

UBEZPIECZENIA

Majątkowe
Komunikacyjne

WYCENA

NIERUCHOMOŚCI

DORADZTWO MAJĄTKOWE

Regulacje i analiza
stanów prawnych
Reprezentowanie stron
przed urzędami

Nazwa i adres nieruchomości:

Olsztyn, ul. 1 Maja, powiat miasto Olsztyn, województwo warmińsko-mazurskie

Działki nr 119/9 i 119/15 o łącznej pow. 0,1535 ha

Księga Wieczysta Nr OL10/00061268/4

OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej
nieruchomości gruntowej**



WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ:

4 800 000 zł.

(słownie: cztery miliony osiemset tysięcy złotych.)

Wycenę sporządził:

Rzecznik Majątkowy
Michał Luto




Olsztyn, dn. 02 czerwiec 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

DOTYCZĄCEGO OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWYCH

PRAWA WŁASNOŚCI NIEZABUDOWANEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OZNACZONEJ
NUMERAMI EWIDENCYJNYMI DZIAŁEK 119/1, 119/15 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 0,1535 HA,
POŁOŻONEJ W OLSZTYNIE PRZY UL. 1 MAJA, GMINA OLSZTYN, POWIAT MIASTA OLSZTYNA,
WOJEWÓDZTWO WARMIŃSKO - MAZURSKIE

Oznaczenie nieruchomości gruntowej	Nieruchomość gruntowa oznaczona numerami ewidencyjnymi działek 119/9 i 119/15 o łącznej pow. 0,1535 ha, położonej w miejscowości Olsztyn przy ul. 1 Maja, gmina Olsztyn, powiat miasto Olsztyn, woj. warmińsko-mazurskie.
Właściciel nieruchomości gruntowej	„Novdom” Sp. z o.o.
Księga Wieczysta	Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00061268/4/6 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej.
Zastosowane podejście w wycenie nieruchomości	Wycenę wartości rynkowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.
Data sporządzenia operatu szacunkowego	02.06.2022 r.
<u>WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ:</u> 4 800 000 PLN (słownie: cztery miliony osiemset tysięcy złotych.)	
Operat sporządził	

SPIS TREŚCI

I	OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	str. 4
II	OKREŚLENIE CELU WYCENY	str. 4
III	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 4
	1. Podstawa formalna	
	2. Podstawy materialno-prawne	
	3. Źródła danych merytorycznych	
IV	ISTOTNE DATY DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	str. 4
V	OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO I OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 5
	1. Stan prawny nieruchomości	
	2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego	
	3. Opis techniczno-użytkowy	
VI	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	str. 10
	1. Rodzaj określanej wartości	
	2. Sposób wyceny	
VII	ANALIZA EKONOMICZNA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 11
VIII	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	str. 12
IX	WYNIK KOŃCOWY WYCENY	str. 13
X	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	str. 13
XI	PODPIS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	str. 13

I OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowej oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek 119/9 i 119/15 o łącznej powierzchni 0,1535 ha, położona w miejscowości Olsztyn przy ul. 1 Maja, gmina Olsztyn, powiat miasta Olsztyna, woj. warmińsko-mazurskie. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze OL1O/00061268/4 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej numerami ewidencyjnymi działek 119/9 i 119/15 o łącznej powierzchni 0,1535 ha, położona w miejscowości Olsztyn przy ul. 1 Maja, gmina Olsztyn, powiat miasta Olsztyna, woj. warmińsko-mazurskie. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze OL1O/00061268/4 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.

II OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

III PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Podstawa formalna

Zleceniodawca

Novdom Sp. z o.o. z siedzibą: ul. Żwirki i Wigury 15 B, lok. 2, 06-300 Przasnysz

2. Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z póź. zm.).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z póź. zm.).
- Ogłoszony Komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 04 stycznia 2010 r. standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” (Dz. Urz. Min. Infrastruktury z 2010 r. Nr 1, poz. 1).

3. Źródła danych merytorycznych

- Ewidencja gruntów i budynków,
- Przegląd Aktów Notarialnych (obrot 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.

