

# OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu mieszkalnego nr 4, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku mieszkalnego i prawie własności gruntu położonego w Szczecinie, przy ul. Księżycowej 1

KW lokalu SZ1S/00111111/1



## CEL WYCENY:

Zabezpieczenie wierzitelności kredytodawcy.

## DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:

09.05.2011

## DATA SPORZĄDZENIA:

09.05.2011

## OPERAT WYKONAŁ:

Rzeczoznawca Majątkowy

Podpis rzeczoznawcy:



Szczecin, dnia 09.05.2011r.

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

**Określenie nieruchomości** *Szczecin, ul. Księżycowa 1, działka nr 1234, o obszarze 1000m<sup>2</sup>, obręb X, powiat Szczecin, województwo zachodniopomorskie, KW nr 0000 - Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie.*

**Rodzaj i opis nieruchomości** *Lokal mieszkalny nr 4 na I piętrze, złożony z: 5 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, wc i komunikacji o łącznej powierzchni użytkowej 100,00 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 1,52 m<sup>2</sup> w budynku mieszkalnym czterorodzinnym przy ul. Księżycowej 1. KW lokalu SZ1S/001111111/1.*

**Cel wyceny** *Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.*

**Właściciel** *Pan X*

**Metoda wyceny** *Podjęcie porównawcze metoda korygowania ceny średniej*

**Data, na którą określono wartość rynkową** *09.05.2011*

**Aktualna wartość rynkowa nieruchomości** **500 000,00zł**

**słownie: pięćset tysięcy złotych**

**Docelowa wartość rynkowa nieruchomości** **=====**

**Data sporządzenia operatu** *09.05.2011*

**Opracował:** **Rzeczoznawca Majątkowy**

## **SPIS TREŚCI**

1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2.	CEL WYCENY	4
3.	PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1.	PODSTAWA FORMALNA	4
3.2.	PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
3.3.	ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	5
4.	DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5.	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1.	STAN PRAWNY	5
5.2.	OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	6
6.	PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	8
7.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
8.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	9
8.1.	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	9
8.2.	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	9
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	10
10.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	10
11.	KLAUZULE	11
12.	ZAŁĄCZNIKI	12

## **1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY**

Nieruchomość położona w miejscowości Szczecin, przy ul. Księżycowej, działka nr 1234, o obszarze 1000 m<sup>2</sup>, obręb X, gmina Szczecin, powiat Szczecin, województwo zachodniopomorskie, KW nr 0000 - Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie.

Przedmiotem wyceny jest lokal mieszkalny nr 4 położony na I piętrze przy ul. Księżycowej 1, złożony z: 5 pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, wc i komunikacji o łącznej powierzchni użytkowej 100,00 m<sup>2</sup>, wraz z pomieszczeniem gospodarczym o pow. 1,52 m<sup>2</sup> w budynku mieszkalnym czterorodzinnym, wraz z miejscem parkingowym. KW lokalu SZ1S/001111111/1.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej wraz z udziałem 500/10000 w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu, w stanie technicznym i użytkowym lokalu na dzień wizji lokalnej i wg cen transakcyjnych z daty wyceny.

## **2. CEL WYCENY**

Zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.

## **3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO**

### **3.1. Podstawa formalna**

Przedmiotową wycenę wykonano na podstawie zlecenia nr xxxxx..

### **3.2. Podstawy prawne i merytoryczne**

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. 2010 Nr 102, poz. 651 z 11.06.2010 r. z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004r. z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- 4) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny oraz Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004 r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.

### 3.3. Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 07.05.2011r.
- Dokumentacja nieruchomości przedłożona przez zamawiającego wycenę:
  - ✓ kopia odpisu z księgi wieczystej nr SZ1S/00111111/1 z dnia 13.04.2011r. godz.12:43
  - ✓ kopia aktu notarialnego Repertorium A - 1111/2004, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, z dnia 23.03.2004r.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości na terenie miasta Szczecin dzielnica Gumieńce, Warszewo, Osów, Bukowo, uzyskane w okresie od 02.2009

### 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

a. Data sporządzenia wyceny :

Wycenę sporządzono dnia 09 maja 2011r.

*(Przez datę sporządzenia wyceny należy rozumieć dzień, w którym opracowanie zakończono i podpisano.)*

b. Data określenia wartości :

Wartość nieruchomości określono na dzień 09 maja 2011r.

*(Przez datę określenia wartości należy rozumieć dzień, w którym nieruchomość warta była określoną w operacie szacunkowym kwotę. Wartość ta może pozostawać niezmienna w dalszym okresie, jednak operat szacunkowy może być wykorzystany nie dłużej niż przez okres dwunastu miesięcy od daty jego sporządzenia.)*

c. Data określenia stanu nieruchomości :

Stan nieruchomości określono na dzień 07 maja 2011r.

