

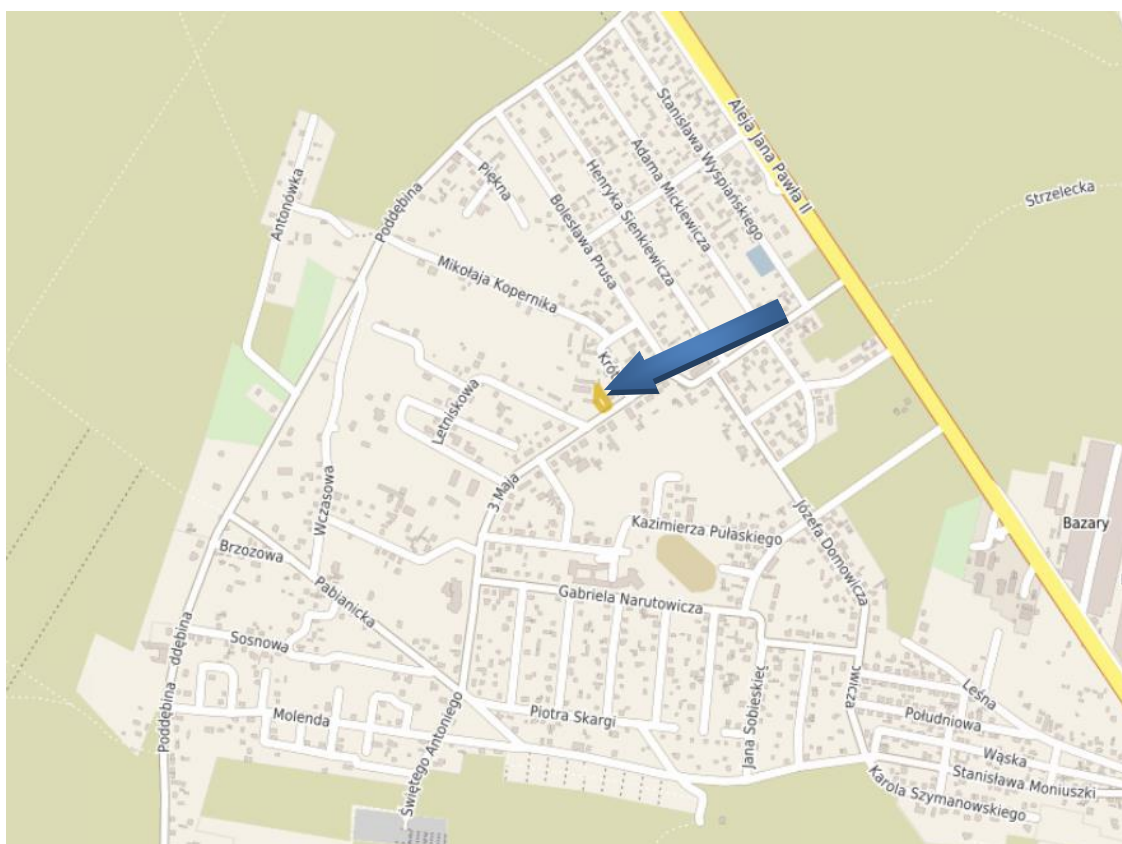
Ewa Bykowska AKADEMIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI  
ul. Energetyków 20, 97 – 300 Piotrków Trybunalski  
tel. 504 180 853, e – mail: [biuro@akademia-wyceny.pl](mailto:biuro@akademia-wyceny.pl)  
NIP: 771 – 228 – 97 – 56, REGON: 100620544  
[www.akademia-wyceny.pl](http://www.akademia-wyceny.pl)



znak sprawy: 1014-SEE-2.711.383.2021.RR

### OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości  
gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 60 położoną w obrębie 08 miasta Tuszyna,  
w gminie Tuszyn, powiat łódzki wschodni, województwo łódzkie



**AUTOR OPERATU:** Ewa Bykowska, upr.4754

Polisa OC: PZU seria TPO Nr 1017757589

Piotrków Trybunalski, marzec 2022 r.

