

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 0001 OTMUCHÓW,
LOKAL NR 9 PRZY UL. ADAMA MICKIEWICZA 8 WRAZ Z UDZIAŁEM WYNOSZĄCYM 510/10000 W
CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH BUDYNKU I DZIAŁCE GRUNTU NR 784/2, AM-10,
O POWIERZCHNI 0,0222 HA, GMINA OTMUCHÓW, POWIAT NYSKI, WOJ. OPOLSKIE



Właściciel: **Udział: 1/1, Przemysław Klimkowski**
Zamawiający: **Marcin Kubiczek, ul. Francuska 34, 40-028 Katowice**
Data sporządzenia operatu: **4 marca 2021 r.**

Opracowanie:

Sabina Ziółkowska
Rzeczoznawca majątkowy
Nr uprawnień 6661

Operat szacunkowy nieruchomości

Wyciąg

Określenie nieruchomości:	Przedmiotem wyceny jest • nieruchomość lokalowa nr 9 o pow. użytkowej 29,60 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o pow. uż. 5,30 m², położona przy ul. Adama Mickiewicza 8, obręb 0001- Otmuchów, gmina Otmuchów, powiat nyski, woj. opolskie • wraz z udziałem wynoszącym 510/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce gruntu nr 784/2, AM-10, o pow. 0,0222 ha, rodzaj użytku B: tereny mieszkaniowe. Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr OP1N/00059049/7. Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr OP1N/00055834/9. Księgi prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
Opis nieruchomości:	Nieruchomość stanowi działkę nr 784/2, AM-10 położoną przy ul. Adama Mickiewicza o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwupiętrowym podpiwniczonym o pow. zabudowy 220 m². Nieruchomość nieogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0222 ha. Posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Adama Mickiewicza. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal, to dwupiętrowy, podpiwniczony, wybudowany w 1900r., wykonany w technologii tradycyjnej, nie ocieplony. Dach płaski, stropy drewniane. Schody dwubiegowe żeliwne ze stopniami drewnianymi, ściany malowane, w części piwnicznej posadzki betonowe zatarte na gładko. Budynek o jednej klatce schodowej, gdzie na każdej kondygnacji znajdują się po trzy lokale na każdym piętrze, strych do wspólnego korzystania. Budynek bez dźwigu windy. Stan techniczny budynku dostateczny. Lokal mieszkalny nr 9 o pow. użytkowej 29,60 m² usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z dwóch pokoi oraz przedpokoju, w którym znajdowała się kuchnia. Lokal mieszkalny z usytuowaniem okien w kierunku wschodnim. Posadzki stanowią płyty paździerzowe. Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, tapetowane. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, drzwi wejściowe drewniane. Parapety wewnętrzne drewniane, zewnętrzne betonowe. Na zewnątrz lokalu znajduje się wc. Instalacje: - wodociągowa- zamontowany licznik zimnej wody, - elektryczna. Stan lokalu zły.
Cel i zakres wyceny:	Zakresem wyceny objęto prawo własności lokalu mieszkalnego nr 9 wraz z udziałem wynoszącym 510/10000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr 784/2 na potrzeby sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przez syndyka.
Zastosowane podejście, metody:	Do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano: - podejście porównawcze, - metodę porównywania parami.
Wartość nieruchomości lokalowej:	WR lokalu mieszk. = 22 820 zł słownie złotych: dwadzieścia dwa tysiące osiemset dwadzieścia
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	WWS dla lokalu mieszkalnego = 17 115 zł słownie złotych: siedemnaście tysięcy sto piętnaście
Data określenia wartości:	19 lutego 2021r.
Data sporządzenia operatu:	4 marca 2021r.
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy:	Rzeczoznawca majątkowy Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA.....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	4
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	5
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1.1. Stan prawny nieruchomości lokalowej wg księgi wieczystej.	5
5.1.2. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej	6
5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów	6
5.2. OTOCZENIE.....	7
5.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI	7
5.3.1. Stan techniczno-użytkowy.....	7
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	10
7. CHARAKTERYSTYKA I ANALIZA RYNKU.....	10
7.1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH	10
7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie.....	10
7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbeki	11
7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości	12
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	12
8.1. UWARUNKOWANIA PRAWNE.....	12
8.2. WYBÓR SPOSOBU WYCENY	12
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	13
9.1. OKREŚLENIE ATRYBUTÓW I STOPNI ICH NASILENIA DLA NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	13
9.2. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO.....	14
9.3. OBLICZENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY WWS.	14
10. WNIOSKI KOŃCOWE.....	15
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	16

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest

- nieruchomość lokalowa nr 9 o pow. użytkowej 29,60 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą o pow. uż. 5,30 m², położona przy ul. Adama Mickiewicza 8, obręb 0001- Otmuchów, gmina Otmuchów, powiat nyski, woj. opolskie
- wraz z udziałem wynoszącym 510/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działce gruntu nr 784/2, AM-10, o pow. 0,0222 ha, rodzaj użytku B: tereny mieszkaniowe.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa posiada urzędzoną księgę wieczystą KW nr OP1N/00059049/7. Dla budynku i gruntu, na którym posadowiony jest budynek założona została Księga Wieczysta KW nr OP1N/00055834/9. Księgi prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto nieruchomość lokalową jako przedmiot prawa własności nieruchomości.

2. Cel wyceny

Zakresem wyceny objęto prawo własności do lokalu mieszkalnego nr 9 wraz z udziałem wynoszącym 510/10000 w częściach wspólnych budynku i działki gruntu nr 784/2 na potrzeby sprzedaży w toku postępowania upadłościowego przez syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest umowa z dnia 19 lutego 2021 r. zawarta pomiędzy Panem Marcinem Kubiczek, Prezesem Zarządu Kubiczek Michalak Sokół sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach pełniącego funkcję syndyka masy upadłości dłużnika Przemysław Klimkowski prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Business Partner w upadłości, a Sabiną Ziółkowską reprezentującą firmę pod nazwą SABA Biuro wyceny nieruchomości i praw majątkowych Sabina Ziółkowska z siedzibą w Opolu przy ul. Przylesie 2/4.

3.2. Podstawy prawne

- 3.2.1.** Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.)
- 3.2.2.** Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, 2004 r. zmiany DZ.U. nr 165, poz.985, 2011r., Dz.U. poz. 2250, 2019r.)
- 3.2.3.** Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1910 ze zm.).

3.3. Źródła danych merytorycznych

- 3.3.1.** Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW): Krajowe Standardy Wyceny- Podstawowe (KSWP) oraz Specjalistyczne (KSWs), Noty Interpretacyjne (NI) i Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI)
- 3.3.2.** Dane z operatu ewidencji gruntów Miejskiego Zakładu Katastralnego w Nysie.
- 3.3.3.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otmuchów.
- 3.3.4.** Dane i dokumenty udostępnione przez Zamawiającego.
- 3.3.5.** Księgi wieczyste KW nr OP1N/00055834/9, OP1N/00059049/7, prowadzone przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nysie.
- 3.3.6.** Oględziny nieruchomości.
- 3.3.7.** Notowania cen rynkowych:
 - analiza lokalnego rynku nieruchomości w zakresie kształtowania się poziomu cen nieruchomości lokalowych,
 - własna baza danych.
- 3.3.8.** Dokumentacja fotograficzna

4. Daty istotne dla wyceny

Data sporządzenia wyceny: **4 marca 2021 r.**

Data, na którą określono wartość nieruchomości: **19 lutego 2021 r.**

Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan nieruchomości: **19 lutego 2021 r.**

Data oględzin nieruchomości: **19 lutego 2021 r.**

5. Opis przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny nieruchomości

5.1.1. Stan prawny nieruchomości lokalowej wg księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Przedmiotowa **nieruchomość lokalowa** posiada urządzoną księgę wieczystą KW nr **OP1N/00059049/7** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I-O: **Oznaczenie nieruchomości:**

Położenie: woj. opolskie, powiat nyski, gmina Otmuchów, miejscowość Otmuchów,

Oznaczenie : Działka ewidencyjna: brak wpisu

Budynek: brak wpisu

Lokal: ulica Mickiewicza, numer budynku 8, numer lokalu 9, przeznaczenie lokalu lokal mieszkalny,

opis lokalu: **1.** rodzaj izby pokój, liczba izb 1, **2.** rodzaj izby kuchnia, liczba izb 1, **3.** rodzaj izby przedpokój, liczba izb 1,

rodzaj pomieszczeń przynależnych: rodzaj pomieszczenia piwnica o pow. 5,30 m², liczba pomieszczeń 1

kondygnacja 3,0, odrębność tak

Obszar : 34,9000 m²

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** rodzaj prawa udział związany z własnością lokalu, udział związany: wielkość udziału 510 / 10000, numer księgi wieczystej OP1N / 00055834 / 9

Rodzaj zmiany dokonano zmiany wpisów w polu 1.11.1.4 oraz 1.11.1.6. zmiana wpisu w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: **7. Inna podstawa:** wskazanie podstawy zaświadczenie wydane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, *sygnatura* MK.6826.168.2019, *data wydania* 2019-07-02, *wystawca* Burmistrz Miasta i Gminy Otmuchów

Dział II: **Własność:** *właściciel:* wielkość udziału 1/1, *osoba fizyczna:* Przemysław Jan Klimkowski, *imię ojca* Stefan, *imię matki* Czesława,

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: *akt notarialny:* tytuł aktu umowa sprzedaży, numer rep A 2532/2015, *data sporządzenia* 2015-12-15

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** **9,10.** *treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu roszczenie, *treść wpisu* roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do kaźdoczesnego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) nazwa Gmina Otmuchów, *siedziba* Otmuchów,

11. *treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia:* rodzaj wpisu ostrzeżenie, *treść wpisu* ogłoszono upadłość dłużnika Przemysława Klimkowskiego prowadzącego do dnia 11.04.2019r. (data zgonu dłużnika) działalność gospodarczą pod firmą Business Partner Przemysław Klimkowski pesel 76081713212

wpis ogłoszenia upadłości dłużnika Przemysława Klimkowskiego prowadzącego do dnia 11.04.2019r. działalność gospodarczą pod firmą Business Partner Przemysław Klimkowski.

