

## BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz  
tel. kom 0 601 875 300 , e- mail : [janusz.mojsiewicz@wp.pl](mailto:janusz.mojsiewicz@wp.pl)  
biuro: Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08

# OPERAT SZACUNKOWY



**Przedmiot wyceny:** nieruchomość zabudowana jednorodzinny budynek mieszkalny, położona w Słubicach przy ul. Wincentego Witosa 46, gm. Słubice zapisanej w KW nr GW1S/00000985/3

**Lokalizacja:** ul. Wincentego Witosa 46 Słubice, gmina Słubice, powiat słubicki, województwo lubuskie

**Właściciel:** M.B.B Logistics Sp. z o.o. z siedzibą w Słubicach

**Cel wyceny:** określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej KW nr GW1S/00000985/3 jako podstawy do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego

**Wartość rynkowa nieruchomości ( $W_R$ ) zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2025 r.**

**$W_R = 2.320.000 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna ( $W_L$ ) nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2025 r.**

**$W_L = 1.624.000 \text{ zł}$**

Sporządził:



Gorzów Wielkopolski, 25 marca 2025 r.

## PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

### 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej nieruchomości położona w Słubicach przy ul. Wincentego Witosa 46, gm. Słubice, stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 296/44 o powierzchni 5794 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą Nr GW1S/00000985/3 prowadzoną Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działki gruntu nr 296/44 obręb 0001 Słubice oraz budynku mieszkalnego zlokalizowanego na dz. 296/44,
- b) określenie części składowych – działka nr 296/44 obręb 0001 Słubice zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
- c) określenie części składowych, które nie są przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie domu oraz inne ruchomości znajdujące się na terenie działki.

### 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1S/00000985/3 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

### 3. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej GW1S/00000985/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych przeprowadzonego 25.03.2025 r. ustalono, że 21.03.2025 r. właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 296/44 o powierzchni 5794 m<sup>2</sup> położonej przy ul. Witosa 46 w Słubicach jest M.B.B Logistics Sp. z o.o. z siedzibą w Słubicach.

### 4. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Nocznickiego i ul. Drzymały i ul. Konstytucji 3-go Maja przyjętym Uchwałą Nr XXXI/293/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12.02.2009 r. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym w planie symbolem 24 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych. Przez teren nieruchomości przechodzi korytarz techniczny linii elektroenergetycznej (strefa wykluczeń zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi).

### 5. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA

**Wartość rynkowa nieruchomości ( $W_R$ ) zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2025 r.**

**$W_R = 2.320.000 \text{ zł}$**

**Wartość likwidacyjna ( $W_L$ ) nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2025 r.**

**$W_L = 1.624.000 \text{ zł}$**

## Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **2.320.000 zł** odpowiada wartości rynkowej, a kwota **1.624.000 zł** wartości likwidacyjnej nieruchomości położonej w Słubicach przy ul. Wincentego Witosa 46, gm. Słubice, stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 296/44 o powierzchni 5794 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą Nr GW1S/00000985/3 prowadzoną Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych. wg. stanu rynku na 21.03.2025 r. Przy określaniu wartości uwzględniono lokalizację szczegółową, stan i standard wykończenia budynku oraz zagospodarowanie działki.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Podstawą określenia wartości była szczegółowa analiza rynku lokalnego. Wartość określono w oparciu o udokumentowane transakcje rynkowe kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w mieście i gminie Słubice oraz Kostrzynie nad Odrą. Podane wartości odzwierciedlają typowe zachowania rynkowe i nie uwzględniają indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Na rynku lokalnym istnieje wiele ofert sprzedaży domów jednorodzinnych.

W tej sytuacji uznaje się wartość rynkową i wartość likwidacyjną określoną w niniejszym operacie za prawidłową – odpowiadającą realiom rynku lokalnego. Biorąc pod uwagę lokalizację szczegółową, stan i standard nieruchomości, istniejące uzbrojenie, zagospodarowanie nieruchomości, otoczenie nieruchomości - nie wydaje się to być wartością zawyżoną, pozwalającą **sprzedaż w trybie przepisów prawa upadłościowego.**

## **6. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.**

|                                                        |   |              |
|--------------------------------------------------------|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny                             | - | 25.03.2025r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny   | - | 21.03.2025r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : |   |              |
| - stan techniczny                                      | - | 21.03.2025r. |
| - stan prawny                                          | - | 21.03.2025r. |
| - data oględzin nieruchomości                          | - | 21.03.2025r. |

## **7. WARUNKI I OGRANICZENIA.**

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- 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 dzień 21.03.2025 r. na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1S/00000985/3 przeprowadzonego dnia 25.03.2025 r.
- 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 2018 r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :



Gorzów Wielkopolski, 25 marca 2025 r.

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Przedmiot i zakres wyceny .....                                                                      | 6  |
| 2. Cel wyceny .....                                                                                     | 6  |
| 3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych.....                  | 6  |
| 3.1. Podstawa formalna .....                                                                            | 6  |
| 3.2. Podstawa prawna .....                                                                              | 6  |
| 3.3. Podstawy metodologiczne .....                                                                      | 6  |
| 3.4. Źródła danych merytorycznych .....                                                                 | 7  |
| 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....                                                                        | 7  |
| 5. Określenie stanu nieruchomości.....                                                                  | 7  |
| 5.1. Stan prawny nieruchomości. ....                                                                    | 7  |
| 5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości .....                                             | 9  |
| 6. Przeznaczenie nieruchomości .....                                                                    | 12 |
| 7. Analiza rynku lokalnego.....                                                                         | 13 |
| 8. Określenie sposobu wyceny .....                                                                      | 15 |
| 8.1. Określenie rodzaju wartości .....                                                                  | 15 |
| 8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja .....                                              | 15 |
| 8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny .....                                                      | 17 |
| 8.4. Procedura określenia wartości nieruchomości .....                                                  | 18 |
| 8.5. Definicja wartości likwidacyjnej .....                                                             | 18 |
| 9. Wycena szczegółowa - określenie wartości rynkowej nieruchomości .....                                | 18 |
| 10. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż<br>wymuszona) ..... | 25 |
| 11. Uwagi końcowe. ....                                                                                 | 26 |

### Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- informacja o działce,
- protokół badania treści księgi wieczystej nr GW1S/00000985/3 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- zaświadczenie RG-I-7356-236/T-31/97/2000 z 02.10.2000 r.
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest położona w Słubicach przy ul. Wincentego Witosa 46, gm. Słubice, stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 296/44 o powierzchni 5794 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą Nr GW1S/00000985/3 prowadzoną Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa – prawo własności działki gruntu nr 296/44 obręb 0001 Słubice oraz budynku mieszkalnego zlokalizowanego na dz. 296/44,
- b) określenie części składowych – działka nr 296/44 obręb 0001 Słubice zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym
- c) określenie części składowych, które nie są przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie domu oraz inne ruchomości znajdujące się na terenie działki.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1S/00000985/3 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

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

### 3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie radcy prawnego Anity Pielin – syndyka masy upadłości.

### 3.2. PODSTAWA PRAWNA

Za podstawę prawną wyceny przyjęto następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Przy określeniu wartości kierowano się zasadami zawartymi w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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/>.