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres nieruchomości<br>dz. ew. nr 60, obręb 08 miasta Tuszyna, gmina Tuszyn, powiat łódzki wschodni, województwo łódzkie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p style="text-align: center;">Określenie nieruchomości:</p> <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 60 położone w obrębie 08 miasta Tuszyna. Działka jest położona po północnej stronie drogi dojazdowej, to teren o regularnym kształcie, płaskim ukształtowaniu. Nieruchomość częściowo ogrodzona, wykorzystywana jako dojazd do budynków wielorodzinnych. W południowej części działki (front działki od strony ul. 3 Maja) znajduje się ogrodzenie z siatki na słupkach betonowych, na podmurówce betonowej, długości ok. 19 m, wys. ok. 1,5 m. Na terenie działki znajduje się ok. 9,0 m<sup>2</sup> utwardzenia z kostki betonowej. Powierzchnia nieruchomości wynosi 771 m<sup>2</sup>. Działka położona w terenie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego – w jednostce A2MN o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nieruchomość stanowi współwłasność osób fizycznych oraz osób prawnych. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta PT1P/00091526/3 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim.</p> |
| <p style="text-align: center;">Zakres i uwarunkowania wyceny:</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu rzeczy i praw majątkowych oraz cen rynkowych z dnia oględzin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p style="text-align: center;">Cel wyceny:</p> <p>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu rzeczy i praw majątkowych oraz cen rynkowych z dnia oględzin dla potrzeb czynności egzekucyjnych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p style="text-align: center;">Metoda wyceny:</p> <p>Zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania korygowania ceny średniej do określenia wartości rynkowej prawa do przedmiotowej nieruchomości wg stanu i cen na dzień oględzin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p style="text-align: center;">Data określenia wartości rynkowej:</p> <p style="text-align: center;">18.03.2022 r.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p style="text-align: center;"><u>Wartość rynkowa</u> prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej wg stanu i cen na dzień oględzin wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><b>78 000 zł, słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych.</b></p> <p>Wartość udziału <b>JURIMEX SP. z o.o.</b> (4810/5310): <b>70 655 zł, słownie: siedemdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć złotych.</b></p> <p>Wartość udziału <b>osoby fizycznej</b> (500/5310): <b>7 345 zł, słownie: siedem tysięcy trzysta czterdzieści pięć złotych</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Opracowanie:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p style="text-align: center;">Data sporządzenia operatu:</p> <p style="text-align: center;">18.03.2022 r.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....                                                                 | 4  |
| 1.1. Przedmiot wyceny .....                                                                        | 4  |
| 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny .....                                                           | 4  |
| 2. CEL WYCENY .....                                                                                | 4  |
| 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....                                                 | 4  |
| 3.1. Podstawa formalna .....                                                                       | 4  |
| 3.2. Podstawy prawne .....                                                                         | 4  |
| 3.3. Podstawy merytoryczne wyceny .....                                                            | 4  |
| 3.4. Źródła danych o nieruchomości .....                                                           | 5  |
| 4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....                                        | 5  |
| 5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....                                                  | 5  |
| 5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości .....                                                 | 5  |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości .....                                        | 7  |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM .....                                           | 9  |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO .....                                                 | 10 |
| 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY ..... | 12 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ .....                  | 14 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSEKAMI I UZASADNIENIEM .....                                          | 16 |
| 11. KLAUZULE I OGRANICZENIA .....                                                                  | 17 |
| 12. PODPIS AUTORA OPERATU .....                                                                    | 17 |
| 13. ZAŁĄCZNIKI .....                                                                               | 17 |

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 60 położone w obrębie 08 miasta Tuszyna. Działka jest położona po północnej stronie drogi dojazdowej, to teren o regularnym kształcie, płaskim ukształtowaniu. Nieruchomość częściowo ogrodzona, wykorzystywana jako dojazd do budynków wielorodzinnych. W południowej części działki (front działki od strony ul. 3 Maja) znajduje się ogrodzenie z siatki na słupkach betonowych, na podmurówce betonowej, długości ok. 19 m, wys. ok. 1,5 m. Na terenie działki znajduje się ok. 9,0 m<sup>2</sup> utwardzenia z kostki betonowej. Powierzchnia nieruchomości wynosi 771 m<sup>2</sup>. Działka położona w terenie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego – w jednostce A2MN o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nieruchomość stanowi współwłasność osób fizycznych oraz osób prawnych. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta PT1P/00091526/3 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim.

### 1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu rzeczy i praw majątkowych oraz cen rynkowych z dnia oględzin.

## 2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu rzeczy i praw majątkowych oraz cen rynkowych z dnia oględzin dla potrzeb czynności egzekucyjnych.

-podstawa prawna: art. 110s § 1 i 110r § 2 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. – o postępowaniu egzekucyjnym w administracji [tekst jednolity Dz.U. z 2020 roku, poz. 1427 z późn. zm.] oraz art. 150 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.].

## 3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **Naczelnika Urzędu Skarbowego Łódź – Widzew** z dnia 01.12.2021 roku, znak sprawy: 1014-SEE-2.711.383.2021.RR.

### 3.2. Podstawy prawne

-  Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.).
-  Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 555 z późn. zm.).
-  Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1125)..

### 3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

-  „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych ;
-  Serwis Prawniczy DeltaLex.pl,
-  G. Bieniek, A. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk – Ustawa o gospodarce nieruchomościami – komentarz, wydawnictwo prawnicze „LexisNexis” - Warszawa 2010r.,

-  M. Prystupa – Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – Warszawa 2001 r.,
-  S. Żróbek, M. Belej – Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości – EDUCATERRA Sp. z o.o. - Olsztyn 2000 r.,
-  Praca zbiorowa pod redakcją Jerzego Dydenki – Szacowanie nieruchomości – Dom Wydawniczy ABC – 2006 r.,
-  M. Chumek - Materiały szkoleniowe PFSRM - sierpień 2010 roku,
-  Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – (PKZW) – jako nota interpretacyjna Nr 1 „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.;

### **3.4. Źródła danych o nieruchomości**

-  Oględziny nieruchomości przeprowadzone dnia 07 lutego 20221 roku;
-  Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.
-  Analiza cen rynkowych w obrocie podobnymi nieruchomościami na rynku lokalnym uzyskane z odpisów Aktów Notarialnych gromadzonych w Starostwie Powiatowym w Łodzi;
-  Informacje z lokalnych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

## **4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

- |                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny                           | - 18.03.2022 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 07.02.2022 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny    | - 07.02.2022 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości             | - 07.02.2022 r. |

## **5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY**

### **5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości**

Na dzień oględzin dla przedmiotowej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta PT1P/00091526/3 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim.

*Dział I - „Oznaczenie nieruchomości”*

- województwo: łódzkie
- powiat: łódzki wschodni
- gmina: Tuszyn
- miejscowość: Tuszyn,
- obręb ewidencyjny: 08, Tuszyn miasto
- identyfikator działki: ---
- numer działki: 60
- ulica: 3 Maja 33
- powierzchnia [ha]: 0,0771.
- sposób korzystania: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane.

