

## Opinia

w formie operatu szacunkowego

określającego wartość rynkową spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego  
nieruchomości lokalowej (dla aktualnego sposobu użytkowania)

Adres: Żory, ul. Powstańców Śl. 13A lokal nr 17

Właściciel: Tomasz Wypych i Elżbieta Wypych w wspólności  
ustawowej majątkowej małżeńskiej

Wartość oszacowania nieruchomości 162 347 zł

Wartość ustalono (według aktualnego sposobu użytkowania) wg stanu techniczno-  
użytkowego dzień 20.09.2023 r.

Rybnik, 29 września 2023 r.

Autor operatu:  
Dr Maria Tosta  
Rzecznawca majątkowy

Nr uprawnień 2879

Biegły sądowy



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Nieruchomość spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 70,28 m <sup>2</sup> . Stan techniczny lokalu jest średni, wykończenie jest standardowe. Lokal położony jest na IX kondygnacji. Nieruchomość położona w Żorach przy ul. Powstańców Śl.
Cel wyceny	Ustalenie wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania dla potrzeb sprzedaży przez syndyka masy upadłościowej.
Opis nieruchomości	Własność lokalu opisano w Księdze Wieczystej Nr KW GL1X/00022985/8, budynek położony jest na działce nr 2582/183 o powierzchni 0,5486 ha zapisanej w Księdze Wieczystej Nr KW GL1WX/00011994/4.
Właściciel nieruchomości	Osoba fizyczna
Zastosowane podejście, metoda	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu B13MW, tereny dróg dojazdowych o symbolu B14KDD.
Szacunkowa wartość nieruchomości	162 347 zł Słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące trzysta czterdzieści siedem złotych.
Data określenia stanu techniczno-użytkowego	20 września 2023 r.
Data sporządzenia operatu i określenie wartości	29 września 2023 r.



## SPIS TREŚCI

	Str.
1. Dane formalno-prawne .....	3
1.1. Zleceniodawca .....	3
1.2. Przedmiot wyceny .....	3
1.3. Zakres wyceny .....	3
1.4. Określenie celu wyceny .....	3
1.5. Podstawa prawna .....	3
1.6. Dane wykorzystane w wycenie .....	4
2. Warunki i ograniczenia .....	5
3. Dane o nieruchomości .....	5
3.1. Stan prawny i oznaczenie nieruchomości .....	5
3.2. Opis nieruchomości .....	5
3.2.1. Opis ogólny .....	5
3.2.2. Opis poszczególnych składników budowlanych .....	6
4. Zastosowane podejście, metoda .....	7
5. Określenie wartości nieruchomości .....	7
5.1. Informacja o lokalnym rynku nieruchomości .....	7
5.2. Obliczenia .....	10
6. Prezentacja wyniku końcowego, wnioski i uzasadnienie .....	11
7. Uwagi – zastrzeżenia .....	11

## Załączniki

Odpis Księgi Wieczystej nr GL1X/00022985/8 i nr GL1X/00011994/4 Sądu Rejonowego w Żorach – opublikowana na portalu internetowym Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych, z dnia 16 września 2023 r. (zał. nr 1 i 2).

Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 29 września 2023 r. (zał. nr 3).

Mapa z geoportalu (zał. nr 4).

Protokół z oględzin (zał. nr 5).

Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (zał. nr 6).

Rzut lokalu (zał. nr 7).

Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego (zał. nr 8).

Dokumentacja fotograficzna (zał. nr 9).

## **1. Dane formalno-prawne**

### **1.1. Zleceniodawca**

Zleceniodawcą opinii jest Krzysztof Kubica syndyk masy upadłości Tomasza Wypych zam. w Żorach przy ul. Powstańców Śl. 13A/17, zlecenie z dnia 14 września 2023 r.