Wnioski i podstawy wpisów w księdze wieczystej: **9. Inna podstawa:** wskazanie podstawy zaświadczenie wydane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, *sygnatura* MK.6826.168.2019, *data wydania* 2019-07-02, *wystawca* Burmistrz Miasta i Gminy Otmuchów.

10. Inna podstawa: wskazanie podstawy załącznik nr 1 do zaświadczenia Burmistrza Miasta i Gminy Otmuchów z dnia 02.07.2019 nr MK.6826.168.2019, *data wydania* 2019-07-02, *wystawca* Burmistrz Miasta i Gminy Otmuchów

11. orzeczenie sądu: *rodzaj i przedmiot orzeczenia* postanowienie o ogłoszeniu upadłości Przemysława Klimkowskiego prowadzącego do dnia 11.04.2019r. (data zgonu dłużnika) działalność gospodarczą pod firmą Business Partner Przemysław Klimkowski, *sygnatura* akt V GU 17/20, *data wydania orzeczenia* 2020-07-30, *nazwa sądu* Sąd Rejonowy w Opolu, V Wydział Gospodarczy sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, *siedziba* Opole

Dział IV: **Hipoteka:** brak wpisów

5.1.2. Stan prawny nieruchomości gruntowej wg księgi wieczystej

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania treści księgi wieczystej z systemu teleinformatycznego EKW udostępnionego na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości - <https://ekw.ms.gov.pl/>.

Nieruchomość posiada urządzoną Księgę Wieczystą KW nr **OP1N/00055834/9** prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych:

Dział I-O: **Oznaczenie nieruchomości:**

Położenie: woj. opolskie, powiat nyski, gmina Otmuchów, miejscowość Otmuchów,

Oznaczenie: Działka ewidencyjna: Nr działki: 784/2, ulica Mickiewicza nr 8, sposób korzystania teren zabudowany, obszar 0,0222 ha

Budynek: nazwa ulicy Mickiewicza., numer budynku 8, liczba kondygnacji 3,0, powierzchnia użytkowa budynku 560,0000 m², przeznaczenie budynku budynek mieszkalny podpiwniczony z częściowo użytkowym poddaszem, odrębność nie,

Informacja o wyodrębnionych lokalach m.in. 9 numer księgi wieczystej 00059049,

Obszar całej nieruchomości: 0,0222 ha

Dział I-Sp: **Spis praw związanych z własnością:** brak wpisów

Dział II: **Własność:** Osoba fizyczna: właściciel wyodrębnionego lokalu: m.in 3. wielkość udziału 510/10000, numer księgi OP1N / 00059049 / 7,

Dział III: **Prawa, roszczenia i ograniczenia:** brak wpisów

Dział IV: **Hipoteka:** brak wpisów

5.1.3. Oznaczenie nieruchomości wg ewidencji gruntów**Tabela 1**

Jednostka ewid.	Otmuchów - miasto
Obręb	160706_4.0001, Otmuchów
AM	10
Nr działki	784/2
Pow. działki [ha]	0,0222
Rodzaj użytku	B
Pow. użytku [ha]	0,0222
Nr KW	OP1N/00055834/9

Właściciel: Udział: 510/10000, Klimkowski Przemysław Jan, rodzice: Stefan, Czesława, zam. 45-526 Opole, ul. Stanisława Przybyszewskiego 10, adres korespondencyjny: 47- 400 Racibórz ul. Kolejowa 20

WYCIĄG Z KARTOTEKI BUDYNKÓW										
Identyfikator	Oznaczenie działki ewid. na których położony jest budynek	Adres budynku	Rodzaj wg KST	Łączna pow. użytkowa [m2]			Liczba lokali ujawnionych	Pow. samodzielnych lokali ujawnionych [m2]	Pow. zabudowy [m2]	Liczba kondygnacji nad/podziemnych
				lokali wyodręb. [m2]	lokali niewyodręb. [m2]	pom. przynależnych [m2]				
160706_4.0001.138_BUD	160706_4.0001.784/2	Adama Mickiewicza 8, Otmuchów	budynki mieszkalne (110)	560,00	-	123,90	9	560,00	220	4 / 0
Rok zakończenia budowy: 1900 ; Materiał ścian zewnętrznych: mur;										

