

OPERAT SZACUNKOWY NR	VALUATION REPORT NO.
-------------------------	-------------------------

Rodzaj nieruchomości: Nieruchomość gruntowa zabudowana	Property type: Developed land
Adres:	Address:
Nr ewid. działek:	Parcel cadastral No.:
Nr KW księgi wieczystej: gruntowej	Land and Mortgage Register No.:
Data sporządzenia operatu	Date the report was made on:
Autor:	Prepared and assessed by:
<p>Podpis i pieczęć:</p> <p>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</p> <p>Określenie i opis nieruchomości: Przedmiotem wyceny była nieruchomość położona w ..... , stanowiąca..... działki gruntu nr ..... o łącznej powierzchni .....</p> <p>Działka nr ..... zabudowana jest budynkiem .....</p> <p>Powierzchnia użytkowa budynku wynosi .....</p> <p>Na terenie działki nr ....., Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w ..... , ..... Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w ..... prowadzi księgę wieczystą nr .....</p> <p>Wycena swoim zakresem obejmowała określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanej nieruchomości w stanie na dzień oględzin.</p> <p>Cel wyceny: Wycena przeprowadzona była w celu określenia wartości opisanego wyżej zakresu wyceny dla potrzeb .....</p>	<p>Signature and stamp:</p> <p>VALUATION REPORT SUMMARY</p> <p>Property description and designation: The valuation subject was the property located in ..... comprising land plot no./nos. .... with a total area of .....</p> <p>Plot no. .... is developed with a building..... The net floor area of the building is .....</p> <p>Plot no. .... comprises .....</p> <p>The District Court in ..... ,.....Land and Mortgage Register Division, Registry in .....keeps the Land and Mortgage Register no. ....for the subject property.</p> <p>The valuation scope was to determine the market value of the ownership of the above- described property on the date of inspection.</p> <p>Valuation purpose: The valuation was carried out to determine the value of the above-described scope of the valuation for the purpose of .....</p>

<p>Oszacowana wartość rynkowa obiektu wyceny wg stanu na dzień wyceny: (słownie:.....)</p> <p>Wartość nieruchomości określono na dzień .....</p> <p>Autor operatu:</p> <p>Podpis i pieczęć rzeczoznawcy</p> <p>Operat sporządzono dnia:</p>	<p>The estimated market value of the valuation object as of the valuation date:     PLN ..... (in words:..... )</p> <p>The value of the property was determined as of .....</p> <p>Prepared and assessed by: .....</p> <p>Signature and stamp of the Property Valuer</p> <p>The Valuation report was prepared on: .....</p>
SPIS TREŚCI	TABLE OF CONTENTS

<p><b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> 1.1. Przedmiot wyceny</p> <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość położona w ..... stanowiąca działkę/i gruntu nr ..... o łącznej powierzchni ..... ha.</p> <p>Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w ..... , .... Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w ..... prowadzi księgę wieczystą nr .....</p> <p>1.2. Zakres wyceny</p> <p>Wycena swoim zakresem obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności wyżej opisanej nieruchomości w stanie na dzień oględzin. Zakres wyceny będzie określany w niniejszym operacie obiektem wyceny.</p>	<p><b>1. VALUATION SUBJECT AND SCOPE</b> 1.1 Valuation subject</p> <p>The valuation subject is the property located in ....., comprising land plot(s) No. ....with a total area of ..... ha.</p> <p>The District Court in ....., .... Land and Mortgage Register Division, Registry in ..... keeps the Land and Mortgage Register no. ....for the subject property.</p> <p>1.2 Valuation scope</p> <p>The valuation scope comprises the determination of the market value of the ownership rights to the above-described property as of the date of inspection. The scope of the appraisal will be referred to in this report as the valuation object.</p>
--	--

<p><b>2. CEL WYCENY</b></p> <p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej opisanego wyżej obiektu wyceny dla potrzeb .....</p>	<p><b>2. VALUATION PURPOSE</b></p> <p>The purpose of the valuation is to determine the market value of the valuation object described above for the purpose of .....</p>
--	--

<p>3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</p> <p>3.1. Podstawa formalna</p> <p>Podstawą formalną wyceny jest zlecenie .....</p>	<p>3. VALUATION REPORT BASIS</p> <p>3.1. Formal basis</p> <p>The formal basis for the valuation is the order of .....</p>
---	---

3.2. Autor	3.2. Prepared and assessed by
------------	-------------------------------

Imię Nazwisko <i>Name, Surname</i>	Odpowiedzialny za: <i>Responsible for:</i>	Nr uprawnień <i>Licence No.</i>	Ubezpieczenie <i>Insurance</i>
	całość operatu szacunkowego <i>all the valuation report</i>	Nr ..... nadane ..... <b>No. .... obtained on</b> .....	polisa ..... <b>Insurance Policy ...</b>

<p>3.3. Podstawy materialno – prawne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 roku Numer 1899 z późn. zm);</li> <li>- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami.);</li> <li>- Ustawa z .....Kodeks Cywilny (Dz. U. z ....., item....., as amended)</li> <li>-Act of ..... o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr ....., poz ..... z ....., z późn. zmianami).</li> </ul>	<p>3.3. Legal framework</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Real Estate Management Act of August 21<sup>st</sup>,1997 ( Journal of Laws of 2021, no. 1899 as amended);</li> <li>-Regulation of the Council of Ministers of September 21<sup>st</sup>, 2004 on property valuation and preparing valuation reports (Journal of Laws of 2004, no. 207, item 2109 as amended);</li> <li>-Act of ..... the Civil Code (Journal of Laws of ....., item ....., as amended);</li> <li>-Act of ..... on Land and Mortgage Registers (Journal of Laws no. ....., item ....., of ....., as amended).</li> </ul>
--	---

