

OPERAT SZACUNKOWY



**Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEJ PRZY UL. JACHOWICZA 11 W RADOMSKU,
DZIAŁKI NR 296/1 i 296/2 OBREB NR 0011,
KW PT1R/00004476/2**

**Wykonawca:
Rzecznik Majątkowy
Katarzyna Głaz
nr uprawnień 7566**

Rzecznik Majątkowy
Katarzyna Głaz
Przedborska 257, 97-500 Radomsko
NIP 7721424567, Regon 384527439
tel. +48 14 3 492 904, kglazwycena@gmail.com



Radomsko, dn. 7 grudnia 2023 roku

Wyciąg z operatu szacunkowego

Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Radomsku przy ul. Jachowicza 11, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 296/1 i 296/2 o łącznej powierzchni 317 m². Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 68,00 m², powierzchni użytkowej 85,00 m² oraz garażem o pow. zabudowy 24,00 m². Nieruchomość położona w obrębie 0011 jednostki ewidencyjnej Radomsko, opisana jest w Księdze Wieczystej nr PT1R/00004476/2. Zakres wyceny obejmuje prawo własności nieruchomości na dzień oględzin.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu na dzień oględzin dla potrzeb postępowania upadłościowego Sygn. akt: PT1P/GUp-s/76/2023.
Sposób wyceny	Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa według stanu na dzień oględzin wynosi 336 500 zł (trzysta trzydzieści sześć tysięcy pięćset złotych)
Istotne daty	Data sporządzenia operatu 07.12.2023 r. Data określenia wartości rynkowej 07.12.2023 r.
Autor operatu	Rzecznawca Majątkowy Katarzyna Głaz Nr uprawnień 7566



RZECZOWNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁAZ
 Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
 tel. +48 663 492 904
 e-mail: kglazwycena@gmail.com
 f Rzecznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE PODSTAWOWE.....	4
1.1 Przedmiot wyceny.....	4
1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny.....	4
1.3 Cel wyceny.....	4
1.4 Podstawy opracowania operatu	4
1.5 Źródła informacji	5
1.6 Daty wyceny	5
II. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
2.1 Stan prawny	5
2.2 Stan techniczno-użytkowy	6
2.3 Przeznaczenie nieruchomości	7
2.4 Lokalizacja i otoczenie	7
2.5 Opis nieruchomości	10
III. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	18
3.1 Uwarunkowania gospodarcze Miasta Radomska	18
3.2 Analiza lokalnego rynku.....	20
IV. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	21
4.1 Rodzaj określonej wartości.....	21
4.2 Wybór podejścia i metody wyceny.....	22
V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	23
5.1 Określenie cech rynkowych.....	24
5.2 Wybór transakcji podobnych.....	24
5.3 Określenie współczynnika zmiany cen	25
5.4 Charakterystyka nieruchomości porównawczych	25
5.5 Określenie wag cech rynkowych.....	26
5.6 Obliczenie wartości nieruchomości	29
VI. UZASADNIENIE WYNIKU.....	29
VII. KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	30
VIII.WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW.....	31



I. INFORMACJE PODSTAWOWE

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Radomsku przy ul. Jachowicza 11, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 296/1 i 296/2 o łącznej powierzchni 317 m².

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 68,00 m², powierzchni użytkowej 85,00 m² oraz garażem o pow. zabudowy 24,00 m².

Nieruchomość położona w obrębie 0011 jednostki ewidencyjnej Radomsko, opisana jest w Księdze Wieczystej nr PT1R/00004476/2.

1.2 Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

1.3 Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu aktualnego dla potrzeb postępowania upadłościowego Sygn. akt: PT1P/GUp-s/76/2023.

1.4 Podstawy opracowania operatu

➤ Podstawa formalna

Operat szacunkowy sporządzono na podstawie zlecenia Adw. Bartosza Zacharek, ul. Piotrkowska 270, lok. 412, 90-361 Łódź, NIP 725 181 78 54, syndyka masy upadłości Marzeny Marszałek (dot. postępowania Sygn. akt: PT1P/GUp-s/76/2023, Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim), na rzecz Rzeczoznawcy Majątkowego Katarzyny Głaz (nr uprawnień 7566).

➤ Podstawy prawne i metodologiczne wyceny

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860);
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 poz. 1832),
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t. j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688),
- Ustawa z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1984),



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁAZ
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com
f Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny z dnia 23.04.1964 r (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326, 1285),

1.5 Źródła informacji

- Oględziny nieruchomości dokonane w dniu 22.11.2023 roku,
- Księga wieczysta nr PT1R/00004476/2,
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 24.10.2023 roku,
- Wrys z mapy zasadniczej z dnia 24.10.2023 roku,
- Informacje nt. nieruchomości otrzymane od właściciela nieruchomości,
- Dane o cenach transakcyjnych w obrocie nieruchomościami na terenie powiatu radomszczańskiego, z rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Radomsku,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radomska.

1.6 Daty wyceny

- Data sporządzenia wyceny – 07 grudnia 2023 r.
- Data, na którą określono wartość nieruchomości – 07 grudnia 2023 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości – 22 listopada 2023 r.
- Data oględzin wycenianej nieruchomości – 22 listopada 2023 r.

II. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

2.1 Stan prawny

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę nr 296/1 i 296/2, opisana jest w KW nr PT1R/00004476/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomsku, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Jak wynika z działu I-O -Oznaczenie nieruchomości księgi wieczystej – nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę 296/1 i 296/2 położona jest w miejscowości Radomsko, w obrębie 0011. Sposób korzystania to B-grunty rolne zabudowane. Powierzchnia wynosi 0,0317 ha.

W dziale I-SP- Spis praw związanych z własnością – brak wpisów.

