o skorygowane ceny jednostkowe modelu wyceny w wysokości:

5964,00 zł/m²

Dane bazowe nieruchomości porównawczych zawarte zostały w formie tabeli notowań cenowych nieruchomości tworzących model wyceny (załącznik opracowania).

Ustalenie brzegowych wartości sum współczynników korygujących.

$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,849$ granica dolna sumy wskaźników korygujących,

$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,142$ granica górna sumy wskaźników korygujących,

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej

Lp.	Cechy rynkowe	charakterystyka wycenianej nieruchomości	charakterystyka nieruchomości C _{min}	charakterystyka nieruchomości C _{max}
1.	Lokalizacja	przeciętna	poniżej przeciętna	korzystna
2.	Standard lokalu	zadawalający	przeciętny	wysoki
3.	Stan techniczny	zadawalający	poniżej przeciętny	dobry
4.	Funkcjonalność	przeciętna	ograniczona	korzystna
5.	Usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	poniżej przeciętne	korzystne

Określenie wag cech rynkowych

W wyniku analizy transakcji kupna-sprzedaży oraz na podstawie własnych informacji uzyskanych w wyniku badań preferencji potencjalnych nabywców, ustalono że ceny nieruchomości lokalowych w dominującym zakresie zależne są od następujących cech rynkowych:

- lokalizacji – sąsiedztwa i otoczenia – 25%,
- standardu lokalu – 25%,
- stanu technicznego – 15%,
- funkcjonalności – 20%,
- usytuowania lokalu w budynku – 15%.

Na podstawie analizy rynku dokonano wyboru wag cech rynkowych oraz ustaleń procentowych dla przyjętych atrybutów.

Oceny nieruchomości lokalowej dokonano na podstawie poniższej skali cech rynkowych:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
lokalizacja	korzystna	położenie w centrum dzielnicy, dostępność centrów handlowo-usługowych, obiektów użyteczności publicznej oraz głównego węzła komunikacji miejskiej.
	przeciętna	położenie poza centrum dzielnicy, rejon o średniej intensywności zabudowy, dostępność do placówek handlowych, usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej.
	poniżej przeciętna	położenie na obrzeżach dzielnicy, rejon częściowo zurbanizowany, ograniczona dostępność do placówek handlowych, usługowych, obiektów użyteczności publicznej.
standard lokalu	wysoki	lokale o korzystnych i nowatorskich rozwiązaniach architektonicznych, ponadnormatywny standard wykonawstwa i wyposażenia, korzystna estetyka wnętrza
	zadawalający	lokale o typowych rozwiązaniach architektonicznych, przeciętny standard wykonawstwa i wyposażenia, typowa estetyka wnętrza
	przeciętny	lokale o nietypowych i niekorzystnych rozwiązaniach architektonicznych, poniżej przeciętny poziom wykonawstwa i wyposażenia
stan techniczny	dobry	budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, standard wykonawstwa zadawalający, normatywny przebieg remontów bieżących i kapitalnych. Stopień zużycia nie przekracza 30%
	zadawalający	budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej lub przemysłowej, standard wykonawstwa przeciętny, przeciętny zakres remontów bieżących i kapitalnych. Stopień zużycia nie przekracza 50%
	poniżej przeciętny	budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej lub przemysłowej, niski standard wykonawstwa, ograniczony zakres remontów bieżących i kapitalnych. Stopień zużycia ponad 50%
funkcjonalność	korzystna	korzystne i nowoczesne rozwiązania funkcjonalne, pełny zakres pomieszczeń pomocniczych (m.in. sanitariaty, ubikacje, piwnice, balkony, tarasy)
	przeciętna	typowa funkcjonalność pomieszczeń mieszkalnych, przeciętna dostępność do pomieszczeń pomocniczych
	ograniczona	lokale o znikomej funkcjonalności pomieszczeń, ograniczona dostępność do sanitariatów i pomieszczeń pomocniczych, ślepa kuchnia
usytuowanie lokalu w budynku	korzystne	I – piętro
	przeciętne	piętra pośrednie
	poniżej przeciętne	parter oraz ostatnie piętro

Ustalenie sumy współczynników korygujących.

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na wartość	Zakres współczynników	Cechy wycenianej nieruchomości	Wartość szacunkowa współczynnika
1.	Lokalizacja	25	0,212-0,286	przeciętna	0,250
2.	Standard lokalu	25	0,212-0,286	zadawalający	0,250
3.	Stan techniczny	15	0,127-0,171	zadawalający	0,150
4.	Funkcjonalność	20	0,17-0,228	korzystna	0,228
5.	Usytuowanie lokalu	15	0,127-0,171	poniżej przeciętne	0,127
Wartość współczynnika					1,005

Wyliczeń dokonano w oparciu o następującą formułę:

$$W_{Gj} = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

$$W_G = W_{Gj} \times P$$

gdzie:

W_G - wartość nieruchomości lokalowej

W_{Gj} - wartość jednostkowa nieruchomości lokalowej

C_{sr} - średnia cena transakcji obliczona na podstawie modelu wyceny

U_i - wskaźniki korygujące według cech rynkowych

n - liczba cech rynkowych ($n=5$)

P - powierzchnia lokalu

Wartość jednostkowa prawa własności nieruchomości lokalowej wynosi:

$$W_{Gj} = 5\,964,00 \text{ zł/m}^2 \times 1,005 = \underline{\underline{5\,993,82 \text{ zł/m}^2}}$$

VI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej wynosi:

$$W_n = 41,21 \text{ m}^2 \text{ p.u.} \times \underline{5\,993,82 \text{ zł/m}^2} = 247\,005,32 = \underline{247\,000,00 \text{ zł}}$$

Wartość udziału Pana Andrzeja Miazek wynoszącego 1/2 części nieruchomości lokalowej wynosi: 123 500 ~ 123 500 zł

słownie: sto dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych.

UZASADNIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO:

Przeprowadzona analiza rynku i porównanie notowań cen w skali lokalnej pozwala sądzić, że określona wartość prawa własności do lokalu mieszkalnego odpowiada wartości stosowanej w obrocie rynkowym w poziomie cen na dzień sporządzenia opinii.

Określona wartość nieruchomości lokalowej stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania w warunkach normalnie funkcjonującego rynku, przyjmując założenia określone w art. 151.1. ustawy o g.n.

KLAUZULE, ZASTRZEŻENIA I WNIOSKI:

1. Przeprowadzona analiza rynku i porównanie notowań cen w skali lokalnej pozwala sądzić, że określona wartość prawa własności do lokalu odpowiada wartości stosowanej w obrocie rynkowym.
2. W opracowaniu zakłada się, że przez najemców nie zostały ukryte fakty, które miałyby znaczący wpływ na wartość nieruchomości.
3. Inwentaryzacja techniczna lokalu mieszkalnego sporządzona została wyłącznie dla potrzeb wyceny i nie posiada charakteru budowlanej ekspertyzy technicznej
4. Okres monitorowania rynku : transakcje kupna sprzedaży dla rynku lokalnego w okresie ostatnich dwóch lat.
5. Określona wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości nie uwzględnia opłat i podatków związanych ze sprzedażą. Dane opracowania odpowiadają stanowi dla celu określonego zleceniem.
6. Publikowanie opinii bez zgody biegłego oraz uzgodnienia formy i treści jest zastrzeżone. Wykorzystanie opinii dla innych celów i w innym czasie wymaga ponownego opracowania.

OPRACOWAŁA:

ZALĄCZNIKI OPRACOWANIA:

1. Informacja o bazie danych stanowiących model do ustalenia wartości lokalu mieszkalnego.
2. Dokumentacja własnościowa.
- badanie aktualnych zapisów w IV działach przedmiotowej księgi wieczystej,
3. Informacja o bazie danych stanowiących model do ustalenia wartości lokalu mieszkalnego.
4. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości i otoczenia.

Oława, 28.11.2024 r.

Załącznik stanowi integralną część operatu.

ZESTAWIENIE TABELARYCZNE TRANSAKcji
TWORZĄCYCH GRUPĘ NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Lp.	Nr rep.	Data transakcji	Brzeg, ulica	Cena skorygowana [zł/m ² p.u.]	Pow. lokalu [m ² p.u.]
1	1010/2024	2024-03-25	Ofiar Katynia	6299,98	41,27
2	1169/2024	2024-03-20	Władysława Jagiełły	5961,64	57,87
3	902/24	2024-03-11	Staromiejska	5798,32	35,70
4	857/2024	2024-02-26	Wojska Polskiego	6498,95	47,70
5	1060/2024	2024-02-23	Piwowarska	5795,40	59,53
6	505/2024	2024-02-16	Zakonnic	6808,28	45,90
7	1017/2024	2024-02-16	Mikołaja Reja	5251,14	48,18
8	369/2024	2024-01-18	Piwowarska	5065,05	57,65
9	247/2024	2024-01-16	Młynarska	5387,21	29,70
10	63/2024	2024-01-05	Krzyszowica	6391,08	36,77
11	5551/2023	2023-12-05	Piastowska	5547,34	27,04
12	4902/2023	2023-10-26	Piwowarska	6733,11	41,14
13	2701/2023	2023-10-04	Rybacka	6104,03	37,68
14	2366/2023	2023-09-22	Piwowarska	6773,76	51,67
15	2787/2023	2023-06-07	Piastowska	5575,81	46,63
16	2699/2023	2023-05-24	Ofiar Katynia	5432,90	52,09
Wartość średnia 1 m ²				$95\,424 : 16 = 5964,00$ ~5 964,00 zł	

Dane o nieruchomościach stanowiących model wyceny:

- rynek lokalny Brzeg – nieruchomości o zbliżonych walorach lokalizacyjnych i stopniu zagospodarowania oraz porównywalnych notowaniach cenowych w obrocie rynkowym
- nieruchomości tworzące model wyceny stanowią lokale zlokalizowane na terenie zorganizowanej zabudowy osiedlowej o dominującej funkcji budownictwa wielomieszkaniowego.
- forma władania – własność.

Uwarunkowania wyboru nieruchomości tworzących model wyceny:

- dokonano wyboru transakcji nieruchomości podobnych o najbardziej zbliżonych cechach rynkowych, stanie zagospodarowania, funkcjonalności użytkowej oraz przeznaczeniu.
- w wyniku analiz pominięto transakcje, które wykazywały zbyt niskie lub zbyt wysokie ceny oraz sporadycznie występujące na rynku,
- dokonano ustaleń wartości nieruchomości stanowiących model korygowanej ceny średniej w odniesieniu do zmian cenowych w okresie ostatnich dwóch lat.

Nieruchomości tworzące model wyceny ustalono na podstawie analizy cen transakcyjnych rynku lokalnego (akty notarialne).

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - OTOCZENIE



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA - BUDYNEK

