

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

Gorzów Wlkp ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08,

tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : janusz.mojsiewicz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny – lokal mieszkalny nr 9 w budynku mieszkalnym nr 11 na Osiedlu Dolne Miasto w Wałczu.

Lokalizacja – ul. Osiedle Dolne Miasto 11/9, Wałcz, pow. wałecki, woj. zachodniopomorskie.

Właściciel nieruchomości: Michał Wrzosek i Marzena Wrzosek na prawach wspólność majątkowej małżeńskiej.

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego kw nr KO1W/00024263/9 – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

Zleceniodawca - Syndyka masy upadłości Pana Grzegorza Lenarta.

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego KW Nr KO1W/00024263/9 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

$W_R = 381.700 \text{ zł}$

Wartość likwidacyjna (W_{Lu}) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego KW Nr KO1W/00024263/9 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

$W_L = 286.300 \text{ zł}$

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 29 kwietnia 2023r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal mieszkalny nr 9 o pow. użytkowej 83,58 m² w budynku mieszkalnym nr 11 przy ul. Osiedle Dolne Miasto w Wałczu. Lokal mieszkalny posiada urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wałczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych KO1W/00024263/9. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zakres wyceny nie obejmuje ruchomości stanowiące wyposażenie mieszkania.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą nr KO1W/00024263/9 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do jego sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr KO1W/00024263/9 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałczu V Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 22.04.2023r. ustalono, że właścicielami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu są Michał Wrzosek i Marzena Wrzosek na prawach majątkowej małżeńskiej.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa
do lokalu mieszkalnego objętego KW Nr KO1W/00024263/9
wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.**

W_R = 381.700 zł

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) spółdzielczego własnościowego prawa
do lokalu mieszkalnego objętego KW Nr KO1W/00024263/9
wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.**

W_L = 286.300 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **286.300zł** odpowiada wartości likwidacyjnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą KO1W/00024263/9 wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 22.04.2023r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² wynosi 4.567 zł (wartość rynkowa) nie wydają się być wartością zawyżoną.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	29.04.2023r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	22.04.2023r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	22.04.2023r.
- stan prawny	-	22.04.2023r.
- data oględzin nieruchomości	-	22.04.2023r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KO1W/00024263/9,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych ,

Sporządził

Gorzów Wielkopolski, 29 kwietnia 2023r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	5
2. Cel wyceny.....	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych.....	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawa prawna	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. Daty istotne dla wyceny.....	6
5. Określenie stanu nieruchomości.....	6
5.1. Stan prawny nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
6. Przeznaczenie nieruchomości	8
7. Analiza rynku lokalnego.....	8
8. Określenie sposobu wyceny	9
8.1. Określenie rodzaju wartości.....	9
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	10
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	12
8.4. Procedura określenia wartości:	12
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej	13
9. Wycena szczegółowa	13
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego	13
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).....	17
10. Uwagi końcowe.....	19

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk z księgi wieczystej KW nr KO1W/00024263/9,
- postanowienie o upadłości KO1K/GU/85/2023 z dnia 08.03.2023r.
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal mieszkalny nr 9 o pow. użytkowej 83,58 m² w budynku mieszkalnym nr 11 przy ul. Osiedle Dolne Miasto w Wałczu. Lokal mieszkalny posiada urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wałczu, V Wydział Ksiąg Wieczystych KO1W/00024263/9. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zakres wyceny nie obejmuje ruchomości stanowiące wyposażenie mieszkania.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą nr KO1W/00024263/9 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do jego sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Radcy Prawnego Pana Grzegorza Lenarta - Syndyka Masy Upadłości Pana Michała Wrzoska.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 .07.1982r.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/>. aktualnych na dzień wyceny.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne, wyd: Educaterra 2021,
- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych, wyd: Educaterra 2020,
- Ewa Kucharska-Stasia, Ekonomiczny wymiar nieruchomości, Wydawnictwo PWN 2016,
- Zdzisław Małecki, Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości, wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady wycen nieruchomości, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina Żróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)
- Józef Hozer, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak , Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.

- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Sabina Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 22.04.2023r.
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz,
- Księga wieczysta nr KO1W/00024263/9 badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 22.04.2023r.;
- postanowienie o upadłości o upadłości KO1K/GU/85/2023 z dnia 08.03.2023r.
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Wałcz
- internetowa strona SIP System Informacji Przestrzennej Miasta Wałcz

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|-------------------------------------------------------|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 29.04.2023r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 22.04.2023r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 22.04.2023r. |
| - stan prawny | - | 22.04.2023r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 22.04.2023r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr KO1W/00024263/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wałczu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania zapisów księgi w dniu 22.04.2023r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie – zachodniopomorskie, wałecki, Wałcz,

(numer porządkowy / województwo powiat, gmina, miejscowość, dzielnica)

Ulica, numer budynku, numer lokalu : Dolne Miasto 11/9; 9

Opis lokalu : pokoje 4, kuchnia 1, łazienka 1, wc 1, przedpokój 1,

Kondygnacja : 5,0

Odrębność: nie

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 83,58 m²

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Opis spółdzielni mieszkaniowej:

Wałecka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Wałczu.

Dział II – Własność

Uprawnieni:

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Michał Piotr Wrzosek, s. Piotr, Maria; PESEL 78080502950

Marzena Joanna Wrzosek, c. Romuald, Barbara; PESEL – brak.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

inny wpis

postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie VII Wydział Gospodarczy z dnia 08 marca 2023 r., ogłoszono upadłość Michała Wrzosek.

Dział IV – Hipoteki

1. hipoteka umowna zwykła – 240.000,00 zł
wierzyciel - Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Wałczu,
 2. hipoteka umowna kaucyjna – 69.600,00 zł
wierzyciel - Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 w Wałczu,
- Wydruk w/w księgi wieczystej dołączono do operatu.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w miejscowości Wałcz, która stanowi siedzibę władz miejskich i władz gminnych Gminy Wałcz, na Osiedlu Nowe Miasto w budynku nr 11. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, użyteczności publicznej (szkoła), tereny zielone oraz jezioro. Kształt działki regularny zbliżony do prostokąta, teren działki płaski. Dojazd do nieruchomości ulicą osiedlową utwardzoną stanowiącą część miejskiego układu komunikacyjnego.

Działka gruntu nr ewid. 4828/9 na której posadowiony jest budynek wyposażona jest w następujące media: energię elektryczną, wodociąg z sieci miejskiej, kanalizację, gaz, telefon. Na działce znajdują się jeden budynek mieszkalny wielorodzinnych o 5 kondygnacjach nadziemnych i 6 kłatkach, po dwa mieszkania na piętrze, podpiwniczony, wybudowanych w latach 80 ubiegłego wieku. Budynek wykonany w technologii prefabrykowanej – wielka płyta system WK 70, ocieplony i otynkowany zewnątrz. Budynek znajduje się w zasobach WSM Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Wałczu.

