

Operat szacunkowy

**prawa własności lokalu mieszkalnego numer 35
zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju
przy ulicy Wielkopolskiej 39**

Przedmiot opracowania: nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 35 – usytuowany na 6 piętrze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Jastrzębiu Zdroju przy ulicy Wielkopolskiej 39, dla której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju prowadzi księgę wieczystą nr GL1J/00039969/2.

Autor opracowania: Iwona Kubarek
▪ rzeczoznawca majątkowy

Data opracowania: 27 listopada 2023 roku



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

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

Wyciąg z operatu

Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa - lokal mieszkalny nr 35 – usytuowany na 6 piętrze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Jastrzębiu-Zdroju, przy ulicy Wielkopolskiej 39. Lokal mieszkalny nr 35 o powierzchni użytkowej 55,70 m² składa się z: trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależy komórka nr 42 o powierzchni 2,31 m². Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju prowadzi księgę wieczystą numer GL1J/00039969/2.

Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 części w prawie własności lokalu mieszkalnego.

Cel opracowania

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

Data sporządzenia opracowania

Niniejszy operat szacunkowy zakończono dnia 27 listopada 2023 roku.

Wynik opracowania

Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej łącznie na kwotę:

179 000,00 PLN, słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

Tym samym wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 1/6 i przypadającego Panu Krzysztofowi Augustynowi oszacowano na: **29 833,00 PLN**, słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote.

Wnioski i komentarz do oszacowanej wartości:

- na wniosek Zamawiającego, wobec obiektywnych trudności po stronie właściciela nieruchomości, odstąpiono od przeprowadzenia bezpośrednich oględzin lokalu mieszkalnego w dacie sporządzenia niniejszego opracowania. W przypadku umożliwienia przeprowadzenia oględzin przedmiotowej nieruchomości może wystąpić konieczność aktualizacji niniejszego opracowania;
- oszacowana wartość prawa własności lokalu mieszkalnego mieści się przedziałach wartości przeliczonych na 1 m² powierzchni użytkowej transakcji zaobserwowanych na lokalnym rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości oraz powierzchni nieruchomości lokalowej;
- oszacowana wartość przedmiotu wyceny uwzględnia w szczególności lokalizację ogólną i szczegółową, standard i stan techniczny lokalu, analizę cen, relacji popytu i podaży na rynku tego typu nieruchomości;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych.

Autor opracowania

Iwona Kubarek



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

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

Spis treści

1.	Przedmiot opracowania.....	4
2.	Zakres opracowania	4
3.	Podstawy sporządzenia opracowania.....	4
3.1	Podstawa formalna.....	4
3.2	Podstawy prawne.....	4
3.3	Źródła danych merytorycznych	4
4.	Cel wykonania opracowania	4
5.	Daty istotne dla opracowania	4
6.	Stan przedmiotu wyceny	5
7.	Analiza rynku	10
8.	Określenie sposobu wyceny	13
8.1	Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	13
8.1.1	Definicja wartości rynkowej.....	13
8.1.2	Interpretacja wartości rynkowej	13
8.2	Wybór i opis metody szacowania	15
8.3	Obliczenie wartości prawa własności lokalu mieszkalnego	16
9.	Prezentacja wyniku wyceny.....	16
10.	Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora	17
11.	Załączniki	17



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

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa - lokal mieszkalny nr 35 – usytuowany na 6 piętrze w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym w Jastrzębiu-Zdroju, przy ulicy Wielkopolskiej 39. Lokal mieszkalny nr 35 o powierzchni użytkowej 55,70 m² składa się z: trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przynależy komórka nr 42 o powierzchni 2,31 m². Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju prowadzi księgę wieczystą numer GL1J/00039969/2.

2. Zakres opracowania

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej udziału w wysokości 1/6 części w prawie własności lokalu mieszkalnego.

