

# OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej zabudowanej  
zlokalizowanej w Markłowicach przy ulicy Jabłoniowej 23**



- Przedmiot wyceny:** nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w gminie Markłowice, miejscowości Markłowice, przy ulicy Jabłoniowej 23, opisana w ewidencji gruntów działkami numer 439/15 o powierzchni 0,0740 ha dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00001953/3.
- Zakres wyceny:** prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej.
- Cel wyceny:** oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.
- Autor wyceny:** Iwona Kubarek  
▪ Rzeczoznawca Majątkowy
- Data opracowania:** 24 maja 2023 roku



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Markłowicach, przy ulicy Jabłoniowej 23.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1565-2023

## **Wyciąg z operatu szacunkowego**

### **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w gminie Markłowice, miejscowości Markłowice, przy ulicy Jabłoniowej 23, opisana w ewidencji gruntów działkami numer 439/15 o powierzchni 0,0740 ha dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00001953/3.

### **2. Zakres wyceny**

Wycenie podlega prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej, w tym:

- prawo własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działką numer 439/15;
- prawo własności składnika budowlanego posadowionego na gruncie w postaci budynku mieszkalnego.

### **3. Cel wyceny**

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

### **4. Daty sporządzenia operatu szacunkowego**

Operat szacunkowy zakończono dnia 24 maja 2023 roku.

### **5. Wartość przedmiotu wyceny**

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania opisanej powyżej nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, łącznie na: **282 000,00 PLN** (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych).

### **6. Podpis rzeczoznawcy majątkowego**

**Iwona Kubarek**



## Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego .....	2
1. Przedmiot wyceny.....	4
2. Zakres wyceny .....	4
3. Cel wyceny.....	4
4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego .....	4
4.1 podstawy formalne .....	4
4.2 podstawy prawne .....	4
4.3 podstawy metodologiczne .....	4
4.4 źródła danych merytorycznych .....	4
5. Daty istotne dla procesu szacowania.....	5
6. Określenie stanu przedmiotu wyceny .....	5
6.1 stan prawny nieruchomości .....	5
6.2 charakterystyka nieruchomości .....	7
6.3 uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie .....	7
6.4 składnik budowlany nieruchomości .....	8
6.5 dokumentacja fotograficzna .....	9
7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny .....	13
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	14
8.1 obszar i okres objęty analizą rynku .....	14
9.1 rezultaty analizy rynku.....	14
9. Określenie sposobu wyceny.....	17
9.1 definicja wartości rynkowej i jej interpretacja .....	17
9.2 określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania.....	18
9.3 wybór i opis metody szacowania .....	18
9.4 podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.....	18
10. Prezentacja wyniku i wnioski .....	21
11. Klauzule i zastrzeżenia .....	21
12. Załączniki .....	21



## 1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w gminie Markłowice, miejscowości Markłowice, przy ulicy Jabłoniowej 23, opisana w ewidencji gruntów działkami numer 439/15 o powierzchni 0,0740 ha dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą numer GL1W/00001953/3.

## 2. Zakres wyceny

Wycenie podlega prawo własności wyżej wymienionej nieruchomości gruntowej zabudowanej, w tym:

- prawo własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działką numer 439/15;
- prawo własności składnika budowlanego posadowionego na gruncie w postaci budynku mieszkalnego.

## 3. Cel wyceny

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu korzystania nieruchomości dla przeprowadzenia postępowania w zakresie upadłości osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

## 4. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego

### 4.1 Podstawy formalne

Podstawą wykonania wyceny jest zlecenie udzielone przez Syndyka Masy Upadłości Panią Anetę Brachaczek działającą w imieniu Pani Ireny Sitek jako Zamawiającego, a realizowane przez Business Management CONSULTING Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich jako Wykonawcę.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego, a także o materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie szacowania nieruchomości.

### 4.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 344, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 555 z 03.03.2021 roku).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 roku, poz. 1360, poz. 2337, poz. 2339, z 2023 roku, poz. 326, z późniejszymi zmianami).

### 4.3 Podstawy metodologiczne

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń, uzgodnione oraz pomocniczo nieuzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- Międzynarodowe Standardy Wyceny.