### **1.2. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – ograniczone prawo własności – lokal położony w budynku mieszkalnym na działce nr 2582/183 zlokalizowany w Żorach przy ul. Powstańców Śl. 13A lokal nr 17, powiat Żory, województwo śląskie. Na dzień wykonania operatu, prawo to przysługuje Państwu Tomaszowi i Elżbiecie Wypych w wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

### **1.3. Zakres wyceny**

Wycena obejmuje swoim zakresem określenie wartości rynkowej WRU (dla aktualnego sposobu użytkowania) ww. prawa.

### **1.4. Określenie celu wyceny**

Celem opinii jest ustalenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb sprzedaży przez syndyka masy upadłości Krzysztofa Kubica.

Wartość ww. prawa określono według stanu z dnia oględzin i cen z dnia sporządzenia operatu.

Data stanu techniczno-użytkowego: 20 września 2023 r.

Data oględzin: 20 września 2023 r.

Data sporządzenia operatu: 29 września 2023 r.

Data określenia przedmiotu wyceny: 29 września 2023 r.

### **1.5. Podstawa prawna wyceny**

1.5.1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dziennik Ustaw z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

1.5.2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – 24 luty 2023 r. poz. 344 ze zm.).

1.5.3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny

nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. Nr 207 poz. 2109.

1.5.4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. Nr 196 poz. 1628 z 2005 r.

1.5.5. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Dz. U. Nr 165 poz. 985.

1.5.6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny – tekst jednolity z 2017 r. poz. 459 ze zm.

1.5.7. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27).

1.5.8. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 275).

1.5.9. Dodatkowo przy wycenie posłużono się:

A/ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa.

## **1.6. Dane wykorzystane w wycenie**

a/ Odpis Księgi Wieczystej nr GL1X/00022985/8 i nr GL1X/00011994/4 Sądu Rejonowego w Żorach – opublikowana na portalu internetowym Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych, z dnia 16 września 2023 r. (zał. nr 1, 2)

b/ uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 29 września 2023 r. (zał. nr 3)

c/ mapa z geoportalu (zał. nr 4)

d/ wgląd do planu zagospodarowania przestrzennego miasta,

e/ świadectwo charakterystyki energetycznej budynku (zał. nr 7),

f/ rzut lokalu (zał. nr 8),

g/ oględziny z dnia 20 września 2023 r. w trakcie których oceniono lokalizację i stan zagospodarowania nieruchomości, protokół z oględzin (zał. nr 5), dokumentacja fotograficzna (zał. nr 9),

h/ dane na temat przeprowadzonych transakcji – akty notarialne nieruchomości lokalowych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

## **2. Warunki i ograniczenia**

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żory zatwierdzonego uchwałą 449/XXXII/21 z dnia 29 lipca 2021 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 13 sierpnia 2021 r. poz. 5319 działka nr 2582/183 położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu B13MW i w terenach dróg dojazdowych o symbolu B14KDD.

## **3. Dane o nieruchomości**

### **3.1. Stan prawny i oznaczenie nieruchomości**

Nieruchomość położona jest w Żorach przy ul. Powstańców Śl. 13A. Własność opisano w Księdze Wieczystej Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Żorach KW GL1X/00022985/8 lokal mieszkalny nr 17 o powierzchni użytkowej 70,28 m<sup>2</sup>. Wysokość lokalu wynosi 2,60 m. Lokal położony jest na dziewiątej kondygnacji.

Właściciel: Tomasz Wypych i Elżbieta Wypych w wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWA” Jastrzębie Zdrój.

Dowód: odpis Księgi Wieczystej nr GL1X/00022985/8 z dnia 16 września 2023 r.

Dział III: wszczęcie egzekucji.

Dział IV: wpis hipotek.