Rok zakończenia budowy: 1900 ; Materiał ścian zewnętrznych: mur;

WYCIĄG Z KARTOTEKI LOKALI								
Numer ewidencyjny lokalu_LOK	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	liczba izb	kondygnacja	Liczba i rodzaj pom. przynależnych	pole pow. użyt.		numer księgi wieczystej
						lokalu [m ²]	pom. przyn. [m ²]	
5	ul. Adama Mickiewicza 8, m. 9, Otmuchów	mieszkalny	2	3	1-piwnica	29,60	5,30	OP1N/00059049/7

Identyfikator lokalu : 160706_4.0001.138_BUD.5_LOK

Udział podmiotu w gruncie: 510/10000

Powierzchnia nieruchomości gruntowej: 0,0222 [ha]

5.2. Otoczenie

Otmuchów (hist. również *Odmuchów*, *Odmachów*, łac. *Otmuchovia*, niem. *Ottmachau*) – miasto w województwie opolskim, w powiecie nyskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Otmuchów. Według danych z 30 czerwca 2012 r. miasto liczyło 5145 mieszkańców.

Miasto położone jest historycznie na Dolnym Śląsku, natomiast geograficznie na Przedgórzu Sudeckim, w Obniżeniu Otmuchowskim w południowej części województwa opolskiego nad Nysą Kłodzką między sztucznymi zbiornikami wodnymi Jezioro Otmuchowskim i Nyskim, przy drodze krajowej nr 46, którą na tym odcinku biegnie też droga łącząca Górny Śląsk z ziemią kłodzką. W latach 1975–1998 miasto administracyjnie należało do starego woj. opolskiego. Do roku 1975 wchodziło w skład powiatu grodzkiego. Źródło: <https://pl.wikipedia.org>

Nieruchomość położona w centralnej części miasta.



Fot. Nr 1. Lokalizacja działki nr 784/2, AM-10. Źródło: <http://otmuchow.e-mapa.net/>

5.3. Opis nieruchomości

5.3.1. Stan techniczno-użytkowy

Nieruchomość stanowi działkę nr 784/2, AM-10 położoną przy ul. Adama Mickiewicza o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwupiętrowym podpiwniczonym o pow. zabudowy 220 m². Nieruchomość nieogrodzona. Powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0222 ha. Posiada dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej- ul. Adama Mickiewicza. Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal, to dwupiętrowy, podpiwniczony, wybudowany w 1900r., wykonany w technologii tradycyjnej, nie ocieplony. Dach płaski, stropy drewniane. Schody dwubiegowe żeliwne ze stopniami drewnianymi, ściany malowane, w części piwnicznej posadzki betonowe zatarte na gładko. Budynek o jednej klatce schodowej, gdzie na każdej kondygnacji znajdują się po trzy lokale na każdym piętrze, strych do wspólnego korzystania. Budynek bez dźwigu windy. Stan techniczny budynku dostateczny.

Lokal mieszkalny nr 9 o pow. użytkowej 29,60 m² usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z dwóch pokoi oraz przedpokoju, w którym znajdowała się kuchnia. Lokal mieszkalny z usytuowaniem okien w kierunku wschodnim. Posadzki stanowią płyty paździerzowe. Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, tapetowane. Stolarka okienna drewniana skrzynkowa, drzwi wejściowe drewniane. Parapety wewnętrzne drewniane, zewnętrzne betonowe. Na zewnątrz lokalu znajduje się wc.

Instalacje: - wodociągowa- zamontowany licznik zimnej wody, - elektryczna.

Stan lokalu zły.



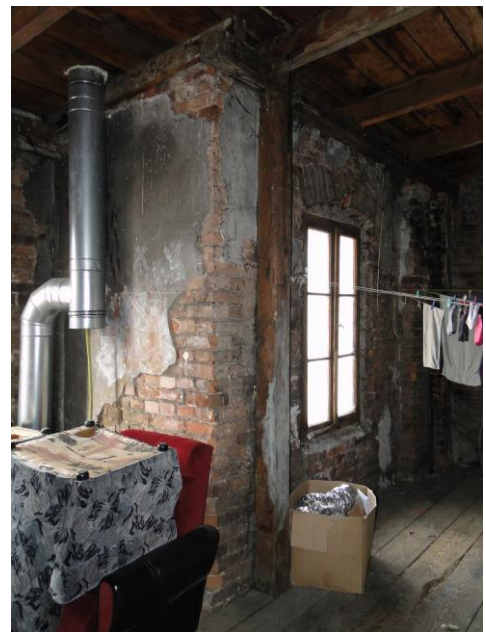
Fot. Nr 2-3. Sąsiedztwo nieruchomości.



Fot. Nr 4-5. Budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 8.



