

Wycena Nieruchomości Teresa Domżalska
64-810 Kaczory, Osiedle Przylesie 1 m. 1, tel.: 67/2831727

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI
GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ DLA POTRZEB
PROWADZONEGO POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO
dz. Nr 34/3 o pow. 0,0974 ha
m. SULĘCIN, ul. Lipowa 29, powiat sulęciński,**



Wartość oszacowana : 253 360 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych

Autor opracowania:

*mgr inż. Teresa Domżalska, zam. 64-810 Kaczory, Osiedle Przylesie 1 m 1,
Uprawnienia zawodowe nr 892 w zakresie szacowania nieruchomości.*

Kaczory, 07.01.2015 r.

Zawartość operatu:**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO****1. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE**

- 1.1. Zleceniodawca
- 1.2. Przedmiot i zakres wyceny
- 1.3. Cel wyceny
- 1.4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości
- 1.5. Podstawy prawno – merytoryczne wyceny
- 1.6. Źródła danych o nieruchomości

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

- 2.1. Stan zagospodarowania i otoczenia nieruchomości
- 2.2. Stan prawny nieruchomości
- 2.3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości

3. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI**4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU****5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY**

- 5.1. Rodzaj określonej wartości
- 5.2. Wybór podejścia i metody szacowania nieruchomości

6. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

- 6.1. Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości
- 6.2. Uzasadnienie wyniku wyceny nieruchomości

7. WARUNKI I ZASTRZEŻENIA**8. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW**

- 8.1. Wypisy z ewidencji gruntów i wyrisy z mapy ewidencyjnej
- 8.2. Dokumentacja fotograficzna

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO (art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami)	
Położenie nieruchomości	województwo: lubuskie, powiat: sulęciński, gmina: Sulęcín oznaczenie administracyjne: miasto Sulęcín, ul. Lipowa 29
Oznaczenie nieruchomości	Działka nr 34/3 o powierzchni 0,0974 ha, KW GW1U/00003394/6 prowadzona przez IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Sulęcínie.
Opis nieruchomości	Nieruchomość gruntowa oznaczona numerem geodezyjnym 34/3 o pow. 0,0974 ha, stanowiąca Mienie Komunalne Gminy Sulęcín, będąca w użytkowaniu wieczystym do 25.09.2091 roku W/w działka jest zabudowana budynkiem administracyjno – socjalno- mieszkalnym o łącznej pow. użytkowej 316,70 m ² , który stanowi odrębną własność, a jego właścicielem jest „SEGER DACH” Sp.z.o.o. w upadłości likwidacyjnej. Nieruchomość położona jest w strefie pośredniej miasta Sulęcín. W najbliższym sąsiedztwie wycenianej nieruchomości znajduje się jednorodzinna i wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa usługowa i produkcyjna. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Nieruchomość położona w pobliżu trasy Sulęcín – Gorzów Wlkp..
Właściciel nieruchomości	„SEGER DACH” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (siedziba w Łebieńcu) w upadłości likwidacyjnej
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego i naprawczego
Metodyka wyceny	podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość	Aktualna wartość rynkowa nieruchomości: 253 360 zł słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych
Daty istotne dla wyceny	Data dokonania oględzin nieruchomości: 10 października 2014 r. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: 07 stycznia 2015 r. Data, na którą określono poziom cen: 07 stycznia 2015r. Data sporządzenia operatu szacunkowego: 07 stycznia 2015 r.

Autor operatu	mgr inż. Teresa Domzalska, Rzeczoznawca Majątkowy - państwowe Uprawnienia Zawodowe MGPIB nr 892 - członek Stow. Rzeczoznawców Majątkowych w Poznaniu	podpis i pieczęć rzeczoznawcy
----------------------	---	-------------------------------

1. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE

1.1. Zleceniodawca :

Kancelaria Syndyka Monika Piwkowska- Skuza, 76-200 Słupsk, ul. Tuwima 6/9.

Zleceniobiorca:

mgr inż. Teresa Domżańska , zam. Kaczory, os. Przylesie 1/1
Rzeczoznawca Majątkowy Państwowe Uprawnienia Zawodowe Nr 892

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa oznaczona numerem geodezyjnym 34/3 o pow. 0,0974 ha, stanowiąca Mienie Komunalne Gminy Sulęcín, będąca w użytkowaniu wieczystym do 25.09.2019r. zabudowana budynkiem administracyjno-socjalno- mieszkalnym o łącznej pow. użytkowej 316.70 m² , który stanowi odrębną własność, a jego właścicielem jest „SEGER DACH” Sp.z.o.o. w upadłości likwidacyjnej

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta Nr **GW1U/00003394/6** przez IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Sulęcínie.

1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego i naprawczego.

1.4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

Data oględzin nieruchomości: 10 października 2014r.

Data sporządzenia wyceny: 07 stycznia 2015 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 07 stycznia 2015 r.

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: 07.01.2015r.

