

OPINIA

w formie operatu szacunkowego
określający wartość rynkową odrębnego prawa do lokalu mieszkalnego nieruchomości
lokalowej (dla aktualnego sposobu użytkowania)

Adres: Wodzisław Śl., Os. XXX-lecia 133 lokal nr 8

Właściciel: Sylwia Ostrzołek

Wartość oszacowania nieruchomości 229 700 zł

Wartość oszacowania służebności mieszkania 583 000 zł

Wartość ustalono (według aktualnego sposobu użytkowania) wg stanu techniczno-
użytkowego dzień 13.09.2022 r.

Rybnik, 15 września 2022 r.

Autor operatu:
Dr Maria Tosta
Rzecznawca majątkowy

Nr uprawnień 2879

Biegły sądowy



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	4
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	6
5. Określenie wartości nieruchomości	7
5.1. Informacja o lokalnym rynku nieruchomości	7
5.2. Obliczenia	8
6. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego – służebności mieszkania	9
6.1. Określenie wartości nieruchomości obciążonej	9
7. Prezentacja wyniku końcowego, wnioski i uzasadnienie	11
	12
8. Uwagi – zastrzeżenia	12

Załączniki

Odpis Księgi Wieczystej nr GL1W/00060152/9 Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śl. –
opublikowana na portalu internetowym Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych, z dnia 24
sierpnia 2022 r. (zał. nr 1).

Mapa zasadnicza z dnia 29 sierpnia 2022 r. (zał. nr 2).

Uproszczony wypis z rejestru gruntów i wypis z kartoteki budynków z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zał.
nr 3)

Protokół z oględzin (zał. nr 4).

Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy
majątkowego (zał. nr 5).

Dokumentacja fotograficzna (zał. nr 6).

1. Dane formalno-prawne

1.1. Zleceniodawca

Zleceniodawcą opinii jest Krzysztof Kubica syndyk masy upadłości Kariny Budzińskiej zam. w Pielgrzymowicach przy ul. Podlesie 4A, zlecenie z dnia 17 sierpnia 2022 r.

1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest odrębne własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego - prawo własności – położonego w budynku mieszkalnym na działce nr 3095/291 zlokalizowana w Wodzisławiu Śląskim Osiedle XXX Lecia 133, województwo śląskie. Na dzień wykonania operatu, prawo to przysługuje Pani Sylwii Ostrzołek.

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 upadłościowej Krzysztofa Kubica.

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

Data stanu techniczno-użytkowego: 13 września 2022 r.

Data oględzin: 13 września 2022 r.

Data sporządzenia operatu: 15 września 2022 r.

Data określenia przedmiotu wyceny: 13 września 2022 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 –

Dziennik Ustaw z 2021 r. poz. 1990 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. 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 GL1W/00060152/9 Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śl. – opublikowana na portalu internetowym Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych, z dnia 24 sierpnia 2022 r. (zał. nr 1)

b/ uproszczony wypis z rejestru gruntów i wypis z kartoteki budynków z dnia 25 sierpnia 2022 r. (zał. nr 2)

c/ mapa zasadnicza z dnia 29 sierpnia 2022 r. (zał. nr 3)

d/ wgląd do planu zagospodarowania przestrzennego miasta,

e/ oględziny z dnia 13 września 2022 r. w trakcie której oceniono lokalizację i stan zagospodarowania nieruchomości, protokół z oględzin (zał. nr 4), dokumentacja fotograficzna (zał. nr 6),

f/ dane na temat przeprowadzonych transakcji – akty notarialne nieruchomości lokalowych.

2. Warunki i ograniczenia

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Wodzisławiu Śląskiego Nr XXV/255/16 z dnia 7 grudnia 2016 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z roku 2016 poz. 6993, działka nr 3095/291 położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu ZIIMW2.

3. Dane o nieruchomości

3.1. Stan prawny i oznaczenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest w Wodzisławiu Śląskim Osiedle XXX Lecia 133. Własność opisano w Księdze Wieczystej Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Wodzisławiu Śląskim KW GL1W/00060152/9 lokal mieszkalny nr 8 o powierzchni 56,86 m² w tym komórka nr 35 o powierzchni użytkowej 2,34 m². Udział związany z własnością lokalu 5686/776536 w nieruchomości wspólnej.

Właściciel: Sylwia Ostrzołek, córka Rudolfa i Barbary.

