



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: **Lubawa**

Adres: **Warszawska 30a m 20**

Rodzaj praw do nieruchomości:

- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – Krzysztof i Dorota Grzelka

Operat Szacunkowy

wyceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 20 o powierzchni użytkowej 61,60 m² położnego w budynku Nr 30a przy ulicy Warszawskiej w Lubawie

w celu określenia wartości rynkowej dla potrzeb postępowania upadłościowego

Wartość przedmiotu wyceny wynosi:

250 000 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt 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: Lubawa Adres: ul. Warszawska 30a m 20 Powierzchnia użytkowa lokalu: 61,60 m ² Księga wieczysta: EL11/00050418/5
2	Cel i zakres wyceny: <u>Określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 20 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>250 000 zł</u> Słownie: dwieście pięćdziesiąt 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. <i>Opis położenia</i>	7
5.3.2. <i>Opis gruntu</i>	8
5.4. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO	9
5.5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	10
5.5.1. <i>Opis lokalu mieszkalnego</i>	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. <i>Określenie wag cech rynkowych wpływających na wartość lokalu</i>	16
9.2.2. <i>Ocena rynku w aspekcie przyjętych cech rynkowych</i>	17
9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ	17
9.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY (WRW)	19
10. DANE KOŃCOWE – KOMENTARZ I WNIOSKI	20
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 20** zlokalizowanego na IV piętrze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym **Nr 30a** przy ulicy **Warszawskiej** w **Lubawie** o powierzchni użytkowej **61,60 m²**. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego urządzona jest księga wieczysta nr **EL11/00050418/5** prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ławie.

Budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym wchodzi w skład zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Lubawie, a właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 20 są **Krzysztof i Dorota Grzelka**.

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),
- Miejskowy 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 EL11/00050418/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w **Ilawie** (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: Lubawa, Warszawska 30a, lokal mieszkalny nr 20 położony, na 5 kondygnacji składający się z trzech pokoi, kuchnia, łazienki, wc i przedpokoju. Powierzchnia nieruchomości 61,60 m²¹.

Dział ISp zawiera wpisy: Spółdzielnia Mieszkaniowa „ZGODA” w Lubawie

Dział II zawiera wpisy: Krzysztof Grzelka, s. Jana i Barbary oraz Dorota Grzelka, c. Henryka i Danuty na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dział III - ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością: wszczęcie egzekucji:

Ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu została wszczęta egzekucja w sprawie KM 2190/17 na podstawie wniosku wierzyciela Bank Pocztowy Spółka Akcyjna,

Przyłączenie wierzyciela do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 3113/18 należącej do dłużnika Doroty Grzelka oraz Krzysztofa Grzelka na podstawie wniosku wierzyciela HOIST I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty W Krakowie

Przyłączenie wierzytelności do egzekucji w sprawie KM 1155/24 prowadzonej na podstawie wniosku wierzyciela prokura niestandaryzowany fundusz wierzytelności fundusz inwestycyjny zamknięty.

Ostrzeżenie: wpis ogłoszenia upadłości Doroty Grzelka osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej

Wzmianki w dziale III:

1. REP.C./KOMO/99608/23 - 2023-06-27, 12:16:24

1. 1 DZ. KW./EL11/4947/23/1 - 2023-06-27, 12:59:33 - WYKREŚLENIE WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

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

2. REP.C./KOMO/99596/23 - 2023-06-27, 12:08:15

2.1DZ. KW./EL1I/4945/23/1 - 2023-06-27, 12:55:48 - WYKREŚLENIE
WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

3. REP.C./KOMO/98516/23 - 2023-06-26, 09:09:55

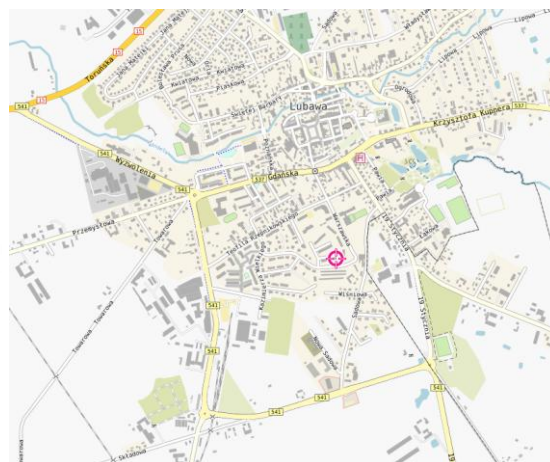
3.1 DZ. KW./EL1I/4904/23/1 - 2023-06-26, 12:22:38 - WYKREŚLENIE
WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

Dział IV – Hipoteka umowna 341 186,31 zł na rzecz Getin Noble Bank Spółka Akcyjna stanowiąca zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu i kapitału pożyczki, odsetki od kredytu i pożyczki, odsetki karne za zwłoką od kredytu i pożyczki, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne.

