

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym

Położonej w: Kościanie, gmina: Kościan, powiat kościański, województwo wielkopolskie

Adres: ul. J. Chociszewskiego 25
64-000 Kościan



Oznaczenie wg ewidencji gruntów:

- nazwa obrębu: Kościan- miasto
- nr obrębu: 301101_1.0001
- nr działki: 3595

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej:

PO1K/00025774/6 7 (SR w Kościanie)

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb postępowania upadłościowego

Rzeczoznawca majątkowy

Pieczęć rzeczoznawcy

Marta Jasiak

Miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego:

Śrem, 16 VII 2021 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	ul. J. Chociszewskiego 25, 64-000 Kościan
Księga Wieczysta	KW PO1K/00025774/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kościanie
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Jednostka ewidencyjna: Kościan- Miasto Miejscowość: Kościan Obręb ewidencyjny: 301101_1.0001
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności do nieruchomości gruntowej – działki o numerze ewidencyjnym 3595, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym
Opis nieruchomości	Działka gruntu o powierzchni 592 m ² zabudowana jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Budynek mieszkalny składa się z 2 kondygnacji nadziemnych, o powierzchni użytkowej 108,59 m ² oraz podpiwniczenia. W bryle budynku mieści się garaż jedno stanowiskowy. Na działce pobudowany jest również budynek gospodarczy pełniący funkcję garażu/magazynu. Rozkład pomieszczeń w budynku mieszkalnym: parter: sieni, hall i schody, łazienka, kuchnia, spiżarnia, garderoba, jadalnia, pokój dzienny, piętro: korytarz, łazienka i 3 sypialnie.
Lokalizacja	Nieruchomość znajduje się w miejscowości Kościan, pod adresem ul. J. Chociszewskiego 25, bezpośrednio sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Dostęp do nieruchomości	Na dzień oględzin dojazd do budynku drogą utwardzoną kostką typu poz-bruk.
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Wartość rynkowa nieruchomości	Aktualną wartość rynkową nieruchomości oszacowano na kwotę (w zaokrągleniu): W_{RN} = 430 000 zł Słownie: czterysta trzydzieści tysięcy złotych
Daty oszacowania i podpis rzeczoznawcy	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none">• w dniu 16.07.2021• wg stanu na dzień 16.07.2021• na poziomie cen na dzień 16.07.2021• na podstawie oględzin z dnia 09.07.2021

Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego.....	2
1. Przedmiot i zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy metodologiczne	4
4. Źródła danych.....	4
5. Daty istotne dla Operatu Szacunkowego	5
6. Opis i określenie stanu nieruchomości.....	5
6.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	5
6.2. Dane ewidencyjne	7
6.3. Lokalizacja i czynniki środowiskowe	9
6.4. Stan techniczno- użytkowy nieruchomości.....	11
7. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położenia nieruchomości	16
8. Uwarunkowania prawne i zastosowana metoda wyceny.....	17
9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych	19
9.1. Definicja badanego rynku	19
9.2. Analiza ogólna	19
9.3. Analiza szczegółowa cen transakcyjnych	20
9.4. Analiza szczegółowa cen ofertowych	21
10. Wycena nieruchomości	22
10.1. Określenie i opis wag cech rynkowych	22
10.2. Analiza porównawcza	24
11. Ocena wiarygodności wyniku	26
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe	27
ZAŁĄCZNIKI	27

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot własności. Działka gruntu o numerze ewidencyjnym 3595 o powierzchni 592 m², położona jest w miejscowości Kościan pod adresem J. Chociszewskiego 25. Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 108,59 m², powierzchni całkowitej 218,4 m². Budynek składa się z 2 kondygnacji nadziemnych oraz podpiwniczenia. Układ pomieszczeń: parter: sień, hall i schody, wc, kuchnia, spiżarnia, garderoba, jadalnia, pokój dzienny, piętro: korytarz, łazienka i 3 sypialnie. Na działce pobudowany jest jednostanowiskowy garaż oraz budynki gospodarcze. Działka zagospodarowana, obsiana trawą i roślinnością wieloletnią, ogrodzona, urządzony podjazd i wejście do budynku.

Nie podlegają pominięciu żadne części składowe nieruchomości.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania niniejszego operatu jest zlecenie syndyka Agaty Guzewicz, Sygn. Akt XI GUp 268/21.

Podstawy materialno- prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815),
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 23 października 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2250)

3.2. Podstawy metodologiczne

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny publikowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny, w tym m.in. Nota Interpretacyjna nr 1. pt. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

4. Źródła danych

1. Akt Notarialny Rep A nr 465/2008 z dn. 22.01.2008 r., stanowiący umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.
2. Oględziny nieruchomości przeprowadzone dniu 09.07.2021 r.,
3. Akty notarialne sprzedaży podobnych nieruchomości i rejestr cen dot. nieruchomości gruntowych zabudowanych uzyskane do wglądu w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno- Kartograficznej w Kościanie.
4. Księga wieczysta wycenianej nieruchomości - badanie przeprowadzone w dniu 13.07.2021 r.

5. Wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostwo Powiatowe w Kościanie-Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
6. Wypis z kartoteki budynków wydany przez Starostwo Powiatowe w Kościanie-Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
7. Ceny ofertowe uzyskane z portali internetowych gratka.pl, otodom.pl, olx.pl.

5. Daty istotne dla Operatu Szacunkowego

Operat szacunkowy wykonano

- w dniu 16.07.2021
- wg stanu na dzień 16.07.2021
- na podstawie oględzin nieruchomości z dn. 09.07.2021
- wg cen na dzień 16.07.2021

6. Opis i określenie stanu nieruchomości

6.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Podstawa nabycia:

Akt Notarialny z dn. 22.01.2008 r. Rep A nr 465/2008 - Umowa sprzedaży, na podstawie której aktualni właściciele nabyli przedmiotową nieruchomość. Przedmiotem umowy była nieruchomość, dla której prowadzona była księga wieczysta nr 25774. Nieruchomość położona Kościanie, ul. Chociszewskiego, oznaczona jako działka gruntu numer 3595 o powierzchni 0.05,92 ha, zabudowana. W dacie sporządzenia aktu notarialnego nieruchomość była w stanie wolnym od obciążeń.