3.4. Podstawy metodyczne wyceny	3.4. Methods of Valuation
---------------------------------	---------------------------

<p>3.5. Źródła danych merytorycznych</p> <p>Baza danych cen transakcyjnych zawartych na rynku lokalnym</p> <p>Uproszczony wypis z rejestru gruntów z .....</p> <p>Wizja lokalna oraz wywiad terenowy z .....</p> <p>Miejscowy Plan Zagospodarowania gminy .....</p>	<p>3.5. Valuation data sources</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- The database of the transaction prices concluded in the local market;</li> <li>- The land and building register excerpt dated .....</li> <li>- The site inspection and field interview dated .....</li> <li>- The Local Development Plan of the ..... commune/municipality;</li> </ul>
---	--

Badanie księgi wieczystej .....	Examination of the land and mortgage register .....
---------------------------------	---

<b>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY</b> 1. Data sporządzenia wyceny 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	<b>4. VALUATION KEY DATES</b> 1.Date of preparing the valuation: 2. Date the value of the valuation subject was determined for: 3. Date the subject property condition was determined for: 4. Date of the assessed property site inspection:
--	--

<b>5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY</b>	<b>5. DESCRIPTION, DETERMINATION OF THE CONDITION OF THE SUBJECT PROPERTY</b>
--	---

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości	5.1. Property legal status description
--	--

Tabela 1 Dane z rejestru gruntów	Table 1 Land and building register data
----------------------------------	---

Działki ewidencyjne:	Cadastral parcels:
----------------------	--------------------

Województwo	<b>Voivodeship</b>						
Powiat	<b>District</b>						
Jednostka ewidencyjna	<b>Cadastral unit</b>						
Obręb ewidencyjny	<b>Cadastral precinct</b>						
Nr działki <b>Parcel no.</b>	Arkusze <b>Sheet</b>	Obręb <b>Precinct</b>	Położenie <b>Location</b>	Użytek lub klasa <b>Land use or classification</b>			KW <b>Land and Mortgage Register</b>
				Opis <b>Description</b>	Oznaczenie <b>Designation</b>	Powierzchnia (ha) <b>Area (ha)</b>	
				Residential area	B		
Total:							

Budynki:	Buildings:
----------	------------

Województwo	<b>Voivodeship</b>
Powiat	<b>District</b>

Jednostka ewidencyjna	<b>Cadastral unit</b>						
Obręb ewidencyjny	<b>Cadastral Precinct</b>						
Nr ewidencyjny budynku <b>Building Identifier</b>	Działka <b>Parcel</b>	Adres <b>Address</b>	Rodzaj wg KŚT <b>Type according to the Classification of Fixed Assets</b>	Klasa wg PKOB <b>Classification according to the Polish classification of types of constructions</b>	Główna funkcja <b>Main use</b>	Kondygnacja <b>Storey nad./pod above/under the ground level</b>	Pow. zab. <b>Building area m<sup>2</sup></b>
			Pozostałe budynki niemieszkalne Other non-residential buildings	-	-		

Źródło: Uproszczony wypis z rejestru gruntów z .....

Source: land and building register excerpt dated .....

- badanie księgi wieczystej gruntowej nr KW ..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w ....., I/II/III/IV Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych in .....	the examination of the land and mortgage register no. ...., maintained by the District Court in ....., 1 <sup>st</sup> /2 <sup>nd</sup> /3 <sup>rd</sup> /4 <sup>th</sup> or I, II, III, IV Land and Mortgage Register Division;
--	--

<b>Dział I – Oznaczenie nieruchomości</b>	<b>Section I - Property designation</b>
Lp.1. Numer działki:	No. 1 Plot number:
Identyfikator działki:	Plot identifier:
Obręb ewidencyjny:	Cadastral precinct:
Położenie: województwo ....., powiat ....., gmina ....., miejscowość .....	Location, .....Voivodship/Province, ..... powiat/district, ..... gmina/commune, locality.....
Ulica:	Street:
Sposób użycia: Obszar całej nieruchomości:	Land use: Property total area:

Budynki: Lp.1. Położenie: województwo....., powiat ....., gmina ....., miejscowość .....	Buildings: No.1 Location, .....Voivodship/Province, ..... powiat/district, ..... gmina/commune, locality.....
--	---

Identyfikator budynku:	Building identifier:
Identyfikator działki:	Plot identifier:
Liczba kondygnacji:	Number of storeys:
Przeznaczenie budynku:	Building use:
Odrębność:	Separate ownership title:

<p><b>Dział I Sp – Spis praw związanych z własnością</b></p> <p>Wolny jest od wpisów</p> <p>- ..... części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu numer ..... o powierzchni ..... ha oraz prawie własności wspólnych części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.</p> <p>- Użytkowanie wieczyste okres użytkowania: do ..... sposób korzystania: nieruchomość zabudowana</p> <p>- Prawo związane z własnością nieruchomości. Treść prawa: uprawnienie z tytułu odpłatnej służebności gruntowej na rzecz każdego użytkownika wieczystego nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, polegającej na prawie przechodu i przejazdu po drodze znajdującej się na działkach nr ..... objętych księgą wieczystą kw. nr .....</p>	<p><b>Section 1 Sp - A list of rights associated with the property ownership</b></p> <p>No entries</p> <p>-..... part in the right of perpetual usufruct of land plot number ..... with the area of ..... ha and the right of ownership of the common parts of the building that do not serve exclusively for the use of the premises owners.</p> <p>-Perpetual usufruct Use period: until ..... Use: developed property</p> <p>-The right related to the property ownership. The right content: the right of easement for a fee for the benefit of each perpetual usufructuary of the property covered by this land and mortgage register, consisting of the right of way and passage along the road located on plot/s ..... covered by the land and mortgage register no. ....</p>
--	--

