



Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego **GEO-GRUNT Michał Luto**

OLSZTYN tel. 607 941 564

SUWAŁKI tel. 883 663 667

e-mail: biuro@geogrun.pl

• WYCENA NIERUCHOMOŚCI

- Kupno-sprzedaż
- Kredyty
- Urzędy
- Inne

• GEODEZJA

- Podziały
- Rozgraniczenia
- Mapy

• OCHRONA ŚRODOWISKA

- Operaty gospodarki odpadami
- Ocena oddziaływania inwestycji na środowisko

• BUDOWNICTWO

- Projekty
- Inwentaryzacja
- Nadzór

• DORADZTWO MAJĄTKOWE

- Efektywność inwestowania
- Analiza stanu prawnego oraz jego regulacje
- Reprezentowanie stron przed urzędami

Położenie nieruchomości:

Województwo: **Warmińsko-mazurskie**

Powiat: **iławski**

Gmina: **Iława**

Adres: **Wiejska 19 m 2**

Rodzaj praw do nieruchomości:

- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – Mirosław Bittel

Operat Szacunkowy

wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 2 o powierzchni użytkowej 30,00 m² położnego w budynku Nr 19 przy ulicy Wiejskiej w Iławie

w celu określenia wartości rynkowej dla potrzeb postępowania upadłościowego

Wartość przedmiotu wyceny wynosi:

210 000 zł

Słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych.

AUTOR:

Michał Luto – RZECZOSNAWCA
MAJĄTKOWY uprawnienia
państwowe nr 4325 Ministra
Infrastruktury

członek



Oddział Olsztyn



Olsztyn, wrzesień 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1	Określenie nieruchomości: Powiat: olsztyński Gmina: Ilawa Adres: ul. Wiejska 19 m 2 Powierzchnia użytkowa lokalu: 30,00 m ² Księga wieczysta: EL11/00044963/5
2	Cel i zakres wyceny: <u>Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 2 dla potrzeb postępowania upadłościowego</u>
3	Rodzaj prawa do nieruchomości: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
4	Rodzaj nieruchomości: Lokalowa – lokal mieszkalny
5	Oszacowana wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi: <u>210 000 zł</u> Słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych.
6	Data określenia wartości: 23 lipca 2025 r.
7	Data sporządzenia operatu: 22 wrzesień 2025 r.
8	Uprawnienia autora operatu: Michał Luto – uprawnienia nr 4325 Ministra Infrastruktury
9	UWAGI
10	Podpis rzeczoznawcy majątkowego i pieczęć

SPIS TREŚCI:

SPIS TREŚCI:	3
1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
5.2. OPIS TECHNICZNO-UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI	7
5.2.1. Opis położenia	7
5.3.2. Opis gruntu	8
5.4. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO	9
5.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
5.5.1. Opis lokalu mieszkalnego	10
6. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE	11
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI	13
8.1. RODZAJ ANALIZOWANEGO RYNKU	13
8.2. OBSZAR ANALIZOWANEGO RYNKU	13
8.3. OKRES, KTÓRYM OBJĘTO ANALIZĘ RYNKU	13
8.4. OGRANICZENIA ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PRAWA	13
8.5. EKONOMICZNA ANALIZA RYNKU	13
8.6. TREND CZASOWY	14
8.7. NIERUCHOMOŚCI PODOBNE I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	14
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI LOKALU	15
9.1. ZBIÓR NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ WYCENY	15
9.2.1. Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość lokalu	16
9.2.2. Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych	17
9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	17
9.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY (WRW)	18
10. DANE KOŃCOWE – KOMENTARZ I WNIOSKI	19
10.1. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
10.2. PODPIS I PIECZĘĆ RZECZOZNAWCY	20

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Nr 2** zlokalizowanego w sutenerze budynku mieszkalnego wielorodzinnego **Nr 19** przy ulicy **Wiejskiej w Iławie** o powierzchni użytkowej **30,00 m²**. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego urządzona jest księga wieczysta nr **EL11/00044963/5** prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Iławie.

Budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym wchodzi w skład zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „PRACA” w Iławie, a właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 2 jest **Mirosław Bittel**.

