

WYCENA I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

34-222 Zawoja, Zawoja 1966

tel. (601) 87-09-08
wycena@data.pl

OPERAT SZACUNKOWY WYCENY

wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości lokalowej
położonej w **Suchej Beskidzkiej, miasto Sucha
Beskidzka, powiat suski, województwo małopolskie**

Adres: Sucha Beskidzka, ul. Role 13/3

**Cel wyceny : Celem wyceny jest określenie wartości
rynkowej udziału w nieruchomości dla potrzeb
postępowania upadłościowego.**



Opracowała :

Zawoja, 17 października 2023 r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej:

- lokal mieszkalny nr 3,
- powierzchnia użytkowa: 69,70 m²,
- numer budynku: Sucha Beskidzka, ul. Role 13,
- miejscowość: Sucha Beskidzka,
- powiat: suski,
- woj. małopolskie,
- udział w wysokości 2/18 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu działek nr ew. 8728/2, 8729/2 Obręb 0001 Sucha Beskidzka o łącznej pow.0,0418 ha tj.418 m² oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (KW KR1B/00020960/4).
- KW lokalu KR1B/00057423/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI:

87.551,00 zł

Słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden złotych.

Zawoja, 17 października 2023 r.

SPIS TREŚCI:

1.0. PRZEDMIOT WYCENY.	3
1.1. Przedmiot wyceny.	3
1.2. Zakres wyceny.	4
1.3. Cel wyceny.	4
2.0. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
2.1. Podstawy formalne	4
2.2. Podstawy materialno – prawne	4
2.3. Materiały źródłowe.	5
2.4. Daty istotne dla wyceny	5
3.0. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.	5
3.1. Stan prawny nieruchomości	5
3.2. Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.	9
3.3. Stan otoczenia.	10
3.4. Stan techniczno - użytkowy	12
4.0. ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA	12
4.1. Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.	12
5.0. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU ½ W NIERUCHOMOŚCI.	15
5.1. Analiza rynku.	15
5.2. Określenie cech rynkowych. Obliczenie zakresu współczynników korygujących.	16
5.3. Charakterystyka wycenianego lokalu w odniesieniu do skali cech rynkowych. Obliczenie ceny jednostkowej.	18
5.4. Obliczenie wartości rynkowej udziału ½ w prawie własności nieruchomości lokalowej.	19
5.5. Analiza wyników i wnioski.	19
6.0. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
7. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20

1.0. PRZEDMIOT WYCENY.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest prawo własności nieruchomości lokalowej:

- lokal mieszkalny nr 3,
- powierzchnia użytkowa: 69,70 m²,
- numer budynku: Sucha Beskidzka, ul. Role 13,
- miejscowość: Sucha Beskidzka,
- powiat: suski,
- woj. małopolskie,
- udział w wysokości 2/18 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu działek nr ew. 8728/2, 8729/2 Obręb 0001 Sucha Beskidzka o łącznej pow. 0,0418 ha tj. 418 m² oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (KW KR1B/00020960/4).
- KW lokalu KR1B/00057423/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchoj Beskidzkiej

1.2. Zakres wyceny.

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej (udział 1/2)

1.3. Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej udziału 1/2 w nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

2.0. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU

2.1. Podstawy formalne

Wycenę wykonano na zlecenie syndyka masy upadłości.

2.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326, 1285);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146, 614);
- Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048, z 2023 r. poz. 1688);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. 2022 r. poz. 1520, 2023 r. poz. 825);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832);

- Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych.

2.3. Materiały źródłowe.

- * Własna baza danych o lokalnym rynku nieruchomości.
- * Wizja lokalna lokalu i budynku przeprowadzona dnia 24.02.2023 r, wizja lokalna budynku przeprowadzona 15.10.2023 r.
- * Badanie księgi wieczystej przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 17.10.2023 r.
- * Badanie ewidencji gruntów przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 17.10.2023 r.
- * Badanie przeznaczenia terenu przeprowadzone przez rzeczoznawcę majątkowego dnia 17.10.2023 r.

2.4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 17 październik 2023 r.
 Wizję lokalną sporządzono dnia: 15 październik 2023 r.
 Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości na dzień: 15 październik 2023 r.
 Wycenę sporządzono według poziomu cen na dzień: 17 październik 2023 r.

