

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Mgr Beata Zych – Bartoszek, tel 609-687-558 , tombat@poczta.onet.pl

OPERAT SZACUNKOWY



**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA
WŁAŚNOCİ DO LOKALU UŻYTKOWEGO**

Gliwice ul. Gojawiczyńskiej 1

AUTOR OPRACOWANIA

Beata Zych – Bartoszek Rzecznawca majątkowy upr. 3550



31.12.2019

Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości :

Prawo własności do lokalu użytkowego położonego przy ulicy Gojawiczyńskiej 1 w Gliwicach . Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi : 194,61 m.kw . . Pomieszczenie przynależne- piwnica o powierzchni 24,57 m.kw . Lokal znajduje się w budynku wolnostojącym , murowanym . W sąsiedztwie zabudowa wielorodzinna, dalej przemysłowa . Lokalizacja dobra- dzielnica Łabędy .Dojazd zapewniony –ulica Gojawiczyńskiej , która jest drogą publiczną . Księga wieczysta nr GL1G/00049867/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach .

Cel wyceny :

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy .

Oszacowana wartość rynkowa :

- na dzień wizji

450 000 zł.

Data sporządzenia operatu – 31.12.2019



SPIS TREŚCI :

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny
 - 1.1 Przedmiot wyceny
 - 1.2 Zakres wyceny
2. Określenie celu dokonywanej wyceny
3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego
 - 3.1 Podstawa formalna
 - 3.2 Podstawy materialno - prawne
 - 3.3 Źródła danych merytorycznych
4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego
5. Opis i określenie stanu nieruchomości
 - 5.1 Opis nieruchomości
 - 5.2 Stan prawny nieruchomości
 - 5.3 Przeznaczenie w planie miejscowym
6. Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny
 - 6.1 Rodzaj określonej wartości
 - 6.2 Wybór podejścia , metody, techniki
7. Analiza danych i charakterystyka rynku nieruchomości
8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości
9. Prezentacja wyniku końcowego
10. Klauzule
11. Podpis autora
12. Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Prawo własności do lokalu użytkowego położonego przy ulicy Gojawiczyńskiej 1 w Gliwicach . Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi : 194,61 m.kw . . Pomieszczenie przynależne- piwnica o powierzchni 24,57 m.kw . Lokal znajduje się w budynku wolnostojącym , murowanym . W sąsiedztwie zabudowa wielorodzinna, dalej przemysłowa . Lokalizacja dobra- dzielnica Łabędy .Dojazd zapewniony –ulica Gojawiczyńskiej , która jest drogą publiczną . Księga wieczysta nr GL1G/00049867/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach

2.Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej

Nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy .

3.Podstawa opracowania.

Podstawa formalna.

Podstawą formalną jest zlecenie wykonania wyceny

Wykonawca : Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego mgr Beata Zych –
Bartoszek ul .Polna 73 42-622 Świerklaniec , województwo śląskie

Podstawy materialno prawne.

- 1.Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.sierpnia 1997 r. (jednolity tekst z 2018 r. Dz. U. poz. 121).
- 2.Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 1209 ze zmianami. Zmiana w Dz. U. Nr . 165 poz. 985 z 2011 r. Tekst ujednolicony.
- 3.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 10 lutego 2014 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. poz. 266 z 2014 r.)
- 4.Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych przez rzeczoznawców majątkowych (Dz. U. poz. 811 z 2018 r.)
- 5.Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r (Dz. U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami),

. Źródła danych merytorycznych.

- Bibliografia :
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości „ – S.Żróbek , M.Bełej , Materiały Edukacyjne wydawnictwo Educaterra Sp. Zo.o - Olsztyn ,2004r.
- „Wycena nieruchomości metodą cenowo - porównawczą.” - M. Prystupa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa,2005
- „Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami.” - tom I i II, praca zbiorowa pod redakcją G. Bieńka, Zachodnie Centrum Organizacji, 2004
- Oględziny nieruchomości,

- Dokumentacja fotograficzna,
- Analiza cen transakcyjnych lokali użytkowych na terenie miasta Gliwice

4 Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.