1.5. Podstawy prawno – merytoryczne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.);
- Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowe (KSWP) – KSWP 3 „Operat szacunkowy ” oraz KSWP 1 „ Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”

1.6. Źródła danych o nieruchomości

- Własny bank danych cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym i ponad regionalnym
- Dane z ewidencji gruntów
- Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gm. Sulęcín
- Informacje o cenach uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami
- Informacje z Aktów Notarialnych

2. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

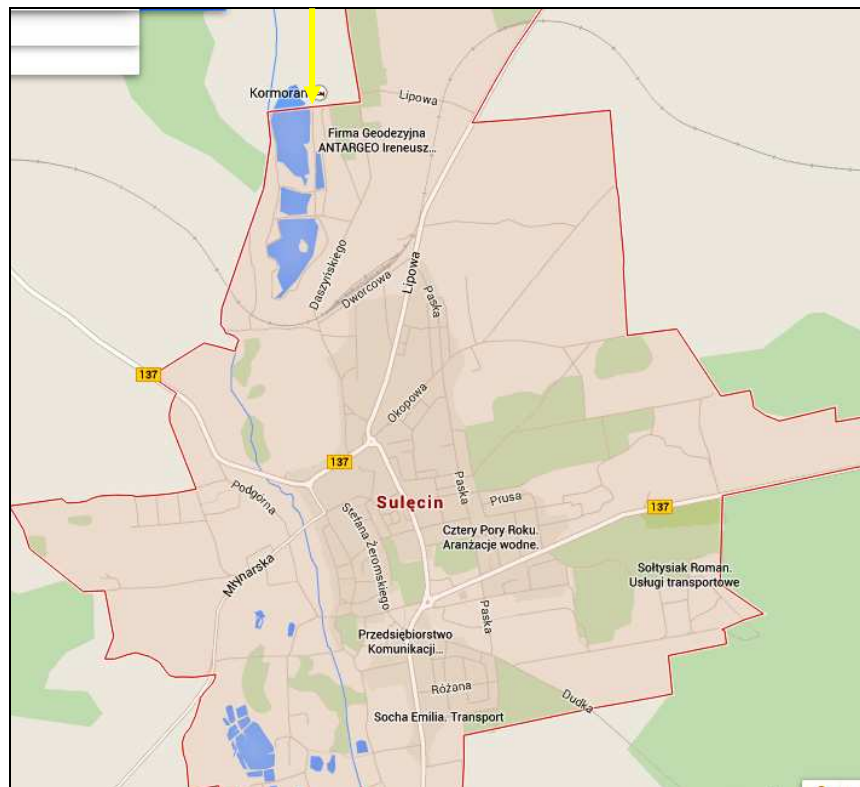
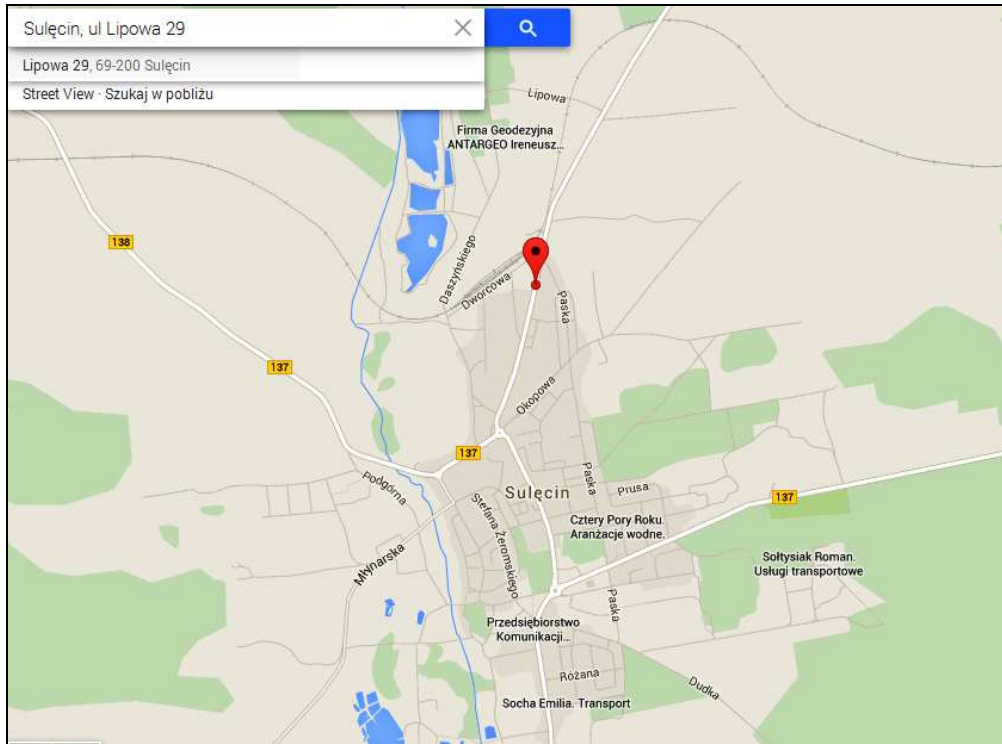
2.1. Stan zagospodarowania i otoczenia nieruchomości:

Na podstawie oględzin nieruchomości i uzyskanych informacji oraz dokumentów udostępnionych do wglądu rzeczoznawcy przez Zleceniodawcę, stwierdzono że działka 34/3 jest zabudowana budynkiem administracyjno-socjalno- mieszkalnym o pow. użytkowej 316,70 m².

Szacowana nieruchomość położona jest w mieście Sulęcín w powiecie sulęcińskim, woj. lubuskim – w strefie pośredniej miasta. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zabudowa usługowa oraz tereny magazynowo – produkcyjne i tereny zielone. Centrum miasta położone jest w odległości ok. 2 km od przedmiotowej nieruchomości. Dostępność komunikacyjna: dobra.