Księgę Wieczystą PO1K/00025774/6 nieruchomości badano w na stronie internetowej <http://ekw.ms.gov.pl> dn. 13.07.2021 r.

Dział I-O: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Lp. 1. Numer działki: 3595

Obręb ewidencyjny: 0001

Położenie: 1, wielkopolskie, kościański, Kościan

Ulica: Chociszewskiego 25

Sposób korzystania: teren zabudowany mieszkaniowy

Obszar całej nieruchomości: 0,0592 ha

Dział I- SP- Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II- Własność

Właściciele

Lp. 1. Lista wskazań udziałów w prawie : 1, 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: Michał Dej, Stanisław, Wiktoria, 7607313474

Lp.2. Lista wskazań udziałów w prawie : 1, 1/1 wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Osoba fizyczna: Joanna Dej, Marian, Irena, 79061114647

Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki o wszczęciu egzekucji:

- 1 Rep.C./KOMO/53165/21-2021-04-07, 15:56:51
- 1.1 Dz. Kw./PO1K/2347/21/1- 2021-04-08, 07:36:09 – wpis wszczęcia egzekucji
- 2 Rep.C./KOMO/9560/21-2021-01-20, 13:25:58
- 2.1 Dz. Kw./PO1K/355/21/1- 2021-01-20, 13:34:04 – wpis wszczęcia egzekucji
- 3 Rep.C./KOMO/232613/20-2020-12-29, 13:03:40
- 3.1 Dz. Kw./PO1K/7911/20/1- 2020-12-29, 13:35:01 – wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV- Hipoteka

Lp. 1.

Numer hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna zwykła

Suma: 151412,43 (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta dwanaście 43/100) CHF

Odsetki: zmienne, 4,72607%

Wierzytelność i stosunek prawny: spłata kredytu mieszkaniowego

Termin zapłaty: 2038-03-15

Inne informacje: oprocentowanie w stosunku rocznym

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie Oddział 1 w Kościanie, 01629826300000

Lp. 2.

Numer hipoteki: 6

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna kaucyjna

Suma: 45430,00 (czterdzieści pięć tysięcy czterysta trzydzieści) CHF

Wierzytelność i stosunek prawny: wierzytelność odsetkowa i należności uboczne

Termin zapłaty: 2038-03-15

Inne informacje: oprocentowanie w stosunku rocznym

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie Oddział 1 w Kościanie, 01629826300000

Lp.3.

Numer hipoteki: 7

Rodzaj hipoteki: hipoteka umowna

Suma: 115000,00 (sto pięćnaście tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności o zwrot pożyczki wraz z wynagrodzeniem. Prowizją, ewentualnymi odsetkami za zwłokę, kosztami sądowymi, egzekucyjnymi, windykacyjnymi oraz innymi kosztami związanymi z wykonywaniem postanowień umowy pożyczki umowa pożyczki z dnia 15.07.2020 r.

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Fundusz Korona Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Lublin, 363548797, 0000598040

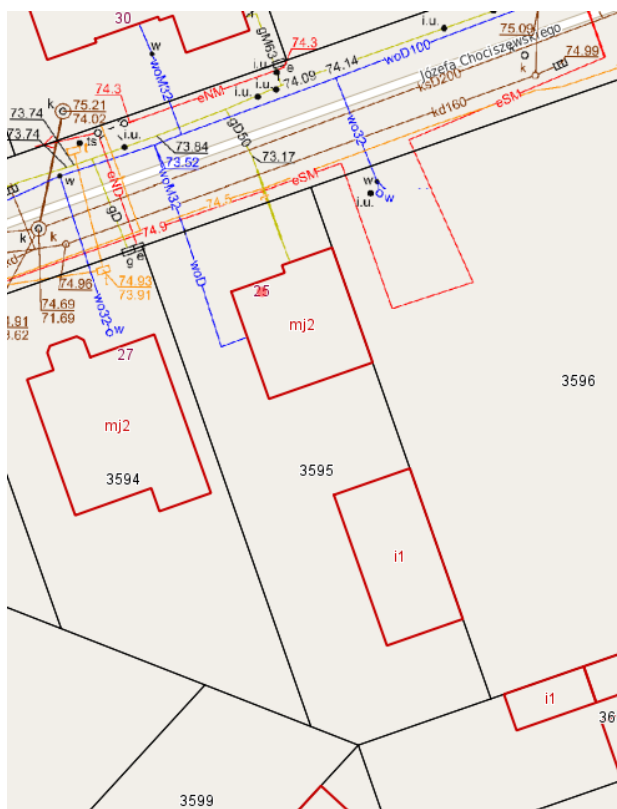
Przedmiotowa nieruchomość jest w dacie wyceny w stanie wolnym od obciążeń umową najmu oraz ograniczonymi prawami rzeczowymi.

6.2. Dane ewidencyjne

Poniżej fragment kartoteki budynków:

