



## OPERAT SZACUNKOWY

*Prawa własności lokalu użytkowego, Wałbrzych, ulica Kościuszki 4-6*



**Zleceniodawca:** FIG Sp.z o.o.  
**Wycena na dzień :** 26 września 2012r.

**Aktualna wartość rynkowa nieruchomości w  
podejściu porównawczym**

**632.000 zł**  
*Słownie: sześćset trzydzieści dwa tysiące złotych*

**Wyceny dokonał:**  
Mgr inż. Krystyna Molińska  
Rzeczoznawca Majątkowy  
Uprawnienia MGPIB Nr. 1776

*Warszawa, wrzesień 2012r*

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>1. Miejscowość</b> <b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Wałbrzych, ulica Kościuszki 4-6</b>
<b>2. Przedmiot wyceny</b>	<b>Prawo własności lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 90,31 m<sup>2</sup></b>
<b>3. Cel wyceny</b>	<b>Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia kredytu</b>
<b>6. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości w podejściu porównawczym</b>	<b>632.000 zł</b> <i>Słownie: sześćset trzydzieści dwa tysiące złotych</i>
<b>7. Stan nieruchomości na dzień</b>	<b>10 września 2012r</b>
<b>8. Data sporządzenia operatu</b>	<b>26 września 2012r</b>
<b>9. Uprawnienia autora operatu</b>	<b>Krystyna Molińska</b> <b>Uprawnienia Nr. 1776</b>
<b>10. Podpis rzeczoznawcy:</b>	

*UWAGA: Operat szacunkowy nie jest ekspertyzą stanu technicznego budynku. Nie dotyczy jakości stosowanych materiałów, stanu konstrukcji budynku i innych wad ukrytych budynku.*

## SPIS TREŚCI:

<b>1. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE</b>	<b>4</b>
<b>1.1. ZLECENIODAWCA</b>	<b>4</b>
<b>1.2. PRZEDMIOT WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>1.3. CEL WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>1.4. DATA WYKONANIA WYCENY</b>	<b>4</b>
<b>1.5. UWARUNKOWANIA PRAWNE</b>	<b>4</b>
<b>1.6. PODSTAWY METODOLOGICZNE</b>	<b>4</b>
<b>1.7. ŹRÓDŁA INFORMACJI</b>	<b>5</b>
<b>2. OPIS NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>5</b>
<b>2.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>5</b>
<b>2.2. OPIS DZIAŁKI</b>	<b>BŁĄD! NIE ZDEFINIOWANO ZAKŁADKI.</b>
<b>2.3. OPIS ZABUDOWAŃ</b>	<b>6</b>
<b>3.3. OPIS PROCEDURY SZACOWANIA</b>	<b>9</b>
<b><u>4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>4.1. INFORMACJE OGÓLNE</b>	<b>10</b>
<b>4.2. USTALENIE CECH RYNKOWYCH I ICH WAG</b>	<b>11</b>
<b><u>5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b>5.1. ANALIZA TRANSAKCJI UWZGLĘDNIONYCH DO PORÓWNAŃ</b>	<b>12</b>
<b>5.2. OCENA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH</b>	<b>14</b>
<b>5.3. CHARAKTERYSTYKA SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI I NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNAŃ W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH</b>	<b>15</b>
<b>5.4. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI W PARACH PORÓWNAWCZYCH</b>	<b>16</b>
<b>5.5. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ</b>	<b>17</b>
<b><u>6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>7. WNIOSKI Z DOKONANYCH OBLICZEŃ</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>8. OCENA WIARYGODNOŚCI RYNKOWEJ</b>	<b>18</b>
<b>9. KLAUZULE I OGRANICZENIA</b>	<b>19</b>
<b>10. ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>20</b>

## **1. Podstawy formalno-prawne**

### **1.1. Zleceniodawca**

FIG Sp. z o.o.