### 3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman Wycena nieruchomości wyd. 2 , wyd: Politechnika Koszalińska 2024,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne wyd. 3 , wyd: Educaterra 2022,
- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych, wyd: Educaterra 2020,
- Zdzisław Małecki, Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości, wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady wycen nieruchomości, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r.,

- Sabina Żróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)
- 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.

### 3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 21.03.2025 r.
- księga wieczysta nr GW1S/00000985/3,
- zaświadczenie RG-I-7356-236/T-31/97/2000 z 02.10.2000 r.
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży,
- internetowa strona miasta Słubice (<https://slubice.e-mapa.net/>) oraz powiatu słubickiego (<https://slubice.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>)

## 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- |                                                        |   |              |
|--------------------------------------------------------|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny                             | - | 25.03.2025r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny   | - | 21.03.2025r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny : |   |              |
| - stan techniczny                                      | - | 21.03.2025r. |
| - stan prawny                                          | - | 21.03.2025r. |
| - data oględzin nieruchomości                          | - | 21.03.2025r. |

## 5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

### 5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

#### Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta nr GW1S/00000985/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 25.04.2025. r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: nieruchomość gruntowa

#### **Dział I – Oznaczenie nieruchomości**

##### Działka ewidencyjna:

Numer działki: 296/44

Położenie – województwo lubuskie, powiat słubicki, gmina Słubice, miejscowość Słubice

Ulica – Witosa 46

Sposób korzystania – działka zabudowana

Obszar całej nieruchomości: 0,5794 ha

#### **Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością**

brak wpisów

#### **Dział II – Własność**

Lp. 1. udział 1/1 - M. B.B. LOGISTICS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, z siedzibą w Słubicach, REGON 080409497, KRS 0000348827 (na podstawie umowy sprzedaży Rep A 2551/2018 z 22.03.2018 r.)



### Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Wzmianka nr DZ. KW./GW1S/6232/24/1 z 19.12.2024 r. godz. 11:56:52 dot. wpisu ogłoszenia upadłości

### Dział IV – Hipoteki

Lp. 1 - hipoteka przymusowa w kwocie 3.864.419,00 (trzy miliony osiemset sześćdziesiąt cztery tysiące czterysta dziewiętnaście) zł

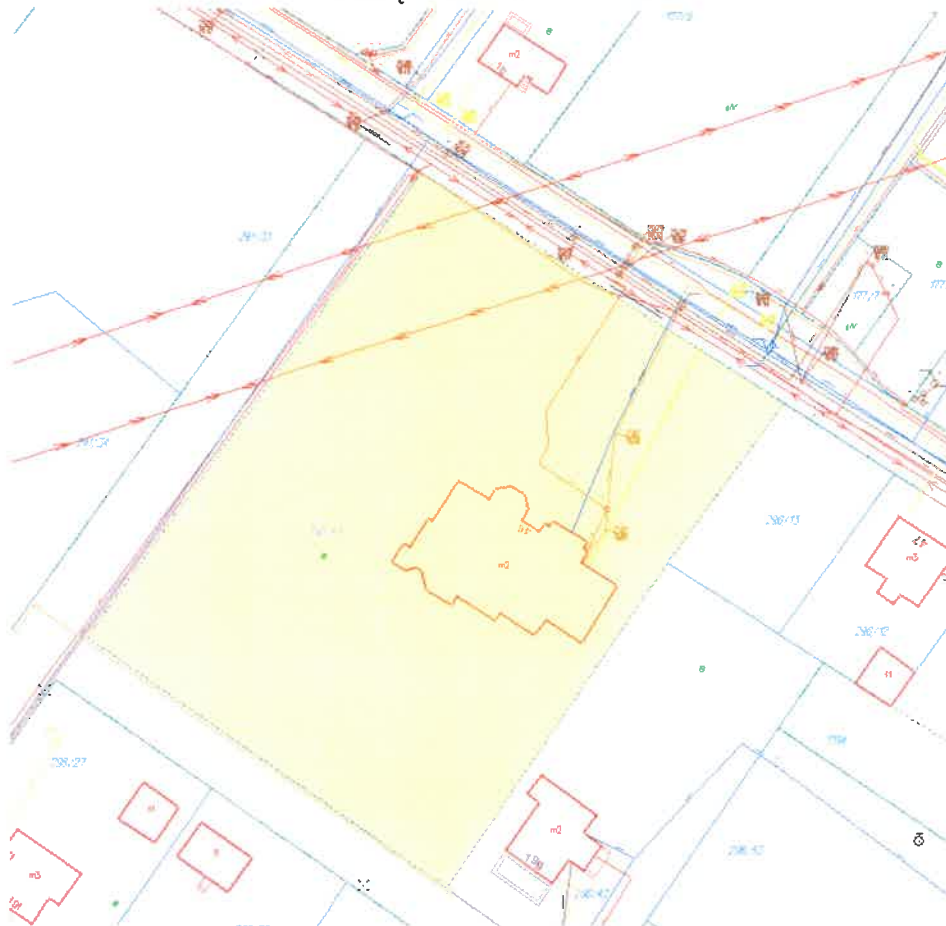
wierzyciel – Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Zielonej Górze

Protokół badania księgi wieczystej dołączono do niniejszego operatu.

### Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji uzyskanych na geoporatach prowadzonych przez powiat słubicki (<https://slubice.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>) oraz miasto Słubice (<https://slubice.e-mapa.net/>) ustalono, że działka nr 296/44 o pow. 0,5794ha położona przy ulicy Wincentego Witosa 46 (skrzyżowanie ulicy Wincentego Witosa i Nocznickiego), gmina Słubice, powiat Słubicki i jest zabudowana dwukondygnacyjnym niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni zabudowy 446 m<sup>2</sup>. Działka sklasyfikowana jest jako B – tereny mieszkaniowe. Uzbrojona jest w energię elektryczną, wodę z wodociągu miejskiego, przyłącze kanalizacyjne i gazowe.