Zakres wyceny obejmuje: określenie wartości rynkowej **spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu**.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest *Syndyk Radosław Matys*.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832),

3.3.Podstawy metodologiczne

- Orzecznictwo Komisji Odpowiedzialności Zawodowej sekcji dla rzeczoznawców majątkowych, Warszawa listopad 2007r.
- Hopfer, Cymerman – System i procedury szacowania nieruchomości,
- Prystupa – Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą,
- Wacław Baranowski – Zużycie obiektów budowlanych oraz podst. nazewnictwo budowlane.

3.4.Źródła danych merytorycznych

- Ewidencja gruntów i budynków,
- Przegląd Aktów Notarialnych (obróć cywilno-prawny),
- Wywiad terenowy (wizja lokalna),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ewentualnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy,
- Własna baza danych.

4.Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- | | |
|---|---------------|
| • data sporządzenia operatu szacunkowego: | 22.09.2025 r. |
| • data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 23.07.2025 r. |
| • data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 23.07.2025 r. |
| • data wizji terenowej: | 23.07.2025 r. |

5.Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1.Stan prawny nieruchomości

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie badania księgi wieczystej Nr EL11/00044963/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w **Łławie** (osobisty wgląd do ksiąg poprzez Internetowy Portal Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dokonany w dniu 23.07.2025 r)

Dział IO zawiera wpisy: Łława, Wiejska 19, lokal mieszkalny nr 2 położony, na 1 kondygnacji składający się z pokoju, kuchni, łazienki z wc. Pow. nieruchomości 30,00 m²¹.

Dział ISp zawiera wpisy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa „PRACA” w Łławie

Dział II zawiera wpisy: Mirosław Bittel, s. Leona i Laury.

Dział III - ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: wszczęcie egzekucji:

Wpis wzmianki o toczącej się egzekucji z spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sprawie km 845/23 uprawnionego dłużnika Mirosław Bittel na podstawie wniosku wierzyciela VPF III Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności , 80-350 Gdańsk, ul. Chłopska 53 którego reprezentuje: Radca Prawny Bartosz Kozak, 50-304 Wrocław, ul. Antoniego Słonimskiego 1-1a, Wrocław oraz tytułu wykonawczego: nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sądu rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 09-01-2023, Sygnatura Akt VI NC-E 1695437/22 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności z dnia: 03-03-2023

Przyłączenie do egzekucji z spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sprawie KM 1052/24 do sprawy KM 845/23 dłużnika Mirosław Bittel na podstawie wniosku wierzyciela Prokura Niestandaryzowany Fundusz Wierzytelności Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, 51-116 Wrocław, ul. Wołowska 8 którego reprezentuje: Radca Prawny Tymoczko Rafał.

Przyłączenie wierzytelności do egzekucji w sprawie KM 641/24 na podstawie wniosku wierzyciela Ultimo Portfolio Investment (Luxembourg) S.A. z siedzibą w Luksemburgu oraz tytułu wykonawczego: wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Łławie z dnia 13-02-2024, Sygnatura Akt I C 1086/23 zaopatrzonej w klauzulę wykonalności.

Wzmianki w dziale III: DZ. KW./EL11/5371/25/1 - 2025-07-11, 09:44:35 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

¹ Powierzchnia nieruchomości ujawniona w dziale IO KW jest faktyczną powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego

Dział IV – Hipoteka umowna 9 497,01 zł na rzecz ALEKTUM CAPITAL II AG z tytułu nakazu zapłaty, odsetek i kosztów.

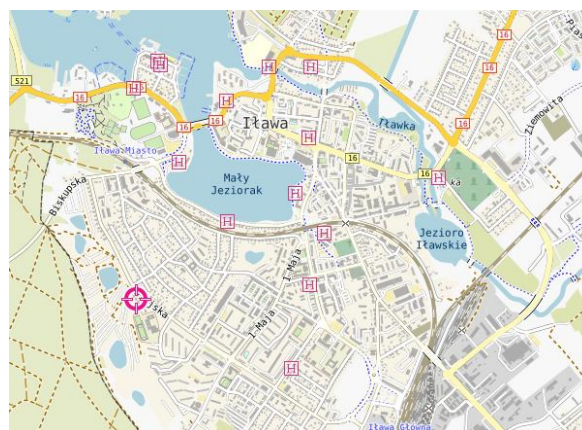
- Hipoteka przymusowa 10 264 zł na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „PRACA” w Iławie z tytułu nakazu zapłaty, odsetek i kosztów.