*Dział I - Sp „Spis praw związanych z własnością”:*

- brak wpisu.

**Dział II „Własność”**

- forma władania: własność,

- udział: 4810/5310

- inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: **JURIMEX Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.**

- udział: 500/5310

- osoba fizyczna: **Daniel Jerzy Dudek**, Marek, Ewa, 80091316277.

**Dział III „Prawa, roszczenia i ograniczenia”:**

- **inny wpis:** czyni się wzmiankę o wszczęciu egzekucji z udziału 4810/5310 części w nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą należącego do "JURIMEX" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Łodzi - na podstawie art. 110 c ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2019 r.poz.1438 z póź.zm). w oparciu o tytuły wykonawcze - wezwanie do zajęcia nieruchomości nr 1014-SEE.711.9094846.2019.MSZ. z dnia 09 września 2019 roku.

- Skarb Państwa: **Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego Łódź-Widzew**, Łódź.

**Dział IV „Hipoteki”:**

Są wpisy.

Księgę wieczystą badano w dniu 07.02.2022 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

Na dzień sporządzania niniejszej wyceny dane w księdze wieczystej są zgodne z danymi w ewidencji gruntów.

Do dalszej wyceny przyjęto parametry działki zgodne ze stanem prawnym ustalonym powyżej.

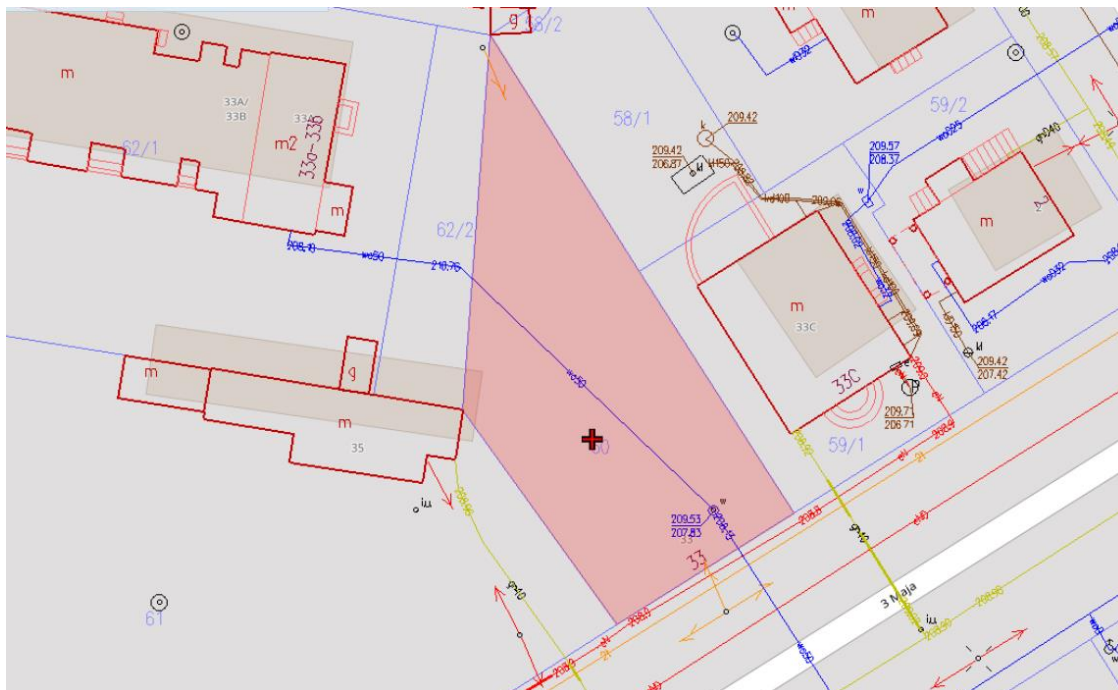
Zapisy działów III i IV nie mają wpływu na oszacowaną wartość nieruchomości.

**Ewidencja gruntów**

Na podstawie informacji zawartych w wypisie z rejestru gruntów stwierdzono poniższe.

|                                                          |                                                                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| województwo                                              | łódzkie                                                                    |
| powiat                                                   | łódzki wschodni                                                            |
| jednostka ewidencyjna                                    | Tuszyn – miasto                                                            |
| obręb ewidencyjny                                        | 0008                                                                       |
| właściciel                                               | Daniel Dudek – udział 500/5310<br>JURIMEX Spółka z o.o. – udział 4810/5310 |
| numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów | PT1P/00091526/3                                                            |
| nr działki                                               | 60                                                                         |
| użytek   powierzchnia [ha]                               | Bp   0,0771                                                                |
| powierzchnia działki [ha]                                | 0,0771                                                                     |

Poniżej przedstawiono wyciąg z mapy ewidencyjnej.



Ze względu na przebiegający przez środkową część działki wodociąg działka nie może zostać wykorzystana pod zabudowę kubaturową. Ograniczenie to uwzględniono za pomocą współczynnika korygującego.

#### **Dostęp do drogi publicznej**

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony południowej – drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej.

### **5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości**

#### *Lokalizacja i otoczenie nieruchomości*

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w miejscowości Tuszyn, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Lokalizację ogólną oraz sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości na tle nieruchomości przyjętych do wyceny określono jako korzystne.

#### *Opis nieruchomości*

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 60 położone w obrębie 08 miasta Tuszyna. Działka jest położona po północnej stronie drogi dojazdowej, to teren o regularnym kształcie, płaskim ukształtowaniu. Nieruchomość częściowo ogrodzona, wykorzystywana jako dojazd do budynków wielorodzinnych. W południowej części działki (front działki od strony ul. 3 Maja) znajduje się ogrodzenie z siatki na słupkach betonowych, na podmurówce betonowej, długości ok. 19 m, wys. ok. 1,5 m. Na terenie działki znajduje się ok. 9,0 m<sup>2</sup> utwardzenia z kostki betonowej. Powierzchnia nieruchomości wynosi 771 m<sup>2</sup>.



Mając na uwadze m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 lutego 2016 roku (sygn.. IV CSK 232/15) podstawą opisu i oszacowania nieruchomości jest wartość rynkowa ustalona w trybie przepisów gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z definicją wartości rynkowej jest to wartość, którą szacuje się na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości mogących stanowić przedmiot obrotu wolnorynkowego. Zgodnie z przepisem art. 929 § 1 k.p.c. przy egzekucji z nieruchomości, zajęciem objęta jest nie tylko sama nieruchomość, lecz także wszystko, co stanowi przedmiot obciążenia hipoteki. Zgodnie z art. 84 i następne ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007ze zm.) zajęciem objęte są zatem także: części składowe nieruchomości, przynależności nieruchomości, pożytki naturalne i cywilne. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania (art. 48 k.c.). W przedmiotowej opinii nie określano odrębnie wartości ogrodzenia oraz utwardzenia z kostki co w świetle poniższych ustaleń nie stanowi naruszenia przepisu 948 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają w mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartości praw nieokreślonych sumą pieniężną obciążających

nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw. Według art. 46 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Natomiast art. 48 k.c. stanowi, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego nie posługują się własnymi definicjami "budynku", "budowli", "urządzeń". Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie ma możliwości określenia cen rynkowych dla części składowych nieruchomości (jak można by domniemywać z treści art. 948 § 2 k.p.c.) ponieważ takie części samodzielnie na rynku nie występują.

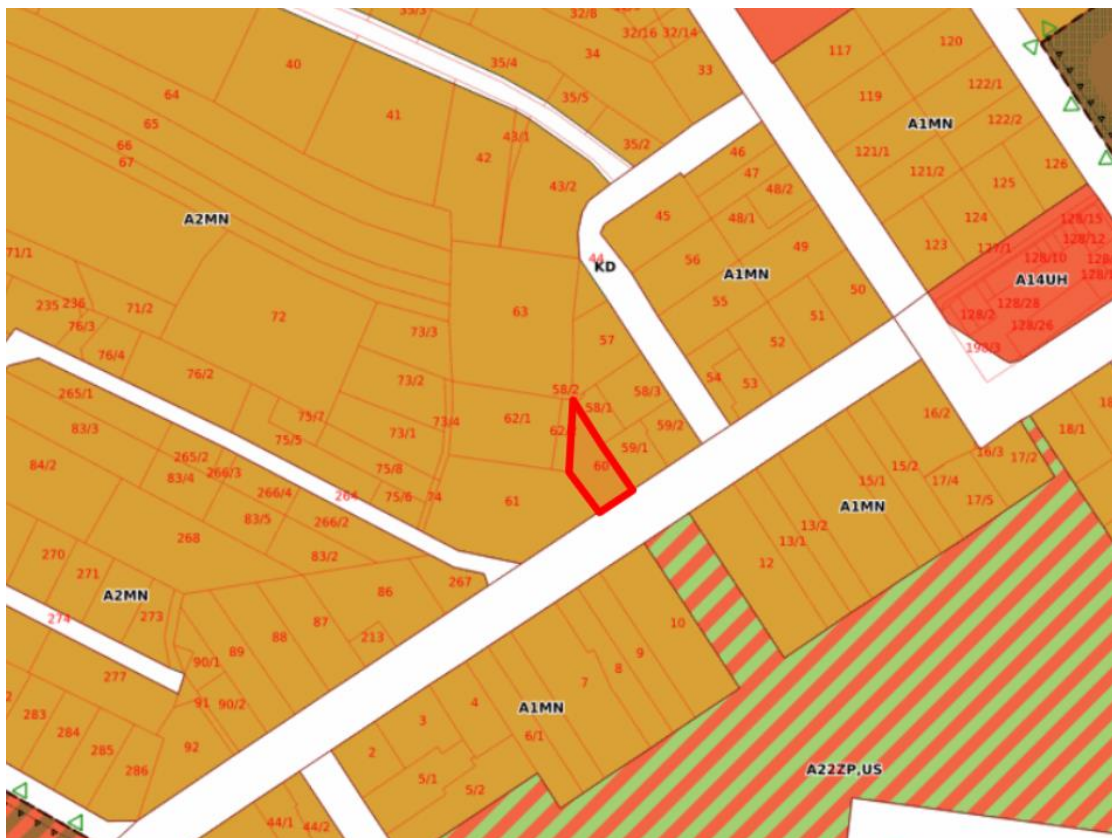
## **6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie wycenianej nieruchomości określa Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XVIII/115/04 Rady Miejskiej w Tuszynie z dnia 18.06.2004 r. Zgodnie z załącznikiem graficznym szacowana działka położona jest w terenach oznaczonych symbolem A2MN. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A2 MN plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca.
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 2) usługi związane z obsługą mieszkańców jedynie jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub do niego dobudowane.
3. Charakter działań:
  - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością wymiany, rozbudowy lub przebudowy,
  - 2) realizacja zabudowy.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) minimalna powierzchnia nowych działek po podziale – 800 m<sup>2</sup>,
  - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 0,80 m npt,
    - b) usługowej i garaży – 1 kondygnacja naziemna,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80%,
  - 4) minimalna szerokość nowych ulic dojazdowych obsługujących działki – 10 m w liniach rozgraniczających.
5. Architektura: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy sąsiadującej i lokalnej tradycji budowlanej.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy: obowiązek maksymalnej ochrony istniejącej zieleni wysokiej i nasycenie zielenią nowych działek.



## 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

W procesie wyceny przeanalizowano:

Obszar – miasto Tuszyn.

Okres analizy cen transakcyjnych – od kwietnia 2021 r. do dnia oględzin,

Rynek lokalny jako rynek prawa własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

Wyceniana nieruchomość położona jest na terenie miasta Tuszyna, w obrębie 008, w powiecie łódzkim wschodnim.

Powiat Łódzki Wschodni położony jest w centralnej części województwa łódzkiego i obejmuje obszar bliski 500 km<sup>2</sup>.

Pod względem powierzchni Powiat znajduje się na 18 miejscu wśród 21 Powiatów ziemskich województwa łódzkiego.

Ogólna liczba ludności to 70 619 osób (według stanu na 30 VI 2016 r.). Średnia gęstość zaludnienia to 141 osób/km<sup>2</sup>.

Średnia gęstość zaludnienia stawia Powiat Łódzki Wschodni na 7 miejscu pod względem zaludnienia wśród powiatów ziemskich województwa łódzkiego. Sieć osadniczą tworzą miasta: Koluszki, Rzgów i Tuszyn oraz 143 miejscowości wiejskie. Wśród mieszkańców przeważa ludność obszarów wiejskich.

Powiat graniczy z sześcioma innymi Powiatami:

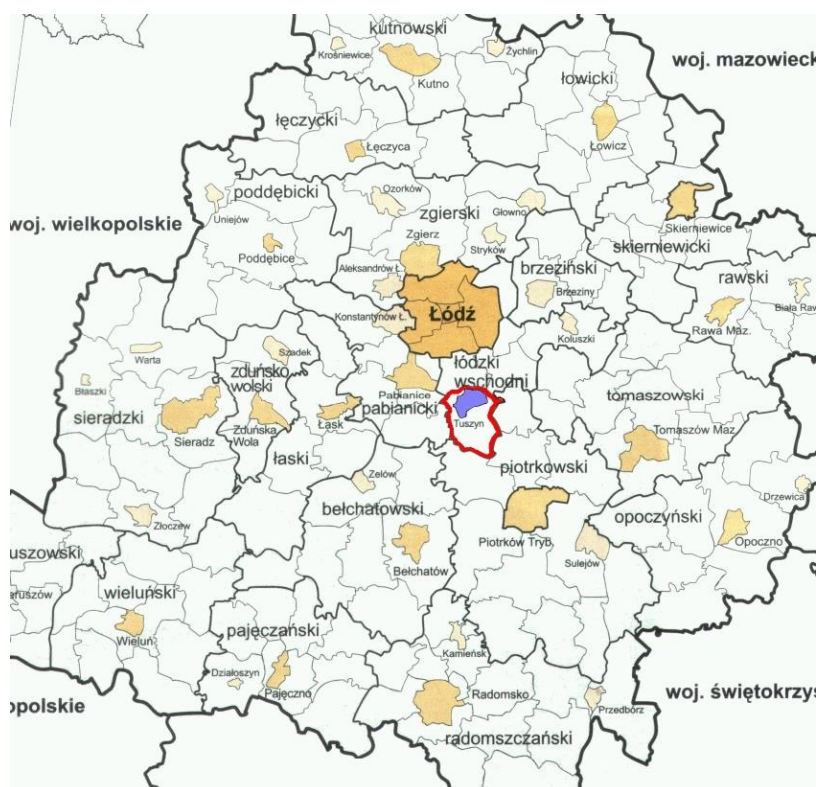
- w kierunku zachodnim: z łódzkim grodzkim, pabianickim i zgierskim,
- w kierunku południowo-wschodnim: z tomaszowskim i piotrkowskim,
- w kierunku północno-wschodnim: z brzezińskim.

Powiat Łódzki Wschodni jest położony na południowy wschód od Łodzi i obejmuje 6 gmin: Koluszki, Rzgów, Tuszyn (gminy miejsko-wiejskie), Andrespol, Brójce, Nowosolna (gminy wiejskie).

Gmina Koluszki leży w centralnej Polsce, na terenie województwa łódzkiego, obejmując swoim obszarem 15 tys. ha i licząc ponad 23 tys. mieszkańców. Jednym z największych atutów Gminy jest jej centralne położenie w kraju.

Gmina Tuszyn położona jest w środkowej części Województwa Łódzkiego w Powiecie Łódzkim - Wschodnim, na południe od miasta Łodzi. Gmina Tuszyn wchodzi w skład Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, stanowiąc dla niej fragment południowego pasma rozwojowego. Gmina położona jest pomiędzy dwoma dużymi miastami: Łodzią - obecnie stolicą województwa odległą o 22 km, oraz Piotrkowem Trybunalskim - byłym miastem wojewódzkim odległym o 25 km.

O centralnym położeniu Tuszyń w stosunku do innych większych ośrodków miejskich tego regionu świadczą odległości: do najbliższego miasta Rzgów 10 km, Pabianice 17 km, Bełchatów 31 km, a Tomaszowa Mazowieckiego 36 km. Gmina Tuszyn graniczy z następującymi gminami: Dłutów, Czarnocin, Grabica, Moszczenica, Brójce, Rzgów i Pabianic.



### **Analiza rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**

Z analizy rynku wynika, iż tereny rolne są przedmiotem obrotu rynkowego. W procesie wyceny zastosowano trend czasowy na poziomie 0%. Ustalono, iż ceny transakcyjne przedmiotowych nieruchomości zależą przede wszystkim od dojazdu, otoczenia i sąsiedztwa i kształtują się w granicach od około 50 zł za 1 m<sup>2</sup> do około 144 zł w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu

Spośród odnotowanych transakcji kupna sprzedaży nieruchomości, wyselekcjonowano te które uznano za najbardziej podobne. Odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Rodzaj i ilość zawartych w analizowanym okresie transakcji pozwalają na zastosowanie w wycenie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny

średniej. Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1

**Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny**

| L.p. | Miasto | Obręb | Data_trans | Cena_trans [zł] | Pow. [m2] | Otoczenie | Dojazd | Cena jedn. [zł/m2] |      |
|------|--------|-------|------------|-----------------|-----------|-----------|--------|--------------------|------|
| 1    | Tuszyń | 0008  | 29 kwi 20  | 145 000,00      | 1000,00   | dobrze    | średni | 144,89             | Cmax |
| 2    | Tuszyń | 0005  | 21 maj 20  | 76 750,00       | 950,00    | średnio   | średni | 80,73              |      |
| 3    | Tuszyń | 0005  | 21 maj 20  | 80 400,00       | 1000,00   | średnio   | średni | 80,34              |      |
| 4    | Tuszyń | 0014  | 31 lip 20  | 70 000,00       | 765,00    | dobrze    | dobry  | 91,44              |      |
| 5    | Tuszyń | 0010  | 30 gru 20  | 50 000,00       | 876,00    | dobrze    | średni | 57,05              |      |
| 6    | Tuszyń | 0005  | 21 sty 21  | 125 000,00      | 1000,00   | średnio   | średni | 124,94             |      |
| 7    | Tuszyń | 0008  | 4 mar 21   | 69 080,00       | 628,00    | dobrze    | średni | 109,95             |      |
| 8    | Tuszyń | 0008  | 9 mar 21   | 96 000,00       | 763,00    | dobrze    | średni | 125,77             |      |
| 9    | Tuszyń | 0005  | 1 kwi 21   | 84 000,00       | 1000,00   | średnio   | średni | 83,97              |      |
| 10   | Tuszyń | 0010  | 27 kwi 21  | 105 000,00      | 754,00    | dobrze    | średni | 139,21             |      |
| 11   | Tuszyń | 0008  | 13 lip 21  | 13 653,00       | 118,00    | dobrze    | dobry  | 115,67             |      |
| 12   | Tuszyń | 0001  | 19 lip 21  | 103 000,00      | 800,00    | średnio   | średni | 128,72             |      |
| 13   | Tuszyń | 0014  | 12 sie 21  | 63 000,00       | 702,00    | dobrze    | dobry  | 89,72              |      |
| 14   | Tuszyń | 0015  | 6 wrz 21   | 50 000,00       | 993,00    | średnio   | średni | 50,34              | Cmin |
| 15   | Tuszyń | 0005  | 13 sty 22  | 120 000,00      | 923,00    | średnio   | średni | 130,00             |      |

Blizsze dane identyfikujące nieruchomości i transakcje z uwagi na wymóg zachowania poufności nie są przedstawione w operacie, natomiast znajdują się w materiałach źródłowych rzeczoznawcy<sup>1</sup>.

## 8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z Zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej wg stanu rzeczy i praw majątkowych oraz cen rynkowych z dnia oględzin. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień oględzin.

### *Określenie wartości rynkowej nieruchomości*

Wartość rynkową, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art.151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowych nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;

<sup>1</sup> Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 06.08.2014 roku, sygn II SA/Łd 362/14

- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości.

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także Standardy Zawodowe, dały podstawę do zastosowania **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej** dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny.

Decydując się na przyjęcie wymienionej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, ich indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

Podejście porównawcze zdefiniowane jest w art. 153 ust. 1 w/w ustawy: „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

W **metodzie korygowania ceny średniej** porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej:

- ustalenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen,
- utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej),
- wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- opis nieruchomości o cenie minimalnej [  $C_{min}$  ] i nieruchomości o cenie maksymalnej [  $C_{max}$  ] w kontekście cech rynkowych
- obliczenie ceny średniej ( $C_{sr}$ ) ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny,
- obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących przy założeniu, że wartość nieruchomości powinna znaleźć się pomiędzy [  $C_{min}$ ,  $C_{max}$  ] a zakres sumy współczynników korygujących powinien zawierać się w przedziale:

$$\frac{C_{min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^n u_i \leq \frac{C_{max}}{C_{sr}}$$

- korekta ceny średniej ( $C_{sr}$ ) współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań,

- obliczenie wartości rynkowej według wzoru:  $W_r = C_{sr} * \sum_{i=1}^n u_i$

gdzie:

$W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości,

$C_{sr}$  – średnia cena transakcyjna ze zbioru transakcji przyjętych do porównań,

