

# OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej zabudowanej  
zlokalizowanej w Rybniku  
przy ulicy Strażackiej 56**



- Przedmiot wyceny:** nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w Rybniku, przy ulicy Strażackiej 56, opisana w ewidencji gruntów działką numer 488/141 o powierzchni 0,1016 ha, dla której VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego z siedzibą w Rybniku prowadzi księgę wieczystą numer GL1Y/00000817/2.
- 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:** 19 października 2023 roku



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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023

## **Wyciąg z operatu szacunkowego**

### **1. Przedmiot wyceny**

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w Rybniku, przy ulicy Strażackiej 56, opisana w ewidencji gruntów działką numer 488/141 o powierzchni 0,1016 ha, dla której VII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego z siedzibą w Rybniku prowadzi księgę wieczystą numer GL1Y/00000817/2.

### **2. Zakres wyceny**

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

- prawo własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działką numer 488/141;
- prawa 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 19 października 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: **324 000,00 PLN** (słownie: trzysta dwadzieścia cztery 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
Stan prawny nieruchomości .....	5
Charakterystyka nieruchomości.....	6
Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie .....	7
Składnik budowlany nieruchomości.....	8
Dokumentacja fotograficzna.....	9
7. Metody i źródła pozyskania informacji o przedmiocie wyceny .....	15
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	15
8.1 Obszar i okres objęty analizą rynku.....	15
8.2 Rezultaty analizy rynku.....	15
9. Określenie sposobu wyceny.....	18
9.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja .....	18
9.2 Określenie rodzaju szacowanej wartości oraz sposobu użytkowania .....	19
9.3 Wybór i opis metody szacowania .....	19
9.4 Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.....	19
10. Prezentacja wyniku i wnioski .....	22
11. Klauzule i zastrzeżenia .....	22
12. Załączniki .....	22



## 1. Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana zlokalizowana w Rybniku, przy ulicy Strażackiej 56, opisana w ewidencji gruntów działką numer 488/141 o powierzchni 0,1016 ha, dla której VII Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Rybniku prowadzi księgę wieczystą numer GL1Y/00000817/2.

## 2. Zakres wyceny

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

- prawo własności gruntu opisanego w ewidencji gruntów działką numer 488/141;
- prawa 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 Pana Damiana Gunia 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.



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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023

## 5. Daty istotne dla procesu szacowania

- Wizji lokalnej dokonano w dniu 26 czerwca 2023 roku.
- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 5 lipca 2023 roku.
- Operat szacunkowy zakończono dnia 19 października 2023 roku.

## 6. Określenie stanu przedmiotu wyceny

### Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Rybniku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

**GL1Y/00000817/2**

Położenie

Województwo śląskie, miejscowość Boguszowice, ulica Strażacka 56.

Opis i mapa

Działka numer **488/141**

Sposób korzystania

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: W ŁAMIE 4 "MAPA 1" W ŁAMIE 5 "GRUNTY ORNE, TERENY MIESZKANIOWE".

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW, 2005-07-13; 41

(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)

DZ. KW./00007088/05/, 2005-09-08 11:50:00, 2005-10-05 00:00:00, NIE

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

Obszar

**0,1016 ha**

Spis praw związanych z własnością

Dział wolny od wpisów.

Właściciel

Gabriela Gunia córka Leona i Kornelii – udział 1/1, Damian Gunia syn Bronisława i Elżbiety – udział 1/1, wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Podstawa nabycia

Umowa darowizny oraz ustanowienie służebności mieszkania, 3062/07, 2007-04-18, Adam Grzybczyk, Rybnik; 48-50

(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt).

DZ. KW./00004134/07/, 2007-04-23 08:20:00, 2007-04-30 00:00:00, NIE

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

Ciężary i ograniczenia

5. Inny wpis

Treść wpisu: do nieruchomości objętej tą księgą wieczystą została wszczęta egzekucja w sprawie KM 2132/19 z wniosku wierzyciela: Idea Bank Spółka Akcyjna w Warszawie, na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 07.12.2018 w sprawie VI NC-E 2175289/18 z klauzulą wykonalności nadaną w dniu 04.02.2019.