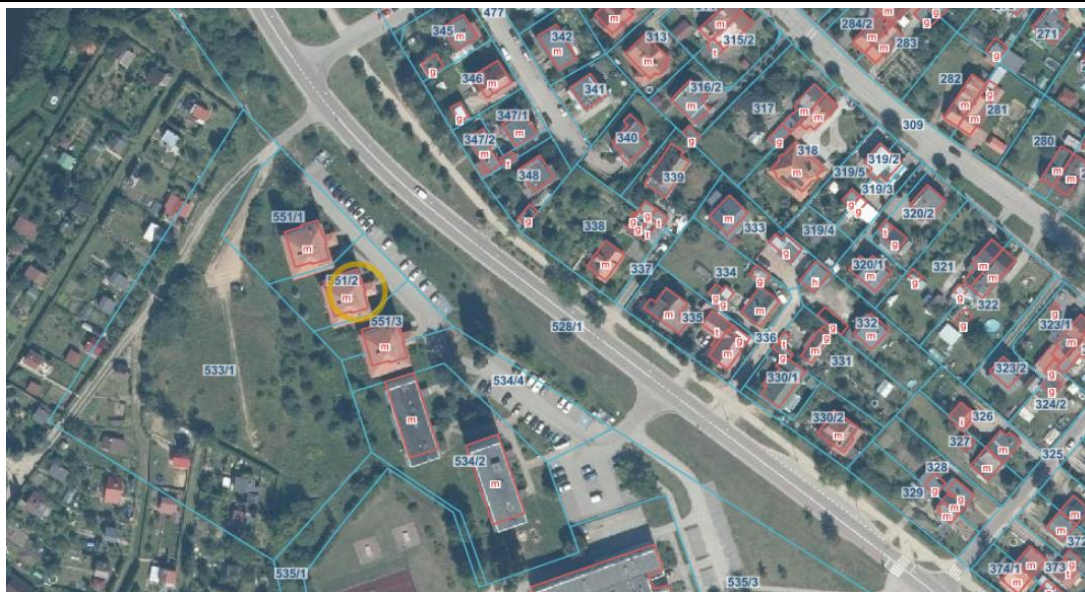
- Hipoteka przymusowa 10 021 zł na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „PRACA” w Iławie z tytułu nakazu zapłaty, odsetek i kosztów.

5.2. Opis techniczno-użytkowy nieruchomości

5.2.1. Opis położenia

Lokal mieszkalny zlokalizowany jest w północno-wschodniej części Polski, na terenie województwa **warmińsko-mazurskiego**, w powiecie **nidzickim** (poniżej zamieszczona mapka województwa z zaznaczonym powiatem), w strefie pośredniej miasta **Iława** (około 10 tys. mieszkańców), przy ulicy Wiejskiej 19. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna oraz jednorodzinna a także kompleks Rodzinnych Ogródków Działkowych. Nieco dalej znajduje się zabudowa handlowo- usługowa. Stan usług i zaplecza bytowego dobry – obiekty handlowe i usługowe różnych branż oraz punkty użyteczności publicznej znajdują się w niewielkim oddaleniu. Lokalizację nieruchomości ze względu na pełnioną funkcję należy uznać za dobrą.





5.3.2. Opis gruntu

Wyposażenie techniczne - pełne

- Wodociąg - jest,
- Kanalizacja sanitarna - jest,
- Gazociąg - jest,
- Elektryczność - jest,

Stan zagospodarowania

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Teren działki nie jest ogrodzony.

Otoczenie nieruchomości

Nieruchomość otoczona jest zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną. W pobliżu budynku znajduje się ogólnodostępny parking z dostateczną liczbą miejsc postojowych.

Dostępność komunikacyjna

Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Dostępność do nieruchomości ulicą o nawierzchni utwardzonej.

Stan usług i zaplecza bytowego

Dobry. Lokalizacja dobra.