### **1.2. Przedmiot wyceny**

Prawo własności lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 90,31 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w wysokości 94/1000 w częściach wspólnych budynku oraz własności działki gruntu na której jest posadowiony.

### **1.3. Cel wyceny**

Określenie aktualnej wartości rynkowej wydzielonej części nieruchomości opisanej w pkt. 1.2.w celu zabezpieczenia kredytu bankowego.

### **1.4. Data wykonania wyceny**

26 września 2012r.

### **1.5. Uwarunkowania prawne**

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. nr 16 poz. 93 ze zmianami), Księga IV, Tytuł I
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. nr 115 poz 741 z późniejszymi zmianami)
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM.
- Ustawa z dnia 29.08.1997r. Prawo Bankowe, Dz.U. nr.140, poz.939 z późn. zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz.U.nr.207 poz.2109)

### **1.6. Podstawy metodologiczne**

- M. Prystupa, *Wycena nieruchomości metodą cenowo - porównawczą*. PFSRM Warszawa.
- R. Cymerman, *System szacowania nieruchomości* wyd.II Zachodnie Centrum Organizacji, Olsztyn-Zielona Góra 1997r.
- W. Baranowski, *Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych*, WACETOB, Warszawa 1997

- W. Kłopociński: *Wycena nieruchomości miejskich*, Wyd. SGP Warszawa 1995r.
- *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw*, t.1 Szacowanie nieruchomości, praca zbiorowa pod red. A.Hopfera, wyd. TWIGGER, Warszawa 1995r.

### **1.7. Źródła informacji**

- Wizja lokalna z dnia 10 września 2012r..
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy
- Księga Wieczysta
- Wypis z rejestru lokali
- Dokumentacja techniczna budynku
- Informacje uzyskane w Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu
- Informacje z prasy oraz agencji nieruchomości
- Baza danych dotycząca nieruchomości o funkcji biurowo magazynowej

## **2. Opis nieruchomości**

### **2.1. Stan prawny nieruchomości**

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VII Wydział Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta o numerze **SW1W/00031439/1**

Przedmiotowa Księga została sprawdzona przez autora operatu w dniu 26 września 2012r – stwierdza się jej zgodność z załączonym odpisem.

### ***Plan zagospodarowania przestrzennego***

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wałbrzych zatwierdzonego Uchwałą Nr. VII-33/94 Rady Miejskiej w Wałbrzychu z dnia 10.11.1994r. teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość położony jest w strefie o priorytecie funkcji mieszkaniowo usługowych. Oznaczenie strefy symbolem pl. U.1. W dacie wyceny nie przewiduje się wprowadzenia zmian w planie mogących wpłynąć na wartość nieruchomości.

### 2.3. Opis budynku

- Budynek wzniesiony prawdopodobnie przed rokiem 1940. Budynek składa się z parteru, dwóch pięter. Wspólna klatka schodowa prowadzi do odrębnych lokali na każdej kondygnacji.



#### Konstrukcja budynku:

- fundamenty i ściany piwnic murowane z cegły ceramicznej pełnej
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości 1/2 cegły
- schody żelbetowe, okładziny lastrykowe wylewane i szlifowane
- stropy o konstrukcji drewnianej, otynkowane
- dach o konstrukcji drewnianej kryty blachą dachówkopodobną, powlekaną

#### Elementy wykończenia:

- tynki wewnętrzne- cementowo wapienne, w części gładzie gipsowe, malowane
- stolarka okienna i drzwiowa drewniana, w części mahoniowa
- tynki zewnętrzne – ocieplone styropianem + tynki strukturalne, barwione
- posadzki i okładziny schodów – lastryko szlifowane
- łazienki posiadają okładziny ścian glazurą i podłogi terakotowe
- podłogi w pokojach – drewniane na legarach, w części parkiety

- Energia elektryczna – siła, światło,

- Ogrzewanie i cw z własnej kotłowni gazowej
- Woda zimna – przyłącze z wodociągu miejskiego
- Kanalizacja – przyłącze miejskie
- Zasilanie obiektu w gaz – z gazociągu miejskiego
- Instalacja teletechniczna
- Instalacja wentylacji grawitacyjnej