3. Podstawy sporządzenia opracowania

3.1 Podstawa formalna

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

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

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048, z 2023 roku, poz. 1688, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, poz. 1906, poz. 2029, z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, poz. 1113, poz. 1463, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1762, z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 1610, poz. 1615, poz. 1890, poz. 1933, późniejszymi zmianami).

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Powszechne Krajowe Standardy Wyceny – wyd. przez Polską Federację Stowarzyszeń, uzgodnione oraz pomocniczo nieuzgodnione z Ministrem Infrastruktury.
- Dokumentacja, dane oraz informacje dotyczące przedmiotu opracowania uzyskane od Zamawiającego.
- Badanie lokalnego rynku nieruchomości lokalowych, w szczególności obrotu prawem własności lokali mieszkalnych.
- Wizja lokalna lokalu mieszkalnego.

4. Cel wykonania opracowania

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

5. Daty istotne dla opracowania

- Wartość przedmiotu wyceny określono w cenach na dzień 27 listopada 2023 roku.
- Niniejsze opracowanie sporządzono dnia 27 listopada 2023 roku.
- Stan przedmiotu wyceny ustalono na dzień 27 listopada 2023 roku.



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

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

6. Stan przedmiotu wyceny

Stan prawny nieruchomości

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1J/00039969/2

Położenie

Województwo śląskie, miejscowość Jastrzębie-Zdrój, ul. Wielkopolska 39/35.

Oznaczenie nieruchomości

Lokal mieszkalny.

pokój - 3, kuchnia - 1, przedpokój - 1, łazienka - 1.

Komórka nr 42, pow. 2,31 m² - 1.

Kondygnacja: 7,0.

Powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych

58,01 m²

Spis praw związanych z własnością

Udział związany z własnością lokalu 5801/2125758 – Nr KW GL1J/00027228/9.

Rodzaj zmiany:

Dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.6. zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, 1813/2009, 2009-03-10, Dorota Sułkowska, Gliwice; 2-4

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

DZ. KW./GL1J/00001954/09/001, 2009-03-16 09:00:00, 2009-06-17-13.41.16.749595, NIE, 2-4

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Zaświadczenie wydane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, M.6826.177.2019.ASE, 2019-08-12, Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej; 32

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

DZ. KW./GL1J/00011877/19/001, 2019-08-28 13:44:00, 2019-09-03-09.18.35.782281, TAK, 31

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Właściciel

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska.

Stanisław Augustyn syn Stanisława i Marty – udział 1/1, Maria Augustyn córka Hipolita i Anny - 1/1 udziału.

Podstawa wpisu

Umowa ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, 1813/2009, 2009-03-10, Dorota Sułkowska, Gliwice; 2-4

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

DZ. KW./GL1J/00001954/09/001, 2009-03-16 09:00:00, 2009-06-17-13.41.16.749595, NIE, 2-4

(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Ciężary i ograniczenia



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

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

Sąd Rejonowy właściwy dla nieruchomości

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Numer księgi wieczystej

GL1J/00039969/2

1. Roszczenie

Treść wpisu: roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Zaświadczenie wydane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, M.6826.177.2019.ASE, 2019-08-12, Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej; 32

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

DZ. KW./GL1J/00011877/19/002, 2019-08-28 13:44:00, 2019-09-03-09.18.35.782281, TAK, 31 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt).

Hipoteki

Dział wolny od wpisów.

Komentarz do stanu prawnego nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie odpowiada stanowi rzeczywistemu. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju z dnia 17 lipca 2023 roku właścicielem części przedmiotowego lokalu w drodze nabycia spadku jest między innymi Pan Krzysztof Augustyn w udziale wynoszącym 1/6.

Uwarunkowania planistyczne

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Podstawa prawna:

Uchwała nr XII/129/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu jednostki Centrum o symbolu roboczym C82.

19MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



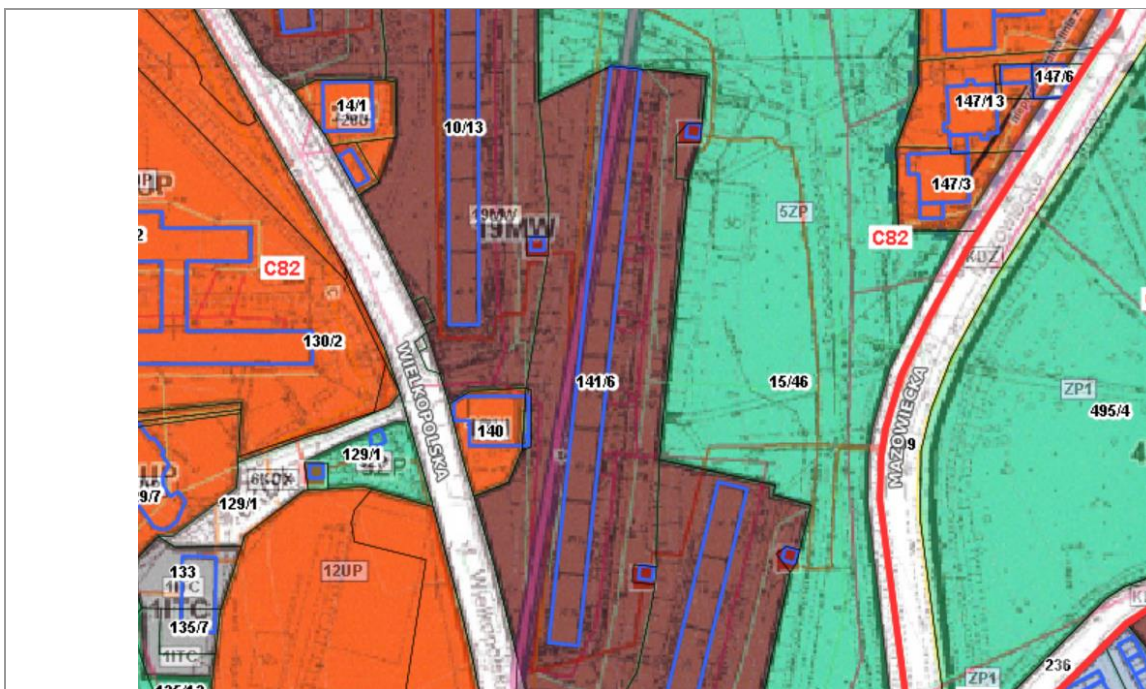
Wykonano dla: Syndyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023



Uwarunkowania konserwatorskie

Według informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Jastrzębie-Zdrój przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta ochroną konserwatora zabytków.

Nieruchomość gruntowa

Ewidencja gruntów

numer działek	jednostka ewidencyjna	obręb	księga wieczysta	powierzchnia [ha]	rodzaj użytku	arkusz mapy
141/6	246701_1 Jastrzębie-Zdrój	0012 Jastrzębie Miasto	GL1J/00027228/9	brak informacji	B	-
141/5	246701_1 Jastrzębie-Zdrój	0012 Jastrzębie Miasto	GL1J/00027228/9	brak informacji	Bi	-
RAZEM:				1,3195ha		

Dane o lokalu mieszkalnym i budynku

Lokalizacja

Lokal mieszkalny nr 35 położony jest na 6 piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w Jastrzębiu-zdroju przy ul. Wielkopolskiej 39, w Centrum miasta Jastrzębie-Zdrój. Lokalizacja i sąsiedztwo w strefie /w dzielnicy/ przedmiotowej nieruchomości uznane zostało jako **przeciętne**.

Dojazd

Dojazd do budynku mieszkalnego możliwy jest od ulicy Wielkopolskiej. Ulica wielkopolska umożliwia dogodnie połączenie drogowe z innymi dzielnicami oraz dojazd do drogi krajowej nr 937. Najbliższe nieliczne przystanki transportu publicznego (przystanki autobusowe) umożliwiające dogodny dojazd do innych dzielnic miasta oraz miast ościennych zlokalizowane są przy pobliskiej ulicy Łowickiej oraz Małopolskiej w odległości około 250 m. Dostępność do infrastruktury miejskiej i komunikacyjnej uznano jako **przeciętną**.

Otoczenie

Najbliższe otoczenie przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej i handlowej oraz tereny zagospodarowanej zieleni - park. W odległości do dwustu metrów znajdują się placówki ochrony zdrowia, szkoły, przedszkola. Pozostałe obiekty użyteczności publicznej, w tym szkoły, placówki



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

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

handlowe, apteki i punkty ochrony zdrowia zlokalizowane są w odległości około 300 metrów. Otoczenie nieruchomości uznano jako **przeciętne**.

Uzbrojenie terenu

Nieruchomość wyposażona w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej – wodę, kanalizację, elektryczność, gaz, c.o.

Identyfikacja obiektu budowlanego - budynek

nazwa	Budynek mieszkalny wielorodzinny
lokalizacja	Jastrzębie-Zdrój, ul. Wielkopolska 39
powierzchnia użytkowa [m ²]	21 258 m ²
rok budowy	lata osiemdziesiąte

Charakterystyka techniczno-funkcjonalna

przeznaczenie obiektu:	mieszkalne
ilość kondygnacji:	dwanaście
podpiwniczenie:	piwnica
konstrukcja:	murowana
fundamenty:	żelbetowe
stropy:	żelbetowe
ściany:	z cegieł
posadzki:	betonowe
schody:	betonowe
tynki:	cementowo-wapienne
stolarka okienna:	PCV, drewniana
stolarka drzwiowa:	aluminiowe
dach:	stropodach żelbetowy pokryty blachą
wyposażenie w instalacje:	wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gaz, c.o.
stan techniczny:	przeciętny

Identyfikacja lokalu mieszkalnego

powierzchnia użytkowa [m ²]	55,70 m ²
pomieszczenia przynależne	komórka o powierzchni 2,31 m ²
Charakterystyka techniczno-funkcjonalna	
przeznaczenie obiektu:	mieszkalny
piętro:	6 piętro
ekspozycja:	dwustronna, okna w kierunku wschód – zachód
układ funkcjonalny:	przeciętny, wejście do izb z przedpokoju, kuchnia ślepa
układ pomieszczeń:	3 pokoje, kuchnia (ślepa), łazienka z wc, przedpokój
ściany:	malowane, tapety, w przedpokoju boazeria, w kuchni częściowo płytki ceramiczne
posadzki:	panele, płytki ceramiczne
stolarka okienna:	PCV
wyposażenie w instalacje:	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, c.o.
stan lokalu na dzień wyceny	stan techniczny pogorszony – lokal do generalnego remontu



Wykonano dla: **Sydyk Masy Upadłości Aneta Brachaczek.**

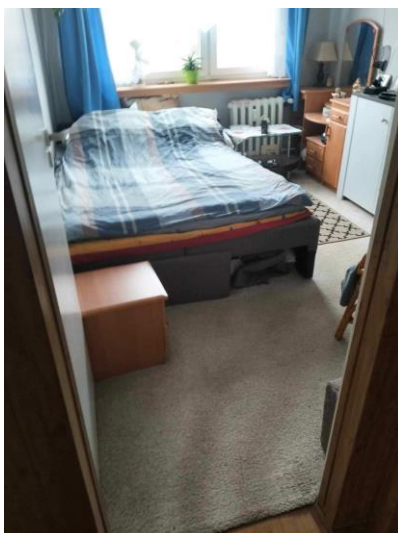
Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

Dokumentacja fotograficzna





7. Analiza rynku

Obszar i okres objęty analizą rynku

- obszar objęty badaniem: rynek lokalny, miasto Jastrzębie-Zdrój, obręb Jastrzębie-Zdrój Miasto.
- okres badania: 24 miesiące poprzedzające wycenę przypadające na okres od listopada 2021 roku do października 2023 roku;
- zakres badania:
 - wolnorynkowy obrót nieruchomościami lokalowymi – prawem własności lokali mieszkalnych.

Rezultaty i wnioski z analizy rynku

- Województwo śląskie to najbardziej uprzemysłowiony region w Polsce i jeden z najbardziej uprzemysłowionych obszarów w Europie. Miejskowy chłonny rynek zbytu oraz dobra i rozwijająca się infrastruktura transportowa zapewniają temu regionowi wysoką atrakcyjność inwestycyjną. Rozwijającą się infrastrukturę transportową stanowią dwa korytarze transeuropejskiej sieci transportowej: korytarz Berlin - Wrocław - Katowice - Kraków - Lwów oraz korytarz Gdańsk - Katowice - Żylna. Województwo śląskie jest obszarem silnie zurbanizowanym. W województwie śląskim są 72 miasta, w tym 19 miast na prawach powiatów. Na tle województwa wyróżnia się teren Górnego Śląska wraz z Zagłębiem Śląsko-Dąbrowskim. Rynek, jako kategoria ekonomiczna, jest określany najczęściej przez całokształt stosunków wymiennych między sprzedającymi i kupującymi, którzy wzajemnie wywierają wpływ na kształtowanie się ogólnej podaży, popytu oraz poziomu cen.
- Rynek nieruchomości jest rynkiem specyficznym i niełatwo poddającym się analizie. Wynika to głównie z dysproporcji liczby czynników kształtujących go i mających na niego wpływ oraz liczby informacji przez niego generowanych. Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości stanowiący dla szacowanej nieruchomości otoczenie przestrzenne z takimi cechami jak: ogólne położenie przyjętego rynku lokalnego, odległość od większych ośrodków miejskich, centrów administracji lokalnej, zaplecza medycznego, usługowo – handlowego, przemysłowego, tras szybkiego ruchu, miejsc o walorach turystycznych, rekreacyjnych itp. określono również okres jego analizy. Przyjęty zakres przestrzenny rynku regionalnego jest obszarem, w którym jednakowe czynniki zarówno przestrzenne, jak i związane z samą nieruchomością (atrybuty) w podobnym stopniu wpływają na kształtowanie się cen i wartości rynkowej. Powyższe elementy stanowiące zewnętrzne uwarunkowania rynku regionalnego (wzajemnie ze sobą powiązane) tworzą popyt jako ujawnione potrzeby nieruchomościowe poparte siłą nabywczą, a także tworzą podaż, jako wypadkową istniejącego zasobu oraz przyrostu i ubytków wolnych terenów. Analiza rynku w szczególności polega na systematycznym badaniu czynników wpływających na popyt, podaż, kształtujących się cen oraz na analizie czynników tworzących warunki wymiany praw do nieruchomości, które stanowią treść sensu stricte umów kupna-sprzedaży nieruchomości. Celem analizy jest wykrycie prawidłowości i związków zachodzących między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi z uwzględnieniem racjonalnych motywów postępowania uczestników rynku. Szczególny nacisk położono na analizę, która jest niezbędna do oszacowania wartości rynkowej szacowanej nieruchomości.
- Przy opracowywaniu niniejszej opinii zastosowano podstawowe i najczęściej stosowane metody analizy rynku nieruchomości, pominięto natomiast bardziej skomplikowane metody marketingowe (np. pomiar łącznego oddziaływania zmiennych i analizę czynnikową) z powodu ich ograniczonego zastosowania do rynku nieruchomości. W opracowaniu pominięto również opis procedur statystycznych, analitycznych, które wykraczają poza treść przeznaczenie opracowania.
- Badanie i analiza rynku nieruchomości powinna zakończyć się oceną wielkości i struktury podstawowych elementów rynku, tj. popytu, podaży i cen. Szczególnie ważną rolę odgrywa prognozowanie rynku, co daje uczestnikom rynku możliwość racjonalnego gospodarowania



zasobem nieruchomości. Biorąc pod uwagę ocenę relacji pomiędzy popytem a podażą. Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oparto na zbiorze danych transakcyjnych zawartych na obszarze rynku regionalnego. Podstawowymi cechami decydującymi w tym segmencie rynku o poziomie ceny transakcyjnej są lokalizacja nieruchomości, dostępność komunikacyjną, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości, standard wykonania i wykończenia, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz wielkość i kształt działki jak i pozostałych składników nieruchomości decydujące o możliwym sposobie wykorzystania, zabudowy i zagospodarowania.

Wnioski z badania rynku nieruchomości – prawo własności lokali mieszkalnych

- Wnioski z monitoringu rynku nieruchomości - aktywność rynku lokalnego w badanym obszarze i zakresie:
 - w ujęciu całościowym – transakcje nieruchomościami lokalowymi na terenie województwa śląskiego: duża – ponad 43000 transakcji nieruchomościami lokalowymi, w tym ponad 38100 transakcji nieruchomościami o charakterze mieszkalnym, pozostałe transakcje dotyczyły między innymi lokali użytkowych oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach podziemnych;
 - w ujęciu obszarowym - transakcje nieruchomościami lokalowymi na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój – duża – ponad 1000 transakcji, obrotu prawem własności lokalu mieszkalnego - duża - ponad 600 transakcji;
 - obręb Jastrzębie-Zdrój Miasto – dużą ponad 600 transakcji, obrotu prawem własności lokalu mieszkalnego - dużą - ponad 400 transakcji.
- Rynek nieruchomości lokalowych o charakterze mieszkalnym na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój charakteryzuje się dużą aktywnością, popytem i podażą na tle pozostałych miast i powiatów aglomeracji śląskiej.
- Okres sprzedaży lokali waha się w granicach od 1 do maksymalnie 6 miesięcy. Jest to czas potrzebny na niezbędne wyeksponowanie nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas na wynegocjowanie warunków umowy. Na podstawie analizy rynku lokali mieszkalnych można stwierdzić, że największy popyt w tej grupie nieruchomości utrzymuje się na lokale dwu- i trzypokojowe w dzielnicach przylegających bezpośrednio do centrum miasta w otoczeniu podobnej architektury. W badanym okresie, transakcje kupna-sprzedaży dotyczyły najczęściej takich mieszkań.
- W wyniku badania lokalnego rynku nieruchomości właściwego dla nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego opracowania, zebrano 12 transakcji kupna-sprzedaży, których przedmiotem było prawo własności lokali mieszkalnych. Wybrane transakcje zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena [PLN]
18.11.2021	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	207 000,00
29.12.2021	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	175 000,00
28.03.2022	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	220 000,00
20.04.2022	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	194 000,00
16.05.2022	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	250 000,00
22.06.2022	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	205 000,00



Data transakcji	Lokalizacja nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Cena [PLN]
29.08.2022	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	230 000,00
22.11.2022	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	187 000,00
11.01.2023	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	57,88	180 000,00
31.01.2023	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	57,98	200 000,00
19.04.2023	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	199 000,00
07.06.2023	województwo: śląskie, gmina: Jastrzębie-Zdrój, miejscowość: Jastrzębie-Zdrój, obręb: JASTRZĘBIE MIASTO, ulica: Wielkopolska	odrębna własność lokalu	55,70	185 000,00

- Najwyższa cena transakcyjna za 1 m² prawa własności do lokalu mieszkalnego wyniosła 4 488,33 PLN/m², najniższa cena transakcyjna wyniosła 3 109,88 PLN/m², przy średniej wynoszącej 3 616,63 PLN/m².

- opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej:

Cechy rynkowe	Nieruchomość o cenie maksymalnej	Nieruchomość o cenie minimalnej
Lokalizacja, otoczenie	dobra	przeciętna
Stan techniczno-funkcjonalny budynku	dobry	pogorszony
Kondygnacja, na której położony jest lokal	korzystna	niekorzystna

- Najnowsza analiza kształtowania się cen lokali mieszkalnych opracowana przez niezależne instytuty badające rynek nieruchomości wskazuje, że po okresie szybkiego wzrostu cen w czasie wstępowania Polski do Unii Europejskiej daje się zaobserwować stabilizację rynku, w której ceny osiągają swój stały pułap korygowany o ustalony rynkowy trend wzrostowy cen. Dla celu operatu nie aktualizowano jednak cen lokali mieszkalnych ze względu na trudną, niestabilną sytuację na rynkach finansowych.
- Na podstawie badań rynku, ze względu na fakt przyjęcia do porównania transakcji dokonanych w obszarze jednej dzielnicy, jednego osiedla mieszkaniowego, stwierdzono, że na cenę rynkową lokali mieszkalnych na lokalnym rynku, mają wpływ następujące atrybuty /cechy/:
 - Lokalizacja, otoczenie,
 - Kondygnacja, na której położony jest lokal,
 - Stan techniczny budynku.

Przyjęto następującą skalę ocen:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Lokalizacja, otoczenie	Dobra	Strefa centralna dzielnicy, w skupiskach osiedlowych, dobry dostęp do komunikacji miejskiej, placówek handlu, usług, obiektów oświaty itp. Tereny zabudowy mieszkalnej, dzielnica bezpieczna, otoczenie nieuciążliwe, Ruchliwe ulice w odległości powyżej 200 m, dobry dostęp do obiektów rekreacyjno - sportowych, bliskość terenów zielonych.
		Przeciętna	Strefa peryferyjna dzielnicy, w skupiskach osiedlowych, przeciętny dostęp do komunikacji miejskiej, punktów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych. Bezpośrednie sąsiedztwo ruchliwej ulicy, mniejsza ilość terenów zielonych.
2	Stan techniczno-funkcjonalny lokalu	Dobry	Lokal w dobrym stanie technicznym, nie wymaga poniesienia nakładów na prace remontowo-konserwacyjne.



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

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
3	Kondygnacja, na której położony jest lokal	Przeciętny	Lokal w przeciętnym stanie technicznym, wymaga poniesienia nakładów na jednostkowe prace remontowo-konserwacyjne, centralne ogrzewanie indywidualne (węglowe).
		Pogorszony	Lokal w pogorszonym stanie technicznym, wymaga poniesienia nakładów na kilka prac remontowo-konserwacyjnych. Niekorzystne rozwiązania funkcjonalne.
		Korzystna	Druga kondygnacja.
		Przeciętna	Pozostałe kondygnacje.
		Niekorzystna	Pierwsza i ostatnia kondygnacja.

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

Atrybut	Waga
Lokalizacja	20%
Stan techniczno-funkcjonalny lokalu	60%
Kondygnacja, na której położony jest lokal	20%
Suma	100%

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

8. Określenie sposobu wyceny

8.1 Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

8.1.1 Definicja wartości rynkowej

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

8.1.2 Interpretacja wartości rynkowej

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy). Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na



chwile hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne.

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, także takie, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd w wartości rynkowej może być uwzględniony dodatkowy jej element, ale tylko taki, za jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymagany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznanem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień



wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć.

Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

8.2 Wybór i opis metody szacowania

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępność danych o cenach nieruchomości podobnych.”

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres, cel oraz rezultaty przeprowadzonej analizy rynku pierwotnego i wtórnego dla należytego i obiektywnego oszacowania wartości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Podstawą stosowania podejścia porównawczego jest znajomość określonego rynku nieruchomości i wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku lokalnym w okresie maksymalnie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonywania transakcji są znane.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianego lokalu na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu lokali mieszkalnych reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to lokale były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Do określenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z założonego zbioru (załączona tabela), współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym lokali.