Dowód: odpis Księgi Wieczystej nr GL1W/00060152/9 z dnia 24 sierpnia 2022 r.

Dział III:

Ograniczone prawo rzeczowe. Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości.

Ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista ustanowiona zgodnie z par. 2 aktu notarialnego Rep. A Nr 341/2019 z dnia 30.01.2019 r.

Do nieruchomości objętej tą księgą wieczystą została wszczęta egzekucja.

Dział IV: wpis hipotek.

3.2. Opis nieruchomości

3.2.1. Opis ogólny

Budynek mieszkalny wykonany z elementów prefabrykowanych położony jest na działce nr 3095/291. Zgodnie z ewidencją gruntów działka nr 3095/291 stanowi B o powierzchni 0,3169 ha położona jest w Wodzisławiu Śląskim, województwo śląskie, obręb ewidencyjny 241504_1.0001, Wodzisław. Zapisana jest w KW GL1W/00053526/0 Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śl. 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.

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 trzecim piętrze w środkowej części budynku w 10 kondygnacyjnym budynku z windą co trzecie piętro. Budynek jest ocieplony. Schody na klatce schodowej z lastryka, posadzki wyłożone są płytkami. Ściany w klatce schodowej malowane. Stolarka okienna pcv, drzwi wejściowe z PCV.

Drzwi do lokalu są drewniane. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana zwykła. Stolarka okienna wewnątrz lokalu PCV, parapety wewnętrzne pcv, zewnętrzne metalowe.

Lokal nr 8

Pomieszczenie	Posadzka	Ściany i sufit
Przedpokój	Płytki	Panele
Pokój z balkonem	Panele, na balkonie płytki	Tapety, sufit malowany
Pokój	Panele	Tapety, sufit malowany
Pokój	Panele	Tapety, sufit malowany
Łazienka	Płytki, kabina prysznicowa	Płytki, sufit wyłożony panelami pcv
Kuchnia	Płytki	Częściowo płytki, tapety, sufit malowany
Komórka	Płytki	Malowane

Stan techniczny lokalu jest dobry, wykończenie standardowe.

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

Miasto geograficznie leży na Płaskowyżu Rybnickim (będącym częścią Wyżyny Śląskiej), nad rzeką Lesznicą, historycznie na Górnym Śląsku. Miasto położone w południowo-zachodniej części województwa śląskiego przy granicy z Czechami. Wodzisław położony jest w południowej części Płaskowyżu Rybnickiego, nad rzeką Lesznicą (prawy dopływ Olzy). Powierzchnia miasta wynosi 49,51 km². Miasto sąsiaduje z gminami: Godów, Gorzyce, Lubomia, Marklowice i Mszana oraz gminami-miastami: Pszów, Radlin. Miasto podzielone jest na 9 dzielnic: Jedłownik Szyb, Jedłownik-Turzyczka-Karkoszka, Kokoszyce, Nowe Miasto, Radlin II, Stare Miasto, Trzy Wzgórza, Wilchwy, Zawada.

Wodzisław Śląski jest ośrodkiem administracyjnym powiatu wodzisławskiego, węzłem drogowym. W mieście znajduje się stacja kolejowa na linii Katowice – Bogumin. Miasto jest również centrum handlowym dla powiatu. W Wodzisławiu działają wytwórnia koncentratów spożywczych "Agro Wodzisław", fabryki okien: "Termo Profil" i "KNS"; fabryka masztów "Alumast", fabryka flag "Flagowa Kraina", przedsiębiorstwa: "Pol-Eko-Aparatura", "Azis Mining Service", "Grilex", KES Poland; młyn "Złoty Kłos" oraz siedziba firmy "ITUM" sp. z o.o.

W Wodzisławiu Śląskim znajdują się tereny inwestycyjne włączone do Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W mieście znajdują się trzy ciepłownie: ZC Wodzisław Śląski, C. Jedłownik oraz EC 1 Maja. W Wodzisławiu działa galeria handlowo-rozrywkowa – "Galeria Karuzela". W mieście działa 6 sklepów wielkopowierzchniowych oraz kilkanaście supermarketów i dyskontów.

Wodzisław Śląski jest węzłem transportowym w południowej części województwa śląskiego.