3.0. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

3.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości gruntowej zabudowanej został uregulowany w księdze wieczystej nr KR1B/00020960/4 prowadzonej przez Sąd Rejonowy Wydział IV Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej.
 KW lokalu KR1B/00057423/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Suchej Beskidzkiej
 Właścicielami nieruchomości lokalowej są Jerzy Henryk Harasimczyk w udziale 1/2 części, Kamil Rafał Harasimczyk w udziale 1/2 części

Badanie ksiąg wieczystych przeprowadzono dnia 17.10.2023 r.
 KW KR1B/00020960/4

Nieruchomość gruntowa
Dział I – oznaczenie nieruchomości:
Województwo małopolskie Powiat suski Miejscowość Sucha Beskidzka Działki nr ew. 8728/2, 8729/2 Ul. Role 13 Obszar: 0,0418 ha
Dział I - spis praw związanych z własnością:
Brak wpisu
Dział II – własność:
Właściciel lokalu objętego KW KR1B/00057421/2 w udziale 10/18 części Właściciel lokalu objętego KW KR1B/00057422/9 w udziale 6/18 części Właściciel lokalu objętego KW KR1B/00057423/6 w udziale 2/18 części Do działu II złożono wnioszek: DZ. KW./KR1B/5750/10/1 - 2010-11-08, 13:52:15
Dział III – ciężary i ograniczenia:

Wszelkie prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia ciężące na lokalach wyodrębnionych z nieruchomości ciężą na przynależnych do nich udziałach we współwłasności

Inny wpis

Zarząd wspólną nieruchomością będzie wykonywany przez właścicieli poszczególnych lokali tj. Annę Przybyłowską, Jerzego Harasimczyka i Dorotę Baca Tudzież, że dach budynku pod nr 13 położonego na działce ew. nr 8728/2 w Suchej Beskidzkiej remontować będą wspólnie: Anna Przybyłowska, Jerzy Harasimczyk

Dział IV – hipoteki:

Brak wpisu

KW KR1B/00057423/6

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – oznaczenie nieruchomości:

Województwo małopolskie

Powiat suski

Miejscowość Sucha Beskidzka

Ul. Role 13/3

Lokal mieszkalny

3 pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój

Odrębność: tak

Obszar: 69,70 m²

Dział I - spis praw związanych z własnością:

Z własnością lokalu związany jest udział 2/18 części w częściach wspólnych budynku oraz w gruncie terenu objętego KW 20960

Dział II – własność:

Jerzy Henryk Harasimczyk w udziale 1/2 części, Kamil Rafał Harasimczyk w udziale 1/2 części

Dział III – ciężary i ograniczenia:

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie postępowania egzekucyjnego z udziału Jerzego Harasimczyk w 1/2 części nieruchomości objętej tą księgą wieczystą na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dn. 15.02.2017 r. Sygn. Akt IV NC-E 2073402/16 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego w sprawie KM 2768/21.

Przy DZKW 5142/22 do wszczętego postępowania egzekucyjnego z udziału Jerzego Harasimczyk w 1/2 części nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel Altus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty wierzycelności 3 na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 16.01.2017 r. Sygn. VI NC-E 1446468/16, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego w sprawie KM 2485/21

Przy Dzkw 5143/22 do wszczętego postępowania egzekucyjnego z udziału Jerzego Harasimczyk w 1/2 części nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel Kredyt Inkaso I Ns fiz w Warszawie na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 12.06.2018 roku, VI NC-E 1051269/18, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego, w sprawie KM 17/22.

Przy dz.kw. 7172/2022 wierzyciel Prokura Nsfiz Z/S we Wrocławiu przedłożył kolejny tytuł wykonawczy Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie z dn. 28.08.2017 r., sygn.akt VI NC-E 1613563/17 w postępowaniu prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego w sprawie KM 494/22.

Przy Dz.kw. 7173/2022 do wszczętego postępowania egzekucyjnego z udziału Jerzego Harasimczyk w 1/2 części nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel Szybka Gotówka sp. z o.o. z/s w Warszawie, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej z dn. 28.05.2018 r., sygn. Akt I C 697/17, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego, w sprawie KM 3141/21.

Przy Dz.Kw. 7174/2022 wierzyciel Prokura NSFIZ z/s we Wrocławiu przedłożył kolejny tytuł wykonawczy Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej z dn. 10.07.2017 r., sygn.akt I NC 504/17 w postępowaniu prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego w sprawie KM 2790/21

Przy Dz.Kw. 425/2023 wierzyciel Prokura NSFIZ z/s we Wrocławiu przedłożył kolejny tytuł wykonawczy Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej z dn. 01.02.2017 r., sygn.akt I C 416/16 w postępowaniu prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego w sprawie KM 1239/21.

Przy Dz.Kw. 2544/2023 do wszczętego postępowania egzekucyjnego z udziału Jerzego Harasimczyk w 1/2 części nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel Quartz Capital Fund S.C.A., na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej z dn. 25.06.2019 r., sygn. Akt I C 822/18, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego, w sprawie KM 1330/22.