STAROSTA KOŚCIAŃSKI 64-000 Kościan Al. Kościuszki 22				Województwo: WIELKOPOLSKIE Powiat: KOŚCIAŃSKI Jednostka ewidencyjna: KOŚCIAN - MIASTO Obręb ewidencyjny: 301101_1.0001, KOŚCIAN					
GN-I.6621.2543.2021									
WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW według stanu na dzień: 2021-07-12 08:10:03									
Pozycja kartoteki budynków: 301101_1.0001.G2617									
BUDYNKI:									
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
1.	301101_1.0001.7386_BUD			301101_1.0001.3595					
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
wybudowany		pozostałe budynki niemieszkalne (109)		pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (1274)		budynek nie określony innym atrybutem FSB (1274.In)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
79			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
1996		data szacowana							1 / 0
Stan użytkowania budynku		Data oddania do użytkowania całego bud.	Data rozbiórki całego bud.	Przyczyna rozbiórki całego budynku		Informacja o częściach budynku			
budynek oddany do użytkowania w całości						Oznaczenie	Data oddania do użytkowania	Data rozbiórki	Przyczyna rozbiórki
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						
Lp.	Identyfikator			Działki na których położony jest budynek			Adres budynku		
				Oznaczenie					
2.	301101_1.0001.7385_BUD			301101_1.0001.3595			Józefa Chociszewskiego 25, Kościan		
Status		Rodzaj wg KST		Klasa wg PKOB		Funkcja główna	Inne funkcje		
wybudowany		budynki mieszkalne (110)		budynki mieszkalne jednorodzinne (1110)		budynek jednorodzinny (1110.D)			
Powierzchnia zabudowy [m2]	Pow. użytkowa z obmiaru [m2]	Pow. użytkowa z projektu [m2]	Łączna pow. użytkowa			Część budynku oddana do użytk.	Liczba lokali ujawnionych	Liczba wszystkich lokali	Powierzchnia samodzielnych lokali ujawnionych [m2]
			Lokali wyodrębnionych [m2]	Lokali niewyodrębnionych [m2]	Pomieszczeń przynależnych [m2]				
79			0.00				0		
Rok zakończenia budowy	Wiek zakończenia budowy	Stopień pewności ustalenia daty budowy		Rok zakończenia przebudowy	Wiek zakończenia przebudowy	Stopień pewności ustalenia daty przebudowy		Zakres przebudowy	Liczba kondyg. Nad/Podziemnych
1996		data szacowana							2 / 1
Stan użytkowania budynku		Data oddania do użytkowania całego bud.	Data rozbiórki całego bud.	Przyczyna rozbiórki całego budynku		Informacja o częściach budynku			
budynek oddany do użytkowania w całości						Oznaczenie	Data oddania do użytkowania	Data rozbiórki	Przyczyna rozbiórki
Numer rejestru zabytków	Gotowy na szybki internet	Czy wiatra	Materiał ścian zewnętrznych	Wartość					
		0 - nie	mur						

Oraz fragment mapy z naniesieniem sieci uzbrojenia działki:



Źródło: <http://powiatkoscianski.giportal.pl/>

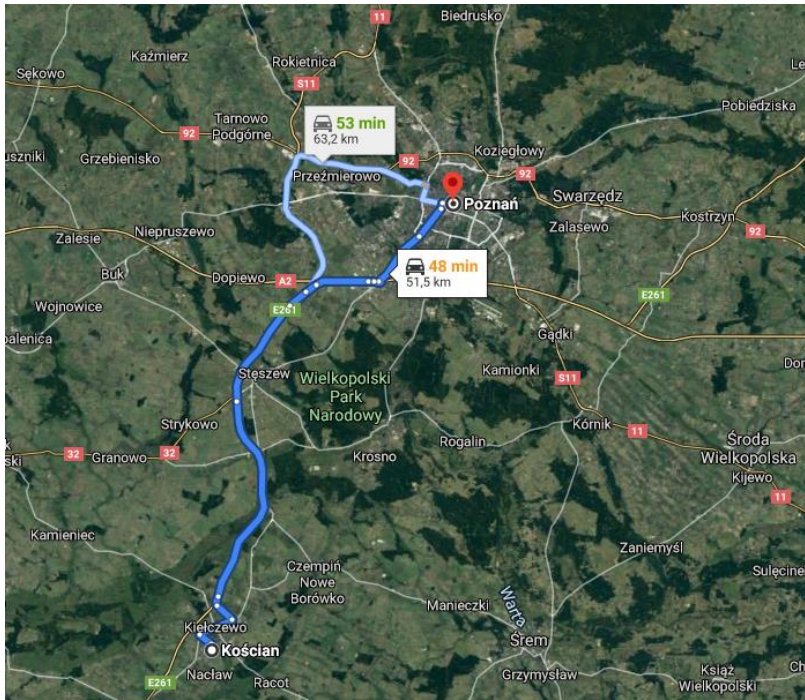
6.3. Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w miejscowości Kościanmieście powiatowym w województwie wielkopolskim. Miejscowość od miasta wojewódzkiego Poznania jest oddalona ok. 50 km, względem najbliższych miast powiatowych – Leszna i Śremu, jest oddalona o 30 km. Kościan jest lokalnym ośrodkiem przemysłowo – handlowym, dobrze połączonym z miastem wojewódzkim Poznaniem – przez miasto przebiegają tory kolejowe i zlokalizowany jest dworzec kolejowy.

Mapa Polski- Kościan zaznaczony czerwonym punktem:



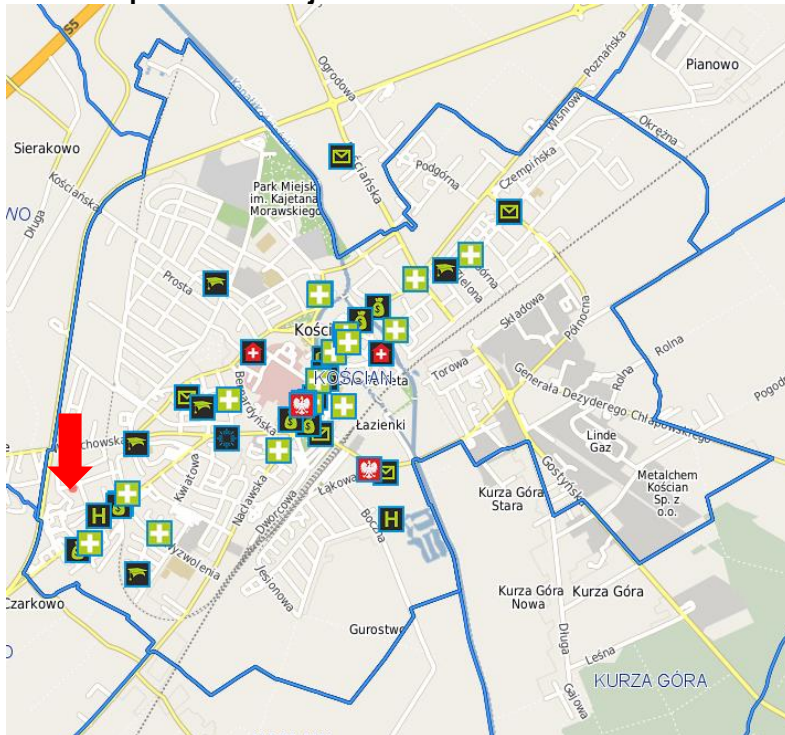
Położenie miejscowości Kościan względem miasta Poznań:



Źródło: <https://www.google.pl/maps/>

Wyceniana nieruchomość mieści się w zachodniej części miasta Kościan, na jego obrzeżach, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka ma dostęp do drogi publicznej, stanowiącej drogę o utwardzonej nawierzchni kostką typu poz-bruk. Najbliższy sklep znajduje się w odległości ok 300 m od nieruchomości i jest to sklep wielkopowierzchniowy, szkoły, przedszkola są oddalone od nieruchomości 3-5 km.