### 4.4 Źródła danych merytorycznych

- Analiza regionalnego i lokalnego rynku nieruchomości.
- Informacje pozyskane z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.
- Informacje, opinie oraz dokumenty dostarczone przez Zamawiającego.
- Informacje o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Badanie ewidencji gruntów.
- Badanie księgi wieczystej.
- Wizja lokalna.



## 5. Daty istotne dla procesu szacowania

- Wizji lokalnej dokonano w dniu 28 kwietnia 2023 roku.
- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 28 kwietnia 2023 roku.
- Operat szacunkowy zakończono dnia 16 maja 2023 roku.
- Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 28 kwietnia 2023 roku.

## 6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

### 6.1 Stan prawny nieruchomości

#### 7 Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

**GL1W/00001953/3**

Położenie

Województwo śląskie, powiat wodzisławski, gmina Markłowice, miejscowość Markłowice, obręb 0001 Markłowice Dolne

Opis i mapa

Działki numer 438/13, **439/15**, 440/13

Sposób korzystania

**Ps** – Pastwiska trwałe.

**Br** – Grunty orne zabudowane.

**R** – Grunty orne.

Obszar

**0,3532 ha**

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Irena Sitek córka Józefa i Heleny – udział 1/1.

Podstawa nabycia

Umowa, 1979-08-29, Urząd Miejski W Wodzisławiu Śl.; 10

(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW.//00005566/79/, 1979-10-17 00:00:00, 1979-11-19 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku I NS 655/04, 2004-10-20, Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl.; 17, /00042713/W

(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).

DZ. KW.//00002667/05/, 2005-05-20 07:30:00, 2005-05-23 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Umowa o dział spadku, 1935/2005, 2005-05-19, T. Machecki, Wodzisław Śl.; 15-16, /00042713/W (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej).

DZ. KW.//00002667/05/, 2005-05-20 07:30:00, 2005-05-23 00:00:00, NIE

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu).

Ciężary i ograniczenia

Ograniczone prawa rzeczowe

3.prawo drogi, wpisano dnia 23 września 1921r.

Nieruchomość współobciążona - GL1W / 00079657 / 5



## 7 Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

**GL1W/0001953/3**

każdocześni właściciele nieruchomości Markłowice Dolne WYK. 246

4.służebność drogi, wpisano dnia 19 marca 1975r.

Nieruchomość współobciążona - GL1W / 00079657 / 5

Właściciel PARC. 1019/36

6. bezpłatna służebność drogi, wpisano dnia 16 stycznia 1987r.

Nieruchomość współobciążona - GL1W / 00079657 / 5

każdocześni właściciele i posiadacze nieruchomości KW. 3588 R, 11600 R, 22323 R

7.służebność gruntowa, o treści z § 2 oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej

Nieruchomość współobciążona - GL1W / 00079657 / 5

każdocześni właściciele, użytkownicy wieczysti i posiadacze nieruchomości opisanej w księdze wieczystej 54943 W

10. Ostrzeżenie.

wszczęcie egzekucji na rzecz wierzyciela: prokura niestandardyzowany sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu w sprawie sygn. akt KM 2352/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim Mirosława Szostka  
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną - prokura  
Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław.

Hipoteki

3. Hipoteka umowna łączna zwykła.

254.942,59 (dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset czterdzieści dwa 59/100) zł.

Hipoteka umowna zwykła jako hipoteka umowna łączna zwykła powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - ART. 76 UST. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Z Siedzibą We Wrocławiu, Wrocław.

Przeniesiono celem współobciążenia do KW NR GL1W/00079657/5 przy odłączeniu części nieruchomości.

4. Hipoteka umowna łączna kaucyjna.

178.459,81 (sto siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć 81/100) zł.

Wierzytelność odsetkowa oraz inne należności wynikające z umowy kredytu nr 108339 z dnia 12 marca 2009r.

Hipoteka umowna kaucyjna jako hipoteka umowna łączna kaucyjna powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Wierzyciel hipoteczny: Prokura Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z Siedzibą we Wrocławiu, Wrocław.

5. Hipoteka przymusowa łączna.

9.115,00 (dziewięć tysięcy sto piętnaście) zł.

Zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z tytułu wykonawczego numer 2 stanowiącego podstawę wpisu, tj. nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla z dnia 26 września 2018





## 7 Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

**GL1W/00001953/3**

roku sygn. akt I NC 3372/18 wydanego przez Sąd Rejonowy W Wodzisławiu Śląskim Wydział I Cywilny, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności.