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

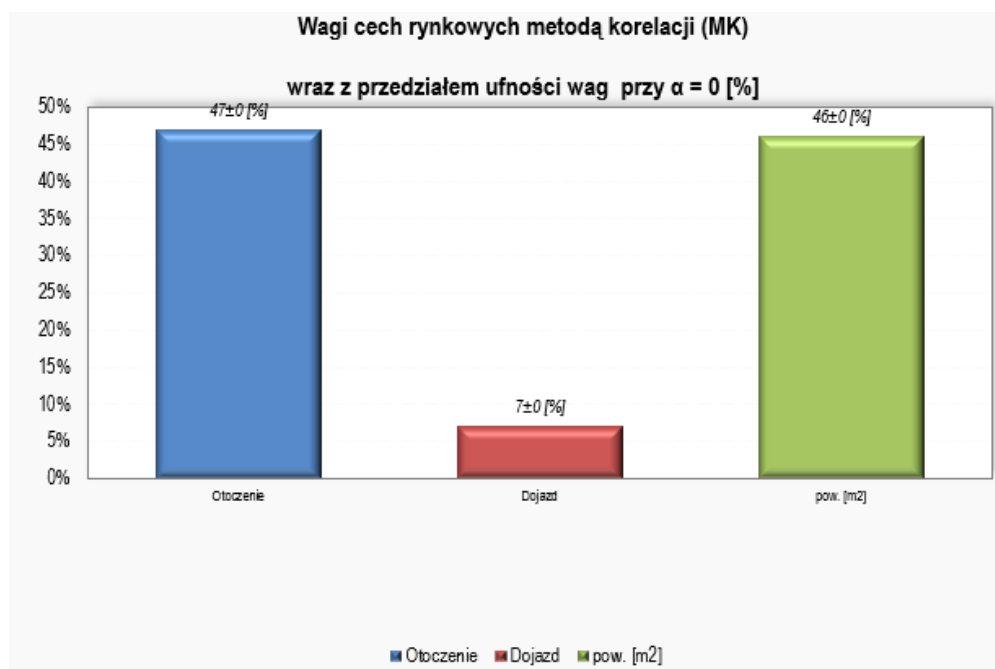
$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu z wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m kw. powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

*Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.*

## 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Dla określenia prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, szczegółowej analizie poddano transakcje zawarte na analizowanym terenie (gruntami przeznaczonymi pod zieleń). Przy doborze nieruchomości porównywalnych brano pod uwagę te cechy (atrybuty), które mają w długim okresie trwały charakter rynkowy. Wyniki obliczeń przedstawiono poniżej.



***Wszystkie obliczenia wykonano w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL 2007. Duża dokładność obliczeń wykonywanych w arkuszu wymaga zaokrąglenia wyników końcowych umieszczanych w dokumencie w celu zachowania przejrzystości materiału i nie wynika z błędu rachunkowego. Stąd też wyniki prostego przemnożenia widocznych wartości mogą odbiegać od ujawnionych w tabeli, jednak sumarycznie nie mają wpływu na uzyskaną wartość końcową.***

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na analizowanym rynku, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do wycenianej oraz preferencji potencjalnych nabywców dla tego rodzaju nieruchomości, ustalono następujące cechy rynkowe:

**Zestawienie cech rynkowych i ocen oraz wag**

| 47,00%                                                                                                                                          | 7,00%                                  | 46,00%                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| Otoczenie                                                                                                                                       | Dojazd                                 | pow. [m2]             |
| <i>dobrze - najbliższe otoczenie budynków nowo wybudowanych, teren zagospodarowany, utwardzone ciągi pieszo – jezdne, cisza, tereny zielone</i> | <i>dobry – z drogi gruntowej</i>       | <i>Najlepsza 118</i>  |
| <i>średnie - otoczenie średnio zagospodarowane, zabudowa jednorodzinna w zróżnicowanym wieku, słyszalny hałas uliczny</i>                       | <i>średni – z drogi nieutwardzonej</i> | <i>Najgorsza 1000</i> |

**Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości o cenach minimalnej i maksymalnej**

| L.p                                     | Nieruchomości | Nieruchomość o cenie minimalnej<br><b>C<sub>min.</sub></b> | Nieruch. szacowana | Nieruchomość o cenie maksymalnej<br><b>C<sub>max.</sub></b> |
|-----------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Nr nieruchomości w bazie</b>         |               | <b>14</b>                                                  | -----              | <b>1</b>                                                    |
| <b>Data transakcji</b>                  |               | 6 wrz 21                                                   | -----              | 29 kwi 20                                                   |
| <b>Wartość nieruchomości [zł]</b>       |               | <b>50 000,0</b>                                            | -----              | <b>145 000,0</b>                                            |
| <b>Miasto</b>                           |               | <i>Tuszyn</i>                                              | <i>Tuszyn</i>      | <i>Tuszyn</i>                                               |
| <b>Obręb</b>                            |               | <i>0015</i>                                                | <i>0008</i>        | <i>0008</i>                                                 |
| <b>Cena jedn. aktualizowana [zł/m2]</b> |               | <b>50,34</b>                                               | -----              | <b>144,89</b>                                               |
| 1                                       | Otoczenie     | <i>średnie</i>                                             | <b>dobrze</b>      | <i>dobrze</i>                                               |
| 2                                       | Dojazd        | <i>średni</i>                                              | <b>dobry</b>       | <i>średni</i>                                               |
| 3                                       | pow. [m2]     | <i>993,00</i>                                              | <b>771,00</b>      | <i>1000,00</i>                                              |

**Wyniki szacowania metodą korygowania ceny średniej**

|     |               | Nieruchomość o cenie:                 |                         | <b>C<sub>min.</sub></b>             | <b>C<sub>max.</sub></b> | Nieruchomość szacowana               |
|-----|---------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
|     |               | Cena nieruchomości: [zł/m2]           |                         | 50,34                               | 144,89                  | -----                                |
| L.p | Cechy rynkowe | Udział cechy w ΔC [%]<br>(waga cechy) | Zakresy kwotowe [zł/m2] | Zakresy współczynników korygujących |                         | Wartości współczynników korygujących |
|     |               |                                       |                         | dolny                               | górny                   |                                      |
| 1   | Otoczenie     | 47,00%                                | 44,44                   | 0,228                               | 0,658                   | <b>0,658</b>                         |
| 2   | Dojazd        | 7,00%                                 | 6,62                    | 0,034                               | 0,098                   | <b>0,098</b>                         |
| 3   | pow. [m2]     | 46,00%                                | 43,49                   | 0,224                               | 0,644                   | <b>0,333</b>                         |

|                                                                             |                |              |                  |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|--------------|
| <b>Sumy:</b>                                                                | <b>100,00%</b> | <b>94,55</b> | <b>0,486</b>     | <b>1,400</b> | <b>1,089</b> |
| <b>Suma współczynników korygujących <math>\Sigma u_i</math></b>             |                |              | <b>1,089</b>     |              |              |
| <b>Średnia arytmetyczna jedn.cen aktualizowanych Cśr [zł/m<sup>2</sup>]</b> |                |              | <b>103,52</b>    |              |              |
| <b>Wynik szacowania = Cśr * <math>\Sigma u_i</math> [zł/m<sup>2</sup>]</b>  |                |              | <b>112,73</b>    |              |              |
| <b>Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m<sup>2</sup>]</b>                |                |              | <b>771,00</b>    |              |              |
| <b>Wartość nieruchomości przed zaokrągleniem [zł]</b>                       |                |              | <b>86 914,83</b> |              |              |
| <b>Wartość nieruchomości (zaokrąg. do 1000 ) [zł]</b>                       |                |              | <b>87 000,00</b> |              |              |

WN = 87 000 zł \* 0,9 = 78 300 zł, po zaokrągleniu przyjęto wartość: 78 000 zł

Słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych.

Wartość udziału JURIMEX SP. z o.o. (4810/5310): 70 655,37 zł ~ 70 655 zł, słownie: siedemdziesiąt tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć złotych.

Wartość udziału osoby fizycznej (500/5310): 7 344,63 zł ~ 7 345 zł, słownie: siedem tysięcy trzysta czterdzieści pięć złotych.

Zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „Kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Kwotę wartości nieruchomości można wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeżeli nie zniekształca to wyniku wyceny.”

## 10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSEKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana w podejściu porównawczym wartość rynkowa prawa własności przedmiotowych nieruchomości w stanie na dzień oględzin jest wartością rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, powierzchnia działki, dojazd do nieruchomości oraz otoczenie. W wyniku analizy transakcji sprzedaży praw własności nieruchomości o podobnym przeznaczeniu zlokalizowanych na badanym obszarze, wartość rynkową w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> określono na poziomie 113 zł/m<sup>2</sup>. Wartość ta klasyfikuje się na poziomie ceny średniej, głównie dzięki dobrej dostępności komunikacyjnej.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeanalizowano rynek miasta Tuszyna. Okres monitorowania rynku od kwietnia 2020 r. do dnia oględzin.

Określenie wartości nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego, ale także, a może przede wszystkim, ekonomicznego aspektu wyceny. W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena, obok obiektywnych przesłanek, ma zawsze elementy subiektywne. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie

zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Metody porównawcze cechuje bowiem pewna doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku na danych historycznych. Subiektywizm nie oznacza tutaj rzecz jasna dowolności. W przedmiotowej opinii wpływ ustaleń subiektywnych na wynik wyceny starano się zminimalizować, poprzez zastosowanie metod statystycznych do opracowania wyników analizy rynku tj. zasad regresji do określenia wpływu czasu oraz powierzchni nieruchomości na jej cenę. W ocenie autora opinii taka metodyka pozwala na jak najbardziej obiektywne odwzorowanie rynku i jak najdokładniejsze określenie wartości nieruchomości. Transakcje dotyczące nieruchomości podobnych wykorzystane do określenia wartości gruntu, wytypowane zostały z uwzględnieniem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa co to jest nieruchomość podobna. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Nieruchomości podobne typowane były z uwzględnieniem ich cech fizycznych i przeznaczenia – które decydują o podobieństwie bądź jego braku, a nie uzyskanych cenach w trakcie dokonywanych transakcji kupna – sprzedaży. O podobieństwie nieruchomości decydują ich cechy, a nie poziom ich cen. Rozrzut cen jednostkowych niczego w tym zakresie nie zmienia. Transakcje z takimi cenami to obiektywne fakty, które odwzorowałam w wycenie. Opisane cechy nieruchomości porównawczych w operacie szacunkowym są zgodne ze stanem faktycznym.

## **11. KLAUZULE I OGRANICZENIA**

- 11.1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- 11.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonano wg stanu i w poziomie cen aktualnym na dzień 18.03.2022 roku.
- 11.3. Operat sporządzono wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2.
- 11.4. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej nieruchomości.
- 11.5. Za wykorzystanie operatu do innych celów, jak również przez osoby trzecie autor nie ponosi odpowiedzialności.
- 11.6. Operat nie może być publikowany w całości ani w części bez zgody autora.
- 11.7. Założono, że rzeczoznawcy udostępniono wszelkie niezbędne dokumenty mogące mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości.
- 11.8. Operat traci ważność po **12 miesiącach od daty sporządzenia**, o ile nie wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub czynników wpływających na wartość nieruchomości.

## **12. PODPIS AUTORA OPERATU**

## **13. ZAŁĄCZNIKI**

- 13.1. Aktualna polisa OC rzeczoznawcy majątkowego