Przez miasto przebiega kilka szlaków drogowych:

- Droga krajowa nr 78 (Chałupki – Wodzisław Śląski – Rybnik – Gliwice – Zawiercie – Chmielnik); pośrednio łącząca również – poprzez most nad Odrą w Chałupkach – m.in. czeską Ostrawę z Górnośląskim Okręgiem Przemysłowym,

- trzy drogi wojewódzkie:

- DW 932 (Wodzisław Śląski – Żory),
 - DW 933 (Racibórz – Wodzisław Śląski – Jastrzębie-Zdrój – Pszczyna – Chrzanów),
 - DW 936 (Wodzisław Śląski – Krzyżanowice),
- Obwodnica miejska tzw. „Droga Zbiorcza” W pobliżu miasta znajduje się kilka zjazdów z przebiegającej przez sąsiednie gminy autostrady:
- Autostrada A1 (Gdańsk – Toruń – Łódź – Piotrków Trybunalski – Częstochowa – Gliwice – Wodzisław Śląski – Gorzyczki).

Dla potrzeb wyceny przeprowadzono badania rynku nieruchomości lokalowych w Wodzisławiu Śl. Osiedle XXX Lecia. Poddano analizie transakcje zaistniałe w I kwartale 2022 – III kwartału 2022 roku spełniające warunki art. 155.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i Rozporządzenia Rady Ministrów – wartości rynkowej.

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 Wodzisław Śl. Os. XXX Lecia – rynek lokalny oraz badania cen I kwartał 2022 rok – III kwartał 2022 r. Dla porównań przyjęto 3 nieruchomości.

Cecha	Obiekt wyceniany	Transakcja 1	Transakcja 2	Transakcja 3
Data transakcji	-	Luty 2022	Marzec 2022	Lipiec 2022
Cena transakcyjna w zł za 1 m ² p.u.	-	4 672	3 826	3 982
Położenie	Os. XXX Lecia	Os. XXX Lecia	Os. XXX Lecia	Os. XXX Lecia
Usytuowanie na piętrze	III piętro	III piętro	V piętro	II piętro
Powierzchnia	Lokal 55,52 m ² 3 pokoje Komórka 2,34 m ²	46,66 m ² 3 pokoje	46,79 m ² 3 pokoje	55,25 m ² 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	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
Standard wykończenia	Standardowy	Standardowy	Standardowy	Standardowy
Suma poprawek		+ 00	+ 00	+ 00
Cena skorygowana		4 672	3 826	3 982
Średnia arytmetyczna		4 160		

Wartość 1 m² powierzchni użytkowej wycenianego lokalu przyjęto jako średnią arytmetyczną ceny skorygowanej lokali przyjętych do porównania.

54,52 m² p.u. x 4 160,00 zł/m² p.u. = 226 803,20 zł

Wartość 1 m² powierzchni komórki przyjęto w wysokości 30 % wartości 1 m² powierzchni użytkowej lokalu

2,34 m² x 1 248 zł/m² = 2 920,32 zł

Razem 226 803,20 zł + 2 920,32 zł = 229 723,52 zł

Przyjęto wartość: 229 700 zł

Słownie: dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset złotych.

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

229 700,00 zł x 0,7 = 160 790 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych.

6. Określenie wartości ograniczonego prawa rzeczowego – służebności mieszkania

Na przedmiotowej nieruchomości zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe – służebność mieszkania na rzecz córki – Karoliny Martyny Popardowskiej polegająca na prawie dożywotniego i bezpłatnego mieszkania w całym lokalu mieszkalnym nr 8 położonym na Osiedlu XXX Lecia nr 133 w Wodzisławiu Śląskim, gmina Wodzisław Śląski M., powiat wodzisławski, woj. Śląskie objętym księgą wieczystą Nr GL1W/00060152/9 Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim z własnością którego związany jest udział wynoszący 5686/776536 części w nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr GL1W/00053526/0 (Akt notarialny z dnia 30.01.2019 r. Repertorium A numer 341/2019 paragraf 2).

Ze względu na brak danych rynkowych umożliwiających określenie wpływu służebności mieszkania na wartość rynkową nieruchomości określono wartość samej służebności mieszkania przez obliczenie kosztów jej uzyskania – zgodnie z paragrafem 38 ust. 3 „Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości sporządzania operatu szacunkowego”. Wartość nieruchomości obciążonej służebnością mieszkania określono jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości nieobciążonej tym prawem a wartością tego prawa.

Sposoby określania wartości ograniczonych praw rzeczowych, w tym służebności mieszkania, są zawarte w tymczasowej nocie interpretacyjnej TNI IV.4. „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny”.