Nieruchomość zlokalizowana jest w pobliżu drogi prowadzącej z Sulęcína do Gorzowa Wlkp.





W chwili obecnej teren uzbrojony jest w sieci: energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną. Działka częściowo ogrodzona. W obrębie działki występują drzewa i krzewy ozdobne. Przedmiotowa działka wchodzi w skład kompleksu byłego zakładu przerobu drewna firmy „SEGERDACH” sp. z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną o nawierzchni asfaltowej.

2.2. Stan prawny nieruchomości

Ustalenie stanu prawnego oraz prowadzenie obsługi prawnej czynności związanych z dysponowaniem nieruchomością leżą po stronie Zleceniodawcy. Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę niezbędne do wykonania niniejszego opracowania.

Stan prawny nieruchomości zabudowanej, położonej w miejsc. Sulęcín jest zgodny z danymi ewidencyjnymi udostępnionymi przez Zleceniodawcę, tj. z wypisem z rejestru gruntów i wrysem z mapy ewidencyjnej.

Na podstawie badania księgi wieczystej w dniu 07 stycznia 2015 roku stwierdzono:

GW1U/00003394/6:

Dział I (oznaczenie nieruchomości):

miejsowość: Sulęcín,

działka Nr 34/3

obszar: 0,0974 ha

Dział I (spis praw związanych z własnością):

Działka gruntu w wieczystym użytkowaniu do dnia 25.09.2091 i budynek stanowiący odrębną własność

Dział II (właściciel):

- Gmina Sulęcín
- „SEEGER DACH” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedziba: Łebieniec

Dział III (ciężary i ograniczenia):

- WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 829/12 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE Z WNIOSKU WIERZycIELA: FUNDUSZ GWARANTOWNYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH W WARSZAWIE, KTÓREGO REPREZENTUJE: R.PR. MACIEJ KRASODOMSKI ORAZ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SO W SŁUPSKU Z DNIA 21.06.2011R., SYGN. AKT IC 31/11
- WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI SPRAWY KM 1449/12 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W SULĘCINIE Z WNIOSKU KOLEJNEGO WIERZycIELA: FUNDUSZ GWARANTOWNYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH W WARSZAWIE, KTÓREGO REPREZENTUJE: R.PR. MACIEJ KRASODOMSKI ORAZ NA PODSTAWIE TYTUŁU WYKONAWCZEGO: WYROK SO W SŁUPCU Z DNIA 09.11.2011R., SYGN. AKT IC 204/11, POSTANOWIENIE SO W SŁUPCU Z DNIA 18.09.2012R., SYGN. AKT I C 204/11
- ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI
- ZAWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU DO EGZEKUCJI Z PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA NIERUCHOMOŚCI I WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI

Dział IV HIPOTEKI

- **UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA 11200000,00** JEDENAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE TYSIĘCY ZŁ. NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W ŁĘBORKU WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR 14491 ORAZ SĄD REJONOWY W CZUŁCHOWIE WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR 13404, 13462, 17274, 13403 ORAZ KW NR 9540, KW 8518 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W MIASTKU, KW NR WA1W/00011980/5 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE, KW NR 11562, KW NR 15191, KW NR 34675 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W ŁĘBORKU

- **HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA 3000000,00** TRZY MILIONY
NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W ŁĘBORKU WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR 14491 ORAZ SĄD REJONOWY W CZUŁCHOWIE WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR 13404, 13462, 17274, 13403.
ORAZ KW NR 9540, KW 8518 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W MIASTKU, KW NR WA1W/00011980/5 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE, KW NR 11562, KW NR 15191, KW NR 34675 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W ŁĘBORKU
- **HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA 13000000,00** TRZYNAŚCIE MILIONÓW
NINIEJSZA HIPOTEKA OBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ, DLA KTÓREJ SĄD REJONOWY W ŁĘBORKU WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR 14491 ORAZ SĄD REJONOWY W CZUŁCHOWIE WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH PROWADZI KW NR 13404, 13462, 17274, 13403.
KW NR 9540 I KW 8518 PROWADZONE PRZEZ SĄD REJONOWY W MIASTKU, KW NR WA1W/00011980/5 PROWADZONĄ PRZEZ SĄD REJONOWY W WOŁOMINIE.
- **HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA 6000000,00** SZEŚĆ MILIONÓW
NINIEJSZA HIPOTEKA WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚCI WPISANE W KW 11108 PROWADZONA PRZEZ SR W SULĘCINIE, KW 14491 PROWADZONĄ PRZEZ SR W ŁĘBORKU, KW 13404, 13462, 17274, 13403 PROWADZONE PRZEZ SR W CZUŁCHOWIE, KW NR 11562, KW NR 15191, KW NR 34675 PROWADZONĄ PRZEZ SR W ŁĘBORKU, KW NR WA1W/00011980/5 PROWADZONĄ PRZEZ SR W WOŁOMINIE
- **HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA 18000000,00** OSIEMNAŚCIE MILIONÓW
HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA W CELU ZAPEWNIENIA ODSETEK, PROWIZJI I KOSZTÓW POSTĘPOWANIA OD KREDYTU UDZIELONEGO SEEGER-DACH SPÓŁCE Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W ŁEBIENCU NA PODSTAWIE UMOWY NR 38/059/08/Z/OB Z DNIA 06-06-2008R. WRAZ Z ANEKSEM NR 1 Z DNIA 15-12-2008R, NA WARUNKACH I Z OPROCENTOWANIEM OKREŚLONYM W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 08-01-2009R.K.472-475.
NIERUCHOMOŚĆ WSPÓŁOBCIĄŻONA Z:
- KW 14491 PROWADZONĄ PRZEZ SR W ŁĘBORKU,
- KW 13404, 13462, 17274, 13403 PROWADZONE PRZEZ SR W CZUŁCHOWIE,
- KW NR 8518, 9540 PROWADZONE PRZEZ SR W MIASTKU ORAZ
- KW NR WA1W/00011980/5 PROWADZONĄ PRZEZ SR W WOŁOMINIE
(hipoteki):