#### MAPA PODŁĄDOWA NIERUCHOMOŚCI



źródło: <https://slubice.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM>



Województwo : lubuskie  
Powiat : słubicki  
Jednostka ewidencyjna : Słubice - miasto  
Nazwa obrębu : 1 M.SŁUBICE  
Numer obrębu : 0001

### INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 25-03-2025

Jednostka rejestrowa : G.2100  
Grupa rejestrowa : 15

| Nr działki                                     | Położenie działki    | Klasa użytki    |                | Pow. działki[ha] |
|------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|------------------|
| 296/44<br>Id działki :<br>080505_4.0001.296/44 | WINCENTEGO WITOSA 46 | Oznaczenie<br>B | Pow.<br>0,5794 | 0,5794           |

#### Ukryj budynki

#### Informacja o budynkach:

| Nr ewid. bud                                                 | Adres                                  | Rodzaj wg KŚT      | Kondygn / p | Pow. zabud. |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| 1387                                                         | WINCENTEGO WITOSA 46<br>69-100 SŁUBICE | Budynki mieszkalne | 2 / 0       | 446         |
| Id. budynku: 080505_4.0001.1387_BUD (jednostka rej.: G.2100) |                                        |                    |             |             |

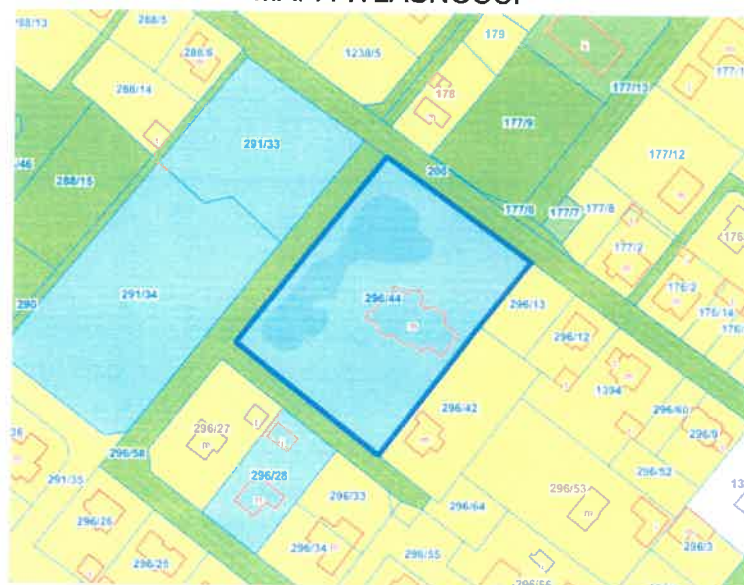
źródło: <https://slubice.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>

Stwierdza się zgodność danych ewidencji gruntów z danymi działu I księgi wieczystej.

#### Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie wizji lokalnej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej (ulica Wincentego Witosa i Nocznickiego).

#### MAPA WŁASNOŚCI

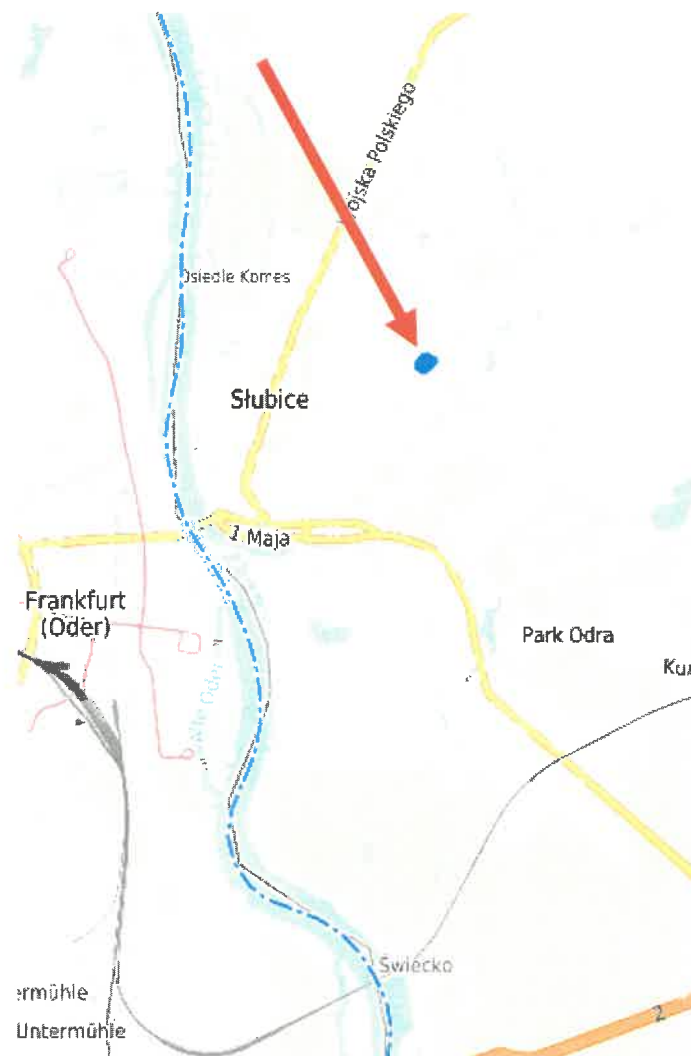


## 5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest domem mieszkalnym nr 46 zlokalizowanym przy ul. Wincentego Witosa w ewidencji gruntów i budynków oznaczona jest numerem ewidencyjnym 296/44 o powierzchni 5794 m<sup>2</sup> w obrębie 0001 Słubice, gmina Słubice, powiat słubicki, województwo lubuskie. Działka sklasyfikowana jest jako B – tereny mieszkaniowe oraz N – nieużytki. Uzbrojona jest w energię elektryczną, wodę z wodociągu miejskiego, przyłącze kanalizacyjne i gazowe.

Działka o regularnym kształcie prostokąta. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, o 1,5 kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy 446 m<sup>2</sup>. Teren wokół budynków zagospodarowany. Na działce znajdują się dodatkowo 2 drewniane altany oraz staw o szacunkowej powierzchni 1500 m<sup>2</sup> (naturalnie wkomponowany w otoczenie: w stawie oraz na nadbrzeżu liczna roślinność - trzcina, tuje, świerki, sosna, krzewy oraz drzewa niskie liściaste (kilkanaście sztuk), lilie wodne oraz kamienie naturalne). Teren nieruchomości częściowo utwardzony – na trasie dojazdu do domu oraz garażu. Pozostałą część nieruchomości zajmuje zieleń urządzona roślinność trawiasta, liczne drzewa, krzewy nasadzone wzdłuż ogrodzenia i podjazdu do domu i garażu. Nieruchomość jest ogrodzona. **Przez teren nieruchomości przechodzi korytarz techniczny linii elektroenergetycznej.**

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.







Źródło: <https://slubice.e-mapa.net/>

### OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Budynek wolnostojący wybudowany w technologii tradycyjnej typowej dla budownictwa miejskiego. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest 1,5-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, wybudowanym w latach 1999 - 2000. Jest to budynek wolnostojący z garażem w bryle budynku, o charakterze willowym, wykonany w technologii tradycyjnej.

Parametry powierzchniowe budynku:

- powierzchnia zabudowy: 446 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa budynku: 587,40 m<sup>2</sup>, (przyjęto za zaświadczeniem RG-I-7356-236/T-31/97/2000 z 02.10.2000 r. – kserokopia w załączeniu)
- powierzchnia garażu: 57,38 m<sup>2</sup>.

