

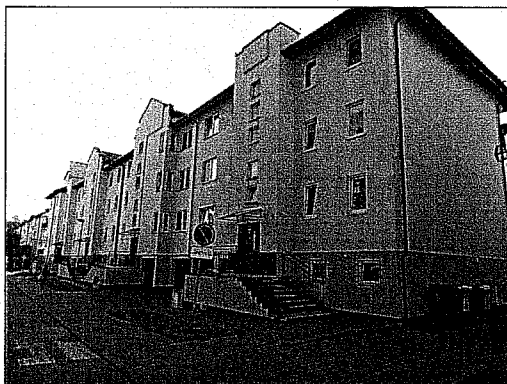
BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

Gorzów Wlkp ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08,

tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : janusz.mojsiewicz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 oraz lokalu użytkowego - garażu nr 12 położonych w budynku mieszkalnym nr 2 przy ul. Wodnej w Słubicach

Lokalizacja : Słubice, ul. Wodna 2/5, woj. lubuskie

Właściciel nieruchomości: Edyta Monika i Grzegorz Dariusz małż. Maliczak

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej lokalu nr 5 i garażu nr 12- jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

Zlecniodawca - Syndyk masy upadłości Pani Edyty Moniki Maliczak

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 5
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$W_R = 266.700 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu mieszkalnego nr 5
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$W_L = 186.700 \text{ zł}$

**Wartość rynkowa lokalu użytkowego (garażu) nr 12
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$W_{Rg} = 22.000 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LUg}) lokalu użytkowego (garażu) nr 12 wg stanu rynku na
dzień 23.09.2020r.**

$W_{Lg} = 15.400 \text{ zł}$

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 23 wrzesień 2020r.



PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 - o pow. użytkowej 67,20 m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego - garażu nr 12 położonych w budynku mieszkalnym nr 2 przy ul. Wodnej w Słubicach. Lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą KW GW1S/00029537/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Słubicach V Wydział Ksiąg Wieczystych. Garaż nie posiada księgi wieczystej.

Zakres wyceny :

- rodzaj prawa - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 67,20m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu),
- określenie części składowych będących przedmiotem wyceny - lokal mieszkalny i garaż,
- określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie mieszkania i garażu,

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu mieszkalnego stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz garażu - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1S/00029537/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słubicach V Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 23.09.2020r. ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość są Edyta Monika i Grzegorz Dariusz małż. Maliczak.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 5
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$W_R = 266.700 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu mieszkalnego nr 5
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$W_L = 186.700 \text{ zł}$

**Wartość rynkowa lokalu użytkowego (garażu) nr 12
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$W_{Rg} = 22.000 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LUg}) lokalu użytkowego (garażu) nr 12 wg stanu rynku na
dzień 23.09.2020r.**

$W_{Lg} = 15.400 \text{ zł}$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **186.700zł** odpowiada wartości likwidacyjnej w ograniczonym prawie rzeczowym – spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oraz kwota **15.400zł**

– w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu użytkowego - garażu wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 23.09.2020r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zblizonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² mieszkania wynosi 3.972 zł (wartość rynkowa) i 1.986 zł (wartość likwidacyjna), co nie wydaje się być wartością zawyżoną.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	23.09.2020r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	23.09.2020r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	23.09.2020r.
- stan prawny	-	23.09.2020r.
- data oględzin nieruchomości	-	22.09.2020r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1S/00029537/7,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych ,

Sporządził

Gorzów Wlkp. 23 wrzesień 2020r.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	5
2. CEL WYCENY.....	5
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawa prawna.....	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	6
5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1. Stan prawny nieruchomości.	6
5.2. Obciążenia nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	8
7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.	8
8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	10
8.1. Określenie rodzaju wartości.	10
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja.....	10
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	12
8.4. Procedura określenia wartości:	13
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej	13
9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.	13
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego	13
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).18	
9.3. Określenie wartości rynkowej lokalu użytkowego - garażu.....	20
9.4. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).23	
Definicja :	23
10. UWAGI KOŃCOWE.	25

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- rzut lokalu mieszkalnego,
- akt notarialny Rep. A/5053/2003,
- informacja o działce,
- wydruk z księgi wieczystej KW nr GW1S/00029537/7,
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 - o pow. użytkowej 67,20 m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego - garażu nr 12 położonych w budynku mieszkalnym nr 2 przy ul. Wodnej w Słubicach, Lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą KW GW1S/00029537/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Słubicach V Wydział Ksiąg Wieczystych. Garaż nie posiada księgi wieczystej.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 67,20m² oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu),
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny - lokal mieszkalny i garaż,
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie mieszkania i garażu,

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu mieszkalnego – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz garażu nr 12 - wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości Pani Edyty Moniki Maliczak.

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 .07.1982
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Przy sporządzaniu niniejszego operatu korzystano z tekstów ustaw i rozporządzeń zamieszczonych na stronie - Internetowy System Aktów Prawnych <http://isap.sejm.gov.pl/>. aktualnych na dzień wyceny.

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych wyd. II, wyd: Educaterra 2018,

- Ryszard Cymerman Andrzej Hopfer, Zasady i procedury wyceny nieruchomości wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady Wycen Nieruchomości pod redakcją M. Cyran, wyd. IDM - 2014r.
- Sabina Zróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych) wyd: Educaterra 2006,
- Hozer Józef, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak , Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.

- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 22.09.2020r.
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice
- Księga wieczysta nr GW1S/00029537/7 badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 23.09.2020r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Słubice
- internetowa strona SIP System Informacji Przestrzennej Urzędu Miasta Słubice

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 23.09.2020r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 23.09.2020r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 23.09.2020r. |
| - stan prawny | - | 23.09.2020r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 22.09.2020r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Lokal mieszkalny:

Dla przedmiotowego lokalu jest założona jest księga wieczysta GW1S/00029537/7. Na podstawie badania zapisów KW w dniu 23.09.2020r. stwierdzono co następuje:

- typ księgi wieczystej – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- lokal mieszkalny nr 5 znajduje się w budynku nr 2 przy ul. Wodnej w Słubicach.
- budynek położony jest na działce nr 697/3 o pow. 0,1849ha.
- uprawnieni Edyta Monika Maliczak i Grzegorz Dariusz Maliczak - wspólność ustawowa małżeńska

Garaż nr 12:

- garaż nie posiada urzędzonej księgi wieczystej,
 - stan prawny garażu ustalono na podstawie aktu notarialnego Rep. A. nr 5053/2003 z dnia 08.09.2003r. Notariusz Przemysław Bac z którego wynika, że garaż stanowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego. Stan prawny potwierdzono w SM z siedzibą w Słubicach przy ul. Kopernika 20.
- Kserokopię w/w aktu notarialnego dołączono do operatu.

5.2. OBCIĄŻENIA NIERUCHOMOŚCI

Księga wieczysta GW1S/00029537/7 zawiera następujące wpisy

- dział III – prawa, roszczenia i ograniczenia
wzmianki
 1. Dz.KW./GW1S/880/20/1-2020-02-18 – wpis wszczęcie egzekucji
 2. Dz.KW./GW1K/815/20/1 – wpis wszczęcie egzekucji
- dział IV – hipoteka
brak wpisów

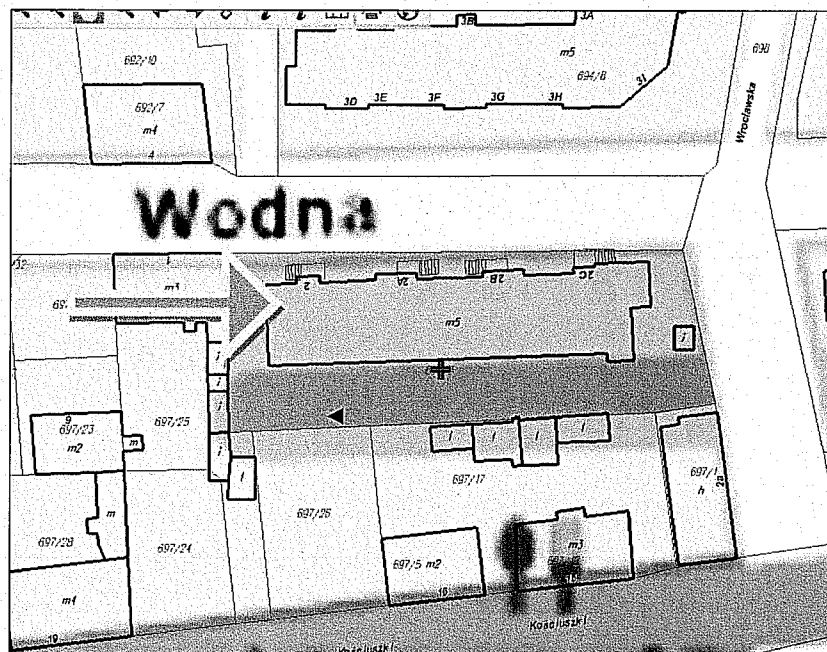
Wydruk z księgi wieczystej KW GW1S/00029537/7 dołączono do niniejszego operatu.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w miejscowości Słubice która stanowi siedzibę władz miejskich i gminnych, przy ulicy Wodnej w budynku nr 2, na działce gruntu nr ewid. 697/3. Nieruchomość położona jest na terenie mieszkaniowym poblizu obiektów użyteczności publicznej. Kształt działki regularny, teren działki płaski. Dojazd do nieruchomości ulicą Wodna – drogą utwardzoną – stanowiącymi część miejskiego układu komunikacyjnego.

