



Biuro Szacowania Nieruchomości
Leszek Saleta

www.bsn-wycena.pl ul. Wiejska 34A/3
saleta@bsn-wycena.pl 52-411 Wrocław
NIP: 894-119-34-55 tel. 71 352 18 69
BZ WBK S.A. 21 O/Wrocław fax. 71 723 45 49
nr: 90 1090 2516 0000 0006 3200 4719 kom. 601 788 766

OPERAT SZACUNKOWY

SAMODZIELNEGO LOKALU MIESZKALNEGO NR 19 POŁOŻONEGO PRZY UL. GŁÓWNEJ 90
WE WROCŁAWIU

Poziom cen:

LIPIEC 2018

Szacunkowa wartość nieruchomości

303 700 zł
(trzysta trzy tysiące siedemset złotych)



Autor operatu:

Wrocław, dnia 23 lipca 2018 r.

WYCIĄG

Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie nieruchomości:	Samodzielny lokal mieszkalny nr 19 położony przy ul. Głównej 90 we Wrocławiu wraz z udziałem 59/10000 w częściach wspólnych budynku i własności gruntu w granicach działki nr 9/3 AM-8 o powierzchni 0,6403 ha położonej w obrębie Stabłowice, jednostka ewidencyjna Miasto Wrocław, woj. dolnośląskie.
Opis nieruchomości:	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części obrębu Stabłowice, przy ul. Głównej 90 stanowiącej drogę asfaltową (droga wojewódzka nr 336). W skład nieruchomości wchodzi jedna działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta. Działka nr 9/3 AM-8 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wzniesionym w 2009 r. przez SM „Stoczniovec”. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w ramach I ETAPU inwestycji zrealizowanej przez SM „Stoczniovec” z/s we Wrocławiu. Inwestycja obejmowała budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanych w trzech etapach. W ramach etapu I powstał budynek o 5 kłatkach zlokalizowany przy ul. Głównej 86 – 94. W etapie II wybudowano 4 klatki przy ul. Głównej 96-102, a w III trzyklatkowy budynek przy ul. Głównej 80-84. Nieruchomość posiada podłączenie do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Niezabudowany teren nieruchomości jest zagospodarowany, stanowi ciągi komunikacyjne oraz teren zieleni. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz Staw "Cegielnia Stabłowicka" - glinianka na terenie dawnej cegielni. Przedmiotowy lokal położony jest na 6 kondygnacji (IV piętrze) ww. budynku mieszkalnego. W skład lokalu wchodzi przedpokój, pokój, pokój z wyjściem na loggię, kuchnia z wyjściem na loggię, łazienka oraz garderoba o łącznej powierzchni 54,00 m². Lokal nie posiada pomieszczeń przynależnych.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości:	Monika Rzeczycka, udział ½. Tomasz Rzeczycki, udział ½.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w toczącym się postępowaniu upadłościowym.
Zakres i zastosowane podejście:	Zakres: prawo własności nieruchomości lokalowej. Zastosowane podejście: porównawcze.
Wartość nieruchomości:	303 700 zł (trzysta trzy tysiące siedemset złotych)
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa.
Poziom cen:	23 lipca 2018 r.
Data sporządzenia operatu:	23 lipca 2018 r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWY OPRACOWANIA.....	4
1.1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.2.	CEL WYCENY.....	4
1.3.	PODSTAWA FORMALNA WYCENY.....	4
1.4.	PODSTAWY I UWARUNKOWANIA PRAWNE OPRACOWANIA	4
1.5.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
1.6.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
2.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI	6
2.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
2.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI WG EWIDENCJI GRUNTÓW.....	7
2.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	8
2.4.	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI.....	8
2.5.	STAN ZAGOSPODAROWANIA, TECHNICZNY I UŻYTKOWY	9
3.	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI.....	16
3.1.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	16
3.2.	PROCEDURA SZACOWANIA	18
3.3.	OKREŚLENIE WARTOŚCI.....	19
4.	PODSUMOWANIE.....	22
4.1.	WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE	22
4.2.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	22

ZAŁĄCZNIKI

1. Podstawy opracowania

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

- 1) **Przedmiot wyceny:** samodzielny lokal mieszkalny nr 19 położony w budynku przy ul. Głównej 90 we Wrocławiu, w granicach działki gruntu nr 9/3 AM-8 o powierzchni 0,6403 ha położonej w obrębie Stabłowice, jednostka ewidencyjna Miasto Wrocław, powiat Miasto Wrocław, woj. dolnośląskie. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr WR1K/00371775/4. Dla nieruchomości gruntowej prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr WR1K/00122514/7.
- 2) **Zakres wyceny:** prawo własności lokalu mieszkalnego nr 19 wraz z udziałem w prawie własności działki gruntu i prawie własności części wspólnych budynku.

1.2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w toczącym się postępowaniu upadłościowym.

1.3. Podstawa formalna wyceny

Operat szacunkowy opracowano na zlecenie Syndyk Magdaleny Czystych.

1.4. Podstawy i uwarunkowania prawne opracowania

1.4.1. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm.).
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 121).
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Tekst jednolity: Dz.U. 2015 poz. 1892 z późniejszymi zmianami).
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109, ze zm.).
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Północne (Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XLIX/3117/06 z dnia 6 kwietnia 2006 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 27 lutego 2008 r. Nr 52, poz.709).

