

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości

Rzecznawca Majątkowy

Jerzy Małocha

40 - 035 Katowice, ul. Kochanowskiego 5/3

rachunek bankowy nr 50 1020 2313 0000 3702 0546 0912

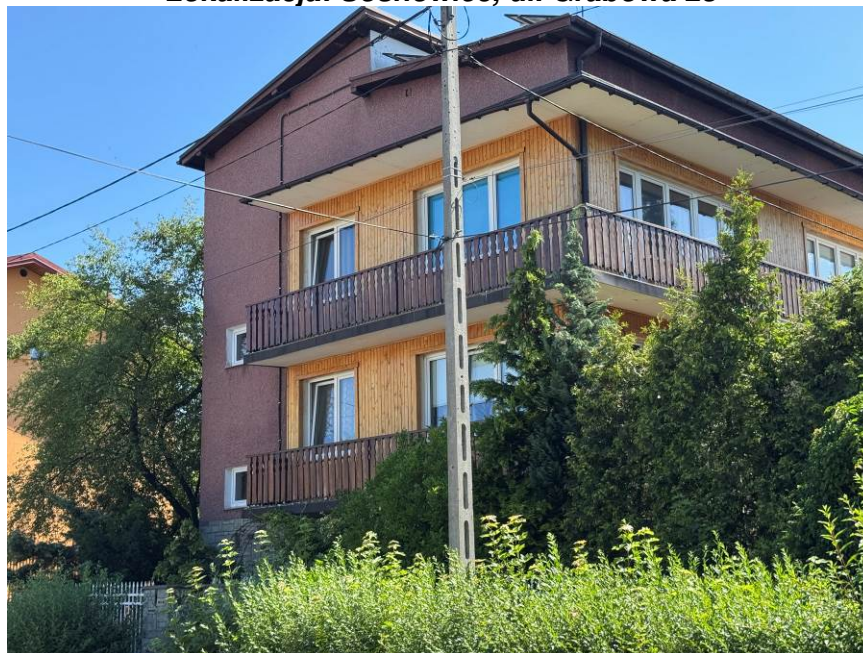
tel. 32 2570244 ; 601413308 NIP : 954-001-98-93 e-mail: gloger@pronet.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości gruntowej zabudowanej
dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami garażowymi
(KW Nr KA1S/00009592/8)**

**wykonany w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości
i jej wartości dla wymuszonej sprzedaży
dla potrzeb postępowania upadłościowego Anny Kędzierskiej**

Lokalizacja: Sosnowiec, ul. Grabowa 23



**Syndyk Masy Upadłości
Doradca restrukturyzacyjny
Tomasz Szadkowski**

**Sygn. akt WA2M/GUp-s/783/2025
Upadła: Anna Kędzierska**

Autor opracowania: Jerzy Małocha

Katowice, 01 sierpnia 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana			
Opis nieruchomości	Działki gruntu tworzące teren kształcie prostokąta zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o łącznej pow.użytkowej 314 m ² o przeciętnym standardzie użytkowym i stanie technicznym. Częścią składową nieruchomości są budynki garażowe (6), o łącznej pow. użytkowej 85 m ² , o dostatecznym stanie technicznym. Na działce znajduje się także podziemny schron i wiata. Nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Teren nieruchomości jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności i zabudowę usługową” - symbol planu S.20 Mn, U. Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednio z ulicy, a do dwóch z sześciu garaży przez łącznik od ulicy Grabowej stanowiący działkę nr 449, będącą częścią wycenianej nieruchomości.			
	Województwo		śląskie	
	Powiat		Sosnowiec	
	Miejscowość		Sosnowiec	
	Jedn. ewidencyjna		M. Sosnowiec	
	Nr jedn. rejestrowej		G.3640	
	Obręb		0011, 11	
	Ulica		Grabowa 23	
	Nr działki		Pow. / m ² /	Rodzaj użytków
	450		683	B
	449		49	Ti
	Razem		732	
	Nr KW		KA1S/00009592/8	
	Właściciel nieruchomości		Anna Kędzierska w 1/2 cz. i Jacek Kędzierski w 1/2 cz.	
Data sporządzenia wyceny	01 sierpnia 2025 r.			
Cel wyceny	określenie wartości rynkowej i wartości dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego Anny Kędzierskiej			
Wartość rynkowa udziału 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW Nr KA1S/00009592/8, przysługującego upadłej	671 000 zł			
Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW Nr KA1S/00009592/8, przysługującego upadłej	503 250 zł			

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami garażowymi, składająca się z działek gruntu nr 450, 449 położona w Sosnowcu przy ulicy Grabowej 23, zapisana w księdze wieczystej KW Nr KA1S/00009592/8. Do zakresu opracowania wchodzi określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości zgodnie z treścią art. 46 Kodeksu Cywilnego, tj. grunt wraz z jego częściami składowymi takimi jak budynki mieszkalne, budynki garażowe, wiata, schron oraz pozostałe zagospodarowanie gruntu w postaci przyłączy, utwardzeń, ogrodzenia itp., a następnie przeliczenie wartości udziału upadłej w ww prawie zgodnie z art. 1009 Kodeksu Postępowania Cywilnego oraz określenie wartości nieruchomości dla sprzedaży wymuszonej. Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednio z ulicy, a do dwóch garaży przez łącznik od ulicy Grabowej stanowiący działkę nr 449, będącą częścią wycenianej nieruchomości.

Oznaczenie nieruchomości

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów		
Województwo	śląskie	
Powiat	Sosnowiec	
Miejscowość	Sosnowiec	
Jedn. ewidencyjna	M. Sosnowiec	
Nr jedn. rejestrowej	G.3640	
Obręb	0011, 11	
Ulica	Grabowa 23	
Nr działki	Pow. / m ² /	Rodzaj użytku
450	683	B
449	49	Ti
Razem	732	
Nr KW	KA1S/00009592/8	
Właściciel nieruchomości	Anna Kędzierska w 1/2 cz. i Jacek Kędzierski w 1/2 cz.	

Oznaczenie nieruchomości wg KW NR KA1S/00009592/8	
Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	Sosnowiec, ul. Grabowa 23, obręb ewidencyjny 0011
Opis i mapa	działki nr 450, 449
Sposób korzystania	Działka zabudowana i droga dojazdowa
Obszar	0,0732 ha
Dział II - WŁAŚCICIEL	
Anna Kędzierska w 1/2 cz. i Jacek Kędzierski w 1/2 cz.	
Dział III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA	
Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału Anny Kędzierskiej	
Dział IV - HIPOTEKI	
Hipoteki przymusowe	

2. CEL WYCENY

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości oraz wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży dla potrzeb postępowania upadłościowego, a następnie przeliczenie wartości udziału upadłej Anny Kędzierskiej w wysokości 1/2 cz.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Podstawa formalna

Zlecenie Doradcy Restrukturyzacyjnego Tomasza Szadkowskiego – syndyka masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Anny Kędzierskiej.

Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności wraz ze wskazaniem rodzaju określonej wartości oraz zastosowanego podejścia, metody i techniki szacowania z uzasadnieniem dokonanego wyboru

Przy opracowaniu operatu szacunkowego oparto się na przepisach następujących aktów prawnych:

- ➔ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 794 ze zm. z 2024 r. poz. 1222).
- ➔ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145 z późn. zm.);

Dla podanego celu wyceny określa się wartość rynkową zgodnie z :

art. 150.2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Art. 151. 1. 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.

art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości (...).

Ze względu na cel wyceny oraz wystarczającą ilość transakcji rynkowych zastosowano **podejście porównawcze** opierając się na:

art. 154. 1. 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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

*art. 153. 1. **Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.*

- ➔ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 08 września 2023 r. poz. 1832 z późn. zm.),

W ramach podejścia porównawczego przyjęto **metodę porównywania parami**, opierając się na przepisach cytowanego wcześniej rozporządzenia:

§ 4. 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.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

Opracowania rozumiane jako zasady dobrej praktyki zawodowej

- ➔ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2009r., w tym:

Nota Interpretacyjna – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie”

Opis procedury wyceny

- ➔ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa, 2009r., w tym:

Nota Interpretacyjna NI - „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami przebiega następująco:

- 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 na rynku nieruchomości.
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- wybór do porównań z utworzonego zbioru transakcji, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do porównań i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen skorygowanych uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m kw. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Źródła danych wykorzystanych przy sporządzaniu operatu szacunkowego

- ♦ oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 05.07.2025 r. w obecności współwłaściciela nieruchomości Jacka Kędzierskiego,
- ♦ KW Nr KA1S/00009592/8,
- ♦ uproszczone wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków G3640,
- ♦ kopia mapy ewidencyjnej,
- ♦ Decyzja w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości na 2022 r.,
- ♦ Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy,
- ♦ program „WALOR” - baza danych transakcyjnych Rzeczoznawców Majątkowych,
- ♦ program „ZAWAM PP3” – Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI

Data sporządzenia wyceny - 01.08.2025 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 01.08.2025 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny - 05.07.2025 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości - 05.07.2025 r.