Przy Dz.Kw. 3039/2023 do wszczętego postępowania egzekucyjnego z udziału Jerzego Harasimczyk w 1/2 części nieruchomości przyłączył się kolejny wierzyciel Carecash sp.zo.o.. z/s we Wrocławiu, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z dn. 27.01.2017 r., sygn. Akt I NC 299/16, przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Suchej Beskidzkiej Filipa Zamulińskiego, w sprawie KM 2695/21

na rzecz:

- Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429
- Altus Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Wierzytelności 3, Warszawa, 364173856
- Kredyt Inkaso i Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa, 140791094
- Szybka Gotówka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, 146670865, 0000461830
- Quartz Capital Fund S.c.a., Munsbach
- Carecash spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 021200346, 0000350638

Do działu III złożono wnioski.:

REP.C. / KOMO / 100473 / 23 - 2023-06-28, 11:34:45

1. 1 DZ. KW. / KR1B / 5992 / 23 / 1 - 2023-06-28, 11:51:19 - wpis wszczęcia egzekucji

REP.C. / KOMO / 98418 / 23 - 2023-06-25, 12:36:41

2. 1

DZ. KW. / KR1B / 5881 / 23 / 1 - 2023-06-26, 09:17:12 - wpis wszczęcia egzekucji

Dział IV – hipoteki:

Hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 113861,00 (słownie: sto trzynaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden) zł; wierzytelność i stosunek prawny: kredyt konsolidacyjny o zmiennym oprocentowaniu; termin zapłaty: 2021-07-01; hipoteka na całym tym lokalu; księga współobciążona: 57421; termin zapłaty: 2021-07-01 na rzecz Kredyt Inkaso i Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa, 14079109400000

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 12950,00 (dwanaście tysięcy dziewięćset

pięćdziesiąt) zł; wierzytelność i stosunek prawny: odsetki oraz koszty banku; termin zapłaty: 2021-07-01; hipoteka na całym tym lokalu na rzecz Kredyt Inkaso i Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa, 14079109400000.

Hipoteka przymusowa w kwocie 16441,59 (szesnaście tysięcy czterysta czterdzieści jeden 59/100) zł; wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie należności głównej, odsetek (za opóźnienie) liczonych od dnia 26.01.2021 r. do dnia 25.03.2021 r. oraz kosztów postępowania wynikających z dalszego tytułu wykonawczego nr 2 w postaci odpisu nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny sygn. Akt: I NC 299/16 z dnia 27 stycznia 2017 r. wraz z Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział I Cywilny sygn. Akt: I NC 299/16 z dnia 10 marca 2021 r. w przedmiocie wniosku wierzyciela o wydanie dalszego tytułu wykonawczego, dalszy tytuł wykonawczy nr 2 w postaci odpisu nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny sygn. Akt: I NC 299/16 z dnia 27 stycznia 2017 r. wraz z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu Wydział I Cywilny sygn. Akt: I NC 299/16 z dnia 10 marca 2021 r. w przedmiocie wniosku wierzyciela o wydanie dalszego tytułu wykonawczego na rzecz Carecash spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 021200346, 0000350638

Do działu IV złożono wnioski:

DZ. KW. / KR1B / 4254 / 23 / 1 - 2023-05-04, 12:13:25 - zmiana hipoteki

DZ. KW. / KR1B / 4252 / 23 / 1 - 2023-05-04, 12:10:28 - zmiana hipoteki

Ewidencję gruntów badano 17.10.2023 r.

Województwo małopolskie

Powiat suski

Jednostka ewidencyjna: Sucha Beskidzka - miasto

Obręb 0001 Sucha Beskidzka

KW KR1B/00020960/4

Nr ew. działki	Pow. w ha	Użytek
8728/2	0,0122	B
8729/2	0,0296	B

Jednostka rejestrowa : G.398

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
8728/2		B	0,0122	0,0122
Id działki : 121502_1.0001.8728/2				

[Ukryj budynki](#)

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
8728/2;1	ROLE 13A SUCHA BESKIDZKA	Budynki mieszkalne	2 / 0	82
Id. budynku: 121502_1.0001.8728/2.1_BUD (jednostka rej.: G.398) Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 233,00				

Jednostka rejestrowa : G.398

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
8729/2		B	0,0296	0,0296
Id działki : 121502_1.0001.8729/2				

[Ukryj budynki](#)

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
8729/2;1	ROLE 13 SUCHA BESKIDZKA	Budynki mieszkalne	2 / 0	108
Id. budynku: 121502_1.0001.8729/2.1_BUD (jednostka rej.: G.398)				
8729/2;2		Budynki produkcyjne usługowe i gospodarcze dla rolnictwa	1 / 0	24
Id. budynku: 121502_1.0001.8729/2.2_BUD (jednostka rej.: G.398)				

3.2. Oznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka zatwierdzonym Uchwałą nr XI/87/2019 Rady Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 września 2019 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sucha Beskidzka działki nr ew. 8728/2, 8729/2 znajdują się w większości w terenie elementarnym MNU o funkcji: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, częściowo w terenie elementarnym KDG o funkcji: tereny dróg publicznych głównych.



3.3. Stan otoczenia.

Sucha Beskidzka to miasto powiatowe w południowo-zachodniej części województwa małopolskiego, w powiecie suskim (siedziba starostwa).