### **3.2. Opis nieruchomości**

#### **3.2.1. Opis ogólny**

Budynek mieszkalny wielorodzinny z 1977 roku, murowany, podpiwniczony, czteroklatkowy, 12-kondygnacyjny. Warstwy i grubości ścian zewnętrznych: tynk cementowo-wapienny, tynk cementowo-wapienny. Ocieplony jest częściowo styropianem o grubości 13 cm i częściowo wełną mineralną o grubości 13 cm. Strop betonowy. Stropodach: tynk cementowo-wapienny, wełna mineralna 18 cm.

Sposób ogrzewania mieszkania, budynku: miejska sieć ciepłownicza.

Sposób przygotowania C.W.U.: junkers – gazowy podgrzewacz wody.

Wentylacja grawitacyjna. Ogrzewanie lokalu – grzejniki. Regulowanie temperatury: termostaty w każdym pomieszczeniu oprócz łazienki.

Budynek położony jest na działce nr 2582/183. Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 2582/183 stanowi B o powierzchni 0,5486 ha położona jest w Żorach, województwo śląskie, powiat Żory, jednostka ewidencyjna Żory, obręb ewidencyjny 247901\_1.0010, Żory. Zapisana jest w KW

GL1X/00011994/4 Sąd Rejonowy w Żorach. Wokół nieruchomości zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Położenie w stosunku do obiektów handlowych, usługowych, oświatowych – bardzo dobre. Dostępność komunikacyjna bardzo dobra. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. Wokół budynku znajdują się ulice wewnętrzne, częściowo utwardzone kostką brukową lub asfaltem. Działka jest nieogrodzona.

Osiedle Powstańców Śląskich – osiedle mieszkaniowe i dzielnica Żor. Oprócz bloków znajdują się tu domy jednorodzinne położone wzdłuż ulicy Hańcówka. Wschodnią granicę dzielnicy wyznacza ul. Dąbrowskiego. Południową i zachodnią granicę dzielnicy wydziela al. Zjednoczonej Europy (droga wojewódzka nr 932) prowadząca od drogi krajowej nr 81 do Wodzisławia. Północną granicę dzielnicy wyznacza ul. Wodzisławska. Na terenie osiedla znajduje się Szkoła Podstawowa nr 17 im. Stanisława Ligonia, kilka sklepów, lokali gastronomicznych i targowisko.

Wyposażenie lokalu w media: sieć energetyczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania, woda ciepła podgrzewana junkersem.

### 3.2.2. Opis poszczególnych składników budowlanych

Lokal mieszkalny

Lokal położony jest na dziewiątej kondygnacji (VIII piętro), w środkowej części budynku w XII kondygnacyjnym budynku z windą co trzecie piętro. Posadzki i schody na klatce schodowej z lastryka. Ściany w klatce schodowej są malowane. Stolarka okienna pcv, drzwi wejściowe z PCV. Drzwi do lokalu są drewniane zwykłe. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana zwykła płytowa z szybą. Stolarka okienna wewnątrz lokalu PCV 2 szybowa, parapety wewnętrzne betonowe, w pokoju z balkonem obłożone płytkami, zewnętrzne pcv. Ogrzewanie: grzejniki żeliwne z termostatami w łazience bez termostatu. Wysokość lokalu: 2,60 m.

Lokal nr 17

Pomieszczenie	Posadzka	Ściany i sufit
Pokój z balkonem.	Panele, na balkonie płytki	Trzy ściany tapetowane, reszta i sufit malowany
Kuchnia – urządzone częściowo z pokojem z balkonem.	Płytki	Ściana na zlewozmywakiem i boczna wyłożone płytkami, reszta wyłożone panelami, sufit malowany
Łazienka	Płytki. Kabina prysznicowa	Płytki, sufit malowany
Przedpokój	Płytki	Malowane
Pokój	Panele	Malowane z gładzią
Pokój	Panele	Tapetowane, ściana z oknem i sufit malowany

Pokój ze schowkiem – przejście z pokoju	Panele	Tapetowane, ściana z oknem i sufit malowany
---	--------	---

Stan techniczny lokalu jest średni, wykończenie standardowe. Lokal wymaga odświeżenia i malowania.