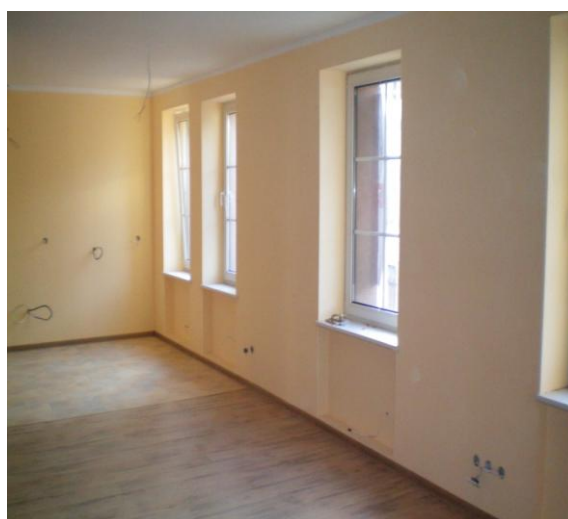
#### 2.4. Opis lokalu Nr.1

Przedmiotowy lokal o powierzchni użytkowej 90,31 m<sup>2</sup> składa się z 4 pokoi, 2 pomieszczeń gospodarczych, 2 korytarzy, 2 szatni i magazynu.

Lokal został wyremontowany i zmodernizowany. Wymieniono instalacje, stolarkę okienną i drzwiową, parkiety. Ściany i sufity zostały pokryte gładzią gipsową i pomalowane.

Wykonano nowe posadzki terakotowe, nowe okładziny ścian glazurą.

Lokal posiada wysoki standard wykończenia.