Miasto położone jest w niewielkiej kotlinie na skraju Beskidu Makowskiego i Beskidu Żywieckiego, u ujścia rzeki Stryszawki do Skawy.

Pierwsza wzmianka o osadzie Sucha pochodzi z 1405.

Była ona w posiadaniu rodu Słupskich, którzy odsprzedali ją Włochowi Gaspare Castiglione, późniejszemu Kasprowi Suskiemu.

Miasto rozwinęło się dzięki połączeniom kolejowym Kraków-Zakopane i Sucha Beskidzka-Żywiec (fragment Galicyjskiej Kolei Transwersalnej), dystansując starsze, okoliczne miasta Maków Podhalański i Jordanów.

Stacja kolejowa Sucha Beskidzka otwarta została w 1884.

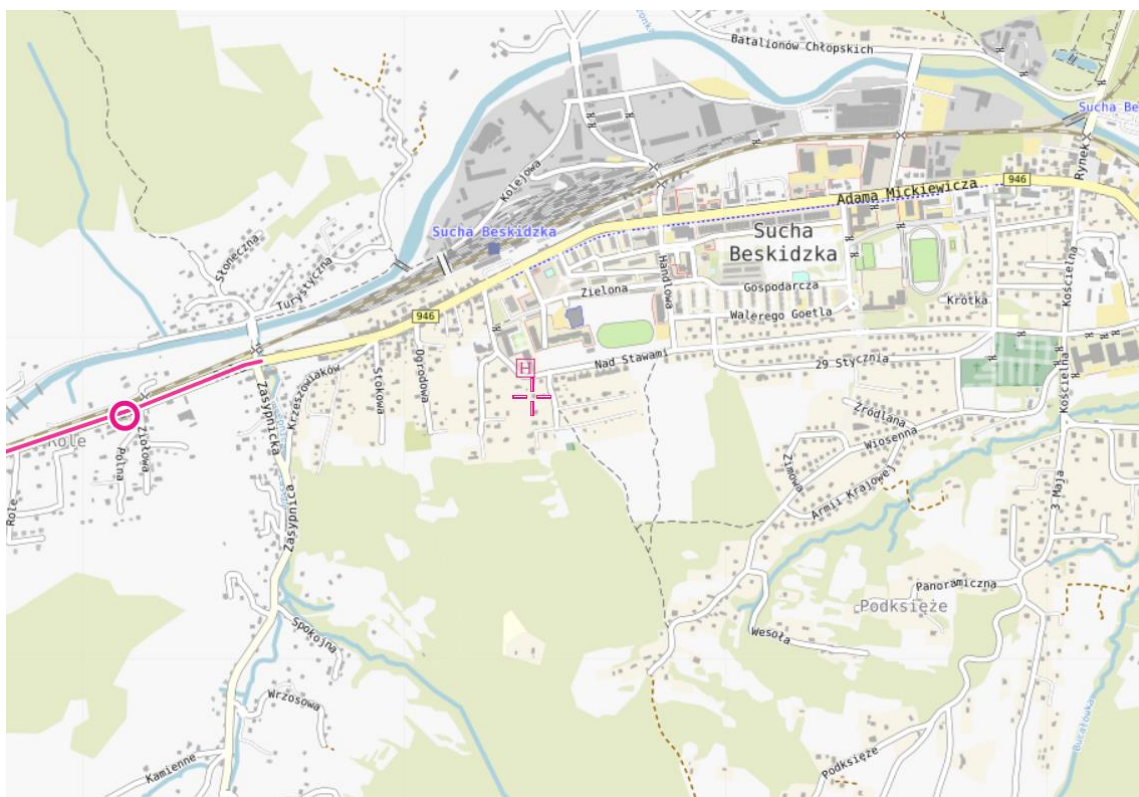
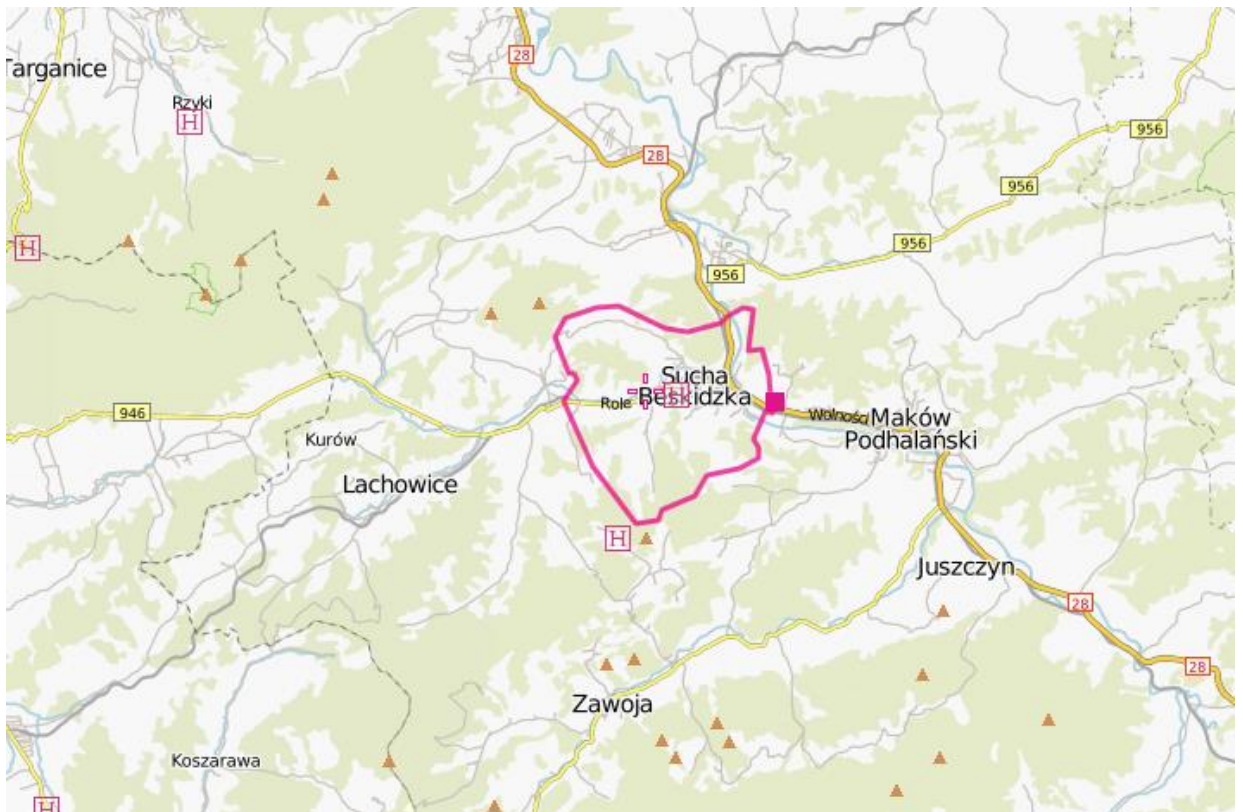
Sucha posiada prawa miejskie od 1889 (inne źródła podają 1896).

