

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO W FORMIE OPERATU SZACUNKOWEGO

Opinia dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego (upadłość konsumencka), nieruchomości lokalowej, położonej w Lęborku, przy ulicy Gdańskiej 104-105/13, powiat lęborski, województwo pomorskie. Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr SL1L/00037153/8.

Opinie sporządzono na zlecenie:

Syndyka Moniki Piwkowskiej-Skuza, ul. Braci Gierymskich 1/17, 76-200 Słupsk.

W opinii określono:

Wartość rynkową nieruchomości lokalowej.

Wejherowo, 2015-12-21

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<u>Opis nieruchomości</u>	<p><u>Lokal stanowiący odrębną nieruchomość – Lębork, ul. Gdańska 104-105/13, KW SL1L/00037153/8.</u></p> <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana na drugim piętrze budynku (poddasze). Lokal mieszkalny obejmuje dwa pokoje, łazienkę, kuchnię i korytarz oraz piwnicę o łącznej powierzchni 53,85 m² (powierzchnia mieszkania wynosi 49,59 m²). Do przedmiotowego lokalu przysługuje udział związany z własnością lokalu 56/1000 – KW SL1L/00020524/8. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr KW SL1L/00037153/8.</p>
<u>Cel wyceny</u>	Wycena wartości nieruchomości lokalowej dla celów czynności syndyka.
<u>Oszacowana wartość</u>	<p><u>Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej, położonej w Lęborku przy ulicy Gdańskiej 104-105/13, wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">W = 87 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych</i></p> <p><u>Wartość dla wymuszonej sprzedaży – nieruchomości lokalowej, położonej w Lęborku przy ulicy Gdańskiej 104-105/13, wynosi:</u></p> <p style="text-align: center;">W = 65 000 zł</p> <p style="text-align: center;"><i>słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych</i></p>
<u>Data określenia wartości</u>	21.12.2015 r.

Spis treści

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Cel wyceny.....	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawy formalne wyceny.....	4
3.2. Podstawy materialno-prawne wyceny.....	4
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	5
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości.....	5
5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny.....	5
5.2. Położenie nieruchomości.....	7
5.3. Opis nieruchomości i stan techniczno użytkowy nieruchomości.....	8
6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym.....	9
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	10
8. Określenie sposobu wyceny.....	14
8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	14
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.....	17
9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	18
10. Analiza wyników.....	27
11. Wartość dla wymuszonej sprzedaży.....	27
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	28
13. Załączniki.....	28

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1. Przedmiot wyceny

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość – Lębork, ul. Gdańska 104-105/13, KW SL1L/00037153/8.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana na drugim piętrze budynku (poddasze). Lokal mieszkalny obejmuje dwa pokoje, łazienkę, kuchnię i korytarz oraz piwnicę o łącznej powierzchni 53,85 m² (powierzchnia mieszkania wynosi 49,59 m²). Do przedmiotowego lokalu przysługuje udział związany z własnością lokalu 56/1000 – KW SL1L/00020524/8. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr KW SL1L/00037153/8.

1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, wraz z udziałem związanym z własnością lokalu.

2. Cel wyceny

Wycena wartości nieruchomości lokalowej dla celów czynności syndyka.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne wyceny

Podstawą formalną niniejszego operatu szacunkowego jest zlecenie wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia operatu szacunkowego z dnia 17-12-2015 roku.

3.2. Podstawy materialno-prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz.U. Nr 102 z 2010r., poz.651 z późn. zmianami);
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Z 2000r., Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz.2109 z 2004r. z późn. zmianami).

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Ewidencja Gruntów i Budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Lęborku;
- Dane z Urzędu Miasta Lęborka w sprawie przeznaczenia terenu;
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych;
- Wizja lokalna nieruchomości;
- Księga Wieczysta nr KW SL1L/00037153/8;
- Dane pozyskane z aktów notarialnych odnośnie sprzedaży nieruchomości porównawczych z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lęborku – raporty cen dla rzeczoznawcy majątkowego;
- Informacje uzyskane z biur pośrednictwa nieruchomości, w zakresie cech i wag rynkowych nieruchomości podobnych do wycenianej nieruchomości na rynku lokalnym wpływających na poziom cen w obrocie.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- Data sporządzenia wyceny 21 grudzień 2015r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 21 grudzień 2015r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 11 czerwiec 2015r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 11 czerwiec 2015r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Nieruchomość lokalowa opisana jest w KW SL1L/00037153/8 – Lębork, ul. Gdańska 104-105/13.