Działka na której posadowiony jest budynek wyposażona jest w następujące media: energię elektryczną, wodociąg z sieci miejskiej, kanalizację, gaz, telefon.

Budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości 4,5 kondygnacji mieszkalnej, podpiwniczony i ze strychem. W budynku znajduje się 24 mieszkania. W budynku znajdują się wszystkie media komunalne.



Działka gruntu nr 697/3 o pow. 0,1849ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o czterech kłatkach. Posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. Teren w pełni zagospodarowany. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną – ul. Wodna skomunikowana z siecią dróg miejskich. Na podstawie map uzbrojenia terenu oraz w wyniku dokonanego wywiadu terenowego ustalono, że teren uzbrojony w sieć energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną, teletechniczną. Teren zagospodarowany, chodniki wyłożone kostką brukową, nasadzenia roślin, parkingi ogólnie dostępne.

Opis wycenianego lokalu nr 5

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 5 o powierzchni 67,20 m² usytuowany jest na II piętrze, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, w c i przedpokoju. Do lokalu przynależy piwnica lokatorska. Układ funkcjonalny lokalu korzystny, dwustronny.

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że lokal znajduje się w stanie technicznym użytkowym – dobrym. Mieszkanie wyposażone we wszystkie media komunalne. Wykończenie lokalu – standardowe, na podłogach panele w łazience glazura i terrakota, ściany malowane i tapetowane. Stan lokalu pokazano na dołączonej do operatu dokumentacji fotograficznej.

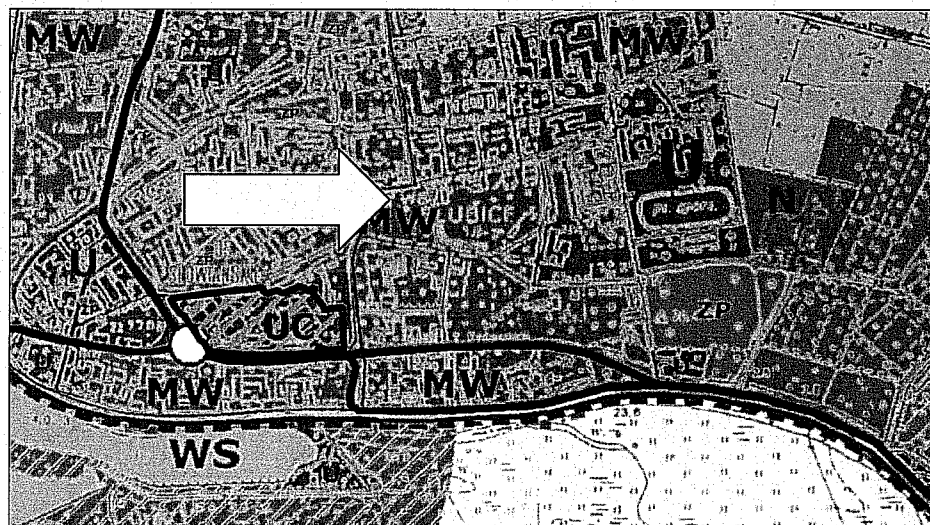
Do lokalu przynależy piwnica oznaczona numerem 6, którą okazano w trakcie wizji lokalnej, fakt ten nie jest ujawniony w księdze wieczystej.

Garaż nr 12 o powierzchni 21,1m² położony jest w przyziemiu budynku przy ul. Wodnej 2 w ciągu (zespole) garaży. Wjazd do garażu od strony podwórza. Wykończenie garażu standardowe – tynk cementowo –wapienny na ścianach i suficie, posadzka betonowa, wrota garażowe - brama metalowa uchylna. Stan i standard garażu użytkowy.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słubice - teren na którym położona jest szacowana nieruchomość oznaczony jest symbolem MW -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
US	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Słubice – miasto w zachodniej części województwa lubuskiego, w powiecie słubickim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Słubice, w obrębie Lubuskiego Przełomu Odry, nad rzeką Odrą. 14 grudnia 2015 r. miasto miało 16 872 mieszkańców . Wraz z Frankfurtem nad Odrą tworzy aglomerację transgraniczną liczącą ok. 80 tys. mieszkańców. Jest to ośrodek akademicki – siedziba Collegium Polonicum, wspólnej jednostki dydaktyczno-naukowej Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu i Europejskiego Uniwersytetu Viadrina we Frankfurcie nad Odrą. Znajduje się tu historyczny stadion SOSiR oraz inne atrakcje turystyczne, między innymi cmentarz żydowski – jeden z najstarszych w Europie, pierwsza wzmianka o nim pochodzi z 1399 r., zabytki architektury, ścieżka rowerowa na Promenadzie Nadodrzańskiej, szlaki turystyczne,

oraz rezerwat przyrody i wiele innych. Część miasta objęta jest obszarem Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, należy ono również do Euroregionu *Pro Europa Viadrina*. Słubice są ponadto członkiem Związku Miast Polskich.

Miasto położone jest przy granicy z Niemcami nad rzeką Odrą przy drogach krajowych nr 29 oraz nr 31, w odległości 70 km od Berlina, 80 km od Gorzowa Wlkp., 87 km od Zielonej Góry, 150 km od Szczecina, 180 km od Poznania, 249 km od Wrocławia i 490 km od Warszawy. Na południe od Słubic przechodzi autostrada A2. Leży na terenie Ziemi Lubuskiej między Pradolina Warszawsko-Berlińską a Pradolina Toruńsko-Eberswaldzką, na Pojezierzu Lubuskim i dolinie Odry Środkowej. Osiedla mieszkalne Słubic: os. Folwarczne, os. Grzybowe, os. Kochanowskiego, os. Kopernika, os. Krasińskiego, os. Mała Moskwa, os. Paderewskiego, os. Słowiańskie, Stare Miasto, os. Transportowa, os. Witosa, os. Wojska Polskiego, os. Zielone Wzgórze.

Obecnie Słubice są ośrodkiem handlowo-usługowym. Istnieją tu przedsiębiorstwa, które działają w branży samochodowej, metalowej, obuwniczej, maszynowej, elektronicznej, budowlanej, spożywczej, betonowej oraz drewnianej. W 1997 utworzono tu Kostrzyńsko-Słubicką Specjalną Strefę Ekonomiczną, na której zatrudnienie wynosi 747 osób w 2011 roku, z czego najwięcej – 173 osoby – zatrudnia firma przewozowa Transhand Słubice. Największym pracodawcą pozostaje bazar u zbiegu ul. Kupieckiej i ul. Sportowej. W mieście działa także wiele firm spedycyjnych i logistycznych.