W 1964 oficjalnie przyjęto nazwę Sucha Beskidzka.

Zabytki i atrakcje Suchoj to:

- manierystyczny zamek Komorowskich, później Wielopolskich, Branickich i Tarnowskich, przebudowany w stylu barokowym - zwany "Małym Wawelem" - zabytek I klasy; obecnie hotel i restauracja "Kasper Suski" oraz siedziba Miejskiego Ośrodka Kultury,
- przy zamku park typu krajobrazowego z XVIII/XIX wieku,
- zespół klasztoru kanoników regularnych: kościół manierystyczno-barokowy z 1613-14, budynek klasztoru (obecnie plebania), kaplice z XVII wieku,
- kościół neogotycki z początku XX wieku zbudowany wg projektu Teodora Talowskiego,
- drewniana Karczma „Rzym” z XVIII wieku znajdująca się na rynku,
- kaplica konfederatów barskich na górze Jasień z XVIII wieku,
- Muzeum Ziemi Suskiej ul. Batalionów Chłopskich 22,
- Muzeum Miejskie Suchoj Beskidzkiej ul. Zamkowa 1,

- ośrodki sportów zimowych.



3.4. Stan techniczno - użytkowy

Budynek zlokalizowany jest w Suchoj Beskidzkiej, ul. Role 13, w strefie pośredniej miasta.

Budynek zlokalizowany jest na działkach nr ew. 8728/2, 8729/2.

Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal wybudowany w technologii tradycyjnej znajduje się w średnim stanie technicznym.

Budynek wybudowany około 1910 roku.

Budynek dwukondygnacyjny.

Fundamenty kamienno – betonowe.

Ściany nadziemne murowane z cegły na zaprawie cementowo – wapiennej.

Stropy drewniane.

Dach na konstrukcji drewnianej kryty blachodachówką.

Sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa.

Stan instalacji i urządzeń: średni.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- instalacja elektryczna,
- instalacja wodna,
- instalacja kanalizacyjna.

2. Charakterystyka lokalu.

Lokal mieszkalny Nr 3.

Lokal znajduje się na 1 piętrze w budynku.

Powierzchnia użytkowa lokalu: 69,70 m².

Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju.

Standard lokalu bardzo niski.

Podłogi: posadzka betonowa, drewno.

Ściany: malowanie.

Sufity: drewno.

Drzwi drewniane.

Okna drewniane skrzynekowe.

Lokal z balkonem.

Lokal wyposażony jest w:

- instalację elektryczną,
- instalację kanalizacyjną,
- instalację wodną.

Brak ogrzewania.