5. STAN NIERUCHOMOŚCI I PRZEZNACZENIE TERENU**Stan prawny**

Dla wycenianej nieruchomości położonej przy ulicy Grabowej 23 w Sosnowcu składającej się z działek gruntu nr 450, 449 o łącznej powierzchni 732 m² założona jest KW Nr KA1S/00009592/8 prowadzona w Sądzie Rejonowym w Sosnowcu. Prawo własności nieruchomości wpisane jest na rzecz Anny Kędzierskiej w 1/2 cz. i Jacka Kędzierskiego w 1/2 cz. W dziale III KW wpisane jest ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału Anny Kędzierskiej oraz widnieją dwie wzmianki o wpis ogłoszenia upadłości. W dziale IV KW wpisane są hipoteki przymusowe. Wpisy w dziale III i IV KW nie mają wpływu na określaną wartość rynkową. Budynki użytkowane są przez współwłaściciela nieruchomości.

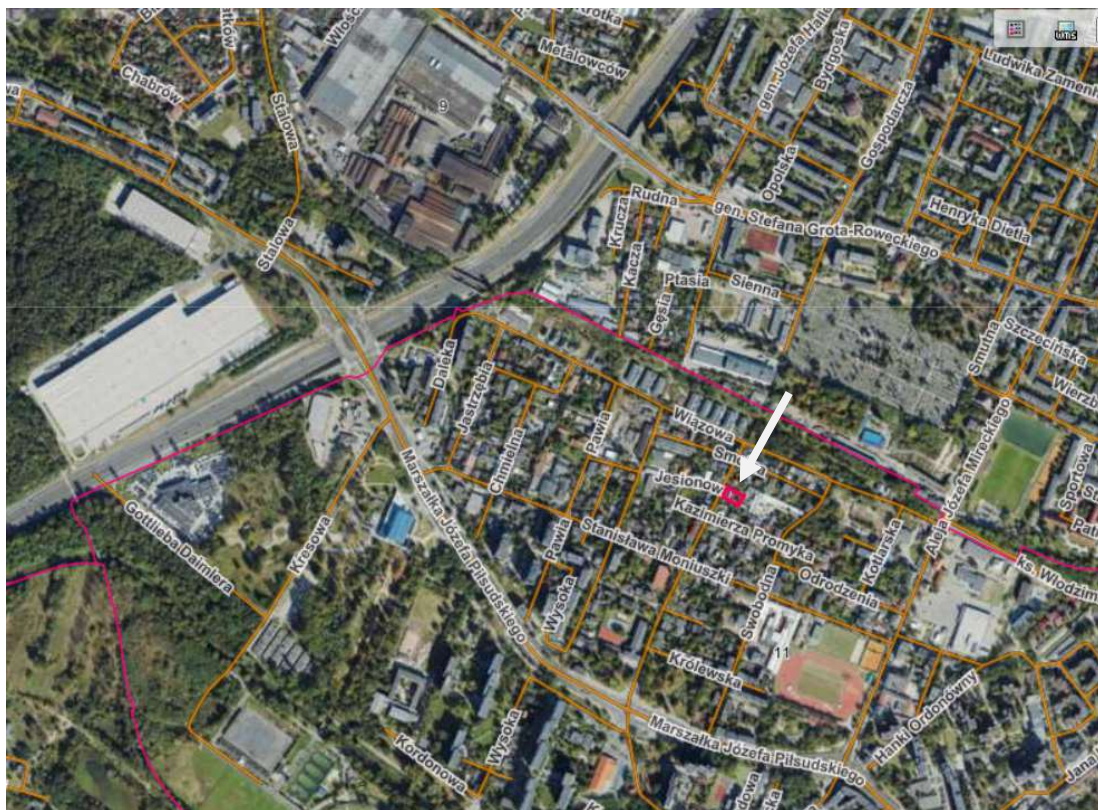
Oznaczenie nieruchomości

Oznaczenie nieruchomości wg rejestru gruntów		
Województwo	śląskie	
Powiat	Sosnowiec	
Miejscowość	Sosnowiec	
Jedn. ewidencyjna	M. Sosnowiec	
Nr jedn. rejestrowej	G.3640	
Obręb	0011, 11	
Ulica	Grabowa 23	
Nr działki	Pow. / m ² /	Rodzaj użytku
450	683	B
449	49	Ti
Razem	732	
Nr KW	KA1S/00009592/8	
Właściciel nieruchomości	Anna Kędzierska w 1/2 cz. i Jacek Kędzierski w 1/2 cz.	

Oznaczenie nieruchomości wg KW NR KA1S/00009592/8	
Dział I - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	Sosnowiec, ul. Grabowa 23, obręb ewidencyjny 0011
Opis i mapa	działki nr 450, 449
Sposób korzystania	Działka zabudowana i droga dojazdowa
Obszar	0,0732 ha
Dział II - WŁAŚCICIEL	
Anna Kędzierska w 1/2 cz. i Jacek Kędzierski w 1/2 cz.	
Dział III - CIĘŻARY I OGRANICZENIA	
Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału Anny Kędzierskiej	
Dział IV - HIPOTEKI	
Hipoteki przymusowe	

Opis lokalizacji

Wyceniana nieruchomość położona jest w Sosnowcu w obrębie ewidencyjnym 0011, w Starym Sosnowcu przy ulicy Grabowej, drodze utwardzonej, o małym natężeniu ruchu. Dojazd do nieruchomości odbywa się bezpośrednio z ulicy, a do dwóch garaży przez łącznik od ulicy Grabowej stanowiący działkę nr 449, będącą częścią wycenianej nieruchomości. Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie stanowią zabudowania mieszkalne jednorodzinne, pojedyncze punkty handlowo-usługowe, zabudowania warsztatowe. Dostępność do punktów handlowo-usługowych i kulturalno-oświatowych oraz przystanków komunikacji miejskiej typowa dla dzielnicy.