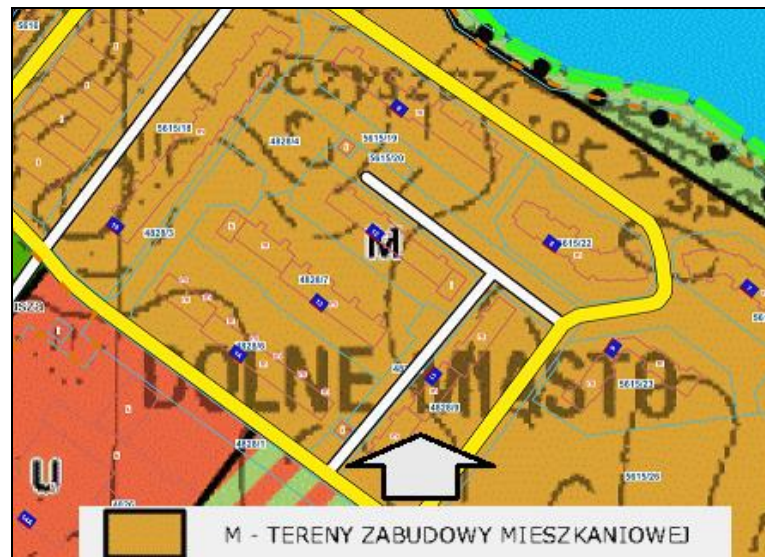


Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 9 o powierzchni 83,58 m² usytuowany jest na 4 piętrze (5 kondygnacja) składa się zgodnie z treścią z KW z 4 pokoi, kuchni, łazienki, w.c. i przedpokoju. W trakcie oględzin lokalu stwierdzono, że fizycznie w lokalu znajdują się 3 pokoje. Z wyjaśnień właścicieli wynika, że dwa małe pokoje zostały połączone w jeden większy. Mieszkanie posiada balkon, do lokalu przynależy piwnica lokatorska. Układ funkcjonalny lokalu korzystny, dwustronny, wejście do pomieszczeń z przedpokoju.

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że lokal znajduje się w stanie technicznym użytkowym. Pomieszczenia wymagają standardowego odświeżenia. Mieszkanie wyposażone we wszystkie media komunalne. Wykończenie lokalu przeciętne, na podłogach deski drewniane podłogowe, w łazience i w w.c. na posadzkach terakota, a na ścianach glazura. W przedpokoju i częściowo w kuchni na ścianach boazeria drewniana, w pokojach ściany malowane. Stan lokalu pokazano na dołączonej do operatu dokumentacji fotograficznej.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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



źródło: <https://mwalcz.e-mapa.net/> SIP m.Wałcz

Na dzień wyceny brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz przyjętego uchwałą nr VII/SLII/330/18 Rady Miasta Wałcz z dnia 26 czerwca 2018r. - teren na którym położona jest szacowana nieruchomość stanowi obszary strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Wałcz
- Okres analizy cen transakcyjnych – 03.2022 – 2023 do dnia wyceny;
- Rynek prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych położonych w budynkach 5 kondygnacyjnych, wybudowanych w latach 70-80 ubiegłego wieku.

Wałcz - miasto położone w południowo-wschodniej części województwa zachodniopomorskiego, w powiecie wałeckim. Graniczy ono z gminą wiejska Wałcz. Powierzchnia miasta wynosi 3817ha. Wałcz stanowi gminę miejską, a jednocześnie siedzibą gminy wiejskiej i powiatu wałeckiego. Miasto stanowi ośrodek powiatowy. W zasięgu jego oddziaływania znajdują się tereny otaczające obszar miasta włączone w granice gminy wiejskiej Wałcz oraz gminy miejsko-wiejskie: Człopa, Mirosławiec i Tuczo.

Na terenie miasta zlokalizowane są zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zarówno w obrębie śródmieścia, jak i w postaci osiedli mieszkaniowych. W centralnej części zabudowa mieszkaniowa występuje głównie jako element zintegrowany z funkcją usługową w ramach zabudowy śródmiejskiej. W miarę oddalania od centrum zabudowa koncentruje się w obrębie zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych. W ostatnich latach stopniowemu zagospodarowaniu podlegają tereny położone w obrębie os. Stefana Batorego, os. Moje Marzenie i os. Nowe Morzyce. Powstała także nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na os. Zacisze i przy ul. 12 Lutego.

Analizowany rejon charakteryzuje się względnie dużą ilością transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości lokalowych w obrocie wtórnym. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Zauważono, że rodzaj przysługującego prawa do lokalu nie ma wpływu na cenę lokalu. Największym popytem cieszą się mieszkania usytuowane w budynkach na osiedlach mieszkaniowych, w których systematycznie prowadzona jest gospodarka remontowa, lokale dwupokojowe i trzypokojowe położone na I, II piętrze.