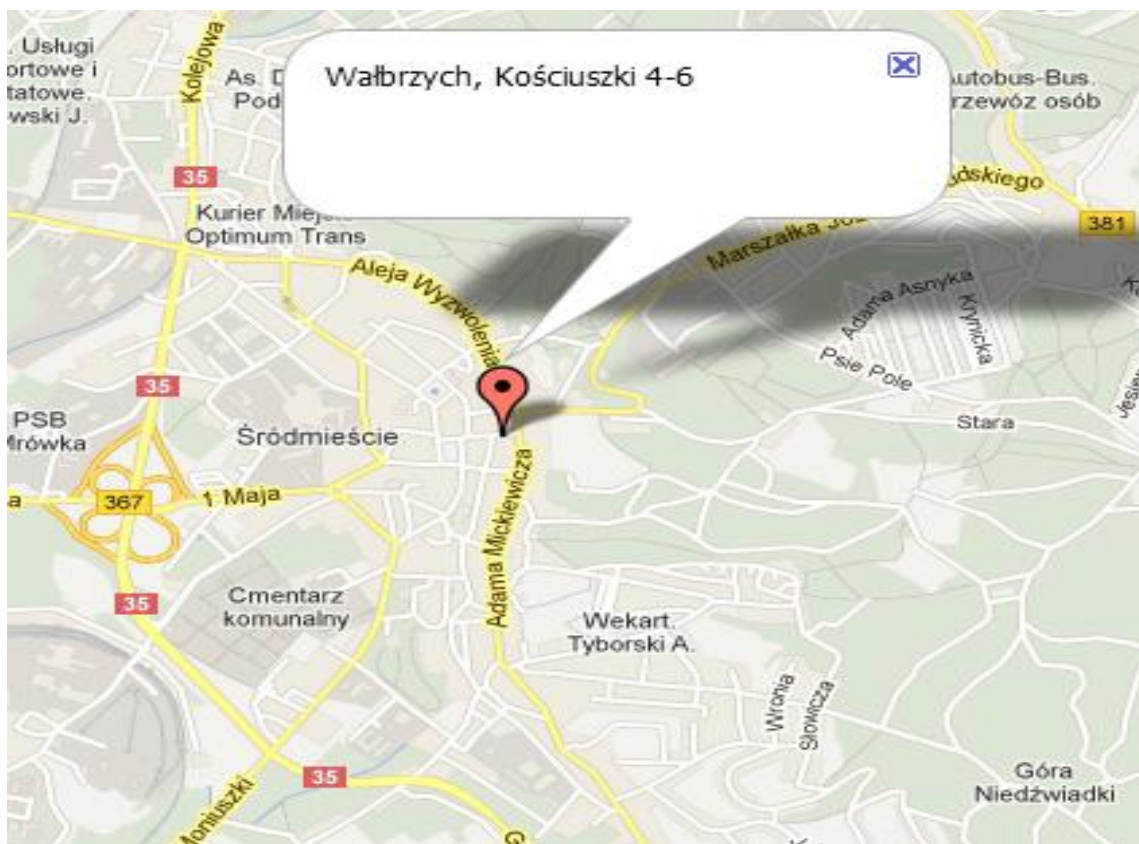






## 2.4 Lokalizacja

Przedmiotowy lokal zlokalizowany na 2 piętrze budynku przy ulicy Kościuszki 4-6 w centrum Wałbrzycha, obręb 0027 Śródmieście.





**Biorąc pod uwagę połączenia, istniejącą infrastrukturę i relacje rynkowe, lokalizację dla aktualnego sposobu użytkowania należy uznać za bardzo dobrą.**

### **3. Zastosowane podejścia i metody wyceny**

Zgodnie z celem niniejszej wyceny oszacowano wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości. Wartość rynkowa może odnosić się tylko do nieruchomości zbywalnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość taka jest *najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do osiągnięcia na rynku przy założeniu warunków zapewniających równe pole gry między sprzedającym a kupującym.*

Dobór podejść zależy przede wszystkim od rodzaju wartości oraz dostępności danych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, ze względu na komercyjny charakter nieruchomości do oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej zastosowano:

#### **podejście porównawcze, metodę porównywania parami :**

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

*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, a także cechy tych nieruchomości.”*

#### **3.3.Opis procedury szacowania**

Szczegółowe wytyczne związane ze stosowaniem metody porównywania parami zawiera Standard III.7 – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego”.

Procedurę szacowania określono w sposób następujący:

A) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

- B) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- C) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- D) Wybór do porównań nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- E) Utworzenie par porównawczych nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- F) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- G) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,
- H) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

## **4. Analiza i charakterystyka rynku**

### **4.1. Informacje ogólne**

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj rynku: rynek nieruchomości lokalowych usługowo handlowych
- obszar rynku: Wałbrzych
- okres badania cen: 2011.01.01 – 2012.08.29.

Przedmiotem badania był rynek nieruchomości zabudowanych o charakterze usługowo handlowym zlokalizowanych na terenie Wałbrzycha i powiatów ościennych. W trakcie badania rynku uwzględniono następujące cechy rynkowe nieruchomości jak: lokalizacja, stan techniczny budynków, dostępność komunikacyjna, wyposażenie w instalacje, wielkość działki – możliwości manewrowe i standard wykończenia.

W wyniku analizy rynku lokalnego stwierdzono:

Z informacji uzyskanych z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz analiz i publikacji prasowych wynika, że po wzmożonej sprzedaży nieruchomości w pierwszym kwartale 2004 roku spowodowanej obawą przed wzrostem cen w związku z wejściem Polski do Unii Europejskiej, od kwietnia zanotowano kilkunastoprocentowy spadek liczby transakcji oraz korektę i stabilizację cen. W roku 2007 zanotowano znaczny wzrost cen nieruchomości ( przede wszystkim mieszkaniowych, ale również użytkowych) zwłaszcza na terenach dużych miast i w ich okolicach. Ceny utrzymują się cały czas na wysokim poziomie, chociaż obserwuje się większą elastyczność sprzedających przy negocjacjach cen. W ostatnich miesiącach panuje względna równowaga pomiędzy popytem i podażą, a obroty utrzymują się na przeciętnym poziomie. Przeciętne ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do wycenianej, na przyjętym do wyceny obszarze rynku kształtują się na poziomie 2600 - 6500 zł za metr kwadratowy p.u. lokalu. Ceny konkretnych nieruchomości zależą głównie od lokalizacji, wielkości budynku i jego standardu, otoczenia oraz od wielkości powierzchni działki. W badanym okresie nie stwierdzono znaczących zmian cen z tytułu upływu czasu z tego powodu nie przeprowadzono aktualizacji cen, uznając ich aktualność.

#### **4.2. Ustalenie cech rynkowych i ich wag**

Cechy rynkowe nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami warsztatowymi wynikają ze specyfiki tego segmentu rynku. Cechy rynkowe są to takie kryteria, na podstawie których potencjalni nabywcy oceniają nieruchomość, którą zamierzają kupić. Analiza rynku miasta Wałbrzych oraz innych podobnych rynków wskazuje, że istnieje kilka atrybutów (cech), które decydują o poziomie cen tego typu nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku lokalnego, rynków równoległych oraz badań własnych dotyczących preferencji nabywców, określono cechy oraz procentowy wpływ poszczególnych cech na ceny nabywanych nieruchomości.

Cechy rynkowe oraz ich wagi określono następująco:

1	położenie	25%
2	stan techniczny budynków	25%
3	Standard wykończenia lokalu	15%
4	sąsiedztwo i otoczenie	15%
5	powierzchnia działki - możliwości manewrowe i parkingowe	15%
6	Zaplecze biurowo socjalne	5%
	suma	100%

## 5. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

### 5.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W badanym okresie czasu na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnymi budynkami zanotowano 4 transakcje sprzedaży takich nieruchomości. Dane dotyczące tych transakcji przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa lokalu w [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna nieruchomości gruntowej zabudowanej w [zł]	Cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2011.10.14	Świebodzice	75,0	477 000	6360,00
2	2011.10.10	Podzamcze	66,1	505 500	7647,50
3	2011.11.04	Podzamcze	69,0	445 000	6449,28
4	2011.11.24	Śródmieście	57,6	327 000	5677,08

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną:  $C_{\min} = 5677,08 \text{ zł/m}^2$

Cenę maksymalną:  $C_{\max} = 7647,50 \text{ zł/m}^2$

$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 7647,50 \text{ zł/m}^2 - 5677,08 \text{ zł/m}^2 = 1970,42 \text{ zł/m}^2$

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie	25%	492,61
2	stan techniczny budynku	25%	492,61

3	Standard wykończenia	15%	295,56
4	sąsiedztwo i otoczenie	15%	295,56
5	Możliwości parkowania	15%	295,56
6	Zaplecze biurowo socjalne	5%	98,52
	suma	100%	1970,42

Ze zbioru 4 cen transakcyjnych wykorzystano w obliczeniach jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej.

Opis nieruchomości porównawczych:

#### 1. Nieruchomość użytkowa, Świebodzice (A)

- data transakcji: 2011.10.14
- cena transakcyjna: 477 000 zł
- cena 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu: 6360,00 zł/m<sup>2</sup>
- opis budynku: stan techniczny dość dobry, lokal handlowy
- p.u. 75,00 m<sup>2</sup>,
- możliwości parkowania – dość dobre
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej
- rodzaj nieruchomości: lokal handlowo usługowy
- strony transakcji: prywatna/prywatna
- uwagi: bardzo dobra lokalizacja, dojazd ulicą asfaltową