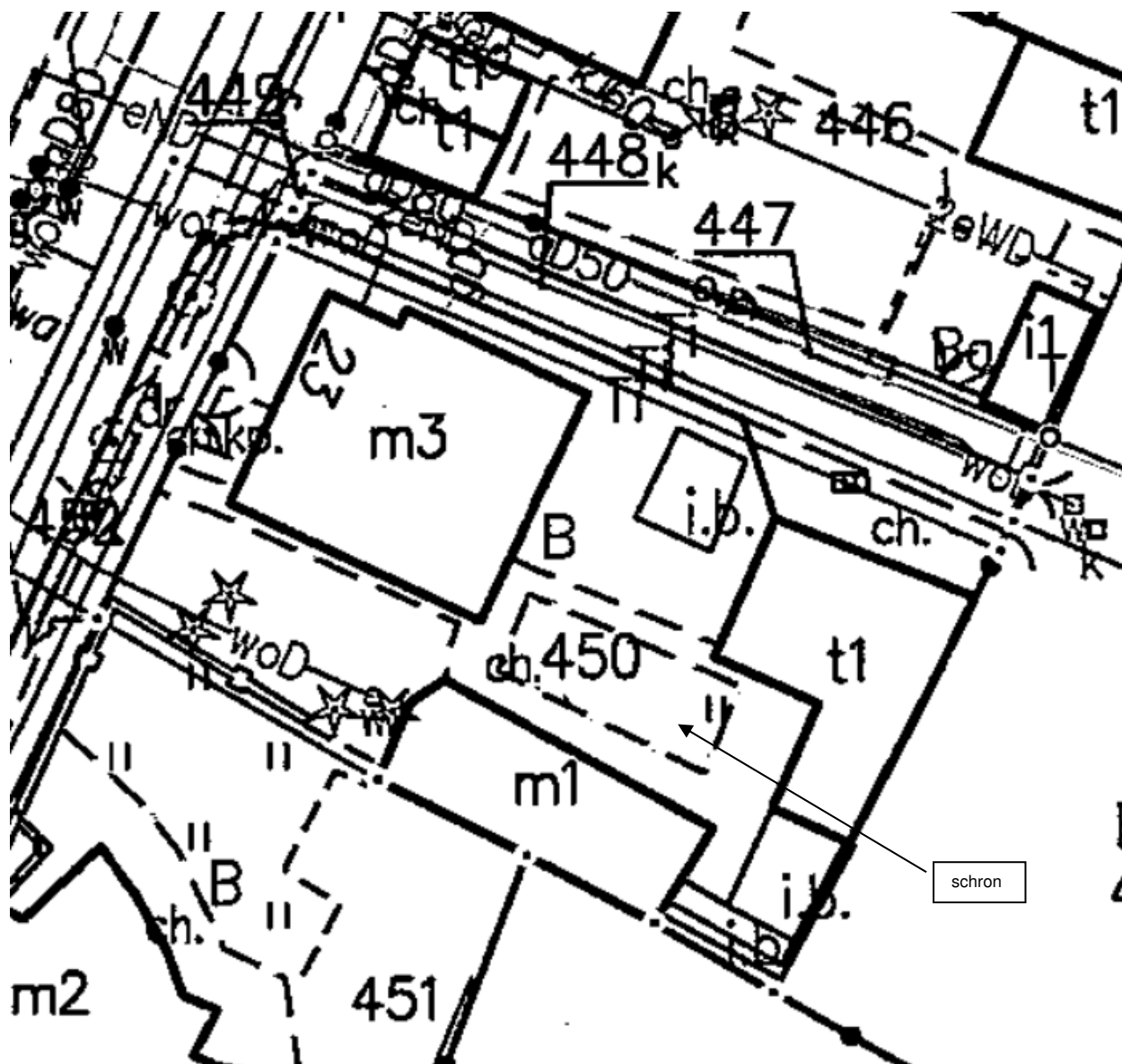
Lokalizacja wycenianej nieruchomości

Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

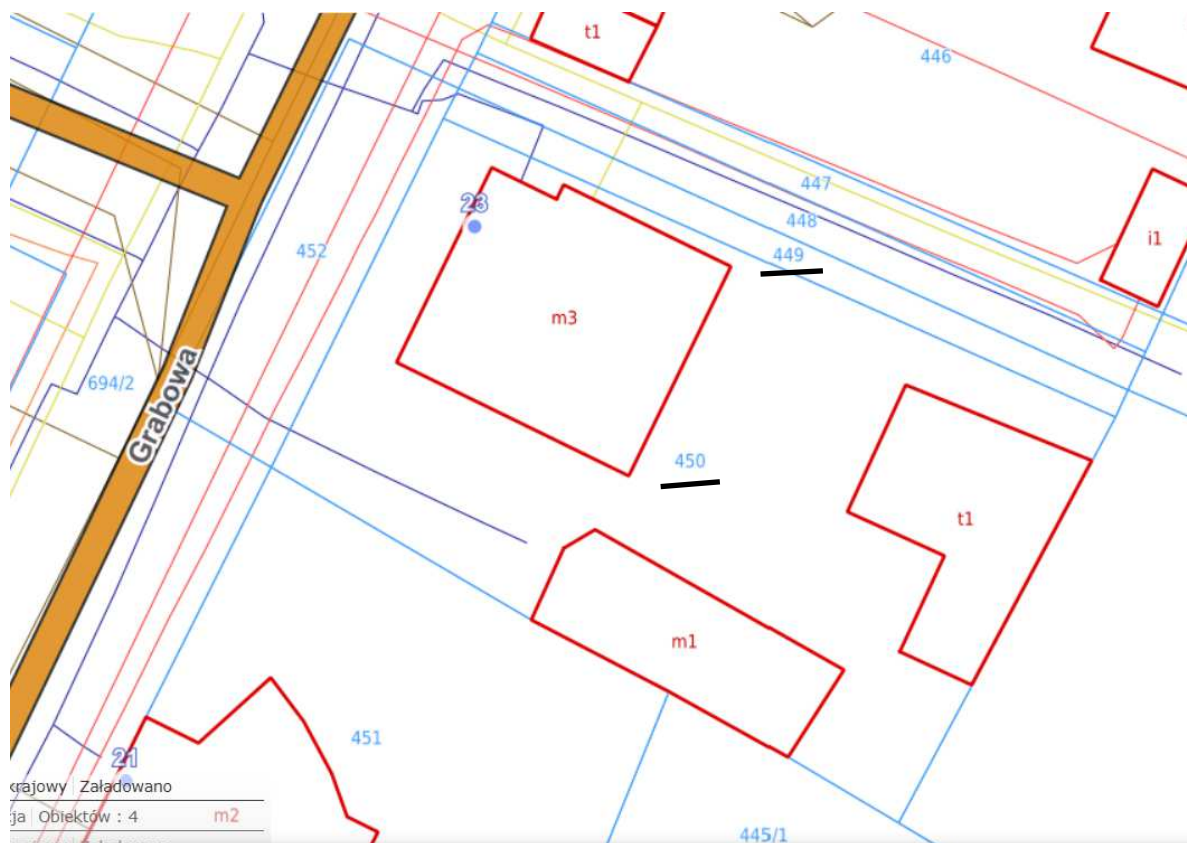
Stan techniczno-użytkowy

Teren wycenianej nieruchomości stanowi działki gruntu będące przedmiotem prawa własności:

Nr działki	Pow. / m ² /
450	683
449	49
Razem	732



fragment mapy zasadniczej



Lokalizacja wycenianej nieruchomości

Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>

Działki gruntu tworzą obszar o kształcie prostokąta. Konfiguracja płaska. Teren ogrodzony prętami metalowymi osadzonymi na murowanych słupkach i podmurówce, oblicowanych płytkami z kamienia, część to ogrodzenie naturalne w postaci murów budynków, uzbrojony w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej /W, K, E, G, dr/. Teren w pobliżu budynków utwardzony. Urządzona jest zieleń.

Działka gruntu nr 450 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym trzykondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym o pow. użytkowej 261 m², budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jednokondygnacyjnym o pow. użytkowej 53 m² i zabudowaniami garażowymi (6) o łącznej pow. użytkowej 85 m². Na działce tej znajdują się schron i wiata, natomiast działka gruntu nr 449 stanowi łącznik od ulicy Grabowej do garaży z wjazdem z zewnątrz. Z działki tej korzystają nieformalnie właściciele nieruchomości sąsiedniej, tak samo jak właściciele nieruchomości wycenianej korzystają z działek nr 448 i 447 sąsiadów, stanowiących też łączniki z ulicy Grabowej.

Budynek mieszkalny jednorodzinny trzykondygnacyjny

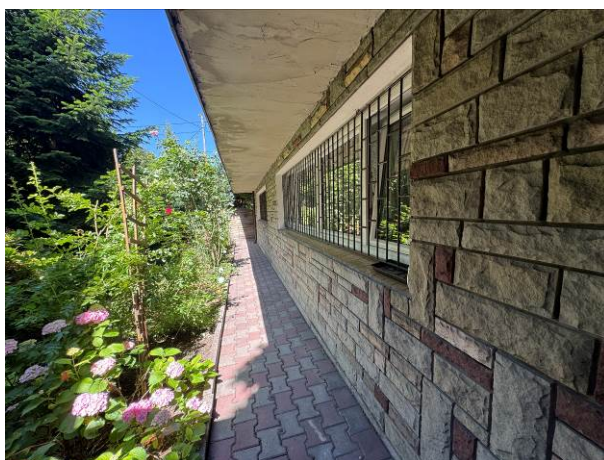
Budynek mieszkalny jednorodzinny trzykondygnacyjny o pow. użytkowej 261 m², o pow. zabudowy 132 m², posadowiony równolegle do ulicy Grabowej, wolnostojący, niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej, według kartoteki budynków pod koniec lat 80-tych. Stropu żelbetowe, schody betonowe oblicowane drewnem. Dach konstrukcji drewnianej kryty w połowie blachą, w połowie papą termozgrzewalną. W przyziemiu mieszczą się pom. gospodarcze, 2 garaże, kotłownia, spiżarnia, magazyn opału. Na drugiej i trzeciej kondygnacji mieszczą się dwa niewyodrębnione lokale mieszkalne w układzie powtarzalnym składające się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc, jadalni, holu/komunikacji. Wyżej znajduje się poddasze nieużytkowe, dwuspadowe o dwóch różnych wysokościach. Instalacje wewnętrzne: wod.-kan., elektryczna, gazowa i centralnego ogrzewania z kotłem na paliwo stałe – pelet. Zbiornik ciepłej wody z pompą ciepła. Na dachu panele fotowoltaiczne 6KWh.

Podłogi i posadzki w zależności od rodzaju pomieszczenia: parkiet, terrakota. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, gładzie gipsowe, duża powierzchnia ścian oblicowana boazerią i płytkami ceramicznymi. Okna PCV, drzwi drewniane.

Na wysokości drugiej i trzeciej kondygnacji na trzech elewacjach rozciąga się taras. Budynek otynkowany, duża powierzchnia ścian zewnętrznych oblicowana boazerią, przyziemie obłożone płytkami z kamienia.

Stan techniczny i standard użytkowy budynku określono jako przeciętny.



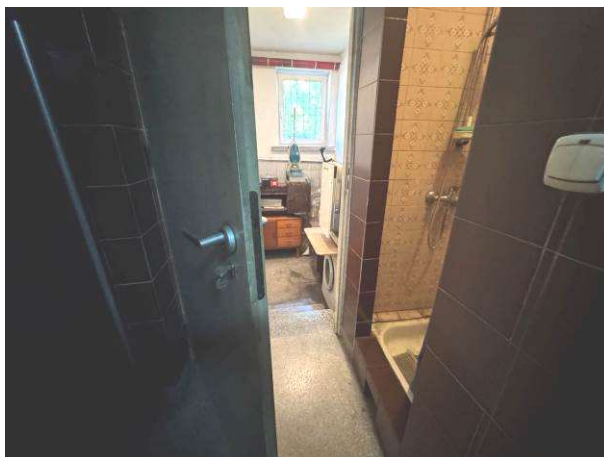
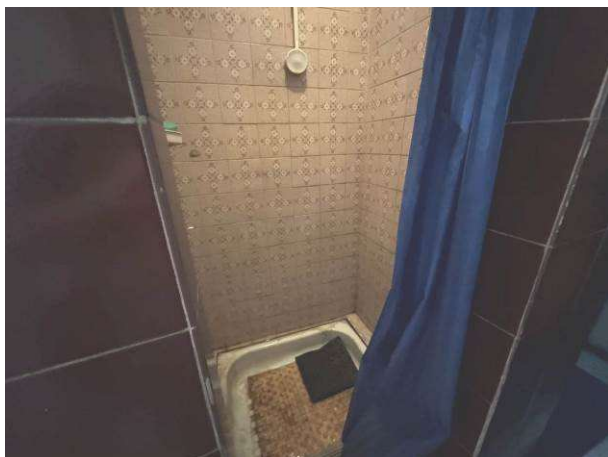


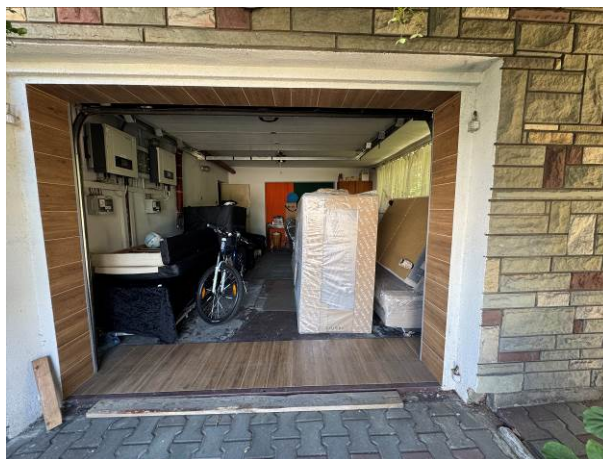
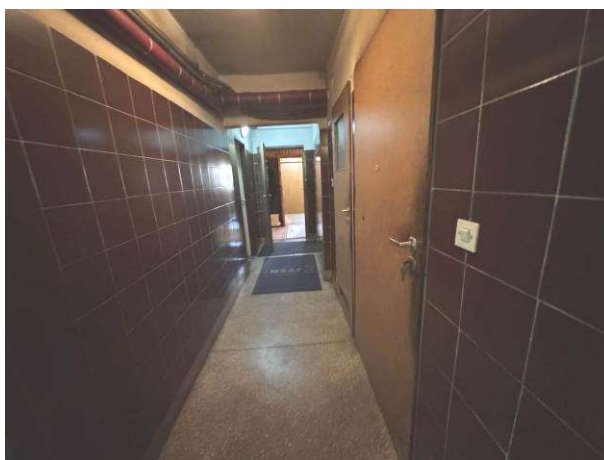


Wolny od zabudowy teren nieruchomości



**Przyziemie budynku z dwoma garażami, kotłownią
i innymi pom. gospodarczymi**





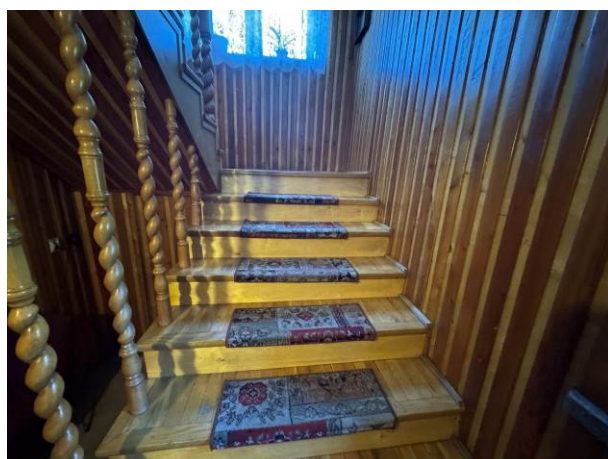
Urządzenia fotowoltaiki

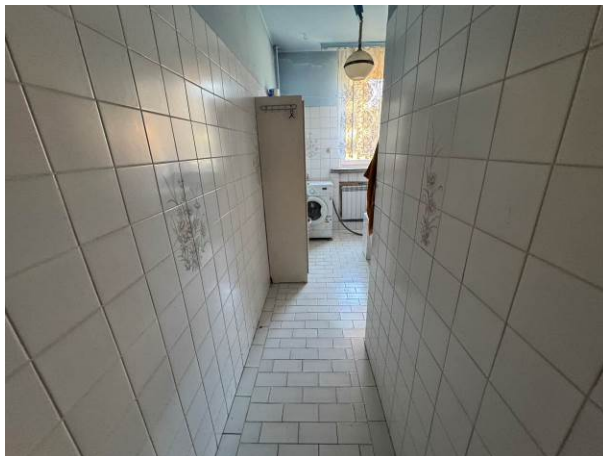
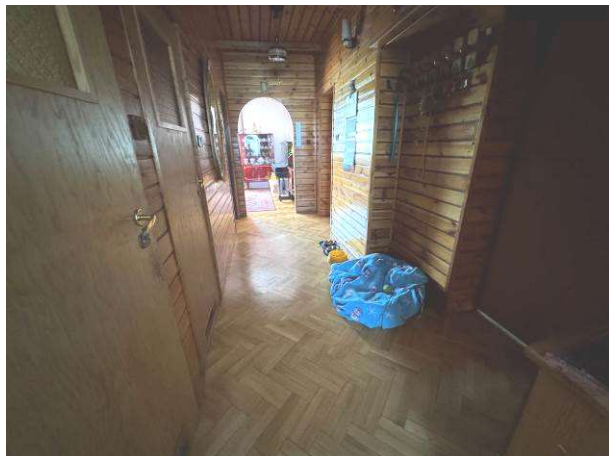


Kocioł c.o. na paliwo stałe -pelet, zbiornik wody z pompą



Pomieszczenia mieszkalne





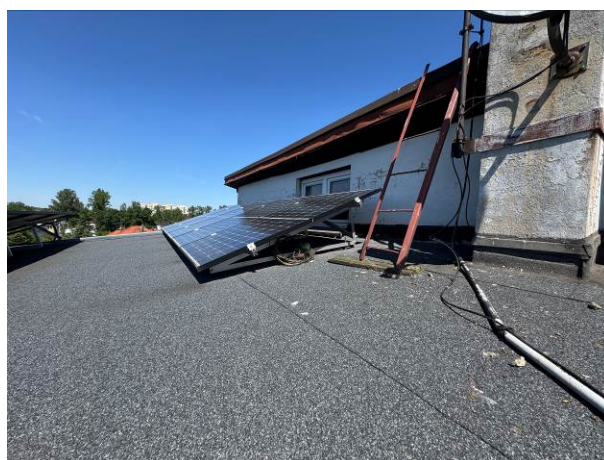






Poddasze nieużytkowe (na dachu panele fotowoltaiczne 6KWh)





Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny

Budynek mieszkalny jednorodzinny jednokondygnacyjny o pow. użytkowej 53 m², o pow. zabudowy 70m², posadowiony prostopadle do ulicy Grabowej, wolnostojący, niepodpiwniczony. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej, murowanej, w latach 50 - tych ubiegłego wieku, remontowany ok. 8 lat przed datą wyceny. Dach konstrukcji drewnianej kryty papą termozgrzewalną. W budynku mieszczą się dwa pokoje, kuchnia, łazienka z wc. Okna PCV, drzwi drewniane. Instalacje wewnętrzne: wod.-kan., elektryczna. Ogrzewanie c.o. z budynku trzykondygnacyjnego. Instalacji gazowej w budynku nie ma. Stan techniczny i standard użytkowy przeciętny.



Zabudowania garażowe (6 szt.) o łącznej pow. użytkowej 85 m²

Garaże tzw. zewnętrzne z dojazdem od ulicy Grabowej przez działkę nr 449

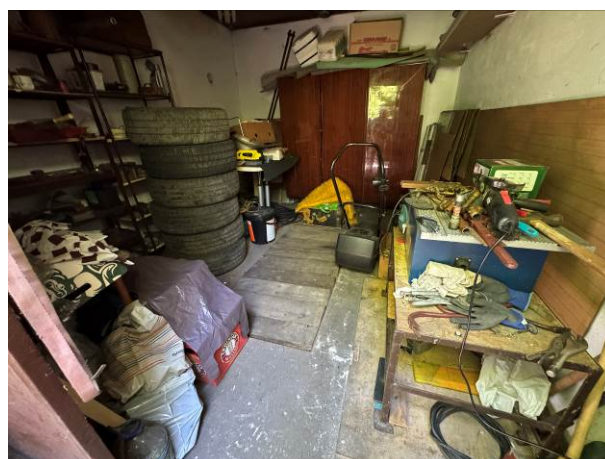
- garaż z bramą automatyczną bez kanału,
- garaż z bramą metalową standard z kanałem.



Wiata



Garaże wewnętrzne



**Schron - budowla podziemna między budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym
a garażem z dostępem z zewnątrz**



Wskazanie przeznaczenia nieruchomości

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sosnowiec (Uchwała Nr 350/XXX/2016 Rady Miejskiej w Sosnowcu z dnia 28 kwietnia 2016r. w sprawie mpzp miasta Sosnowca dla obszaru Stary Sosnowiec – Północ etap I) przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest na „terenie zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i zabudowy usługowej” - **S.20 Mn, U**

Nieruchomość jest użytkowana zgodnie z tym oznaczeniem.



Wyrys z MPZP Źródło: <http://www.zsip.sosnowiec.pl>

6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU WYCENY

Rodzaj rynku

Ze względu na rodzaj wycenianej nieruchomości do badań przyjęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi, o dużych powierzchniach.

Obszar rynku

Jest to obszar ciągły obejmujący teren woj. Śląskiego, ze względu na nietypowy charakter nieruchomości, a w związku z tym bardzo mały obrót podobnymi nieruchomościami.

Okres badania cen

Monitorowaniem cen objęto dwa ostatnie lata.

Analiza rynku i cechy rynkowe nieruchomości

Sosnowiec o powierzchni 91,2 km² i liczbie mieszkańców powyżej 244 tysięcy zaliczany jest do największych ośrodków gospodarczych województwa Śląskiego. Dominujący niegdyś przemysł ciężki stopniowo ustępuje miejsca gospodarce o charakterze usługowo-przemysłowym. W ciągu najbliższych lat zostaną zamknięte ostatnie kopalnie węgla kamiennego. Restrukturyzowana jest branża hutnicza. Rozwój przeżywają natomiast przedsiębiorstwa branż elektrotechnicznej, spożywczej i motoryzacyjnej. Zachodzące zmiany znalazły odzwierciedlenie w strukturze zatrudnienia. Ponad 51% pracujących związanych jest z sektorem usług, 35% z sektorem przetwórczym, przemysłem i budownictwem, a zaledwie 14% z sektorem surowcowym, w tym z górnictwem. O stopniu zanieczyszczenia decyduje obecnie nie przemysł, ale spaliny z tzw. niskiej emisji i warunki meteorologiczne. Aby wyeliminować zanieczyszczenia z niskiej emisji Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego przyznaje osobom prywatnym dotacje na zmianę ogrzewania węglowego na bardziej przyjazne środowisku ogrzewanie elektryczne, gazowe lub olejowe. Na terenie miasta działa obecnie pięć komunalnych oczyszczalni ścieków. Wybudowano ekologiczne wysypisko odpadów komunalnych zajmujące obszar 6,5 ha, które umożliwia składowanie śmieci przez 7-8 lat. Utworzono w Sosnowcu Podstrefę Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, na terenie której działają obecnie Zakłady Mięsne Duda oraz fabryka części samochodowych Atoma Rolta. Mimo to bezrobocie w Sosnowcu jest zdecydowanie wyższe niż na terenie całej Polski czy Śląska. Mimo przemysłowego charakteru Sosnowca jest tam 15 parków o łącznej powierzchni 13,5 ha oraz 33 zieleńce.

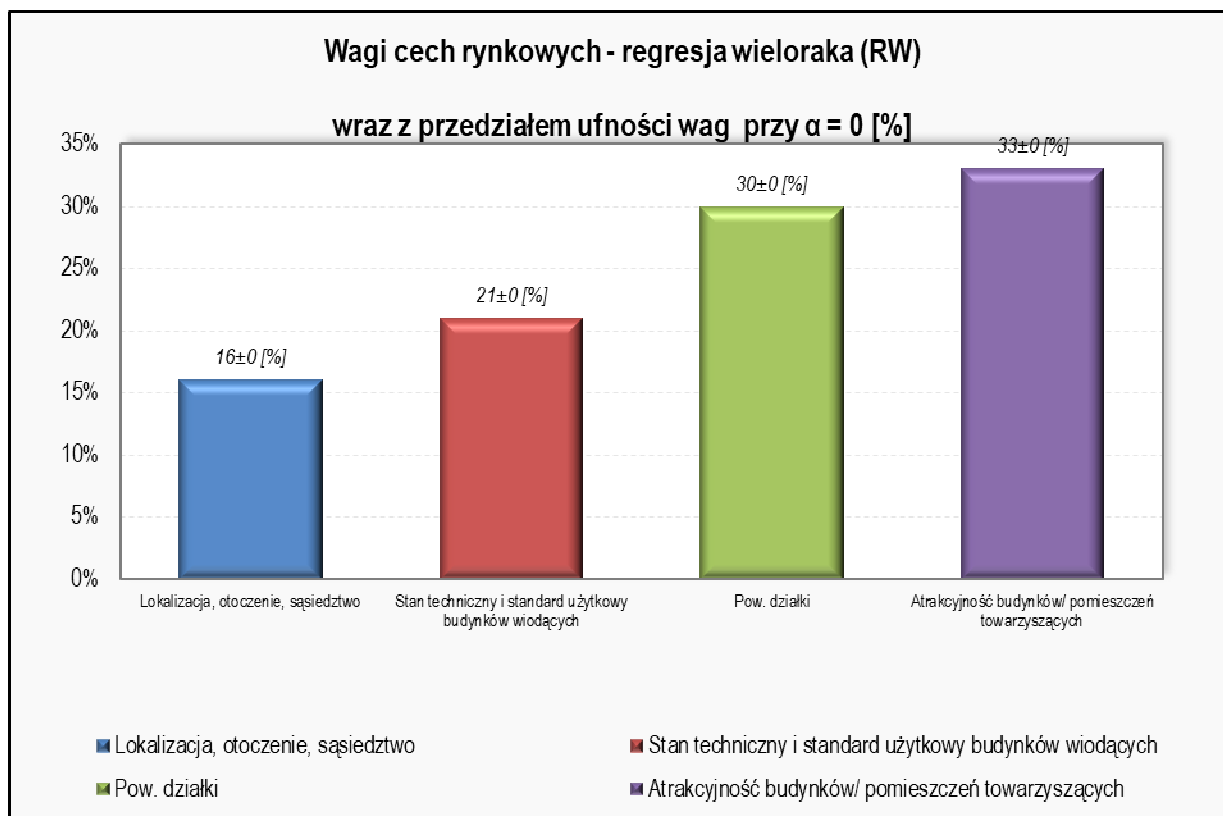
Mieszkańcy mają do dyspozycji 25 kompleksów sportowo-rekreacyjnych, w skład których wchodzi stadiony, boiska, baseny, hale sportowe, korty tenisowe i siłownie.

Rynek nieruchomości zabudowanych podobnymi zabudowaniami w Sosnowcu jest rynkiem słabo rozwiniętym, po analizie transakcji odnotowano znikomą ilość transakcji nieruchomościami podobnymi, dlatego obszar badania cen poszerzono do całego woj. śląskiego. Informacje na temat transakcji sprzedaży podobnych nieruchomości uzyskano z analizy danych zgromadzonych w ramach systemu „Walog” oraz w ramach badań własnych rynku. Dane zawarte w tym systemie pochodzą z aktów notarialnych dostępnych w Urzędach Miast i Starostwach Powiatowych. Analizę danych przeprowadzono biorąc za podstawę jednostkę porównawczą w postaci ceny 1m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego, powstałą w wyniku podzielenia ceny transakcyjnej przez p.u. budynków wiodących. Tak ustalona jednostka obejmuje cenę wszystkich części składowych nieruchomości (grunt i zabudowania). Przeanalizowano również warunki zawieranych transakcji oraz wybrane cechy nieruchomości ze zbioru transakcji pod kątem określenia wielkości ich wpływu na ceny transakcyjne. Szczegółowej analizie poddano zbiór kilkunastu transakcji dotyczących nieruchomości podobnych nieruchomości, z czego do dalszych obliczeń przyjęto kilka najbardziej podobnych. Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku, okres sprzedaży takich nieruchomości wynosi ok. 8 miesięcy. Jest to czas potrzebny na niezbędne wyeksponowanie nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy.

Zbiór transakcji najbardziej podobnymi nieruchomościami stanowiący podstawę wyceny, ze wskazaniem cen transakcyjnych z umów sprzedaży

Data transakcji	Gmina	Cena transakcyjna	Pow. użytkowa budynków wiodących (m ²)	Cena 1 m ² p.u.	Pow. działki (m ²)	Sprzedający/kupujący
20.09.2024	Świętochłowice	1 400 000 zł	318,00	4 402,52 zł	484	osoba fizyczna
24.02.2025	Katowice	1 000 000 zł	230,00	4 347,83 zł	500	osoba fizyczna
24.10.2024	Dąbrowa Górnicza	975 000 zł	284,16	3 431,17 zł	1144	osoba fizyczna
02.08.2024	Mikołów	1 125 000 zł	330,50	3 403,93 zł	640	osoba fizyczna
27.01.2025	Będzin	950 000 zł	297,24	3 196,07 zł	917	osoba fizyczna
23.07.2024	Katowice	750 000 zł	269,00	2 788,10 zł	654	osoba fizyczna
17.01.2024	Sosnowiec	760 000 zł	284,60	2 670,41 zł	386	osoba fizyczna

Cechy rynkowe oraz ich wpływ na cenę (wagi) określono na podstawie analizy cen i cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny metodą regresji wielorakiej. Na podstawie wyników analizy zbiór ten został zidentyfikowany pod względem cech użytkowych, które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.



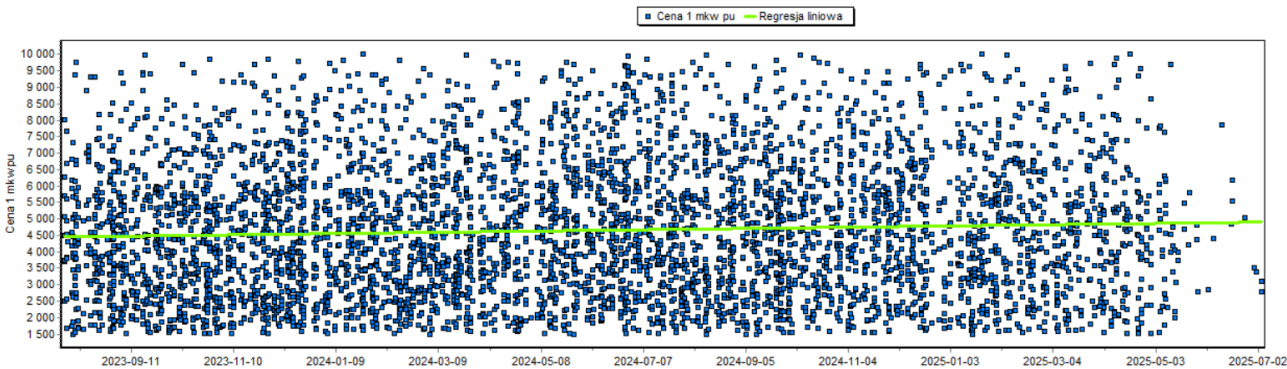
Dla potrzeb wyceny dokonano podziału każdej z wyróżnionych cech decydujących o wartości rynkowej nieruchomości na określoną ilość stopni szczegółowych w przedziale od stopnia najlepszego do stopnia najgorszego. Założono, że wskaźniki właściwe dla poszczególnych ocen szczegółowych, zmieniają się w sposób proporcjonalny. Poniżej zamieszczono stopnie oceny cech nieruchomości wycenianej, w odniesieniu ocen tychże cech:

Tabela zawierająca ocenę cech rynkowych (opis stanów wg przyjętej skali ocen), które w zasadniczy sposób wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny

Rodzaj cechy	Szczegółowe stopnie oceny	
Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	średnia (strefa pośrednia, w bliskiej odległości od rozwiniętej infrastruktury technicznej, pojedyncze uciążliwości otoczenia, sąsiedztwa)	dobra (w centrum, w bliskiej odległości od rozwiniętej infrastruktury technicznej) i atrakcyjne dzielnice, brak uciążliwości)
Cyfrowa ocena cech	2	1
Stan techniczny i standard użytkowy budynków wiodących	gorszy od przeciętnego (duża ilość elementów budynku wymaga naprawy bądź wymiany, jakość materiałów wykończeniowych niska, podstawowe media)	przeciętny (budynek na bieżąco remontowany, część elementów wymaga naprawy bądź wymiany, jakość materiałów wykończeniowych przeciętna, podstawowe media)
Cyfrowa ocena cech	2	1
Pow. działki	mniej korzystna (do 500 m ²)	korzystna (powyżej 500m ²)
Cyfrowa ocena cech	2	1
Atrakcyjność budynków/pomieszczeń towarzyszących	mała (brak lub budynki gospodarcze o dużym zużyciu technicznym lub małej pow.)	duża (atrakcyjne budynki towarzyszące, typu garaże o dużej powierzchni)
Cyfrowa ocena cech	2	1

Cyfra 1-ocena najlepsza, cyfry 2,3 odpowiednio gorsze
Stopnie oceny cech wycenianej nieruchomości zacieniono.

Na podstawie analizy wszystkich odnotowanych transakcji odnotowano, że trend zmian cen wynosił 4,20 % w skali roku. W związku z tym, skorygowano ceny z tytułu upływu czasu.