Wartość służebności mieszkania określa się w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej według wzoru:

$$W_s = D_r \times \{(1 + r)^n - 1\} / (1 + r)^n \times r$$

gdzie:

W_s - wartość służebności mieszkania,

D_r - wartość rocznego dochodu z najmu mieszkania zajmowanego przez osobę uprawnioną, którego jest pozbawiony właściciel nieruchomości,

r - stopa dyskontowa,

n - ilość lat przeciętnego dalszego trwania życia osoby uprawnionej według publikacji GUS.

Ustalono:

Powierzchnia użytkowa mieszkania objętego służebnością wynosi:

tj. „na prawie dożywotniego i bezpłatnego mieszkania w całym lokalu mieszkalnym nr 8”:

54,52 m².

Czynsz najmu.

Badano aktualne rynkowe stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych na terenie miasta Wodzisławia Śl. Z analizy wynika, że stawki czynszu najmu za lokale podobne do wycenianego kształtują się w przedziale od 30 – 50 zł/m² – przyjęto 35,00 zł/m². Czynsz nie obejmuje dodatkowych opłat za media (energię, wodę, gaz, ogrzewania itp.). Podany przedział dotyczy najmu mieszkań bez umeblowania i wyposażenia w AGD.

Przyjęta stawka czynszu najmu: 35,00 zł/m²

Miesięczny dochód z najmu mieszkania obliczono następująco:

$$D_m = 54,52 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ zł/m}^2 = 1\,908,20 \text{ zł}$$

Roczny dochód z najmu mieszkania wynosi:

$$D_r = 1\,908,20 \text{ zł} \times 12 \text{ m-cy} = 22\,898,40 \text{ zł przyjęto } 22\,898 \text{ zł}$$

Stopa dyskontowa ustalona na podstawie danych z rynku kapitałowego wynosi:

$$r = 2,50 \%$$

Osoba uprawniona:

- Karolina Martyna Popardowska - 30 lat

Według aktualnej publikacji GUS dotyczącej przeciętnego dalszego trwania życia w 2021 r. w Polsce (podregion rybnicki):

- kobiety dożywają do 71,7 lat

Czas trwania służebności ustalono na 41 lat

Wartość służebności mieszkania określona w podejściu dochodowym wynosi:

$$W_s = 22\,898 \text{ zł} \times \{(1 + 0,025)^{41} - 1\} / (1 + 0,025)^{41} \times 0,025$$

$$W_s = 583\,123,30 \text{ zł}$$

Przyjęto: 583 000 zł

Słownie: pięćset osiemdziesiąt trzy tysiące złotych.

6.1. Określenie wartości nieruchomości obciążonej

Wartość nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym określono jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości nieobciążonej tym prawem a wartością tego prawa.

Wartość nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym wynosi:

$$W_{NS} = 229\,700 \text{ zł} - 583\,000 \text{ zł} = -353\,300 \text{ zł}$$

Słownie: minus pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych.

7. 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 oraz charakteru i stanu rynku.

8. Uwagi - zastrzeżenia

8.1. 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.

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

8.3. 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.

8.4. 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 2022 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 Wodzisławia Śląskiego
Miejsce udostępnienia	Urząd Miasta Wodzisławia Śląskiego
Treść wypisu	Miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wodzisławia Śląskiego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Wodzisławiu Śląskiego Nr XXV/255/16 z dnia 7 grudnia 2016 roku, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z roku 2016 poz. 6993, działka nr 3095/291 położona jest w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu ZIIMW2.
Wypis sporządził 07.09.2022 r.	



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości	Nieruchomość odrębne własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 56,86 m ² , w tym pomieszczenie przynależne komórka o powierzchni użytkowej 2,34 m ² . Stan techniczny lokalu jest dobry, wykończenie jest standardowe. Lokal położony jest na III piętrze. Nieruchomość położona w Wodzisławiu Śl. Os. Osiedle XXX Lecia.
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 GL1W/00060152/9, budynek położony jest na działce nr 3095/291 o powierzchni 0,3169 ha zapisanej w Księdze Wieczystej Nr KW GL1WY/00053526/0.
Właściciel nieruchomości	Osoba fizyczna
Zastosowane podejście, metoda	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu ZIIMW2.
Szacunkowa wartość nieruchomości	229 700 zł Słownie: dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy siedemset złotych
Data określenia stanu techniczno-użytkowego	13 września 2022 r.
Data sporządzenia operatu i określenie wartości	15 września 2022 r.