- ~ Data sporządzenia operatu szacunkowego : 31.12.2019
- ~ Stan nieruchomości określono na dzień : 13.12.2019
- ~ Data oględzin nieruchomości : 13.12.2019
- ~ Wartość rynkową
określono na poziomie cen grudzień 2019

5. Opis i określenie przedmiotu wyceny.

5.1 Opis nieruchomości :

Nieruchomość zabudowana , na której znajduje się wyceniany lokal użytkowy położona jest w Gliwicach , przy ul. Gojawiczyńskiej 1
Lokalizacja dobra - miasto Gliwice , dzielnica Łabędy

Dojazd do nieruchomości dobry .

Przyległa ulica - droga z nawierzchnią utwardzoną asfaltową o typowym dla zabudowy wielorodzinnej natężeniu ruchu samochodowego .

Uzbrojenie terenu – sieci : energetyczna , wodociągowa , kanalizacyjna , gazowa .

Budynek w którym znajduje się przedmiotowy lokal jest podpiwniczony , posiada dwie kondygnacje nadziemne, stan techniczny dobry .

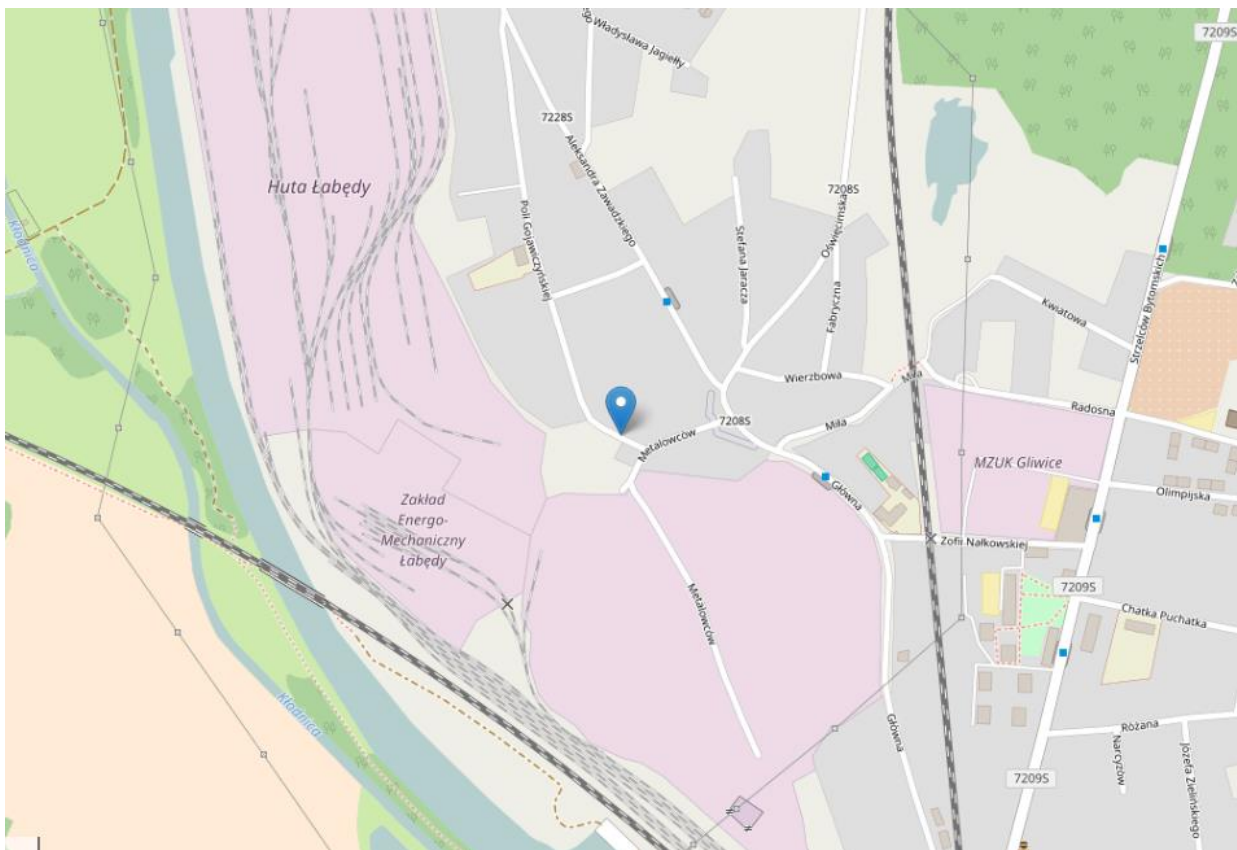
Wyceniany lokal położony jest na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku . W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynki kilkudziesięcioletnie, dalej tereny przemysłowe .

W piwnicy znajdują się pomieszczenia magazynowe, na parterze pomieszczenia socjalne i biurowe, na piętrze pomieszczenia biurowe, Stan techniczny budynku dobry, standard pomieszczeń dobry.Na podłogach glazura lub panele, ściany malowane, w pomieszczeniach sanitarnych glazura .Instalacje- energia elektryczna, woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie , klimatyzacja

Na przestrzeni ostatnich trzech lat wykonany został remont dachu, remont elewacji, izolacja fundamentów, nowe przyłącze energii elektrycznej . Pomieszczenia zostały odnowione.

Powierzchnia użytkowa lokalu bez piwnic wynosi :

$$\mathbf{Pu = 194,61 \quad m^2}$$



5.2 Stan prawny nieruchomości.

Dla nieruchomości budynkowej prowadzona jest księga wieczysta nr GL1G/00049867/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gliwicach

.

5.3 Przeznaczenie w planie miejscowym

Wyceniana nieruchomość położona jest w strefie zabudowy mieszkaniowo- usługowej .

6 . Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny

6.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości

Stosownie do 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.”

Zgodnie z zasadami wyceny nieruchomości zawartymi :

- w ustawie o gospodarce nieruchomościami
- w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych,
w niniejszym opracowaniu określono wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

W rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena , możliwa do uzyskania przy spełnieniu następujących warunków :

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami;
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości;
- nie działają w sytuacji przymusowej;
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku".

W operacji szacunkowej określono **wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania**, rozumianą jak wyżej, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

W operacji szacunkowej, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, określono **wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania**, rozumianą jak wyżej, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określono przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**

Przy metodzie skorygowanej ceny średniej do porównań przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianych nieruchomości, jeżeli były one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

W metodzie tej wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych wziętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Pod pojęciem nieruchomości reprezentatywnej rozumie się nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobnym rodzajem i przeznaczeniem w miejscowym planie.

Do określenia wartości rynkowej dochodzi się w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości. Jednostką porównawczą jest 1 m².

W metodzie skorygowanej ceny średniej sposób określania wag cech rynkowych wymaga przyjęcia założenia, że :

- wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną 1 m² (C min) a ceną maksymalną 1 m² (C max), jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym przez rzeczoznawcę przy przyjęciu powyższych warunków brzegowych zastosowano w procesie szacowania nieruchomości ogólną metodę interpolacji.

Stosownie do zapisu art. 154 ust. 1 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, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej, jako przedmiotu prawa własności określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

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

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

3. 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.

§ 5. 1. *Źródłem informacji o cenach transakcyjnych, nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od średnich cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości lub sprzedaż w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2 (...).*

Przedmiot wyceny oszacowano na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie zbioru lokali podobnych.

Do obliczeń wykorzystano wzór:

$$Wr = C_{\acute{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

Wr – wartość rynkowa,

u_i – wielkość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych,

$C_{\acute{s}r}$ – cena średnia ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.

Przyjęto, że suma współczynników korygujących powinna znaleźć się w następującym przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\acute{s}r}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{\acute{s}r}}$$

Współczynniki korygujące określono na podstawie powyższego założenia oraz znajomości wag cech rynkowych.

Określenia wartości dokonano według następującej procedury:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na lokalnym rynku,
- określenie wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jego cech rynkowych,
- opis nieruchomości o cenie transakcyjnej minimalnej - $C_{\min}$ i nieruchomości o cenie transakcyjnej maksymalnej - $C_{\max}$,
- określenie średniej ceny transakcyjnej – $C_{\acute{s}r}$, ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,
- określenie zakresu sumy współczynników korygujących,

- określenie współczynników korygujących na podstawie wag poszczególnych cech,
- określenie wartości rynkowej nieruchomości

W procesie wyceny uwzględniono cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości, dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości, zakres wyceny, uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny, stan prawny nieruchomości .

7.WYCENA NIERUCHOMOŚCI

a/ wycena nieruchomości

- określona na dzień wizji

Miasto Gliwice jest położone w południowo-zachodniej Polsce, w zachodniej części województwa śląskiego i Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (GOP), na Wyżynie Katowickiej nad rzeką Kłodnicą.

Miasto sąsiaduje z miastem Zabrze oraz powiatem gliwickim i tarnogórskim.

dnia 14 września 2006 roku Rada Miejska na wniosek Prezydenta miasta zadecydowała o nowym podziale administracyjnym miasta. Gliwice zostały podzielone na 18 dzielnic o statusie osiedli, jednak ta uchwała Rady Miasta nie weszła w życie, gdyż została zakwestionowana przez wojewodę śląskiego z powodów formalnych.

W lipcu 2007 roku Rada Miejska podjęła decyzję o przeprowadzeniu społecznych konsultacji w sprawie nowego podziału miasta. W dniu 22 lutego 2008 roku weszły w życie uchwały Rady Miejskiej w sprawie utworzenia 20 dzielnic o statusie osiedli, które mają stanowić jednostki pomocnicze miasta.

Osiedla mieszkaniowe

- Osiedle Bajkowe
- Osiedle Józefa Bema
- Osiedle Gwardii Ludowej
- Osiedle Literatów
- Osiedle Mikołaja Kopernika
- Osiedle Milenium
- Osiedle Kosmonautów
- Osiedle Obrońców Pokoju
- Osiedle Operetka
- Osiedle Powstańców Śląskich
- Osiedle Sikornik
- Osiedle Ludwika Waryńskiego
- Osiedle Franciszka Zubrzyckiego
- Osiedle Stefana Żeromskiego

Gliwicach znajduje się fabryka General Motors Manufacturing Poland, w której produkowany jest obecnie model Astra IV, a także japońska fabryka produkująca katalizatory do silników diesla NGK Ceramics. W dzielnicy Łabędy mieszczą się Zakłady Mechaniczne BUMAR-ŁABĘDY, produkujące czołgi PT-91 oraz maszyny budowlane.

W Gliwicach mieści się także park technologiczny Technopark Gliwice oraz Podstrefa Gliwice - Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Na terenie Gliwic działa również jedna z największych kopalń węgla kamiennego w Europie - KWK Sośnica-Makoszowy.

**Dla potrzeb wyceny przeanalizowano transakcje kupna - sprzedaży
lokali użytkowych**

Dane zawarto poniżej

Ilość transakcji 18

Data minimalna 2018-01-24

Data maksymalna 2019-03-01

Powierzchnia minimalna 78,89 m²

Powierzchnia maksymalna 287,81 m²

Cena minimalna netto 1 589,73 zł

Cena średnia netto 2 757,44 zł

Cena maksymalna netto 4 166,67 zł

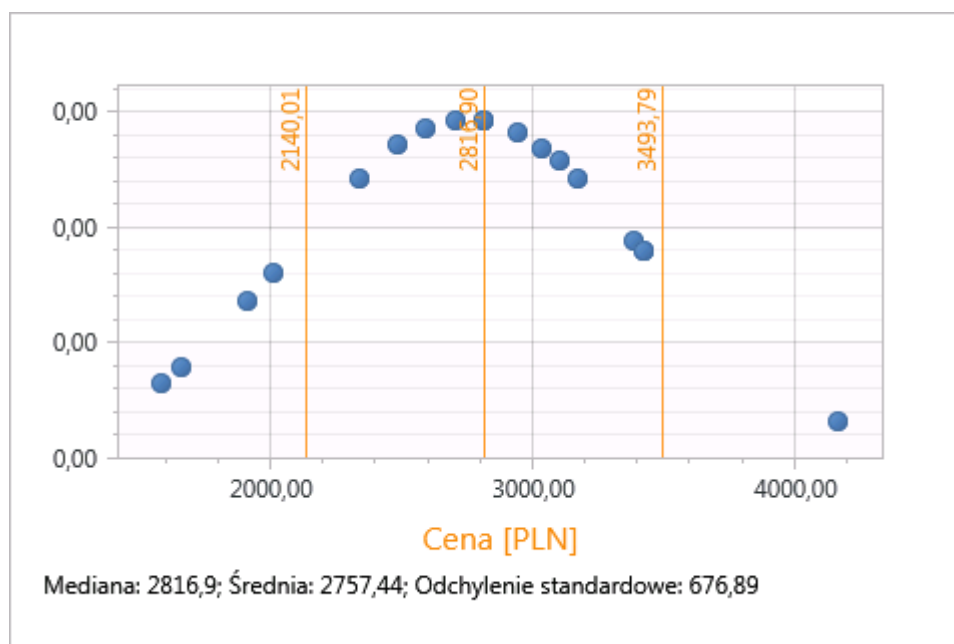
Rynkowe cechy i ich wagi

Nazwa cechy	Waga w %
otoczenie	30
stan techniczny	20
standard pomieszczeń	20
powierzchnia użytkowa	15
kondygnacja	15
razem	100

Miejscowość	Ulica	Data transakcji	Cena netto	Cena jednostkowa netto	pu
Gliwice	Lutycka	2018-12-10	380000	4166,67	91,2
Gliwice	Rubinowa	2018-04-06	818447	3425,04	238,96
Gliwice	Rubinowa	2018-04-06	40655	3425,04	118,7
Gliwice	Matejki	2018-02-15	350000	3394,1	103,12
Gliwice	Młyńska	2019-03-01	450000	3175,72	141,7
Gliwice	Gorzołki	2019-01-21	245000	3105,59	78,89
Gliwice	Kościuszki	2019-01-29	380000	3042,43	124,9
Gliwice	Wolności	2018-05-16	400000	2945,51	135,8

Gliwice	Pszczyńska	2018-06-13	296000	2816,9	105,08
Gliwice	Pszczyńska	2018-06-13	296000	2816,9	105,08
Gliwice	Pl. Inwalidów Wojennych	2018-07-20	251511	2706,46	92,93
Gliwice	Barlickiego	2018-01-24	347722	2592,04	134,15
Gliwice	Zabrska	2019-03-01	350350	2491,82	140,6
Gliwice	Basztowa	2018-05-29	300000	2341,92	128,1
Gliwice	Wyszyńskiego	2018-10-31	580000	2015,22	287,81
Gliwice	Asnyka	2018-10-30	236000	1918,7	123
Gliwice	Czajki	2018-02-23	377245	1664,07	226,7
Gliwice	Plebańska	2018-04-16	280000	1589,73	176,13

Cecha	opis cechy
Otoczenie	b. dobre- strefa centralna miasta - zabudowa mieszkaniowo-usługowa i handlowa dobre- obrzeża miasta w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej
Stan techniczny	b.dobry - budynek po kapitalnym remoncie dobry- budynek wyremontowany dobrze utrzymany przeciętny- budynek bez znaczących nakładów remontowych
Standard pomieszczeń	b. dobry- po kapitalnym remoncie , wysoka jakość użytych materiałów dobry - pomieszczenia wyremontowane /odnowione , dobra jakość materiałów wykończeniowych przeciętny - głównie gumolity , ściany malowane, glazura kilkudziesięcioletnia
Powierzchnia użytkowa	mała do 90m.kw przeciętna od 91 do 150 m.kw średnia od 151 m.kw
Pietro	Najlepsze parter Pośrednie pierwsze i kolejne ostatnie -najgorsze



Cena minimalna netto 1 589,73 zł

Cena średnia netto 2 757,44 zł

Cena maksymalna netto 4 166,67 zł

Wartości brzegowe:

$C_{min} / C_{\bar{s}} = 0,58$

$C_{max} / C_{\bar{s}} = 1,51$

l.p.	cechy rynkowe	waga cechy [%]	zakres wsp. korygujących	wartość cechy (nier. wyceniana)	wartości wsp.
1	otoczenie	30	0,17-0,45	dobrze	0,17
2	stan techniczny	20	0,12-0,30	dobry	0,21
3	standard pomieszczeń	20	0,12-0,30	dobry	0,21
4	powierzchnia użytkowa	15	0,09-0,23	średnia	0,09
5	kondygnacja	15	0,09-0,23	pierwsza i druga	0,16
	razem	100			0,84

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa 1 m2 wynosi:

Cena średnia netto 2 757,44 zł x 0,84= 2316,25 zł.