Dział I. Oznaczenie nieruchomości

Lokal stanowiący odrębną własność.

Województwo: pomorskie, powiat: lęborski, gmina: M. Lębork, miejscowość: Lębork.

Lębork, ul. Gdańska 104-105/13.

Lokal mieszkalny. 2 – pokoje, 1 – łazienka, 1 – kuchnia, 1 – korytarz.

Opis pomieszczeń przynależnych: piwnica nr 13.

Kondygnacja: 3,0.

Obszar: 53,85 m².

Dział- I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Udział związany z własnością lokalu

Udział – 56/1000 – KW SL1L/00020524/8.

Dział II. Własność

Andrzej Urbowski.

Dział III. Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1120/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lęborku Romualdę Włodarczyk-Trojan.

Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna. Warszawa.

Przyłączenie się wierzyciela do egzekucji

Przyłączenie się wierzyciela w sprawie KM 690/12 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lęborku Romualdę Włodarczyk-Trojan do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1120/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lęborku Romualdę Włodarczyk-Trojan.

Polbank EFG Spółka Akcyjna. Warszawa.

Przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości

Przyłączenie się wierzyciela w sprawie egzekucyjnej KM 1791/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lęborku Romualdę Włodarczyk-Trojan do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 1120/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lęborku Romualdę Włodarczyk-Trojan.

Bank Handlowy w Warszawie Spółka Akcyjna. Warszawa.

Przyłączenie do toczącej się egzekucji z nieruchomości

Przyłączenie się wierzyciela w sprawie egzekucyjnej KM 690/12 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Lęborku Romualdę Włodarczyk-Trojan do toczącej się egzekucji z nieruchomości.

Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna. Warszawa.

Dział IV. Hipoteka

Hipoteka umowna kaucyjna

300 000,00 zł; Zabezpieczenie spłaty kredytu ...

EFG Eurobank Ergasias S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce. Warszawa.

Hipoteka przymusowa

21 589,77 zł; Zabezpieczenie należności wynikających z tytułu wykonawczego ...

Wspólnota Mieszkaniowa Gdańska 104-105. Lębork.

Brak danych o jakichkolwiek obciążeniach wpływających na zmianę wartości nieruchomości.
Podczas oględzin nieruchomości Pan Andrzej Urbowski oświadczył, że na nieruchomości nie ma zawartych żadnych umów najmu dzierżawy, ani ustanowionych służebności osobistych.
W mieszkaniu zameldowane są dwie osoby, zamieszkują trzy osoby.

5.2. Położenie nieruchomości

Lokal zlokalizowany jest w Lęborku przy ulicy Gdańskiej 104-105/13. Dobre połączenie komunikacyjne, zarówno z głównymi ośrodkami administracyjnymi czy z innymi miastami województwa pomorskiego.

Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość zabudowana budynkiem w którym zlokalizowany jest lokal otoczona jest zabudową mieszkaniową i usługową.

Wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości

Lębork leży w pradolinie Łeby - Redy, od południa graniczącej ze wzgórzami Pojezierza Kaszubskiego należącego do Pojezierza Wschodniopomorskiego, a od północy z Wysoczyzną Żarnowiecką wchodzącą w skład Pobrzeża Koszalińskiego.