Położenie przedmiotowej nieruchomości na tle miasta Kościan:



Źródło: <http://powiatkoscianski.giportal.pl/>

Otoczenie:



6.4. Stan techniczno- użytkowy nieruchomości

Przedmiotową nieruchomość gruntową zabudowaną stanowi działka gruntu o powierzchni 592 m². Działka ma regularny kształt wydłużonego prostokąta. Jest zagospodarowana (obsiana trawą, z nasadzeniami wieloletnimi, altaną i murowanym grillem oraz drewnianym budynkiem gospodarczym, niepołączonym trwale z gruntem) i ogrodzona płotem murowanym i stalowym od frontu. Na działce urządzony podjazd i wejście do budynku oraz otoczenie budynku gospodarczego z kostki brukowej i w części z betonu. Na działce zainstalowano system nawadniania ogrodu. Ogród zadbany i na bieżąco pielęgnowany.





Na działce znajduje się budynek jednorodzinny wolnostojący oraz budynek gospodarczy mogący pełnić funkcję garażu lub magazynu.

Budynek jednorodzinny pobudowany na działce, wg danych z ewidencji w 1996 r., faktycznie wg dokumentacji projektowej w latach 1984- 1986, o konstrukcji prostej z dachem płaskim pokrytym papą na lepiku oraz częściowo blachodachówką (dekoracyjnie, od frontu i zadaszenie nad garażem). Budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej typu porotherm, ocieplony wełną mineralną, elewacja w dobrym stanie technicznym, bez widocznych spękań czy zawilgoceń, w stonowanym kolorze. W bryle budynku znajduje się jednostanowiskowy garaż. Budynek jest wyposażony w 3 balkony typu loggia. Ok. 15 lat temu został przeprowadzony remont budynku, w tym dachu i elewacji, a także modernizacja kominów. Stolarka okienna PCV, na parterze i piętrze wyposażona w rolety zewnętrzne, w piwnicy okna przeciwwłamaniowe.



Rozkład pomieszczeń w budynku mieszkalnym:

Parter

Pomieszczenie	Pow. (m2)
Sień	1,55
Hall i schody	8,23
Wc	1,57
Kuchnia	9,07
Spizarnia	1,66
Garderoba	1,69
Jadalnia	13,28
Pokój dzienny	21,01
Suma	58,06

Piętro

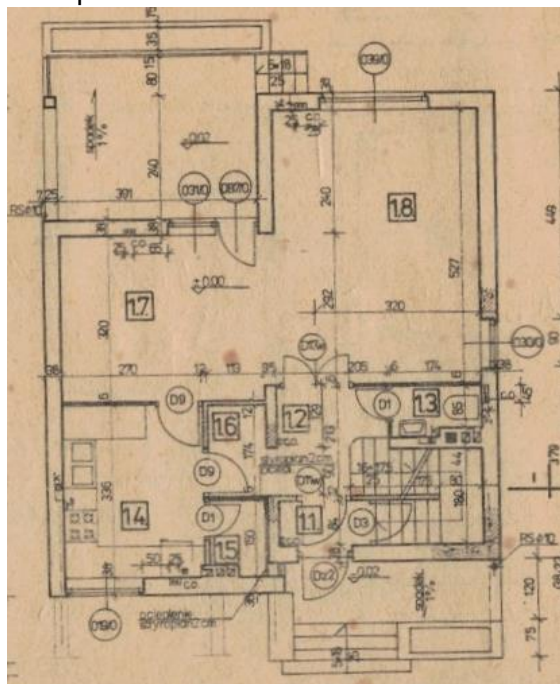
Pomieszczenie	Pow. (m2)
Korytarz	6,36
Łazienka	5,78
Sypialnia	14,85
Sypialnia	12,28
Sypialnia	11,26
Suma	50,53

W wycenie przyjęto powierzchnię liczoną zgodnie z normą budowlaną PN-ISO 9836:1997, która wynosi 108,59 m².

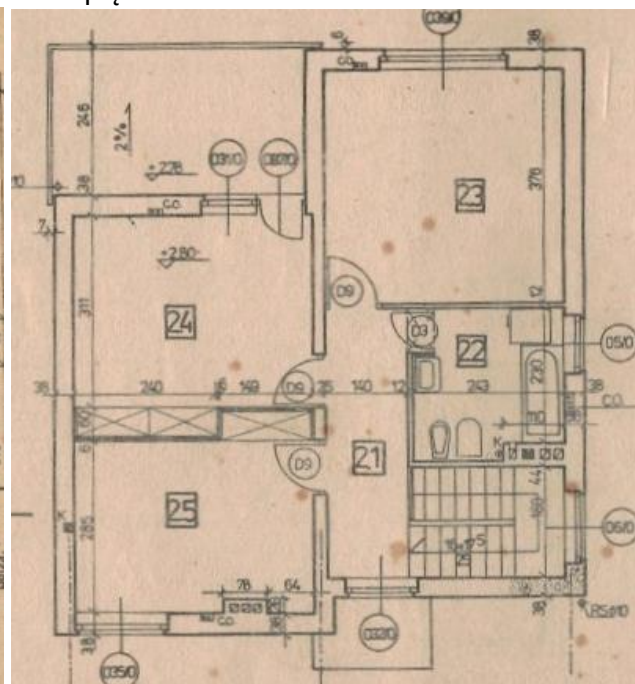
Remonty i konserwacje wnętrza budynku przeprowadzane na bieżąco. Na ścianach panele PCV, boazeria drewniana, gładź gipsowa, płytki ceramiczne w łazience. Na podłogach panele PCV, w łazience i piwnicy płytki ceramiczne. Stolarka wewnętrzna drzwiowa drewniana. Wyposażenie sanitarne: wanna, kabina prysznicowa, ustęp i umywalka. W budynku zainstalowano ogrzewanie centralne gazowe, grzejniki wiszące.