Wartość 1m² szacowanego prawa własności lokalu mieszkalnego oblicza się na podstawie wzoru :

$$W_{L1m2} = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i \times K$$

W_{L1m2} - wartość 1 m² szacowanego prawa własności lokalu mieszkalnego (PLN/m²)

C_{sr} - średnia cena z bazy danych przyjętych do porównania

u_i - współczynniki korygujące

K - współczynnik eksperta

$$W_L = P \times W_i$$

W_L - wartość szacowanego prawa własności lokalu mieszkalnego

P - powierzchnia lokalu

W_{L1m2} - wartość 1 m² szacowanego prawa własności lokalu mieszkalnego (PLN/m²)

Dla potrzeb analizy rynku dobierano lokale mieszkalne charakteryzujące się w szczególności podobnymi cechami, lokalizacją, rodzajem, funkcją.



8.3 Obliczenie wartości prawa własności lokalu mieszkalnego

Obliczenia wartości prawa własności lokalu mieszkalnego dokonano w arkuszu obliczeniowym stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania (załącznik – A – arkusze kalkulacyjne).

9. Prezentacja wyniku wyceny

Wartość rynkową prawa własności lokalu mieszkalnego określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej łącznie na kwotę:

179 000,00 PLN, słownie: sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.

Tym samym wartość udziału w nieruchomości wynoszącego 1/6 i przypadającego Panu Krzysztofowi Augustynowi oszacowano na: **29 833,00 PLN**, słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote.

Wnioski i komentarz do oszacowanej wartości:

- na wniosek Zamawiającego, wobec obiektywnych trudności po stronie właściciela nieruchomości, odstąpiono od przeprowadzenia bezpośrednich oględzin lokalu mieszkalnego w dacie sporządzenia niniejszego opracowania. W przypadku umożliwienia przeprowadzenia oględzin przedmiotowej nieruchomości może wystąpić konieczność aktualizacji niniejszego opracowania;
- oszacowana wartość prawa własności lokalu mieszkalnego mieści się przedziałach wartości przeliczonych na 1 m² powierzchni użytkowej transakcji zaobserwowanych na lokalnym rynku nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji nieruchomości oraz powierzchni nieruchomości lokalowej;
- oszacowana wartość przedmiotu wyceny uwzględnia w szczególności lokalizację ogólną i szczegółową, standard i stan techniczny lokalu, analizę cen, relacji popytu i podaży na rynku tego typu nieruchomości;
- wartość określono uwzględniając wszystkie cechy określone w art. 154 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, sposób użytkowania, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan ich zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych;
- wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych.



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

Projekt: Operat szacunkowy – prawo własności lokalu mieszkalnego numer 35 zlokalizowanego w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Wielkopolskiej 39.

Wersja z dnia: 27 listopada 2023 roku.

Raport końcowy, wydanie nr 1.

Numer zlecenia:
DW-1660-2023

10. Uwagi, klauzule i zastrzeżenia autora

- Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do opisanego celu i za jego wykorzystanie dla innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności.
- Ustalenia stanu lokalu mieszkalnego, tak prawnego jak i faktycznego, dotyczą dat dokonania wizji. Wszelkie zmiany, jakie mogły wystąpić po tej dacie w stanie prawnym i faktycznym lokalu, wymagać będą odrębnej analizy oraz aktualizacji.
- Niniejsze opracowanie nie może być opublikowane lub udostępnione innym podmiotom bez zgody autora.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne i ukryte we wskazanym lokalu, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie wizji, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
- Nie bierze się odpowiedzialności, za jakość dokumentacji przedstawionej do wglądu.
- Wszystkie informacje przekazane przez Zamawiającego przyjęto w dobrej wierze, jako wiarygodne i kompletne.
- Dla celu wyceny nie przeprowadzono pomiarów parametrów charakterystycznych przedmiotu opracowania.
- Niniejsze opracowanie sporządzone zostało zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejsza wycena jest ważna przez okres 12 miesięcy, lecz nie dłużej niż do wystąpienia istotnych zmian w zakresie stanu przedmiotu wyceny oraz aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości.
- Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu wyceny został określony tylko dla celów wyceny i nie jest ekspertyzą techniczną.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.

11. Załączniki

- Załącznik – A – arkusze kalkulacyjne.
- Załącznik – B – polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.