Lębork zajmuje obszar 18 km², który zamieszkuje ok. 37 tys. mieszkańców. Jest stolicą powiatu, w skład którego wchodzi gminy Nowa Wieś Lęborska, Wicko i Cewice oraz dwie gminy miejskie Lębork i Łeba. Miasto posiada bardzo dogodne połączenia komunikacyjne. Leży bowiem przy międzynarodowej trasie drogowej E28 Gdańsk - Szczecin (droga krajowa nr 6). Z Lęborka jest tylko 30 km do nadmorskiej Łeby z jej portem i mariną jachtową oraz do Słowińskiego Parku Narodowego z unikalnymi w Europie ruchomymi wydmy. 65 km na wschód zaczyna się Trójmiasto, a 55 km na zachód Słupsk. Do najbliższego portu pełnomorskiego w Gdyni jest ok. 60 km., a do portu lotniczego w Gdańsku ok. 80 km. Miasto posiada niewątpliwie walory krajobrazowe i przyrodnicze. Od północy i południa Lębork otaczają częściowo zalesione stoki wzgórz morenowych o mocno pofałdowanej rzeźbie. Lasy zajmują około 20% powierzchni miasta. Ze względu na urozmaicone ukształtowanie terenu okolice Lęborka mają wyjątkowo atrakcyjne warunki, na przykład do uprawiania turystyki rowerowej. Około 4 km na wschód od Lęborka leży otoczone lasami jezioro Lubowidzkie, a przez samo miasto przepływa spławna rzeka Łeba z dopływem zwanym Okalicą. Dno doliny Łeby leży na poziomie ok. 20 m n.p.m. Szczególnie malowniczo prezentuje się przylegający do koryta rzeki zalesiony Pagórek Czartoryja (50 m wysokości), na którego szczycie stoi charakterystyczna, przypominająca zamek, wieża ciśni. Sieć hydrograficzną wzbogaca kanał młyński oraz kilka stawów częściowo powstałych w wyrobiskach iłó - głównego bogactwa mineralnego miasta, eksploatowanego do produkcji ceramiki

budowlanej. Miasto Lębork ma charakter typowo mieszkaniowy z elementami drobnych zakładów usługowych.

5.3. Opis nieruchomości i stan techniczno użytkowy nieruchomości

Lokal stanowiący odrębną nieruchomość – Lębork, ul. Gdańska 104-105/13, KW SL1L/00037153/8.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa usytuowana na drugim pięttrze budynku (poddasze). Lokal mieszkalny obejmuje dwa pokoje, łazienkę, kuchnię i korytarz oraz piwnicę o łącznej powierzchni 53,85 m² (powierzchnia mieszkania wynosi 49,59 m²). Do przedmiotowego lokalu przysługuje udział związany z własnością lokalu 56/1000 – KW SL1L/00020524/8. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr KW SL1L/00037153/8.

- *Rodzaj i przeznaczenie budynków.*

Budynek mieszkalny wielorodzinny – rok zakończenia budowy 1915, 3 kondygnacje nadziemne i 1 podziemna.

- *Stan techniczno funkcjonalny.*

Na lokal składają się – pokój (okna PCV, panele podłogowe i ściennie), pokój (okna PCV, panele, tynki cekolowane), łazienka (glazura, wanna), kuchnia (glazura, okna PCV), korytarz (terakota). Właściciele lokalu korzystają z pomieszczenia piwnicznego, media – prąd, woda, kanalizacja, gaz – oświadczenie podczas oględzin nieruchomości. Grzejniki naścienne. Drzwi do lokalu nowego typu. Powierzchnia piwnicy 4,26 m².

- *Ocena zużycia funkcjonalnego.*

Stan funkcjonalny jest odwzorowaniem rozwiązań funkcji nieruchomości do jakiej został przystosowany, standardu wykończenia i wyposażenia w urządzenia techniczne oraz swobodnego kształtowania przestrzeni wewnątrz nieruchomości.

Układ ścian rozmieszczenie otworów okiennych pozwala na ograniczone kształtowanie przestrzeni.

Stan funkcjonalny i techniczny uznaje się za zły – z uwagi na lokalizację na poddaszu – skosy – duże, układ pomieszczeń przejściowy oraz z uwagi na niedokończone prace przy drzwiach, porysowane i pomalowane ściany i stolarka wewnętrzna.

Stan zagospodarowania nieruchomości

Działka zagospodarowana. Działka stanowi typową nieruchomość zabudowaną mieszkalną.

Budynek

Budynek dwupiętrowy (trzykondygnacyjny) z częścią podziemną (piwnica). Właściciel lokalu korzysta z pomieszczenia piwnicznego, przynależnego do lokalu. Budynek w dobrym stanie – nowa elewacja, dach.

6. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym

Na działce nr 75/2 obowiązuje aktualny plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała Nr XXXII/316/2000 Rady Miejskiej w Lęborku z dnia 7 lipca 2000 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Lębork na obszarze obejmującym jednostkę terytorialną T.3. I część T.7. Uchwała opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 88, poz. 573 - 18 września 2000 r.

07.06.MC – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

PRZYJĘTY SPOSÓB UŻYTKOWANIA – TERENY MIESZKANIOWE – zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego i ukształtowaną zabudową.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami.