W piwnicy budynku znajduje się pomieszczenie gospodarcze, w którym znajduje się piec gazowy oraz łazienka i pomieszczenia, w których prowadzono działalność gospodarczą. Wysokość pomieszczeń w piwnicy wynosi 1,9 m, zgodnie z §72 Prawa Budowlanego (tj. Dz. U. 2020 r. poz. 1333, 2127, 2320, z 2021 r. poz. 11, 234, 282, 784), dot. wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wysokość pomieszczeń przeznaczonych do pracy powinna wynosić 2,5-3 m, nie mniej niż 2,2 m w przypadku antresoli, a części pomieszczeń o wysokości poniżej 1,9 m nie zalicza się do powierzchni odpowiadającej przeznaczeniu danego pomieszczenia.

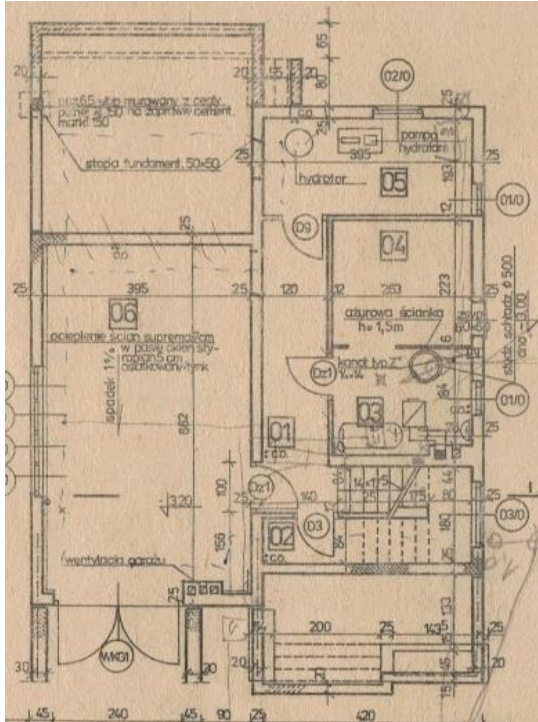
Rzut parteru:



Rzut piętra:



Rzut piwnic:



Zdjęcia wnętrza budynku mieszkalnego:
Wiatrołap:



Hall:



Pokój:



Sypialnia:



Pokój:



Łazienka:



Pom. Gospodarcze:



Kl. schodowa:



Łazienka:



Kuchnia:



Pokój dzienny:



Piwnica:





Budynek wyposażony jest w następujące media:

- sieć elektroenergetyczna,
- sieć wodociągowo- kanalizacyjna,
- sieć gazowa.

Na działce pobudowany jest również budynek gospodarczy, wzniesiony w tym samym czasie co budynek mieszkalny, którego powierzchnia zabudowy wynosi 79 m². Ze względu na kubaturę, dobry stan techniczny i urządzone podjazd, może on pełnić zarówno funkcję magazynową jak i garażu. Dach prosty, pokryty papą oraz częściowo blachodachówką, z wiatą o konstrukcji drewnianej, ze stalową bramą garażową, posadzka betonowa.



7. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położenia nieruchomości

Dla obszaru na którym jest zlokalizowana wyceniana nieruchomość nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Nr XVII/187/16 z dn. 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kościan) dla obszaru, na którym zlokalizowana jest szacowana nieruchomość natomiast określa jak poniżej:

MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Teren przylegający natomiast jako:

U- tereny zabudowy usługowej

Poniżej fragment części graficznej Studium, obszar w którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość zaznaczona czerwoną strzałką:



8. Uwarunkowania prawne i zastosowana metoda wyceny.

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234, 815), wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności **cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych**.

Dla celu podanego w pkt. 2 niniejszego operatu, określona ma zostać wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym dla potrzeb postępowania upadłościowego.

Stosownie do art. 151 ust. 1. Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami:

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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie z obowiązującą Ustawą o gospodarce nieruchomościami, wg Art. 152, ust. 3, stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie wyżej wymienionych podejść, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

W niniejszym operacie, do wyceny nieruchomości lokalowej, zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Aby dokładnie wyjaśnić na czym polega owo podejście, należy w pierwszej kolejności zdefiniować **pojęcie nieruchomości podobnej**. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Art. 4, ust. 16, nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, z względu na

- położenie,

- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania,
- inne cechy wpływające na jej wartość.

Art. 153 ust. Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala na czym polega **podejście porównawcze**- polega ono na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ceny te koryguje się ze względu na cechy różnicujące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109):

Art. 4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Ze względu na ilość zarejestrowanych na rynku transakcji nieruchomości podobnych, w operacie zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**, ponieważ zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1, przy stosowaniu tej metody do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Wg Noty Interpretacyjnej nr 1, procedura postępowania przy zastosowaniu tej metody powinna zawierać kolejne, wymienione poniżej elementy:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
- Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
- Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości, z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cene średnią.
- Obliczenie wartości jednostkowej nieruchomości wg formuł:

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

Gdzie:

u_i - wartość i-tego współczynnika korygującego

- n – liczba współczynników korygujących
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

9.1. Definicja badanego rynku

Badaniem objęto transakcje, które zanotowano w okresie ostatniego roku w stosunku do momentu wyceny na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w miejscowości Kościan. Próbę ograniczono do rynku wtórnego. Na obszarze miasta Kościan, w którym położona jest wyceniana nieruchomość, znaleziono 21 transakcji spełniających powyższe kryteria. Zbiór transakcji przyjętych do dalszej analizy stworzono na podstawie rejestru transakcji nieruchomości zabudowanych uzyskanego w Starostwie Powiatowym w Kościanie- Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

Obszar występowania nieruchomości podobnych- mapa powiatu śremskiego:



Badany okres:

Na badanym rynku lokalnym w ciągu ostatniego roku zanotowano 21 transakcji dot. nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Transakcje wystąpiły w okresie : 01.07.2020- 18.06.2021 r.