W analizie uwzględniono prawo własności do lokali mieszkalnych jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych (rynek lokalny nie rozróżnia tych praw) położonych w budynkach o zbliżonych latach budowy do budynku z wycenianym lokalem. Zauważono, że ceny nieruchomości podobnych do przedmiotowej w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, wielkości lokalu oraz położenia lokalu w budynku - zawierały się w badanym okresie czasu w przedziale od około 3.600zł do około 5.500zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Zaobserwowana znaczna rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych (rynek wtórny) na badanym rynku lokalnym wynika z różnorodności standardu wykończenia lokalu, stanu technicznego budynków, położenia lokalu w budynku oraz wielkości lokalu. Zaobserwowana tendencja wzrostu cen na rynku lokalnym zdaniem autora operatu pokrywała się z odnotowanym wzrostem cen na rynku krajowym. Najprawdopodobniej przyczyną takiego stanu rzeczy była wcześniejsza pandemia oraz rosnąca inflacja. Aby prawidłowo określić współczynnik wzrostu cen należy dysponować bazą co najmniej kilkudziesięciu transakcji. W Wałczu w badanym segmencie rynku takiej ilości nie zanotowano. Ponadto rynek lokali mieszkalnych w obrocie wtórnym składa się z kilku segmentów np. rynek lokali w budynkach z wielkiej płyty, rynek lokali w budynkach wybudowanych przed 1990r., rynek lokali w budynkach zrealizowanych przez developerów po roku 1990r., rynek lokali w budynkach z przed 1939 itp. Stąd zdaniem autora operatu każda próba określenia współczynnika wzrostu cen metodami analizy statystycznej może być obciążona dużym błędem. W tej sytuacji biorąc także pod uwagę, że ceny badano w okresie ostatnich 12 miesięcy przyjęto do dalszej analizy ceny transakcyjne z daty ich zawarcia. Konsekwencją przyjęcia tego założenia jest przyjęcie do dalszej analizy cen nominalnych i trendu czasowego 0%.

Odnotowano na analizowanym obszarze rynku kilkadziesiąt transakcji, z czego do wyceny wybrano 16 transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. (zestawienie p.9.1).

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego KW

nrKO1W/00024263/9 – jako podstawy do jego sprzedaży w trybie postępowania likwidacyjnego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„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 rozeznanem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych).

Pojęcie szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie „na warunkach rynkowych”

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznego.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie **nieruchomość**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują wyższą jej wartość nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie **między kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy**

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie **strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się

zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania oraz
- inne cechy wpływające na jej wartość.

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.

- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{\text{sr}} ; C_{max}/C_{\text{sr}}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{\text{sr}} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

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

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny ϵ (0,9:1,1)

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

8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 9.2. niniejszego operatu.

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

Przyjęte do porównań nieruchomości cechuje wysoki stopień podobieństwa w zakresie cech rynkowych. Położone są w porównywalnych kompleksach mieszkaniowych i w porównywalnej odległości od placówek handlowych i administracyjnych. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej i stan techniczny podobne. Do określenia wartości lokalu metodą korygowania ceny średniej przyjęto ceny lokali, stanowiących przedmiot sprzedaży w omawianym okresie na analizowanym obszarze miasta Wałcz.

Zbiór transakcji będących podstawą wyceny – lokale znajdujące się w budynkach wielorodzinnych, wybudowanych w latach 70 i 80 ubiegłego wieku.

Lp.	Data transakcji	Adres	Powierzchnia i skład lokalu	Położenie na kondygnacji	Wartość lokalu [zł]	Cena 1m ² [zł]
1.	2023.01.27	Wojska Polskiego 91/8	45,24 m ² 1 pokój, pokój z aneksem, kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	II piętro	225000	4973
2.	2023.01.10	Wojska Polskiego 91/31	28,52 m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	III piętro	112000	3927
3.	2023.01.04	Kościuszki 10/5	46,75 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	II piętro	170000	3636
4.	2023.01.03	Kościuszki 19/13	37,19 m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	Parter	175000	4706

Lp.	Data transakcji	Adres	Powierzchnia i skład lokalu	Położenie na kondygnacji	Wartość lokalu [zł]	Cena 1m ² [zł]
5.	2022.12.16	Poniatowskiego 18/6	42,40 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	II piętro	208000	4906
6.	2022.12.12	Wojska Polskiego 83/21	43,66 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	III piętro	240000	5497
7.	2022.12.12	Wojska Polskiego 87/50	44,27 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	IV piętro	180000	4066
8.	2022.11.15	Poniatowskiego 14/15	46,22 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	III piętro	200000	4327
9.	2022.11.02	Bydgoska48A/4	75,70 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	I piętro	355000	4690
10.	2022.10.28	Wojska Polskiego 81/29	46,04 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	III piętro	230000	4996
11.	2022.10.07	Wojska Polskiego 89/19	29,32 m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	parter	130000	4434
12.	2022.10.03	Al. Tysiąclecia 16/19	46,40 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	I piętro	250000	5388
13.	2022.06.17	Os. Dolne Miasto 10/42	62,88 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	parter	330000	5248
14.	2022.05.24	1 Maja 16/16	65,45 m ² 3 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	I piętro	292000	4461
15.	2022.05.06	1 Maja 16/11	35,85 m ² 1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka z wc, przedpokój	I piętro	165000	4603
16.	2022.03.22	Os. Dolne Miasto 18/25	45,45 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	III piętro	200000	4400