Opis techniczny budynku (zgodnie z dokumentacją projektową):

- Fundamenty: żelbetowe;
- ściany zewnętrzne oraz nośne murowane z pustaków ceramicznych gr. 38 cm ocieplone warstwą styropianu gr. 17 cm w systemie BSO;
- ściany wewnętrzne działowe murowane z betonu komórkowego gr. 12 cm oraz ścianki gipsowo - kartonowe na ruszcie aluminiowym gr. 12,5 cm;
- wyprawa elewacyjna – tynki cienkowarstwowe o strukturze drapanej;
- wyprawa wewnętrzna – tynki cementowo – wapienne III kat. Szpachlowane gipsowo, olicowania ścian w kuchni i łazienkach;
- strop nad parterem prefabrykowany żelbetowy;
- dach – w konstrukcji drewnianej, wielospadowy pokryty dachówką ceramiczną zakładkową, ocieplenie z wełny mineralnej gr. 18 cm;
- schody – żelbetowe, wyłożone płytami marmurowymi;
- okna – profile drewniane konstrukcja mahoniowa, szklenie podwójnie zespolone;
- drzwi – stolarka zewnętrzna indywidualna wykonana z profili aluminiowych, drzwi wewnętrzne drewniane mahoniowe;
- podłogi – posadzki dywanowe, płytki ceramiczne;
- instalacje: elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, alarmowa, centralnego ogrzewania – kocioł gazowy dwufunkcyjny, podgrzewacz wody.

Budynek w pełni wykończony, materiałami wysokiej jakości. Z informacji uzyskanych w toku wizji lokalnej wynika, że w ostatnich latach nie były prowadzone większe prace remontowe w budynku. W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że budynek wykazuje zużycie adekwatne do wieku i okresu eksploatacji. Stan techniczny i standard budynku mieszkalnego określa się jako dobry. Niniejsza ocena nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.

## 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Nieruchomość zlokalizowana jest na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego terenu położonego w Słubicach pomiędzy ul. Nocznickiego i ul. Drzymały i ul. Konstytucji 3-go Maja przyjętym Uchwałą Nr XXXI/293/09 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 12.02.2009 r. Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym w planie symbolem 24 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących usług nieuciążliwych. Przez teren nieruchomości przechodzi korytarz techniczny linii elektroenergetycznej (strefa wykluczeń zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi).





źródło: <https://slubice.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+>

## 7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Wybór rodzaju rynku determinuje przeznaczenie nieruchomości rozumiane jako funkcja nieruchomości zapisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w przypadku braku na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy).

Słubice to miejsce na polsko-niemieckim pograniczu zlokalizowane w województwie lubuskim, siedziba powiatu słubickiego i gminy miejsko-wiejskiej Słubice. Gmina zajmuje obszar 185 km<sup>2</sup>. Zgodnie z danymi GUS 30.06.2024 r. gminę zamieszkiwało 20.011 osób, w tym miasto 16.169 osób.



<https://www.google.com/maps>

Miasto wyróżnia między innymi wieloletnia historia budowy europejskiego, modelowego dwumiasta z Frankfurtem leżącym na drugim brzegu Odry. Stworzono m.in. transgraniczną komunikację miejską, wspólną sieć ciepłowniczą (pierwszą tego typu na pograniczu), przedszkole, do którego chodzą razem polskie i niemieckie dzieci, a także mieszane klasy w szkołach podstawowych.

Słubice to najmniejsze w Europie miasto akademickie. Funkcjonuje tu Collegium Polonicum, wspólna placówka dydaktyczno-naukowa Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu i Europejskiego Uniwersytetu Viadrina we Frankfurcie nad Odrą.

Słubice to ważne miejsce na mapie gospodarczej pogranicza. Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna stworzyła dla mieszkańców ponad tysiąc miejsc pracy. Działa jeden z największych bazarów na pograniczu polsko-niemieckim oraz dobrze rozwinięte usługi logistyczne i spedycyjne. Bezpośrednie położenie przy granicy, bliskość Berlina, sąsiedztwo autostrady A2 i drogi S3 sprawiają, że rynek pracy stale się tu rozwija. Dzięki temu Słubice znajdują się w czołówce miast w województwie lubuskim pod względem najniższego wskaźnika bezrobocia. W 2015 roku „Financial Times” umieścił Słubice wśród pięciu małych miast polskich o największym potencjale ekonomicznym.

Słubice to też bardzo ciekawe miejsce do życia na styku dwóch krajów i dwóch kultur. Atrakcją w mieście jest jedyny na świecie Pomnik Wikipedii.

Doskonałe warunki do uprawiania sportów i rekreacji stwarzają Odra oraz piękne i czyste lasy Puszczy Rzepińskiej.

Źródło: [www.slubice.pl](http://www.slubice.pl)

- a) **Rodzaj rynku** – rynek zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej zabudowanej jednokondygnacyjnymi (parter lub parter z poddaszem użytkowym) ze szczególnym uwzględnieniem budynków nowszych, wybudowanych po 2000 roku; forma transakcji – obrót pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi; ze względu na charakter nieruchomości z analizy wyłączono transakcje nieruchomościami o powierzchni poniżej 500 m<sup>2</sup>, nieruchomości zabudowanych budynkami w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz obiektami starszymi, cechującymi się gorszym stanem technicznym i standardem wykończenia (transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, charakteryzującymi się podobnymi cechami rynkowymi do wycenianej nieruchomości, głównie w zakresie parametrów powierzchniowych oraz stanu technicznego budynków);
- b) **Obszar rynku** - przedmiotem analizy jest obszar miasta Słubice. Ze względu na liczbę transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej obszar analizy poszerzono o transakcje dotyczące nieruchomości zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie Słubic oraz w Kostrzynie nad Odrą, zbliżonym do Słubic ze względu na położenie i potencjał gospodarczy.
- c) **Okres badania rynku** – marzec 2024r. – do dnia wyceny.
- d) **Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości, do których właściciele posiadają prawo własności.
- e) **Ustalenie przeznaczenia**- wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług).
- f) **Relacja między popytem a podażą** - niniejsza opinia szacunkowa została poprzedzona dokonaniem analizy rynku lokalnego. Analizy dokonano w oparciu o przeprowadzone i udokumentowane transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych. W jej wyniku stwierdzono, że istnieje dostatecznie duża liczba transakcji kupna – sprzedaży zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. W okresie ostatnich 2 lat do dnia wyceny sytuacja w segmencie cen nieruchomości podobnych ustabilizowała się, bez wyraźniejszego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pomiędzy popytem i podażą, z tendencją do nadwyżki podaży nad efektywnym popytem. W związku z powyższym przyjęto ceny nominalne z przeprowadzonych transakcji.
- g) **Cechy użytkowe** - na podstawie analizy stwierdzono, że porównywalne ceny osiągają domy nowe oraz domy wybudowane w latach wcześniejszych w dobrym stanie technicznym, po



wykonanych remontach, oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, z dobrym dojazdem do jego centrum, położone na działkach o powierzchni umożliwiającej swobodne zagospodarowanie, wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, z bardzo dobrym dojazdem i dostępem do infrastruktury społecznej. Z uwagi na brak szczegółowych danych o powierzchni użytkowej budynków w bazie danych transakcyjnych, powierzchnię użytkową przyjęto jako 85% jako powierzchni zabudowy pierwszej kondygnacji, a powierzchnię kondygnacji zlokalizowanych na poddaszu jako 70% powierzchni kondygnacji niższych.