Kryteria doboru transakcji:

Badaniem objęto rynek wtórny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi o funkcji mieszkalnej. W próbie znalazły się nieruchomości zabudowane zarówno budynkami jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej jak i bliźniaczej oraz szeregowej. Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży oraz rodzaju zawieranej umowy tak aby wyeliminować z bazy danych te, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz te, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

9.2. Analiza ogólna

Transakcje wybrano wg kryteriów:

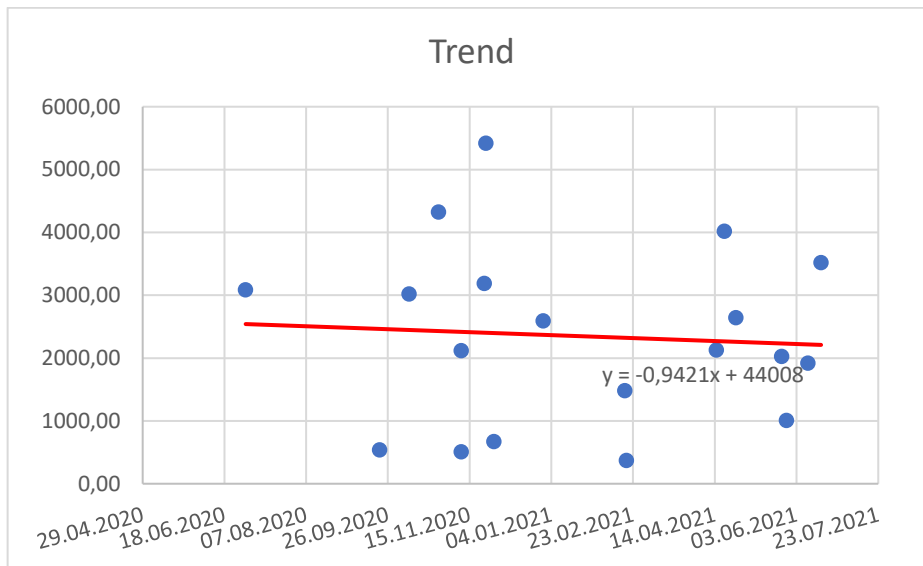
- Lokalizacji- powiat śremski
- Typu zabudowy- zabudowa jednorodzinna

Analiza wg wyżej wymienionych kryteriów wykazała **21 transakcji**. W takiej próbie ceny wahały się **od 75 tys. zł do 595 tys. zł**, średnia wyniosła w przybliżeniu 315 tys. zł. W przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej budynków **od 372,02 zł/m² do 5423,39 zł/m²**, średnia **2348,15 zł/m²**. Powierzchnie działek dla nieruchomości występujących w próbie

19

zanotowano w przedziale od 184 do 1813 m², natomiast powierzchnie użytkowe budynków mieszkalnych pobudowanych na tych działkach- 78,4 m² do 384 m², średnia 154,50 m². Wszystkie nieruchomości, które znalazły się w próbie stanowią przedmiot prawa własności.

W analizowanym okresie – 1 roku- ceny za m² powierzchni użytkowej budynku wykazują trend malejący, co obrazuje wykres przedstawiony poniżej:



Przy zastosowaniu regresji liniowej, po podstawieniu do równania trendu, określonego równaniem:

$$y = -0,9421 x + 44008$$

i podstawieniu do wzoru daty minimalnej i maksymalnej, wyznaczono średniomiesięczny współczynnik zmiany cen na badanym rynku na poziomie:

$$Wz, c = 1,13 \%$$

Natomiast średnioroczny współczynnik zmiany cen na tym rynku lokalnym w tym okresie, na poziomie 13,52 %.

Powyżej przedstawiony trend obrazuje tendencje występujące na lokalnym rynku, jednak ponieważ współczynnik wynosi mniej niż 2% (granica błędu statystycznego), a w krótszym okresie na podobnych rynkach nieruchomości gruntowych zabudowanych obserwuje się w ostatnim czasie tendencję wzrostu cen, na potrzeby niniejszej wyceny, trend przyjęto jako stały.

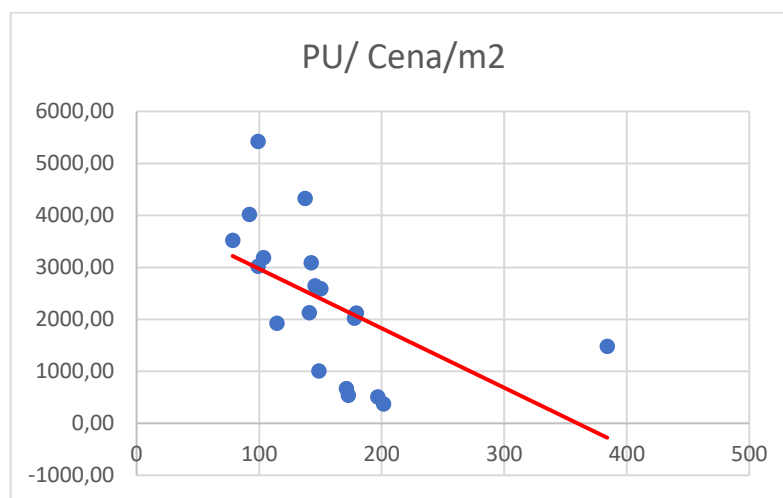
9.3. Analiza szczegółowa cen transakcyjnych

Rynek badano wg następujących kryteriów:

- Dostępność informacji o cechach i cenach nieruchomości
- Ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych.
- Warunki zawarcia transakcji- czy rynkowe.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych na badanym rynku lokalnym pokazuje, że jest on dobrze rozwinięty, a informacje o przeprowadzonych transakcjach są dostępne.

Analizując powierzchnię użytkową budynków i jej wpływ na średnią cenę za m² budynku, uzyskiwaną przy sprzedaży, można zaobserwować, że wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej budynku, maleje cena uzyskiwana za m² przy sprzedaży nieruchomości co obrazuje poniższy wykres:



Bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na cenę uzyskiwaną przy sprzedaży nieruchomości ma cecha lokalizacja. W badanej próbie wystąpiły nieruchomości zlokalizowane w różnych częściach miasta Kościan. Zauważono, że wyższe ceny notuje się dla nieruchomości zlokalizowanych na dobrze zorganizowanych osiedlach, funkcjonujących od dłuższego czasu, z lepiej rozwiniętą infrastrukturą (dostępność mediów, utwardzone drogi), w niedużej odległości względem punktów handlowo- usługowych, przystanków komunikacji miejskiej, ale również terenów zielonych. Niższe ceny notuje się natomiast dla nieruchomości zlokalizowanych na gorzej zorganizowanych osiedlach, z gorzej rozwiniętą infrastrukturą (nieutwardzone drogi, gorsza dostępność mediów), w większej odległości od punktów handlowo- usługowych, gorzej skomunikowanych z centrum miasta.