Rodzaj zmiany: do toczącej się egzekucji z nieruchomości przyłączono wierzyciela: Future Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie w sprawie KM 1312/19 na podstawie tytułu wykonawczego: Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 14.05.2018 r. sygn. VI NC-E 659167/18



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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023

## Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Rybniku, VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

**GL1Y/00000817/2**

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Idea Bank Spółka Akcyjna, Warszawa, Future Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa.

### Hipoteki

#### 2. Hipoteka przymusowa

Kwota: 5365,02 (pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt pięć 02/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność z tytułu podatku od nieruchomości za okres od stycznia 2016 r. do marca 2019 r. wraz z odsetkami i innymi roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumentach stanowiących podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Rybnik, Rybnik.

#### 3. Hipoteka przymusowa

Kwota: 284478,36 (dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt osiem 36/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność objęta nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód W Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 14.05.2018 r. sygn. AKT VI NC-E 659167/18, tytułem należności głównej wraz z kosztami procesu oraz odsetkami.

Wierzyciel hipoteczny: Future Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa.

#### 4. Hipoteka przymusowa

Kwota: 3866,58 (trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt sześć 58/100) zł.

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność z tytułu należnego podatku od nieruchomości za okres od kwietnia 2019 roku do września 2020 roku oraz z tytułu należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z okres od lipca 2019 roku do września 2020 roku wraz z odsetkami i innymi roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumentach stanowiących podstawę wpisu hipoteki przymusowej.

Wierzyciel hipoteczny: Gmina Rybnik, Rybnik.

### Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

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

## Charakterystyka nieruchomości

### Ewidencja gruntów

numer działki	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
488/141	247301_1	0007 Boguszowice	GL1Y/00000817/2	0,1016		1



## Opis nieruchomości

### Lokalizacja

Nieruchomość zlokalizowana w Rybniku, obręb Boguszowice, przy ulicy Strażackiej 56. Lokalizację nieruchomości określono jako przeciętną. Znaczna odległość od punktów handlowych, usługowych i użyteczności publicznej. Położona około 8 km od Rynku (Centrum).

### Dojazd

Dojazd do nieruchomości od ulicy Strażackiej. Dojazd do nieruchomości określono jako dobry. Dojazd środkami komunikacji miejskiej utrudniony, brak w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej.

### Otoczenie

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna jednorodzinna.

W dalszym sąsiedztwie zlokalizowana zabudowa mieszkalna, działki rolnicze.

### Kształt i wielkość działki

Działka o regularnym kształcie wydłużonego prostokąta, nie występuje negatywny wpływ na walory nieruchomości.

### Uzbrojenie terenu

W granicach nieruchomości: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, światłowód;

w bezpośrednim otoczeniu: wodne, kanalizacyjne, energetyczne, światłowód.

### Inne cechy charakterystyczne

Działka zabudowana budynkiem domu jednorodzinnego. Działka ogrodzona. Mieszkańcy uskarżają się na nieprzyjemne zapachy dochodzące z sąsiednich nieruchomości.

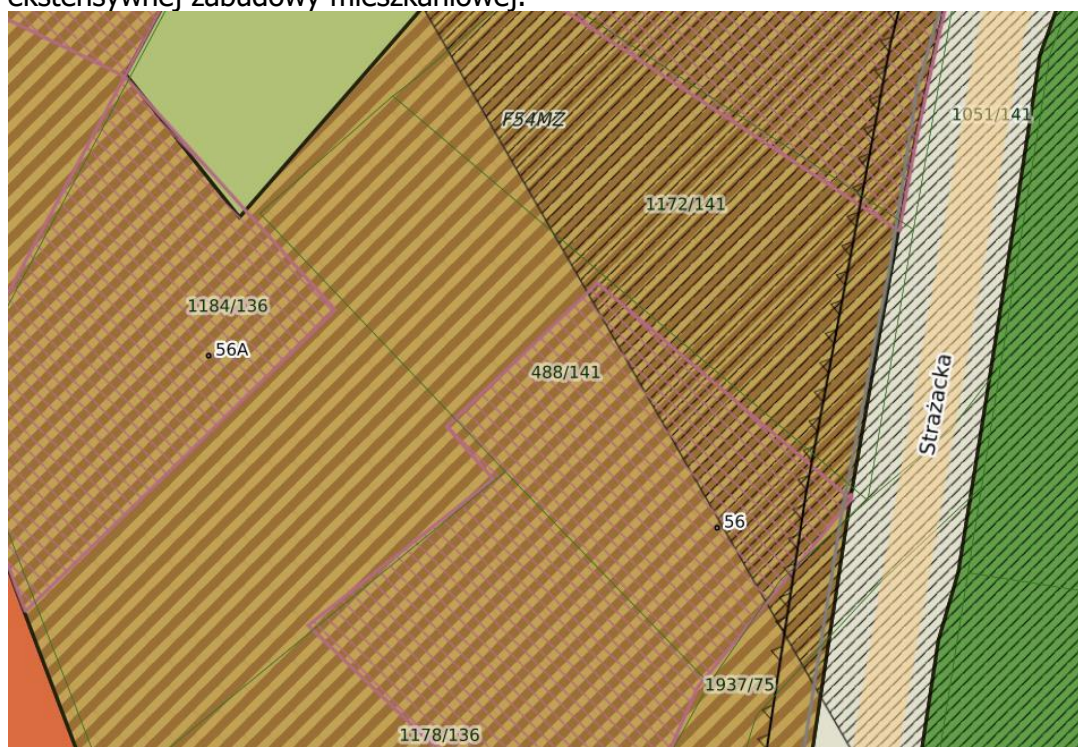
## Uwarunkowania planistyczne i konserwatorskie

### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

#### Podstawa określenia:

Uchwała numer 706/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Rybniku z dnia 27 maja 2014 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów, w obszarze na wschód od ulicy Wodzisławskiej do ulicy Mikołowskiej.

#### Tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.





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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023

### Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Rybniku przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

### Składnik budowlany nieruchomości

#### Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek mieszkalny jednorodzinny
lokalizacja	Rybnik, obręb Boguszowice, ulica Strażacka 56
rok budowy	lata sześćdziesiąte
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	110,00 m <sup>2</sup>

#### Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	mieszkalne
ilość kondygnacji:	trzy
podpiwniczenie:	piwnica
konstrukcja:	tradycyjna murowana, kamienna, pustaki
fundamenty:	betowe, murowane z cegły, kamienia
ściany:	cegła pełna
schody:	wewnętrzne – wylewane betonowe; zewnętrzne – wylewane betonowe
posadzki:	ceramiczne, panele, drewniane
tynki:	cementowo-wapienne
stolarka okienna:	PCV, drewniana
stolarka drzwiowa:	drewniana
dach:	drewniany
pokrycie dachu:	papa
rynny i rury spustowe:	tradycyjne, stalowe
wyposażenie w instalacje:	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, c.o. – piec węglowy
stan techniczny:	przeciętny, do remontu bieżącego
inne:	Budynek około roku 2000 został przebudowany przez właścicieli systemem gospodarczym. Przebudowa polegała na zmianie konstrukcji dachu z płaskiego na dwuspadową z adaptacją powierzchni pod zadaszeniem na poddasze użytkowe. Nie przedstawiono żadnej dokumentacji potwierdzającej okoliczności przeprowadzonej przebudowy. Podczas oględzin nieruchomości przekazano informację o braku jakiejkolwiek dokumentacji oraz zgłoszenia do właściwych instytucji przeprowadzonej przebudowy budynku.





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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023

### Identyfikacja obiektu budowlanego - garaż

nazwa	Budynek gospodarczy - garaż
lokalizacja	Rybnik, obręb Boguszowice, ulica Strażacka 56
powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	80,00 m <sup>2</sup>

### Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	garaż
ilość kondygnacji:	jedna
podpiwniczenie:	brak
konstrukcja:	tradycyjna murowana
fundamenty:	brak, kanał samochodowy
ściany:	cegła pełna
posadzki:	betonowe
tynki:	cementowo-wapienne
stolarka okienna:	metalowe
stolarka drzwiowa:	metalowa
dach:	drewniany
pokrycie dachu:	papa
rynny i rury spustowe:	tradycyjne, stalowe
wyposażenie w instalacje:	elektryczna
stan techniczny:	przeciętny, do remontu bieżącego