<p><b>Dział II – Właściciel</b></p> <p>Właściciel:</p> <p>Na podstawie:</p>	<p><b>Section II - Ownership</b></p> <p>Owner:</p> <p>Based on:</p>
---	---

<p><b>Dział III –Prawa roszczenia i ograniczenia</b></p> <p>- odpłatna służebność gruntowa na rzecz każdego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą ....., polegająca na prawie przechodu i przejazdu po drodze znajdującej się na działce .....</p>	<p><b>Section III - Rights, claims, restrictions</b></p> <p>-subject to payment easement for the benefit of each and every owner of the property covered by the land and mortgage register no. .... , consisting of the right of way and passage along the road located .....</p>
---	---

<p>Numer wpisu:</p> <p>Rodzaj wpisu: służebność przesyłu</p> <p>Treść wpisu: odpłatna nieograniczona w czasie służebność przesyłu polegająca na:</p>	<p>Entry no.:</p> <p>Entry type: transmission line easement</p> <p>Entry content: transmission line easement subject to payment and indefinite in time consisting of:</p>
--	---

<p>Przedmiot wykonywania: działka nr .....</p> <p>Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną :</p> <p><b>Dział IV –Hipoteki</b> Wolny jest od wpisów.</p> <p>Wskazana w dziale III KW służebność przesyłu nie ma istotnego wpływu na wartość nieruchomości, ponieważ jest jednocześnie linią zasilającą budynek mieszkalny (wpływ marginalny).</p>	<p>Subject property in question: plot no. ....</p> <p>Other legal person or organizational entity that is not a legal person:</p> <p><b>Section IV - Mortgage</b> No entries.</p> <p>The transmission line easement indicated in section III of the Land and Mortgage Register does not have a significant impact on the value of the property, as it is also the line that supplies power to the residential building (insignificant influence)</p>
--	--

<p>5.2 Przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego</p> <p>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</p>	<p>5.2 Zoning of the property in the local development plan</p> <p>Pursuant to Article 154 of the Real Estate Management Act, zoning of the property shall be determined on the basis of the local spatial development plan. In the absence of a plan, zoning is determined on the basis of the studies of the conditions and directions of the spatial development of the commune or a decision on building and land development conditions.</p>
--	---

<p>przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla ww. nieruchomości na dzień wyceny obowiązywał Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwała nr dnia..... Teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczona jest symbolem</p>	<p>For the above-mentioned property, as of the valuation date, the Local Spatial Development Plan was in force, Resolution No. ...., dated ..... The area where the property is located is marked with the symbol .....</p>
---	---

<p>Źródło:</p> <p>KARTA TERENU NR</p> <p>Oznaczenie cyfrowe:</p> <p>Oznaczenie literowe:</p> <p>Przeznaczenie, funkcja:</p> <p>Teren przeznaczony pod zabudowę .....</p> <p>Dopuszcza się prowadzenie .....</p> <p>Obostrzenia/zakazy</p> <p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:</p> <p>Linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</p> <p>Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>Teren znajduje się na obszarze .....</p> <p>Teren znajduje się na obszarze Parku Krajobrazowego .....</p> <p>Ustala się podział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej działki min .....% w tym udział zieleni wysokiej min.....% w stosunku do pow. Biologicznie czynnej działki</p> <p>Obowiązuje §7 części ogólnej</p> <p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p> <p>Teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, wszelkie prace ziemne muszą zostać zgłoszone do organów s i prowadzone w porozumieniu z archeologiem</p>	<p>Source:</p> <p>AREA SPECIFICATION SHEET</p> <p>Numeric designation:</p> <p>Letter designation:</p> <p>Purpose, use:</p> <p>The area intended for .....</p> <p>It is permitted to carry out .....</p> <p>Bans and restrictions</p> <p>Principles of protection and shaping of spatial order:</p> <p>Setback lines in accordance with the applicable legal regulations.</p> <p>Principle of protection of the environment, nature and cultural landscape</p> <p>Protection of the natural environment in accordance with applicable laws.</p> <p>The site is located in .....</p> <p>The site is located in the area of the Landscape Park .....</p> <p>The biologically active area is to be divided in relation to the total plot in the following way: min. .... including the share of tall vegetation min. .... % in relation to the biologically active area of the plot §7 of the general part is applicable</p> <p>Principles of protection of cultural heritage and monuments, and other contemporary culture assets</p> <p>The area is located in the archaeological priority zone, all ground works must be reported to the Monument Protection Service and carried out in consultation with the archaeologist</p>
--	--