*(Przez dzień określenia stanu nieruchomości rozumieć należy datę, w której ustalono stan techniczno użytkowy przedmiotu wyceny, stan fizyczny i stan prawny a także stan otoczenia nieruchomości.*

*Jeżeli poszczególne stany ustalano w różnych datach, za dzień określenia stanu nieruchomości przyjmuje się datę ostatnią.)*

d. Data dokonania oględzin :

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 07 maja 2011r.

*(Jest to data (lub daty) w których rzeczoznawca wizytował nieruchomość dokonując oględzin, pomiarów etc.)*

### 5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

#### 5.1. Stan prawny

Lokal mieszkalny nr 4, położony w budynku mieszkalnym czterorodzinnym przy ul. Księżycowej 1 w Szczecinie, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 1234 o

obszarze 1000 m<sup>2</sup>, dla której urządzona jest Księga Wieczysta KW nr 00000.

Z własnością lokalu związany jest udział 500/10000 w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu.

Nieruchomość lokalowa nr 4 jest opisana w księdze wieczystej lokalowej nr SZ1S/00111111/1.

Stan w księdze wieczystej SZ1S/00111111/1 – na dzień 13.04.2011r

***Dział I (oznaczenie nieruchomości)***

Szczecin, ul. Księżycowa, lokal nr 4, lokal mieszkalny: 5 pokoi, przedpokój, kuchnia, łazienka, wc i komunikacji; odrębność - tak, obszar 100,00 m<sup>2</sup>

***Dział I sp. (spis praw związanych z nieruchomością)***

Właściciel lokalu, dla którego urządzono niniejszą księgę wieczystą ma udział w 500/10000 wspólnej części budynku i w gruncie, objętych księgą wieczystą KW nr 22222.

***Dział II (własność)***

Właścicielem nieruchomości opisanej w Księdze Wieczystej jest Pan X syn Jana i Jadwigi.

***Dział III (ciężary i ograniczenia)***

brak wpisów

***Dział IV (hipoteki)***

- Hipoteka umowna zwykła do kwoty 178.000,00 zł na rzecz Banku X z siedzibą w Warszawie, REGON: 00000000000000, jako zabezpieczenie spłaty kredytu zgodnie z umową nr xxxxxxx z dnia 01.08.2007r. Termin spłaty 30.09.2037r.
- Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 89.000,00 zł na rzecz Banku X z siedzibą w Warszawie, REGON: 00000000000000, jako zabezpieczenie spłaty odsetek, opłat i prowizji oraz innych kosztów banku wynikających z umowy nr xxxxxxx z dnia 01.08.2007r. Termin spłaty 30.09.2037r.

## **5.2. Opis głównych cech nieruchomości**

### Lokalizacja ogólna

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy ul. Księżycowej, w dzielnicy X, w zachodniej części miasta. Jest to dzielnica głównie domków jedno i kilku rodzinnych. Od zachodu X graniczą z gminami Y i Z, od wschodu z osiedlem V, a na północy ze W. Przez X przechodzi 4555 w ciągu ulic Piastowskiej i Zakamarek, prowadząca do przejść granicznych w Kołbaskowie i Rosówku, oraz 7 w ciągu ul. Sienkiewicza, prowadząca do przejścia granicznego w Lubieszynie.

Zaplecze handlowe jest dobrze rozwinięte, zarówno małe osiedlowe sklepiki zaopatrujące w

artykuły pierwszej potrzeby, jak również centrum handlowe.

Dostęp do placówek służby zdrowia, oświaty ( szkoły, przedszkola ) jest bardzo dobry. Dojście i dojazd do nieruchomości są dobre. Natężenie ruchu, zarówno pieszego jak i samochodowego w bezpośredniej bliskości szacowanego lokalu jest nieduże ze względu na to, że przedmiotowa nieruchomość leży w trzeciej linii zabudowy. Uciążliwość ruchu ulicznego o charakterze wewnątrz osiedlowym, dla lokatorów jest nieznaczna.

*Budynek mieszkalny* - wybudowany i oddany do użytkowania w 2004r., jednopiętrowy z użytkowym poddaszem, czterorodzinny.

*Elementy konstrukcyjne budynku :*

Fundamenty – betonowe

Ściany konstrukcyjne wewnętrzne – murowane z cegły

Ściany zewnętrzne nośne – murowane z cegły

Stropy – żelbetowe.

Dach – o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką

Elewacja budynku – docieplona z tynkiem lekkim na siatce.

Stolarka okienna – pcv

Drzwi wejściowe do budynku – antywłamaniowe

Wyposażenie w instalacje – energia elektryczna, wodna, kanalizacji sanitarnej, gazowa, domofon, telefoniczna.

*Lokal mieszkalny* – położony na I piętrze budynku mieszkalnego czterorodzinnego, o łącznej powierzchni użytkowej 100,00 m<sup>2</sup> .