#### 4. Zastosowane podejście, metoda

Dla ustalenia aktualnej wartości wycenianej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Opis zastosowanej metody wyceny

Procedura postępowania jest następująca:

- a/ szczegółowa analiza wycenianej nieruchomości pod względem cech rynkowych,
- b/ wybór nieruchomości zastosowanych do porównania,
- c/ zestawienie nieruchomości wycenianej kolejno w pary z nieruchomościami porównywalnymi,
- d/ wybór głównych cech porównawczych,
- e/ dokonanie oceny wpływu tych cech na ceny transakcyjne rynku lokalnego,
- f/ określenie różnic pomiędzy wybranymi cechami porównawczymi w poszczególnych parach porównywalnych oraz współczynników korygujących te różnice,
- g/ określenie dla każdej z porównywalnych par wartości nieruchomości wycenianej, poprzez przemnożenie cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych przez współczynniki korygujące różnice pomiędzy wybranymi cechami porównawczymi tych nieruchomości,
- h/ określenie ostatecznej wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej ważonej z wyników uzyskanych przy porównywaniu poszczególnych par.

#### 5. Określenie wartości nieruchomości

##### 5.1. Informacja o lokalnym rynku nieruchomości

Żory leżą na Górnym Śląsku na Płaskowyżu Rybnickim nad rzeką Rudą. Według danych z 31 grudnia 2012 r. miasto miało 62 052 mieszkańców, a powierzchnia miasta wynosiła 64,64 km<sup>2</sup>. Na dzień 31 grudnia 2013 r. miasto liczyło 59 960 mieszkańców. 1 stycznia 2014 r. miasto Żory powiększyło swoją powierzchnię kosztem Rybnika o 0,26 ha. Żory graniczą z powiatami mikołowskim, pszczyńskim i rybnickim oraz miastami Jastrzębie-Zdrój i Rybnik.

W latach 1945–1954 siedziba gminy Żory i, ponownie, w latach 1977–1982 gminy Żory. W latach 1975–1998 Żory administracyjnie należały do województwa katowickiego.



Według danych z dnia 30 czerwca 2016 r. miasto liczyło 61 942 mieszkańców. Struktura ludności: ogółem – 61945 (stan na 31.12.2015), kobiety – 31589, mężczyźni – 30356, bezrobocie – 8,4 % (1545 osób, stan na 31.12.2015), przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto (2018) w PLN – 4 263,76 zł, czyli 88,2 % średniej krajowej. W końcu grudnia 2013 liczba zarejestrowanych bezrobotnych w Żorach obejmowała ok. 2,0 tys. mieszkańców, co stanowi stopę bezrobocia na poziomie 10,9 % do aktywnych zawodowo.

Dla określenia wartości rynkowej ww. prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania, analizie poddano rynek lokalny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Analiza rynku nieruchomości podobnych do wycenianej, obejmowała ocenę:

- a) kształtowania się popytu i podaży
- b) dynamiki i poziomu cen transakcyjnych
- c) czynników kreujących wartość.

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono badania rynku nieruchomości lokalowych w Żorach, lokale położone w budynkach najbliższej położonych przedmiotowej nieruchomości, tj. ul. Powstańców Śl. Dokonano analizy danych o transakcjach pod kątem występowania ewentualnych trendów czasowych charakteryzujących się generalnym wzrostem lub spadkiem cen rynkowych określonych rodzajów nieruchomości. Jak wynika z przeprowadzonej analizy na rynku gruntów o przeznaczeniu jak w punkcie 1 w latach 2022 – 2023 nie zauważono wzrostu cen w związku z upływem czasu, a zatem nie uwzględniono poprawki czasowej.

Poddano analizie transakcje zaistniałe w I kwartale 2022 – III kwartału 2023 roku spełniające warunki art. 155.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia Rady Ministrów – wartości rynkowej.

Zanotowano następujące transakcje – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Żory ul. Powstańców Śl.

Lp.	Data transakcji	Numer budynku, kondygnacja	Typ mieszkania	Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>	Cena 1 m <sup>2</sup> p.u. w zł
1.	02.2022 r.	3A	M-6	70,28	4 097,80
2.	10.2022 r.	3A	M-6	70,28	4 496,30
3.	03.2022 r.	3A	M-4	55,47	4 074,28
4.	06.2023 r.	3C	M-6	69,80	3 825,22
5.	08.2022 r.	3E	M-4	55,47	4 615,11
6.	03.2022 r.	3E	M-4	55,47	4 687,22
7.	05.2022 r.	4A	M-6	69,80	4 226,37

8.	04.2022 r.	4D	M-6	70,28	5 122,37
9.	11.2022 r.	4E	M-4	55,47	3 912,03
10.	10.2022 r.	5A	M-4	55,47	4 056,25
11.	01.2023 r.	5B	M-4	55,47	5 588,61
12.	07.2022 r.	6A	M-4	55,47	5 119,88
13.	04.2023 r.	7A	M-6	70,28	4 837,80
14.	03.2022 r.	7C	M-4	55,47	4 651,17
15.	07.2022 r.	7D	M-3	48,69	2 978,02
16.	07.2023 r.	9D	M-4	55,47	3 839,91
17.	04.2022 r.	9G	M-4	55,47	5 047,77
18.	07.2023 r.	10B	M-4	55,47	3 966,11
19.	09.2022 r.	10B	M-6	69,80	4 011,46
20.	03.2023 r.	10B	M-4	55,47	4 723,27
21.	03.2022 r.	10C	M-4	55,47	5 137,91
22.	04.2023 r.	10C	M-6	69,80	4 799,43
23.	09.2022 r.	10D	M-2	34,27	5 252,41
24.	08.2023 r.	10D	M-2	34,27	5 675,52
25.	04.2022 r.	10D	M-4	55,47	4 506,94
26.	09.2023 r.	11F	M-4	55,47	4 777,36
27.	06.2023 r.	11J	M-4	55,47	3 502,55
28.	11.2022 r.	12B	M-3	48,69	3 902,24
29.	11.2022 r.	12B	M-3	48,69	4 107,62
30.	07.2022 r.	12C	M-4	55,47	6 490,00
31.	10.2022 r.	12H	M-4	55,47	4 074,28
32.	06.2023 r.	12I	M-4	55,47	4 867,50
33.	05.2022 r.	13C	M-6	70,28	4 624,36
34.	08.2022 r.	13D	M-4	55,47	4 957,64
35.	04.2023 r.	14A	M-4	55,47	4 867,50
36.	09.2022 r.	16F	M-4	55,47	4 741,30

Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej waha się w granicach od 2 978,02 zł do 6 490 zł.

Zaobserwowano, że cechami rynkowymi porównawczymi mającymi wpływ na wartość takich nieruchomości są:

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny
1.	Położenie lokalu w określonej części miasta – osiedla	20 %
2.	Położenie lokalu w budynku	20 %
3.	Powierzchnia	10 %
4.	Dostępność infrastruktury usługowo-handlowej, pomocniczej	10 %
5.	Wyposażenie lokalu w urządzenia techniczne ich stan	10 %
6.	Miejsca postojowe dla samochodów – parkingi	10 %
7.	Stan techniczny lokalu	10 %
8.	Standard wykończenia	10 %
	Razem	100 %

## 5.2. Obliczenia

Dla potrzeb wyceny przyjęto obszar Miasta Żory, ul. Powstańców Śl. – rynek lokalny oraz badania cen I kwartał 2022 rok – III kwartał 2023 r. Dla porównań przyjęto 3 nieruchomości.