Hipoteka przymusowa jako hipoteka przymusowa łączna powstała z mocy ustawy (podział nieruchomości obciążonej hipoteką - art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Przeniesiono celem współobciążenia do KW NR GL1W/00079657/5 przy odłączeniu części nieruchomości.

Wierzyciel hipoteczny: Skuteczne Windykacje M. Walencik i Wspólnicy Spółka Jawna, Lublin.

## Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej opisany w księdze wieczystej jest zgodny ze stanem rzeczywistym.

## 7.1 Charakterystyka nieruchomości

### Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
439/15	241508_2	0001 Markłowice Dolne	GL1W/00001953/3	0,0740	Br - RIVa RIVa	5

## Opis nieruchomości

### Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w gminie Markłowice, miejscowości Markłowice przy ulicy Jabłoniowej 23. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną. Brak w pobliżu punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej.

### Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, od ulicy stanowiącej drogę krajową numer 932. Dojazd do nieruchomości określono jako przeciętny. Dojazd środkami komunikacji miejskiej pogorszony. Brak w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej.

### Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowano tereny zabudowane oraz tereny niezabudowane rolne. W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna, handlowa, usługowa, tereny rolne, tereny zadrzewione i zakrzewione - lasy.

### Kształt i wielkość działki

Działka o wydłużonym wieloboku, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

### Uzbrojenie terenu

w granicach nieruchomości: wodne, energetyczne;  
w bezpośrednim otoczeniu: wodne, energetyczne.

### Inne cechy charakterystyczne

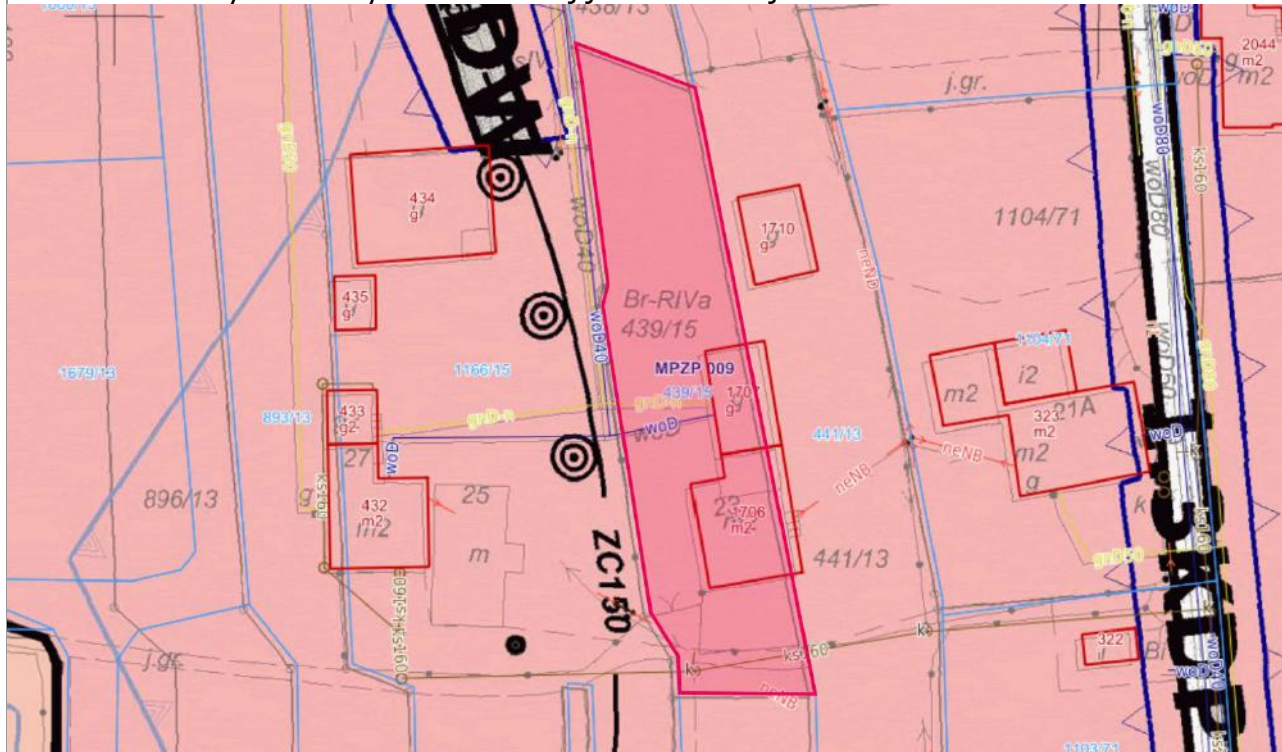
Działka zabudowana budynkiem domu jednorodzinnego. Działka ogrodzona.