*Art. 154. 1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, **uwzględniając w szczególności** cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, **przeznaczenie w planie miejscowym**, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.*

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

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

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej nieruchomości, określono rynek nieruchomości lokalowych, będących przedmiotem prawa własności:

- rodzaj rynku – rynek nieruchomości lokalowych, przedmiotem sprzedaży było prawo własności – lokale mieszkalne,
- obszar rynku – Miasto Lębork – tereny o podobnym stopniu zagospodarowania co nieruchomość wyceniana,
- okres badania cen: od stycznia 2014 roku do grudnia 2015 roku.

Analiza i charakterystyka rynku w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny, opisujące rynek właściwy ze względu na rodzaj, obszar i okres objęty analizą

Wycenę nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Biorąc pod uwagę cel wyceny, stan techniczno-użytkowy nieruchomości, dostępne dane transakcyjne, przyjmuje się, że zastosowana metoda w sposób najbardziej rzetelny i czytelny prowadzi do określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Przedmiotem analizy były transakcje sprzedaży nieruchomości stanowiących prawo własności, nieruchomości lokalowe. Największym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości o bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej, blisko centrum miasta, jak i o dobrym stanie technicznym.

Dobra lokalizacja nieruchomości nie tylko ma wpływ na cenę, ale też ułatwia znalezienie nabywcy. Nieruchomości przyjęte do zbioru uznano za najbardziej podobne, ze względu na swoje położenie, stan otoczenia, stan techniczno-użytkowy.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami:

nieruchomość podobna - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

- *Położenie – wszystkie nieruchomości pochodzą z rynku lokalnego.*
- *Stan prawny – wszystkie nieruchomości, posiadają prawo własności – nieruchomości lokalowe.*
- *Przeznaczenie – wszystkie nieruchomości posiadają podobne przeznaczenie.*
- *Sposób korzystania – wszystkie nieruchomości stanowią lokale mieszkalne.*
- *Inne cechy wpływające na wartość – w wycenie przypisano cechy i wagi cech rynkowych – różnice w ocenach cech zostały skorygowane – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości*

przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej...).

W okresie monitorowania rynku odnotowano 11 transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych. W okresie badania ceny transakcyjne nieruchomości podobnych mieściły się w przedziale od 1 606,43 zł/m² do 2 146,58 zł/m². Jednostką porównawczą był m² powierzchni mieszkalnej.

Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.”

W wycenie wykorzystano ceny przeciętne – ceny transakcyjne, które najczęściej występują na danym rynku i są dla danego rynku typowe. Ceny najbardziej prawdopodobne dla danego rynku – co jest tożsame z definicją wartości rynkowej zawartej w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny:

„Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.” -

Taka ocena została przeprowadzona w odniesieniu o analizę rynku nieruchomości.

Wyrok WSA Poznań z 2008-09-17 III SA/Po 135/08 Legalis

Rzeczoznawca majątkowy autonomicznie dokonuje doboru nieruchomości, których ceny transakcyjne porównuje z nieruchomością wycenianą, kierując się własnym rozeznanem i postępując w zgodzie z przepisami prawa. W przypadku gdy nieruchomości porównywane nie odpowiadają idealnie pod względem kryteriów przedmiotowej nieruchomości, rzeczoznawca zgodnie z przepisami korzysta z wskaźników korygujących, przy pomocy, których koryguje się różnice stanów w ramach przyjętych atrybutów wartościujących poszczególne transakcje.

Wyrok NSA (N) z 2009-09-25 I OSK 1423/08 Legalis

Operat szacunkowy jest opinią autorską rzeczoznawcy majątkowego o wartości nieruchomości. To rzeczoznawca majątkowy kierując się obowiązującymi go zasadami określa, które nieruchomości są porównywalne do nieruchomości szacowanej. Oznacza to, że lista transakcji zamieszczona w treści operatu nie musi odnosić się do wszystkich nieruchomości będących przedmiotem transakcji, lecz do wybranych przez rzeczoznawcę transakcji nieruchomości porównywalnych.

Okres badania rynku

Analizę objęto okres od stycznia 2014 roku do grudnia 2015 roku (zbiór transakcji przyjętych do szacowania).

„Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.”