5.4. Opis budynku mieszkalnego



OPIS TECHNICZNY	
Rodzaj i przeznaczenie obiektu	Budynek mieszkalny wielorodzinny
Gospodarka remontowo-zapobiegawcza	Prawidłowa. Budynek wybudowany w 2006 roku, poddawany remontom bieżącym
Ilość kondygnacji nadziemnych	4
Konstrukcja	Murowana
Fundamenty	Betonowe
Ściany zewnętrzne	Murowane, obustronnie tynkowane
Ściany wewnętrzne	Murowane, obustronnie tynkowane
Stropy	Żelbetowe
Schody	Betonowe, zbrojone
Dach – konstrukcja	Dach czterospadowy o konstrukcji drewnianej
Dach – pokrycie	Dachówka
Obróbki blacharskie	Z PCV
Posadzki i podłogi	Betonowe, w częściach wspólnych posadzki z terakoty, w poszczególnych lokalach wykończenia indywidualne
Stolarka okienna	PCV
Stolarka drzwiowa	Drzwi zewnętrzne PCV, drzwi do lokali antywłamaniowe
Tynki wewnętrzne	Cementowo-wapienne; w poszczególnych lokalach wykończenia indywidualne
Elewacja	Tynk mineralny
Instalacje	Kanalizacja Wodociąg Energia elektryczna C.O.
Sposób użytkowania obiektu	Mieszkalny
Możliwość i warunki dalszej eksploatacji	Tak
Uwagi	Brak

5.5. Opis nieruchomości

5.5.1. Opis lokalu mieszkalnego

Wyceniany lokal mieszkalny położony jest w sutenerze budynku. Lokal składa się z pokoju, kuchni, łazienki z wc. Posiada balkon.

Układ funkcjonalny lokalu – korzystny. Pow. użytkowa lokalu wynosi 30,00 m².

- podłogi: w pokojach na podłogach panele podłogowe, w pozostałych pomieszczeniach posadzki z terakoty,
- ściany: tynki cementowo- wapienne + malowanie, w łazience i pasie roboczym w kuchni – płytki ceramiczne;
- okna: PCV,
- stolarka drzwiowa: – drzwi zewnętrzne antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płycinowe typowe,
- sufity: tynkowane i malowane,

Wyposażenie w instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, C.O.

Standard wykończenia: dobry.

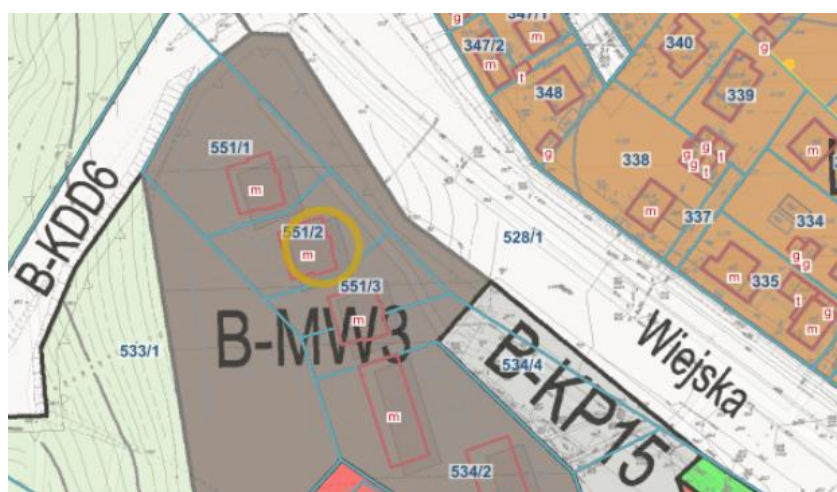
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



6. Uwarunkowania planistyczne i ochronne

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy (SUiKZP do momentu wejścia w życie planów ogólnych).

Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Urzędzie Miasta Iława, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie, na którym obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Iławy. Zgodnie z zapisami w/w planu, nieruchomość objęta zakresem wyceny, położona jest na terenie oznaczonym symbolem B-MW3, dla którego zapis brzmi: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



7. Przedstawienie sposobu wyceny

Na podstawie celu szacowania zamieszczonego w punkcie 2 niniejszego opracowania oraz na podstawie **art. 150 ust. 2** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o *gospodarce nieruchomościami*, dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (sprzedaży) określa się jej **wartość rynkową**.

Zgodnie z art. 151 ust. 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, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Sposób określania wartości rynkowej nieruchomości reguluje *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości* wg., którego, do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się **podejście porównawcze lub podejście dochodowe**.