- h) Zanotowane ceny transakcyjne w analizowanym segmencie rynku (zabudowa mieszkalna jednorodzinna) zawierają się w przedziale pomiędzy ok. 3.417 zł/m<sup>2</sup> a 5.945 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej domu mieszkalnego.

Na podstawie analizy stwierdzono, że w badanym okresie wpływ czasu nie miał wpływu na ceny nieruchomości. Stąd przyjęto współczynnik korygujący, uwzględniający zmiany poziomu cen na skutek wpływu czasu  $K=1,0$ . W dalszej analizie współczynnik ten pomija się.

## 8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

### 8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego – jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej zapisanej w księdze wieczystej KW nr GW1S/00000985/3 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawy do ich sprzedaży w trybie przepisów art. 56a prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

### 8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

#### Definicja wartości rynkowej

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna szacunkowa cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

#### Interpretacja definicji wartości rynkowej

1. Pojęcie jej najbardziej prawdopodobna cena oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.
2. Pojęcie możliwa do uzyskania na rynku oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.
3. Pojęcie w dniu wyceny stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.

Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym.

Aby określona wartość stanowiła jej najbardziej prawdopodobną cenę, powinny być spełnione następujące warunki:

1. strony umowy są od siebie niezależne – czyli strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
2. nie działają w sytuacji przymusowej – każda ze stron ma motywację do zawarcia transakcji i nie jest do niej zmuszona przez szczególne okoliczności. Zawarcie transakcji bez przymusu wymaga także przyjęcia założenia, że zarówno kupujący, jak i sprzedający nieruchomość działają z rozeznaniem i że postępują rozważnie.  
Przyjmuje się, że są oni wystarczająco poinformowani o charakterze i cechach przedmiotu transakcji, jego aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Ponadto zakłada się, że każda strona wykorzystuje te informacje, działając we własnym interesie, oraz że w sposób rozważny dąży do uzyskania najlepszej dla siebie ceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.
3. kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która chce dokonać zakupu i która nie jest zmuszona do kupna. Określenie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i który nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Rzeczoznawca majątkowy nie może przyjmować nierealnych założeń dotyczących warunków panujących na rynku ani też zakładać, że wartość rynkowa jest większa aniżeli cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na rynku.
4. sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy – oznacza to osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku, jakakolwiek byłaby to cena. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego właściciela.
5. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku – sformułowanie to oznacza, że składnik mienia jest zaprezentowany na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia go po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców.

Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

**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

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o cenach transakcyjnych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

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 porównywania parami**.

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 porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

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 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.

**Zgodnie z art. 313 ust. 2 prawa upadłościowego sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych syndykowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.**

#### 8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Przy wykorzystaniu metody porównywania parami zrealizowano następującą procedurę:

- 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,
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach wg poniższej formuły.

$$W_R = C_{1m^2 p.u.} \times P_u \times E$$

$C_{1m^2 p.u.}$  – średnia arytmetyczna cena z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

$P_u$  – powierzchnia użytkowa

$E$  – współczynnik eksperta – w przedziale 0,80 - 1,2 uwzględniający cechy i czynniki nie ujęte w zbiorze cech populacji cen transakcyjnych przyjętych do analizy

Wartość rynkową 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 10. niniejszego operatu.

#### 9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA - OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Spośród kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 8 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość.

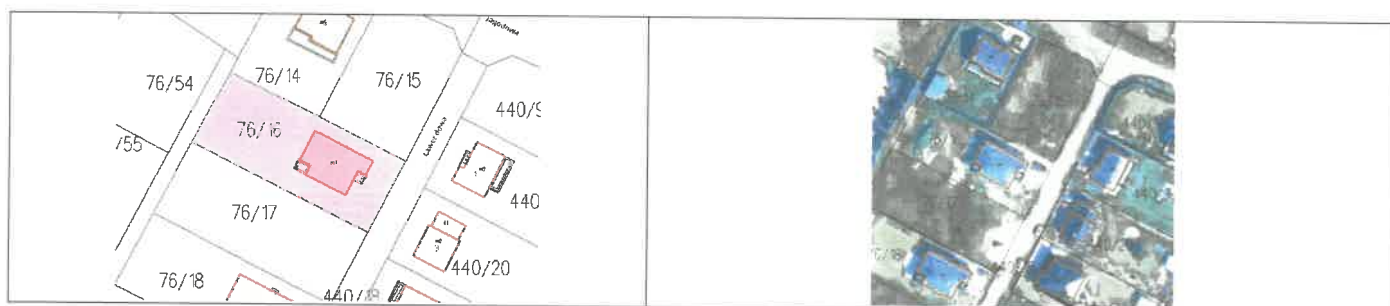
Transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Słubicach (miasto i gmina) oraz Kostrzynie nad Odrą o powierzchni powyżej 500 m<sup>2</sup> zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wybudowanymi po 2000 r. przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli.

| Lp.                                                                               | data transakcji | położenie                                         | opis                                                                                                                                                                                    | pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | cena transakcyjna [zł] / cena zł m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                                                                 | 24.07.2024      | Kostrzyn nad Odrą<br>ul. Owocowa 1,<br>dz. 485/40 | Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 86 m <sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 118,25 m <sup>2</sup> dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Działka ogrodzona. Uzbrojenie działki pełne. | 579                           | 4651                                            |
|  |                 |                                                   |                                                                                                       |                               |                                                 |

| Lp.                                                                                 | data transakcji | położenie                                        | opis                                                                                                                                                                        | pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | cena transakcyjna [zł / m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| 2                                                                                   | 12.01.2024      | Kostrzyn nad Odrą<br>ul. Wąska 10,<br>dz. 1303/8 | Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 188 m <sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 159,8 m <sup>2</sup> . Jednokondygnacyjny Działka ogrodzona. Uzbrojenie działki pełne. | 1142                          | 5944,93                                  |
|  |                 |                                                  |                                                                                         |                               |                                          |

| Lp. | data transakcji | położenie                                        | opis                                                                                                                                                                                                                                                                                   | pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | cena transakcyjna [zł / m <sup>2</sup> ] |
|-----|-----------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| 3   | 17.08.2023      | Kostrzyn nad Odrą<br>ul. Lawendowa,<br>dz. 76/16 | Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 182 m <sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 154,7 m <sup>2</sup> . Jednokondygnacyjny Działka nieogrodzona. Uzbrojenie działki pełne (kanalizacja lokalna). Przedmiotem transakcji jest również udział w działce stanowiącej drogę dojazdową. | 1209                          | 5481,58                                  |