Przyjęty do analizy okres pozwala w sposób prawidłowy oszacować wartość rynkową nieruchomości.

Analiza w zakresie trendu czasowego

Analizę rynku przeprowadzono także pod względem występowania trendu czasowego. Taki trend próbowano określić na podstawie transakcji występujących na rynku. Do wyznaczenia korekty ze względu na upływ czasu zastosowano analizę par sprzedaży nieruchomości podobnych. Technika ta polegała na porównaniu cen nieruchomości o zbliżonych cechach, sprzedanych w pewnym odstępie czasu. Wymaga się w niej korekty ceny nieruchomości wcześniej sprzedanej ze względu na (nieliczne) różnice fizyczne w stosunku do nieruchomości sprzedanej później. Ze wstępnych badań jakie wykonano, otrzymano bardzo niską ocenę. Dlatego wykorzystanie otrzymanych wyników do dalszej analizy było niemożliwe. Trend przyjęty do wyceny jest równy 0%.

Analiza w zakresie wag i cech rynkowych

Cechy (atrybuty) rynkowe nieruchomości są to te cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości (uściślając: są to są to takie atrybuty nieruchomości co do których można stwierdzić, że mają wpływ na ceny rynkowe danego rodzaju nieruchomości na określonym rynku). Cechy rynkowe nie tyle "tworzą" wartość, co powodują zróżnicowanie cen i wartości w obrębie określonego rynku przyjętego do analiz.

Problem ustalania cech rynkowych można ogólnie sprowadzić do odpowiedzi na pytanie: "za co klienci na rynku nieruchomości są skłonni zapłacić więcej a jakie cechy są mało znaczące przy negocjowaniu i ustalaniu ceny rynkowej?", a także: "jakie cechy nieruchomości są do pominięcia przy transakcjach kupna-sprzedaży?".

Określenie cech rynkowych nieruchomości nastąpiło przy pomocy analizy merytorycznej. Analiza merytoryczna uwzględniała racjonalne przesłanki określające kryteria oceny użyteczności danej nieruchomości przez typowego nabywcę na rynku. W pierwszym kroku przyjęto liczny zbiór potencjalnych cech, aby następnie dokonano jego redukcji na podstawie znajomości rynku.

Określenie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie obserwacji zachowań potencjalnych nabywców nieruchomości. Możliwość ustalania wag cech rynkowych na podstawie obserwacji zachowań potencjalnych nabywców nieruchomości, polegało na wykorzystywaniu w tym celu metod opracowanych na gruncie marketingu. Wpływ poszczególnych cech na wartość nieruchomości określany był przy pomocy badania preferencji nabywców. Opierano się na informacjach z biur nieruchomości i wśród klientów biura nieruchomości MARSTA. Obserwacje takie mogły zostać przeprowadzone z uwagi na bezpośredni kontakt z klientami – na podstawie informacji z biura nieruchomości MARSTA, oraz na podstawie konfrontacji własnych danych z zachowaniami klientów w innych biurach nieruchomości.

W wyniku analizy rynku i dostępnych danych oraz informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami przyjęto dla analizowanego rynku lokalnego wagi, cechy oraz ich ocenę. Uzyskane informacje uznaje się za miarodajnie i odzwierciedlające zachowania klientów na rynku. (Dokładny opis cech i wag przedstawiony został w dziale – określenie wartości nieruchomości).

„Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;*
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;*
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;*
- d) inny wiarygodny sposób.*

Sytuacja na rynku nieruchomości w odniesieniu do przedmiotu wyceny

Okres analizy (od stycznia 2014 roku do grudnia 2015 roku) odznaczał się stagnacją na rynku nieruchomości, spowodowanym ogólnoswiatowym kryzysem. Chociaż zainteresowanie nieruchomościami było duże, transakcje zachodziły sporadycznie, co związane było z trudnością pozyskania finansowania na zakup nieruchomości. W badanym okresie wydłużył się okres negocjacji, promocji nieruchomości na rynku, co miało odzwierciedlenie w drobnej korekcie cen nieruchomości. W fazie tej inwestorzy nie dokonywali zakupów nieprzemyślanych, o wysokich cenach „życzeniowych”.

8. Określenie sposobu wyceny

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową nieruchomości.

Według art. 150.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;*
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;*
- 3) ustalenia wartości katastralnej;*
- 4)*
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.*

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

4. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Zasady i tryb ustalania tej wartości regulują przepisy rozdziału 2 niniejszego działu.