Jak wynika z zapisów w Dziale II – Własność - właścicielem przedmiotowej jest P. Marzena Marszałek.

W dziale III – Prawa, roszczenia i ograniczenia – widnieje wpis ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością:



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁAZ
 Nr uprawnień 7566

Okrajów 43, 97-500 Radomsko
 tel. +48 663 492 904
 e-mail: kglazwycena@gmail.com
 f Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

– wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 599/18 należącej do dłużnika Marzena Marszałek na podstawie wniosku wierzyciela TF BANK AB oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym SR Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 19-06-2018, Sygnatura Akt VI NC-E 862706/18 postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności SR Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 17-09-2018, Sygnatura Akt VI NC-E 862706/18;

- wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela do już wszczętej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Radomsku Katarzynę Matras egzekucji komorniczej z nieruchomości objętej treścią niniejszej księgi wieczystej. Przyłączenie - egzekucja prowadzona w sprawie Sygnatura Komornicza KM 343/19 z wniosku wierzyciela BANK POCZTOWY SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W BYDGOSZCZY.;

- wzmianka o przyłączeniu się wierzyciela - prokura niestandardowy fundusz inwestycyjny zamknięty w sprawie komorniczej km 73/21 do wcześniej wszczętego postępowania;

-wzmianka o przyłączeniu się wierzyciela - PROKURA NIESTANDARDOWY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY w sprawie komorniczej KM 74/21 do wcześniej wszczętego postępowania.

W dziale IV-Hipoteka – widnieją wpisy:

- hipoteka umowna do kwoty 300 900,00 zł na zabezpieczenie spłaty wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu, umowa kredytowa nr 83 1020 3958 0000 9696 0051 .oraz informacja, że wierzytelność zabezpieczona niniejszą hipoteką podlega wpisowi do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych prowadzonego przez PKO Bank Hipoteczny S.A. pod numerem 83 1020 3958 0000 9696 0051 7417;

- hipoteka przymusowa do kwoty 8 468,12 zł zabezpieczająca wierzytelność objętą tytułem wykonawczym, na którą składa się kwota główna, odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia 20 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty inne świadczenia uboczne z uwzględnieniem Art. 110 z indeksem 1 U.K.W.H. na rzecz JUPITER FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARDOWY FUNDUSZ SEKURTYZACYJNY.

2.2 Stan techniczno-użytkowy

Według wypisu z rejestru gruntów z dnia 24 października 2023 roku opisywana nieruchomość, stanowiąca działki nr 296/1 i 296/2 ma powierzchnię 0,0317 ha położona jest w woj. łódzkim, powiat radomszczański, jednostka ewidencyjna Radomsko, obręb 0011, przy ulicy Jachowicza 11. Powierzchnia działki 296/1 wynosi 0,0001 ha, opis użytku dla działki 296/1 to grunty rolne zabudowane Br-RIIb.



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ**
Nr uprawnień 7566

Okrajśzów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com
f Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

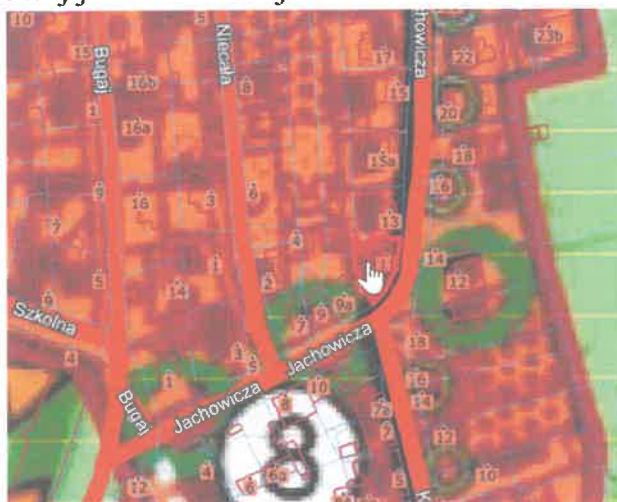
Powierzchnia działki 296/2 wynosi 0,0316 ha, opis użytku dla działki 296/2 to grunty rolne zabudowane Br-RIIb. Dla nieruchomości prowadzona jest KW nr PT1R/00004476/2. Właścicielem jest P. Marzena Marszałek.

Zapisy w ewidencji gruntów zakresie numerów działek, położenia i powierzchni są zgodne z zapisami zawartymi w księdze wieczystej.

Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, jedno i pół kondygnacyjny (1,5 kondygnacji nadziemnej), o pow. zabudowy 68,00 m² oraz pozostały budynek niemieszkalny, jednokondygnacyjny (1 kondygnacja nadziemna), o pow. zabudowy 24,00 m².

2.3 Przeznaczenie nieruchomości

Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest aktualnego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radomska uchwalonego Uchwałą Nr V/53/19 z dnia 20 marca 2019 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.



Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Radomska

2.4 Lokalizacja i otoczenie

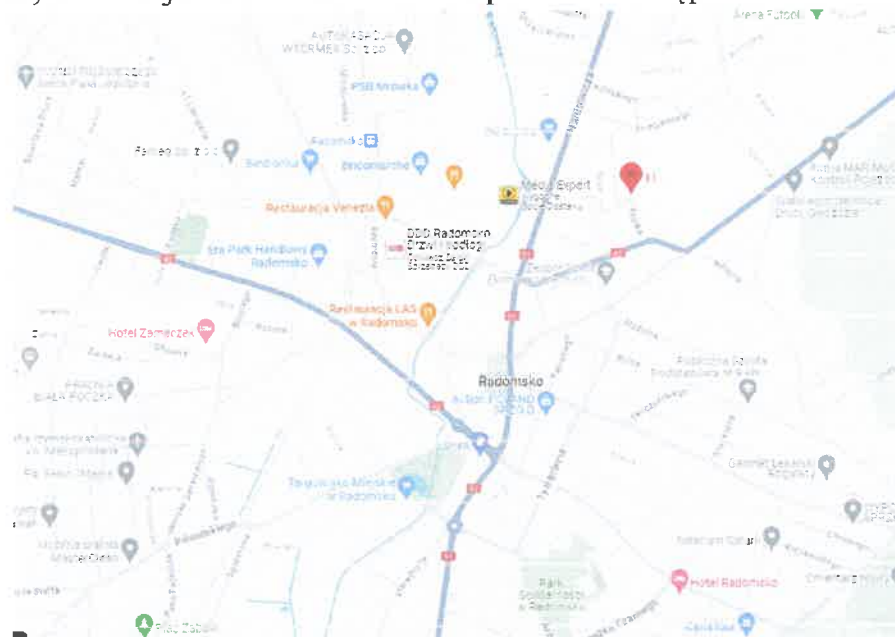
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w miejscowości Radomsko, przy ul. Jachowicza 11, gmina Radomsko M., w powiecie radomszczańskim, w województwie łódzkim. Nieruchomość zlokalizowana jest wśród zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Odległość od ścisłego centrum Radomska (Pl. 3-go Maja) wynosi ok. 1 km. W sąsiedztwie znajdują się szkoły, punkty handlowo-usługowe, przystanki komunikacji miejskiej, urzędy, przychodnie, kościoły.



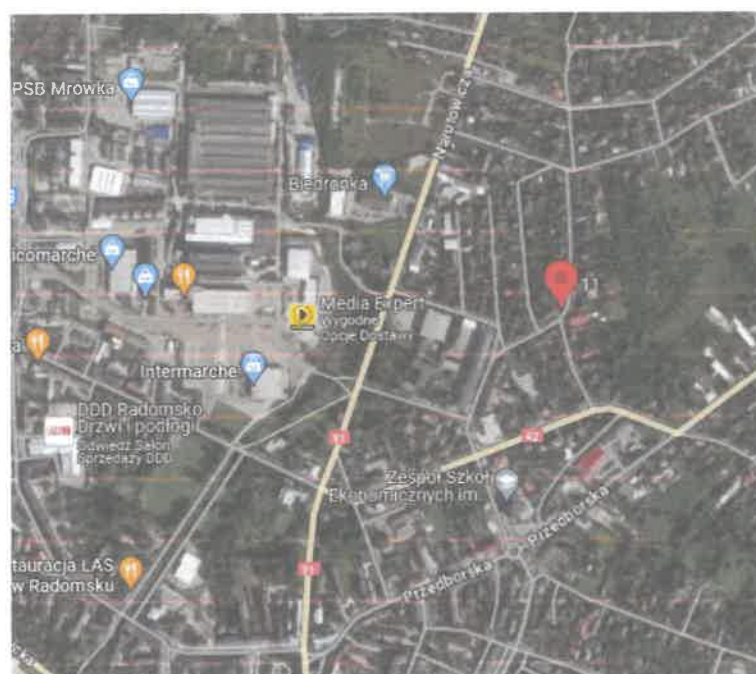
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁAZ
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com
f Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

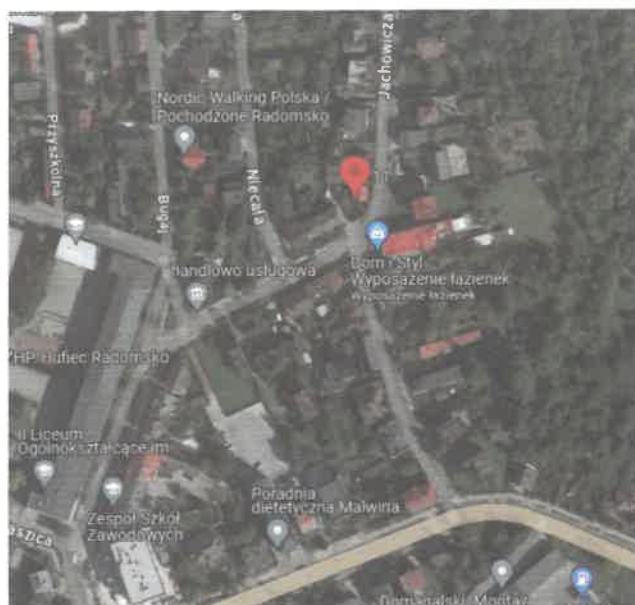
Dostępność komunikacyjna jest bardzo dobra, dojazd do przedmiotowej nieruchomości odbywa się asfaltową drogą publiczną gminną nr 112700E–ul. Jachowicza, do której nieruchomość ma bezpośredni dostęp.



Lokalizacja nieruchomości (źródło: <https://www.google.pl/maps/>)



Lokalizacja nieruchomości (źródło: <https://www.google.pl/maps/>)



Lokalizacja i otoczenie nieruchomości (źródło: <https://www.google.pl/maps/>)



Widok drogi dojazdowej i sąsiedztwa



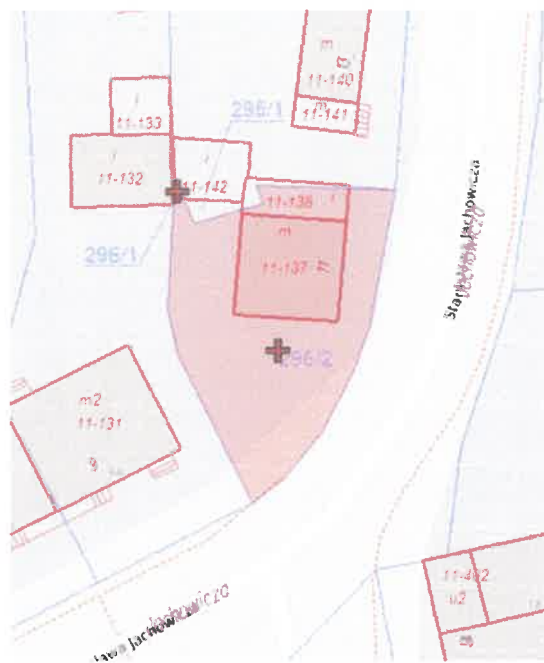
Widok drogi dojazdowej i sąsiedztwa



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ
 Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
 tel. +48 663 492 904
 e-mail: kglazwycena@gmail.com
 f Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

2.5 Opis nieruchomości



Położenie działek (źródło: <https://radomszczanski.geoportal2.pl/map>)

Wyceniana nieruchomość stanowi działki ewidencyjne numer 296/1 i 296/2 (obręb 11 Radomsko) o powierzchni 317 m². Nieruchomość ma kształt nieregularny, szerokość w najszerszym miejscu wynosi ok. 17,5 m. Działka uzbrojona w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacyjną. Sieć gazowa, ciepłownicza i telekomunikacyjną w drodze. Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym oraz garażem. Działka jest ogrodzona, podejścia utwardzone, porośnięta krzewami ozdobnymi oraz trawą.

Część budynku niemieszkalnego - garażu posadowiona jest poza granicą działki 296/2, na działce 295/1, która nie stanowi własności P. Marzeny Marszałek.

Z informacji zawartej w Akcie Notarialnym Rep A Nr 28/2013 z dnia 07.01.2013 roku – Umowy Sprzedaży nieruchomości wynika, że działka 296 uległa podziałowi na działkę 296/1 i 296/2 w celu modyfikacji przebiegu granicy pomiędzy działkami 295 i 296. Sytuacja wymaga uregulowania - przeniesienia prawa własności działki 295/1, na której częściowo posadowiony jest garaż, na rzecz właściciela przedmiotowej nieruchomości.

Działka posiada bezpośredni dostęp drogi publicznej gminnej nr 112700E–ul. Jachowicza.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, wolnostojącym o pow. zabudowy 68,00 m², 1,5-kondygnacyjnym (1,5 kondygnacji nadziemnej –parter i poddasze użytkowe), częściowo podpiwniczonym o konstrukcji murowanej, stropami żelbetowymi, z dachem o konstrukcji drewnianej krytym blachą. Stolarka okienna PCV. Budynek nieocieplony, elewacja z tynku strukturalnego oraz

z sidingu. Budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, instalację centralnego ogrzewania. Ścieki sanitarne odprowadzane są do kanalizacji miejskiej, woda doprowadzona z wodociągu miejskiego. Budynek wybudowany w latach 60-tych XX wieku.

Na nieruchomości posadowiony jest również budynek niemieszkalny - garaż, jednokondygnacyjny o pow. zabudowy 24,00 m², murowany, dach kryty blachą. Budynek wybudowany w latach 90-tych XX wieku.



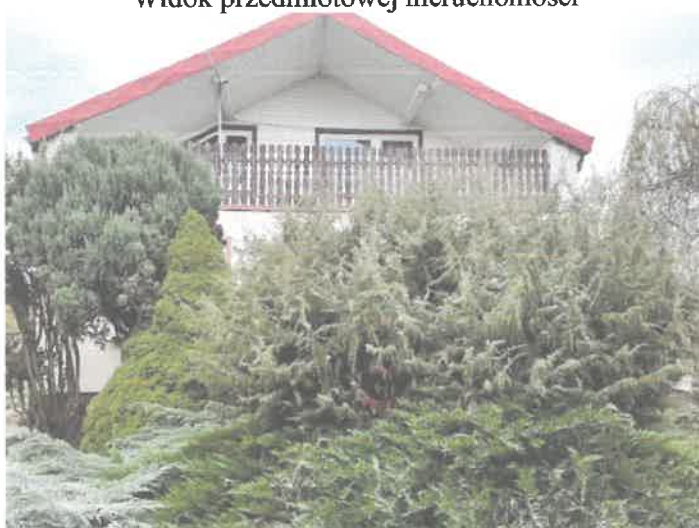
Widok nieruchomości (źródło: <https://radomszczanski.e-mapa.net/>)



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ**
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com
 Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości

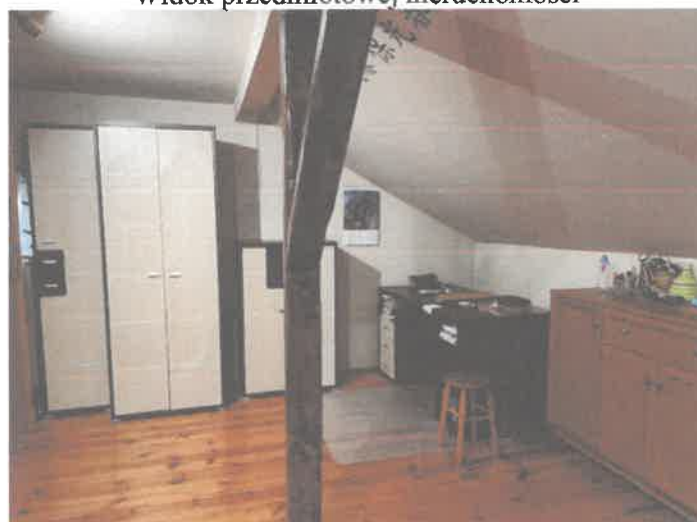


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ
 Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
 tel. +48 663 492 904
 e-mail: kglazwycena@gmail.com
 f Rzecznawca Majątkowy Katarzyna Głaz



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości



Widok przedmiotowej nieruchomości

Ze względu na brak możliwości dokonania oględzin piwnicy, nie zostały dołączone jej zdjęcia.

III. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

3.1 Uwarunkowania gospodarcze Miasta Radomska



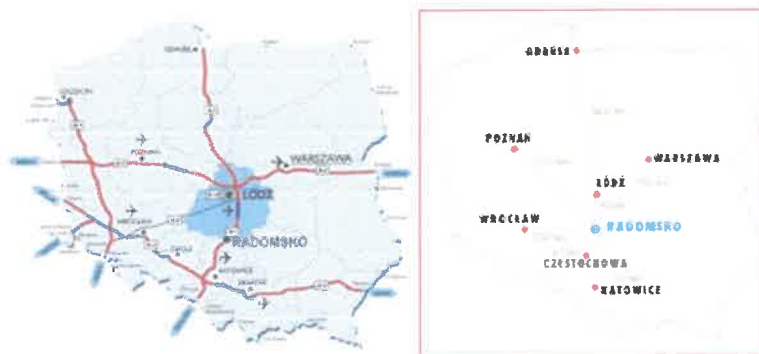
Położenie Radomska w powiecie radomszczańskim

Radomsko to miasto o powierzchni 51,43 km², położone w południowej części województwa łódzkiego, na obrzeżach malowniczych Wzgórz Radomszczańskich, w sąsiedztwie kompleksów leśnych nad rzeką Radomką, na granicy trzech dzielnic: Małopolski, Wielkopolski i Śląska.

Radomsko, według danych na dzień 31 grudnia 2020 roku, liczy 45 843 mieszkańców.

Jest ósmym pod względem ludności i trzecim pod względem powierzchni miastem w województwie. Stanowi administracyjne i gospodarcze centrum Powiatu Radomszczańskiego. Jest też ważnym ośrodkiem edukacji i kultury.

Korzystne położenie geograficzne, dobrze rozwinięta sieć komunikacyjna zapewniająca Radomsku szybkie i dogodne połączenie z miastami w Polsce oraz wieloma krajami w Europie, sąsiedztwo największych aglomeracji kraju stanowią o jego możliwościach rozwoju i bardzo dobrych perspektywach prowadzenia działalności gospodarczej w centrum Polski.



Położenie Radomska (źródło: <http://www.radomsko.pl/>)

Główną zaletą Radomska jest jego położenie na ważnych szlakach komunikacyjnych oraz ciągle rozwijająca się infrastruktura techniczna. Radomsko leży na szlaku komunikacyjnym przy trasie A-1 i posiada duży obszar Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej (ŁSSE), który obejmuje swoją powierzchnią łącznie blisko 42 ha. Obecnie w ŁSEE działa ponad 20 firm, z różnych branż, m.in.: agd, metalowej, logistycznej, opakowań, hydraulicznej, produkcji szyb zespolonych.

Radomsko jest dużym ośrodkiem przemysłu drzewnego z ponad 125-letnią tradycją. Najstarszym i zarazem najbardziej znanym zakładem meblowym jest Fameg, obecnie Fameg Sp. z o. o. Dziś na terenie Radomska i najbliższej okolicy zarejestrowanych jest ponad 600 zakładów stolarskich, z których większość powstała po 1990 roku. Radomsko jest też dużym ośrodkiem przemysłu metalowego, maszynowego i szklarskiego.

Stopa bezrobocia na koniec października 2023 roku w powiecie radomszczańskim wynosiła 5,0 % i była niższa od tej w województwie łódzkim (5,3%) i na poziomie tej w skali kraju (5,0%).

3.2 Analiza lokalnego rynku

Przystępując do analizy rynku, przyjęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi z tytułem prawa własności gruntu, jako najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

Preferencje na rynku domów jednorodzinnych się zmieniają. Najważniejszymi cechami nieruchomości, które są rozpatrywane przez potencjalnych nabywców domów jednorodzinnych są: cena, metraż, powierzchnia działki, stan techniczny oraz lokalizacja. Polacy stawiają obecnie raczej na mniejsze metraże. Współczesny kupujący bardziej ceni sobie oszczędność w utrzymaniu nieruchomości i to widać w tendencjach. W dużych miastach popularnością cieszą się domy w zabudowie szeregowej i bliźniaczej. W mniejszych miastach cenione są domy jednokondygnacyjne oraz preferowane nowe budownictwo jednorodzinne, czyli powstałe po 2000 r.

Obecnie rynek domów jednorodzinnych jest rynkiem nabywcy. Oferta domów do sprzedania jest większa niż popyt na tego typu nieruchomości. Nadpodaż domów jest po części pochodną boomu budowlanego z roku 2007. Zachęteni rosnącymi cenami nieruchomości inwestorzy rozpoczęli w tym czasie wiele inwestycji jednorodzinnych, które były realizowane w latach 2007-2009. Nie przewidzieli jednak, że sytuacja na rynku może się diametralnie zmienić. Część inwestycji zrealizowanych w tym okresie pozostało niesprzedanych, natomiast na bieżąco były realizowane kolejne projekty. Dla kupujących jest to dobry czas, aby wybrać odpowiednią nieruchomość i próbować negocjacji cenowych.

Aby sprzedać szybko dom i uzyskać za niego satysfakcjonującą cenę, jego lokalizacja, wielkość oraz pozostałe istotne parametry muszą odpowiadać oczekiwaniom odpowiednio dużej grupy potencjalnych nabywców. Nie jest to łatwe na rynku, na którym panuje nadpodaż, charakteryzującym się ponadto znacznie mniejszą płynnością od rynku lokali mieszkalnych.

Najbardziej poszukiwane są oferty sprzedaży niewielkich domów, których cena nie jest dużo wyższa od kwoty, jaką trzeba zapłacić za duże 3- lub 4-pokojowe mieszkanie w centrum miasta. Optymalna powierzchnia użytkowa domu pod względem łatwości jego sprzedaży wynosi około 150 mkw. Z kolei powierzchnia działki, na której stoi budynek, aby zainteresować jak największą liczbę potencjalnych nabywców, powinna wynosić od 5 do 10 arów.

Najlepiej sprzedają się domy o architekturze klasycznej, które za bardzo nie odbiegają od ogólnie przyjętych standardów. Preferowana jest prosta bryła budynku z tradycyjnym podziałem funkcjonalnym budynku na część dzienną na parterze oraz sypialną na poddaszu.



Coraz częściej uwagę kupujących przykuwają rozwiązania wpływające na energooszczędność domu. Potencjalni nabywcy zwracają uwagę na sposób ogrzania budynku oraz jakość stolarki okiennej i drzwiowej. W szybkiej sprzedaży może pomóc wyposażenie domu w nowoczesny dwufunkcyjny kocioł grzewczy oraz kolektory słoneczne. Dużym atutem będzie również komin z możliwością rozprowadzania ciepłego powietrza po budynku lub z płaszczem wodnym.

Nabywcy z dużym dystansem podchodzą do domów o konstrukcji szkieletowej. Pomimo, że są znacznie bardziej energooszczędne, to jednak w sposób wyraźny przegrywają z budynkami wzniesionymi w technologii tradycyjnej.

Oprócz parametrów budynku liczy się również jego lokalizacja, odległość od centrum miasta oraz dobre połączenie komunikacyjne z miejscem pracy. Z kolei najbliższe otoczenie powinno gwarantować przyszłym mieszkańcom spokój i możliwość aktywnego wypoczynku blisko natury.

Przeciętny czas potrzebny na znalezienie nabywcy 150-metrowego domu położonego na działce o powierzchni 5-10 arów wykonanego w technologii murowanej, mieści się w przedziale od 3 do 6 miesięcy. Warunkiem sprzedania domu w tym czasie jest brak istotnych wad nieruchomości w postaci np. uciążliwego sąsiedztwa, czy niefunkcjonalnego rozkładu pomieszczeń. Ponadto, nieruchomość musi być oferowana po cenie zbliżonej do obecnych cen rynkowych.

Biorąc pod uwagę wycenianą nieruchomość zbadano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi najbardziej podobnymi do przedmiotowego z prawem własności na obszarze Radomska. Analiza rynku pozwoliła na ustalenie, że ceny transakcyjne 1 m² powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych podobnych do przedmiotowego zawierały się w przedziale od ok. 3 300 zł do 5 200 zł/m² p.u. przy cenie średniej około 4 000 zł/m². Cena za m² uzależniona jest od lokalizacji, powierzchni działki i jej szerokości oraz od stanu budynku i ilości kondygnacji.

IV. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

4.1 Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z Art. 150 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami dla nieruchomości, które mogą być przedmiotem obrotu, określa się wartość rynkową.

Zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy*



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁAZ**
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com

Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub w podejściu mieszanym (jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego).

4.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z Art. 154. 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Jeżeli znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości mające bezpośredni wpływ na poziom cen transakcyjnych zgodnie z Art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stosuje się podejście porównawcze. Polega ono na określeniu wartości rynkowej nieruchomości przy założeniu, że jej wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Zgodnie z § 7 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Zgodnie z § 8.1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości *„Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.”.*

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami jest następująca:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com
f Rzecznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Jednostką porównawczą przy wycenie nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym jest 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano rynek kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym obejmujących teren Radomska. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych w okresie ostatnich 24 miesięcy. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności, jeśli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne.

Z puli transakcji odrzucono te, w których zaistniały szczególne warunki zawarcia transakcji i zostały one uznane za nierynkowe, a także takie, których cena znacząco odbiegała od średniej.



**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁAZ**
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com

 Rzecznik Majątkowy Katarzyna Głaz

5.1 Określenie cech rynkowych

Na podstawie analizy zgromadzonych danych dla oceny cech rynkowych przyjęto następujące założenia:

Cecha	Ocena	Opis cechy
stan budynku mieszkalnego	dobry	w dobrym stanie
	średni	w przeciętnym stanie
powierzchnia działki	bardzo dobra	powierzchnia powyżej 1 000 m ²
	dobra	powierzchnia od 500 m ² do 1 000 m ²
	średnia	powierzchnia poniżej 500 m ²
szerokość działki	bardzo dobra	szerokość działki 25 m i więcej
	dobra	szerokość działki od 15 m i poniżej 25 m
	średnia	szerokość działki poniżej 15 m
liczba kondygnacji	bardzo dobra	budynek 2 kondygnacyjny/parter z poddaszem
	dobra	budynek parterowy

5.2 Wybór transakcji podobnych

Do dalszej analizy wybrano transakcje nieruchomościami najbardziej podobnymi do wycenianej, które zostały ujęte w tabeli poniżej.

Lp	Data transakcji	Lokalizacja	Cena transakcyjna (zł)	Pow. zabudowy budynku mieszkalnego (m ²)	Pow. działki (m ²)	Cena transakcyjna za 1m ² p. zab. w zaokrągleniu (zł/m ² p.z.)
1	2022-11-17	Radomsko, ul. Łabędzia	390 000	114	1056	3421
2	2023-04-05	Radomsko, ul. Kmicica	410 000	120	662	3417
3	2023-03-06	Radomsko, ul. Telimena	460 000	88	563	5227
4	2023-11-07	Radomsko, ul. Wróblewskiego	370 000	111	638	3333
5	2023-10-05	Radomsko, ul. Paderewskiego	340 000	82	1335	4146
6	2023-07-17	Gomunice, ul. Brzeźnicka	315 000	93	431	3387
7	2023-03-15	Radomsko, ul. Częstochowska	335 000	74	694	4527

Cena średnia $C_{\text{sr}} - 3923 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna $C_{\text{min}} - 3333 \text{ zł/m}^2$

Cena maksymalna $C_{\text{max}} - 5227 \text{ zł/m}^2$

Obliczenie ΔC :

$$\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}} = 5227 \text{ zł/m}^2 - 3333 \text{ zł/m}^2 = 1894 \text{ zł/m}^2$$

gdzie :

ΔC – zakres przedziału cenowego,

C_{max} – cena maksymalna,

C_{min} – cena minimalna.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ
 Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
 tel. +48 663 492 904
 e-mail: kglazwycena@gmail.com

Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

5.3 Określenie współczynnika zmiany cen

Współczynnik zmiany cen z uwagi na upływ czasu oblicza się wykorzystując następującą formułę matematyczną :

$$V_t = \frac{(C_p - C_w)}{(C_w * t)} * 100\%$$

gdzie:

- V_t – współczynnik zmiany cen,
- C_p – cena jednostkowa uzyskana z transakcji późniejszej,
- C_w – cena jednostkowa uzyskana z transakcji wcześniejszej,
- t – liczba miesięcy między transakcjami.

Nieruchomości wykorzystywane do określania wartości współczynnika zmiany cen muszą spełniać następujący warunek: muszą różnić się między sobą tylko i wyłącznie datą zawarcia transakcji sprzedaży, a w związku z tym pod względem przyjętego zestawu cech (atrybutów) są identyczne.

W analizowanym okresie na rynku obejmującym obszar powiatu radomszczańskiego ilość transakcji nieruchomościami o takich samych cechach jest zbyt mała, aby stwierdzić spadkowy lub wzrostowy trend cen transakcyjnych. Przyjęto, że ceny transakcyjne zależą od cech nieruchomości, a trend czasowy jest na poziomie 0%.

5.4 Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Nieruchomość 3:

Nieruchomość gruntowa o pow. 563 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym wolnostojącym o pow. zabudowy 88 m², położona w Radomsku, ul. Telimeny, gmina Radomsko M., powiat radomszczański, woj. łódzkie. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, szerokość działki ok. 15 m. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa. Budynek w dobrym stanie technicznym.

Nieruchomość 5:

Nieruchomość gruntowa o pow. 1335 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym wolnostojącym o pow. zabudowy 82 m², położona w Radomsku, ul. Paderewskiego, gm. Radomsko M., powiat radomszczański, woj. łódzkie. Działka w kształcie prostokąta, szerokość ok. 30 m. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa. Budynek w przeciętnym stanie.

Nieruchomość 7:

Nieruchomość gruntowa o pow. 694 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym wolnostojącym o pow. zabudowy 74 m², położona w Radomsku, ul. Częstochowskiej, gmina Radomsko M., powiat radomszczański, woj.



łódzkie. Działka w kształcie zbliżonym do prostokąta, szerokość działki ok. 14 m. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa. Budynek w przeciętnym stanie technicznym.

Opis nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania w kontekście cech rynkowych:

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównań		
		Nieruchomość 3	Nieruchomość 5	Nieruchomość 7
stan budynku mieszkalnego	dobry	dobry	średni	dobry
powierzchnia działki	średnia	dobra	b. dobra	dobra
szerokość działki	dobra	dobra	b. dobra	średnia
liczba kondygnacji	b. dobra	d. dobra	dobra	dobra

5.5 Określenie wag cech rynkowych

Do określenia wag cech rynkowych posłużono się analizą preferencji uczestników rynku nieruchomości, którą wykonano na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród osób zajmujących się z obrotem nieruchomościami. Ankietowani dysponują wiedzą na temat charakteru analizowanego rynku lokalnego i o zależnościach w nim występujących. Ankietowani posiadali informacje o charakterze i cechach nieruchomości porównawczych oraz o nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Zestawienie wag cech rynkowych uwzględniające preferencje uczestników rynku określone na potrzeby niniejszej wyceny:

L.p.	Cecha	Waga cechy (%)	Podział wag (%)		
1	stan budynku mieszkalnego	40	40 dobry	0 średni	
2	powierzchnia działki	20	20 bardzo dobra	10 dobra	0 średnia
3	szerokość działki	15	15 bardzo dobra	7,5 dobra	0 średnia
4	liczba kondygnacji	25	25 bardzo dobra	0 dobra	

Zakresy kwotowe dla cech rynkowych

Zestawienie zakresów kwotowych dla poszczególnych cech rynkowych, gdy
 $\Delta C = 1894 \text{ zł/m}^2$

L.p.	Cecha	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)
1	stan budynku mieszkalnego	40	758
2	powierzchnia działki	20	379
3	szerokość działki	15	284
4	liczba kondygnacji	25	473
Σ		100	1894



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ
Nr uprawnień 7566

Okrajów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com

Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

Określenie wielkości poprawek i określenie ceny transakcyjnej 1 m² powierzchni zabudowy

L. p.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł/m ²)	Opis cechy nieruchomości wycenianej	Nieruchomość 3			Nieruchomość 5			Nieruchomość 7		
					Opis cechy	%	poprawki zł/m ²	Opis cechy	%	Opis cechy zł/m ²	Opis cechy	%	Opis cechy zł/m ²
1	stan budynku mieszkalnego	40	758	dobry	dobry	0	0	średni	40	+758	dobry	0	0
2	powierzchnia działki	20	379	średnia	dobra	10	-189,5	b. dobra	20	-379	dobra	10	-189,5
3	szerokość działki	15	284	dobra	dobra	0	0	b. dobra	7,5	-142	średnia	7,5	+142
4	liczba kondygnacji	25	473	b. dobra	d. dobra	0	0	dobra	25	+473	dobra	25	+473
Cena transakcyjna [zł/m ²]							5227			4146			4527
Suma poprawek [zł/m ²]							-189,5			+710			+425,5
Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek [zł/m ²]							5037,5			4856			4952,5
Średnia cena transakcyjna 1 m² [zł/m²] (w zaokrągleniu)					4949								

Średnia cena transakcyjna 1 m² powierzchni zabudowy wynosi 4949 zł.

5.6 Obliczenie wartości nieruchomości

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości o pow. 0,0317 ha, opisanej w KW PT1R/00004476/2, położonej przy ulicy Jachowicza 11 w Radomsku, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 68,00 m², powierzchni użytkowej 85,00 m² oraz garażem o pow. zabudowy 24,00 m², określona w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami wynosi:

$$W_R = P * W$$

gdzie:

P – powierzchnia zabudowy

W- wartość rynkowa 1 m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego

$$W_R = 68 \text{ m}^2 * 4949 \text{ zł/m}^2 = 336 532 \text{ zł} \approx 336 500 \text{ zł}$$

Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi:

336 500 zł

(słownie: **trzysta trzydzieści sześć tysięcy pięćset złotych**)



Wycena dokonana przy założeniu przeniesienia prawa własności działki 295/1, na której częściowo posadowiony jest garaż, na rzecz właściciela przedmiotowej nieruchomości.

VI. UZASADNIENIE WYNIKU

W procesie wyceny nieruchomości opisanej w KW nr PT1R/00004476/2, biorąc pod uwagę położenie, powierzchnię i szerokość działki oraz stan budynku i liczbę kondygnacji, otrzymano wartość 1 m² powierzchni zabudowy na poziomie 4949 zł. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, który został przedstawiony w analizie rynku (Rozdział III, pkt 3.2). Jest on wyższy niż średnia z cen transakcyjnych analizowanych nieruchomości, głównie ze względu na stan budynku mieszkalnego, liczbę kondygnacji oraz szerokość działki.

Uwzględniając powyższe informacje, uzyskana wartość stanowi szacunkową kwotę, jaką można uzyskać za przedmiotową nieruchomość, na dzień wyceny, tj. 07 grudnia 2023 roku.

VII. KLAUZULE I OGRANICZENIA

1. Niniejszy operat został wykonany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, standardami rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany tylko dla celu określonego w pkt. I ust. 1.3.
3. Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie można było stwierdzić w trakcie oględzin.
5. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady prawne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego lub w trakcie badania stanu prawnego na podstawie dostępnych dokumentów.
6. Wycena dokonana przy założeniu przeniesienia prawa własności działki 295/1, na której częściowo posadowiony jest garaż, na rzecz właściciela przedmiotowej nieruchomości.
7. Stan techniczny wycenianego obiektu został określony tylko dla celów wyceny i nie stanowi ekspertyzy technicznej w rozumieniu prawa budowlanego.
8. Informacje uzyskane podczas analizy rynku przyjęto w dobrej wierze i założono, że nie zatajono żadnych informacji, które mogłyby mieć wpływ na wartość nieruchomości.
9. Powierzchnię działki podano zgodnie z aktualnym wypisem z rejestru gruntów.
10. Powierzchnię zabudowy podano zgodnie z kartoteką budynków,
11. Do wiadomości rzeczoznawcy nie przedstawiono dokumentacji projektowej budynków oraz dokumentów poświadczających przyjęcie budynku do użytkowania. Założono, że budynek został oddany do użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
12. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
13. Informacje wynikające z analizy rynku nieruchomości nie mogą być udostępniane osobom postronnym.
14. Przedstawione wartości nie obejmują podatku VAT oraz innych opłat związanych ze sprzedażą nieruchomości.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁAZ
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com

 Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

15. Wyniki oszacowania zostały zaokrąglone, przyjmując zasady prezentacji wyników oszacowania na podstawie § 79 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, końcowy wynik oszacowania może być przedstawiony dla danego rzędu wielkości z zaokrągleniem.
16. Operat jest ważny przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na jego wartość.

VIII. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- 1) Oświadczenie rzeczoznawcy majątkowego o braku konfliktu interesów,
- 2) Wydruk KW nr PT1R/00004476/2 z dnia 22.11.2023 roku,
- 3) Wypis z rejestru gruntów z dnia 24.10.2023 roku,
- 4) Wrys z mapy zasadniczej gruntów 1:500 z dnia 24.10.2023 roku,
- 5) Akt notarialny Rep A Nr 28/2013 z dnia 07.01.2013 roku,
- 6) Kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com
 Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz

OŚWIEDCZENIE RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO O BRAKU KONFLIKTU INTERESÓW

Ponieważ wykonuję wycenę nieruchomości, oświadczam, że ja i moi krewni pierwszego stopnia spełniamy poniższe wymagania:

- nie bierzemy udziału w obsłudze kredytowej, nie podejmujemy decyzji kredytowej i nie ubezpieczamy kredytu;
- nie kierujemy się zdolnością kredytową kredytobiorcy – nie mamy dostępu do takiej informacji i nie ma ona wpływu na przebieg wyceny;
- wynik wyceny nie powoduje żadnego konfliktu interesów;
- nie mamy udziału w wycenianej nieruchomości;
- nie jesteśmy powiązani z nabywcą ani sprzedawcą nieruchomości;
- zapewniam bezstronne sporządzenie wyceny;
- wynik wyceny nie ma wpływu na moje wynagrodzenie.



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
KATARZYNA GŁĄZ
Nr uprawnień 7566

Okrajszów 43, 97-500 Radomsko
tel. +48 663 492 904
e-mail: kglazwycena@gmail.com

 Rzeczoznawca Majątkowy Katarzyna Głaz