1.4.2. Uwarunkowania prawne i metodologiczne

Zgodnie z art. 150, ust. 2 oraz art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- *wartość rynkową* określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu,
- *wartość rynkową nieruchomości* 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość nieruchomości zgodnie z art. 154 ww. ustawy należy określić uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stan nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 156 ww. ustawy opinię o wartości nieruchomości sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy.

Podejścia, metody oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości określały do końca 2007 roku Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. Od dnia 1 stycznia 2008 r. obowiązują Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), a w ich ramach: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny Szczegółowe (KSWS), Noty Interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI) ¹.

1.5. Źródła danych merytorycznych

- 1) Operat ewidencji gruntów.
- 2) Księgi wieczyste nr WR1K/00371775/4, WR1K/00122514/7 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 3) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – uchwały Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 4) Umowa o budowę lokalu w budynku przy ul. Głównej 86-94 we Wrocławiu zawarta w dniu 10.06.2009 r. we Wrocławiu pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „STOCZNIOWIEC” z siedzibą we Wrocławiu a Panią Moniką Rzeczycką i Panem Tomaszem Rzeczyckim.
- 5) Informacje o sprzedaży podobnych obiektów.
- 6) Materiały archiwalne i analizy własne autora.

1.6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- 1) Data sporządzenia wyceny: 23 lipca 2018 r.
- 2) Poziom cen: 23 lipca 2018 r.
- 3) Data oględzin: 18 stycznia i 20 lipca 2018 r.
- 4) Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 20 lipca 2018 r.

¹ Większość z istniejących standardów zawodowych dotyczących wyceny nieruchomości nie ma charakteru powszechnie obowiązującego. Wyjątkiem jest KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”, który został uzgodniony z Ministrem Infrastruktury i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury z dnia 8 stycznia 2010 Nr 1, poz. 1. Pozostałe standardy zawodowe są zalecane do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami stowarzyszeń sfederowanych w PFSRM. Stanowią one zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęte w przepisach prawa).

2. Opis i stan nieruchomości

2.1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowy lokal mieszkalny posiada księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WR1K/00371775/4. Dla nieruchomości gruntowej, na której znajduje się lokal mieszkalny prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr WR1K/00122514/7.

WR1K/00371775/4:

Dział I – O (oznaczenie nieruchomości):

Lokal mieszkalny położony na VI kondygnacji budynku nr 19 przy ulicy Głównej 90 we Wrocławiu, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, garderoby oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 54,00 m².

Dział I – Sp (spis praw związanych z własnością): udział związany z własnością lokalu: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - 59/10000.

Dział II (własność): Monika Rzeczycka, córka Zbigniewa i Mirosławy, udział 1/2
Tomasz Rzeczycki, syn Władysława i Grażyny, udział 1/2

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):

- 1) ostrzeżenie: ogłoszenie upadłości Tomasza Rzeczyckiego jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej;
- 2) ostrzeżenie: ogłoszenie upadłości Moniki Rzeczyckiej jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej.

Dział IV (hipoteka): brak wpisów.

WR1K/00122514/7:

Dział I – O (oznaczenie nieruchomości): działka nr 9/3 AM-8 o powierzchni 0,6403 ha położona przy ul. Głównej 86-94. Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe. Budynek mieszkalny położony przy ul. Głównej 86-94, w którym wyodrębniono 131 lokali mieszkalnych.

Dział I – Sp (spis praw związanych z własnością): uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej. Księga powiązana WR1K/00253917/9.

Dział II (własność): właściciel: Spółdzielnia Mieszkaniowa "STOCZNIOWIEC", Wrocław, 00116236000000, udział 193/10000; właściciele wyodrębnionych lokali.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):

- 1) ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna, bezterminowa służebność przesyłu polegająca na:
 - prawie instalacji linii kablowych (kable elektroenergetycznych) i złączy kablowych zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do aktu notarialnego ustanawiającego służebność,
 - prawie całodobowego swobodnego dostępu (przechodu i przejazdu) do zainstalowanych linii kablowych i złączy kablowych, w celu dokonywania ich przeglądów, napraw, remontów, konserwacji i innych czynności związanych z ich eksploatacją,
 - prawie instalacji nowych obwodów w przypadku planów rozbudowy sieci, w pasie o szerokości jednego metra, po trasie już istniejących; Uprawniony: Energiapro Grupa Tauron Spółka Akcyjna, Wrocław, 23017921600000;

2)ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna służebność przesyłu na czas nieokreślony polegająca na:

- prawie przeprowadzenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- prawie całodobowego swobodnego dostępu do nieruchomości w celu dokonywania przeglądów, napraw, remontów, konserwacji i innych czynności związanych z eksploatacją, wymianą lub usuwaniem awarii sieci, umożliwieniu dojazdu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, pracy ciężkiego sprzętu i swobodnego dostępu dla osób upoważnionych przez właściciela nieruchomości poprzez wydzielenie wzdłuż sieci i wokół urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych pasa nieruchomości szerokości 2 m z jednej strony i 2 m z drugiej strony wolnego od zabudowy, składowania materiałów oraz innych przeszkód; Uprawniony: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 93015536900000;