5. Określenia wartości wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w art. 161 dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

Według art. 151.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;*
- 2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację

aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwił właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Definicja wartości rynkowej

Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej wartość rynkowa jest definiowana, jako „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Interpretacja definicji wartości rynkowej

Pojęcie *szacunkowa kwota* odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

Pojęcie *w dniu wyceny* oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.

Pojęcie *kwota jaką można uzyskać* oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

Pojęcie *strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy* oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna / sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na

uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.

Pojęcie *strony są od siebie niezależne* oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.

Pojęcie *strony działają z rozeznanem i postępują rozważnie* oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.

Pojęcie *strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej* oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.

Pojęcie *upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku*, oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny

Biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj nieruchomości wycenianej oraz aktualne jej przeznaczenie, określono wartość przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody porównywania parami.**

Wybór ten motywuje się celem wyceny (określenie wartości rynkowej nieruchomości), dostępnością danych transakcyjnych oraz rodzajem i położeniem nieruchomości.

Według art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Według art. 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Według Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego.

„Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.”

„Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.”

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Przy zastosowaniu metody porównywania parami, porównano nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określono poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- dokonano analizy pod względem trendu czasowego,
- ustalano cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- oceniono wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- dokonano wyboru do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką,
- wykonano charakterystykę wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- przeprowadzono porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- obliczono skorygowaną cenę transakcyjną każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (m² powierzchni).

Do ostatecznej wyceny dobrano trzy nieruchomości, które uznano za najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Podobieństwo to głównie odzwierciedlone jest co do położenia i stanu nieruchomości. Wybrane trzy nieruchomości w sposób wiarygodny odzwierciedlają wartość rynkową nieruchomości.

Tabela 1. Cechy rynkowe wpływające na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

Przypisane liczby dla poszczególnych ocen				
Najlepsza	1		Zła	0
Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis	
1.	Lokalizacja	Najlepsza	Lokalizacja w centrum miasta.	
		Zła	Lokalizacja w dalszej odległości od centrum miasta.	
2.	Standard budynku	Najlepsza	Budynek wybudowany w latach 70-tych i później.	
		Zła	Budynek wybudowany w latach 60-tych i wcześniej.	
3.	Standard lokalu	Najlepsza	Lokal o dobrym stanie technicznym lub funkcjonalnym.	
		Zła	Lokal o złym stanie technicznym lub funkcjonalnym.	
4.	Powierzchnia lokalu	Najlepsza	Do 60,00 m ² .	
		Zła	Od 60,01 m ² .	

Tabela 2. Zbiór nieruchomości podobnych.

Lp.	Położenie	Data transakcji	Cena transakcji (zł)	Cena 1m ²	Pow. lokalu	Lokalizacja	Standard budynku	Standard lokalu	Powierzchnia lokalu
1	Lębork, ul. Gdańska	2015/06	65 000,00	1 857,67	34,99	Zła	Zła	Zła	Najlepsza
2	Lębork, ul. Krzywoustego	2015/01	140 000,00	2 146,58	65,22	Zła	Zła	Najlepsza	Zła
3	Lębork, ul. Legionów Polskich	2014/10	70 000,00	2 132,85	32,82	Zła	Najlepsza	Najlepsza	Najlepsza
4	Lębork, ul. Armii Krajowej	2015/03	130 000,00	2 139,57	60,76	Najlepsza	Najlepsza	Najlepsza	Zła
5	Lębork, ul. Okrzei	2014/10	100 000,00	1 606,43	62,25	Zła	Zła	Zła	Zła
6	Lębork, ul. Legionów Polskich	2014/07	80 000,00	1 836,55	43,56	Zła	Najlepsza	Zła	Najlepsza
7	Lębork, ul. Krzywoustego	2014/04	55 000,00	1 753,27	31,37	Zła	Zła	Zła	Najlepsza
8	Lębork, al. Wolności	2014/11	120 000,00	1 876,17	63,96	Najlepsza	Najlepsza	Zła	Zła
9	Lębork, ul. Armii Krajowej	2014/11	100 000,00	1 785,40	56,01	Najlepsza	Zła	Zła	Najlepsza
10	Lębork, ul. Gdańska	2015/01	52 500,00	1 821,02	28,83	Zła	Zła	Zła	Najlepsza
11	Lębork, ul. Czołgistów	2014/03	100 000,00	2 140,41	46,72	Zła	Najlepsza	Najlepsza	Najlepsza

Cena_{min}

1 606,43

Cena_{max}

2 146,58

Tabela 3. Zbiór nieruchomości podobnych przyjętych do wyceny.