#### 2. Nieruchomość Podzamcze (B)

- data transakcji: 2011.10.10
- cena transakcyjna: 505 500 zł
- cena 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu: 7647,50 zł/m<sup>2</sup>
- opis budynku: stan techniczny - budynek nowy z przeznaczeniem handlowo usługowym
- p.u. 66,1 m<sup>2</sup>
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości lokalowej
- rodzaj nieruchomości: tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi i handlowo usługowymi

- strony transakcji: prywatna/prywatna
- uwagi: dobra lokalizacja, dojazd ulicą asfaltową

### 3. Nieruchomość Podzamcze (C)

- data transakcji: 2011.11.04
- cena transakcyjna: 445.000 zł
- cena 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu: 6449,28 zł/m<sup>2</sup>
- opis budynku: stan słaby – budynek do remontu
- p.u. 69,0 m<sup>2</sup>
- rodzaj umowy: sprzedaż prawa własności nieruchomości lokalowej
- rodzaj nieruchomości: tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi i handlowo usługowymi
- strony transakcji: prywatna/prywatna
- uwagi: słaba lokalizacja , dojazd drogą asfaltową

## 5.2.Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
położenie	bardzo dobre	Nieruchomość położona w centralnej części gminy, blisko od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowych oraz urzędów administracji publicznej a także nieruchomości zlokalizowane w pobliżu głównych dróg wylotowych z miasta.
	dobrze	Nieruchomość położona dalej od centrum miasta w odległości ok. 250-400 m od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowych i urzędów administracji publicznej oraz nieruchomości nie zlokalizowane przy drogach głównych.
	słabe	Nieruchomość położona w dużej odległości ( powyżej 400 m <sup>2</sup> ) od przystanków komunikacji miejskiej, obiektów handlowych i urzędów administracji publicznej oraz przy małych uliczkach na przedmieściach miasta.
	bardzo dobry	Budynek, w którym dokonywano remontów elementów zewnętrznych i wewnętrznych budynku i spełnia on obecne standardy techniczne i funkcjonalne oraz odpowiada obecnym trendom mieszkaniowo-użytkowym.



stan techniczny budynku	średni	Budynek w którym niektóre elementy budynku wymagają wymiany bądź odnowienia. Są do wykonania roboty remontowe takich jak: odnowienie elewacji, wymiana stolarki, odnowienie dachu, wymiana instalacji itp. ale jeszcze nie jest to remont kapitalny budynku
	zły	Budynek w którym istnieje konieczność wykonania remontu kapitalnego.
Standard wykończenia	wysoki	Ponadstandardowe wykończenie z bardzo dobrych materiałów
	średni	Wykończenie standardowe nie wymagające remontu
	zły	Wnętrze wymagające remontu kapitalnego
Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	W otoczeniu przeważającej zabudowy podobnej warsztatowej lub magazynowej
	dobre	Inne niż w/w otoczenie
powierzchnia działki	bardzo dobra	Działki większe niż 600 m <sup>2</sup> , dające możliwość manewru i parkowania samochodów dostawczych z powierzchnią utwardzoną
	słabsza	działki mniejsze niż 600 m <sup>2</sup>
Zaplecze biuro socjalne	Bardzo dobre	nie większa niż 300m <sup>2</sup>
	słabsze	większa niż 300 m <sup>2</sup>

### 5.3.Charakterystyka szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość (A) Świebodzice	Nieruchomość (B) Podzamcze	Nieruchomość (C) Podzamcze
1	położenie	Bardzo dobre	Bardzo dobre	Bardzo dobre	Bardzo dobre
2	stan techniczny budynków	dobry	dobry	Bardzo dobry	średni
3	Standard wykończenia	Bardzo dobry	średni	Bardzo dobry	zły
4	sąsiedztwo i otoczenie	Bardzo dobre	dobre	Bardzo dobre	dobre
5	powierzchnia działki	słabsza	słabsza	słabsza	Bardzo dobra
6	Zaplecze biurowo socjalne	Bardzo dobre	brak	Bardzo dobre	brak

**5.4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych**

## Nieruchomość wyceniana i nieruchomość A

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie	25%	492,61	0,0
2	stan techniczny budynku	25%	492,61	0,0
3	Standard wykończenia	15%	295,56	+147,78
4	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	295,56	+147,78
5	Możliwości parkowania	15%	295,56	0,0
6	Zaplecze biurowo socjalne	5%	98,52	+98,52
	suma	100%	1970,42	+394,08

Cena 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu usługowego Świebodzice (A):6360,00 [zł/m<sup>2</sup>]Obliczona wartość X<sub>A</sub> wynosi6754,08  
[zł/m<sup>2</sup>]

## Nieruchomość wyceniana i nieruchomość B

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie	25%	492,61	0,0
2	stan techniczny budynku	25%	492,61	-246,31
3	Standard wykończenia	15%	295,56	0,0
4	sąsiedztwo i otoczenie	15%	295,56	0,0
5	Możliwości parkowania	15%	295,56	0,0
6	Zaplecze biurowo socjalne	5%	98,52	0,0
	suma	100%	1970,42	-246,31

Cena 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu usługowego, Podzamcze (B):7647,50 [zł/m<sup>2</sup>]Obliczona wartość X<sub>B</sub> wynosi:7401,19 [zł/  
m<sup>2</sup>]

## Nieruchomość wyceniana i nieruchomość C

L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawki [zł/m <sup>2</sup> ]
1	położenie	25%	492,61	0,0
2	stan techniczny budynku	25%	492,61	0,0
3	Standard wykończenia	15%	295,56	+295,56
4	sąsiedztwo i otoczenie	15%	295,56	+147,78
5	Możliwości parkowania	15%	295,56	-147,78
6	Zaplecze biurowo socjalne	5%	98,52	+98,52
	suma	100%	1970,42	+394,08

Cena 1 m<sup>2</sup> p.u. lokalu usługowego, Podzamcze (C):6449,28 [zł/m<sup>2</sup>]Obliczona wartość X<sub>C</sub> wynosi6843,36  
[zł/m<sup>2</sup>]**5.5. Obliczenie wartości rynkowej**

Ostateczną wartość rynkową 1m<sup>2</sup> p.u. lokalu przedmiotowego obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w trzech parach porównawczych:

$$\frac{(X_A + X_B + X_C)}{3}$$

$$\frac{6754,08 + 7401,19 + 6843,36}{3} = 6\,999,54 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności do lokalu handlowo usługowego o powierzchni użytkowej 90,31 m<sup>2</sup>:

$$W_R = 6\,999,54 \text{ zł/m}^2 \times 90,31 \text{ m}^2 = \underline{632.128 \text{ zł}}$$

**6. Wynik końcowy wyceny**

Wartość rynkowa lokalu wynosi:

**632.000 zł**

***słownie:  
sześćset trzydzieści dwa tysiące złotych***

## **7. Wnioski z dokonanych obliczeń**

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowi prognozę ceny możliwej do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących założeń:

- Strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- Upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania umowy sprzedaży.

Obliczona powyżej wartość rynkowa WRU została określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla aktualnego sposobu wykorzystywania nieruchomości t.j. jako lokal handlowo usługowy z zapleczem socjalnym. Jako nieruchomości porównawcze zostały przyjęte nieruchomości zbyte w ostatnich 12 miesiącach, położone niedaleko nieruchomości wycenianej o podobnym stanie techniczno-użytkowym.

## **8. Ocena wiarygodności rynkowej**

Obrót nieruchomościami jest silnie powiązany ze stanem gospodarki oraz sytuacją ogólnoeconomiczną poszczególnych województw. Powoduje to znaczne zróżnicowanie geograficzne obrotu nieruchomościami i cen na rynku nieruchomości.

Istnieje duże prawdopodobieństwo, iż w kolejnych latach funkcjonowania gospodarki, po

wyjściu z recesji, zarówno w skali kraju jak i regionu może nastąpić wzrost wartości rynkowej tego typu obiektów.