Lokal do generalnego remontu.

4.0. ZASTOSOWANA PROCEDURA SZACOWANIA

4.1. Przyjęta wartość rynkowa oraz podejście, metoda i technika.

W niniejszym operacie określono wartość rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania – **WR** lokalu mieszkalnego. Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, a w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,

- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości lokalowej zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Zgodnie z art. 151 Ustawy o 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 rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. W przypadku niniejszej wyceny sposób najkorzystniejszego użytkowania stanowi kontynuację aktualnego sposobu użytkowania.

Sposób najkorzystniejszego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

W przypadku przedmiotowej nieruchomości aktualny sposób wykorzystania jest zarazem najbardziej korzystnym sposobem użytkowania.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

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

Podejście porównawcze.

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.

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.

Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny.

Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości.

Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się

możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości.

Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen.

Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

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

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

Procedura wyceny w metodzie korygowania ceny średniej.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).

8. 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.
9. Obliczenie dolnej granicy (C_{min}/C_{śr}) i górnej granicy (C_{max}/C_{śr}) sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale (C_{min}, C_{max}).
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

Gdzie :

C_{śr} – cena średnia

U_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

n - liczba współczynników korygujących

5.0. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/2 W NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Analiza rynku.

Rodzaj rynku: wtórny rynek obrotu lokalami mieszkalnymi;

Obszar: powiat suski, województwo małopolskie;

Okres: lata 10.2021 – 10.2023.

W wyniku analizy stwierdzono, że w badanym okresie zanotowano dość dużą ilość transakcji na lokale mieszkalne na lokalnym rynku nieruchomości.

Uważa się, że rynek nieruchomości mieszkaniowych jest najlepiej rozwiniętym rynkiem tak w powiecie suskim, jak i w obrębie całego kraju.

Daje to dużą możliwość uzyskania najbardziej prawdopodobnej ceny, jaką wyceniany obiekt mógłby osiągnąć na rynku.

Jak wynika z analizy rynku ceny na rynku nieruchomości w 2020 roku były stabilne.

Od 2021 roku nastąpił wyraźny wzrost cen na rynku nieruchomości wynoszący 10-15 % w zależności od atrakcyjności terenu.

Wzrost ten utrzymał się w 2022 i 2023 roku.

Przyjęto trend czasowy 1 %/miesiąc.

Tabela 1. Wybrane transakcje na lokale mieszkalne.

Data	Obręb	Ulica	p.u.	Cena zł/m ²	Cena spr. na datę wyceny
2021-10-04	Maków Podhalański	Głowackiego	161,28	1 581,10 zł	1 960,56 zł
2021-10-08	Maków Podhalański	Kopernika	111,30	1 796,95 zł	5 167,83 zł
2022-07-01	Maków Podhalański	Osiedle Tysiąclecia	23,33	2 143,16 zł	3 735,41 zł
2021-10-08	Maków Podhalański	3 Maja	96,34	2 511,94 zł	3 109,44 zł
2022-01-11	Zawoja	Zawoja	144,90	2 622,50 zł	6 171,43 zł
2022-10-04	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	26,50	3 018,87 zł	5 070,50 zł
2021-12-21	Maków Podhalański	Osiedle Tysiąclecia	48,60	2 880,66 zł	3 659,69 zł
2022-08-12	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	44,93	3 485,42 zł	2 271,75 zł
2022-11-17	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	43,69	3 662,17 zł	5 415,70 zł
2022-03-21	Jordanów	Osiedle Wrzosa	60,55	3 963,67 zł	5 007,24 zł
2023-01-05	Sucha Beskidzka	Kościelna	52,73	4 741,13 zł	4 360,04 zł
2021-12-29	Jordanów	Osiedle Wrzosa	47,80	4 393,31 zł	2 937,20 zł

2022-03-18	Sucha Beskidzka	Osiedle na stawach	48,33	4 552,04 zł	4 964,44 zł
2022-08-12	Sucha Beskidzka	Billy Wildera	51,77	4 829,05 zł	3 255,15 zł
2022-04-27	Sucha Beskidzka	Osiedle na stawach	60,38	4 968,53 zł	2 066,49 zł
2022-09-08	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	45,50	5 934,07 zł	2 888,73 zł
2023-04-17	Sucha Beskidzka	Makowska	60,55	1 651,53 zł	1 750,62 zł
2023-04-03	Naprawa	brak	70,09	2 824,94 zł	2 994,44 zł
2023-04-05	Jordanów	Słowackiego	37,70	3 952,25 zł	4 189,39 zł
2023-07-12	Sucha Beskidzka	Zasypnica	189,30	4 754,36 zł	4 896,99 zł
2023-06-29	Maków Podhalański	3 Maja	44,62	5 000,00 zł	5 200,00 zł
2023-04-22	Jordanów	Słowackiego	37,70	5 039,79 zł	5 342,18 zł
2023-02-13	Jordanów	Słowackiego	28,24	4 957,51 zł	5 354,11 zł
2023-09-05	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	35,00	5 714,29 zł	5 771,43 zł
2023-06-26	Jordanów	Słowackiego	49,00	5 816,33 zł	6 048,98 zł
2023-04-21	Sucha Beskidzka	Szpitalna	47,38	5 909,67 zł	6 264,25 zł
2023-08-24	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	47,00	6 170,21 zł	6 293,62 zł