Lp.	Położenie	Data transakcji	Cena transakcji (zł)	Cena 1m ²	Pow. lokalu	Lokalizacja	Standard budynku	Standard lokalu	Powierzchnia lokalu
5	Lębork, ul. Okrzei	2014/10	100 000,00	1 606,43	62,25	0	0	0	0
						Zła	Zła	Zła	Zła
7	Lębork, ul. Krzywoustego	2014/04	55 000,00	1 753,27	31,37	0	0	0	1
						Zła	Zła	Zła	Najlepsza
10	Lębork, ul. Gdańska	2015/01	52 500,00	1 821,02	28,83	0	0	0	1
						Zła	Zła	Zła	Najlepsza

Tabela 4. Charakterystyka nieruchomości przyjętej ze zbioru.

Opis nieruchomości Nr			5	
Cecha	Ocena	Nr	Opis	
Lokalizacja	Zła	0	Lokalizacja w dalszej odległości od centrum miasta. Lokal o pow. 62,25 m ² . Lębork, ul. Okrzei. Data transakcji 2014/10.	
Standard budynku	Zła	0	Budynek wybudowany w latach 60-tych i wcześniej.	
Standard lokalu	Zła	0	Lokal o złym stanie technicznym lub funkcjonalnym.	
Powierzchnia lokalu	Zła	0	Od 60,01 m ² .	
Cena transakcyjna (zł)	100 000,00		Cena 1 m² (zł)	1 606,43

Tabela 5. Charakterystyka nieruchomości przyjętej ze zbioru.

Opis nieruchomości Nr			7	
Cecha	Ocena	Nr	Opis	
Lokalizacja	Zła	0	Lokalizacja w dalszej odległości od centrum miasta. Lokal o pow. 31,37 m ² . Lębork, ul. Krzywoustego. Data transakcji 2014/04.	
Standard budynku	Zła	0	Budynek wybudowany w latach 60-tych i wcześniej.	
Standard lokalu	Zła	0	Lokal o złym stanie technicznym lub funkcjonalnym.	
Powierzchnia lokalu	Najlepsza	1	Do 60,00 m ² .	
Cena transakcyjna (zł)	55 000,00		Cena 1 m² (zł)	1 753,27

Tabela 6. Charakterystyka nieruchomości przyjętej ze zbioru.

Opis nieruchomości Nr			10
Cecha	Ocena	Nr	Opis
Lokalizacja	Zła	0	Lokalizacja w dalszej odległości od centrum miasta. Lokal o pow. 28,83 m ² . Lębork, ul. Gdańska. Data transakcji 2015/01.
Standard budynku	Zła	0	Budynek wybudowany w latach 60-tych i wcześniej.
Standard lokalu	Zła	0	Lokal o złym stanie technicznym lub funkcjonalnym.
Powierzchnia lokalu	Najlepsza	1	Do 60,00 m ² .
Cena transakcyjna (zł)	52 500,00		Cena 1 m ² (zł) 1 821,02

Tabela 7. Charakterystyka nieruchomości wycenianej.

Przypisane cechy rynkowe nieruchomości wycenianej:				Pow.	49,59	m ²
Cechy		Ocena	Nr			
Lokalizacja	-	Zła	0	Lokalizacja w dalszej odległości od centrum miasta. Lokal o pow. 49,59 m ² . Lębork, ul. Gdańska. Zastosowana lokalizacja w odniesieniu do nieruchomości porównawczych.		
Standard budynku	-	Zła	0	Budynek wybudowany w latach 60-tych i wcześniej.		
Standard lokalu	-	Zła	0	Lokal o złym stanie technicznym lub funkcjonalnym. Zastosowana ocena z uwagi na lokalizację na poddaszu – skosy, układ przejściowy pokoi oraz zużycie materiałów wykończeniowych.		
Powierzchnia lokalu	-	Najlepsza	1	Do 60,00 m ² .		