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 **Lubawa** (około 10 tys. mieszkańców), przy ulicy Warszawskiej 30a. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkalna wielorodzinna oraz jednorodzinna. 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 1979 roku, poddawany remontom bieżącym
Ilość kondygnacji nadziemnych	5
Konstrukcja	Murowana
Fundamenty	Betonowe
Ściany zewnętrzne	Murowane, obustronnie tynkowane
Ściany wewnętrzne	Murowane, obustronnie tynkowane
Stropy	Żelbetowe
Schody	Betonowe, zbrojone
Dach – konstrukcja	Stropodach żelbetowy, płaski
Dach – pokrycie	Papa
Obróbki blacharskie	Z PCV
Posadzki i podłogi	Betonowe, w częściach wspólnych posadzki z lastrico, 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 na IV piętrze w budynku. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju, posiada balkon.

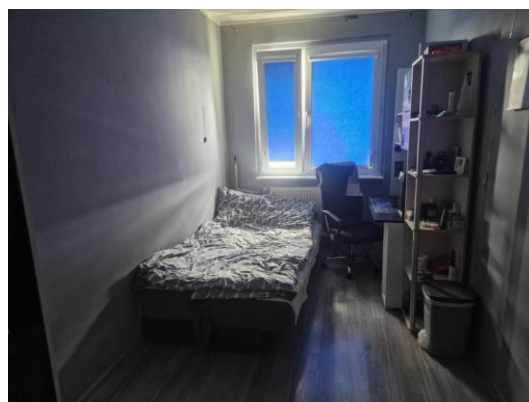
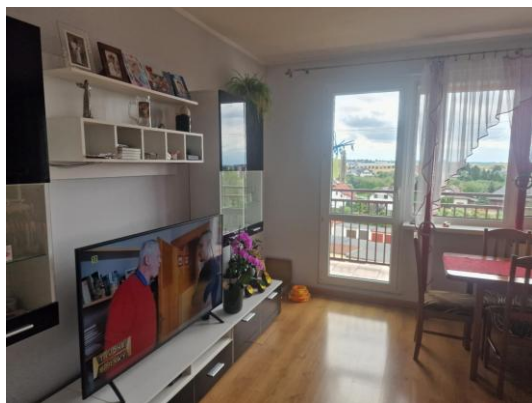
Układ funkcjonalny lokalu – korzystny. Pow. użytkowa lokalu wynosi 61,60 m².

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

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

Standard wykończenia: dobry.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

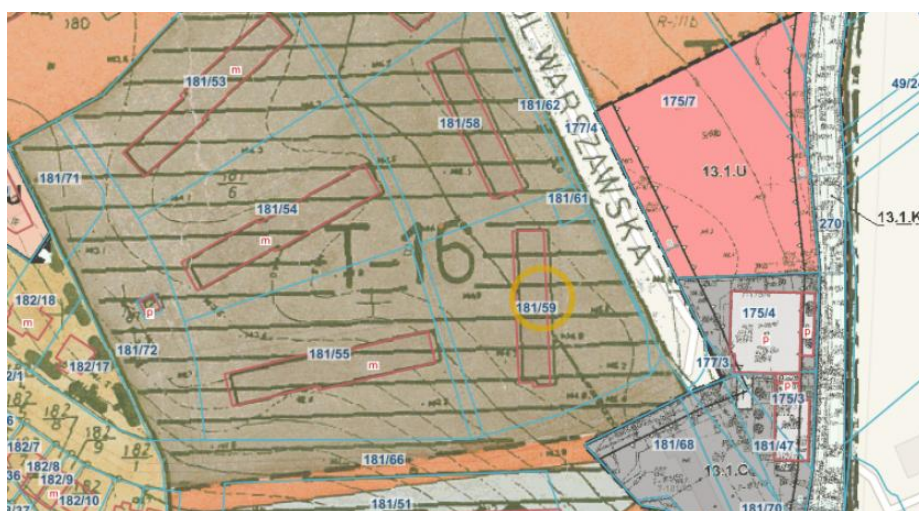




6. Uwarunkowania planistyczne i ochronne

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 Lubawa, przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie, na którym obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Lubawa. Zgodnie z zapisami w/w planu, nieruchomość objęta zakresem wyceny, położona jest na terenie oznaczonym symbolem T-16, 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 Lubawa 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 Lubawa, 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 wartości 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 dobrym standardzie wykończenia, położonymi w okolicy wycenianej nieruchomości, wynika iż, **uzyskują one średnio ceny transakcyjne w przedziale od około 3 500 zł do około 5 500 zł za 1m² powierzchni użytkowej.**