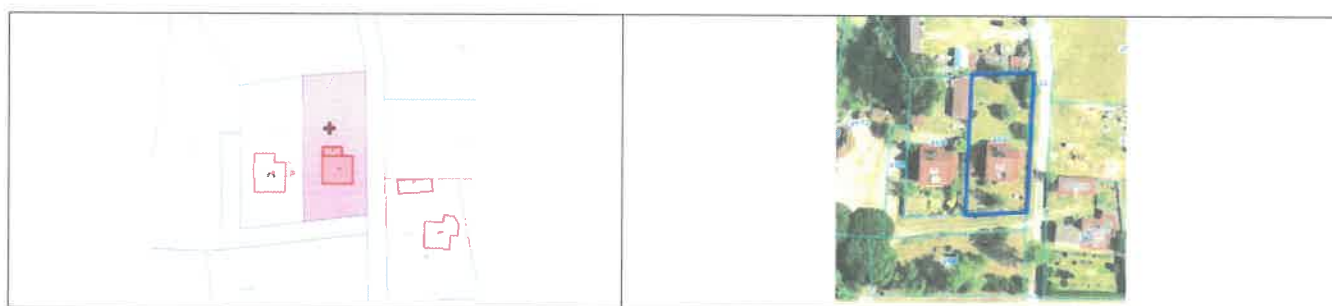
| Lp. | data transakcji | położenie                                          | opis                                                                                                                                                                                        | pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | cena transakcyjna [zł] / cena zł m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 4   | 30.06.2023      | Kostrzyn nad Odrą<br>ul. Chopina 54,<br>dz. 492/46 | Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 149 m <sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 204,88 m <sup>2</sup> . Dwukondygnacyjny Działka ogrodzona, zagospodarowana. Uzbrojenie działki pełne. | 540                           | 3416,72                                         |

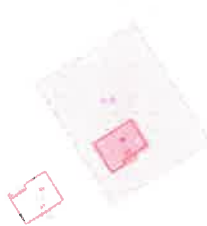


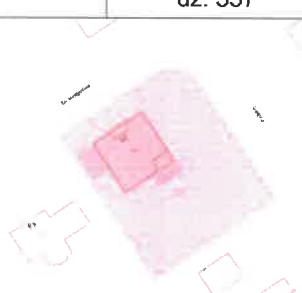
| Lp. | data transakcji | położenie                                        | opis                                                                                                                                                                                       | pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | cena transakcyjna [zł] / cena zł m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 5   | 20.06.2023      | Kostrzyn nad Odrą<br>ul. Złota 10,<br>dz. 584/28 | Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 132 m <sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 181,5 m <sup>2</sup> . Dwukondygnacyjny Działka ogrodzona, zagospodarowana. Uzbrojenie działki pełne. | 673                           | 5509,64                                         |



| Lp. | data transakcji | położenie                               | opis                                                                                                                                                                                                             | pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | cena transakcyjna [zł] / cena zł m <sup>2</sup> |
|-----|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 6   | 25.06.2024      | Słubice, Nowe Biskupice 16B<br>dz. 31/3 | Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 99 m <sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 136,12 m <sup>2</sup> . Dwukondygnacyjny Działka ogrodzona, zagospodarowana. Uzbrojenie działki pełne (kanalizacja lokalna). | 905                           | 4407,71                                         |



| Lp.                                                                               | data transakcji | położenie                           | opis                                                                                                                                                                                                       | pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | cena transakcyjna [zł] / cena zł m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 7                                                                                 | 10.05.2024      | Słubice, Nowe Biskupice 83 dz.61/18 | Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 110 m <sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 151,25 m <sup>2</sup> . Dwukondygnacyjny Działka do zagospodarowania. Uzbrojenie działki pełne (kanalizacja lokalna). | 1354                          | 5494,21                                         |
|  |                 |                                     |                                                                                                                         |                               |                                                 |

| Lp.                                                                                 | data transakcji | położenie                                    | opis                                                                                                                                                                                     | pow. gruntu [m <sup>2</sup> ] | cena transakcyjna [zł] / cena zł m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| 8                                                                                   | 28.03.2024      | Słubice, Kunowice ul. Szmaragdowa 20 dz. 337 | Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 176 m <sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 242 m <sup>2</sup> . Dwukondygnacyjny Działka ogrodzona, zagospodarowana. Uzbrojenie działki pełne. | 1440                          | 5371,90                                         |
|  |                 |                                              |                                                                                                      |                               |                                                 |

|                                                    |                        |                              |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>cena średnia</b>                                | <b>C<sub>śr</sub></b>  | <b>5035 zł/m<sup>2</sup></b> |
| <b>cena maksymalna</b>                             | <b>C<sub>max</sub></b> | <b>5945 zł/m<sup>2</sup></b> |
| <b>cena minimalna</b>                              | <b>C<sub>min</sub></b> | <b>3417 zł/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Δ C = C max – C min = 2528 zł/m<sup>2</sup></b> |                        |                              |

Po przeanalizowaniu rynku lokalnego oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalono następujące cechy rynkowe i wagi tych cech, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny:

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.

| Lp | Rodzaj cechy                                 | Waga cechy | Stopniowanie cech rynkowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Lokalizacja                                  | 20%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>bardzo dobra</i> – strefa w niewielkim oddaleniu od centrum miejscowo z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej.</li> <li>- <i>dobra</i> – strefa pośrednia o mniejszej atrakcyjności z dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej</li> <li>- <i>średnia</i> - strefa peryferyjna, utrudniony dostęp do obiektów użyteczności publicznej, źle skomunikowana.</li> </ul>                                                                                                                  |
| 2  | Wielkość budynku<br>Rodzaj zabudowy          | 20%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>bardzo dobry</i> – zabudowa wolnostojąca lub szeregowa, pow. użytkowa w przedziale 150m<sup>2</sup> - 220m<sup>2</sup></li> <li>- <i>dobry</i> – zabudowa wolnostojąca, pow. użytkowa w przedziale 100m<sup>2</sup>-150m<sup>2</sup>,</li> <li>- <i>średni</i> – pow. użytkowa poniżej 100m<sup>2</sup> i powyżej 220m<sup>2</sup>,</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| 3  | stan techniczny i standard budynku           | 40%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>bardzo dobry</i> - <i>bardzo dobra</i> jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne</li> <li>- <i>dobry</i> - <i>dobra</i> jakość materiałów wykończeniowych i prac budowlanych oraz standard wyposażenia sanitarnego</li> <li>- <i>średni</i> – przestarzałe systemy grzewcze, zużyte i przestarzałe materiały wykończeniowe i elementy wyposażenia sanitarnego</li> <li>- <i>dostateczny</i> - budynek przeznaczony do remontu lub wykończenia deweloperskiego</li> </ul> |
| 4  | Wyposażenia w media                          | 10%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>bardzo dobre</i> – pełna infrastruktura</li> <li>- <i>dobre</i> – brak kanalizacji ogólnospławnej lub gazu</li> <li>- <i>dostateczne</i> – brak kanalizacji i gazu</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5  | Powierzchnia działki i stan zagospodarowania | 10%        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>bardzo dobra</i> – wielkość pozwalająca na swobodną zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem, działka b. dobrze zagospodarowana, garaż w bryle budynku lub wolnostojący</li> <li>- <i>dobra</i> – wielkość pozwalająca na zagospodarowanie powierzchni zgodnie z przeznaczeniem, działka zagospodarowana, garaż w bryle budynku,</li> <li>- <i>średnia</i> – dostateczne wykorzystanie powierzchni, działka częściowo zagospodarowana, brak garażu</li> </ul>                                            |

Przedmiotowe cechy różnicujące nie mają charakteru uniwersalnego i dotyczą przede wszystkim nieruchomości porównywalnych z przedmiotem oszacowania:

Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości:

- I. – nieruchomość opisana pod pozycją 2,
- II. – nieruchomość opisana pod pozycją 4,
- III. – nieruchomość opisana pod pozycją 5.

## SZACOWANIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRAWA WŁASNOŚCI

### Obliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku:

|                                                        |                  |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| cena średnia                                           | C <sub>śr</sub>  | 5035 zł/m <sup>2</sup> |
| cena maksymalna                                        | C <sub>max</sub> | 5945 zł/m <sup>2</sup> |
| cena minimalna                                         | C <sub>min</sub> | 3417 zł/m <sup>2</sup> |
| $\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2528 \text{ zł/m}^2$ |                  |                        |

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono następujące wagi cech

| Rodzaj cechy                                 | Zakres kwotowy cechy [zł/m <sup>2</sup> ]             |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Lokalizacja ogólna                           | 20% z 2528 zł/m <sup>2</sup> = 506 zł/m <sup>2</sup>  |
| Wielkość budynku, rodzaj zabudowy            | 20% z 2528 zł/m <sup>2</sup> = 506 zł/m <sup>2</sup>  |
| Stan techniczny i standard budynku           | 40% z 2528 zł/m <sup>2</sup> = 1010 zł/m <sup>2</sup> |
| Wyposażenie w media                          | 10% z 2528 zł/m <sup>2</sup> = 253 zł/m <sup>2</sup>  |
| Powierzchnia działki i stan zagospodarowania | 10% z 2528 zł/m <sup>2</sup> = 253 zł/m <sup>2</sup>  |
| <b>Razem</b>                                 | <b>100% = 2528 zł/m<sup>2</sup></b>                   |

### Ocena nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

#### Uzasadnienie przyjętych współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości:

##### Uzasadnienie przyjętych ocen:

Lokalizacja ogólna – ze względu na położenie w niewielkim oddaleniu od centrum miejscowości z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej przyjęto jako bardzo dobrą.

Wielkość budynku – powierzchnia użytkowy 587,4 m<sup>2</sup>, przyjęto jako średnią.

Stan i standard budynku – *dobra jakość materiałów wykończeniowych i prac budowlanych oraz standard wyposażenia sanitarnego*, budynek o wysokim standardzie ze stopniem zużycia adekwatnym do wieku i okresu eksploatacji, przyjęto jako dobry,

Wyposażenie działki w media – przyjęto jako bardzo dobre (pełne uzbrojenie),

Powierzchnia i stan zagospodarowania działki – *wielkość pozwalająca na zagospodarowanie powierzchni zgodnie z przeznaczeniem, działka zagospodarowana, garaż w bryle budynku, działka w ostatnim czasie nieużytkowana*, przyjęto jako dobrą

| Lokalizacja                                    | Nieruchomość wyceniana | Nieruchomości przyjęte do porównania |                                   |                                 |
|------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                                                | Słubice, W. Witosa 46  | Kostrzyn nad Odrą, ul. Wąska 10      | Kostrzyn nad Odrą, ul. Chopina 54 | Kostrzyn nad Odrą, ul. Złota 10 |
| Cena [zł/m <sup>2</sup> ]                      |                        | 5 945                                | 3 417                             | 5509,64                         |
| Cechy porównawcze:                             |                        |                                      |                                   |                                 |
| 1 Lokalizacja ogólna                           | bardzo dobra           | bardzo dobra                         | bardzo dobra                      | bardzo dobra                    |
| 2 Wielkość budynku, rodzaj zabudowy            | średnia                | bardzo dobra                         | średnia                           | bardzo dobra                    |
| 3 Stan techniczny i standard budynku           | dobry                  | bardzo dobry                         | bardzo dobry                      | bardzo dobry                    |
| 4 Wyposażenie w media                          | bardzo dobre           | bardzo dobre                         | bardzo dobre                      | bardzo dobre                    |
| 5 Powierzchnia działki i stan zagospodarowania | dobra                  | bardzo dobra                         | bardzo dobra                      | bardzo dobra                    |

| Lp.                                     | Cechy                                               | Waga cechy  | Zakres kwotowy cechy zł/m <sup>2</sup> | Przyjęta poprawka zł/m <sup>2</sup> |                |                |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                         |                                                     |             |                                        | X – 1.                              | X – 2.         | X – 3.         |
| 1.                                      | Lokalizacja ogólna                                  | 20%         | 0 -506                                 | 0                                   | 0              | 0              |
| 2.                                      | Wielkość budynku, rodzaj zabudowy                   | 20%         | 0-506                                  | -506                                | 0              | -506           |
| 3.                                      | Stan techniczny i standard budynku                  | 40%         | 0- 1010                                | -336,67 zł                          | -336,67 zł     | -336,67 zł     |
| 4.                                      | Wyposażenie w media                                 | 10%         | 0 - 253                                | 0                                   | 0              | 0              |
| 5.                                      | Powierzchnia działki i stan zagospodarowania        | 10%         | 0 - 253                                | -126,50 zł                          | -126,50 zł     | -126,50 zł     |
|                                         | <b>Razem</b>                                        | <b>100%</b> | <b>0,00 – 2528</b>                     | <b>-969,17</b>                      | <b>-463,17</b> | <b>-969,17</b> |
| <b>Obliczenie wartości cząstkowych:</b> |                                                     |             |                                        |                                     |                |                |
|                                         | Cena zł/m <sup>2</sup>                              |             |                                        | 5 945                               | 3 417          | 5509,64        |
|                                         | Suma poprawek zł/m <sup>2</sup>                     |             |                                        | -969,17                             | -463,17        | -969,17        |
|                                         | Cena poprawiona zł/m <sup>2</sup>                   |             |                                        | 4 976                               | 2 954          | 4 540          |
|                                         | Wartość średniej arytm. 1m <sup>2</sup> powierzchni |             |                                        | $W_R 1m^2 = 4 157 \text{ zł}$       |                |                |

**Wartość rynkowa nieruchomości (W<sub>R</sub>) zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3 wg stanu rynku na dzień 21.03.2025 r.**

$$W_R = C_{1m^2 p.u.} \times P_u \times E$$

C<sub>1m<sup>2</sup> p.u.</sub> – średnia arytmetyczna cena z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach

P<sub>u</sub> – powierzchnia użytkowa

E – współczynnik eksperta – w przedziale 0,80 - 1,2 uwzględniający cechy i czynniki nie ujęte w zbiorze cech populacji cen transakcyjnych przyjętych do analizy

Mając na uwadze lokalizację nieruchomości w obszarze korytarza technicznego linii elektroenergetycznej (strefa wykluczeń zabudowy przeznaczony na stały pobyt ludzi) przyjęto E= 0,95

$$W_R = 587,4m^2 p.u. \times 4157 \text{ zł/m}^2 p.u. \times 0,95 = 2.319.504 \text{ zł}$$

**przyjęto**

$$\underline{W_R = 2.320.000 \text{ zł}}$$



## 10. 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.

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, stanowiąc 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 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 historyczne 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.