W niniejszej wycenie nie uwzględniono obciążeń hipotecznych zapisanych w działach III i IV Księgi Wieczystej oraz innych obciążeń nie uwzględnionych (nie ujawnionych) w Księdze Wieczystej.

2.3. Stan techniczno – użytkowy budynku,

Funkcja wiodąca: administracyjno-socjalna z wydzielonym na I piętrze służbowym lokalem mieszkalnym .

Budynek wolnostojący, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o pow. użytkowej 316,70 m² , w tym pow. użytkowa wydzielonego na I piętrze służbowego lokalu mieszkalnego – 79,85 m².

Konstrukcja budynku murowana. Fundamenty żelbetowe. Ściany z cegły, stropodach betonowy. Pokrycie dachu papą. Posadzki : panele, terakota, wykładzina dywanowa, lastrico w kotłowni, wylewka betonowa w piwnicy. Tynki cementowo-wapienne, gładź gipsowa, malowany, glazura. Drzwi pływające , drewniane. Okna- drewniane i z profili PCV. Parapety wewnętrzne- betonowe, parapety zewnętrzna- blacha powlekana lub blacha malowana. Schody wewnętrzne – żelbetowe obłożone płytkami ceramicznymi z terakoty. Schody zewnętrzne- betonowe przy wejściu głównym obłożone płytkami gresowymi.

Budynek wyposażony w następujące instalacje i urządzenia:

- instalację elektryczną (230V i 400 V)
- instalację wodociagową
- instalację kanalizacyjną
- teletechniczną
- instalację c.o. i c.w. elektryczna

Budynek został poddany ostatniej kontroli okresowej w styczniu 2009r. Obecnie budynek od kilku lat nie użytkowany. Z ostatniego protokołu z kontroli okresowej wynika, że:

- o brak spadku od budynku- opaska wokół budynku ułożona poniżej poziomu przyległego terenu,
- o ściany częściowo ocieplone, wskazane docieplenie wszystkich ścian, wskazana naprawa cokołów z lastryka płukanego oraz podniesienie poziomu opaski betonowej wokół budynku.

Ponadto remontu wymagają pomieszczenia higieniczno- sanitarne usytuowane na parterze budynku– brak sprawnej armatury sanitarnej .

Budynek, pomimo konieczności wykonania wyżej wymienionych robót budowlanych, zapewnia dalsze bezpieczne użytkowanie i znajduje się w odpowiednim stanie technicznym.

Dane techniczne.

Powierzchnia użytkowa: **316,70 m²**
 Powierzchnia zabudowy: **195,50 m²**
 Kubatura: **1340,00 m³**

ZESTAWIENIE POW. UŻYTKOWEJ BUDYNKU:

PIWNICA o pow. użytkowej 14,90 m²

PARTER o pow. użytkowej 148,08 m²

w tym:

- o wiatrołap - 1,97 m²
- o komunikacja - 8,95 m²
- o korytarz - 16,69 m²
- o pokój biurowy - 26,09 m²
- o pokój biurowy - 24,09 m²
- o pokój biurowy - 14,94 m²
- o pokój biurowy - 13,24 m²
- o pokój socjalny - 15,18 m²
- o wc - 5,57 m²
- o umywalnia - 9,28 m²
- o magazyn - 6,40 m²
- o magazyn - 5,68 m²

PIĘTRO o pow. użytkowej 153,68 m²

w tym:

- o klatka schodowa - 13,88 m²
- o korytarz - 4,26 m²
- o umywalnia - 10,06 m²
- o wc - 1,07 m²
- o pokój biurowy - 11,76 m²
- o pokój biurowy - 17,01 m²
- o pokój biurowy - 15,95 m²
- o przedpokój - 13,02 m²
- o pokój mieszkalny - 15,43 m²
- o pokój mieszkalny - 12,75 m²
- o pokój mieszkalny - 15,18 m²
- o wc - 1,50 m²
- o łazienka - 5,83 m²
- o kuchnia - 9,28 m²
- o jadalnia - 6,70 m²

3. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość gruntowa dz. Nr 34/3 położona jest na terenie, dla którego nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczenica.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sulęcín, uchwalonym Uchwałą nr XXI/165/2000 Rady Gminy Sulęcín z dnia 19 czerwca 2000r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach produkcyjno-magazynowych.

Wg. wypisu z ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się budynek wybudowany w podobnej konstrukcji, który wcześniej również stanowił obiekt o funkcji biurowo- socjalnej, natomiast obecnie po dokonanej adaptacji i zmianie sposobu użytkowania stanowi budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajdują się jeszcze lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.