*Elementy wykończeniowe lokalu :*

- Podłogi – panele podłogowe w pokojach i przedpokoju, w kuchni i łazience terakota
- Ściany – gładkie malowane , w kuchni i łazience glazura
- Sufity – tradycyjne malowane, w przedpokoju sufit podwieszany
- Stolarka okienna – pcv
- Drzwi - wejściowe –antywłamaniowe, wewnętrzne – drewniane, pełne.
- Łazienka - prysznic, wanna, umywalka.

*Instalacje* – wodna, kanalizacyjna, energii elektrycznej, domofonowa, ogrzewania centralnego (piec Vaillant), telefoniczna.

Stan techniczny lokalu – bardzo dobry

Układ przestrzenno-funkcjonalny – korzystny, lokal rozkładowy

Standard lokalu – dobry-podwyższony.

*Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego równą 100,00m<sup>2</sup> przyjęto zgodnie z treścią odpisu z księgi wieczystej lokalu, z dnia 13.04.2011r, godz. 12:43.*

## 6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Rady Miasta Nr XXI/131/2010 z dnia 27.09.2010 r. (Dz. Urz. woj. zachodniopomorskiego nr 100 poz. 189 z dnia 10.11.2010 r.).

*Teren elementarny Z.X.5012.MN,U*

### 1. ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane.

### 2. ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

### 3. ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9,5m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) budynki kryte dachami stromymi minimum dwuspadowymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 35%,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 40%,
  - c) dla zabudowy szeregowej 50%;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 5) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu 1.KDW – droga wewnętrzna.
- 6) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### 4. ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej 300m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej bezpośrednio przylegającej do dróg określonych na rysunku zmiany planu:
  - a) 20 m dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 8 m dla zabudowy szeregowej;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale 75° – 105°;
- 4) dopuszcza się podział na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej.

### 5. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu: Z.X.2021.KD.L (Zbójnicka) i/lub Z.X.2022.KD.L (Harnasiów) i/lub Z.X.2023.KD.D i/lub Z.X.2039.KD.D i/lub drogi 1.KDW;
- 2) realizację zabudowy wymienionej w ust. 1, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych,



warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;

b) biura i usługi – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w ulicach: Z.X.2021.KD.L, Z.X.2022.KD.L,

Z.X.2023.KD.D, Z.X.2039.KD.D i drodze 1.KDW;

2) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV do likwidacji.

### **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI**

#### **8.1. Rodzaj określonej wartości**

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

*„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu następujących założeń:*

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

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

#### **8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

Zgodnie z treścią Ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997 r., Rozporządzeniem Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oraz Krajowymi Standardami Wyceny (KSWP i KSWs), ustalenia szacunkowej wartości rynkowej prawa do przedmiotowej nieruchomości dokonano z wykorzystaniem *podejścia porównawczego i metody korygowanej ceny*

średniej.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, oraz cechy tych nieruchomości.

Wartość rynkową oznaczonego prawa do nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

*Procedura postępowania przy wycenie metodą korygowanej ceny średniej:*

Przyjęty algorytm postępowania, przy wycenie metodą korygowanej ceny średniej, składa się z niżej wyszczególnionych etapów:

Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.

Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych. Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ( $C_{\min}$ ) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ( $C_{\max}$ ).

Określenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej).

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$u_i$  – oznacza wielkość  $i$ -tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

$n$  - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

## 10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego nr 4, położonego w budynku wielorodzinnym, przy ul. Księżycowej według stanu aktualnego na dzień wizji lokalnej wg cen transakcyjnych z daty wyceny wynosi:

500 000,00zł

Powyższa wartość oznaczonego prawa do nieruchomości lokalowej, otrzymana w wyniku szacowania, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, obrazuje poziom cen uzyskiwanych na lokalnym rynku, za prawa do nieruchomości lokalowych podobnych do szacowanej pod względem cech indywidualnych.

Zanotowano transakcje sprzedaży praw do nieruchomości lokalowych mieszkalnych, w których uzyskane ceny transakcyjne potwierdzają wartość uzyskaną w niniejszym operacie szacunkowym.

Otrzymana wartość mieści się w przedziale cen za podobne lokale będące przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku lokalnym, w okresie od .02.2009 r.

## 11. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
- Niniejsza wycena może być wykorzystana jedynie przez *Zamawiającego* do celu i w zakresie określonym w opracowaniu.
- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi KSWP i KSWŚ oraz przepisami prawa.
- Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie lub publikacji bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści.
- Niniejszy operat nie może być udostępniany osobom trzecim bez zgody autora.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji, ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
- Niniejszy operat może stanowić jedynie funkcję posiłkową w ocenie możliwości zabezpieczenia wiarygodności; nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
- Wykonujący operat szacunkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, a także za wady i braki w dokumentacji udostępnionej przez Zamawiającego. Zakłada się, iż autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian prawnych i rynkowych zachodzących na rynku nieruchomości.
- Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, a w szczególności podatku VAT.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku.
- Operat zawiera 23 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

**12. ZAŁĄCZNIKI**

- Dokumentacja fotograficzna.
- Lokalizacja budynku na planie miasta,
- Dokumenty