1. **Rodzaj rynku** – rynek nieruchomości lokalowych i nieruchomości garażowych położonych w Słubicach - forma transakcji – obrót pomiędzy fizycznymi i osobami prawnymi.
2. **Obszar rynku** - dla lokali mieszkalnych – miasto Słubice, woj. lubuskie dla garaży z uwagi na niewielką ilość transakcji – kupna – sprzedaży garaży miasto Słubice, miasto Kostrzyn n/O, oraz miasta porównywalne położone w powiatach sąsiednich,
3. **Okres badania rynku** - 2019r. – 2020 - do dnia wyceny.
4. **Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z samodzielnych lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych, po analizie uznano, że rynek nie rozróżnia w przypadku lokali mieszkalnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa własności lokalu, analogiczna sytuacja występuje w przypadku kupna – sprzedaży garaży.
5. **Ustalenia planu miejscowego** - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy oznaczone są jako tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, z uzupełniającą funkcją usługową
6. **Relacja między popytem a podażą** - po analizie ustalono, że rynek nieruchomości lokalowych jest dość stabilny, zanotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych budynkach wielorodzinnych wybudowanych w latach 1980 – 2000, w przypadku garaży zanotowano niewielką ilość transakcji kupna – sprzedaży, stąd wystąpiła konieczność poszerzenia obszaru rynku. Do dalszej analizy przyjęto 11 transakcji kupna – sprzedaży lokali mieszkalnych i oraz 11 transakcji kupna – sprzedaży garaży – które swoimi cechami są zbliżone (podobne) do przedmiotu wyceny.
7. **Cechy użytkowe** – po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe ceny uzyskują lokale mieszkalne położone w strefie śródmiejskiej i w strefach pośrednich miasta skomunikowane z siecią dróg miejskich w budynkach znajdujących się w dobrym stanie technicznym wyposażone we współczesne media o wysokim standardzie wykończenia.

Na podstawie analizy rynku i preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że największy wpływ na wartość mają takie cechy jak:

- lokalizacja szczegółową, otoczenie,

- stan techniczny budynku,
- standard lokalu,
- położenie lokalu w budynku
- powierzchnia i funkcjonalność lokalu..

8. Przedział cen

Po dokonaniu szczegółowej analizy cen transakcyjnych ustalono, że dla budynków mieszkalnych w badanej grupie transakcji rynkowych ceny zawierają się w przedziale od 2.294zł/m² do 4.711zł/m², dla garaży ceny zawierają się w granicach od 12.500zł do 22.000zł. Do obliczeń przyjęto ceny nominalne, z uwagi na niewielki przedział czasowy pomiędzy datą transakcji i wyceny. Stąd współczynnik korygujący z uwagi na upływ czasu przyjęto w wysokości 1,0, w dalszej analizie współczynnik ten pomija się.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej w prawie własności lokalu nr 5 położonego w Słubicach przy ul. Wodnej 2 – jako podstawy do jego sprzedaży w trybie postępowania likwidacyjnego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1.Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych).

Pojęcie **szacunkowa kwota**

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale

musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą. Definicja zakłada także równoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży w dacie wyceny. Wartość rynkowa jest określeniem wartości na chwilę hipotetycznej transakcji, a nie w ujęciu długookresowym, jak np. przy określaniu wartości bankowo-hipotecznej.

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwykłą jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

Pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za

najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości w stanie na dzień wyceny zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Decydując się na przyjęcie wyżej opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości oraz jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym.

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego 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.

Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania oraz
- inne cechy wpływające na jej wartość.

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

- Opis nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.
- Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- Przyjęcie cech rynkowych charakterystycznych dla nieruchomości i określenie ich wag procentowych.
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max} .
- Określenie ceny średniej C_{sr} ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{sr} ; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{sr} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny $\in (0,9;1,1)$

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 - KSWP 1 - wartość rynkowa nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Szczegółowe omówienie uwarunkowań prawnych i metody określania wartości likwidacyjnej podano w punkcie 9.2. niniejszego operatu.

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU MIESZKALNEGO

Przyjęte do porównań nieruchomości cechuje wysoki stopień podobieństwa w zakresie cech rynkowych. Położone są w porównywalnych kompleksach mieszkaniowych i w porównywalnej odległości od placówek handlowych i administracyjnych. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej i stan techniczny podobne. Do określenia wartości lokalu metodą korygowania ceny

średniej przyjęto ceny lokali, stanowiących przedmiot sprzedaży w omawianym okresie na analizowanym obszarze miasta Słubice. Zgodnie z ustaleniami analizy rynku uznano, że rynek nie rozróżnia w przypadku lokali mieszkalnych prawa własności oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Stąd przedmiotem dalszej analizy są oba prawa do lokali mieszkalnych.

W celu określenia wartości lokalu przeanalizowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży, które okazano w poniższej tabeli:

Lp	Data transakcji	Adres	Powierzchnia i skład lokalu	Nr działki Powierzchnia Rok budowy	Położenie na kondygnacji	Wartość lokalu [zł]	Cena 1m ² [zł]
1	2020.06.23	Aleja Niepodległości 1/1	33,81m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	701/23 199m ²	parter	158.000	4 673
2	2020.06.09	Wojska Polskiego 113C/2	50,40 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	62/10 2575m ²	parter	230.000	4 563
3	2020.05.07	Chopina 1/46,7	46,70 m² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	420 372m²	parter	220.000	4 711
4	2020.03.10	Nadodrzańska 8/4	51,90 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	507/1 596m ²	I piętro	205.000	3 950
5	2020.02.06	Konst. III Maja 61/3	48,40 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	276/1 174m ²	I piętro -	160.000	3 306
6	2020.02.04	Osiedle Słowiańskie 8C/5	47,27 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	643/16 128m ²	II piętro -	220.000	4 654
7	2020.01.20	Poziomkowa 4/1	80,03 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	352/4 1606m ²	parter	365.000	4 545
8	2020.01.23	Aleja Niepodległości 5/2	43,83 m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	1370/1 155	parter	195.000	4 449
9	2020.01.29	Kochanowskiego 3A/10	53,61 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	607/16 3839m ²	IV piętro - ostatnie	200.000	3 731
10	2020.01.13	Aleja Niepodległości 1/4	33,86 m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	701/23 199m ²	parter	134.000	3 957
11	2020.03.20	Plac Przyjaźni 17G/g1	91,73 m² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	532/12 303m²	parter	270.000	2 943

cena średnia	C_{śr}	4 135 zł/m²
cena maksymalna	C_{max}	4 711 zł/m²
cena minimalna	C_{min}	2 943 zł/m²

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe lokali mieszkalnych (położonych w domach wielorodzinnych) oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych nieruchomości dla lokali mieszkalnych porównywalnych pod względem lokalizacji i innych cech rynkowych z lokalem wycenianym

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena i opis
1	lokalizacja szczegółowa	10%	bardzo dobra - nieruchomości zlokalizowane w centrum i pobliżu centrum oraz w strefie pośredniej z bardzo dobrą komunikacją do centrum miasta, dostępność do pełnej infrastruktury miejskiej (sklepy, usługi, kościół, szkoła, służba zdrowia, tereny zielone itp.) dobra - cechy (atrybuty) pośrednie pomiędzy lokalizacją bardzo dobrą, a średnią, średnia - peryferie miasta znaczne oddalenie od centrum, brak pełnej infrastruktury, utrudniony dojazd do centrum miasta
2	położenie lokalu w budynku	5%	bardzo dobre - lokale położone na I i II piętro budynku dobre - pozostałe kondygnacje średnie - parter i ostatnia kondygnacja
3	stan techniczny budynku	20%	bardzo dobry - budynek wzniesiony w nowoczesnych technologiach w ostatnich latach, elementy budynku są dobrze utrzymane i nie wykazują zużycia i uszkodzeń, cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym dobry - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w okresie swojej eksploatacji prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku wykonano wszystkie niezbędne remonty, niewielki stopień zużycia budynku średni - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w okresie swojej eksploatacji nie był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują niewielkie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, umiarkowany stopień zużycia, wymagany częściowy remont kapitalny zły - w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany kompleksowy remont kapitalny, duży stopień zużycia

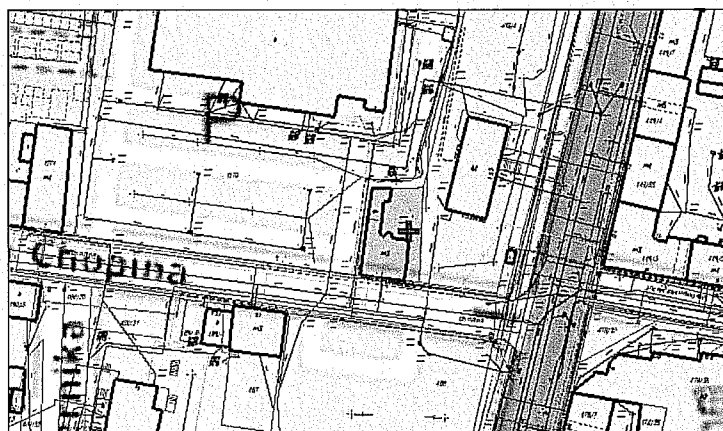
4	Stan techniczny lokalu	30%	wysoki – bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne średni - pośredni pomiędzy niskim a wysokim, niski - mieszkanie wykończone przeciętnie, lokal do remontu kapitalnego,
5	powierzchnia lokalu	5%	korzystna - powierzchnia lokalu od 30m ² do 50 m ² średnia – pow. lokalu mieszcząca się w przedziale od 50m ² do 70 m ² zadowalająca - powierzchnia lokalu poniżej 30m ² i powyżej 70 m ²
6	Układ funkcjonalny	10%	poprawny - wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju, bardzo dobra funkcja mieszkalna średni - częściowo ograniczona funkcja mieszkalna, wejście do części pomieszczeń przez inne pomieszczenia zły - pokoje przechodnie, złe rozmieszczenie pomieszczeń, brak przedpokoju
7	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	20%	dobry - wszystkie media w lokalu, co i ciepła woda z sieci miejskiej, wc i łazienka w lokalu średni - wszystkie media w lokalu, co etażowe, ciepła woda z podgrzewacza przepływowego lub termy przeciętny - brak łazienki, niepełne media , ogrzewanie piecове zły - brak łazienki, wc poza lokalem, niepełne media, ogrzewanie piecове, brak ciepłej wody