4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono analizę rynku nieruchomości w zakresie obejmującym rodzaj i obszar rynku oraz okres monitorowania cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej.

Badaniem objęto obszar rynku lokalnego, obejmujący Gminę Sulęcín oraz uwagi na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi (3 transakcje w okresie od 2012 do 2014) teren rynku ponad regionalnego w okresie ostatnich 3 lat.

W/w nieruchomość gruntowa zabudowana stanowiłoby zaplecze biurowo-administracyjno- socjalne dla przedsiębiorstwa produkcyjnego będącego w upadłości.

Z aktualnej obserwacji rynku lokalnego wynika, że brak zainteresowania podobnymi obiektami administracyjno-socjalnymi o dużych powierzchniach, natomiast zmiana sposobu użytkowania budynku na cele mieszkalne wymaga zaangażowania znacznych środków finansowych, których zwrotu można byłoby spodziewać się w dłuższym okresie czasowym. Z rozmów przeprowadzonych z właścicielem sąsiedniej podobnej nieruchomości zabudowanej, którą zaadoptowano na lokale mieszkalne, wynika, że popyt na nowe lokale mieszkalne, których ceny 1 m² kształtują się w przedziale od 2500 do 3000 zł, wśród lokalnej społeczności jest bardzo ograniczony.

Na podstawie analizy rynku w zakresie badania cen i cech nieruchomości, które były przedmiotem obrotu w okresie badania cen oraz przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, a także na podstawie badań i obserwacji potencjalnych nabywców nieruchomości ustalono, że najbardziej postrzegane i akceptowane przez uczestników rynku nieruchomości są takie atrybuty jak:

- atrakcyjność położenia (sąsiedztwo, otoczenie nieruchomości, dojazd)
- powierzchnia i kształt działki
- powierzchnia użytkowa budynku
- standard i stan techniczny budynku .

W tabeli poniżej zestawiono wybrane nieruchomości budynkowe, podobne do nieruchomości wycenianej, które posłużyły do określenia trendu czasowego oraz określenia wag cech nieruchomości przyjętych do analizy porównawczej.

Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji podobnymi nieruchomościami zabudowanymi w przyjętym okresie czasowym oraz zasięg przyjętego rynku i stabilizację cen nieruchomości na rynku wtórnym, nie aktualizowano uzyskanych cen transakcyjnych na dzień wyceny.

Lp.	Lokalizacja ogólna gmina (miasto) /obręb	P _{uż} budynku [m ²]	Pow. działki	Data transakcji	C _{TJ} / C _{TJA}
1.	Sulęcín, ob. Sulęcín	198,00	1119	27.04.2012	934,34
2.	Trzcianka, ob. Trzcianka	207,11	793	13.04.2012	820,82
3.	Zaniemyśl, ob. Łęcín	370,00	2371	22.06.2012	912,97
4.	Kostrzyn, ob. Kostrzyn	400,00	3843	17.05.2012	775,00
5.	Chojnice, ob. Pawłówko	309,20	1480	13.11.2012	679,17
6.	Złocíeniec, ob. Złocíeniec	499,00	2399	22.11.2012	625,78
7.	Sulęcín, ob. Sulęcín	99,50	920	05.11.2012	830,00
8.	Wągrowiec, ob. Wągrowiec	145,10	426	01.10.2012	895,93
9.	Walcz, ob. Walcz	217,70	1931	10.01.2013	688,80
10.	Czarnków, ob. Smieszkowo	177,30	1003	18.06.2013	846,00
11.	Ujście, ob. Ujście	140,50	687	26.06.2013	853,91
12.	Sulęcín, ob. Sulęcín	290,00	910	20.03.2013	712,50
13.	Świdwin, ob. Swidwin	388,95	1416	29.05.2014	618,06
C_{śr}					784,00
C_{min}					618,06
C_{max}					934,34
C_{śr 2}					776,20

oznaczenia w tabeli nr 1:

P_{uż} - powierzchnia użytkowa budynku

C_{TJ} - jednostkowa cena transakcyjna w [zł/m²];

C_{TJA} - zaktualizowana jednostkowa cena transakcyjna w [zł/m²];

Jednostkowe ceny transakcyjne najbardziej podobnych nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji administracyjno-socjalnej, które znajdują się na przyjętym rynku lokalnym i ponad regionalnym, kształtują się w granicach od 618,06 zł/m² do 934,34 zł/m² (pow. użytkowej budynku). Średnia cena transakcyjna wynosi: 784,00 zł/m²

5. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

5.1. Rodzaj określonej wartości i wybór podejścia i metody wyceny

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej podlega określeniu w procesie niniejszej wyceny, przy założeniu, na dzień wyceny optymalnego sposobu użytkowania jako budynek administracyjno- socjalny z wydzielonym służbowym lokalem mieszkalnym.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Określona ww. podejściem cena rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości lokalowej na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzującego się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Zastosowanie w procesie wyceny przedmiotowej nieruchomości lokalowej metody korygowania ceny średniej wymaga następującej procedury:

- określenia rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- określenia charakterystyki wyc. nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- opisu nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{\max}),
- określenia ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- określenia zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} - \text{granica dolna i granica górna sumy wskaźników korygujących,}$$

- określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = P_{\text{uż. bud.}} \times C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i, \text{ gdzie}$$

W_R - wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

$P_{\text{użytk. lok.}}$ - powierzchnia użytkowa budynku,

u_i - ty współczynnik odzwierciedlający wpływ danej cechy na wartość nieruchomości,

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej liczbie cech rynkowych nieruchomości,

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia transakcyjna ze zbioru nieruchomości, w przeliczeniu na 1 m² pow. użytk. budynku

Opis NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH o cenie min i max przyjętych do porównania w kontekście cech rynkowych:

Nieruchomość zabudowana o minimalnej cenie rynkowej:

Transakcja z maja 2014 roku.