3)ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna służebność przesyłu na czas nieokreślony, polegająca na prawie dostępu do nieruchomości w celu dokonywania czynności związanych z eksploatacją, konserwacją i usuwaniem awarii przewodów oraz urządzeń kanalizacji teletechnicznej, studzienek teletechnicznych, skrzynek kablowych w budynkach i kabli telefonicznych w rurkach ochronnych na tynku wewnątrz budynku, na rzecz Telekomunikacja Polska Spółka Akcyjna, Warszawa, 01210078400000;

4)ograniczone prawo rzeczowe: nieodpłatna służebność przesyłu na czas nieokreślony, polegająca na prawie dostępu do nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z remontami, eksploatacją, konserwacją i rozbudową sieci gazowej na rzecz Dolnośląski Operator Systemu Dystrybucyjnego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Wrocław, 92284800700000;

5)ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu nr 9/3 na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr 9/1 objętej księgą wieczystą WR1K/00253915/5.

6)ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu nr 9/3 na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr 9/2 objętej księgą wieczystą WR1K/00253916/2.

7)Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu nr 9/3 na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr 9/4 objętej księgą wieczystą WR1K/00253917/9.

Dział IV (hipoteka): brak wpisów.

2.2. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów

AM	Działka				Nr KW lub inne dokumenty
	Nr Obręb	Użytek-klasa	Powierzchnia użytków (ha)	Pow. działki (ha)	
1	2	3	4	5	6
8	9/3				WR1K/00371775/4/ WR1K/00122514/7
	Stabłowice	B	0,6403		
Razem:			0,6403	0,6403	

2.3. Przeznaczenie nieruchomości

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

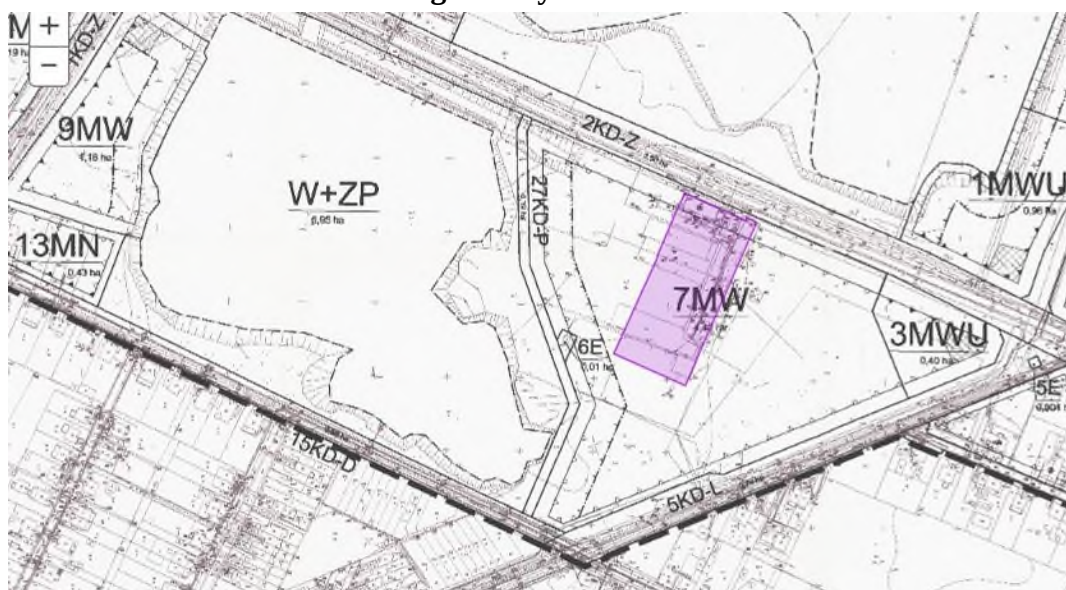
- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,**
a w przypadku jego braku
- 2) **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy,**
lub
- 3) **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,**
a w przypadku braku któregośkolwiek z powyższych dokumentów
- 4) **Faktyczny sposób użytkowania terenu.**

Dla obszaru, na którym położona jest szacowana nieruchomość istnieje obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zespołu urbanistycznego Stabłowice Północne (Uchwała Rady Miejskiej Wrocławia nr XLIX/3117/06 z dnia 6 kwietnia 2006 r. ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 27 lutego 2008 r. Nr 52, poz.709).