Fot. Nr 6-7. Stan klatki schodowej i strychu.





Fot. Nr 8-9. Wejście do lokalu i jeden z pokoi.



Fot. Nr 10-11. Stolarka okienna i przedpokój z kuchnią.



Fot. Nr 12-13. Korytarz w piwnicy i miejsce wypoczynku na sąsiedniej działce użytkowane przez mieszkańców bloku.

6. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Teren, na którym położona jest nieruchomość nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otmuchów przyjętym Uchwałą Nr XXXVIII/404/2018 Rady Miejskiej w Otmuchowie z dnia 17 października 2018r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na rysunku studium na terenie oznaczonym symbolem MW przeznaczonym pod zabudowę wielorodzinną.



Rys. nr 1. Fragment rysunku studium z orientacyjnie zaznaczoną nieruchomością- dz. nr 784/2. Źródło: Urząd Gminy w Otmuchowie

Wg zapisów w studium:

„ 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku Studium symbolem MW

Na terenach dopuszcza się:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - zabudowę usługową,
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - zieleń urządzonej i obiekty małej architektury,
 - infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
 - budynki gospodarcze, parkingi i garaże;
- o powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 %;
- o powierzchnia terenu biologicznie czynnego: nie mniejsza niż 20 %;
- o wysokość zabudowy: nie większa niż 15 m.. ..”

7. Charakterystyka i analiza rynku

7.1. Charakterystyka rynku nieruchomości lokalowych

Stosownie do wytycznych Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości poniżej przedstawiono charakterystykę rynku:

Źródła informacji: akty notarialne znajdujące się w zasobie Miejskiego Zakładu Katastralnego w Nysie, opinie i oferty biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

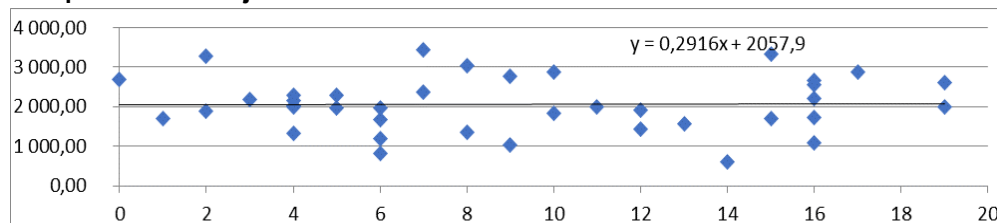
- a) **rodzaj rynku:** transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości lokalowych
- b) **obszar rynku:** miasta Otmuchów, Paczków i Głucholazy
- c) **okres badania rynku:** styczeń 2019 - styczeń 2021
- d) **popyt i podaż:** Na rynku nieruchomości najliczniejszą grupę transakcji stanowią lokale mieszkalne. Oferta jest różnorodna, a cena zależy m.in. od lokalizacji, wielkości lokalu czy położenia na danej kondygnacji. Na rynku, najliczniej, obserwuje się popyt na lokale mieszkalne o średniej powierzchni 55 m² i średnio 3-4 pokojach. Obserwuje się równowagę popytu i podaży.

7.1.1. Aktualizacja trendu zmian cen w czasie

Przeprowadzono również analizę próbki pod kątem zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu.

Założeniem analizy było ustalenie wpływu trendu na zmiany poziomu cen jednostkowych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonych na terenie miasta Otmuchów. Badaniem objęto przedział czasowy lat 2019-2021.

Regresja liniowa próbki transakcji



Wyznaczenie współczynnika trendu czasowego z równania prostej regresji dla przedziału czasowego styczeń 2019- luty 2021.

		t =	19
dla $x_1 = 0$		$y_1 =$	2 057,9
dla $x_2 =$	19	$y_2 =$	2 063,44
		$\Delta = y_2 - y_1 =$	5,54
		$R = \Delta/y_1 =$	0,003
		$r = R/t =$	0,0001

Do aktualizacji jednostkowych cen transakcyjnych przyjęto średniomiesięczny współczynnik trendu o wartości **0,00%**.

Aktualizacji ceny jednostkowej na datę wyceny dokonywano wg reguły

$$Czakt = Ctr * (1 + ((Dw - Dtr)/30 * Wtr))$$

Gdzie:

- **Czakt:** cena jednostkowa zaktualizowana,
- **Ctr:** cena jednostkowa transakcyjna,
- **Dw:** data wyceny
- **Dtr:** data transakcji
- **Wtr:** współczynnik trendu

Czynnika $(Dw - Dtr)/30$ oznaczający liczbę miesięcy nie zaokrąglano do liczby całkowitej.