Działka pow. 0,1416 ha w obrębie Świdwin, Gm. Świdwin,

Działka zabudowana budynkiem o funkcji biurowo - administracyjnej z wydzielonym służbowym lokalem mieszkalnym

Położenie działki w strefie pośredniej, sąsiedztwo- zabudowa mieszkaniowa, tereny leśne dojazd dobry

Cena 1 m ² pu. budynku	618,06 zł	
Lokalizacja		dobra (2)
Powierzchnia działki		duża (3)
Powierzchnia budynku		b. duża (4)

Stopień zużycia tech. I standard wyposażenia bud. dostateczny (4)

Nieruchomość zabudowana o maksymalnej cenie rynkowej:

Transakcja z kwietnia 2012 roku.

Działka pow. 0,1119 ha w obrębie Sulęcina, Gm. Sulęcina,

Działka zabudowana budynkiem o funkcji biurowo- socjalnej z wydzielonym pomieszczeniem magazynowym.

Położenie działki w strefie centralnej, sąsiedztwo- zabudowa mieszkaniowo-usługowa dojazd bardzo dobry

Cena 1 m² pu. budynku **934,34zł**

Lokalizacja	b. dobra (1)
Powierzchnia działki	duża (3)
Powierzchnia budynku	średnia (2)
Stopień zużycia tech. I standard wyposażenia bud.	b.dobry (1)

Wszelkie dane dotyczące wyżej wspomnianych transakcji, które wykorzystano do szacowania przedmiotowych nieruchomości znajdują się w posiadaniu rzeczoznawcy. Bliższe dane o transakcjach pozostają w archiwum autora operatu i nie mogą być ujawnione z uwagi na konieczność ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.

6. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA

6.1. Przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości

Cechy rynkowe wpływające na ceny podobnych nieruchomości zabudowanych :

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1.	Atrakcyjność położenia, lokalizacja	20
2.	Powierzchnia i kształt działki	25
3.	Powierzchnia użytkowa budynku	25
4.	Standard i stopień zużycia technicznego	30
Σ		100

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Atrakcyjność położenia, lokalizacja	b.dobra	W strefie centralnej miasta
	dobra	W strefie pośredniej miasta
	przeciętna	W strefie peryferyjnej miasta
	pogorszona	W strefie peryferyjnej z utrudnionym dojazdem
Powierzchnia i kształt działki	mała	Powierzchnia nieruchomości gruntowej do 500m ² ,
	średnia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej od 500 do 1000 m ² ,
	duża	Powierzchnia nieruchomości gruntowej powyżej 1000 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	mała	Powierzchnia użytkowa budynku do 150 m ²
	średnia	Powierzchnia użytkowa budynku od 150 do 250 m ²
	duża	Powierzchnia użytkowa budynku od 250 do 350 m ²
	b.duża	Powierzchnia użytkowa budynku pow. 350 m ²
Stopień zużycia technicznego budynku oraz standard	b.dobry	Budynek nowo wybudowany lub po kapitalnym remoncie z wysokim standardem wykończenia wewnętrznego
	dobry	Budynek użytkowany od kilkunastu lat, nie wymagający remontu elementów konstrukcyjnych budynku w średnim standardzie wykończenia wewnętrznego
	średni	Budynek użytkowany od kilkudziesięciu lat, wymagający częściowo remontu elementów konstrukcyjnych budynku oraz podwyższenia standardu wykończenia wewnętrznego
	dostateczny	Budynek użytkowany ok. 100 lat, o bardzo dużym stopniu zużycia technicznego , wymagający kapitalnego remontu

Określenie ceny średniej i zakresu współczynników korygujących

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, przyjęto kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi.

Z pośród tych transakcji określono próbkę reprezentatywną w liczbie 13 transakcji nieruchomości zabudowanych najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej.

Ustalono: $C_{\min} = 618,06 \text{ zł/m}^2$, $C_{\max} = 934,34 \text{ zł/m}^2$
Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: $784,00 \text{ zł/m}^2$

Granica dolna współczynników górna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,6951 \qquad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,3760$$

Określenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	x	WSPÓŁCZYNNIKI KORYGUJĄCE			Współcz. dla nieruchom. wycenianej	Nieruchom. wyceniana	Parametry	
				D	P	G				
1.	atrakcyjność lokalizacji	20	b. dobra			0,2384			$C_{\text{śr}}$	784,00
2.			dobra		0,2198		0,2198	dobra	C_{\min}	618,06
3.			przeciętna		0,1779				C_{\max}	934,34
4.			pogorszona	0,1577					ΔC	316,28
1.	powierzchnia działki	25	mała			0,29795			$C_{\text{śr}} - C_{\min} / \Delta$	0,52
2.			średnia		0,24953		0,2495	średnia		
3.			duża	0,19708						
1.	Powierzchnia użytkowa budynku	25	mała			0,2980				
2.			średnia		0,2748					
3.			duża		0,2223		0,2223	duża		
4.			b. duża	0,1971						
1.	Stopień zużycia technicznego oraz standard wykończenia wew.	30	b. dobry			0,3575				
2.			dobry		0,3296		0,3296	dobry		
3.			średni		0,2667					
4.			dostateczny	0,2365						
						razem	1,0212			
		100		0,7884		1,1919				
pow. użytk.nieruchomości [m ²]			1							
cena średnia			784,00							
współczynnik korygujący			1,0212							
W _J			800,62							
W _R			800,00							

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej (tj. gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym wraz z budynkiem, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności) wynosi:

$$\begin{aligned} W_{N. \text{ zab.}} &= P_{\text{uż bud.}} \times C_{1\text{m}^2 \text{ pu}} \\ W_{N. \text{ zab.}} &= 316,70 \text{ m}^2 \times 800,00 \text{ zł/m}^2 \\ \mathbf{W_{N. \text{ zab.}} &= 253\ 360,- \text{ zł}} \end{aligned}$$

/Słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych /
w tym :

Wartość rynkowa działki Nr 34/3 o pow. 0,0974ha będącej w użytkowaniu wieczystym wynosi :

51 880,- zł

/Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych /

Oszacowanie wartości gruntu

Wartość gruntu oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Dla potrzeb niniejszego opracowania przeprowadzono badania dotyczące oceny rynku lokalnego w zakresie transakcji kupna-sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych. Przyjęto do porównania nieruchomości sprzedawane w ostatnim czasie na rynku lokalnym oraz w najbliższym sąsiedztwie, które stanowiły tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Odnotowano na rynku lokalnym kilkanaście transakcji nieruchomości podobnych, podobnie zlokalizowanych i dokonano analizy tych transakcji na podstawie zebranych danych o nieruchomościach.

Ceny transakcyjne podobnych nieruchomości gruntowych na obszarze przyjętego rynku lokalnego kształtują się w przedziale od 49,- zł/m² do 68,- zł/m² w zależności od:

- atrakcyjności ich położenia,
- powierzchni i kształtu nieruchomości,
- dostępu do infrastruktury handlowo-usługowej,
- uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania działki

Lp.	Lokalizacja	Pow. działki [m ²]	Data transakcji	Cena za 1 m ² .
1.	Sulęcín, ul. Przemysłowa	2000	04.07.2012	50,00
2.	Sulęcín, ul. Przemysłowa	1863	22.08.2012	68,00
3.	Sulęcín, ul. Wąska	900	18.10.2012	58,00
4.	Sulęcín, ul. Wąska	910	16.10.2012	58,00
5.	Sulęcín, ul. Przemysłowa	1039	29.05.2013	51,00
6.	Sulęcín, ul. Zwirki i Wigóry	944	01.03.2013	64,00
7.	Sulęcín, ul. Spokojna	780	01.03.2013	66,00
8.	Sulęcín, ul. Sportowa	1044	10.01.2014	53,00
9.	Sulęcín, ul. Fabryczna	658	05.12.2013	56,00
10.	Sulęcín, ul. Plater	605	17.02.2014	49,00
11.	Sulęcín, ul. Sportowa	1039	06.02.2014	63,00
C śr				57,82
C min				49,00
C max				68,00
C śr 2				58,50

Średnia cena transakcyjna wynosi: 57,82 zł/m²

Rynek nieruchomości podobnych zarejestrował transakcje, które mogły służyć jako porównawcze w procesie szacowania dla celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej.

Na podstawie analizy transakcji dotyczących nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę w analizowanym okresie oraz informacji z biur obrotu nieruchomościami i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości, ustalono cechy rynkowe i ich wagi mające największy wpływ na ceny nieruchomości.

Cechy rynkowe wpływające na ceny podobnych nieruchomości gruntowych :

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
1.	Lokalizacja	30
2.	Powierzchnia i kształt działki	25
3.	Dostęp do infrastruktury	25
4.	Otoczenie, bezpośrednie sąsiedztwo	20
Σ		100

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja	b. dobra	W strefie centralnej miasta
	dobra	W strefie pośredniej miasta
	przeciętna	W strefie peryferyjnej
	pogorszona	W strefie peryferyjnej z utrudnionym dojazdem
Powierzchnia działki	mała	Powierzchnia nieruchomości gruntowej do 500m ² ,
	średnia	Powierzchnia nieruchomości gruntowej od 500 do 1500 m ² ,
	duża	Powierzchnia nieruchomości gruntowej powyżej 1500 m ² ,
Dostęp do infrastruktury technicznej	b. dobry	Dostęp do 4 urządzeń infrastruktury technicznej
	dobry	Dostęp do 3 urządzeń infrastruktury technicznej
	średni	Dostęp do 1 lub 2 urządzeń infrastruktury technicznej
	zły	Brak dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej
Otoczenie i bezpośrednie sąsiedztwo	b.korzystne	Tereny o funkcji mieszkaniowo- usługowej,
	korzystne	Tereny o funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, rolnej, leśnej,
	przeciętne	Tereny o funkcji produkcyjnej
	niekorzystne	Tereny o funkcji przemysłowej, składowej i magazynowej

Określenie ceny średniej i zakresu współczynników korygujących

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przyjęto kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi.