## 7.2 Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

**Podstawa określenia:**

Uchwała numer XXXIV/184/18 Rady Gminy Markłowice z dnia 01.02.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Markłowice, obejmującego centralną część gminy o powierzchni ok. 56 ha.

**1.2.MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.****Uwarunkowania konserwatorskie**

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy Markłowicach przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

**7.3 Składnik budowlany nieruchomości****Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek**

nazwa	Budynek mieszkalny jednorodzinny
lokalizacja	Gmina Markłowice, miejscowość Markłowice, przy ulicy Jabłoniowej 23
rok ukończenia budowy	lata czterdzieste
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	108,00 (informacja z deklaracji podatku od nieruchomości)
powierzchnia użytkowa garażu [m <sup>2</sup> ]	66,00 (informacja z deklaracji podatku od nieruchomości)

**Charakterystyka techniczno-funkcjonalna**

przeznaczenie obiektu:	mieszkalne
ilość kondygnacji:	dwie
podpiwniczenie:	w części mieszkalnej
konstrukcja:	tradycyjna murowana
fundamenty:	żelbetowe
ściany:	cegła pełna
schody:	wylewane betonowe
posadzki:	betonowe





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Markłowicach, przy ulicy Jabłoniowej 23.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

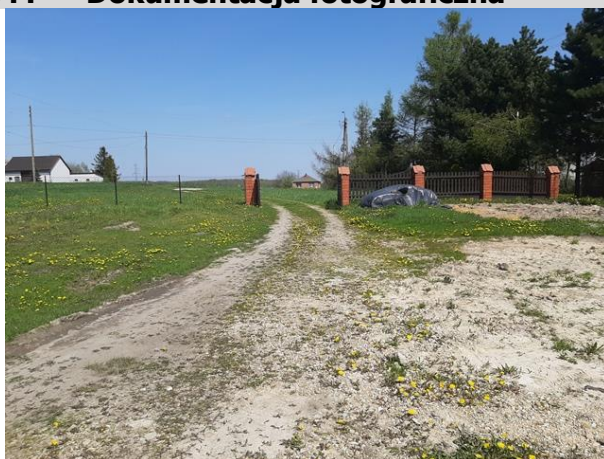
**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1565-2023

## Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek mieszkalny jednorodzinny
lokalizacja	Gmina Markłowice, miejscowość Markłowice, przy ulicy Jabłoniowej 23
	panele, płytki
tynki:	cementowo-wapienne
elewacja:	malowana
stolarka okienna:	PCV
stolarka drzwiowa:	drewniana
dach:	drewniany
pokrycie dachu:	gont
wyposażenie w instalacje:	wodna, elektryczna
ogrzewanie	piec węglowy - centralne
stan techniczny:	pogorszony

## 7.4 Dokumentacja fotograficzna





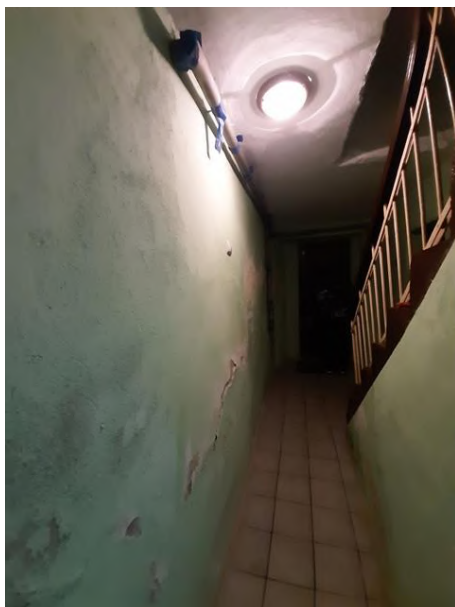
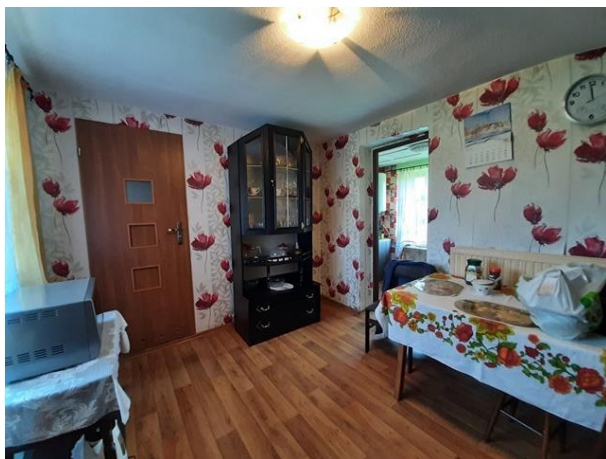
**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Markłowicach, przy ulicy Jabłoniowej 23.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1565-2023