7.1.2. Przegląd transakcji i dobór próbki

Na przestrzeni badanego czasu na rynku lokalnym miasta Otmuchów odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości lokalowych. Znaczna część sprzedaży lokali mieszkalnych była przeprowadzona na wolnym rynku. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego w dużej próbie wynosiła 51,62 m². Średnia cena jednostkowa za 1 m² pow. użytkowej lokalu wyniosła 2 060,62 zł. Nieruchomości lokalowe usytuowane były głównie w budynkach wybudowanych na osiedlach zabudowy wielorodzinnej niskiej. Ze względu na niedostateczną ilość nieruchomości lokalowych o małej powierzchni użytkowej, rozszerzono obszar badanego rynku do miasta sąsiednich Paczków i Głuchołazy. Po dokonaniu analizy transakcji w dużej próbie, odrzuceniu transakcji nieruchomości o parametrach skrajnych na potrzeby szacowania przyjęto próbkę 8 transakcji lokali mieszkalnych, której parametry zestawiono w poniższej tabeli:

Tabela 2.

Lp.	GMINA	OBRĘB	DATA TRAN SAKCJI	CENA TRAN SAKCJI [zł]	pow. użytkowa lokalu [m2]	Cena 1 m ² [zł]		izby	kond
						transakcyjna	zaktualiz		
1	Otmuchów	Otmuchów	2019-08-20	32 000	39,50	810,13	810,13	2	3
2	Otmuchów	Otmuchów	2019-10-18	35 000	26,00	1 346,15	1 346,15	2	1
3	Paczków	Paczków	2019-02-12	39 000	28,98	1 345,76	1 345,76	2	2
4	Paczków	Paczków	2019-12-13	35 000	34,03	1 028,50	1 028,50	2	1
5	Paczków	Paczków	2020-02-14	30 000	33,08	906,89	906,89	3	1
6	Głuchołazy	Głuchołazy	2019-03-27	38 000	32,74	1 160,66	1 160,66	2	2
7	Głuchołazy	Głuchołazy	2020-02-11	35 000	30,63	1 142,67	1 142,67	2	1
8	Głuchołazy	Głuchołazy	2020-06-30	35 000	32,33	1 082,59	1 082,59	3	2
data wyceny		lut 21	średnia		32,16	1 102,92	1 102,92		
miesięczny współczynnik trendu		0,00%	min		26,00	810,13	810,13		
			max		39,50	1 346,15	1 346,15		
			ΔC=Cmax - Cmin				536,02		

Po aktualizacji próbki jej charakterystyczne parametry wynoszą:

Lokal o powierzchni maksymalnej:

39,50 m²

Lokal o powierzchni minimalnej:

26,00 m²

*Minimalna cena jednostkowa próbki wynosi:

810,13 zł/ m²

*Maksymalna cena jednostkowa próbki wynosi:

1 346,15 zł/ m²

*Cena transakcyjna nie zawiera podatku VAT oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna-sprzedaży

Określone na podstawie przyjętej próbki nieruchomości podobnych dla tej strefy podstawowe parametry **działki statystycznej** wynoszą:

- średnia powierzchnia lokalu: **32,16 m²**
- średnia cena 1 m²: **1 102,92 zł/ m²**

7.1.3. Opis cech (atrybutów) nieruchomości.

Na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów wyszczególnione zostały cechy rynkowe (atrybuty) oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną nieruchomości i decydujące o ich atrakcyjności na lokalnym rynku. Charakterystykę atrybutów (cech) i stopnie ich nasilenia zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3.

cecha (atrybut)	waga cechy	Stopień nasilenia cechy (skala)	
		2	1
Lokalizacja	20%	korzystna	średnio korzystna
		nieruchomość położona w oddaleniu od centrum miasta	nieruchomość położona w ścisłym centrum miasta
Położenie lokalu w budynku	20%	bardzo dobre	dobrze
		położenie lokalu na 1 kondygnacji	położenie lokalu na 2 kondygnacji i wzwyż
stan techniczno-użytkowy budynku	60%	dobry	przeciętny
		budynek konserwowany w zakresie bieżących napraw, wymaga jednak odnowienia.	budynek nie remontowany, wymaga przeprowadzenia remontów

8. Przedstawienie sposobu wyceny

8.1. Uwarunkowania prawne

1. Stosownie do zapisu art. 151 ustawy o gn:

1. 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.

2. Stosownie do zapisu art. 154 ustawy o gn:

1. 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.

2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

8.2. Wybór sposobu wyceny

W niniejszym opracowaniu, mając na uwadze:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w dokumentach planistycznych,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan zagospodarowania nieruchomości,
- dostępne dane o cenach rynkowych nieruchomości,
- zakres wyceny,
- uwarunkowania wynikające z podstaw materialno-prawnych wyceny,
- stan prawny nieruchomości
- standardy zawodowe i noty interpretacyjne

Do wyceny nieruchomości zastosowano:**- podejście porównawcze****- metodę porównywania parami**

Wg Noty Interpretacyjnej NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości,

p. 4. Metoda porównywania parami:

1. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

2.6. Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

2.8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.