W dokumencie tym wyceniana nieruchomość oznaczona jest jako:

- **7MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

Fragment rysunku MPZP



2.4. Lokalizacja nieruchomości

Stabłowice jest to peryferyjne osiedle w zachodniej części Wrocławia, w dzielnicy Fabryczna. W granicach miasta od 1928 r. Od wschodu graniczy z Maślicami, od południowego – wschodu z Pilzycami, od południa z Żernikami i Złotnikami, a od zachodu z Leśnicą i Marszowicami. Dawna wieś. W drugiej połowie wieku XIX szwajcarska rodzina Scholler wybudowała w północno-zachodniej części wsi przędzalnię czesankową, a potem zaczęło powstawać przyfabryczne osiedle. Od końca XIX wieku wieś zaczęła się zmieniać. Zabudowa zagrodowa została

zastąpiona przez domy czynszowe. W okresie tym powstały też tzw. kolonie Stabłowice. Po włączeniu wsi w granice miasta Wrocławia część obszarów uprawnnych sprzedano spółdzielniom mieszkaniowym, które w latach 30. XX wieku wybudowały tam nowe domy, stanowiące do dziś główny element architektury osiedla. Od lat 70. XX wieku następuje ciągła rozbudowa osiedla. W 1985 r. rozpoczęto budowę domu katechetycznego, a w 1988 r. budowę kościoła św. Andrzeja Apostoła. Z końcem XX w. zamknięto przędzalnię oraz cegielnię, którą zburzono, a na przełomie XX i XXI w. skanalizowano całe osiedle i wymieniono nawierzchnie ulic oraz chodników. W tym czasie zaczęły powstawać domy kilkupiętrowe.

Obecnie na terenie osiedla powstaje kilka nowych inwestycji. Między ulicami Starogajową i Wojanowską powstało aż 37 kilkupiętrowych budynków, a w nich - ponad tysiąc lokali należące do wrocławskiej spółki TBS. W sumie zamieszka tam prawie dwa tysiące osób. W roku 2015 na terenie osiedla zakończyła się także budowa Nowego Szpitala Wojewódzkiego. Nowy Szpital Wojewódzki to obiekt na 550 łóżek na 15 oddziałach. W przyszłości planowane jest przedłużenie nowo powstałej przy szpitalu drogi aż do lotniska – tzw. Trasa Stabłowicka.



2.5. Stan zagospodarowania, techniczny i użytkowy

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części obrębu Stabłowice, przy ul. Głównej 90 stanowiącej drogę asfaltową (droga wojewódzka nr 336). W skład nieruchomości wchodzi jedna działka o regularnym kształcie zbliżonym do prostokąta. Działka nr 9/3 AM-8 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wzniesionym w 2009 r. przez SM „Stocznowiec”. Północną granicę działki wyznacza ul. Główna, wschodnią i południową stanowią drogi osiedlowe, natomiast granica zachodnia jest niewidoczna w terenie. Budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal powstał w ramach I ETAPU inwestycji zrealizowanej przez SM „Stocznowiec” z/s we Wrocławiu. Inwestycja obejmowała budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanych w trzech etapach. W ramach etapu I powstał budynek o 5 klatkach zlokalizowany przy ul.

Głównej 86 – 94. W etapie II wybudowano 4 klatki przy ul. Głównej 96-102, a w III trzyklatkowy budynek przy ul. Głównej 80-84. Nieruchomość posiada podłączenie do sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej.

Niezabudowany teren nieruchomości jest zagospodarowany, stanowi ciągi komunikacyjne oraz teren zieleni. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi podobna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz Staw "Cegielnia Stabłowicka" - glinianka na terenie dawnej cegielni.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości



Budynek mieszkalny

- 1) Fundamenty: najprawdopodobniej betonowe – odkrywki nie wykonywano.
- 2) Ściany: ściany konstrukcyjne i osłonowe z ceramiki i żelbetu, ścianki działowe z pustaków ceramicznych grubości 8 cm.
- 3) Stropy: gładkie typu filigran.
- 4) Dach: konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną.
- 5) Schody: betonowe z obłożeniem z płytek gres na klatkach schodowych, balustrady stalowe, dźwig osobowy z napędem elektrycznym.
- 6) Podłogi i posadzki: posadzki betonowe, w komunikacji ogólnodostępnej płytki gres.
- 7) Stolarka i ślusarka: stolarka okienna PCV w kolorze białym z nawiewnikami, na poddaszach okna połaciowe drewniane lub PCV, na parterze okna z roletami zewnętrznymi, parapety wewnętrzne z konglomeratu, drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe.
- 8) Tynki, okładziny wewnętrzne: tynk gipsowy kategorii III malowany farbą emulsyjną.
- 9) Tynk zewnętrzny: tynk strukturalny.
- 10) Wyposażenie budynku w instalacje:
 - elektryczna,
 - wodociągowa,
 - kanalizacyjna,
 - c.o. i c.w.,
 - telewizyjna,

- teleinformatyczna,
- domofonowa.

Jest to budynek mieszkalny oddany do użytkowania w 2009 r. Budynek o sześciu kondygnacjach naziemnych i jednej podziemnej. Samodzielne lokale mieszkalne znajdują się na kondygnacjach nadziemnych, natomiast na kondygnacji -1 znajduje się garaż podziemny wielostanowiskowy.

Lokal mieszkalny nr 19:

Przedmiotowy lokal położony jest na 6 kondygnacji (IV piętrze) ww. budynku mieszkalnego. W skład lokalu wchodzi przedpokój o pow. 7,68 m², pokój o pow. 16,16 m², pokój o pow. 9,91 m² z wyjściem na loggię, kuchnia o pow. 11,23 m² z wyjściem na loggię, łazienka o pow. 5,19 m² oraz garderoba o pow. 3,83 m², tj. lokal o łącznej powierzchni 54,00 m²². Lokal nie posiada pomieszczeń przynależnych. Tynki wewnętrzne gipsowe maszynowe malowane, posadzka betonowa obłożona terakotą i panelami podłogowymi, okna PCV z systemem nawietrzaków, parapety z konglomeratu, drzwi wejściowe pełne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne typowe płytowe. Lokal wyposażony jest w sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną, c.o. i c.w. ze wspólnej kotłowni, gazową, domofonową, telewizyjną i teleinformatyczną.

Z lokalem wiąże się udział 59/10000 w prawie własności działki gruntu i prawie własności części wspólnych budynku objętych KW WR1K/00122514/7.

Szkic lokalu mieszkalnego znajduje się w części załącznikowej.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI		
ul. Główna 90/19	IV piętro	
	pokój	16,16 m ²
	pokój	9,91 m ²
	kuchnia	11,23 m ²
	łazienka z wc	5,19 m ²
	przedpokój	7,68 m ²
	garderoba	3,83 m ²
	Łącznie:	54,00 m²



Zdj. Nr 1: Wrocław, ul. Główna 90. Widok ogólny budynku mieszkalnego.

² W trakcie oględzin dokonano pomiarów kontrolnych, w wyniku których ustalono, iż powierzchnie jednego z pokoi i garderoby uległy zmianie na skutek przesunięcia ściany działowej. Powierzchnia pomierzona w trakcie oględzin jest nieco mniejsza niż powierzchnia z KW. Natomiast powierzchnia z KW jest o 0,34 m² mniejsza niż powierzchnia wynikająca z rzutu lokalu. Powierzchnia zawarta w umowie jest skutkiem pomiaru wg PN-70/B-02365 w świetle ścian bez tynków. Do porównań posłużono się powierzchnią z KW, gdyż powierzchnie nieruchomości porównawczych liczone były w ten sam sposób.



Zdj. Nr 2: Wrocław, ul. Główna 90. Widok ogólny budynku mieszkalnego.



Zdj. Nr 3: Wrocław, ul. Główna 90. Widok ogólny budynku mieszkalnego.



Zdj. Nr 4: Wrocław, ul. Główna 90. Widok placu zabaw i terenu zielonego.



Zdj. Nr 5: Wrocław, ul. Główna 90. Widok części wspólnych budynku.



Zdj. Nr 6: Wrocław, ul. Główna 90/19. Widok pokoju dziennego.



Zdj. Nr 7: Wrocław, ul. Główna 90/19. Widok pokoju.



Zdj. Nr 8: Wrocław, ul. Główna 90/19. Widok kuchni.



Zdj. Nr 9: Wrocław, ul. Główna 90/19. Widok kuchni.



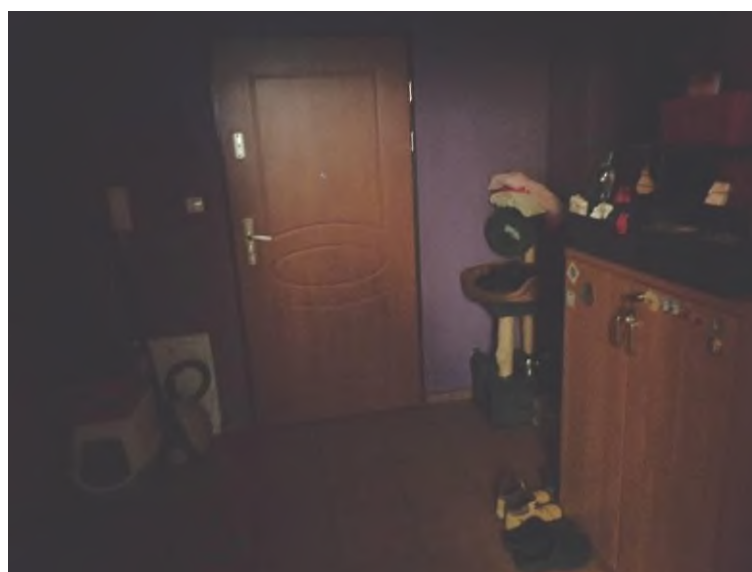
Zdj. Nr 10: Wrocław, ul. Główna 90/19. Widok łazienki z wc.



Zdj. Nr 11: Wrocław, ul. Główna 90/19. Widok łazienki z wc.



Zdj. Nr 12: Wrocław, ul. Główna 90/19. Widok garderoby.



Zdj. Nr 13: Wrocław, ul. Główna 90/19. Widok przedpokoju.

3. Wartość nieruchomości

3.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

W przedmiotowym przypadku ustalono wartość rynkową samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Dla potrzeb wyceny autor przeanalizował transakcje samodzielnymi lokalami mieszkalnymi zawarte w ciągu ostatnich dwóch lat na terenie obrębu Stabłowice. Analizą objęto lokale wykończone sprzedawane na rynku wtórnym zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych położonych przy ul. Głównej (nr-y od 54 do 102a) oraz Wełnianej (nr 72-74).

Analizą objęto jedynie wtórny rynek mieszkań (sprzedaże lokali w stanie wykończonym). Na rynku lokalnym zanotowano również kilka sprzedaży lokali w standardzie deweloperskim, gdzie stroną sprzedającą była Spółdzielnia Mieszkaniowa. Ich ceny wahały się w przedziale od 3 900 do ok. 5 100 zł/m² (po wykluczeniu dwóch sprzedaży, których ceny odstawały od pozostałych). Ww. sprzedaży wykluczono jednak z analiz z uwagi na brak podobieństwa do przedmiotu wyceny. Obecnie dużym zainteresowaniem cieszą się mieszkania, których cena całkowita nie przekracza 300 000 zł. Dodatkowym atutem może być pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska, garaż czy miejsce postojowe.

W badanym okresie na rynku lokalnym zanotowano nieco ponad 30 transakcji podobnymi lokalami mieszkalnymi. Po odrzuceniu transakcji, w których uzyskano skrajne ceny, pozostało 31 wiarygodnych transakcji lokalami mieszkalnymi w standardzie wykończonym zlokalizowanymi w budynkach wielorodzinnych przy ul. Głównej 54-102a oraz Wełnianej 72-74. Zestawiono je w tabeli nr 1 zamieszczonej na następnej stronie opracowania. Obszar badanego rynku przedstawia zamieszczona poniżej mapa.

Ostatecznie jako rynek lokalny określono:

- * rodzaj rynku: lokale mieszkalne (wykończone);
- * obszar rynku: obręb Stabłowice, ul. Główna i Wełniana;
- * okres badania cen transakcyjnych: ostatnie dwa lata.



Tabela 1: Zestawienie sprzedaży na rynku lokalnym

Lp.	Data umowy	Nr aktu not.	Ulica	Powierzchnia użytkowa m2	Cena brutto	Cena PU brutto
1	2	3	4	5	6	7
1.	03.08.2016	14351/16	Główna	71,90 m2	440 000 zł	6 120 zł/m2
2.	19.08.2016	9421/16	Główna	49,80 m2	279 000 zł	5 602 zł/m2
3.	12.09.2016	83676/16	Główna	54,20 m2	274 000 zł	5 055 zł/m2
4.	22.09.2016	1290/16	Główna	54,40 m2	275 000 zł	5 055 zł/m2
5.	07.12.2016	4463/16	Główna	55,80 m2	360 000 zł	6 452 zł/m2
6.	27.01.2017	2463/17	Główna	54,50 m2	325 000 zł	5 963 zł/m2
7.	02.02.2017	2061/17	Główna	68,80 m2	344 000 zł	5 000 zł/m2
8.	02.02.2017	746/17	Główna	35,20 m2	220 000 zł	6 250 zł/m2
9.	24.02.2017	788/17	Wełniana	41,50 m2	233 000 zł	5 614 zł/m2
10.	07.04.2017	482/17	Wełniana	37,20 m2	204 000 zł	5 484 zł/m2
11.	07.04.2017	1450/17	Główna	47,10 m2	266 500 zł	5 658 zł/m2
12.	27.04.2017	724/17	Główna	53,60 m2	310 000 zł	5 784 zł/m2
13.	08.05.2017	1969/17	Główna	53,50 m2	314 000 zł	5 869 zł/m2
14.	15.05.2017	1788/17	Główna	59,20 m2	365 000 zł	6 166 zł/m2
15.	26.05.2017	13537/17	Główna	37,40 m2	193 000 zł	5 160 zł/m2
16.	24.06.2017	141/17	Główna	48,40 m2	259 000 zł	5 351 zł/m2
17.	27.07.2017	7217/17	Główna	52,90 m2	253 920 zł	4 800 zł/m2
18.	02.08.2017	2582/17	Główna	53,00 m2	262 000 zł	4 943 zł/m2
19.	16.08.2017	4892/17	Główna	74,60 m2	450 000 zł	6 032 zł/m2
20.	12.09.2017	134/17	Główna	50,20 m2	318 000 zł	6 335 zł/m2
21.	20.09.2017	2109/17	Główna	37,50 m2	200 000 zł	5 333 zł/m2
22.	21.09.2017	2146/17	Główna	44,80 m2	220 000 zł	4 911 zł/m2
23.	02.11.2017	10922/17	Główna	53,50 m2	282 000 zł	5 271 zł/m2
24.	04.11.2017	1699/17	Główna	53,60 m2	280 000 zł	5 224 zł/m2
25.	01.12.2017	16183/17	Główna	55,30 m2	330 000 zł	5 967 zł/m2
26.	22.12.2017	5200/17	Główna	68,80 m2	365 000 zł	5 305 zł/m2
27.	27.12.2017	5676/17	Główna	55,00 m2	290 000 zł	5 273 zł/m2
28.	12.04.2018	855/18	Główna	51,60 m2	309 000 zł	5 988 zł/m2
29.	19.04.2018	975/18	Główna	60,90 m2	355 000 zł	5 829 zł/m2
30.	30.05.2018	1637/18	Główna	97,70 m2	576 242 zł	5 898 zł/m2
31.	04.06.2018	6446/18	Główna	49,80 m2	305 000 zł	6 125 zł/m2
Cena średnia 1 m2 PU:						5 607 zł/m2
Mediana:						5 614 zł/m2
Cena maksymalna 1 m2 PU:						6 452 zł/m2
Cena minimalna 1 m2 PU:						4 800 zł/m2
Różnica cen:						1 652 zł/m2
Cena max/cena średnia:						1,151
Cena min/ cena średnia:						0,856

Jak wynika z przedmiotowego zestawienia, ceny jednostkowe uzyskane w wiarygodnych transakcjach mieściły się w przedziale **4 800 – 6 452 zł/m²** (różnica ceny: $\Delta C = 1\,652\text{ zł/m}^2$). Średnia arytmetyczna ceny 1 m² powierzchni użytkowej lokali wyniosła **5 607 zł/m²**.

