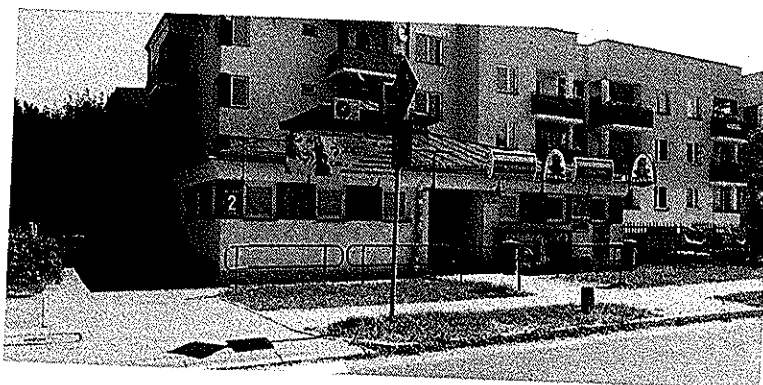


RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

Wioletta Magdziarz Pawełek
ul. Rzeszowska 77/40 ■ 39-200 Dębica

Operat szacunkowy



SYGNATURA AKT	IX GU 88/19
POŁOŻENIE	Lublin, ul. Turkusowa 2
ZLECENIODAWCA	Syndyk Masy Upadłości
DATA	01.07.2019 r.
SPORZĄDZIŁ	Wioletta Magdziarz-Pawełek



1. PODSTAWY FORMALNE ORAZ PRAWNE I ZAKRES WYCENY

1.1 Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 01.06.2019 r. Zleceniodawcą wyceny jest Syndyk Masy Upadłości Adam Siedlaczek.

1.2 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niemieszkalnego o pow. 126,20 m² położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. Turkusowej 2.

Dla nieruchomości założone jest **KW Nr LU11/162850/4**.

Zakres wyceny obejmuje w/w prawo do nieruchomości.

1.3 Cel wyceny

Niniejszą wyceną określono wartość rynkową w/w nieruchomości do sprzedaży przez Syndyka.

1.4 Podstawy prawne

1. Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933, 1132, Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, 1104, 1629, 2073, 2244, z 2019 r. poz. 80, wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów definiujących rodzaj i treść praw, których przedmiotem jest wyceniana nieruchomość, a mianowicie Księga pierwsza Tytuł III „Mienie” oraz w zakresie definicji nieruchomości, Księga druga „Własność i inne prawa rzeczowe”

2. Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, 1467, 1499, 1544, 1629, 1637, 1693, 2385, 2432., wraz z późniejszymi zmianami, a w szczególności:

- w zakresie przepisów definiujących sposób opisu i oszacowania nieruchomości, Część III. „Postępowanie egzekucyjne”. Tytuł II.

5.3. Określenie ceny nieruchomości przy wymuszonej sprzedaży

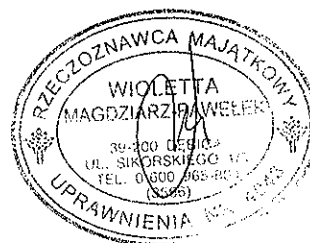
Z sytuacją sprzedaży wymuszonej spotykamy się wówczas, gdy klient nie jest w stanie obsłużyć udzielonego kredytu i bank zmuszony jest podjąć decyzję, w jaki sposób odzyskać pieniądze. W dużej ilości przypadków banki proponują kredytobiorcy sprzedaż nieruchomości i zwrot gotówki, gdyż jak wynika z badań przeprowadzonych przez centrum obsługi AMRON uzyskane wówczas ceny kształtują się na poziomie od 80 do 100 % wartości rynkowej, a czas oczekiwania na ogół nie przekracza dwóch lat.

Drugą metodą jest komornicza egzekucja z nieruchomości lub sprzedaż przez Syndyka, która jest mniej chętnie stosowana, gdyż dochodzą koszty i czas postępowania sądowego, a uzyskanie kwoty waha się od 60 do 80 % wartości nieruchomości. Czas potrzebny na odzyskanie długu kształtuje się przy tej metodzie nawet do 12 miesięcy.

Biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania przyjęte do wyceny oraz otrzymaną wartość rynkową 1 m² prognozuję ustabilizowanie się wartości rynkowej na dotychczasowym poziomie. Wobec obecnej sytuacji na rynku sprzedaży wymuszonej przyjmuję wskaźnik zmniejszający na poziomie 80%.

Cena nieruchomości w aktualnym stanie w przypadku sprzedaży wymuszonej wyniesie:

$$W_{ws} = 699\ 000 \text{ zł} \times 80\% = 559\ 200 \text{ zł}$$



6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niemieszkalnego położonego w Lublinie przy ul. Turkusowej 2 wynosi:

699 000,- zł

Słownie: sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych