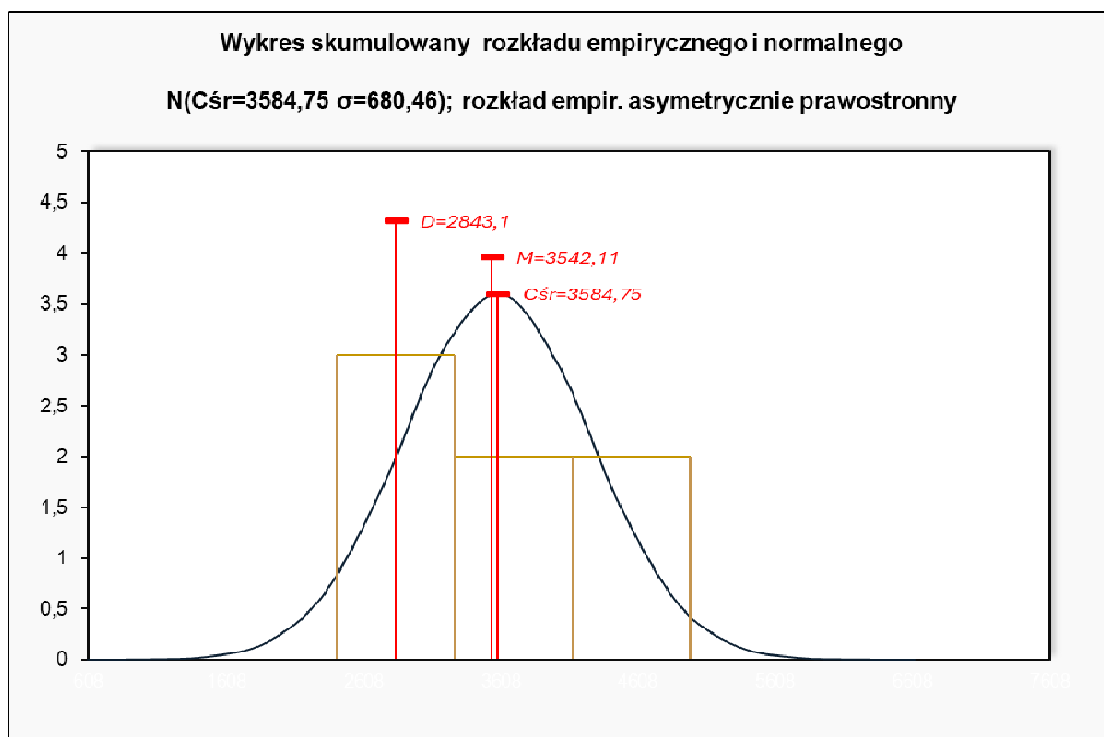
**Baza nieruchomości na podstawie której dokonano wyceny,
z charakterystyką cech nieruchomości i aktualizacją cen z tytułu upływu czasu**

L.p.	Gmina	Data_trans	Cena_trans [zł]	Pow. użytkowa budynków wiodących [m2]	Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	Stan techniczny i standard użytkowy budynków wiodących	Pow. działki	Atrakcyjność budynków/ pomieszczeń towarzyszących	Cena jedn. [zł/m2]	Cena jedn.aktualiz. [zł/m2]
1	Sosnowiec	17 sty 24	760 000,00	284,60	2	2	2	2	2 670,41	2 843,10
2	Katowice	23 lip 24	750 000,00	269,00	2	2	1	2	2 788,10	2 908,09
3	Mikołów	2 sie 24	1 125 000,00	330,50	2	1	1	1	3 403,93	3 546,50
4	Świętochłowice	20 wrz 24	1 400 000,00	318,00	1	1	2	1	4 402,52	4 562,10
5	Dąbrowa Górnicza	24 paź 24	975 000,00	284,16	1	1	1	1	3 431,17	3 542,11
6	Będzin	27 sty 25	950 000,00	297,24	1	1	1	2	3 196,07	3 264,47
7	Katowice	24 lut 25	1 000 000,00	230,00	1	1	2	1	4 347,83	4 426,88

RZECZYWISTY PRZEDZIAŁ CENOWY - $\Delta C = 1719$ [zł/m²]

W przypadku gdy nieruchomość o cenie najwyższej ma wszystkie oceny cech najlepsze, a nieruchomość o cenie najniższej wszystkie oceny cech najniższe, to obowiązuje tzw. rzeczywisty przedział cenowy – ΔC . Jak widać taki przypadek nie występuje w powyższej tabeli. Dlatego należało przyjąć hipotetyczny przedział cenowy uwzględniający powyższe uwarunkowania:

Obowiązuje HIPOTETYCZNY PRZEDZIAŁ CENOWY - $\Delta Ch = 1731,74$ [zł/m²]
 $C_{maxh} = 4570,11$; $C_{minh} = 2838,37$



7. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

Wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Wynik szacowania metodą porównywania parami - wszystkie porównania

Nazwa cechy rynkowej		Lokalizacja, otoczenie, sąsiedztwo	Stan techniczny i standard użytkowy budynków wiodących	Pow. działki	Atrakcyjność budynków/ pomieszczeń towarzyszących	Sumy:	
Wagi cech rynkowych		16,00%	21,00%	30,00%	33,00%	100,00%	
Zakresy kwotowe [zł/m2]		277,08	363,67	519,52	571,47	1 731,74	
Cena jedn. aktualizowana C_a [zł/m2]		Kwotowe poprawki ceny jednostkowej [zł/m2]				Suma poprawek = Σp	
1	2 843,10	277,08	363,67	519,52	571,47	1731,74	4 574,84
2	2 908,09	277,08	363,67	0,00	571,47	1212,22	4 120,31
3	3 546,50	277,08	0,00	0,00	0,00	277,08	3 823,58
4	4 562,10	0,00	0,00	519,52	0,00	519,52	5 081,62
5	3 542,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0	3 542,11
6	3 264,47	0,00	0,00	0,00	571,47	571,47	3 835,94
7	4 426,88	0,00	0,00	519,52	0,00	519,52	4 946,40
Wynik szacowania [zł/m2]		4274,97					
Pow. użytkowa budynków wiodących [m2]		314,00					
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości (po zaokr.)		1 342 000 zł					
Wartość udziału ½ cz. w prawie własności nieruchomości		671 000 zł					

Kwota ta obejmuje wartość rynkową wszystkich części składowych nieruchomości.

7.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZY ZAŁOŻENIU „SPRZEDAŻY WYMUSZONEJ”.

Zgodnie ze zleceniem Zamawiającego odrębnie określono wartość przedmiotowej nieruchomości mając na uwadze istniejące ograniczenia w możliwości jej sprzedaży co w tym konkretnym przypadku w części odpowiadać może definicji „wartości przy sprzedaży wymuszonej”.

Kategoria „wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży” nie jest w polskim prawie zdefiniowana. Pojawiła się i funkcjonuje na rynku, jako szczególna kategoria wartości nieruchomości, w odpowiedzi na konkretne zapotrzebowanie docelowej grupy odbiorców, do których można zaliczyć przede wszystkim wszelkich wierzycieli, których należność została zabezpieczona nieruchomością. Dotychczas jednak, pomimo funkcjonowania wartości dla wymuszonej sprzedaży, nie opracowano się jednoznacznych zasad, procedur czy też sposobów określania tej kategorii wartości. Rzeczoznawcy majątkowi niejednokrotnie stają wobec potrzeby określenia tej wartości, w sytuacji, gdy rynek transakcji „wymuszonych” jest nieprzejrzysty, a każdy segment rynku nieruchomości rządzi się swoimi prawami.

W istniejących warunkach istnieje zasadnicza trudność w dotarciu i identyfikacji warunków zawieranych transakcji o cechach niewątpliwie „wymuszonych”, co w następstwie powoduje określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży w drodze przyjmowania szeregu hipotetycznych założeń.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – definicje, zakres i założenia.

W dotychczas obowiązujących standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych „Zielona Księga”, wartość dla wymuszonej sprzedaży zdefiniowana była w Standardzie III.1. pt. „Wartość rynkowa jako podstawa wyceny”, jako jeden z rodzajów kategorii wartości rynkowej. Wartość ta była jako wartość rynkowa przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży. Natomiast rzeczoznawca majątkowy określający wartość „rynkową” dla wymuszonej sprzedaży, miał, zgodnie z ówczesnym Standardem, obowiązek określić w operacie szacunkowym i uzasadnić powyższe ograniczenia, których uwzględnienie uznał za konieczne, lub które wynikały z umowy z zamawiającym. W związku z takim (pierwotnym) rozumieniem wartości dla wymuszonej sprzedaży do dziś szereg specjalistów rynku nieruchomości, w tym rzeczoznawców majątkowych oraz bankowców popełnia błąd interpretacyjny odnośnie tej wartości, polegający na utożsamianiu (zrównywaniu) jej z kategorią rynkową wartości nieruchomości. Wartość ta jednak nie może stanowić kategorii rynkowej ze względu na swoje

ograniczenia, powodujące, że główne warunki konieczne dla powstania rynkowej wartości nieruchomości nie są spełnione. Należy przypomnieć, że wartość rynkowa wymaga, aby w szczególności: strony transakcji miały stanowczy zamiar zawarcia umowy sprzedaży, działały z rozeznaniem i postępowały rozważnie, nie znajdując się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

W aktualnie obowiązujących Standardach Zawodowych, wchodzących w skład zbioru Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) uchwalonych i wdrożonych wśród swoich członków przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), wartość dla wymuszonej sprzedaży została w sposób zasadny włączona do katalogu wartości nierynkowych. Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 2 (KSWP 2) pt. „Wartości inne niż wartość rynkowa” definiuje wartość dla wymuszonej sprzedaży jako kwotę pieniężną, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży. Ten warunek – presji, przymusu, konieczności sprzedaży – jest główną cechą tej wartości. Z tego powodu wartość ta będzie różna od wartości rynkowej nieruchomości.