Źródło danych - Urząd Miasta Walcz system REJCEN

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe lokali mieszkalnych (położonych w domach wielorodzinnych) oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych nieruchomości dla lokali mieszkalnych porównywalnych pod względem lokalizacji i innych cech rynkowych z lokalem wycenianym

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e-mail janusz.mojsiewicz@wp.pl
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena i opis
1	lokalizacja szczegółowa	10%	bardzo dobra - nieruchomości zlokalizowane w centrum i pobliżu centrum oraz w strefie pośredniej z bardzo dobrą komunikacją do centrum miasta, dostępność do pełnej infrastruktury miejskiej (sklepy, usługi, kościół, szkoła, służba zdrowia, tereny zielone itp.) dobra - cechy (atrybuty) pośrednie pomiędzy lokalizacją bardzo dobrą, a średnią, średnia - peryferie miasta znaczne oddalenie od centrum, brak pełnej infrastruktury, utrudniony dojazd do centrum miasta
2	położenie lokalu w budynku	20%	bardzo dobre - lokale położone na I i II piętro budynku dobre - pozostałe kondygnacje średnie - parter i ostatnia kondygnacja
3	stan techniczny budynku	10%	dobry - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej lub przemysłowej w latach 70-80 ubiegłego wieku, w okresie swojej eksploatacji prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku wykonano wszystkie niezbędne remonty, budynek ocieplony, niewielki stopień zużycia budynku średni - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej lub przemysłowej w latach 70-80 ubiegłego wieku, w okresie swojej eksploatacji nie był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują niewielkie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, umiarkowany stopień zużycia, wymagany częściowy remont kapitalny w szczególności wymiana instalacji wewnętrznych, zły - w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany kompleksowy remont kapitalny łącznie z ociepleniem budynku, duży stopień zużycia
4	Stan techniczny lokalu	40%	wysoki – bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne średni - pośredni pomiędzy niskim a wysokim, niski - mieszkanie wykończone przeciętnie, lokal do remontu kapitalnego,
5	powierzchnia lokalu	10%	korzystna – powierzchnia lokalu od 40m ² do 60 m ² średnia – pow. lokalu mieszcząca się w przedziale od 60m ² do 80 m ² zadowalająca – powierzchnia lokalu poniżej 40m ² i powyżej 80 m ²
6	Układ funkcjonalny	10%	poprawny - wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju, bardzo dobra funkcja mieszkalna średni - częściowo ograniczona funkcja mieszkalna, wejście do części pomieszczeń przez inne pomieszczenia zły - pokoje przechodnie, złe rozmieszczenie pomieszczeń, brak przedpokoju
7	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	0%	pomija się - lokal będący przedmiotem wyceny i wszystkie lokale przyjęte do porównania wyposażone są identycznie we wszystkie media komunalne – c.o. z sieci miejskiej, gaz, energia elektryczna, sieć wodociągowa

Przedmiotowe cechy różnicujące nie mają charakteru uniwersalnego i dotyczą przede wszystkim nieruchomości porównywalnych z przedmiotem oszacowania:

Szacowanie wartości nieruchomości lokalowej

Zgodnie z założeniami metody korygowania ceny średniej analizę przeprowadzono w odniesieniu do całej nieruchomości tj. lokal z udziałem w częściach wspólnych i w gruncie.