Z pośród tych transakcji określono próbkę reprezentatywną w liczbie 12 transakcji nieruchomości gruntowych położonych w najbliższym sąsiedztwie najbardziej podobnych do wycenianej.

Ustalono: **C min = 40,18 zł/m²**; **C max = 60,30 zł/m²**

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: 51,38 zł/m²

Granica dolna współczynników górna współczynników korygujących wynosi:

C min
----- = **0,7820**
C śr

C max
----- = **1,1736**
C śr

Porównanie nieruchomości wycenianej w pryzmacie cech rynkowych nieruchomości z próbki reprezentatywnej.

Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy	Nieruchomości		
		wyceniana	o cenie min	o cenie max
Atrakcyjność lokalizacji	30	dobra	dobra	b.dobra
Powierzchnia działki	25	średnia	średnia	duża
Dostęp do urządzeń inf. tech.	25	b.dobry	b.dobry	b.dobry
Otoczenie, sąsiedztwo	20	korzystne	korzystne	korzystne

Określenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych

Lp	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	x	WSPÓŁCZYNNIKI KORYGUJĄCE			Współcz. dla nieruchom. wycenianej	Nieruchom. wyceniana	Parametry	
				D	P	G			C _{śr}	C _{min} / Δ
1.	atrakcyjność lokalizacji	30	b. dobra			0,3528			C _{śr}	57,82
2.			dobra		0,3241		0,3241	dobra	C _{min}	49,00
3.			przeciętna		0,2788				C _{max}	68,00
4.			pogorszona	0,2543					Δ C	19,00
1.	powierzchnia działki	25	mała			0,29403			C _{śr} - C _{min} / Δ	0,46
2.			średnia		0,24967		0,2496	średnia		
3.			duża	0,21188						
1.	Dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej	25	b.dobry			0,2940	0,2940	d. dobry		
2.			dobry		0,2701					
3.			średni		0,2323					
4.			zły	0,2119						
1.	Otoczenie, sąsiedztwo	20	b.korzystne			0,2352				
2.			korzystne		0,2160		0,2160	korzystne		
3.			przeciętne		0,1858					
4.			niekorzystne	0,1695						
				razem			1,0837			
		100		0,8476		1,1760				
pow. użytk.nieruchomości [m ²]			1							
cena średnia			57,82							
współczynnik korygujący			1,0837							
W _J			62,66							
W _R			62,66							

Wartości rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_{dz. Nr 34/3} = P_{dz} \times C_{1m2 gr.}$$

$$W_{dz. nr 34/3} = 974 m^2 \times 62,66 \text{ zł/m}^2$$

$$\mathbf{W_{dz Nr 34/3} = 61\ 030,- \text{ zł}}$$

Obliczenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu

Wartość prawa użytkowania wieczystego obliczono wg wzoru:

$$WR_{u.w} = WR_{wł.} \cdot W_s$$

gdzie:

WR_{u.w} - wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego

WR_{wł.} - wartość rynkowa prawa własności

W_s - wskaźnik zależności pomiędzy prawem u.w. i prawem własności

$$\mathbf{WR_{u.w} = 61\ 030,- \text{ zł} \cdot 0,85 = 51\ 880 \text{ zł}}$$

Słownie: pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset osiemdziesiąt złotych

6.2. Uzasadnienie wyniku wyceny nieruchomości

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej, położonej w miejscowości Sulęcín, ul Lipowa 29, Gm. Sulęcín, określona w procesie szacowania na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń dla przyjętego celu wyceny na dzień 07.01.2015r. wynosi:

253 360,- zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt złotych

w tym :

- Wartość gruntu tj. dz. 34/3 o pow. 0,0974 ha – **51 880,- zł**

Oszacowana wartość nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku przy zachowaniu odpowiedniego czasu dla wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowaniu warunków umowy, gdy strony umowy są niezależne od siebie i nie działają w sytuacji przymusowej.

7. WARUNKI I ZASTRZEŻENIA

Niniejszy operat szacunkowy został wykonany na zlecenie i do wiadomości Zleceniodawcy, rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dokonane przez rzeczoznawcę oględziny i ocena stanu techniczno - użytkowego budynku w zakresie elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych dostępnych tzw. „gołym okiem”, nie stanowią ekspertyzy technicznej.

Oświadczam, że niniejszy operat szacunkowy sporządzony został z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości.

Oświadczam, że przedłożone w niniejszym operacie analizy i konkluzje są moimi bezstronnymi opiniami, wykonane zgodnie z moim profesjonalnym przygotowaniem i wymaganiami etyki zawodowej.

Określona wartość nieruchomości nie obejmuje podatków i opłat związanych z jej sprzedażą w tym podatku VAT.

Niniejszy operat szacunkowy został wykonany w 2 egzemplarzach, które zostały przekazane Zleceniodawcy.

Sporządzono i załączono wyciąg z operatu szacunkowego.

8. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Wypisy z ewidencji gruntów i wyrisy z mapy ewidencyjnej

OPRACOWAŁA

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Ob. Sulęcín, ul. Lipowa 29 , Gm. Sulęcín- dz. 34/3 o pow. 0,0974 ha