Data	Położenie	nr domu	P.u [m2]	Cena	zł/ 1m2
06.02.2025	Warszawska	28a	61,60	234 000 zł	3 799 zł
24.10.2024	Warszawska	30	47,00	210 000 zł	4 468 zł
06.09.2024	Warszawska	28	57,30	278 000 zł	4 852 zł
14.05.2024	Warszawska	26a	36,10	157 000 zł	4 349 zł
29.04.2024	Warszawska	26	30,00	158 000 zł	5 267 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 26.02.2025 r. Nieruchomość lokalowa położona w Lubawie, przy ulicy Warszawskiej. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej **61,60 m²**, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o **dobrym stanie technicznym** (budynek wybudowany w 1977 roku, dobrze utrzymany, poddawany remontom) na V kondygnacji. 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: 210 000 zł Cena 1m² 4 468 zł

2. Data transakcji 24.10.2024 r. Nieruchomość lokalowa położona w Lubawie, przy ulicy Warszawskiej. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej **47,00 m²**, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o **dobrym stanie technicznym** (budynek wybudowany w 1977 roku, dobrze utrzymany, poddawany remontom) na III kondygnacji. 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: 210 000 zł Cena 1m² 4 468 zł

3. Data transakcji 06.09.2024 r. Nieruchomość lokalowa położona w Lubawie, przy ulicy Warszawskiej. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej **57,30 m²**, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o **dobrym stanie technicznym** (budynek wybudowany w 1977 roku, dobrze utrzymany, poddawany remontom) na V kondygnacji. 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: 278 000 zł Cena 1m² 4 852 zł

4. Data transakcji 14.05.2024 r. Nieruchomość lokalowa położona w Lubawie, przy ulicy Warszawskiej. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej **36,10 m²**, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o **dobrym stanie technicznym** (budynek wybudowany w 1977 roku, dobrze utrzymany, poddawany remontom) na V kondygnacji. 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: 157 000 zł Cena 1m² 4 349 zł

5. Data transakcji 29.04.2024 r. Nieruchomość lokalowa położona w Lubawie, przy ulicy Warszawskiej. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej **30,00 m²**, położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym o **dobrym stanie technicznym** (budynek wybudowany w 1977 roku, 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: 158 000 zł Cena 1m² 5 267 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, oraz rodzaj budynku, stan techniczny budynku i standard lokalu a także położenie na piętrze*. Ze względu na fakt, iż zarówno nieruchomość wyceniana jak i nieruchomości porównawcze stanowią lokale o dobrym standardzie, położone w budynkach wybudowanych w podobnym okresie czasu, w lokalizacjach o podobnych cechach, w dalszej analizie posłużono się tylko cechą powierzchnia użytkowa i położenie na piętrze.

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.	Powierzchnia	50%
2.	Położenie na piętrze	50%
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
Powierzchnia użytkowa	mała	Do 45,00 m ² (korzystna)
	duża	Pow. 45,00 m ² (niekorzystna)
Położenie na piętrze	Niekorzystane	Parter i ostatnia kondygnacja
	Korzystane	II, III i IV kondygnacja

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:

$$\Delta C = \text{cena max.} - \text{cena min.} (5\,267 \text{ zł/m}^2 - 4\,468 \text{ zł/m}^2) = 799 \text{ zł/m}^2$$

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"	Nieruchomość porównawcza "4"	Nieruchomość porównawcza "5"
1.	Powierzchnia uż.	duża	duża	duża	duża	mała	mała
2.	Położenie na piętrze	niekorzystane	niekorzystane	korzystane	niekorzystane	niekorzystane	niekorzystane

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"	"3"	"3"
				3 799 zł	4 468 zł	4 852 zł	4 349 zł	5 267 zł
1.	Pow. użytkowa	50%	734 zł	0 zł	0 zł	0 zł	-734 zł	-734 zł
2	Położenie na piętrze	50%	734 zł	0 zł	-734 zł	0 zł	0 zł	0 zł
	Razem	100%	799 zł	0 zł	-734 zł	0 zł	-734 zł	-734 zł
				3 799 zł	3 734 zł	4 852 zł	3 615 zł	4 533 zł
	Wartość 1m2 jako średnia arytmetyczna			4 107 zł				

Wartość rynkową nieruchomości określono wg. wzoru:

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

$$W = 4\,107 \text{ zł} \times 61,60 \text{ m}^2 = 252\,991,20 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość rynkową przedmiotu wyceny w chwili obecnej w wysokości: 250 000zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt 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:

$$WRW = W_r * W_a * W_b * W_c$$

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).

$$WRW_o = 250\ 000\ \text{zł} * 0,90 * 0,90 * 0,90 = 182\ 250\ \text{zł}$$

Przyjęto wartość dla wymuszonej sprzedaży przedmiotu
wyceny w stanie obecnym w wysokości: 182 000 zł

Słownie: sto osiemdziesiąt dwa tysiące złotych.

10. Dane końcowe – komentarz i wnioski

1. Określona wartość rynkowa przedmiotu wyceny na dzień obecny wynosi: **250 000 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