Cecha	Obiekt wyceniany	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3
Data transakcji	-	Maj 2022	Maj 2022	Kwiecień 2023
Cena transakcyjna w zł za 1 m <sup>2</sup> p.u.	-	2 600	2 850	2 250
Położenie	Powstańców Śl.	Powstańców Śl.	Powstańców Śl.	Powstańców Śl.
Usytuowanie na piętrze	VIII piętro	IV piętro	VII piętro	VIII piętro
Powierzchnia	Lokal 70,28 m <sup>2</sup> 4 pokoje	70,28 m <sup>2</sup> 4 pokoje	69,80 m <sup>2</sup> 4 pokoje	69,80 m <sup>2</sup> 4 pokoje
Dostępność infrastruktury usług.-handlowej	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Bardzo dobra
Stan techniczny instalacji i urządzeń	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Miejsca postojowe	Tak	Tak	Tak	Tak
Stan techniczny lokalu	Średni	Dobry - 10	Dobry - 10	Dobry - 10
Standard wykończenia	Standardowy	Standardowy	Standardowy	Standardowy
Suma poprawek		- 10	- 10	- 10
Cena skorygowana		2 340,00	2 565	2 025
Średnia arytmetyczna		2 310,00		

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wycenianego lokalu przyjęto jako średnią arytmetyczną ceny skorygowanej lokali przyjętych do porównania.

$$70,28 \text{ m}^2 \text{ p.u.} \times 2\,310,00 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.} = 162\,346,80 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość: 162 347 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące trzysta czterdzieści siedem złotych.

Wartość sprzedaży wymuszonej przyjęto w sposób szacunkowy na podstawie badań rynku w wysokości 30 %.

**162 347,00 zł x 0,7 = 113 642,90 zł**

**Przyjęto wartość: 113 643 zł**

Słownie: sto trzynaście tysięcy sześćset czterdzieści trzy złote.

## **6. 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. Wyceny dokonano zgodnie ze standardami zawodowymi zatwierdzonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

Wartość nieruchomości jest obecnie odzwierciedlaniem mechanizmu rynkowego, czyli procesu wzajemnego oddziaływania takich elementów jak popyt i podaż. Określona w operacie szacunkowym wartość ww. nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę jaką mogłaby ona uzyskać w wolnorynkowej transakcji kupna-sprzedaży przy założeniu że:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- strony są świadome wszystkich współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- obie strony nie działają w sytuacji przymusowej,
- strony mają stanowczy zamiar zawarcia transakcji kupna-sprzedaży,
- nieruchomość była wyeksponowana na rynku,
- obie strony mają czas na wynegocjowanie warunków kupna-sprzedaży.

## **7. Uwagi - zastrzeżenia**

7.1. Wycena została wykonana na zlecenie i w celu przedstawionym w pkt. 1 Wykorzystanie jej w innym celu jest nieuzasadnione. Operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy oraz uzgodnienia formy i treści takiej publikacji.

7.2. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Majątkowych.

7.3. Określając wartość nieruchomości nie uwzględniono opłat i podatków związanych z transakcją kupna-sprzedaży nieruchomości, tj. opłaty notarialnej i skarbowej oraz podatku dochodowego i VAT. Nie uwzględniono również wszelkich należności którymi nieruchomość może być obciążona z tytułu eksploatacji.

Określona wartość nie zawiera podatku VAT.

7.4. Ustalona w drodze szacunku wartość rynkowa ww. nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej, sprzedaż w III kwartale 2023 r.



Wypis z dokumentu sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Określenie dokumentu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Radlina
Miejsce udostępnienia	Urząd Miasta Żory
Treść wypisu	Miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żory zatwierdzony uchwałą 449/XXXII/21 z dnia 29 lipca 2021 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z dnia 13 sierpnia 2021 r. poz. 5319 działka nr 2582/183 położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu B13MW i w terenach dróg dojazdowych o symbolu B14KDD.
Wypis sporządził 21.09.2023 r.	