Wylimitowane zostało podejście dochodowe, które zgodnie z **§ 9** w/w rozporządzenia stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód lub mogących przynosić dochód – co dla przedmiotowej nieruchomości nie zostało zachowane.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wybrane zostało podejście porównawcze, w którym zgodnie z § 7 cytowanego wyżej rozporządzenia stosuje się metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej i metodę analizy statystycznej rynku. Na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami podobnymi do nieruchomości szacowanej odnotowano więcej niż trzy transakcje nieruchomości podobnych jednak nie w ilości wystarczającej aby zastosować metodę korygowania ceny średniej ani analizy statystycznej rynku, dlatego też **przedmiotową nieruchomość wyceniono przy zastosowaniu metody porównywania parami.**

Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze, pozwala określić wartość nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobnej, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Podejście porównawcze, stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat, poprzedzających wycenę a także gdy ich ceny i cechy wpływające na wartość oraz warunki dokonania transakcji są znane. **Na ceny, w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości, zasadniczy wpływ mają cechy rynkowe nieruchomości. Wartość nieruchomości skorygowano kwotowo ze względu na cechy różniące te nieruchomości w stosunku do nieruchomości wycenianej.**

8. Analiza i charakterystyka rynku obrotu nieruchomościami

8.1. Rodzaj analizowanego rynku

Analizie poddano rynek obrotu lokalami mieszkalnymi na terenie miasta Iława ze szczególnym uwzględnieniem okolic wycenianej nieruchomości.

Analizie poddano w miarę jednorodny lokalny rynek obrotu ww. nieruchomościami charakteryzujący się podobnym:

- Stanem nieruchomości.
- Przeznaczeniem.

8.2. Obszar analizowanego rynku

Jako obszar analizy rynku przyjęto teren miasta Iława, ze szczególnym uwzględnieniem okolic wycenianej nieruchomości. Ze wszystkich znanych transakcji przyjęto transakcje, których przedmiot obrotu był najbardziej zbliżony do nieruchomości wycenianej.

8.3. Okres, którym objęto analizę rynku

Przeanalizowano transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej z lat 2024-2025.

8.4. Ograniczenia związane z przepisami prawa

Nie stwierdzono ograniczeń wynikających z przepisów prawa. Obiekt nie wpływa na stan środowiska w sposób wymagający opracowania jego specjalnej oceny.

8.5. Ekonomiczna analiza rynku

Rynek obrotu lokalami mieszkalnymi na terenie badanego rynku jest słabo rozwinięty. Nie można odnotować dostatecznej ilości transakcji wolnorynkowych umożliwiających wyliczenie trendu czasowego oraz wytypowanie cech rynkowych wpływających na wartość rynkową przedmiotu wyceny i ich wag. Cechy rynkowe ustalono na podstawie analizy baz danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie danych z biur pośrednictwa obrotu nieruchomości – preferencje kupujących.

Wysokie bezrobocie (jedne z wyższych w kraju), słaby potencjał inwestycyjny regionu oraz fakt migracji ludności do większych ośrodków miejskich sprawia, że analizowany rynek jest słabo wykształcony.

Za jednostkę porównawczą przy wycenie nieruchomości lokalowej przyjęto cenę 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

8.6. Trend czasowy

Na rynku nieruchomości na podstawie zebranego materiału porównawczego wywnioskowano, że w okresie, z którego przyjęto transakcje, nie wpływała na zmianę cen inflacja ani wzrost popytu i podaży własnościowe prawa do lokalu. Nie nastąpił wzrost popytu. Z badań rynku przeanalizowanych pod kątem wzrostu wartości związanym z upływem czasu wynika, że wartość nieruchomości podobnych znacznie waha się dając ujemne i dodatnie wartość trendu – ma to związek z sytuacją ekonomiczną Państwa, regionu, miejscowości ale również z niedoskonałością badanego rynku. Na analizowanym rynku przedmiot transakcji podobnych do wycenianej nieruchomości pojawiał się sporadycznie.

Nie wprowadzano z tego tytułu poprawki do ceny transakcyjnej ze względu na upływ czasu, jaki minął pomiędzy datą zawarcia transakcji i datą wyceny.