Analizując transakcje zawarte w tabeli 1 stwierdza się, iż ceny lokali mieszkalnych po poprawce czasowej wahają się w przedziale 1750,62 zł/m² do 6293,62 zł/m²

$$C_{\max} = 6293,62 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 1750,62 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 4301,76 \text{ zł/m}^2$$

5.2. Określenie cech rynkowych. Obliczenie zakresu współczynników korygujących.

Analiza preferencji nabywców nieruchomości wykazuje, iż na wartość lokali mieszkalnych wpływają następujące cechy:

- Lokalizacja
- Powierzchnia użytkowa
- Stan techniczny budynku
- Standard lokalu
- Położenie na piętrze
- Atrakcyjność lokalu
- Pomieszczenia przynależne
- Układ pomieszczeń

Przyjęto następujący układ wagowy dla opisywanych cech:

- Lokalizacja – 20 %
- Powierzchnia użytkowa – 20 %
- Stan techniczny budynku -15 %
- Standard lokalu – 15 %
- Położenie na piętrze – 10 %
- Atrakcyjność lokalu – 10 %
- Pomieszczenia przynależne – 5 %
- Układ pomieszczeń – 5 %

$$C_{\min}/C_{\text{śr}} - C_{\max}/C_{\text{śr}}$$

$$1750,62/4301,76 - 6293,62/4301,76$$

$$0,407 - 1,463$$

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Skala ocen	Udział cechy w AC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	
Lokalizacja	<p>Najlepsza (centrum miasta Sucha Beskidzka)</p> <p>Bardzo dobra (centrum miast Maków Podhalański, Jordanów)</p> <p>Korzystna (pozostałe tereny miejskie)</p> <p>Średnio korzystna (tereny wiejskie)</p>	20 %	0,081	0,293
Powierzchnia użytkowa	<p>Mała (do 40 m²)</p> <p>średnia (40-60 m²)</p> <p>duża (60-90 m²)</p> <p>bardzo duża (90-120 m²)</p> <p>Największa (powyżej 120 m²)</p>	20 %	0,081	0,293
Stan techniczny budynku	<p>Dobry (stopień zużycia technicznego do 15 %)</p> <p>Zadowalający (stopień zużycia technicznego 15-30 %)</p> <p>Średni (stopień zużycia technicznego powyżej 30 %)</p>	15 %	0,061	0,220
Standard lokalu	<p>Podwyższony</p> <p>Średni</p> <p>Niski</p>	15 %	0,061	0,219
Położenie na piętrze	<p>korzystne (I, II piętro w budynku wielorodzinnym)</p> <p>średnio korzystne (III piętro w budynku wielorodzinnym)</p>	10 %	0,041	0,146

	mało korzystne (parter, ostatnie piętro)			
Atrakcyjność lokalu	Srednia	10 %		
	Niska		0,041	0,146
Pomieszczenia przynależne	Pomieszczenia gospodarcze, piwnice	5 %		
	brak		0,020	0,073
Układ pomieszczeń	Prawidłowy	5 %		
	Pokoje przechodnie		0,021	0,073
SUMA		100 %	0,407	1,463

Opis obiektu o cenie maksymalnej i cenie minimalnej w aspekcie cech rynkowych.

	Nieruchomość o cenie minimalnej	Nieruchomość o cenie maksymalnej
Data transakcji	17-04-2023	24-08-2023
	Sucha Beskidzka, ul. Makowska	Sucha Beskidzka, Osiedle Beskidzkie
Lokalizacja	Korzystna	Najlepsza
Powierzchnia użytkowa	duża	średnia
Stan techniczny budynku	Średni	Zadowolający
Standard lokalu	Niski	Podwyższony
Położenie na piętrze	mało korzystne	korzystne
Atrakcyjność lokalu	Niska	Średnia
Pomieszczenia przynależne	brak	piwnica
Układ pomieszczeń	Prawidłowy	Prawidłowy

5.3. Charakterystyka wycenianego lokalu w odniesieniu do skali cech rynkowych. Obliczenie ceny jednostkowej.

Rodzaj współczynnika za cechę rynkową	Skala ocen	Udział cechy w AC (waga cechy)	Wartość współczynników korygujących
Lokalizacja	Korzystna	20 %	0,152
Powierzchnia użytkowa	Duża	20 %	0,187
Stan techniczny budynku	Średni	15 %	0,061
Standard lokalu	Niski	15 %	0,061
Położenie na piętrze	Mało korzystne	10 %	0,041
Atrakcyjność lokalu	Niska	10 %	0,041
Pomieszczenia przynależne	Brak	5 %	0,020
Układ pomieszczeń	Pokoje przechodnie	5 %	0,021
SUMA		100 %	0,584