Znalazło to odzwierciedlenie w dalszej interpretacji tej wartości w KSWP 2, który wyjaśnia, że przy określaniu wartości dla wymuszonej sprzedaży należy wziąć pod uwagę to, że zbywca znajduje się w sytuacji przymusowej, co powoduje, że czas eksponowania nieruchomości na rynku jest zwykle zbyt krótki, aby można było uzyskać cenę rynkową. Wartość ta również powinna odzwierciedlać kwotę, jaką gotów jest zaakceptować sprzedający przy sprzedaży wymuszonej oraz powinna ona również odzwierciedlać konkretne i ważne dla niego okoliczności, znane rzeczoznawcy majątkowemu, a nie okoliczności w jakich działałby hipotetyczny sprzedający według definicji wartości rynkowej.

Wymaga podkreślenia, że aktualna definicja wartości dla wymuszonej sprzedaży, zawarta w PKZW jest spójna z definicją zawartą w Międzynarodowych Standardach Wyceny (MSW, edycja 8, 2007). Nie ma również różnic definicyjnych i interpretacyjnych w porównaniu z Europejskimi Standardami Wyceny (ESW, Tegova, 6 edycja 2009) czy Red Book (RB, RICS, 6 edycja 2007, obowiązującymi od 1.01.2008 r.).

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – dotychczasowe badania kształtowania się tej wartości i sposoby jej określania.

Zarówno w polskich standardach wyceny jak i w międzynarodowych nie przytacza się procedur czy metod określenia wartości dla wymuszonej sprzedaży. Co do metodologii dojścia do wartości można korzystać z podejść i metod stosowanych do określenia każdej innej wartości. Trudność natomiast stanowią, jak wcześniej wspomniano założenia (okres i okoliczności przymusu) oraz dane z rynku, z których można by skorzystać szacując poziom wartości dla wymuszonej sprzedaży.

W Polsce nie ma bazy danych transakcyjnych, która obejmowałaby kompleksowo informację o przeprowadzonych transakcjach „wymuszonych” oraz o warunkach zawarcia takich transakcji. W bazach prowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych informacje te są szczątkowe, jeśli w ogóle wprowadzane, a te które są bazują wyłącznie na informacjach z aktów notarialnych gdzie brak jest danych o szczególnych warunkach zawarcia transakcji. W związku z powyższym brak przejrzystych danych o takich transakcjach. Sporządzenie zatem wyceny w oparciu o transakcje „wymuszone” jest bardzo utrudnione. Dodatkowo są to transakcje historyczne, a wynik takiej transakcji, tak jak transakcji rynkowej zależy od czynników popytowych, podaźowych oraz generalnych trendów rynkowych w segmencie rynku nieruchomości. W Stanach Zjednoczonych przeprowadzono badania dotyczące cen uzyskiwanych w trybie wymuszonej sprzedaży na próbie nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi. Zbadane zostały transakcje nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w stanie Massachusetts z ostatnich 20 lat. Wyniki badania pokazały, że transakcje nieruchomościami sprzedawanymi zaraz po zajęciu ich z powodu zadłużenia, śmierci lub bankructwa właściciela sprzedawane były po niższej cenie niż inne nieruchomości zbywane w trybie rynkowym. Dyskonto wynikające z przymusu, jak wyżej, wynosiło średnio 28% wartości nieruchomości.

Następstwem zmniejszonej ceny mogły być w tych przypadkach również przeciętny stan użytkowy nieruchomości lub zniszczenia i dewastacje w związku z „gorszym” użytkowaniem po zaistniałym fakcie „przymusu”. Niewątpliwie sytuacją, w której ww. przesłanki są spełnione w warunkach polskich jest sprzedaż nieruchomości w trybie prowadzonego postępowania egzekucyjnego. Cechami charakterystycznymi tych postępowań oraz samego procesu sprzedaży odróżniającymi go od sprzedaży w warunkach normalnych są: ograniczona i zawężona w znaczny sposób ekspozycja nieruchomości na rynku oraz sama forma sprzedaży, gdzie w pierwszej licytacji wartość ceny wywoławczej stanowi 3/4 wartości oszacowania. W przedmiotowym przypadku należy przyjąć założenie, że ograniczenia w możliwościach sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wynikać będą przede wszystkim z ograniczonego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku w związku z ewentualną sytuacją prawną oraz sytuacją finansową, w której znajduje się upadły.

Dlatego też mając na uwadze powyższe ustalenia oraz kierując się zasadą ostrożnej wyceny „wartość wymuszoną” dla potrzeb niniejszego opracowania określono przy użyciu współczynnika dla wymuszonej sprzedaży w wysokości 0,75.

8. PODANIE WYNIKU WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Nazwa	Kwota	Współczynnik wymuszonej sprzedaży	Nazwa	Kwota
Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW Nr KA1S/00009592/8	1 342 000 zł	0,75	Wartość dla wymuszonej sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW Nr KA1S/00009592/8	1 006 500 zł
w tym:			w tym:	
Wartość rynkowa udziału 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW Nr KA1S/00009592/8, przysługującego upadłej	671 000 zł		Wartość dla wymuszonej sprzedaży udziału 1/2 cz. w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, zapisanej w KW Nr KA1S/00009592/8, przysługującego upadłej	503 250 zł

Na podstawie analizy rynku i szczegółowych obliczeń określono wartość rynkową nieruchomości położonej w Sosnowcu przy ulicy Grabowej 23, tj. szacunkową kwotę, 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. Kwota ta obejmuje wartość wszystkich części składowych nieruchomości. Określona w operacie wartość rynkowa 1m² przedmiotowej nieruchomości mieści się w przedziale cenowym ustalonym na podstawie badania rynku nieruchomości.

Przeliczenia wartości udziału upadłej w nieruchomości dokonano zgodnie z art. 1009 Kodeksu Postępowania Cywilnego:

„W razie skierowania egzekucji do ułamkowej części nieruchomości opisowi i oszacowaniu podlega cała nieruchomość. Sumą oszacowania takiej części jest odpowiednia część sumy oszacowania całej nieruchomości”.

Kierując się zasadą ostrożnej wyceny „wartość wymuszoną” dla potrzeb niniejszego opracowania określono przy użyciu współczynnika dla wymuszonej sprzedaży w wysokości 0,75.

9. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- ♦ rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony,
- ♦ nie bierze się odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić przy dokonywaniu oględzin, ani też na podstawie dokumentacji technicznej i prawnej,
- ♦ ocena stanu technicznego wycenianej nieruchomości nie stanowi jego ekspertyzy technicznej,
- ♦ nie bierze się odpowiedzialności za jakość dokumentacji prawnej i technicznej udostępnionej do korzystania,
- ♦ niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- ♦ od dnia przekazania operatu szacunkowego autor wyceny nie ponosi odpowiedzialności za udostępnienie osobom trzecim niniejszego opracowania i przetwarzanie danych poufnych oraz danych osobowych wynikających bezpośrednio jak też wynikających pośrednio z tego opracowania,
- ♦ wartość rynkowa nieruchomości, określona w operacie szacunkowym, nie zawiera żadnych obciążeń publicznoprawnych i bazuje na cenach sprzedaży netto (bez podatku VAT). Wartość ta abstrahuje od wszelkich kosztów sprzedaży nieruchomości oraz podatków związanych ze zbyciem, co jest zgodne z § 79.3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 08 września 2023 r. poz. 1832).

Załączniki:

- ♦ wydruk z ekw KW Nr KA1S/00009592/8,
- ♦ wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków G3640,
- ♦ kopia mapy ewidencyjnej,
- ♦ Decyzja w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości na 2022 r.