Szacowanie wartości nieruchomości lokalowej

Zgodnie z założeniami metody korygowania ceny średniej analizę przeprowadzono w odniesieniu do całej nieruchomości tj. lokal z udziałem w częściach wspólnych i w gruncie.

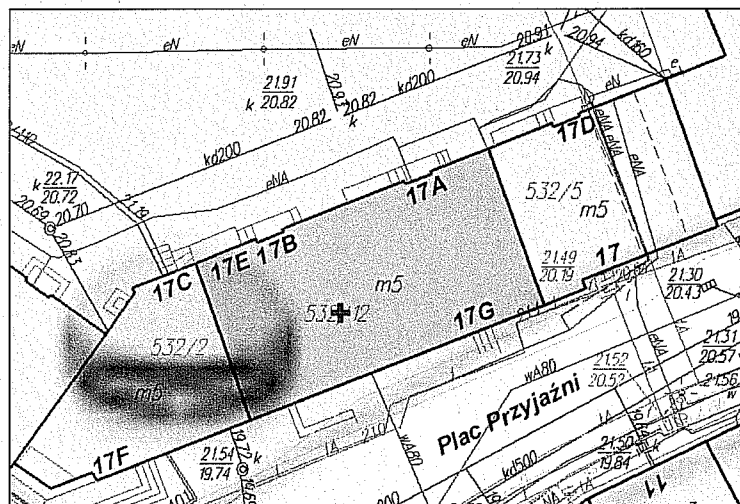
Charakterystyka i ocena nieruchomości o cenie maksymalnej

Mieszkanie położone na ulicy Chopina 1/7 na parterze o pow. 46,7m² składające się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju stan budynku dobry, stan i standard mieszkania bardzo dobry, sprzedano 07 maja 2020r. za cenę 220.000zł (**4.711zł/m²**)



Charakterystyka i ocena nieruchomości o cenie minimalnej

Mieszkanie położone na ulicy Plac Przyjaźni 17G/g1 na parterze o pow. 91,73m² składające się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju, stan budynku dobry, stan i standard mieszkania średni, sprzedano 20 marca 2020r. za cenę 270.000zł (**2.943zł/m²**)



Charakterystyka i ocena nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej oraz ocena nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość ($C_{\min}$)	Nieruchomość ($C_{\max}$)	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	dobra
2	położenie lokalu w budynku	średnie	średnie	średnie
3	stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry
4	stan techniczny lokalu	średni	wysoki	średni
5	powierzchnia lokalu	korzystna	zadowalająca	średnia
6	układ funkcjonalny	poprawny	poprawny	poprawny
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	dobry	dobry	dobry

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$C_{\min} = 2\,943 \text{ zł/m}^2$; $C_{\max} = 4\,711 \text{ zł/m}^2$; $C_{\text{śr}} = 4\,135 \text{ zł/m}^2$
transakcje C_{1-11}

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{2943 \text{ zł/m}^2}{4135 \text{ zł/m}^2} = 0,711$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{4711 \text{ zł/m}^2}{4135 \text{ zł/m}^2} = 1,139$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	10%	0,0711	0,1139	0,0925

2	położenie lokalu w budynku	10%	0,0711	0,1139	0,0711
3	stan techniczny budynku	20%	0,1422	0,2278	0,1992
4	Stan techniczny lokalu	30%	0,2133	0,3417	0,2775
5	powierzchnia lokalu	10%	0,0711	0,1139	0,0925
6	Układ funkcjonalny	10%	0,0711	0,1139	0,1139
7	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	0,0711	0,1139	0,1139
Suma:		1,00	0,711	1,139	0,9606

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- lokalizacja szczegółowa - budynek położony na osiedlu zagospodarowanym, w sąsiedztwie pełna infrastruktura osiedlowa – przyjęto **dobra**,
- stan techniczny budynku - budynek w technologii tradycyjnej wybudowany w roku 1997 – przyjęto jako **dobry**
- wielkość lokalu - **średnia** - zgodnie z przyjętymi kryteriami,
- położenie na kondygnacji - **średnie** - III kondygnacja - ostatnia, ,
- standard wykończenia lokalu - **średni** - zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- układ funkcjonalny - **poprawny** – zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury – **dobry** – zgodnie z przyjętymi kryteriami, w lokalu wszystkie media komunalne

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 4.135 \text{ zł/m}^2 \times 0,9606 = 3.972 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto :

$$W_j = 3.972 \text{ zł/m}^2$$

WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALU MIESZKALNEGO

$$W_R = P \times W_{1m} = 67,20m^2 \times 3.972 \text{ zł/m}^2 = 266.691\text{zł}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W_{RL} = 266.700 \text{ zł}}}$$

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA).

Definicja :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy sprzedawcą i kupującym, oraz faktu, że jedna ze stron znajduje się w sytuacji przymusowej.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do $\frac{1}{2}$.

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (WL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej $\frac{3}{4}$ kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (badania firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,70. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.

Stąd :

**Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_L = W_R \times 0,70$$

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1S/00029537/7

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna (W_L) nieruchomości
objętej KW Nr GW1S/00029537/7**

wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.

$$W_L = 266.700 \text{ zł} \times 0,70 = 186.690 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_L = 186.700 \text{ zł}}}$$

9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ LOKALU UŻYTKOWEGO - GARAŻU

Przyjęte do porównań nieruchomości cechuje wysoki stopień podobieństwa w zakresie cech rynkowych. Położone są w porównywalnych kompleksach mieszkaniowych i w porównywalnej odległości od placówek handlowych i administracyjnych. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej i stan techniczny podobne. Do określenia wartości lokalu metodą korygowania ceny średniej przyjęto ceny lokali, stanowiących przedmiot sprzedaży w omawianym okresie na analizowanym obszarze miasta Słubice.

W celu określenia wartości lokalu przeanalizowano kilkanaście transakcji kupna – sprzedaży:

Zestawienie transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych

Lp.	data	opis	Pow.	cena sprzedaży [zł]
1	2020.05.09	Garaż w Rzepinie ul. E. Orzeszkowej położony na działce 100/32 o pow. 19m ²	19m ²	15 500
2	2020.06.18	Garaż w Międzyrzeczu położony na działce 305/61 o pow. 19m ²	19m ²	22 000
3	2020.06.20	Garaż w Kostrzynie n/O przy ul. Osiedle Leśne położony na działce 11/23 o pow. 19m ²	20m ²	12 500

4	2020.02.18	Garaż w zabudowie szeregowej w Rzepinie przy ul. E. Orzeszkowej położony na działce 100/34 o pow. 19m ²	19m ²	14 000
5	2020.02.17	Garaż w zabudowie szeregowej w Słubicach przy ul. Kościuszki położony na działce 704/40 o pow. 18m ²	18m ²	15 000
6	2020.01.31	Garaż w Ośnie Lub. przy ul. Okrzei położony na działce 171/6 o pow. 5150m ² w udziale 1/64	515m ² 2 udziale 1/64	15 500
7	2020.03.20	Garaż w zabudowie szeregowej w Rzepinie przy ul. Alei Wolności położony na działce 192/14 o pow. 21m ²	21m ²	15 000
8	2020.03.10	Garaż w zabudowie szeregowej w Rzepinie przy ul. Dworcowej położony na działce 360/27 o pow. 19m ²	19m ²	17 500
9	2019.12.20	Garaż w zabudowie szeregowej w Dębnie położony na działce 485/29 o pow. 19m ²	19m ²	20 000
10	2019.12.19	Garaż w zabudowie szeregowej w Dębnie położony na działce 277/19 o pow. 19m ²	19m ²	14 500
11	2019.12.19	Garaż w zabudowie szeregowej w Dębnie położony na działce 177/16 o pow. 18m ²	18m ²	19 000
cena średnia C_{śr}			16 409 zł/m²	
cena maksymalna C_{max}			22 000 zł/m²	
cena minimalna C_{min}			12 500 zł/m²	