Trend zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu.

Trend czasowy można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Autor

próbował określić trend za pomocą regresji liniowej, czyli metody dopasowującej wartość linii trendu do linii prostej wyznaczonej metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Wyznaczenia linii trendu dokonano na podstawie transakcji przedstawionych w tabeli nr 1. Uzyskano trend nieistotny statystycznie.

W ostatnim czasie zaobserwować można podwyżki cen na rynku pierwotnym spowodowane dobrą passą deweloperów. Nie można mówić jednak o utartym trendzie. Zaznaczyć należy, iż dla inwestycji obecnie realizowanych brak jest ostatecznych umów sprzedaży, zostaną one zawarte w większości przypadków w okresie około roku czy dwóch lat. Na podstawie raportów dotyczących zmiany cen mieszkań, domów i „działek budowlanych” opracowywanych przez portale EMMERSON i gratka.pl zauważyć można dość znaczny wzrost cen nieruchomości w latach 2006- 2007. W roku 2007 widoczne jest znaczne spowolnienie wzrostu cen, a od 2008 roku znaczny ich spadek. Natomiast od 2010 roku zauważyć można względną stabilizację cen. Są kilkuprocentowe wahania kwartalne raz w jedną raz w drugą stronę. Wynikać to może z naturalnych wahań sezonowych jak i z „błędu pomiaru”. Zauważyć należy, jednak, że w dłuższej perspektywie są to wahania niewielkie i mieszczą się w granicy błędu oszacowania. **Wobec powyższego nie korygowano cen ze względu na upływ czasu.**

3.2. Procedura szacowania

Dla potrzeb określenia ceny sprzedaży nieruchomości należy oszacować wartość rynkową nieruchomości (została ona zdefiniowana w rozdz. 1.4.2.). Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów (KSWP 1 pkt. 1.11). Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przedmiotowym przypadku najlepszym jest podejście porównawcze. Nie można tutaj zastosować podejścia mieszanego, a dla potrzeb wyceny w podejściu dochodowym brakuje wiarygodnych rynkowych informacji o czynszach dzierżawnych.

Wobec powyższego wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym. Podstawą tego podejścia jest założenie, że wyceniana nieruchomość jest warta tyle za ile sprzedano podobne nieruchomości przy uwzględnieniu różnic, które mają wpływ na wartość i cenę. W podejściu porównawczym stosuje się jedną z trzech metod:

- * metodę porównywania parami,
- * metodę korygowania ceny średniej,
- * metodę analizy statystycznej rynku.

Autor zastosował metodę korygowania ceny średniej. Polega ona na przyjęciu do porównań co najmniej kilkunastu podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny, warunki zawarcia

transakcji i cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Aby oszacować wartość nieruchomości w podejściu porównawczym, metoda korygowania ceny średniej przyjęto następujący algorytm postępowania:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$).
- 5) Określenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$).
- 6) Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

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

- 7) Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg formuły:

$$W_N = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n u_i * K$$

gdzie:

W_N - wartość nieruchomości,

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia,

u_i - współczynniki korygujące,

n - liczba cech rynkowych,

K - współczynnik korekcyjny z przedziału (0,90 do 1,10). Współczynnik ten może być uwzględniony jedynie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach.

3.3. Określenie wartości

- 1) Określenie rynku lokalnego:

- * rodzaj rynku: lokale mieszkalne (wykończone);
- * obszar rynku: obręb Stabłowice, ul. Główna i Wełniana;
- * okres badania cen transakcyjnych: ostatnie dwa lata.

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

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób matematyczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty lepsza jest tańsza od nieruchomości gorszej. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, deweloperzy),
- własnego wieloletniego doświadczenia i obserwacji rynku nieruchomości.

Tabela 2: Skala ocen cech rynkowych

Cecha rynkowa	Opis	Waga cechy	Ocena
Położenie lokalu na kondygnacji	<i>usytuowanie lokalu na kondygnacji budynku</i>	30 %	1) Mało korzystne: (poddasze), 2) Średnio korzystne: (parter), 3) Korzystne: (pozostałe kondygnacje).
Wielkość lokalu	<i>wielkość lokalu (im mniejszy tym korzystniej)</i>	40 %	1) Mało korzystna (powyżej 60 m ²) 2) Średnio korzystna (od 40 do 60 m ²) 3) Korzystna (do 40 m ²)
Atrakcyjność i wielkość przynależności	<i>powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokali (komórek lokatorskich), dodatkowe powierzchnie (ogródek, taras), ich wielkość, funkcjonalność; miejsce postojowe w garażu podziemnym</i>	30 %	1) Mało korzystne 2) Korzystne

Przy określaniu cech nieruchomości nie brano pod uwagę:

- lokalizacji gdyż wszystkie lokale położone były w granicach jednego osiedla;
- stanu technicznego i standardu wykończenia, gdyż wszystkie lokale położone były w budynkach z podobnego okresu, budowanych przy użyciu materiałów o bardzo zbliżonej jakości;
- dostępu lokalu do mediów, gdyż wszystkie posiadały pełen dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej.
- wielkość udziału we współwłasności działki – bardzo niewielkie różnice, które nie miały wpływu na ceny transakcyjne,

3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych. Szczegółowego opisu wycenianego lokalu dokonano w rozdziale nr 2.

1. Położenie lokalu na kondygnacji: **korzystne** – przedmiotowy lokal położony jest na VI kondygnacji.
2. Wielkość lokalu: **średnio korzystna** – lokal posiada powierzchnię 54,00 m².
3. Atrakcyjność i wielkość przynależności: **mało korzystne** – lokal nie posiada pomieszczeń przynależnych ani miejsca postojowego w garażu podziemnym. Do lokalu przylega balkon oraz loggia.

4) Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej ($C_{\min}$) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej ($C_{\max}$).

Lokal o najniższej cenie jednostkowej położony jest przy ul. Głównej we Wrocławiu. Składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc i

garderoby o łącznej powierzchni 52,90 m². Lokal został sprzedany w lipcu 2017 roku za cenę 253 920 zł.

Akt notarialny: Repertorium A 7217/17 z dnia 27.07.2017 r.

- * Położenie na kondygnacji: korzystne – lokal położony jest na III kondygnacji.
- * Wielkość lokalu: średnio korzystna – lokal o powierzchni 52,90 m².
- * Atrakcyjność i wielkość przynależności: mało korzystne – brak dodatkowych powierzchni.

Lokal o najwyższej cenie jednostkowej położony jest przy ul. Głównej we Wrocławiu. Składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju o łącznej powierzchni 55,80 m². Lokal został sprzedany w grudniu 2016 roku za cenę 360 000 zł.

Akt notarialny: Repertorium A 4463/16 z dnia 07.12.2016 r.

- * Położenie na kondygnacji: korzystne – lokal położony jest na V kondygnacji.
- * Wielkość lokalu: średnio korzystna – lokal o powierzchni 55,80 m².
- * Atrakcyjność i wielkość przynależności: korzystne – lokal posiada udział w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym), z którym wiąże się prawo do korzystania z miejsca postojowego o pow. 15,60 m².

5) Określenie ceny średniej (C_{śr}):

Cenę średnią oraz maksymalną i minimalną określono w rozdz. 3 w tabeli nr 1.

Wynoszą one odpowiednio:

$$C_{\text{śr}} = 5\,607 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{max}} = 6\,452 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{min}} = 4\,800 \text{ zł/m}^2$$

6) Określenie wartości brzegowych:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{4\,800 \text{ zł/m}^2}{5\,607 \text{ zł/m}^2} = 0,856$$

$$\frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{6\,452 \text{ zł/m}^2}{5\,607 \text{ zł/m}^2} = 1,151$$

7) Określenie wartości rynkowej nieruchomości:

Tabela 3: Wartość nieruchomości

ul. Główna 90/19				
Powierzchnia:	54,00 m ²			
C _{min} /C _{śr} =	0,856			
C _{max} /C _{śr} =	1,151			
C _{śr} =	5 607 zł/m ²			
K =	1,00			
Atrybut	Waga współcz. w %	Zakres współczynników korygujących		Wartość współcz.
Położenie na kondygnacji	30%	od 0,257	do 0,345	0,345
Wielkość	40%	od 0,342	do 0,460	0,401
Atrakcyjność i wielkość przynależności	30%	od 0,257	do 0,345	0,257
	100%			1,003

Wartość 1 m² pow. użytkowej: 5 607 zł/m² * 1,003 * 1,00 = 5 624 zł

Wartość lokalu: 54,00 m² * 5 624 zł/m² = 303 696 zł

Po zaokrągleniu: **303 700 zł**

słownie: trzysta trzy tysiące siedemset złotych

4. Podsumowanie

4.1. Wynik i wnioski końcowe

Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością rynkową. Została ona określona z uwzględnieniem:

- * aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami,
- * cech fizycznych nieruchomości,
- * stanu prawnego i przeznaczenia nieruchomości.

W związku z zastosowaniem podejścia porównawczego zachodzi duże prawdopodobieństwo, że otrzymana wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku lokalnym.

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 19 położonego przy ulicy Głównej 90 we Wrocławiu, w granicach działki gruntu nr 9/3 AM-8, obręb Stabłowice wraz z udziałem 59/10000 w nieruchomości wspólnej wynosi:

303 700 zł (trzysta trzy tysiące siedemset złotych)

4.2. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa.
- 2) Operat szacunkowy sporządzony jest wyłącznie dla celu określonego w pkt. 2.
- 3) Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko Zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- 4) Dalsze publikowanie operatu szacunkowego może się odbywać tylko i wyłącznie za zgodą autora, po anonimizacji wszelkich danych osobowych w nim zawartych.
- 5) Obliczeń dokonano za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel.
- 6) Ocena stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej.

Wrocław, dnia 23 lipca 2018 r.