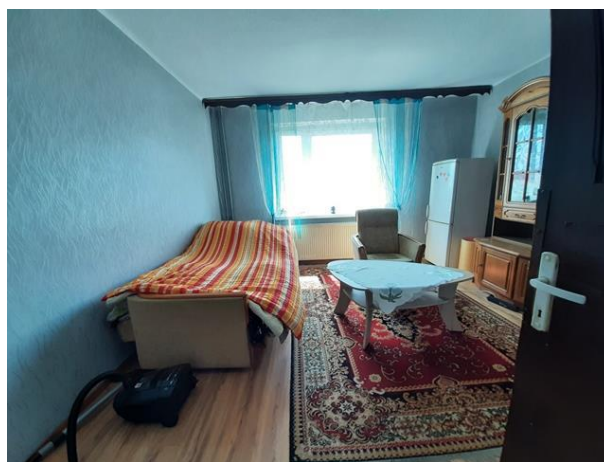
**Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Markłowicach, przy ulicy Jabłoniowej 23.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1565-2023





Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Markłowicach, przy ulicy Jabłoniowej 23.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1565-2023







Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Markłowicach, przy ulicy Jabłoniowej 23.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1565-2023



## 7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny

Dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości przedmiotu wyceny przeprowadzono szereg czynności związanych z jego prawidłową identyfikacją, opisem i oceną, w tym:

- oględziny nieruchomości;
- badanie ewidencji gruntów;
- badanie księgi wieczystej;
- badanie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.





## **8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**

### **8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku**

Dla potrzeb wyceny określono:

- Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkalne jednorodzinne.
- Obszar badania rynku: powiat wodzisławski.
- Okres badania cen: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od kwietnia 2021 roku do marca 2023 roku.

### **9.1 Rezultaty analizy rynku**

Rynek jako kategoria ekonomiczna, jest określanej najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.

Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. określono również okres jego analizy.

Przyjęty zakres przestrzenny rynku regionalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej.

Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku regionalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów.

Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricto umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Przy opracowywaniu niniejszego operatu szacunkowego zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść przeznaczenie opracowania.

Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą. Przejawia się to przede wszystkim w nieco mniejszej ilości zawartych transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem były tego typu nieruchomości w latach 2021 - 2023. Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej oparto na zbiorze danych transakcyjnych zawartych na obszarze rynku regionalnego. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjna, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, stopień zainwestowania w infrastrukturę przemysłową i technologiczną, wyposażenie



w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki jak i pozostałych składników nieruchomości decydujące o możliwym sposobie wykorzystania, zabudowy i zagospodarowania.

### Wnioski z badania rynku nieruchomości

- aktywność rynku lokalnego w badanym obszarze i zakresie w okresie ostatnich 24 miesięcy:
  - na terenie obrębu Markłowice Dolne mała – tylko 14 transakcje, w związku z małą ilością transakcji na terenie obrębu Markłowice Dolne rozszerzono obszar badań rynku do gmin i obrębów ościennych oraz o podobnym potencjale na terenie całego powiatu wodzisławskiego;
  - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie powiatu wodzisławskiego: duża – ponad 650 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, w tym: dominują transakcje nieruchomościami stanowiącymi budynki mieszkalne jednorodzinne – ponad 240 transakcji;
  - w ujęciu właściwym dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania - transakcje nieruchomości budynkowych i gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkalne jednorodzinne o powierzchni użytkowej od 75 do 145 m<sup>2</sup>: duża – ponad 230 transakcji;
  - zestawienie transakcji porównywalnymi nieruchomościami:

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena [PLN]
09.06.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Markłowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkalny jednorodzinny	669,00	85,00	220 000,00
12.07.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, obręb: RADLIN	własność	mieszkalny jednorodzinny	1 099,00	140,00	325 000,00
17.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, obręb: WILCHWY	własność	mieszkalny jednorodzinny	606,00	140,00	435 944,44
21.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, obręb: TURZYCZKA	własność	mieszkalny jednorodzinny	742,00	141,10	400 925,93
23.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Radlin, obręb: RADLIN	własność	mieszkalny jednorodzinny	1 193,00	80,00	177 000,00
27.09.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, obręb: TURZYCZKA	własność	mieszkalny jednorodzinny	819,00	141,10	412 037,03
14.10.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Markłowice, obręb: MARKLOWICE DOLNE	własność	mieszkalny jednorodzinny	709,00	130,00	320 000,00
13.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, obręb: KRZYŻKOWICE	własność	mieszkalny jednorodzinny	1 171,00	141,10	310 000,00
14.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Radlin, obręb: BIERTUŁTOWY	własność	mieszkalny jednorodzinny	699,00	120,00	380 000,00
23.12.2021	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, obręb: TURZYCZKA	własność	mieszkalny jednorodzinny	724,00	141,10	398 148,15
05.01.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, obręb: PSZÓW	własność	mieszkalny jednorodzinny	805,00	116,00	340 000,00
22.06.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, obręb: WILCHWY	własność	mieszkalny jednorodzinny	928,00	140,61	398 148,15



Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłościowej Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Markłowicach, przy ulicy Jabłoniowej 23.

Data opracowania: 24 maja 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 1.**

Numer zlecenia:  
DW-1565-2023

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Forma władania gruntem	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Cena [PLN]
27.09.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Radlin, obręb: BIERTUŁTOWY	własność	mieszkalny jednorodzinny	1 017,00	107,00	265 000,00
22.11.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Radlin, obręb: BIERTUŁTOWY	własność	mieszkalny jednorodzinny	1 099,00	135,10	400 000,00
02.12.2022	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Wodzisław Śląski, obręb: RADLIN	własność	mieszkalny jednorodzinny	1 168,00	117,88	349 000,00

- o minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 197,02 PLN/m<sup>2</sup>;
- o maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 3 166,67 PLN/m<sup>2</sup>;
- o średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 720,35 PLN/m<sup>2</sup>;
- o średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 831,58 PLN/m<sup>2</sup>;
- o podsumowanie: badanie rynku wykazało wystarczającą aktywność dla potrzeb oszacowania wartości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;

■ opis, ocena nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Opis nieruchomości	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Pszów, obręb: KRZYŻKOWICE	województwo: śląskie, powiat: wodzisławski, gmina: Radlin, obręb: BIERTUŁTOWY
Lokalizacja, otoczenie	przeciętna	dobra
Dostęp do komunikacji	przeciętny	dobry
Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	niekorzystny	korzystny
Stan techniczno-funkcjonalny budynku	przeciętny	dobry
Zabudowa towarzysząca	brak	korzystna

- dynamika lokalnego rynku nieruchomości: z uwagi na trwającą stagnację na rynku nieruchomości dynamikę określono jako niską, przy jednoczesnym wyraźnym zaznaczeniu, iż obecna sytuacja, tj. stan wysokiej niepewności nie pozwala tak naprawdę w pełni odnieść się do tej cechy rynku.



## 9. Określenie sposobu wyceny

### 9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

#### Definicja wartości rynkowej

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

#### Interpretacja wartości rynkowej

Pojęcie wartości rynkowej jako najbardziej prawdopodobnej ceny oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.

Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę, powinny być spełnione następujące warunki:

- Strony umowy są od siebie niezależne – czyli strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
- Strony nie działają w sytuacji przymusowej – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie. Przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie, oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.
- Kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.
- Sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za



najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.

- Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

## **9.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania**

Wartość opisanej wyżej nieruchomości szacuje się jako wartość rynkową.

Jednocześnie z uwagi na zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan zagospodarowania oraz kontynuację działania wartość nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania.

## **9.3 Wybór i opis metody szacowania**

Stosownie do art. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku lokalnego i regionalnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości praw do przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

## **9.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.**

W podejściu porównawczym wartość nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Istotne znaczenie mają również warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Określenie wartości nieruchomości w podejściu porównawczym jest poprzedzone analizą właściwego rynku nieruchomości podobnych, uwzględniającą:

- rodzaj rynku
- obszar terytorialny rynku
- okres badania cen
- relację popytu do podaży
- ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- stan środowiska naturalnego
- inne czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, jak np. wpisanie nieruchomości do rejestru zabytków

Badany przez rzeczoznawcę rynek powinien być miarą możliwości jednolity, pod względem cech fizycznych, użytkowych i ekonomicznych oraz pod względem stanu prawnego. W wyniku analizy następuje określenie atrybutów nieruchomości – cech rynkowych, na podstawie, których określona zostaje wartość rynkowa nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej, jako jedna z możliwych do zastosowania w podejściu porównawczym, polega na określeniu wartości nieruchomości poprzez korektę średniej ceny





nieruchomości podobnych przy pomocy współczynników korygujących. Do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości, dla których znane są ceny transakcyjne i warunki zawarcia transakcji.

Procedura postępowania w przypadku tej metody obejmuje następujące czynności:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny
- zaktualizowanie cen transakcyjnych na datę wyceny
- ustalenie cech rynkowych
- ustalenie wag cech rynkowych odpowiednio do wielkości wpływu na poziom cen transakcyjnych
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- scharakteryzowanie wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- wyznaczenie ceny minimalnej ( $C_{\min}$ ), maksymalnej ( $C_{\max}$ ) i średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej
- obliczenie górnej [ $C_{\max}/C_{\text{śr}}$ ] i dolnej [ $C_{\min}/C_{\text{śr}}$ ] granicy sumy współczynników oraz obliczenie zakresów współczynników dla poszczególnych cech rynkowych
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi i określenie wielkości poprawek kwotowych
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [ $C_{\min}$ ,  $C_{\max}$ ]
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg formuły:

$$W = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

W - wartość jednostkowa nieruchomości

$u_i$  - wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

- określenie wartości nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu)

Zakres współczynników korygujących, o których mowa powyżej, powinien być zawarty w przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} \leq \sum_{i=1}^n U_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}}$$

Biegły porusza się więc w ograniczeniu tych wartości i nie wychodzi poza te granice o ile nie zachodzą szczególne uwarunkowania i nie zastosuje w tych okolicznościach współczynnika korekty (dawniej „eksperta”) innego niż 1,00 uwzględniający występujące te ewentualnie szczególne okoliczności.

Określenia cech i ich wag dokonano na podstawie badań w formie ankiet przeprowadzanych okresowo wśród kontrahentów, wyniki w oparciu o które dokonano oszacowania zaprezentowano poniżej:

<b>Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe zabudowane</b>	
<b>lokalizacja nieruchomości w strefie</b>	
dobra	dzielnica lub lokalizacja ciesząca się średnim zainteresowaniem pod kątem budownictwa mieszkaniowego, neutralne otoczenie z zabudową mieszkaniową, przeciętny dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej tj. za pośrednictwem dróg gminnych i powiatowych, dobra komunikacja w regionie,

**Opis atrybutów cech rynkowych – nieruchomości gruntowe zabudowane**

przeciętna	nieruchomość w skali atrakcyjności lokalizacji gorzej oceniana od dobrej np. z powodu gorszych potoków ruchu, większej odległości od ośrodków administracyjnych i handlowych itp., otoczenie nie sprzyjające rozwojowi zabudowy mieszkaniowej, pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, dojazd drogą lokalną lub gruntową przez sąsiednie nieruchomości, przeciętne rozwiązania komunikacyjne w regionie,
<b>dostęp do komunikacji</b>	
dobry	dobry dostęp do głównych ciągów komunikacji krajowej, dobra komunikacja w regionie,
przeciętny	pewne oddalenie od głównych ciągów komunikacji krajowej, przeciętne rozwiązania komunikacyjne w regionie,
<b>kształt i wielkość nieruchomości gruntowej</b>	
korzystny	teren płaski, nieznacznie nachylony lub nieznacznie pofałdowany nie mający wpływu na kształtowanie przestrzeni lub obiektów na nim położonych np. teren może być poddawany w trakcie budowy plantowaniu lecz nie makroniwelacji lub niwelacji; duża powierzchnia terenu pozwalająca na lepsze wykorzystanie walorów nieruchomości.
przeciętny	teren mniej korzystnie ukształtowany w stosunku do płaskiego, tj. nieznacznie nachylony lub nieznacznie pofałdowany nie mający istotnego wpływu na kształtowanie przestrzeni lub obiektów na nim położonych np. teren może być poddawany w trakcie budowy plantowaniu lub w nieznacznym stopniu niwelacji; powierzchnia gruntu pozwala wykorzystać walory nieruchomości w stopniu przeciętnym
niekorzystny	teren niekorzystnie ukształtowany w stosunku do płaskiego, tj. znacznie nachylony lub znacznie pofałdowany; powierzchnia gruntu pozwala wykorzystać walory nieruchomości w stopniu przeciętnym, występują lub mogą występować utrudnienia w realizacji funkcji zawartej w uwarunkowaniach planistycznych wynikające z wymiaru powierzchni nieruchomości gruntowej
<b>stan techniczny obiektów budowlanych</b>	
dobry	obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w dobrym stanie technicznym, nie wymagają poniesienia nakładów na konserwacje i remonty, zastosowane rozwiązania technologiczne i funkcjonalne odpowiadają obecnie stosowanym w budownictwie mieszkaniowym
przeciętny	obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w dostatecznym stanie technicznym, wymagają poniesienia nakładów na konserwacje i remonty, względnie konieczne jest wykonanie niezbędnych prac wykończeniowych
pogorszony	obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w pogorszonym stanie technicznym, wymagają poniesienia nakładów na remonty
<b>zabudowa towarzysząca</b>	
korzystna	na nieruchomości posadowiona jest zabudowa towarzysząca np. garaż lub budynek gospodarczy w dobrym stanie techniczno-funkcyjnym, pozytywnie wpływający na walory użytkowe nieruchomości, jednocześnie bez znaczącego wpływu na wymiar kosztów eksploatacji nieruchomości
przeciętna	na nieruchomości posadowiona jest zabudowa towarzysząca np. garaż lub budynek w stanie techniczno-funkcyjnym wymagającym poniesienia nakładów
brak	na nieruchomości nie jest posadowiona żadna zabudowa towarzysząca

- Dokonano określenia wag cech rynkowych, czyli pomiaru ich wpływu oddziaływania na osiągnięte ceny transakcyjne. Rynkowe cechy nieruchomości decydujące o wartości rynkowej nieruchomości oraz wagi tych cech na lokalnym rynku wynoszą odpowiednio:

Wyszczególnienie cech	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
Lokalizacja, otoczenie:	20,00 %
Dostęp do komunikacji:	5,00 %
Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej:	30,00 %
Stan techniczno-funkcyjny budynku:	35,00 %
Zabudowa towarzysząca:	10,00 %
<b>Razem:</b>	<b>100,00 %</b>

Otrzymane wyniki skonfrontowano z informacjami uzyskanymi w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.



## 10. Prezentacja wyniku i wnioski

Wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania opisanej powyżej nieruchomości gruntowej zabudowanej oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, łącznie na: **282 000,00 PLN** (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące złotych).

Wnioski i komentarz do wyniku oszacowania:

- przedmiotowa nieruchomość nie podlega żadnym negatywnym wpływom zagrożeń środowiskowych, ryzyku zanieczyszczeń, powodzi, jednocześnie należy stwierdzić, iż z uwagi na znacznie ukształtowane otoczenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości sytuacja ta w czasie nie powinna ulec zmianie;
- stan nieruchomości oraz jej składników nie ogranicza możliwości jej wykorzystania;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych;
- wycenę sporządzono zgodnie z przepisami prawa.

## 11. Klauzule i zastrzeżenia

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Nie może być on opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
- Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości.
- Wycena oparta jest na oględzinach przedmiotu wyceny dokonanych podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego.
- Dokumentacja dostarczona przez Zamawiającego przyjęta została w dobrej wierze jako wiarygodna oraz kompletna i nie była przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Parametry użytkowe obiektów przyjęto na podstawie wizji lokalnej oraz informacji dostarczonej przez Zamawiającego.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie uzyskanych informacji od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
- Wykorzystanie danych zawartych w niniejszym operacie powinno odbywać się zachowaniem zasad poufności.
- Oszacowane wartości nie zawierają podatku VAT.

## 12. Załączniki

- Załącznik – A – arkusze kalkulacyjne.
- Załącznik – B – dokumentacja geodezyjna.
- Załącznik – C – polisa OC.