<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p> <p>Elewacje budynków realizowanych wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej.</p> <p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy.</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>Elewacje obiektów położonych wzdłuż ulic winny posiadać elewację prestiżową oraz wejście w formie ganków usytuowane od strony ulicy. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy, z chwilą modernizacji istniejącego obiektu np. dachu należy go dostosować ten dach do ustaleń jak dla obiektów projektowanych, przy dobudowie np. części budynku, ganku, tarasu obowiązują zasady ppkt. 3, ale tylko do części dobudowanej.</p> <p>Dla projektowanej zabudowy obowiązuje:</p> <p>a) Wysokość maks. do ..... kondygnacji nadziemnych (łącznie z poddaszem użytkowym), dopuszcza się podpiwniczenie budynku.</p> <p>b) Zabezpieczenie budynków przed powodzią do wysokości ..... m n.p.m. oraz zabezpieczenie przed wodą gruntową do poziomu ..... m n.p.m.</p> <p>4) Dla działek zabudowanych dopuszcza się budowę budynku gospodarczego; obiekty wyglądem winny nawiązywać do architektury regionalnej</p> <p>5) Dopuszcza się realizację zabudowy letniskowej, dla której obowiązuje:</p> <p>6) Łączna powierzchnia zabudowy ogólnej w obrębie terenu max. do .....</p> <p>7) Intensywność zabudowy do .....</p> <p>Dostępność komunikacyjna, miejsca postojowe</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpiecza ulica granicząca z przedmiotową działką.</p> <p>Szczegółowe zasady i warunki scalania, podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p>1) Dopuszcza się wtórny podział terenu pod warunkiem zachowania zasady:</p>	<p>Requirements arising from the needs of shaping public space</p> <p>The elevations of buildings constructed along the streets within the development of plots of land will constitute an enclosure of public space.</p> <p>Land development principle and building location development.</p> <p>Basic principles of the building outline development according to a specific function/use:</p> <p>The elevations of buildings along the streets should have a prestige façade and a street side porch entrance.</p> <p>The existing buildings can be adapted should they be modernised e.g., the roof should be adapted to the arrangements of the designed buildings, e.g. while extending the part of the building, porch, or terrace, the rules of point 3 apply, but only to the extended part.</p> <p>The following rules are obligatory for the designed buildings:</p> <p>a) The height of max. up to .... above-ground storeys (including a usable attic), a basement of is permitted.</p> <p>b) Protection of buildings against flooding up to ..... m above sea level, and protection against groundwater up to ..... m above sea level.</p> <p>4) For built-up plots, the construction of an outbuilding is permitted; the building design should relate to regional/local architecture</p> <p>5) It is permissible to build holiday homes, for which the following rules apply:</p> <p>6) Total area of the total built-up area within the site max. up to .....</p> <p>7) Intensity of development up to .....</p> <p>Transport accessibility, parking lots</p> <p>1) Direct access to the site is via the street bordering the plot.</p> <p>Detailed rules and conditions for the consolidation, division of properties covered by the local development plan:</p> <p>1) The land may be subdivided again, provided that:</p>
---	---

<p>a) Zachowana będzie szerokość frontu działki wynosząca min. .... m,  b) Działka po podziale posiadać będzie powierzchnię całkowitą nie mniejszą niż ....  c) Działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi publicznej.</p> <p>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p>Zasady obsługi inżynierskiej:  1) Zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci  2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej</p>	<p>a) The width of the front of the plot will be min. .... m,  b) The plot after the division will not be smaller than .....</p> <p>c) The plot will have the access to a public road.</p> <p>Detailed conditions of land development and restrictions on its use, including the prohibition of development:</p> <p>Utilities/Services:  1) Energy supply from the power grid according to the rules established by the power grid operator  2) Water supply from the municipal water supply infrastructure</p>
--	---

<p>5.3. Opis pozostałych elementów stanu przedmiotu wyceny  Opisu nieruchomości dokonano w aspekcie cech rynkowych wpływających na jej wartość. Porównania dokonano w stosunku do nieruchomości podobnych. Oznacza to, iż przy ustalaniu ceny sprzedaży tego typu nieruchomości, kupujący i sprzedający rozpatrują te właśnie cechy rynkowe, co wynika z obserwacji rynku.</p> <p>5.3.1. Lokalizacja ogólna nieruchomości</p> <p><i>Rysunek 2 Lokalizacja ogólna na mapie</i></p> <p>5.3.2. Lokalizacja szczegółowa, otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości</p> <p>Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią:</p> <p>5.3.3 Opis budynku  BUDYNEK MIESZKALNY ( nr ewidencyjny .....</p> <p>Na terenie działki nr ..... znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, .....</p> <p>Podstawowe dane techniczne:</p>	<p>5.3 Description of other elements of the valuation subject  The description of the property was made in terms of market features affecting its value. The comparison was made in relation to similar properties. This means that in determining the selling price of this type of property, buyers and sellers consider specific market features based on the market observation.</p> <p>5.3.1 General location of the property</p> <p><i>Figure 2 General location on the map</i></p> <p>5.3.2 Property specific location, surroundings and neighbourhood</p> <p>The immediate neighbourhood consists of:</p> <p>5.3.3 Description of the building  RESIDENTIAL BUILDING (building identifier .....</p> <p>On the plot of land No. .... there is a single-family residential building, .....</p> <p>Basic technical specification:</p>
--	--

<p><i>Rysunek 4 Rzuty budynku</i> <i>Tabela 2 Zestawienie powierzchni</i></p>	<p><i>Figure 4 Building floor plans</i> <i>Table 2 Floor area table</i></p>
---	---