Obliczenie ceny jednostkowej:

$$0,584 \times 4301,76 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 2512,23 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

5.4. Obliczenie wartości rynkowej udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej.

Na podstawie przedstawionych obliczeń wartość 1 m² nieruchomości lokalowej (lokal + udział w gruncie i budynku) wynosi 2512,23 zł/m² p.u.
Zatem wartość rynkowa udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej wynosi:

$$2512,23 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} \times 69,70 \text{ m}^2 * 1/2 = 87.551,22 \text{ zł}$$

Przyjęto: **87.551,00 zł**

Słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt jeden złotych.

5.5. Analiza wyników i wnioski.

Data	Obręb	Ulica	p.u.	Cena spr. na datę wyceny
2021-10-04	Maków Podhalański	Głowackiego	161,28	1 960,56 zł
2021-10-08	Maków Podhalański	Kopernika	111,30	5 167,83 zł
2022-07-01	Maków Podhalański	Osiedle Tysiąclecia	23,33	3 735,41 zł
2021-10-08	Maków Podhalański	3 Maja	96,34	3 109,44 zł
2022-01-11	Zawoja	Zawoja	144,90	6 171,43 zł
2022-10-04	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	26,50	5 070,50 zł
2021-12-21	Maków Podhalański	Osiedle Tysiąclecia	48,60	3 659,69 zł
2022-08-12	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	44,93	2 271,75 zł
2022-11-17	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	43,69	5 415,70 zł
2022-03-21	Jordanów	Osiedle Wrzosa	60,55	5 007,24 zł
2023-01-05	Sucha Beskidzka	Kościelna	52,73	4 360,04 zł
2021-12-29	Jordanów	Osiedle Wrzosa	47,80	2 937,20 zł
2022-03-18	Sucha Beskidzka	Osiedle na stawach	48,33	4 964,44 zł
2022-08-12	Sucha Beskidzka	Billy Wildera	51,77	3 255,15 zł
2022-04-27	Sucha Beskidzka	Osiedle na stawach	60,38	2 066,49 zł
2022-09-08	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	45,50	2 888,73 zł
2023-04-17	Sucha Beskidzka	Makowska	60,55	1 750,62 zł
2023-04-03	Naprawa	brak	70,09	2 994,44 zł
2023-04-05	Jordanów	Słowackiego	37,70	4 189,39 zł
2023-07-12	Sucha Beskidzka	Zasypnica	189,30	4 896,99 zł
2023-06-29	Maków Podhalański	3 Maja	44,62	5 200,00 zł
2023-04-22	Jordanów	Słowackiego	37,70	5 342,18 zł
2023-02-13	Jordanów	Słowackiego	28,24	5 354,11 zł
2023-09-05	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	35,00	5 771,43 zł
2023-06-26	Jordanów	Słowackiego	49,00	6 048,98 zł
2023-04-21	Sucha Beskidzka	Szpitalna	47,38	6 264,25 zł
2023-08-24	Sucha Beskidzka	Osiedle Beskidzkie	47,00	6 293,62 zł
2023-10-17	Sucha Beskidzka	Role	69,70	2 512,23 zł

Oszacowana wartość znajduje się pomiędzy ceną minimalną i maksymalną obiektów przyjętych do analizy.

Stwierdza się, że otrzymany wynik jest realny.

6.0. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, stan techniczny został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Suchej Beskidzkiej, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami.
- Oszacowana wartość rynkowa nie została powiększona o kwotę podatku VAT.

7. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

Klauzule.

- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, informacje dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej,
- Ustalona wartość nieruchomości wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, stan techniczny został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat a w szczególności wartość nie została powiększona o podatek VAT.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; hipoteki wpisane w dziale IV księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.
- Zgodnie z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r.; Prawo upadłościowe sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej; wpisy egzekucji z nieruchomości wpisane w dziale IIII księgi wieczystej nieruchomości sprzedanej w postępowaniu upadłościowym wygasają.

Ustalenia dodatkowe.

- Wynikiem przeprowadzonych obliczeń i analiz było ustalenie wartości rynkowej nieruchomości dla przyjętego celu,
- Cechy wpływające na wartość rynkową nieruchomości zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszego operatu,
- Oszacowana wartość została oparta na wnikliwej analizie rynku lokalnego i danych transakcyjnych zawartych w aktach notarialnych udostępnionych przez Urzędy Starostw, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz przyjęte przez wyceniającego założenia,
- Podana wartość nieruchomości, zdaniem autora wyceny jest rynkowa i taka powinna zostać uwzględniona w przyjętym celu.