

5.3. Określenie wartości nieruchomości lokalowej dla 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 jednego roku.

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 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 70%.

Wartość nieruchomości w aktualnym stanie w przypadku sprzedaży wymuszonej wyniesie:

$$W_{ws} = 1\ 586\ 000\ \text{zł} \times 70\% = 1\ 110\ 000\ \text{zł} / \text{w zaokrągleniu/}$$

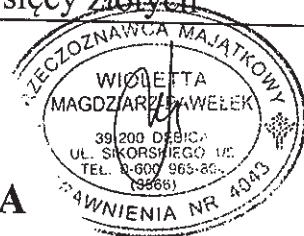


6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa udziału wynoszącego 4/5 części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr 261 położonego w budynku nr 341 w Warszawie przy ulicy Grochowskiej wraz z pomieszczeniami przynależnymi /dwoma miejscami postojowymi/ i udziałem związanym z nieruchomością wynosi:

1 586 000 zł

Słownie : jeden milion pięset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych



7. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych wg stanu na dzień wyceny.
2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do innego celu niż określono w operacie.
3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody wyceniającego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnych. Nie ponosi również odpowiedzialności za wady prawne i fizyczne nieruchomości, których nie mógł stwierdzić także na podstawie dokumentacji prawnej lub geodezyjnej.
5. Podane w operacie wartości oraz ceny nie zawierają podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z ich nabyciem.
6. Wszelkie dokładniejsze dane dotyczące analizowanych transakcji, które były podstawą do określenia wartości rynkowej znajdują się w bazie danych transakcyjnych autora i ze względu na zasadę poufności nie zostały ujawnione w operacie.



7. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, pod warunkiem, że nie wystąpią w ww. okresie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności dotyczące przeznaczenia w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej czy stanu zagospodarowania nieruchomościami.
8. Prawa wpisane w dziale III KW WA6M/00371015/8 zostaną oszacowane w odrębnym opracowaniu po uzyskaniu pełnej dokumentacji i dodatkowym zleceniu.
9. Określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży stanowi dodatkowe opracowanie wykonane na zlecenie Syndyka.
10. Integralną część operatu szacunkowego stanowią załączniki



Składniki majątkowe obciążone

Nr Księgi Wieczystej	Adres nieruchomości	Udział w nieruchomości	Wartość rynkowa	Wierzyciele
WA6M/00371015/8	Warszawa ul Grochowska 341/261	4/5 części	1 586 000	Bank PKO SA 2 908 174,36 Bank PKO SA 276 000,58 Bank PKO SA 1 055 645,00 Bank Handlowy SA 1 000 000,00 Bank PKO SA 1 800 000,00 Łączna wartość 7 039 819,94

Na podstawie powyższego zestawienia Wierzyciele zostaną zaspokojeni w około 22,5%