Do innych cech mających wpływ na ceny nieruchomości notowane na lokalnym rynku zaliczono: standard mając na myśli elementy wykończeniowe wnętrza budynku, stan techniczny budynku, zagospodarowanie działki, czy dostępność garażu i budynków gospodarczych.

9.4. Analiza szczegółowa cen ofertowych

W celu ustalenia na jakim poziomie kształtują się ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych na badanym rynku, przeprowadzono analizę aktualnych ofert sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami wolnostojącymi jednorodzinnymi na omawianym rynku:

Lp.	Adres	PU	Cena	Cena/m ²
1	Stare Miasto	108	540000	5000,00
2	Centrum	155	649000	4187,10
3	ul. Grodziska	80	500000	6250,00
4	ul. Żeromskiego	119	399000	3352,94
5	ul. Traugutta	180	390000	2166,67

Cenę średnią dla wyżej wymienionych ofert ustalono na poziomie= 4191,34 zł/m² powierzchni użytkowej budynku.

Cena średnia dla ofert jest wyższa od średniej ceny transakcji, które faktycznie miały miejsce w ostatnim czasie o ok. 44 %. Analizując ceny ofertowe należy zwrócić uwagę, że są to oczekiwane przez zbywających ceny sprzedaży, a nie ceny rynkowe nieruchomości, dlatego są one wyższe aniżeli ceny rzeczywiście osiągnięte przy sprzedaży. Z powyższej próby wynika, że ta prawidłowość jest zachowana.

10. Wycena nieruchomości

10.1. Określenie i opis wag cech rynkowych

W niniejszym operacie szacunkowym przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

Cechy rynkowe	Udział cechy
Lokalizacja	25%
Stan budynku	20%
Standard	20%
Powierzchnia użytkowa	15%
Zagospodarowanie działki	10%
Garaż/ budnki gospodarcze	10%
Suma	100%

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Lepsza	Lokalizacja nieruchomości na dobrze rozwiniętym, funkcjonującym już osiedlu, co wiąże się z rozwiniętą infrastrukturą (utwardzone drogi, chodniki), a także dostępem do wszystkich mediów. W niedalekiej odległości tereny zielone/ spacerowe, a także komunikacja miejska, miejsca użyteczności publicznej, szkoły/ przedszkola.
		Średnia	Lokalizacja nieruchomości na średnio rozwiniętym osiedlu lub nowopowstającym lub zlokalizowanym peryferyjnie, ale z dostępem do wszystkich mediów, w niedalekiej odległości – do 100 m od funkcjonujących już osiedli, w średniej odległości od komunikacji miejskiej, miejsc użyteczności publicznej, w niedalekiej odległości od terenów zielonych.
		Gorsza	Lokalizacja nieruchomości na słabo rozwiniętym osiedlu, zlokalizowanym peryferyjnie, brak dostępu do wszystkich mediów, w większej

			odległości od komunikacji miejskiej, szkół, przedszkoli, terenów zielonych.
2.	Stan budynku mieszkalnego	Lepszy	Estetyczna elewacja, termomodernizacja przeprowadzona w ciągu ostatnich kilku lat, wysoka jakość materiałów, z których wykonany jest budynek, okna wymienione w ciągu ostatniego pięciolecia, całość nie wymagająca remontu- remonty przeprowadzane na bieżąco.
		Średni	Budynek w dobrym stanie technicznym, wymagający niewielkiego remontu/ konserwacji /docieplenia lub utrzymany w dobrym stanie technicznym, ale z wykorzystaniem materiałów gorszej/ przeciętnej jakości. Przeciętny stopień zużycia budynku.
		Gorszy	Budynek wymagający remontu/ elewacja docieplenia / odmalowania. Znaczny stopień zużycia budynku.
3.	Standard	Lepszy	Wnętrze budynku mieszkalnego wykończone w neutralnym nowoczesnym stylu z lepszej jakości materiałów.
		Średni	Wnętrze budynku mieszkalnego wykończone z przeciętnej jakości materiałów, wymagające niewielkich nakładów, w stanie możliwym do zamieszkania.
		Gorszy	Wnętrze budynku mieszkalnego wymagające nakładów ze względu na stan techniczny lub estetykę wykonania, zastosowanie gorszej jakości materiałów lub wnętrze budynku w stanie niewykończonym.
4.	Powierzchnia użytkowa	Obliczona liniowo	Wraz ze wzrostem powierzchni użytkowej maleje cena uzyskiwana za m ² powierzchni użytkowej budynku.
5.	Garaż/ pomieszczenia gospodarcze	Ocena wyższa	Garaż jedno lub dwustanowiskowy, pomieszczenia gospodarcze
		Ocena średnia	Brak garażu lub pomieszczeń gospodarczych
		Ocena niższa	Brak garażu i pomieszczeń gospodarczych
6.	Powierzchnia działki	Obliczona liniowo	Im większa działka, tym wyższa cena uzyskiwana za m ² powierzchni użytkowej przy sprzedaży nieruchomości.

10.2. Analiza porównawcza

W kolejnym etapie wyceny, badaną próbę ograniczono do nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej. Wykluczono z próby nieruchomości, których cechy mocno odbiegały od pozostałych, z budynkami mieszkalnymi w złym stanie technicznym, a także budownictwo najnowsze- pobudowane w ostatnich 5 latach. 11 transakcji z próby spełniło powyższe kryteria.