<p>Źródło: opracowanie własne.</p> <p><i>Rysunek 5 widok na nieruchomość</i></p> <p>Źródło: zdjęcia wykonane w dniu oględzin .....</p> <p><i>Rysunek 6 widok na pomieszczenia wewnątrz</i></p> <p><b>BUDYNEK NIEMIESZKALNY (nr ewidencyjny .....</b>)</p> <p><i>Rysunek 7 Widok na budynek</i></p> <p><b>DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ</b> Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi nr.....</p> <p><i>Rysunek 8 Struktura władania</i></p> <p><b>WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b> Na nieruchomości znajduje się instalacja: elektroenergetyczna, wodna, kanalizacyjna oraz telekomunikacyjna</p> <p><i>Rysunek 9 Uzbrojenie terenu</i></p> <p><b>ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI</b></p> <p>Działka zabudowana jest .....</p> <p><b>6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</b></p> <p>W procesie wyceny przeanalizowano:</p> <p>Obszar –; Okres analizy cen transakcyjnych;; Rynek lokalny jako: rynek wtórny prawem własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi</p>	<p>Source: author's own work.</p> <p><i>Figure 5 View of the property</i></p> <p><i>Source: photos taken on the day of site inspection .....</i></p> <p><i>Figure 6 View of the rooms inside</i></p> <p><b>NON-RESIDENTIAL BUILDING (Building Identifier ....)</b></p> <p><i>Figure 7 View of the building</i></p> <p><b>PUBLIC ROAD ACCESS</b> The plot has a direct access to public road no. ....</p> <p><i>Figure 8 Ownership structure</i></p> <p><b>UTILITIES/SERVICES</b> The property has the following utilities: power, water, sewage system and telecommunications.</p> <p><i>Figure 9 Utility map</i></p> <p><b>DEVELOPMENT OF THE PLOT</b></p> <p>The plot is developed with .....</p> <p><b>6. ANALYSIS AND CHARACTERISTICS OF THE LOCAL MARKET</b></p> <p>During the appraisal, the following aspects were analysed: Area - ....., Transaction price analysis period: The local market as: the secondary market for ownership of real property developed</p>
--	---

wzniesionymi w latach ..... o podobnej architekturze.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku zbadano akty notarialne, a także obserwowano zmiany na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży na badanym obszarze. Dla większości transakcji nie podano wielkości powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego z tego względu posługując się powierzchnią zabudowy i liczbą kondygnacji mieszkalnych (poza piwnicą) obliczono szacunkową wielkość powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Rynek nieruchomości w wybranych miejscowościach jest ..... a ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi zawierają się w przedziale.... zł/m<sup>2</sup> do .... zł/m<sup>2</sup> i uzależnione są głównie od wieku budynku, jego stanu technicznego, wielkości budynku, wielkości działki. Z tego względu do analizy wybrani nieruchomości wzniesione w podobnym okresie czasu oraz o podobnej bryle architektonicznej. Transakcje przyjęte do analizy wyszczególniono w tabeli nr ..... Przyjęte do analizy transakcje spełniają warunki doboru transakcji określone w § 5 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego.

#### Trend czasowy

Ustalono, że ceny transakcyjne w szerszym obszarze badania nie uległy istotnym zmianom, stąd nie dokonano ich aktualizacji na datę wyceny. Stabilizację cen potwierdził wykres trendu czasowego wykonany na podstawie jednostkowych cen transakcyjnych. Ceny nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi w tym domami z pokojami na wynajem wykazują stabilizację. Nie można jednocześnie jednoznacznie wskazać długookresowego wpływu pogarszającej się sytuacji gospodarczej na rynek nieruchomości w obszarach turystycznych.

*Tabela ..... Transakcje nieruchomościami zabudowanymi o wskazanych w opisie parametrach na badanym rynku lokalnym*

with single-family residential housing built in ..... and of similar architecture.

In order to analyse the local market, notarial deeds were studied and the changes in the local market were observed in terms of supply and demand in the study area. For the majority of transactions, the usable floor area of a residential building was not provided, so an estimate of the usable floor area of a residential building was calculated using the floor area of the building and the number of residential storeys (excluding the basement). The real property market in the selected towns is .....and the prices of properties with residential buildings range from PLN...../m<sup>2</sup> up to PLN ...../m<sup>2</sup> , depending mainly on the age of the building, its maintenance level, size of the building and size of the plot. For this reason, properties built in a similar period of time and similar architectural were selected for the analysis. The transactions accepted for the analysis are listed in ..... The transactions accepted for the analysis meet the conditions of the transaction selection specified in § 5 of the Regulation of the Council of Ministers on the valuation of real estate and preparation of valuation reports.

#### Time trend/Price change trend

It was established that the transaction prices in the broader study area had not changed significantly, hence, they were not updated as of the valuation date. The price stability was confirmed by a time trend chart based on the unit transaction prices. The prices of properties developed with residential houses including houses with rooms for rent are stable. At the same time, the long-term impact of the deteriorating economic situation on the real property market in the tourist areas cannot be clearly identified.

*Table ..... Transactions of properties developed with the above-described parameters on the surveyed local market*

Cena minimalna dla powyższych transakcji wyniosła ..... zł/m<sup>2</sup> p.u.,

Cena maksymalna dla powyższych transakcji wyniosła .....zł/m<sup>2</sup> p.u.,

ΔC dla powyższych transakcji wyniosła ..... zł/m<sup>2</sup> p.u.

### **Cechy rynkowe i ich ocena**

Zgodnie z notą interpretacyjną nr 1 Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny pkt. 3.10 „wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz zakres skali ocen danej cechy można wyznaczyć w zależności od stanu rynku uwzględniając:

- a)wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych,
- b)analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych
- c)badania i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości

d)inny wiarygodny sposób”.

Wagi cech rynkowych przyjęto na podstawie punktów badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości (podpunkt c.)

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami, oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności do nieruchomości zabudowanych o funkcji mieszkaniowej. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

The minimum price for the above transactions was PLN ..... per square metre of net floor area,

The maximum price for the above transactions was PLN ..... per square metre of net floor area,

ΔC for the above transactions was PLN ..... per sq.m of net floor area.