W = 194,61 m2 x 2316,25 zł/m² = 450 765,41 zł

przyjęto :

<u>W = 450 000 zł</u>

8. Prezentacja wyniku końcowego, wnioski i uzasadnienie.

Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania na podstawie zasad stosowanych w gospodarkach rynkowych, jak również w oparciu o uznaną międzynarodową praktykę. Wycenę sporządzono zgodnie ze Standardami Zawodowymi Polskie Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Polskie. Standardy określają wartość rynkową nieruchomości jako:
"najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami;
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy;

- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości;
- nie działają w sytuacji przymusowej;
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku".

Uzyskana w operacie wartość wycenianej nieruchomości jest adekwatna do miejscowego rynku nieruchomości

Wartość nieruchomości jest aktualna na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

9. Klauzule i ograniczenia.

- Niniejsza wycena sporządzona została jedynie w celu określonym w niniejszym operacie.
- Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi.
- Przyjmuję odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od zawodowego rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuję żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich
- Żadna część niniejszego operatu nie może być powielana w jakimkolwiek opublikowanym dokumencie, okólniku i prospekcie

lub oświadczeniu bez pisemnej zgody autora co do formy i treści w jakiej może się ukazać.

- Nawiązując do treści Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych
(standard 5.1 pkt.3.6) zwraca się uwagę , że wymienione w operacie informacje i przyjęte materiały do wyceny , mogą wpływać na zwiększenie lub zmniejszenie ryzyka kredytodawcy .

Z operatu szacunkowego sporządzono wyciąg i przekazano do właściwego urzędu

10.Podpis autora.



11.Załączniki.

- Dokumentacja fotograficzna
- klauzula dotycząca ryzyka
- wydruk księgi wieczystej

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY
RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY.**

Zgodnie ze standardem **KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności”** rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wiarytelności.

Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny.. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie dokumentacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiałyby jej sprzedaż.

**Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego/decyzji o warunkach zabudowy.**

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie zdobytych informacji podczas procesu szacowania rzeczoznawca majątkowy nie posiada dodatkowej wiedzy, co do istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka zmiany planu zagospodarowania dotyczącego przedmiotowej nieruchomości i jej otoczenia mogących wpłynąć na jej wartość.

Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej dalsze funkcjonowanie i miał negatywny wpływ na przydatność jako dobre zabezpieczenie wiarytelności banku.

Ryzyko związane z brakiem dostępem do drogi publicznej

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny posiada dostęp do drogi publicznej . W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

Ryzyko związane z płynnością nieruchomości.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny charakteryzuje się dobrą płynnością. Czas ekspozycji na rynku wynosi przeciętnie około 5-9 miesięcy. Przedmiotowa nieruchomość należy do grupy nieruchomości, na które jest zadowalający popyt.

Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

DOKŁADNA ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ, IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCA PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI BANKU.









DZIAŁ I-O- OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	Położenie (numer porządkowy / miejscowość) Lp. 1. 1 GLIWICE Ulica Numer budynku Numer lokalu GOJAWICZYŃSKIEJ 1 BRAK Przeznaczenie lokalu LOKAL NIEMIESZKALNY Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) POMIESZCZENIE - 17 Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba) PIWNICA - 1 Kondygnacja 1,0 Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal) Lp. 1. / 00033007 / Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) TAK Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych 219,1800 M2
DZIAŁ I-SP- SPIS PRAW ZWIAZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	Numer prawa 1 3 Rodzaj prawa UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali Lp. 1. 54 / 100 Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal / 00033007 / ---
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	WOJCIECH RYSZARD PRYSTAPCZUK, RYSZARD, WANDA, 68092102495
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	wolny od wpisów
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	wolny od wpisów



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego
Beata Zych Bartoszek**

42-622 Świerklaniec, Polna 73

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0007073

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 21/01/2019 - 20/01/2020

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 266.00 PLN

Beata Zych Bartoszek
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0009436530, REGON 140437830
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł, opłacony w całości.