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych:

Lp.	Data trans.	Adres	Powierzchnia działki	PU	Cena trans.	Cena/m ²
1	18.06.2021	ul. Piastowska	184,00	78,4	276048	3521,02
2	25.05.2021	ul. Półwiejska	632,00	177,6	360000	2027,03
3	27.04.2021	ul. Wierzbowa	374,00	145,6	385000	2644,23
4	20.04.2021	ul. Królowej Jadwigi	481,00	92	370000	4021,74
5	15.04.2021	ul. Prosta	573,00	140,8	300000	2130,68
6	30.12.2020	ul. Różana	488,00	150,4	390000	2593,09
7	24.11.2020	Osiedle Nad Łakami	1813,00	103,47	330000	3189,33
8	10.11.2020	ul. T. Zawadzkiego	1005,00	179,2	380000	2120,54
9	27.10.2020	ul. Hugo Kołłątaja	460,00	137,6	595000	4324,13
10	09.10.2020	ul. Młyńska	585,00	99,2	300000	3024,19
11	01.07.2020	ul. Wojciecha Maya 65	210,00	142,4	440000	3089,89

Dla powyższej próby ustalono następujące parametry:

C_{min}	2027,03	U_{imin}	0,68
C_{max}	4324,13	U_{imax}	1,46
C_{śr}	2971,44		
ΔC	2297,10		
śr w próbie	0,41		

Ocena nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie w próbie:

Cecha	<p>Nieruchomość 2 C_{min}= 2027,03 zł/ m²</p> 	<p>Nieruchomość 9 C_{max}= 4324,13 zł/ m²</p> 
Lokalizacja	Średnia- nieruchomości zlokalizowana na funkcjonującym, zorganizowanym osiedlu	Lepsza- nieruchomości zlokalizowana na dobrze zorganizowanym osiedlu jednorodzinnych, w spokojnym

	domów jednorodzinnych, ale blisko ulicy o dużym natężeniu ruchu	otoczeniu, jednocześnie dobrze skomunikowana z centrum
Stan budynku mieszkalnego	Ocena gorsza- budynek starszy na tle próby, w gorszym stanie technicznym- elewacja wymagająca remontu, stolarka zewnętrzna wymiany	Ocena wyższa- budynek zadbane, w dobrym stanie technicznym i remontowany w ostatnim czasie, elewacja ocieplona i odmalowana, rolety zewnętrzne w oknach, stolarka okienna wymieniona
Standard	Gorszy, wymagający remontu	Lepszy- remonty i konserwacje przeprowadzone w ostatnim czasie
Powierzchnia użytkowa	177,6 m ² - górny przedział próby, ocena niższa, określona liniowo	137,6 m ² – przedział między średnim a górnym, ocena określona liniowo
Garaż i budynki gospodarcze	Brak budynku gospodarczego i garażu- ocena niższa	Jest budynek gospodarczy (w którym jest prowadzona działalność gospodarcza) oraz budynek garażu dwustanowiskowego- ocena wyższa
Zagospodarowanie ogrodu	Ocena średnia	Ocena wyższa

Ocena nieruchomości wycenianej:

Lokalizacja	Lepsza- nieruchomość zlokalizowana na dobrze zorganizowanym osiedlu domów jednorodzinnych, w spokojnym otoczeniu, jednocześnie dobrze skomunikowana z centrum- w okolicy nieruchomości o cenie maksymalnej z próby transakcji przyjętych do wyceny
Stan budynku mieszkalnego	Budynek zadbane, na bieżąco remontowany, w dobrym stanie technicznym – na tle próby ocena wyższa
Standard	Średni- wnętrze remontowane na bieżąco, w dobrym stanie technicznym, możliwym do zamieszkania, zastosowane materiały wykończeniowe średniej i gorszej jakości.
Powierzchnia użytkowa	108,59 m ² - środkowy przedział próby, ocena określona liniowo
Garaż i budynki gospodarcze	Na działce pobudowany zarówno garaż jak i budynek gospodarczy – ocena wyższa
Zagospodarowanie ogrodu	Ogród zagospodarowany, na bieżąco pielęgnowany, z systemem nawadniania- ocena wyższa

Wagi dla wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Udział cechy	U min	Umax	Ui dla nier. Wyc.
Lokalizacja	25%	0,17	0,36	0,36
Stan budynku	20%	0,14	0,29	0,29
Standard	20%	0,14	0,29	0,20
Powierzchnia użytkowa	15%	0,10	0,22	0,18
Garaż/ budynki gospodarcze	10%	0,07	0,15	0,15
Zagospodarowanie ogrodu	10%	0,07	0,15	0,15
Suma	100%	0,68	1,46	1,33

Dla szacowanej nieruchomości wyznaczono współczynnik korygujący na poziomie **1,33** sumując współczynniki określone dla wszystkich wziętych pod uwagę atrybutów.

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

Uzyskano wartość jednostkową dla szacowanej nieruchomości w wysokości:

$$W_{nj} = 1,33 * 2971,44 \text{ zł/ m}^2 = 3952,02 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości określono na kwotę:

$$W_{RN} = 3952,02 \text{ zł/m}^2 * 108,59 \text{ m}^2 = \mathbf{429\ 149,85 \text{ zł}}$$

11. Ocena wiarygodności wyniku

Wartość rynkowa nieruchomości odzworowuje aktualne tendencje i ceny notowane na rynku lokalnym. Otrzymana wartość rynkowa nieruchomości w przeliczeniu na m² PU została określona o ok. 25% powyżej średniej ceny podobnych nieruchomości, mieszcząc się między ceną średnią a maksymalną, jednocześnie o 6% poniżej ceny ofertowej. Biorąc pod uwagę cechy nieruchomości –lepsza lokalizacja, średnia powierzchnia użytkowa, bardzo dobry stan budynku mieszkalnego, średni standard wykończenia, należy przypuszczać, że wartość mieści się we właściwym przedziale. Dlatego oszacowaną wartość przyjmuje się za prawidłową.

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1.1 Operat szacunkowy został sporządzony w trzech egzemplarzach, egzemplarze o numerach 1 i 2 przekazano zleceniodawcy, jeden o numerze 3 zachowano w archiwum autora.
- 1.2. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na datę wyceny.
- 1.3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie w celu w jakim został sporządzony.
- 1.4. Określone w operacie szacunkowym wartości nie zawierają podatku VAT.
- 1.5. W procesie wyceny obciążenia hipoteką nie uwzględnia się.
- 1.6. W zakresie oględzin i oceny stanu techniczno- użytkowego budynków, budowli i urządzeń, a także czynności w tym zakresie nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- 1.8. Stosownie do art. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.
- 1.9. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.
- 1.10. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został sporządzony.

ZAŁĄCZNIKI

Protokół z oględzin nieruchomości
Kopia wypisu z rejestru gruntów
Kopia wypisu z kartoteki budynków
Ubezpieczenie OC rzeczoznawcy majątkowego