2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

2.10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Wycena nieruchomości**9.1. Określenie atrybutów i stopni ich nasilenia dla nieruchomości lokalowej**

Na podstawie cen jednostkowych zaktualizowanych na dzień wyceny (tab. 2), określono:

Cena min - 810,13 zł/ m²

Cena max – 1 346,15 zł/ m²

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 536,02 \text{ zł/ m}^2$

Tabela nr 4. Wagi atrybutów w ujęciu procentowym i kwotowym.

Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	Kwotowy wpływ na cenę w zł
Lokalizacja	20%	107,20
Położenie lokalu w budynku	20%	107,20
stan techniczno-użytkowy budynku	60%	321,62
	100%	536,02

Nieruchomość szacowana			
Otmuchów, ul. Mickiewicza			
nazwa cechy	nasilenie cechy		opis cechy
Lokalizacja	średnio korzystna	1	nieruchomość położona w ścisłym centrum miasta
Położenie lokalu w budynku	dobrze	1	położenie lokalu na 2 kondygnacji i wzwyż
stan techniczno-użytkowy budynku	przeciętny	1	budynek nie remontowany, wymaga przeprowadzenia remontów

Nieruchomości przyjęte do porównania:

1. (tab. Nr 2, poz. 1) Adres: Otmuchów, Pow. uż. lokalu: 39,50 m², Cena: 32 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 810,13 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 20.08.2019. Lokal składa się z dwóch izb, usytuowany na trzeciej kondygnacji.

2. (tab. Nr 2, poz. 4) Adres: Paczków, Pow. uż. lokalu: 34,03 m², Cena: 35 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 1 028,50 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 13.12.2019. Lokal składa się z trzech izb, usytuowany na pierwszej kondygnacji.

3. (tab. Nr 2, poz. 6) Adres: Głuchołazy, Pow. uż. lokalu: 32,74 m², Cena: 38 000 zł, Cena jednostkowa 1 m²: 1 160,66 zł, nieruchomość sprzedana w dniu 27.03.2019. Lokal składa się z dwóch izb, usytuowany na drugiej kondygnacji.

Cechy rynkowe	Otmuchów		Paczków		Głucholazy	
Lokalizacja	średnio korzystna	1	średnio korzystna	1	średnio korzystna	1
Położenie lokalu w budynku	dobrze	1	bardzo dobre	2	dobrze	1
stan techniczno-użytkowy budynku	przeciętny	1	przeciętny	1	dobry	2

9.2. Szacowanie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego

Tabela 5.

Tabela 3.																	
Nr cechy	Cecha do porównania	Waga cechy %	Zakres kwo towy (zł)	Zakres kwoto wy na jedn (zł)	Nieru cho mość wycy niana	Nieruchomości przyjęte do porównań											
						Nieruchomość A			Nieruchomość B			Nieruchomość C					
	Ul. Mickiewicza 8, m.9, Otmuchów					Otmuchów			Paczków			Głucholazy					
					Nasilenie cechy	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)	Nasilenie cechy	mnożnik	poprawka (zł)			
	Cena transakcyjna (zł)					32 000			35 000			Głucholazy					
	Uzyskana cena 1 m2 (zł)					810,13			1 028,50			1 160,66					
	Powierzchnia użytkowa lokalu (m2)					39,50			34,03			32,74					
	Data transakcji lub wyceny					lut 21			sie 19			gru 19			mar 19		
	Cena 1 m2 zaktualizowana (zł)					810,13			1 028,50			1 160,66					
	1	Lokalizacja	20%	107,20	107,20	1	1	0	0,00	1	0	0,00	1	0	0,00		
2	Położenie lokalu w budynku	20%	107,20	107,20	1	1	0	0,00	2	-1	-107,20	1	0	0,00			
3	stan techniczno-użytkowy budynku	60%	321,62	321,62	1	1	0	0,00	1	0	0,00	2	-1	-321,62			
ΔC = Cmax-Cmin			536,02	Suma poprawek		0,00			-107,20			-321,62					
Skorygowana cena 1 m2						810,13			921,30			839,04					
Wartość prawa własności 1 m2 pow. lokalu jako średnia (zł)						856,82											
Powierzchnia lokalu (m2)						29,60											
Wartość rynkowa prawa nieruchomości (zł)						25 361,87											

Wartość rynkowa nieruchomości

przyjęto:

WRL = 25 360 zł

słownie złotych: **dwadzieścia pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt**

Dodatkowo zastosowano współczynnik korygujący $k=0,9$ ze względu na zły stan lokalu i wc poza lokalem

25 360 zł x 0,9 = 22 824,00 zł

przyjęto WRL = 22 820,00 zł

słownie złotych: **dwadzieścia dwa tysiące osiemset dwadzieścia**

9.3. Obliczenie wartości dla wymuszonej sprzedaży WWS.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży to kwota pieniężna, którą można otrzymać z tytułu sprzedaży nieruchomości w okolicznościach, w których sprzedający znajduje się pod presją konieczności sprzedaży.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku obrotu nieruchomościami w trybie wymuszonym określono warunki mające wpływ na wysokość ceny nabycia:

1. koniunktura na ryku nieruchomości (uzależniona od momentu cyklu koniunkturalnego, w jakim znajduje się gospodarka),
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości (od ilości transakcji zawieranych na rynku lokalnym),
3. atrakcyjność lokalizacji,
4. rodzaj nieruchomości.