Istotną cechą cenotwórczą przedmiotowej nieruchomości jest jej lokalizacja ( doskonała dla aktualnego sposobu użytkowania), lecz również atrakcyjne wykończenie lokalu.

## **9. Klauzule i ograniczenia**

1. Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
2. Operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
3. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi.
- 4. Przyjęta w operacie szacunkowym ocena stanu technicznego wycenianego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.**
5. Wyceniający nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji technicznej lub prawnej.
6. Zleceniobiorca przyjmuje w dobrej wierze wszystkie dane i informacje przekazane przez Zleceniodawcę
7. Określona w operacie wartość rynkowa nieruchomości nie ma nic wspólnego z wartością **odtworzeniową** lokalu.
8. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art.154. Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami.

**Przedmiotowa nieruchomość oszacowana w operacie nie posiada ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, a w szczególności:**

**Zajęcia nieruchomości w trybie egzekucji**

**Zakaz zbywania lub obciążenia nieruchomości na zabezpieczenie roszczeń pieniężnych w postępowaniu karnym**

## Wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego

## Wszczęcie postępowania scaleniowego lub wymiennego.

### 10. Załączniki

1. Odpis z Księgi Wieczystej
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Wypis z rejestru lokalu.

#### 4. OKOLICZNOŚCI OGRANICZAJĄCE PRZYDATNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI DLA ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

Stosownie do Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny (PKZW) – Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny nr 3 (KSWS 3) „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności, pkt 4.2. należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności:

5. Dotyczy nieruchomości lokalowej Wałbrzych, ul. Kościuszki 4-6

#### Obszary ryzyka związanego z nieruchomością:

- 1 Podczas oględzin i badania stanu prawnego nieruchomości nie znaleziono innych niż wskazanych w powyższym operacie i uwzględnionych w wartości obszarów ryzyka związanych z nieruchomością. Wartość nieruchomości określono przy założeniu, że w sensie formalno – prawnym stanowi odrębną nieruchomość.

#### Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości:

- 2 Przedmiotowa nieruchomość należy do nieruchomości, których lokalizacja, standard wykończenia i powierzchnia przy założeniu sposobu użytkowania należą do jednych z bardziej atrakcyjnych na rynku nieruchomości. Rynek w ciągu najbliższych kilku lat prawdopodobnie będzie rynkiem rosnącym jeśli chodzi o ceny nieruchomości związanych z lokalami użytkowymi a związane to jest z prognozą zmniejszania bezrobocia i bogaceniem się społeczeństwa a co za tym idzie i popytu na podobne nieruchomości. Tak też może być w przypadku takich nieruchomości jak przedmiotowa. Budynek jest w dobrym stanie technicznym a lokal w wysokim standardzie wykończenia. Lokalizacja, z bardzo dobrym dostępem komunikacyjnym. Korzystną cechą jest nieduża powierzchnia użytkowa lokalu, co sprzyja jego płynności.

#### Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów:

- 3 Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat. Powody podano w punkcie 2 (oszacowana wartość oceniana jest jako realna do uzyskania na rynku). Na tle rynku mieszkaniowego lokalizacja ogólna nieruchomości jest dobra.

#### Ogólna opinia na temat wpływu powyższych na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości:

- 4 W roku 2009 sytuacja ustabilizowała się, bez wyraźniejszego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wydłużeniu uległy okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pozycji sprzedających i kupujących. W sytuacji sprzedaży nieruchomości w przyszłości nie powinno pojawić się ryzyko dłuższej niż dotychczas ekspozycji na rynku. Elementy opisane powyżej (przede wszystkim lokalizacja i standard wykończenia) wskazują, że wartość przedmiotowej nieruchomości powinna nadążać za ewentualnie rosnącymi cenami na rynku. Nie powinny też wystąpić w najbliższym czasie ewentualne trudności w sprzedaży tej nieruchomości.