### **Market features/attributes and their assessment**

According to Interpretative Note No. 1 of the para. 3.10, "The magnitude of the market feature impact on the variation of transaction prices and the given feature price range may be determined in terms of the market conditions, taking into account:

- (a) the results of the data analysis regarding the prices and market features of similar in type and size properties traded on the real property market selected for valuation purposes,
- b) analogy to similar local markets in terms of type and area
- (c) study and/or observation of the preferences of potential buyers of the properties
- (d) any other reliable way".

The weights of market features were adopted on the basis of the above mentioned points and observation of preferences of potential buyers of the properties (point c.) Based on the analysis of the concluded transactions, the detailed information from real property brokers, and the preferences of potential buyers, the market features affecting the prices of ownership rights to a built-up residential real property were established. The following features having a major impact on the price were identified:

<p>- lokalizacja ogólna oraz otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości,  - stan techniczny wykończenia budynku,  - powierzchnia działki,  - powierzchnia użytkowa budynku,  - występowanie dodatkowego budynku gospodarczego,  - występowanie kondygnacji piwnicznej nie wliczonej do p.u</p> <p>Cechy te posiadają następujące charakterystyki:</p> <p><i>Tabela .... Cechy rynkowe i ich charakterystyka</i></p> <p>Z uwagi na położenie nieruchomości ....., w zakresie cechy lokalizacja nieruchomości przypisano obiektowi wyceny ocenę na poziomie ..... a w obliczeniach zastosowano ekstrapolację. Analiza ocen cech nieruchomości podobnych umożliwiła wybór nieruchomości najbardziej podobnych do obiektu wyceny; są to .....</p>	<p>- general location and the surroundings and neighbourhood of the property,  - technical condition of the building finishes,  - plot area,  - net floor area of the building,  - any additional outbuilding,  - a basement storey not included in net floor area.</p> <p>These features have the following characteristics:</p> <p><i>Table ..... Market features and their characteristics</i></p> <p>Due to the property's location ....., the property was assigned a score of ..... for the property location feature; the extrapolation method was used to estimate the value. The analysis of the value of the features of similar properties made it possible to select the most similar properties to the subject of valuation; these are .....</p>
---	---

<p><b>7. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY</b></p> <p>7.1. Warunki i założenia</p> <p>1) Niniejszy operat sporządzony został zgodnie z zasadami szczególnej staranności.  2) Wyboru właściwego podejścia i metody wyceny dokonano w oparciu o wymogi określone w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2021r., Nr 1899 z późniejszymi zmianami), Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami), a także Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny.</p>	<p><b>7. PROPERTY VALUATION TYPE, VALUATION APPROACH, METHOD AND TECHNIQUE</b></p> <p>7.1 Conditions and assumptions</p> <p>1) This report has been prepared in accordance with the principle of due diligence.  2) The selection of the appropriate approach and valuation method was based on the requirements set out in the Act of 21 August 1997 on Real Estate Management (consolidated text: Journal of Laws of 2021, No. 1899, as amended), the Regulation of the Council of Ministers of 21 September 2004 on property valuation and preparation of the valuation report (Journal of Laws of 2004, No. 207, item 2109, as amended), as well as the Common National Valuation Principles (PKZW).</p>
--	--

3) Określona wartość rynkowa obiektu wyceny nie uwzględnia hipotek, kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności nie uwzględniono podatku VAT.

#### 7.2. Wskazanie rodzaju określanej wartości

Biorąc pod uwagę cel wyceny, podstawą dla przyjętej metodyki są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W operacji określono wartość rynkową nieruchomości. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„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 rynkową określono według aktualnego sposobu użytkowania. Biorąc pod uwagę stan nieruchomości wycenianej, najbardziej prawdopodobnym sposobem jej użytkowania jest aktualny sposób użytkowania. Nie ma przesłanek do określenia wartości rynkowej według innego sposobu użytkowania.

#### 7.3. Przedstawienie uzasadnienia wyboru podejścia i metody

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości określa się według podejścia porównawczego i podejścia dochodowego. Wyjątkowo, jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość nieruchomości określa się w podejściu mieszanym (art. 152 ust. 2 i 3 ww. ustawy). Charakterystykę

3) The assessed market value of the valuation object is understood as the value of a property estimated without regard to mortgages, costs of the sale or purchase and without offset for any associated taxes and charges related to this transaction, in particular VAT.

#### 7.2 The type of value to be determined

Given the purpose of the valuation, the provisions of the Act of 21 August 1997 on Real Estate Management constitute the basis of the methods of valuation. The valuation report determines the market value of the property. According to Article 151 of the Real Estate Management Act, the market value is defined as:

"The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller acting independently of each other after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion."

The market value was determined according to the current use. Given the condition of the valued property, the highest and best use is the current one. There is no indication that the market value could be determined according to any other use.

#### 7.3 Rationale for the approach and method selection

According to the Real Estate Management Act of 21 August 1997, the market value of the property is determined according to the comparative approach and the income approach. Exceptionally, if the existing conditions do not allow the use of the comparative or income approach, the value of the property is determined using the mixed approach (Article 152(2) and (3) of the aforementioned Act). The characteristics of the comparative and income approach is

podejścia porównawczego i dochodowego zawiera art. 153 ust. 1 i 2 ww. 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 do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W ramach podejścia porównawczego wyróżniamy trzy metody:

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

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Przy podejściu dochodowym zakłada się, że racjonalnie postępujący inwestor nie powinien w normalnej sytuacji inwestycyjnej zapłacić więcej za nieruchomość od sumy, za którą mógłby nabyć inną inwestycję o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

Podejście mieszane polega na zastosowaniu elementów podejść poprzednich w tym również podejścia kosztowego w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości. Podejście wyróżnia: metodę pozostałościową, kosztów likwidacji i metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości,

contained in Article 153 (1) and (2) of the aforementioned Act.

The comparative approach is a way of determining the value of the property on the assumption that the value corresponds to the prices obtained for similar properties that have been traded on the market. These prices are adjusted for the features that differentiate similar properties from the property being valued and account is taken of changes in the price level due to the passage of time. The comparative approach is applied when the prices and features of properties similar to the property being valued are known.

Three methods are distinguished in the comparative approach:

- pairwise comparison,
- average price correction,
- statistical analysis of the market.

The income approach is based on the assumption that the potential buyer of the property that is being valued will pay for it the price that is related to the possible income generated by this property. It is used in the valuation of properties generating or likely to generate income. The income approach assumes that a rational investor should not, in a normal investment situation, pay more for a property than the amount for which they could purchase another investment with the same yield and degree of risk. The income approach uses either the investment method or the profits method.

The mixed approach combines the elements of the previous approaches including the cost approach to determine the market value of a property. The approach distinguishes between: the residual method, the dismantling cost method and the land value indicator method.

The choice of the appropriate approach, method and technique of the real property appraisal is made by the property valuer, taking into account, in particular, the purpose of valuation, the type and location



przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości (art. 154 ww. ustawy).

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym zastosowano:  
podejście: porównawcze,  
metodę: porównywania parami

Powyższe podejście i metodę wybrano ze względu na: cel wyceny (określenie wartości rynkowej obiektu wyceny w celu .....); specyfikę nieruchomości (nieruchomość gruntowa zabudowana, której stan został opisany w pkt. 5 operatu), aktualny sposób użytkowania, znajomość kilku nieruchomości podobnych z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia tych transakcji oraz ceny tych nieruchomości (spełnione zostały warunki z art. 154 ww. ustawy oraz §4 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia).

Ponadto zaobserwowano, że przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, strony transakcji określają wartość nieruchomości w sposób analogiczny – tzn. porównując nieruchomość będącą przedmiotem wyceny do innych nieruchomości sprzedawanych na danym rynku i ich cen.

Zgodnie z PKZW Notą Interpretacyjną nr 1 przy stosowaniu metody porównywania parami, stosuje się następująca procedurę postępowania:

1. Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

of the real property, the designation in the local plan, the utility infrastructure level, its development and the available data on the prices, income and real property prices (Article 154 of the above-mentioned Act).

In order to determine the market value of the property developed with a residential building, the following approaches were applied:

approach: comparative,  
method: pairwise comparison

The above approach and method were selected due to: the purpose of the valuation (determination of the market value of the object of the valuation for the purpose of .....); the specific nature of the property (developed land property, the condition of which was described in para. 5 of the report), the current manner of use, the knowledge of several similar properties from the market relevant for the location of the property under valuation, which were subject to market transactions and for which transaction prices are known, the conditions for concluding these transactions and the prices of those properties (the conditions of Article 154 of the aforementioned Act and §4 (1) and (2) of the aforementioned Regulation were fulfilled).

Additionally, it was observed that when entering into sales agreements of properties similar to the property being valued, the parties to the transaction determined the value of the property in an analogous manner - i.e. by comparing the property being valued to other properties sold on the market in question and their prices.

According to PKZW (Common National Valuation Principles) Interpretative Note No. 1, the following procedure is followed when applying the pairwise comparison method:

1. Description of the property being subject to the valuation.

<p>2. Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.</p> <p>3. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny.</p> <p>4. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.</p> <p>5. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości.</p> <p>6. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych.</p> <p>7. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.</p> <p>12. 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.</p> <p>13. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek</p>	<p>2. Delineation of the local market by defining the type, area and period of the transaction price study.</p> <p>3. Creating a set of similar properties with known transaction prices and features, forming the basis of the valuation.</p> <p>4. Updating transaction prices for the valuation date.</p> <p>5. Determining market features that have a major impact on the price differentiation in the property market.</p> <p>6. Estimating the impact of market features on the variation of transaction prices.</p> <p>7. Determining the ranking system for each of the assumed market features.</p> <p>8. Selecting for comparison at least three properties which are most similar in terms of market features to the property being the subject of valuation along with their essential features out of the created set of properties.</p> <p>9. The valued property characteristics along with the presentation of its assessment in relation to the adopted ranking system of market features.</p> <p>10. Comparing the valued property to each and every property selected for valuation and determining what adjustments, resulting from the differences in the assessment of the valued property and the properties selected for comparison, should be made.</p> <p>11. Calculating the adjusted transaction price of each property accepted for comparison using the specified adjustment factors.</p> <p>12. Calculating the unit value of the valued property as the arithmetic mean of adjusted transaction prices obtained from the pairwise comparisons, or the weighted mean if the reliability of the obtained results varies.</p> <p>13 Estimating the value of the appraised property based on the product of the unit value and the number of comparison units (e.g. m<sup>2</sup> of the area).</p>
--	--