### Dokumentacja fotograficzna





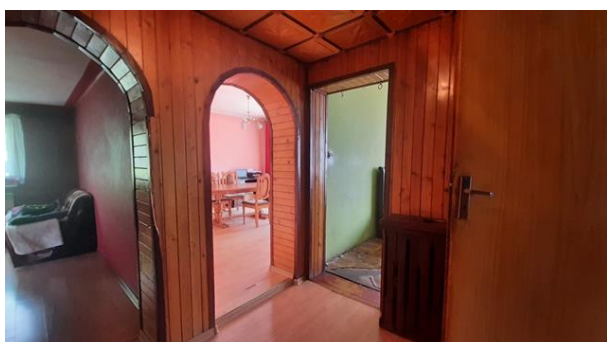
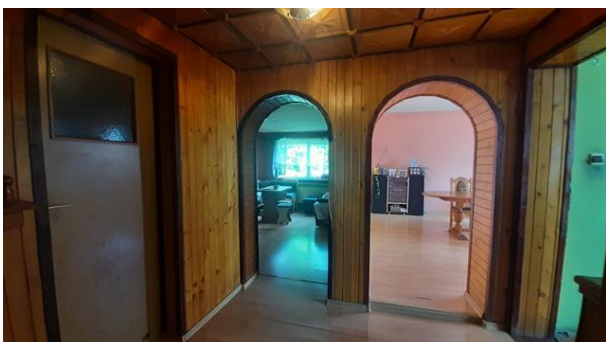
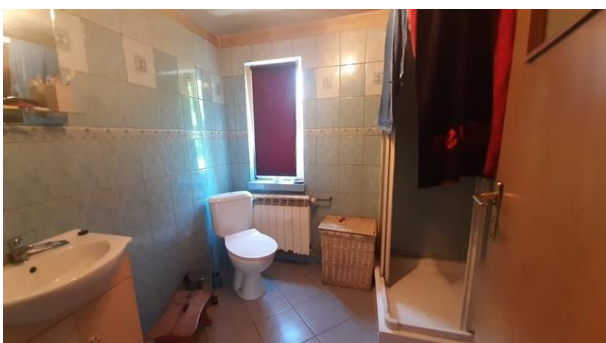
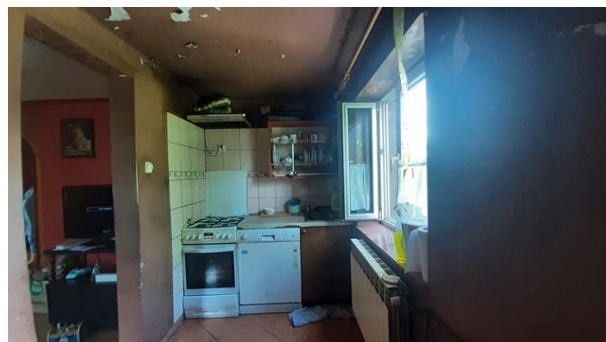
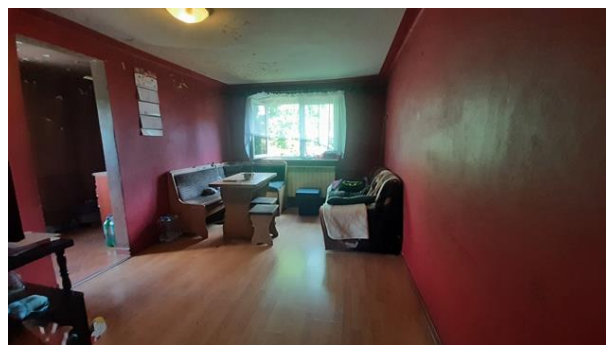
Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 2.