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe garaży położonych w domach wielorodzinnych, na terenie zabudowy garażowej oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie wieloletniej analizy własnej rynków równoległych,
- na podstawie preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości,
- na podstawie konsultacji z innymi rzeczoznawcami majątkowymi,
- na podstawie wywiadów w biurach obrotu nieruchomościami.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych nieruchomości dla lokali mieszkalnych porównywalnych pod względem lokalizacji i innych cech rynkowych z lokalem wycenianym

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cech	Ocena i opis
-----	---------------	-----------	--------------

1	lokalizacja szczegółowa	50%	bardzo dobra - garaże zlokalizowane w budynku mieszkalnym lub w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego dobra - cechy (atrybuty) pośrednie pomiędzy lokalizacją bardzo dobrą, a średnią, średnia - peryferie miasta znaczne oddalenie od budynków mieszkalnych
3	stan techniczny garażu	50%	bardzo dobry - budynek wzniesiony w nowoczesnych technologiach w ostatnich latach, elementy budynku są dobrze utrzymane i nie wykazują zużycia i uszkodzeń, cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym dobry - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w okresie swojej eksploatacji prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku wykonano wszystkie niezbędne remonty, niewielki stopień zużycia budynku średni - budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, w okresie swojej eksploatacji nie był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują niewielkie uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, umiarkowany stopień zużycia, wymagany częściowy remont kapitalny zły - w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, wymagany kompleksowy remont kapitalny, duży stopień zużycia

Szacowanie wartości nieruchomości lokalowej

Zgodnie z założeniami metody korygowania ceny średniej analizę przeprowadzono w odniesieniu do całej nieruchomości tj. lokal z udziałem w częściach wspólnych i w gruncie.

Ocena nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej (z uwagi na rodzaj obiektu zrezygnowano z charakterystyk garaży) oraz ocena nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C_{min})	Nieruchomość (C_{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	bardzo dobra
3	stan techniczny budynku garażu	średni	dobry	bardzo dobry

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$C_{min} = 12.500 \text{ zł/m}^2$; $C_{max} = 22.000 \text{ zł/m}^2$; $C_{\text{śr}} = 16.409 \text{ zł/m}^2$
transakcje C_{1-11}

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{12500 \text{ zł/m}^2}{16409 \text{ zł/m}^2} = 0,761$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{22000 \text{ zł/m}^2}{16409 \text{ zł/m}^2} = 1,341$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących	Wartość współczynnika
-----	--------------	-----------------------	---------------------------------------	--------------------------

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e-mail janusz.mojsiewicz@wp.pl
---	---

			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	50%	0,3805	0,6705	0,6705
2	stan techniczny budynku garażu	50%	0,3805	0,6705	0,6705
Suma:		1,00	0,7610	1,3410	1,341

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- lokalizacja szczegółowa - budynek położony w bryle budynku na osiedlu zagospodarowanym, w sąsiedztwie pełna infrastruktura osiedlowa – przyjęto **bardzo dobra**,
- stan techniczny garażu - budynek w technologii tradycyjnej wybudowany w roku 1997 – przyjęto jako **bardzo dobry**

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

$$W_{1m^2} = C_{\text{sr}} \times \sum u_i \times K$$

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

$$W_j = C_{\text{sr}} \times \sum u_i = 16.409 \text{ zł} \times 1,341 = 22.004 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto :

$$W_j = 22.000 \text{ zł/m}^2$$

WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALU GARAŻOWEGO

$$\underline{\underline{W_{RLG} = 22.000 \text{ zł}}}$$

9.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA).

DEFINICJA :

Wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (90 -100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi :

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy sprzedawcą i kupującym, oraz faktu, że jedna ze stron znajduje się w sytuacji przymusowej.

Warunki sprzedaży w ww. trybie z sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości

szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku);

- presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych;

- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych,

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do $\frac{1}{2}$.

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (VL) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej $\frac{3}{4}$ kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Wg dostępnych źródeł (badania firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

- 0,7396 - przy sprzedaży likwidacyjnej tzw. z wolnej ręki,
- 0,6860 - przy sprzedaży likwidacyjnej w trybie przetargu.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,70. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.

Stąd :

**Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej
w trybie przepisów postępowania upadłościowego**

$$W_{Lg} = W_R \times 0,70$$

gdzie :

W_{Lg} – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1S/00029537/7

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

Wartość likwidacyjna (W_{Lg}) nieruchomości - garażu

wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.

$$W_{Lg} = 22.000 \text{ zł} \times 0,70 = 15.400 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_{Lg} = 15.400 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 5
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$$\underline{\underline{W_R = 266.700 \text{ zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu mieszkalnego nr 5
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$$\underline{\underline{W_L = 186.700 \text{ zł}}}$$

**Wartość rynkowa lokalu użytkowego (garażu) nr 12
wg stanu rynku na dzień 23.09.2020r.**

$$\underline{\underline{W_{Rg} = 22.000 \text{ zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna (W_{LUg}) lokalu użytkowego (garażu) nr 12 wg stanu rynku na
dzień 23.09.2020r.**

$$\underline{\underline{W_{Lg} = 15.400 \text{ zł}}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **186.700zł** odpowiada wartości likwidacyjnej ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oraz kwota **15.400zł**

– w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu użytkowego - garażu wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 23.09.2020r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

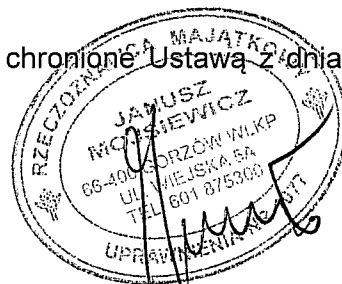
W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² mieszkania wynosi 3.972 zł (wartość rynkowa) i 1.986 zł (wartość likwidacyjna), co nie wydaje się być wartością zawyżoną.

KLAUZULE

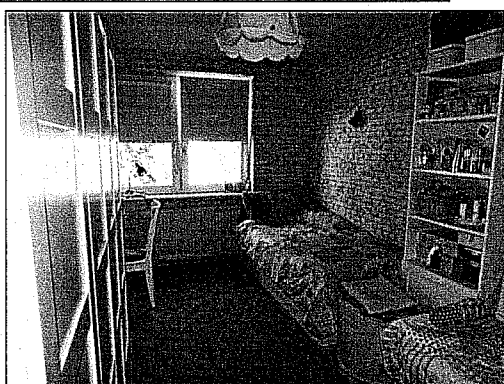
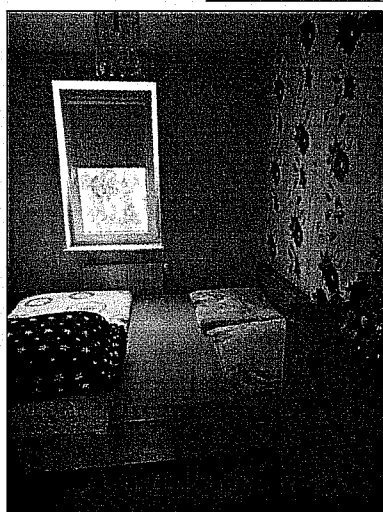
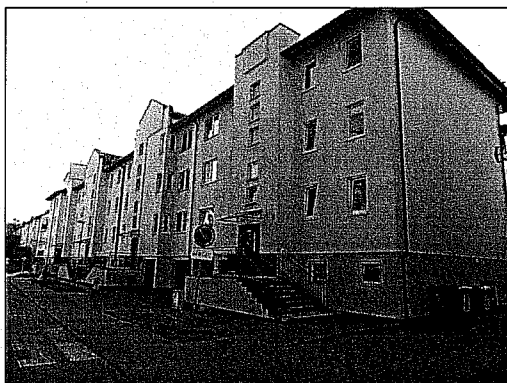
- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących ewentualnie na nieruchomości,
- z niniejszego opracowania sporządzono wyciąg z operatu szacunkowego, który załączono do wyceny (str. 2-4).
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