Rozwijając tę definicję można stwierdzić, że wartość wymuszona oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający. Pomimo określenia definicji wartości dla wymuszonej sprzedaży, literatura fachowa nie przedstawia metodyki wyceny tej wartości.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości z założenia sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Nie ma znaczenia, czy chodzi o dużą aglomerację czy małe miasteczko, gdyż tak naprawdę wycenę opiera się o lokalny rynek, który kreuje wartość. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w

tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Opis szacowanej nieruchomości w świetle wymienionych cech:

1. koniunktura na rynku nieruchomości: średnia
2. aktywność lokalnego rynku nieruchomości: dobra
3. atrakcyjność lokalizacji: dobra
4. rodzaj nieruchomości: bardzo dobra

Na podstawie analizy cen i zachowań klientów w biurach nieruchomości, ocenia się, że obniżenie wartości nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży podobnych nieruchomości mieści się w przedziale 70% - 80%.

Jednakże w tym szczególnym przypadku, szacowana nieruchomość położona jest w budynku wybudowanym w 1900r. i znajduje się w niedalekiej odległości od obiektów użyteczności publicznej. Lokal jest przeznaczony do generalnego remontu. Stąd też w wycenie zastosowano współczynnik 0,75 dla lokalu mieszkalnego ze względu na standard nieruchomości.

Stąd:

Wartość dla wymuszonej sprzedaży dla lokalu mieszkalnego WWS wynosi:

$$WWS = WRL \times 0,75 = 22\,820 \times 0,75 = 17\,115,00 \text{ zł}$$

Przyjęto WWS = 17 115 zł

słownie złotych: siedemnaście tysięcy sto piętnaście

10. Wnioski końcowe

10.1. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w miejscowości Otmuchów, jako przedmiotu prawa własności oraz udziałem wynoszącym 510/10000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności gruntu- działki nr 784/2, AM-10, o pow. 0,0222 ha, oszacowanej w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, **wg jej stanu i poziomu cen z 19 lutego 2021 r. wynosi:**

WR lokalu mieszk. = 22 820 zł

słownie złotych: dwadzieścia dwa tysiące osiemset dwadzieścia

Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS wynosi:

WWS dla lokalu mieszkalnego = 17 115 zł

słownie złotych: siedemnaście tysięcy sto piętnaście

10.2. Wartość nieruchomości określona w punkcie 10.1 może stanowić podstawę do celu, o którym mowa w pkt. 2. operatu.

10.3. Trend zmiany cen jednostkowych w funkcji czasu został ustalony dla lokalnego rynku obejmującego obszar miasta na podstawie zbioru danych o transakcjach uzyskanych z miejskiego zasobu katastralnego. Jest to wskaźnik prognozowania wartości nieruchomości na dzień wyceny w oparciu o dane z ostatniego roku.

10.4. Cechy rynkowe oraz ich wagi wpływające na cenę transakcyjną, a także zakresy skali ocen (nasilenia) dla przyjętych cen rynkowych zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy kształtowania się cen jednostkowych dla sprzedaży porównywalnych oraz na podstawie analizy zachowań inwestorów (konsultacje z biurami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, konsultacje z nabywcami..., konsultacje z pracownikami podmiotów – powierników mienia Skarbu Państwa i samorządów terytorialnych).

10.5. Oszacowana wartość jest wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

11. Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejszy operat opracowano w celu zdefiniowanym w punkcie 2. i wykorzystanie go w całości lub we fragmentach dla innych celów jest nieuprawnione.
2. Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu sporządzenia operatu.
3. Operat niniejszy wykonano w warunkach lokalnego rynku w oparciu o dostępne dane z tego rynku.
4. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji prawnej, a mające wpływ na wartość rynkową wycenianej nieruchomości. Autor niniejszego opracowania nie ponosi odpowiedzialności za błędne lub nieprawidłowe dane otrzymane do jego sporządzenia.
5. Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i uzgodnienia formy i treści publikacji.
6. Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Standardami Zawodowymi oraz Notami Interpretacyjnymi uchwalonymi przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i obowiązującymi do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych stowarzyszonych w PFSRM.

Opole, dnia 4 marca 2021 r.

Rzeczoznawca majątkowy
Sabina Ziółkowska, nr upr. 6661