8.7. Nieruchomości podobne i charakterystyka rynku nieruchomości

Z przeprowadzonej analizy rynku obrotu lokalami mieszkalnymi o małych powierzchniach położonymi w Łławie, wynika iż, **uzyskują one średnio ceny transakcyjne w przedziale od około 6 500 zł do około 11 000 zł za 1m² powierzchni użytkowej.**

Data	Położenie	P.u [m2]		Cena	zł/ 1m2
10.01.2025	Odnowiciela	27,69	3	250 000 zł	9 029 zł
11.12.2024	Gdańska	39,80	parter	290 000 zł	7 286 zł
06.12.2024	Wyszyńskiego	37,80	3	391 000 zł	10 344 zł
19.11.2024	Wyszyńskiego	37,18	1	330 000 zł	8 876 zł
13.11.2024	Kościuszki	32,07	1	441 000 zł	13 751 zł
23.10.2024	Odnowiciela	39,83	2	350 000 zł	8 787 zł
11.10.2024	Andersa	30,00	suterena	200 000 zł	6 667 zł
20.09.2024	Wojska Polskiego	35,39	parter	290 000 zł	8 194 zł
26.09.2024	Asnyka	28,34	1	190 000 zł	6 704 zł
05.09.2024	Westerplatte	37,11	1	265 000 zł	7 141 zł
04.09.2024	Kościuszki	36,69	2	420 000 zł	11 447 zł
02.09.2024	Kościuszki	25,54	3	175 000 zł	6 852 zł
12.08.2024	Królowej Jadwigi	28,95	1	275 000 zł	9 499 zł
20.08.2024	Kościuszki	32,16	2	424 000 zł	13 184 zł
12.08.2024	Wyszyńskiego	39,56	2	420 000 zł	10 617 zł

Analiza rynku jak i informacje uzyskane z biur obrotu nieruchomościami pozwalają na wysunięcie następujących wniosków:

- głównymi czynnikami cenotwórczymi mającymi wpływ na wartość rynkową lokali mieszkalnych są: lokalizacja, powierzchnia użytkowa lokalu, położenie lokalu na piętrze, rodzaj budynku w jakim znajduje się lokal, oraz stan techniczny tego budynku i dodatkowe atrybuty.
- większy popyt utrzymuje się na lokale mniejsze jedno – i dwupokojowe, które osiągają stosunkowo większą cenę za 1 m² powierzchni użytkowej, od lokali o większych powierzchniach,
- lokale mieszkalne położone na parterze i ostatnim piętrze budynków uzyskują stosunkowo niższą cenę za 1 m² powierzchni użytkowej od lokali położonych na innych kondygnacjach budynków,
- chętniej kupowane są lokale w budynkach nowych o tradycyjnej konstrukcji niż w budynkach starszych wykonanych w technologiach OWT czy mieszanej.

9. Określenie wartości lokalu

9.1. Zbiór nieruchomości podobnych stanowiących podstawę wyceny

Poniżej przedstawiono szczegółowy opis nieruchomości podobnych przyjętych do porównania, który pochodzi z aktów notarialnych oraz wizji terenowej. **Opisane poniżej transakcje stanowią zbiór nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej stanowiących podstawę wyceny o których mowa w § 5 punkt 2 Rozporządzenia, będący podstawą do przeprowadzenia kolejnych etapów procesu wyceny.**

1. Data transakcji 11.12.2024 r. Nieruchomość lokalowa położona w Iławie, przy ulicy Gdańskiej. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej **39,80 m²**, położony na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o **bardzo dobrym stanie technicznym** (budynek w wieku do 25 lat, dobrze utrzymany, poddawany remontom). Nieruchomość zlokalizowana w strefie pośredniej miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, dobrze skomunikowana z rozwiniętą siecią handlowo- usługową (**lokalizacja dobra**). Lokal o **dobrym standardzie**, dobrze utrzymany. Stan prawny uregulowany, zapewniony dostęp do drogi publicznej. Brak dodatkowych atrybutów znaczących ponoszących atrakcyjność nieruchomości.

Cena: 290 000 zł Cena 1m² 7 286 zł

2. Data transakcji 11.10.2024 r. Nieruchomość lokalowa położona w Łławie, przy ulicy Andersa. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej **30,00 m²**, położony w suterenie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o **dobrym stanie technicznym** (budynek w wieku powyżej 25 lat, dobrze utrzymany, poddawany remontom). Nieruchomość zlokalizowana w strefie pośredniej miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, dobrze skomunikowana z rozwiniętą siecią handlowo- usługową (**lokalizacja dobra**). Lokal o **dobrym standardzie**, dobrze utrzymany. Stan prawny uregulowany, zapewniony dostęp do drogi publicznej. Brak dodatkowych atrybutów znaczących ponoszących atrakcyjność nieruchomości.

Cena: 200 000 zł Cena 1m² 6 667 zł

3. Data transakcji 20.09.2024 r. Nieruchomość lokalowa położona w Łławie, przy ulicy Wojska Polskiego. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej **35,39 m²**, położony na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o **bardzo dobrym stanie technicznym** (budynek w wieku do 25 lat, dobrze utrzymany, poddawany remontom). Nieruchomość zlokalizowana w strefie pośredniej miasta, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej, dobrze skomunikowana z rozwiniętą siecią handlowo- usługową (**lokalizacja dobra**). Lokal o **dobrym standardzie**, dobrze utrzymany. Stan prawny uregulowany, zapewniony dostęp do drogi publicznej. Brak dodatkowych atrybutów znaczących ponoszących atrakcyjność nieruchomości.

Cena: 290 000 zł Cena 1m² 8 194 zł

9.2. Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość lokalu oraz ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny

9.2.1 Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość lokalu

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że wartość nieruchomości w analizowanym segmencie rynku tworzą głównie następujące czynniki: ***lokalizacja, powierzchnia użytkowa lokalu, położenie na piętrze oraz rodzaj budynku, stan techniczny budynku i standard lokalu a także dodatkowe atrybuty***. Ze względu na fakt, iż zarówno nieruchomość wyceniana jak i nieruchomości porównawcze stanowią lokale o małych powierzchniach i dobrym standardzie, położone w lokalizacjach o podobnych cechach i nie mają żadnych dodatkowych atrybutów znacznie podnoszących ich atrakcyjność, w dalszej analizie posłużono się tylko cechami położenie na piętrze i stan techniczny budynku.

Rynek obrotu nieruchomościami lokalowymi podobnymi do przedmiotu wyceny na badanym obszarze jest średnio rozwinięty. Nie można odnotować dostatecznej ilości transakcji wolnorynkowych umożliwiających wytypowanie cech rynkowych wpływających na wartość rynkową przedmiotu wyceny i ich wag. Cechy rynkowe ustalono na podstawie analizy baz danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz na podstawie danych z biur pośrednictwa obrotu nieruchomości – preferencje kupujących.

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę (waga cechy)
1.	Położenie na piętrze	60%
2.	Stan techniczny budynku	40%
SUMA		100%

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Określa się je o ile zmieni się cena jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną $C_{\min}$ a ceną maksymalną $C_{\max}$, poszukuje się zmian cen i zmian wartości w przedziale $\Delta C [C_{\min}, C_{\max}]$.

9.2.2 Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych

Cecha	Ocena	Opis
Położenie na piętrze	przeciętne	parter
	niekorzystne	suterena
Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Budynki w wieku do 25 lat
	dobry	Budynki w wieku pow. 25 lat po remontach

9.3. Określenie wartości rynkowej

Wycenę nieruchomości sporządzono przy zastosowaniu podejścia porównawczego metody, porównywania parami - stosując poprawki kwotowe.

Do prac w procesie wyceny przyjęto trzy nieruchomości przedstawionych w punkcie 9.1 niniejszego operatu.

Różnica wartości pomiędzy ceną max. a ceną min. 1 m² nieruchomości przyjętych ze zbioru nieruchomości podobnych:

$$\Delta C = \text{cena max.} - \text{cena min.} (8\,194 \text{ zł/m}^2 - 6\,667 \text{ zł/m}^2) = 1\,527 \text{ zł/m}^2$$

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi w zakresie przyjętych cech rynkowych:

Lp.	RODZAJ CECHY	Nieruchomość wyceniana "X"	Nieruchomość porównawcza "1"	Nieruchomość Porównawcza "2"	Nieruchomość porównawcza "3"
1.	Położenie na piętrze	niekorzystne	przeciętne	niekorzystne	przeciętne
2.	Stan techniczny budynku	bardzo dobry	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry

Określenie wartości lokalu mieszkalnego z porównań dla poszczególnych par:

Lp.	RODZAJ CECHY	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	"1"	"2"	"3"
				7 286 zł	6 667 zł	8 194 zł
1.	Położenie na piętrze	60%	916 zł	-916 zł	0 zł	-916 zł
2.	Stan techniczny budynku	40%	611 zł	0 zł	611 zł	0 zł
Razem		100%	1 527 zł	-916 zł	611 zł	-916 zł
				6 370 zł	7 278 zł	7 278 zł
Wartość 1m2 jako średnia arytmetyczna				6 975 zł		

Wartość rynkową nieruchomości określono wg. wzoru:

$$W = W_{1m^2} \times P$$

$$W = 6\,975 \text{ zł} \times 30,00 \text{ m}^2 = 209\,250 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową przedmiotu wyceny w chwili obecnej w wysokości: 210 000 zł

Słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych.

9.4. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży (WRW)

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, w szczególności w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku. Następuje to wtedy, gdy kredytobiorca nie jest w stanie spłacić zaciągniętego zadłużenia i Bank decyduje się skorzystać z ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest hipoteka. Sprzedaż powinna nastąpić możliwie szybko, aby nie pogłębiać strat kredytobiorcy. Pośpiech ten powoduje skrócenie czasu eksponowania na rynku obrotu nieruchomościami, wskutek czego oferta dotrze do ograniczonego kręgu nabywców. Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r \cdot W_a \cdot W_b \cdot W_c$$

gdzie: WRW - wartość dla wymuszonej sprzedaży,

W_r - wartość rynkowa nieruchomości,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_b - współczynnik ilościowy,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Przy określonej powyżej charakterystyce określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **10%**.

Współczynnik ilościowy odzwierciedla ilość nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, które mogły by (hipotetycznie) stanąć w sytuacji wymuszonej sprzedaży. W związku z tym, że na lokalnym rynku jest bardzo dużo nieruchomości o podobnym charakterze i prawdopodobieństwo sytuacji pojawienia się na rynku dużej ilości takich nieruchomości jest wysokie, stąd przyjęto współczynnik na poziomie **10%**,

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowej nieruchomości określono na poziomie **10 %**. Na podstawie analizy rynku i informacji uzyskanych od pośredników ustalono, iż 10 %-owa bonifikata pozwala przewidywać utrzymanie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku na poziomie około 2 miesięcy.

Dla nieruchomości szacowanej przyjęto współczynniki:

$W_a = 0,90$ (10 % obniżenia wartości),

$W_b = 0,90$ (10 % obniżenia wartości).

$W_c = 0,90$ (10 % obniżenia wartości).

$$WRW_o = 210\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 * 0,90 = 153\ 090\ \text{zł}$$

Przyjęto wartość dla wymuszonej sprzedaży przedmiotu
wyceny w stanie obecnym w wysokości: 153 000 zł

Słownie: sto pięćdziesiąt trzy tysiące złotych.

10.Dane końcowe – komentarz i wnioski

1. Określona wartość rynkowa przedmiotu wyceny na dzień obecny wynosi: **210 000 zł**.
2. Uzyskana wartość jest adekwatna do aktualnego poziomu rynku obrotu nieruchomościami o podobnym przeznaczeniu na opisanym rynku lokalnym.
3. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględniono te cechy przedmiotowej nieruchomości, które wpływają na jej wartość rynkową.
4. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wynika z porównania jej istotnych cech z cechami obiektów zbliżonych do przedmiotowej nieruchomości wziętych do porównania.
5. Uzyskana wartość przedmiotowej nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do analizy i obliczeń i dlatego należy uznać ją jako prawidłową.

10.1. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- ✓ Operat niniejszy nie może być powielany i publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji,
- ✓ Operat nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie,
- ✓ Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, dla którego został sporządzony,
- ✓ Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dostępnych dokumentów technicznych i prawnych. Otrzymane od zleceniodawcy dokumenty i opisany w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia,
- ✓ Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych,
- ✓ Określona wartość rynkową jest wartością wyliczoną na podstawie cen transakcyjnych.
- ✓ ***Mając na uwadze treść przepisów art. 319 ust. 4 w zw. z art. 320 ust. 3 ustawy Prawo upadłościowe wskazuje się, iż wszystkie obciążenia i ograniczenia ustanowione na przedmiotowej nieruchomości, a ujawnione w Dziale III i IV księgi wieczystej wygasną po sprzedaży nieruchomości.***

10.2. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy