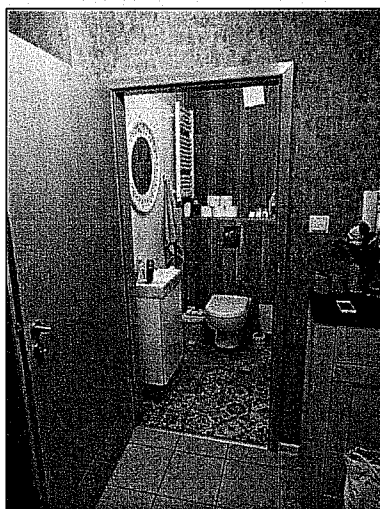
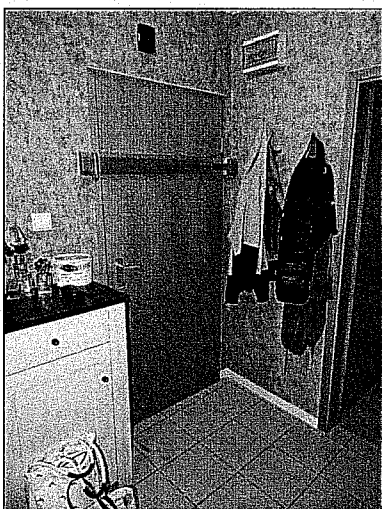
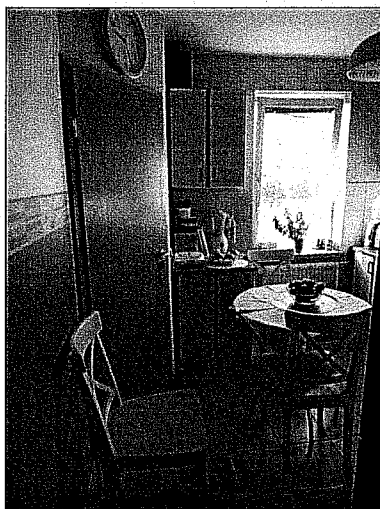
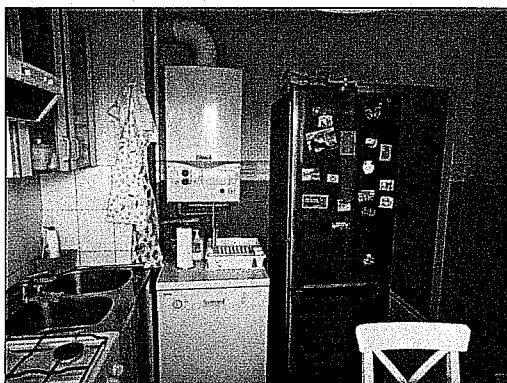
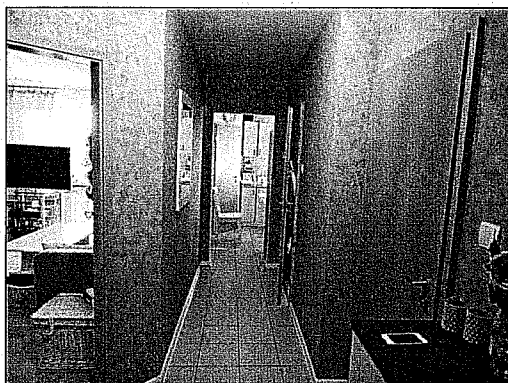
Sporządził :

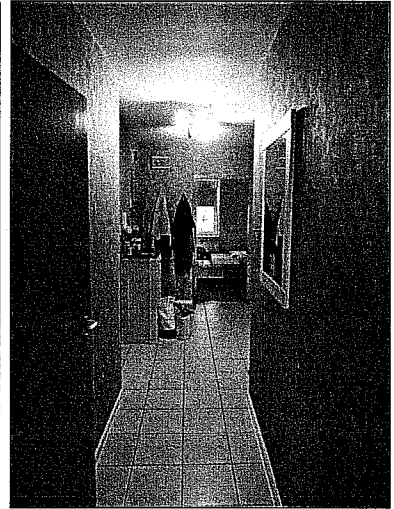
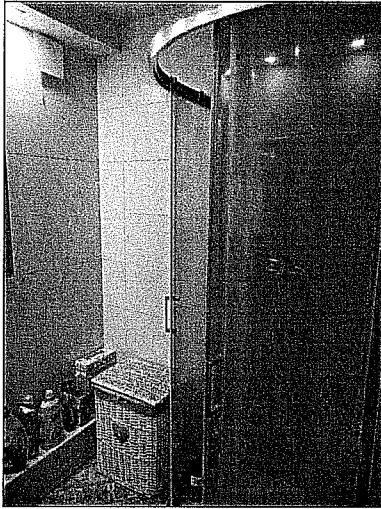
Gorzów Wlkp., 23 wrzesień 2020r.



Załącznik Nr 1
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
Budynek mieszkalny i lokal





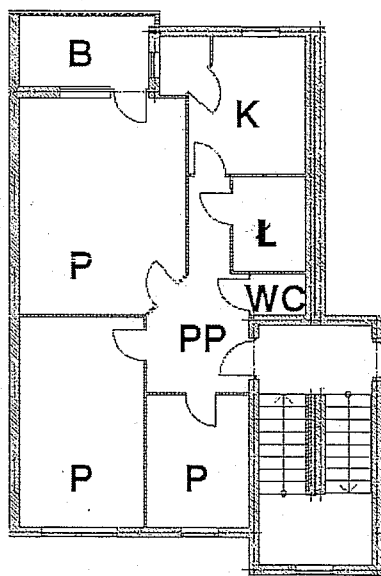


garaż



Lokal mieszkalny Spółdzielni mieszkaniowej w Słubicach
przy ulicy Wodnej 2 mieszkania 5 w Słubicach

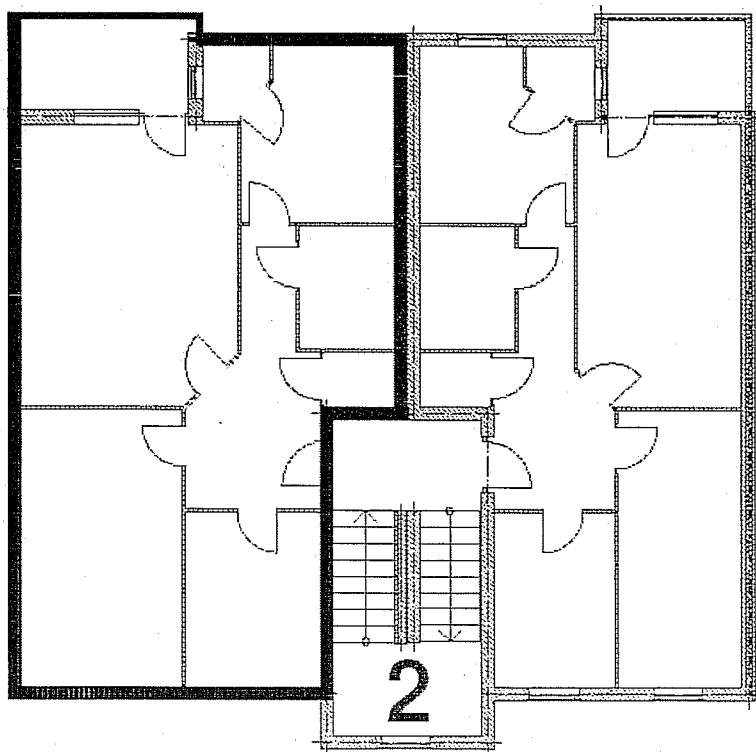
▪ członek spółdzielni: **Maliczak Grzegorz**



Kondygnacja: II piętro

- Powierzchnia użytkowa: 67,20 m²
- Ułamkowa wielkość udziału w nieruchomości wspólnej: 0,0318
- Procentowa wielkość udziału w nieruchomości wspólnej: 3,18%
- Wysokość pomieszczeń: 2,50 m
- Rok oddania budynku do użytku: 07.07.1997
- Instalacje:
 - elektryczna
 - wodociągowa, zw.
 - kanalizacyjna
 - ogrzewanie indywidualne co; cw.

RZUT PIĘTRA:



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA:

- pow. pomocnicza - 24,54 m²
- pow. mieszkalna - 42,68 m²

Pow. Użytkowa = 67,20 m²

Lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego
wg art.2 ust.2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali
(j.t.Dz.U.Nr 80, poz. 903 z 2000 r.)

Opracował:

Repertorium A Numer: 5053 / 2003

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego września dwutysięcznego trzeciego roku (08-09-2003) przed notariuszem Przemysławem Bac, prowadzącą Kancelarię Notarialną z siedzibą w Ślubicach przy ulicy Mickiewicza numer 21 /8 – w siedzibie Kancelarii, stawili się: -----

1. **Stefan Maliczak** syn Stefana i Pelagii, który oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 598-116-96-39 oraz numer PESEL 49082304550, -----
2. **Janina Maliczak** córka Aleksandra i Weroniki, która oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 598-116-96-51 oraz numer PESEL 51102504989, -----
oboje zamieszkali w Ślubicach przy ulicy Wojska Polskiego numer 165 D/10, -----
3. **Grzegorz Dariusz Maliczak** syn Stefana i Janiny, który oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 598-120-52-46 oraz numer PESEL 72022001152, -----
4. **Edyta Monika Maliczak** córka Kazimierza i Grażyny, która oświadcza, że posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 764-183-61-44 oraz numer PESEL 75070101447, -----
oboje zamieszkali w Ślubicach przy ulicy Wodnej numer 2 m 5, -----

Tożsamość stawających ustaliła notariusz na podstawie okazanych dowodów osobistych o seriach i numerach; ad 1. AB 6015757, ad 2. AB 6015724, ad 3. DB 4341669, ad 4. DD 8702969.

UMOWA DAROWIZNY

§ 1. Stawający Stefan i Janina małżonkowie Maliczak oświadczają, że w Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Ślubicach przy ulicy Kopernika numer 20 A, przysługuje im, na prawach wspólności ustawowej: -----

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Ślubicach przy ulicy Wodnej w budynku oznaczonym numerem 2 (dwa), który to lokal posiada powierzchnię użytkową wynoszącą 67,2 m² (sześćdziesiąt siedem i dwie dziesiąte metra kwadratowego) oraz powierzchnię mieszkálną wynoszącą 42,7 m² (czterdzieści dwa i siedem dziesiątych metra kwadratowego), oznaczony jest numerem 5 (pięć), położony jest na drugim piętrze budynku i składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, -----
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu) oznaczonego numerem 12 (dwanaście), składającego się z jednego pomieszczenia, położonego w Ślubicach przy ulicy Wodnej w budynku oznaczonym numerem 2 (dwa), o powierzchni użytkowej 21,10 m² (dwadzieścia jeden i dziesięć setnych metra kwadratowego). -----

Na dowód powyższego oświadczenia Stefan i Janina małżonkowie Maliczak okazali: -----

1. dwa przydziały wydane przez Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Ślubicach przy ulicy Kopernika numer 20 A, wystawione dnia 01 września 1997 roku, dotycząc loklau mieszkalnego numer 1837 oraz garażu oznaczonego numerem 12 (dwanaście), -----

2. dwa zaświadczenia wymienionej wyżej z Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Słubicach przy ulicy Kopernika numer 20 A, z dnia 25 sierpnia 2003 roku, dotyczący spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 5 (pieć), położonego w budynku numer 2 (dwa) w Słubicach przy ulicy Wodnej oraz z dnia 28 sierpnia 2003 roku, dotyczący spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego (garażu) oznaczonego numerem 12 (dwanaście), położonego w budynku numer 2 (dwa) w Słubicach przy ulicy Wodnej, -----
3. zaświadczenie wymienionej wyżej z Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Słubicach przy ulicy Kopernika numer 20 A, z dnia 25 sierpnia 2003 roku, zaświadczaające, że Grzegorz Maliczak zostanie przyjęty w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej. --

Stefan i Janina małżonkowie Maliczak oświadczają, że wymagany wkład budowlany na opisane wyżej prawa został w całości wpłacony oraz że prawa te nabyli w drodze przydziału przedmiotowych : lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego (garażu) na warunkach własnościowych praw do tychże lokali od przedmiotowej Spółdzielni Mieszkaniowej w 1997 roku, w czasie trwania związku małżeńskiego, w którym to związku obowiązywał i obowiązuje nadal ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. -----

Stefan i Janina małżonkowie Maliczak oświadczają, że dla przedmiotowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnego i użytkowego nie są prowadzone w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Słubicach księgi wieczyste, po czym zapewniają, że prawa te wolne są od wszelkich długów, ciężarów i hipotek, jak również, że nie są one obciążone żadnymi prawami na rzecz osób trzecich bądź zobowiązaniami, do których mają zastosowanie przepisy Ustawy Ordynacja podatkowa. -----

§ 2. Stefan i Janina małżonkowie Maliczak oświadczają, że bliżej opisane w § 1 tego aktu: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 5 (pieć) oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego (garażu) oznaczonego numerem 12 (dwanaście) – darują swojemu synowi i synowej: Grzegorzowi Dariuszowi i Edycie Monice małżonkom Maliczak – do ich majątku objętego ustrojem wspólności ustawowej, po czym Grzegorz Dariusz i Edyta Monika małżonkowie Maliczak oświadczają, że darowizny te przyjmują oraz podają, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. -----

Zbycie spółdzielczych własnościowych praw do lokali obejmuje także wkłady budowlane. ----

§ 3. Strony oświadczają, że wydanie przedmiotów niniejszej umowy w posiadanie obdarowanych już nastąpiło. -----

§ 4. Notariusz poinformowała strony o skutkach podatkowych wynikających z art. 8 ustawy o podatku od spadków i darowizn i o odpowiedzialności karnej z art. 56 kodeksu karnego skarbowego, po czym strony oświadczyły, że są to pierwsze darowizny pomiędzy nimi zawarte, po czym wartość darowizny strony określiły następująco: -----

- wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer 5 (pieć), położonego w Słubicach przy ulicy Wodnej w budynku oznaczonym numerem 2 (dwa), który to lokal posiada powierzchnię użytkową wynoszącą 67,2 m² (sześćdziesiąt siedem i dwie dziesiąte metra kwadratowego), określono na kwotę 80.000,00 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych),

- wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego (garażu) oznaczonego numerem 12 (dwanaście), położonego w Ślubicach przy ulicy Wodnej w budynku oznaczonym numerem 2 (dwa), który to lokal posiada powierzchnię użytkową wynoszącą 21,10 m² (dwadzieścia jeden i dziesięć setnych metra kwadratowego), określono na kwotę 14.000,00 zł (czternaście tysięcy złotych). -----

po czym zapewniły, że podane wyżej wartości odpowiadają wartościom rynkowym przedmiotów niniejszej umowy. -----

Strony oświadczają, że obdarowani **Grzegorz Dariusz i Edyta Monika małżonkowie Maliczak** spełniają wymogi, o których mowa w art. 16 ustawy o podatku od spadków i darowizn, do wyłączenia z podstawy opodatkowania wartości nabytego tym aktem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w którym to lokalu zobowiązują się zamieszkiwać przez pięć lat.

Ponadto notariusz poinformowała, że skuteczność nabycia spółdzielczych własnościowych praw do lokali uzależniona jest od przyjęcia nabywców w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej, w związku z czym **Grzegorz Dariusz i Edyta Monika małżonkowie Maliczak** zobowiązują się do niezwłocznego dopełnienia tego obowiązku. -----

§ 5. Strony uzgodniły, że koszty tej umowy ponoszą obdarowani. -----

§ 6. Podatku od tych darowizn w pierwszych grupach podatkowych nie pobrano na mocy art. 9 i 16 ustawy o podatku od spadków i darowizn (jednolity tekst Dz.U. z 1997 roku Nr 16 poz. 89 z późn.zm.). -----

§ 7. Przy sporządzeniu tego aktu pobrano: -----

1. Tytułem taksy notarialnej należnej na mocy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12 kwietnia 1991 roku w sprawie taksy notarialnej (Dz.U. Nr 33 poz.146 z późn.zm.): -----
 - a) z §§ 3 i 7 kwotę złotych : 635,00
 - c) z § 12 za cztery wypisów tego aktu kwotę złotych : 48,00
- wyżej wymienione w pkt 1) kwoty powiększono o podatek VAT w stawce 22% na mocy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 marca 2002 roku (Dz.U. Nr 27 poz.268 z późn.zm.) w kwocie złotych : 150,26

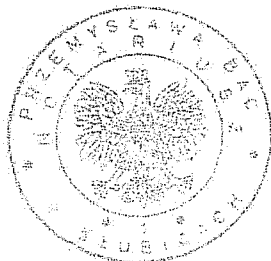
Łącznie opłat pobrano 833,26 zł (osiemset trzydzieści trzy złote dwadzieścia sześć groszy). ---

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu podpisy stawających i notariusza.

Repertorium A Numer : 5054 / 2003

Wypis ten w dacie aktu wydano: *klawiszem*
pobierając należną opłatę przy oryginale.



mgn. Przemysław Bac

Notariusz

Województwo : lubuskie
 Powiat : ślubicki
 Jednostka ewidencyjna : 080505_4 Ślubice - miasto
 Obręb : 0001

INFORMACJA O DZIAŁCE
 z dnia: 24-09-2020

Jednostka rejestrowa : G.2497

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
697/3 Id działki : 080505_4.0001.697/3	WODNA 2-2C	Klasoużytek B	Pow. 0,1849	0,1849

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	1. Rodzaj wg KŚT 2. Główna funkcja bud. 3. Inne funkcje bud.	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.
697/3;1	WODNA 2 69-100 SŁUBICE WODNA 2A 69-100 SŁUBICE WODNA 2B 69-100 SŁUBICE WODNA 2C 69-100 SŁUBICE	1. Budynki mieszkalne	4.5 / 0	734	
	II. lok. odrębnych: 1	Rok budowy: 1997	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	

Uwaga: Prezentowane dane mają charakter jedynie poglądowy i nie mogą stanowić formalnej podstawy do czynności administracyjnych lub urzędowych.
 Kopiowanie i publikowanie danych bez zgody jest zabronione.



Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA !

Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej ider. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wie

Numer księgi wieczystej	GW1S/00029537/7
Typ księgi wieczystej	SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAW
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SŁUB
Data zapisania księgi wieczystej	2010-11-26
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	LUBUSKIE, SŁUBICKI, SŁUBICE, SŁUBI
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	MALICZAK GRZEGORZ DARIUSZ
	MALICZAK EDYTA MONIKA

Przeglądanie treści księgi wieczystej



prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUBICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	----------	-------------------	---

Lokal

						Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)			Lp. 1.	1	LUBUSKIE, SŁUBICKI, SŁUBICE, SŁUBICE		
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	WODNA		2	5	
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, PRZEDPOKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1				
Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej)			Lp. 1.	GW1S / 00013955/ 8			
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			67,2000 M2				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI , 2010-10-29, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA, SŁUBICE; 3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1S/00003626/10/001, 2010-11-09 11:24:21, 2010-11-26-12.06.28.628682, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1S/00029537/7**, STAN Z DNIA 2020-09-23 10:58

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUBICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**Opis spółdzielni mieszkaniowej**

		Nr podstawy wpisu
Nazwa spółdzielni mieszkaniowej	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA	2
Siedziba spółdzielni mieszkaniowej	SŁUBICE	
REGON spółdzielni mieszkaniowej	00049332700000	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	ZAŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI , 2010-10-29, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W SŁUBICACH; 3 <i>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1S/00003626/10/001, 2010-11-09 11:24:21, 2010-11-26-12.06.28.628682, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i>



SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ**Uprawnieni**

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		EDYTA MONIKA MALICZAK, 75070101447			
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, PESEL)		GRZEGORZ DARIUSZ MALICZAK, 72022001152			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	ZASWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI , 2010-10-29, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W SŁUBICACH; 3 (wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1S/00003626/10/001, 2010-11-09 11:24:21, 2010-11-26-12.06.28.628682, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1S/00029537/7**, STAN Z DNIA 2020-09-23 10:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUBICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 32784 / 20 - 2020-02-18, 11:55:14
 1. 1 DZ. KW. / GW1S / 880 / 20 / 1 - 2020-02-18, 12:58:40 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI
2. REP.C. / KOMO / 29749 / 20 - 2020-02-13, 10:52:01
 2. 1 DZ. KW. / GW1S / 815 / 20 / 1 - 2020-02-13, 13:50:13 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

BRAK WPISÓW



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1S/00029537/7**, STAN Z DNIA 2020-09-23 10:59

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUBICACH, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1S

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

BRAK WPISÓW



POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1020288189



1	Okres ubezpieczenia: od 03.06.2020 r. do 02.06.2021 r.		
2	Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Klient nie posiada	Telefon: +48601875300	REGON: 211000198
3	Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Klient nie posiada	Telefon: +48601875300	REGON: 211000198

Zakres ubezpieczenia obowiązkowego		Suma gwarancyjna	
		Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	25 000 EUR	25 000 EUR
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.			
Postanowienia dodatkowe			
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych		Suma gwarancyjna:	10 000 PLN

Zakres ubezpieczenia dobrowolnego		Suma gwarancyjna	
		Na jeden wypadek ubezpieczeniowy	Na wszystkie wypadki ubezpieczeniowe
5	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe	1 000 000 PLN	1 000 000 PLN

6	Składka łączna: 1 651,44 PLN	7	Numer rachunku bankowego do zapłaty składki
		68 1240 6960 3014 0110 1644 0026	
		W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189	

8	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. 2. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. ze zmianami ustalonymi uchwałą nr UZ/215/2018 z dnia 6 lipca 2018 r.	
----------	--	--

Postanowienia dodatkowe	
Ubezpieczenie obowiązkowe	
Klauzula dodatkowych kosztów prawnych	
9	1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. 2. PZU za zapłatą dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochroną ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych okolicznościami zdarzenia, kosztów poniesionych w celu zapobieżenia zwiększeniu szkody, b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodą PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; 2) obejmuje ponadto ochroną ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrot ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyraził zgodę na pokrycie tych kosztów.

10	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymałem ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej oraz Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 3. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 4. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o konieczności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępnił również pod adresem www.pzu.pl. 5. ☒ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 6. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 7. ☐ Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 8. ☒ Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadał ubezpieczenia w tej firmie. 9. ☒ Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Allor Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 10. ☒ Wyrażam zgodę na przysyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub
-----------	--

1020288189/pc:100000271422846/BE20 PIN: 7707





zawartą umowę ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuje się uaktualniać moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej.

11. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem.

* ☒ w polu oznacza zgodę
Pełne nazwy spółek:

Postanowienia dodatkowe lub odmienne

Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego.

1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej Klienta.
2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie:
 - 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Postępu 18A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji);
 - 2) ustnej – telefonicznie na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust.1;
 - 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl.
3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i udziela na nie odpowiedzi, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której:
 - 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia;
 - 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy;
 - 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia.
5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła tę reklamację, skargę lub zażalenie.
6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzecznika Finansowego wniosku dotyczącego:
 - 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji;
 - 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację.
7. Reklamację, skargę i zażalenie rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy.
8. Reklamacje uregulowane są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji

PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechne Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, ul. Konstruktorska 13, 02-673 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Grzybowska 53/57, 00-950 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, ul. Ogrodowa 58, 00-876 Warszawa.

ubezpieczeń.

9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów.
10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Miejskich i Powiatowych Rzeczników Konsumenta.
12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygania sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy Internetowego systemu rozstrzygania sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl
13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski.
14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

Postanowienia dodatkowe do umowy/ów ubezpieczenia stwierdzonych niniejszą Polisa

1. Do OWU mających zastosowanie do niniejszej umowy ubezpieczenia / umowy ubezpieczenia obowiązkowego wprowadza się postanowienie dodatkowe w brzmieniu:
Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl.
2. W umowie ubezpieczenia zawartej na cudzy rachunek Ubezpieczający zobowiązany jest doręczyć Ubezpieczonemu OWU, które mają zastosowanie do tej umowy ubezpieczenia, na piśmie lub za zgodą Ubezpieczonego na innym trwałym nośniku. W przypadku umowy ubezpieczenia, w której okres ochrony ubezpieczeniowej rozpoczyna się później niż w dniu zawarcia umowy ubezpieczenia, OWU powinny być doręczone Ubezpieczonemu przed objęciem go ochroną ubezpieczeniową. Przekazanie OWU na trwałym nośniku, wymaga uprzedniej zgody Ubezpieczonego. Na żądanie PZU SA Ubezpieczający zobowiązany jest przedstawić dowód wykonania tej powinności.

Potwierdzam dane kontaktowe

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ MOJSIEWICZ
E-mail: Klient nie posiada
Telefon: +48601875300

Data zawarcia umowy: 29.05.2020 r.

Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis ubezpieczającego

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI JANUSZ
MOJSIEWICZ
Ubezpieczający

Pieczęć i podpis ubezpieczającego do polisy

Pieczęć i podpis przedstawiciela PZU SA

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (In case of accident)