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023





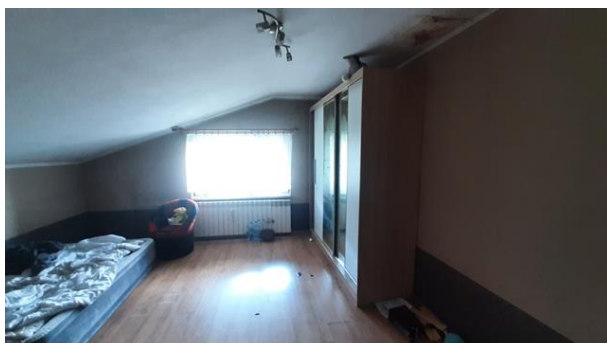
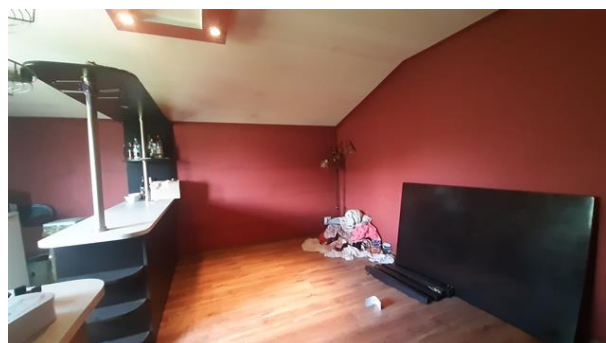
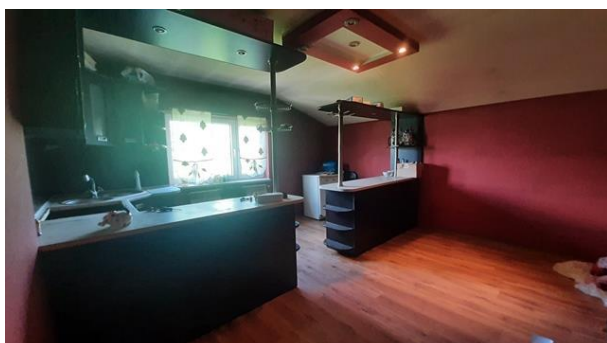
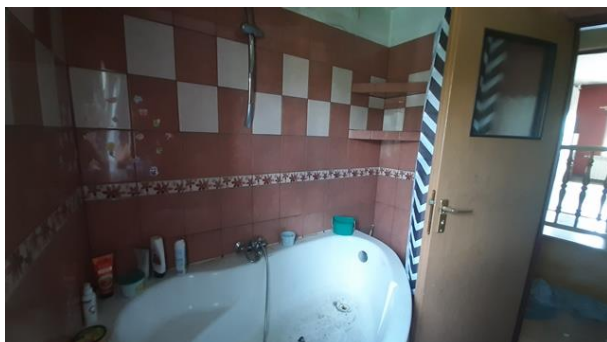
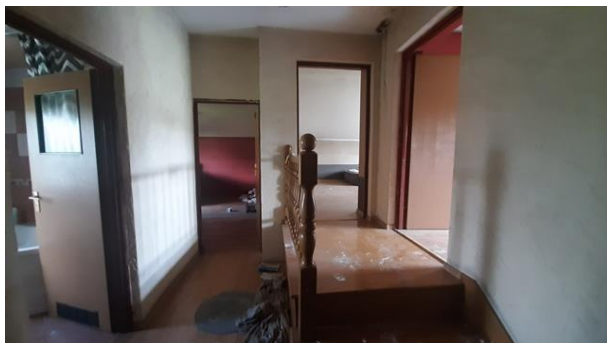
Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023





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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023





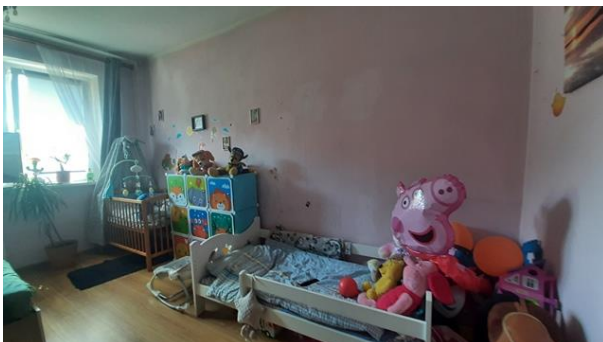
Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023





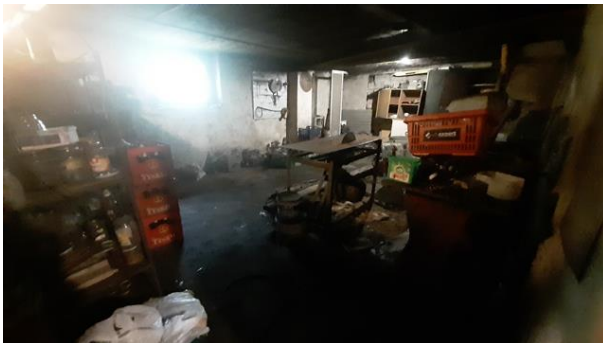
Wykonano dla: **Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek**

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023





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

Projekt: Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w Rybniku przy ul. Strażackiej 56.

Data opracowania: 19 października 2023 roku.

**Raport końcowy, wydanie nr 2.**

Numer zlecenia:  
DW-1610-2023



## 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 rybnicki i Rybnik.
- Okres badania cen: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od lipca 2021 roku do czerwca 2023 roku.

### 8.2 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 stricte 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:
  - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie województwa śląskiego: duża – ponad 16400 transakcji, w tym ponad 12700 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi o charakterze mieszkalnym;
  - na terenie obrębu Boguszowice - mała – tylko 36 transakcji, w tym 29 transakcji o przeznaczeniu mieszkalnym, w związku z małą ilością transakcji na terenie obrębu Boguszowice rozszerzono obszar badań rynku do obrębów i gmin ościennych oraz o podobnym potencjale na terenie całego powiatu rybnickiego i Rybnika;
  - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na terenie powiatu rybnickiego i Rybnika: duża – ponad 740 transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi, w tym: dominują transakcje nieruchomościami stanowiącymi budynki mieszkalne – ponad 600 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 150 do 300 m<sup>2</sup>, duża – ponad 200 transakcji;
  - w wyniku badania rynku nieruchomości właściwego dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania, zebrano 11 transakcje kupna-sprzedaży, których





przedmiotem było prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych o przeznaczeniu mieszkalnym jednorodzinny;

- o 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]
14.09.2021	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: GOLEJÓW	własność	mieszkalny jednorodzinny	879,00	220,00	400 000,00
15.11.2021	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: RYBNIK	własność	mieszkalny wielorodzinny, warsztatowy	807,00	262,51	385 000,00
18.03.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: NIEDOBCZYCE	własność	mieszkalny jednorodzinny z garażem/ami	972,00	160,00	385 000,00
31.03.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: NIEDOBCZYCE	własność	mieszkalny jednorodzinny z zapleczem gospodarczym	844,00	180,00	340 000,00
16.05.2022	województwo: śląskie, powiat: rybnicki, gmina: Świerklany, obręb: JANKOWICE	własność	mieszkalny	1 280,00	180,00	329 000,00
31.03.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: NIEWIADOM GÓRNY	własność	mieszkalny jednorodzinny z garażem/ami	972,00	153,13	340 000,00
16.05.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: LIGOTA	własność	mieszkalny jednorodzinny z garażem/ami	850,00	150,00	380 000,00
26.05.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: BOGUSZOWICE	własność	mieszkalny jednorodzinny	789,00	208,00	360 000,00
09.06.2022	województwo: śląskie, powiat: rybnicki, gmina: Świerklany, obręb: ŚWIERKLANY GÓRNE	własność	mieszkalny	768,00	230,00	400 000,00
28.07.2022	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: KAMIEN	własność	mieszkalny	980,00	218,00	357 000,00
17.05.2023	województwo: śląskie, powiat: rybnicki, gmina: Świerklany, obręb: ŚWIERKLANY GÓRNE	własność	mieszkalny jednorodzinny z zapleczem gospodarczym	810,00	216,00	400 000,00

- o minimalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 1 466,61 PLN/m<sup>2</sup>;
- o maksymalna cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 2 533,33 PLN/m<sup>2</sup>;
- o średnia (arytmetyczna) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 1 920,07 PLN/m<sup>2</sup>;
- o średnia (mediana) cena transakcyjna w przeliczeniu na jednostkę powierzchni użytkowej: 1 827,78 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: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: RYBNIK	województwo: śląskie, powiat: Rybnik, gmina: Rybnik, obręb: LIGOTA
Lokalizacja, otoczenie	przeciętna	dobra
Dostęp do komunikacji	przeciętny	dobry
Kształt i wielkość nieruchomości gruntowej	przeciętny	korzystny
Stan techniczno-funkcjonalny budynku	pogorszony	dobry

- 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 szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

**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,
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
<b>stan techniczny obiektów budowlanych</b>	
dobry	obiekty budowlane zlokalizowane na nieruchomości są w dobrym stanie technicznym, nie wymagają poniesienia nakładów na konserwację 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 konserwację 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

- 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:	35,00 %
Stan techniczno-funkcjonalny budynku:	40,00 %
<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: **324 000,00 PLN** (słownie: trzysta dwadzieścia cztery 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 – polisa OC.