Tabela 8. Przypisane wagi cech rynkowych.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (zł)
1.	Lokalizacja	30%	162,05
2.	Standard budynku	20%	108,03
3.	Standard lokalu	30%	162,05
4.	Powierzchnia lokalu	20%	108,03
Suma		100%	540,15

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$	2 146,58	-	1 606,43	=	540,15
----------------------------------	----------	---	----------	---	--------

Tabela 9. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami wybranymi do wyceny.

Lp.	Cecha	Waga cechy (%)	Nieruchomość wyceniana		Nr		Nr		Nr	
					5		7		10	
1	2	3	4		5		6		7	
1.	Lokalizacja	30%	Ocena -Nr-	0	0%		0%		0%	
			Zła		Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0
			Zła		Zła		Zła			
2.	Standard budynku	20%	Ocena -Nr-	0	0%		0%		0%	
			Zła		Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0
			Zła		Zła		Zła			
3.	Standard lokalu	30%	Ocena -Nr-	0	0%		0%		0%	
			Zła		Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0
			Zła		Zła		Zła			
4.	Powierzchnia lokalu	20%	Ocena -Nr-	1	20%		0%		0%	
			Najlepsza		Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	1	Ocena -Nr-	1
			Zła		Najlepsza		Najlepsza			

Tabela 10. Określenie wartości nieruchomości.

Lp.	Cecha	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy	Nr		Nr		Nr	
				5	7	10			
1	2	3	4	5	6	7			
1.	Lokalizacja	30%	162,05	0,00		0,00		0,00	
				Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0
				Zła		Zła		Zła	
2.	Standard budynku	20%	108,03	0,00		0,00		0,00	
				Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0
				Zła		Zła		Zła	
3.	Standard lokalu	30%	162,05	0,00		0,00		0,00	
				Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	0
				Zła		Zła		Zła	
4.	Powierzchnia lokalu	20%	108,03	108,03		0,00		0,00	
				Ocena -Nr-	0	Ocena -Nr-	1	Ocena -Nr-	1
				Zła		Najlepsza		Najlepsza	
	Poprawki (zł)			108,03	0,00	0,00			
	Cena za 1 m ² (zł)			1 606,43	1 753,27	1 821,02			
	Wartości cząstkowe (zł)			1 714,46	1 753,27	1 821,02			
	Średnia cena 1 m ²			1 762,91 zł					

$$W = 49,59 \times 1\,762,91 \text{ zł} = 87\,422,71 \text{ zł}$$

Wartość	87 000 zł
<i>słownie: osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych</i>	

10. Analiza wyników

Mając na uwadze cel wyceny, określono wartość nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Tak oszacowana wartość spełnia definicję wartości rynkowej nieruchomości, która w swoim założeniu ma najkorzystniejszy sposób zagospodarowania. Ten najkorzystniejszy sposób poparty jest zapisami planistycznymi i stanem techniczno-użytkowym nieruchomości.

Biorąc pod uwagę nieruchomości porównawcze, można stwierdzić, iż wartość została określona prawidłowo. Wartość nieruchomości mieści się w przedziale cen transakcyjnych nieruchomości podobnych uzyskiwanych na rynku.

W opinii określono wartość rynkową, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi. Wartość definiowana jest:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznanem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

11. Wartość dla wymuszonej sprzedaży

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

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

W wycenie zastosowano współczynnik 0,75 – równy dla egzekucji komorniczych – pierwsza licytacja.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – nieruchomości lokalowej, położonej w Lęborku przy ulicy Gdańskiej 104-105/13, wynosi:

$$W = 87\ 000\ \text{zł} \times 0,75 = 65\ 250\ \text{zł}$$

$$\mathbf{W = 65\ 000\ \text{zł}}$$

słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych

12. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa i standardami wyceny rzeczoznawców majątkowych.
- Wartość rynkową nieruchomości określa się bez kosztów transakcji kupna–sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Wyciąg z operatu przekazano do Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Lęborku.
- Ustalona w operacie wartość została określona przy założeniu, że nieruchomość nie ma wad ukrytych nie omówionych w części opisowej.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie dla celu w jakim on został sporządzony.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie oględzin w terenie ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty oraz zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

13. Załączniki

- Księga wieczysta.
- Wypis i wyrys.
- Protokół z oględzin lokalu.
- Mapa pogładowa.
- Dokumentacja fotograficzna.