IV ISTOTNE DATY DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|---|---------------|
| • Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 02.06.2022 r. |
| • Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 02.06.2022 r. |
| • Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny: | 02.06.2022 r. |
| • Data dokonania lustracji nieruchomości: | 02.06.2022 r. |

V OKREŚLENIE STANU PRAWNEGO I OPIS NIERUCHOMOŚCI

1. Stan prawny nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa oznaczona numerami ewidencyjnymi działek 119/9 i 119/15 o łącznej powierzchni 0,1535 ha, położona w miejscowości Olsztyn przy ul. 1 Maja, gmina Olsztyn, powiat miasta Olsztyna, woj. warmińsko-mazurskie.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze OL1O/00061268/4 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie.

Dział I-SP (spis praw związanych z własnością) zawiera wpis prawa tj.: uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej, którego treść brzmi następująco: odpłatne, nieograniczone w czasie prawo przejścia i przejazdu przez działkę nr 119/16, objętej księgą wieczystą KW nr OL1O/00043426/8, na rzecz każdorazowego właściciela niniejszej nieruchomości. Księga powiązana (nieruchomość obciążona): OL1O / 00043426 / 8.

Dział II (własność) zawiera wzmiankę numer: REP.C. / NOTA / 443166 / 22 - 2022-05-12, 10:00:35 o treści: wpis własności / współwłasności oraz wpis, że właścicielem jest Jacek Chmieliński, syn Kazimierza i Genowefy o nr pesel 70090801436. W dniu 12 maja 2022 r. został zawarty akt notarialny w Kancelarii Notarialnej Anny Zajac dotyczący podpisania umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. Sprzedającym był: Jacek Chmieliński a kupującym, nowym właścicielem: „Novdom” Sp. z o.o.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia) oraz dział IV (hipoteki) w/w księgi wieczystej nie zawierają żadnych wpisów.

2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie gdzie nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

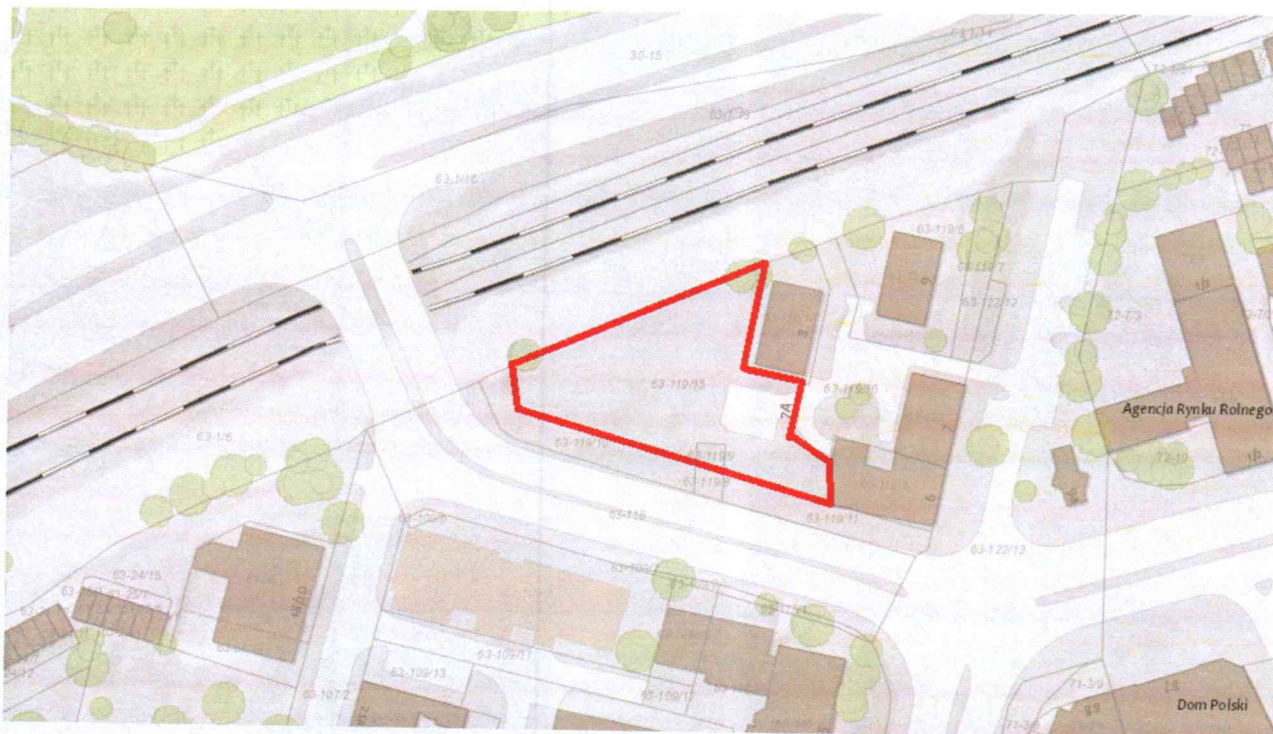
W dniu 14 maja 2021 r. została wydana przez Prezydenta Miasta Olsztyna decyzja nr II-199/2021 (sygn. akt: UA.6740.605.2020) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami w parterze budynku wraz z rozbiórką kolidującego odcinka sieci kanalizacji deszczowej i słupa elektroenergetycznego, w sąsiedztwie ul. 1 Maja w Olsztynie, na działkach nr geod. 119/9, 119/15, 119/10, 119/, 119/11, 119/16, obr. 63. W/w decyzja stała się ostateczna w dniu 16 września 2021 r.

3. Opis techniczno-użytkowy

Lokalizacja

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Olsztyn przy ul. 1 Maja, na osiedlu Śródmieście, gmina Olsztyn, powiat miasto Olsztyn, województwo warmińsko – mazurskie.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne. Niektóre z nich mają usługi na parterze. A inne w całości przeznaczone są pod usługi. Osiedle, na którym znajdują się przedmiotowe działki, to Śródmieście. Wobec tego niewielka jest odległość od olsztyńskiego ratusza i innych obiektów użyteczności publicznej a także starego miasta. Warunki dojazdowe są bardzo dobre. Wjazd jest do nich od ulicy 1 Maja (działka nr 122/13; obr. 63). Wobec tego określa się, że lokalizacja ogólna jest **bardzo dobra**.



Źródło: <https://msipmo.olsztyn.eu/imap/>

Opis działek

Województwo:	warmińsko-mazurskie	
Powiat:	miasto Olsztyn	
Miejscowość:	Olsztyn	
Obręb:	63	
Działki numer:	119/9	119/15
Powierzchnia działek [ha]:	0,1506	0,0029

Przedmiotowe działki nie są zabudowane ani ogrodzone. Natomiast w dniu 14 maja 2021 r. została wydana przez Prezydenta Miasta Olsztyna decyzja nr II-199/2021 (sygn. akt: UA.6740.605.2020) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwoleń na **budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami w parterze budynku** wraz z rozbiórką kolidującego odcinka sieci kanalizacji deszczowej i słupa elektroenergetycznego, w sąsiedztwie ul. 1 Maja w Olsztynie, na działkach nr geod. 119/9, 119/15, 119/10, 119/, 119/11, 119/16, obr. 63. W/w decyzja stała się ostateczna w dniu 16 września 2021 r.

Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca widok przedmiotowych działek oraz warunki dojazdowe:



VI PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

6.1. Rodzaj określanej wartości

Dla potrzeb niniejszego opracowania określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej.

Wartość rynkowa 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.

6.2. Sposób wyceny

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wycenę wartości rynkowej nieruchomości określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Procedura określenia wartości przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej wybranej nieruchomości,
- wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki gruntu.

VII ANALIZA EKONOMICZNA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Określenie wartości nieruchomości poprzedziło przeprowadzenie analizy rynku obrotu nieruchomościami gruntowymi w mieście Olsztyn.

Okres badania cen objął lata 2020, 2021 i 2022 rok.

Pierwszy etap analizy stanowił określenie trendu czasowego przypadającego na jeden miesiąc. Na podstawie obserwacji rynku oraz na podstawie analizy cen transakcyjnych nieruchomości na terenie badanego rynku, można wnioskować, że ceny transakcyjne są ustabilizowane. Nie obserwuje się tu ostatnio wzrostu ani spadku cen w/w nieruchomości. Dlatego też, cen transakcyjnych próbkii reprezentatywnej nie korygowano z tytułu upływu czasu.

Poniżej przedstawiono translacje **działek gruntu**, które zostały zebrane i przeanalizowane. Przyjęto transakcje, których cena transakcyjna różni się od siebie więcej niż połowa. Nieruchomości, które przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Olsztynie bardzo rzadko występują. Jeszcze rzadziej występują w strefie śródmiejskiej miasta, częściej w strefie pośredniej lub peryferyjnej.

Tab. 1

Lp.	Data	Obręb, numer działki	Pow. [ha]	Cena 1 m ² pow. działki	Cena transakcyjna
1	15.07.2021	41-4/7	0,4030	1 788,54	7 207 800
2	11.10.2021	45-272/12	0,2288	1 398,38	3 199 500
3	23.07.2021	14-63/2;63/4;67;70/	0,9772	1 139,12	11 131 500
4	29.12.2020	63-53/11	0,0556	3 318,34	1 845 000

Z przedstawionych danych w/w tabeli wynika, że:

cena średnia 1 m² pow. działki: $C_{\text{śr}} = 1\,911,10$ zł

cena minimalna i maksymalna 1 m² pow. działki: $C_{\text{min}} = 1\,398,38$ zł ; $C_{\text{max}} = 3\,318,34$ zł,

$\Delta C = C_{\text{max}} - C_{\text{min}} = 3\,318,34 \text{ zł/m}^2 - 1\,398,38 \text{ zł/m}^2 = 1\,919,96 \text{ zł/m}^2$

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

- głównymi czynnikami cenotwórczymi mającymi wpływ na wartość rynkową takich nieruchomości są: rodzaj nieruchomości, lokalizacja, powierzchnia,
- nieruchomości położone w strefie śródmiejskiej lub w bliskiej odległości od jeziora osiągają dużo wyższe ceny transakcyjne.

Kolejny etap analizy to określenie głównych cech oraz ich procentowego udziału mającego wpływ na cenę transakcyjną nieruchomości.

Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku nieruchomości. Z uwagi na brak takiej bazy do określenia wag cech rynkowych posłużono się własnym doświadczeniem oraz analizą preferencji uczestników rynku nieruchomości głównie specjalistów – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami.

Wyniki przeprowadzonej analizy przedstawiam poniżej:

Tab. 2

Rodzaj cechy	Przyjęto w %
Lokalizacja ogólna	85
Lokalizacja szczególna	10
Powierzchnia	5

Poniżej przedstawiam skalę porządkową cech nieruchomości lokalowych do dalszych obliczeń:

Tab. 3

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja ogólna	bardzo dobra	Strefa centralna i śródmiejska miasta
	dobra	Strefy pośrednie i peryferyjne
Lokalizacja szczególna	bardzo dobra	Bliskość jezior
	dobra	Dobre warunki dojazdowe i bliskość do budynków użyteczności publicznej
Powierzchnia	Mała	Do 0,1000 ha
	Średnia	Od 0,1001 – 0,3000 ha
	Duża	Pow. 0,3001 ha

Wszystkie wspomniane wyżej atrybuty wartości rynkowej nieruchomości były podstawą przeprowadzonego w dalszej części niniejszego opracowania procesu wyceny.

Przy wycenie uwzględniono: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, powierzchnie, dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.

VIII OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przyjęto do porównań nieruchomości z tabeli nr 1 oznaczone numerami 1, 2 i 4.

Obliczenia przedstawiono na następnym stronie niniejszego operatu szacunkowego.

OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywalnymi w zakresie przyjętych cech rynkowych

Lp.	RODZAJ CECHY	Nieruchomość wyceniana "X"	Nieruchomość porównawcza "1"	Nieruchomość porównawcza "2"	Nieruchomość porównawcza "4"
1	Lokalizacja ogólna	bardzo dobra	dobra	dobra	bardzo dobra
2	Lokalizacja szczegółowa	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra
3	Powierzchnia	średnia	duża	średnia	mała

Powierzchnia w ha: 0,1535

Lp.	RODZAJ CECHY	Waga cechy w %	Zakres kwotowy cechy w zł/m ²	1	2	5
1	Lokalizacja ogólna	85	1 631,97 zł	1 788,54	1 398,38	3 318,34
2	Lokalizacja szczegółowa	10	192,00 zł	-192,00	-192,00	0,00
3	Powierzchnia	5	96,00 zł	-48,00	0,00	48,00
				1 391,97	1 439,97	48,00
				3 180,51	2 838,35	3 366,34

Wartość z uwzględnieniem poprawek

Wartość 1 m² pow. działki (w zaokrągleniu do pełnego zł) **3 128 zł**

4 801 480 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI



Przyjęto wartość rynkową działki gruntu: 4 800 000 PLN

IX WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa wycenianej działki gruntu:

4 800 000 zł.

(słownie: cztery miliony osiemset tysięcy złotych.)

Określone w niniejszym operacie szacunkowym wartości rynkowe nieruchomości odpowiadają przeciętnym cenom transakcyjnym podobnych nieruchomości uzyskiwanych na rynku lokalnym. Mieszczą się w przedziale analizowanych jednostkowych cen transakcyjnych, dlatego też wynik końcowy wyceny w konfrontacji z danymi uzyskanymi z analizy i charakterystyki rynku nieruchomości należy uznać za prawidłowy.

X KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z powszechnie przyjętymi i uznanymi przez Federację Rzecznawców Majątkowych zasadami i standardami.
- Operat szacunkowy nie może być wykorzystywany do innych celów niż to zostało określone w pkt. II.
- Operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Operat szacunkowy określa wartość rynkową nieruchomości bez uwzględnienia zapisów działu III i IV księgi wieczystej,
- Autor przyjął w dobrej wierze dane dotyczące stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej oraz inne dane przekazane przez Zleceniodawcę, niezbędne do opracowania niniejszego operatu szacunkowego.
- Sporządzony operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeżeli nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość nieruchomości (przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych).
- Wykorzystanie operatu szacunkowego po upływie okresu 12 miesięcy wymaga potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, w postaci umieszczenia w operacie szacunkowym stosownej klauzuli.
- Autor operatu szacunkowego spełnia warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny. Z właścicielami nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do nieruchomości, a także osobami im bliskimi, w rozumieniu art.4 pkt 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ((Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), z ich doradcami prawnymi, podatkowymi lub majątkowymi nie łączą autora stosunki rodzinne lub zawodowe, ani też żadne inne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- Określona wartość rynkową jest wartością wyliczoną na podstawie cen transakcyjnych.

XI PODPIS RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



OBSZAR RYZYKA ZWIĄZANEGO Z WYCENIĄ NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie Standardu Zawodowego Rzecznawców Majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” oraz operatu szacunkowego (stanowiącego integralną całość z niniejszym opracowaniem) z dnia 02-06-2022 r. sporządzono poniższe opracowanie.

I. Ryzyko związane z wyceną nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy

I.1. Ryzyko stanu prawnego

Stan prawny nieruchomości został opisany w punkcie 5.1. i 5.2. niniejszego opracowania na podstawie badań ksiąg wieczystych oraz operatu ewidencji gruntów i budynków. Na podstawie tej analizy oceniono ww. ryzyko na znikome. Brak jakichkolwiek ograniczeń oraz negatywnych wpływów zewnętrznych na nieruchomość.

I.2. Ryzyko związane z rodzajem nieruchomości

Nieruchomości przeznaczona jest na cele mieszkalno – usługowe – z rodzajem i wykorzystywaniem nieruchomości nie wiąże się podwyższone ryzyko.

I.3. Ryzyko związane ze stanem technicznym nieruchomości

Nieruchomość nie jest zabudowana.

I.3. Ryzyko wynikające z uwarunkowań przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Nieruchomość położona jest na terenie, gdzie nie ma aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została wydana decyzja zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

I.4. Ryzyko lokalizacji

Nie przewiduje się pogorszenia lokalizacji nieruchomości.

I.5. Ryzyko polityczne

Ryzyko to występuje w przypadku każdego zabezpieczenia z uwagi na nie dość stabilne podstawy państwa polskiego. Ryzyko to jest nie do określenia i nie można przewidzieć jaki będzie miało wpływ na wartość nieruchomości w przyszłości. Fakt ten jednak nie powinien mieć wpływu na zabezpieczenie wierzytelności kredytodawcy.

I.6. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią tego ryzyka na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości

Ryzyko oceny danej nieruchomości przez inwestorów: Posiłkując się danymi o preferencjach kupujących z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami oraz ankietą przeprowadzoną wśród specjalistów z rynku nieruchomości wynika, iż ryzyko oceny inwestorów przedmiotowej nieruchomości powinno być znikome a nieruchomość może bez większego problemu stanowić zabezpieczeni udzielanej wierzytelności.

Ogólna opinia o nieruchomości o której mowa w punkcie 4.3 Standardu: Zdaniem rzeczoznawcy majątkowego nieruchomość może stanowić podstawę do zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy jednak określone wartości w operacie szacunkowym mają jedynie znaczenie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

II. Komentarz i wnioski do wartości nieruchomości w przyszłości – prognoza wartości rynkowej

II.1.Cechy nieruchomości o charakterze długotrwałym

Lokalizacja - nieruchomość położona jest w strefie śródmiejskiej miasta Olsztyna, przy ulicy 1 Maja. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne oraz usługowe. Lokalizacja ogólna jest **bardzo dobra**. W ocenie rzeczoznawcy majątkowego – wartość nieruchomości w przyszłości nie ulegnie pogorszeniu w związku z położeniem nieruchomości na rynku lokalnym.

Nowoczesność rozwiązań projektowych – nieruchomości w momencie powstawania miały standardowe rozwiązania projektowe. W ocenie rzeczoznawcy majątkowego – wartość nieruchomości w przyszłości nie ulegnie pogorszeniu w związku ze starzeniem się rozwiązań projektowych zastosowanych w budynku.

Trwałość konstrukcji i jakość użytych materiałów – nieruchomość nie jest zabudowana.

II.2.Dochodowość możliwa do uzyskania w okresie zabezpieczenia wierzytelności

Nieruchomość nie jest zabudowana. W związku z tym nie przewiduje się możliwości uzyskania dochodu z nieruchomości.

II.3.Płynność sprzedaży

Czas potrzeby do upłynienia nieruchomości na dzień wyceny to około 12 miesięcy. Rzeczoznawca majątkowy nie przewiduje dłuższego okresu potrzebnego do sprzedaży przedmiotu wyceny.

II.4.Ocena zgodności miejscowego planu w przyszłości

Teren na którym zlokalizowana jest nieruchomość jest terenem zainwestowanym i nie przewiduje się w przyszłości jakichkolwiek rozwiązań mogących zmienić przeznaczenie nieruchomości.

II.5.Ocena warunków środowiskowych

W ocenie rzeczoznawcy majątkowego warunki środowiskowe nie ulegną drastycznym zmianom (teren nieruchomości i okolice – zainwestowany w 100%), a więc wartość nieruchomości w przyszłości nie ulegnie pogorszeniu z uwagi na zmianę warunków środowiskowych. Czynniki te będą ulegać zmianom jednak nie w większym stopniu niż w innych lokalizacjach powiatu.

II.6.Ocena zgodności wykonywanych robót z pozwoleniem na budowę

Nieruchomość nie jest zabudowana.

II.7. Ocena możliwości alternatywnego wykorzystania budynków w przyszłości

Nieruchomość nie jest zabudowana.