<p>porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu).</p> <p>Przy zastosowaniu podejścia porównawczego można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90,1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.</p> <p><b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ</b></p> <p>8.1. Charakterystyka nieruchomości porównawczych</p> <p>Po wyodrębnieniu rynku, wybrano trzy transakcje porównawcze, dotyczących nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny przedstawionych w tabeli nr ...:</p> <p>Nieruchomość nr 1 (A):</p> <p>Nieruchomość położona w ..... przy.....</p> <p>Lokalizacja ogólna oraz otoczenie i sąsiedztwo: .....</p> <p>Stan techniczny budynku: .....</p> <p>Powierzchnia działki: ..... m<sup>2</sup></p> <p>Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego: około.....m<sup>2</sup>p.u.</p> <p>Liczba kondygnacji: ..... (razem z piwnicą)</p> <p>Podpiwniczenie: jest całkowite</p> <p>Dodatkowy budynek gospodarczy: brak</p> <p>Data transakcji: .....</p> <p>Cena transakcyjna: .....</p> <p>8.2. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych</p>	<p>When using the comparative approach, an additional expert coefficient "K", which remains in the range [0.90, 1.10], may be used. This coefficient may only be taken into account in specific, justified cases, for example, when the property has defects or advantages beyond the market features or there is a clear shift between demand and supply. The use of the K coefficient should be justified in each case by formulating an appropriate clause by the valuer.</p> <p><b>8. DETERMINATION OF THE VALUE OF THE VALUATION SUBJECT AND PRESENTATION OF THE CALCULATIONS</b></p> <p>8.1 Characteristics of comparable properties (COMPS)</p> <p>After the market was delineated, three comparable transactions were selected concerning the properties similar to the subject of the valuation as shown in Table ...:</p> <p>Property No. 1 (A):</p> <p>Property located in ..... at .....</p> <p>General location, surroundings and neighbourhood: .....</p> <p>Technical condition of the building:</p> <p>Plot area: ..... m<sup>2</sup></p> <p>Net floor area of the residential building: approximately ..... m<sup>2</sup>p.u.</p> <p>Number of storeys:..... (including basement)</p> <p>Basement: under the whole building</p> <p>Additional outbuildings : none</p> <p>Transaction date: .....</p> <p>Transaction price: .....</p> <p>8.2 Pairwise comparison of the properties</p>
--	--

Wartość nieruchomości określono z wykorzystaniem ceny średniej ważonej.

Przyjęto wartość: ..... zł  
Słownie:.....

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych i można ją wyrazić w zaokrągleniu do tysięcy złotych, jeśli nie zniekształca to wyniku wyceny (§56 ust. 2).

#### 9. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Określona w podejściu porównawczym wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie na dzień wyceny w wysokości uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: ..... lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczny budynku mieszkalnego, łączną powierzchnię działek, powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego, dodatkowy budynek gospodarczy na działce a także podpiwniczenie budynku nie wliczone do powierzchni użytkowej. Określona wartość przedmiotowej nieruchomości zabudowanej zawiera się pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną zaobserwowaną na badanym rynku lokalnym zarówno w ujęciu całkowitym jak i jednostkowym.

#### 10. KLAUZULE I OGRANICZENIA

Wyceny dokonano na datę określenia wartości.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany tylko do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (artykuł 156 Ustawy o gospodarce nieruchomościami). Niniejszy operat może być wykorzystany jedynie w zakresie określonym w punkcie dotyczącym celu wyceny.

The value of the property was determined using the weighted average price method.

The property value is: PLN .....  
In words: ..... Zlotys/zloty.

Pursuant to the Regulation of the Council of Ministers of 21 September 2004 on property valuation and preparing valuation reports, the amount of the property value is rounded to the nearest whole number and it can be rounded to the nearest whole thousand provided it does not distort the valuation result. (§56 section 2).

#### 9. FINAL RESULT WITH CONCLUSIONS AND RATIONALE

As of the valuation date, the market value of the property developed with a residential building, determined in the comparative approach, is PLN ..... and it takes into account the following features of the property: .....location and neighbourhood, the maintenance level of the residential building, the total area of the plots, the net floor area of the residential building, an additional outbuilding on the plot and additionally the basement which is not included in the usable area. The determined value of the developed property in question is between the minimum and maximum price observed on the surveyed local market, both in the total and standalone perspective.

#### 10. LIMITATIONS, CAVEATS AND DISCLAIMERS

The valuation was carried out as of the date of the value assessment.

The valuation report may only be used for the purpose for which it was prepared for a period of 12 months from the date of its preparation (Article 156 of the Real Estate Management Act).

This valuation report may only be used to the extent specified in the section on the purpose of the valuation.

<p>Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu do innych celów.</p> <p>Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.</p> <p>Niniejszy operat nie stanowi opinii prawnej.</p> <p>Niniejszy operat nie stanowi ekspertyzy technicznej.</p> <p>Niniejsza operat składa się z ..... ponumerowanych stron nie licząc załączników.</p> <p><b>11. PODPIS AUTORA OPRACOWANIA</b></p> <p><b>12. ZAŁĄCZNIKI</b></p> <p>1. Protokół badania księgi wieczystej</p> <p>2. Wypis z rejestru gruntów</p> <p>3. Rzuty kondygnacji budynku</p> <p>4. Ubezpieczenie OC Rzeczoznawcy Majątkowego</p>	<p>The valuer accepts no liability for the use of the report for any other purposes.</p> <p>The valuer accepts no liability to third parties.</p> <p>This report does not constitute legal advice.</p> <p>This report does not constitute a technical opinion.</p> <p>This report consists of..... numbered pages not including annexes.</p> <p><b>11. SIGNATURE OF THE AUTHOR</b></p> <p><b>12. ANNEXES AND APPENDICES</b></p> <p>1. Land and mortgage register examination report</p> <p>2. Copy of the land and building register entry</p> <p>3. Floor plans of the building</p> <p>4. The property valuer's third party insurance</p>
---	--