Charakterystyka i ocena nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej oraz ocena nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

lokal o wartości min:

lokal mieszkalny nr 5 przy ul. Kościuszki 10, położony na 2 piętrze w budynku o 5 kondygnacjach będący w zasobach WSM w Wałczu. Lokal o powierzchni użytkowej 46,75m², składa się dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. Stan i standard lokalu niski. Sprzedany 04.01.2022r. za cenę 170.000zł – cena 1m² – **3.636zł** ,

lokal o wartości max:

lokal mieszkalny nr 21 przy ul. Wojska Polskiego 83, położony na 3 piętrze w budynku o 5 kondygnacjach będący w zasobach AMW (Agencja Mienia Wojskowego). Lokal o powierzchni użytkowej 43,66m², składa się dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju. Stan i standard lokalu wysoki. Sprzedany 12.12.2022r. za cenę 240.000zł – cena 1m² – **5.497zł**.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C _{min})	Nieruchomość (C _{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
2	położenie lokalu w budynku	bardzo dobre	dobrze	średnie
3	stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry
4	stan techniczny lokalu	niski	wysoki	średni
5	powierzchnia lokalu	korzystna	korzystna	zadawalająca
6	układ funkcjonalny	poprawny	poprawny	poprawny
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	pomijają się, lokale wyposażone są we wszystkie urządzenia infrastruktury		

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$C_{min} = 3.363 \text{ zł/m}^2$; $C_{max} = 5.497 \text{ zł/m}^2$; $C_{sr} = 4.641 \text{ zł/m}^2$ transakcje C₁₋₁₆

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{min}}{C_{sr}} = \frac{3.363 \text{ zł/m}^2}{4.641 \text{ zł/m}^2} = 0,783$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{max}}{C_{sr}} = \frac{5.497 \text{ zł/m}^2}{4.641 \text{ zł/m}^2} = 1,184$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górnny	
1	lokalizacja szczegółowa	10%	0,078	0,118	0,118
2	położenie lokalu w budynku	20%	0,157	0,237	0,157
3	stan techniczny budynku	10%	0,078	0,118	0,118
4	Stan techniczny lokalu	40%	0,314	0,475	0,395
5	powierzchnia lokalu	10%	0,078	0,118	0,078

6	Układ funkcjonalny	10%	0,078	0,118	0,118
7	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	0%	0	0	0
Suma:		1,00	0,783	1,184	0,984

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

K – 1,0 wyceniany lokal nie odbiega swoimi cechami od zbioru transakcji będących podstawą określenia wartości

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum u_i = 4.641 \text{ zł/m}^2 \times 0,984 \times 1,0 = 4 566,74 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto :

$$W_j = 4.567 \text{ zł/m}^2$$

**Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do
lokal mieszkalnego zapisanego w KW Nr KO1W/00024263/9
wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.**

$$W_R = P \times W_{1m^2} = 83,58m^2 \times 4.567 \text{ zł/m}^2 = 381.709,86 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu :

$$\underline{\underline{W_R = 381.700 \text{ zł}}}$$

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA).

Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy sprzedawcą i kupującym, oraz faktu, że jedna ze stron znajduje się w sytuacji przymusowej.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości

będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej $\frac{3}{4}$ kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (badania historyczne firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,75. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrał nieruchomość najtańszą jako okazję na rynku nieruchomości.

Stąd :

**Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_L = W_R \times 0,75$$

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

0,75 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego kw nr KO1W/00024263/9 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

$$W_L = 381.700 \text{ zł} \times 0,75 = 286.275 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_L = 286.300 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego KW Nr KO1W/00024263/9 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

$$\underline{\underline{W_R = 381.700 \text{ zł}}}$$

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego KW Nr KO1W/00024263/9 wg stanu rynku na dzień 22.04.2023r.

$$\underline{\underline{W_L = 286.300 \text{ zł}}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **286.300zł** odpowiada wartości likwidacyjnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą KO1W/00024263/9 wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 22.04.2023r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej.** Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² wynosi 4.567 zł (wartość rynkowa) nie wydają się być wartością zawyżoną.

KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,

- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KO1W/00024263/9,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

Sporządził :

Gorzów Wlkp., 29 kwietnia 2023r.

Załącznik Nr 1
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
Budynek mieszkalny i lokal







piwnica



otoczenie