**Aby skutecznie zbyć nieruchomość zabudowaną przyjęto po analizie współczynnik 0,70, który określa (zdaniem autora niniejszego operatu) relację pomiędzy wartością rynkową a możliwą do zbycia wartością nieruchomości przy sprzedaży wymuszonej. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą i zakupił ją „szybko” jako okazję na rynku domów mieszkalnych. Współczynnik ten odpowiada też (jest analogią) obniżeniu ceny wywoławczej nieruchomości w drugiej licytacji prowadzonej przez komorników.**

**Określenie wartości nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3 w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).**

Stąd wartość likwidacyjną określa się wg formuły:

$$W_L = W_R \times K$$

gdzie:

- $W_L$  – wartość likwidacyjna nieruchomości
- $W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości
- $K$  – współczynnik korygujący, dla sprzedaży nieruchomości – przyjęto 0,70

**Wartość likwidacyjna ( $W_L$ ) nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3 wg stanu rynku na dzień 21.03.2025 r.**

$$W_L = 2\,320\,000 \text{ zł} \times 0,70 = 1\,624\,000 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_L = 1\,624\,000 \text{ zł}}}$$

## 11. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa nieruchomości ( $W_R$ ) zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2025 r.**

$$\underline{W_R = 2.320.000 \text{ zł}}$$

**Wartość likwidacyjna ( $W_L$ ) nieruchomości zapisanej w KW Nr GW1S/00000985/3  
wg stanu rynku na dzień 21.03.2025 r.**

$$\underline{W_L = 1\,624\,000 \text{ zł}}$$

### Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **2.320.000 zł** odpowiada wartości rynkowej, a kwota **1.624.000 zł** wartości likwidacyjnej nieruchomości położonej w Słubicach przy ul. Wincentego Witosa 46, gm. Słubice, stanowiąca działkę oznaczoną nr ewid. 296/44 o powierzchni 5794 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Nieruchomość posiada urzędzoną księgę wieczystą Nr GW1S/00000985/3 prowadzoną Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych. wg. stanu rynku na 21.03.2025 r. Przy określaniu wartości uwzględniono lokalizację szczegółową, stan i standard wykończenia budynku oraz zagospodarowanie działki.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Podstawą określenia wartości była szczegółowa analiza rynku lokalnego. Wartość określono w oparciu o udokumentowane transakcje rynkowe kupna – sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w mieście i gminie Słubice oraz Kostrzynie nad Odrą. Podane wartości odzwierciedlają typowe zachowania rynkowe i nie uwzględniają indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Na rynku lokalnym istnieje wiele ofert sprzedaży domów jednorodzinnych.

W tej sytuacji uznaje się wartość rynkową i wartość likwidacyjną określoną w niniejszym operacie za prawidłową – odpowiadającą realiom rynku lokalnego. Biorąc pod uwagę lokalizację szczegółową, stan i standard nieruchomości, istniejące uzbrojenie, zagospodarowanie nieruchomości, otoczenie nieruchomości - nie wydaje się to być wartością zawyżoną, pozwalającą na **sprzedaż w trybie przepisów prawa upadłościowego.**

### KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości,
- 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 Zlecniodawcy 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 dzień 21.03.2025 r. podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1S/00000985/3 przeprowadzonego dnia 25.03.2025 r.
- 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 Wielkopolski, 25 marca 2025 r.



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA DOJAZD I ZAGOSPODAROWANIE

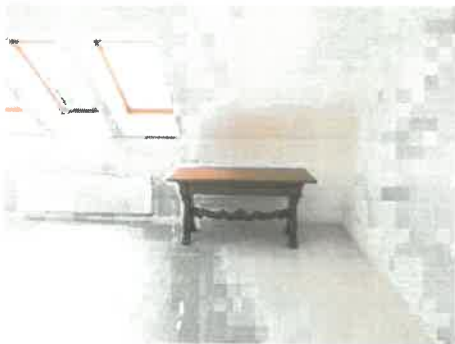


## DOM











Urząd Miejski  
69-100 Słubice  
ul. Akademicka 1  
tel. 095/53571 do 75, fax 095/53571  
P 000526742 (25)

Słubice, dnia 02-10-2000r.

Nasz znak: RG-I-7356-236/T-31/97/2000

# Z A S W I A D C Z E N I E

Zaswiadcza się, że Pan/i/ Jacek i Iwona Mawrzyniakowie  
zam. w Słubicach przy ulicy Kopernika  
nr 53 wybudował/a/ budynek mieszkalny  
jednorodzinny wolnostojący  
o pow. użytkowej 587,40 m2, kubaturze 2320 m3,  
na działce w Słubicach przy ul. Witosa  
nr 46 nr ewidencyjny działki 296/44 na  
podstawie pozwolenia na budowę nr RG-II-7351/43/T-31/97  
z dnia 06-03-1997r. wydanego przez Urząd Miejski  
w Słubicach

Obiekt został oddany do użytku.

Zaswiadczenie wydaje się celem ujawnienia wybudowanego obiektu w  
Księdze wieczystej.

Otrzymują:

1. Wydział Finansowo-Księgowy w miejscu

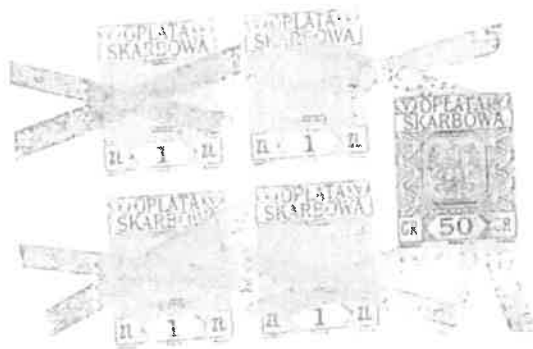
2. a/a

3. 10. 2000 Jacek Mawrzyniak

Z-ca BURMISTRZA SŁUBIC

mgr inż. Tadeusz Wójtowicz

10.10.2000 10.03



10.10.2000 10.03

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)

## DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Numer bieżący nieruchomości | 5 | Nr podstawy wpisu |
|                             |   | ---               |

## Działki ewidencyjne

|                                                                        |                                               |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                 | ---                                           | Nr podstawy wpisu |
| Numer działki                                                          | 296/44                                        | 1, 2, 3           |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) | Lp. 1. 1 LUBUSKIE, SŁUBICKI, SŁUBICE, SŁUBICE |                   |
| Ulica                                                                  | WITOSA NR 46                                  |                   |
| Sposób korzystania                                                     | DZIAŁKA ZABUDOWANA                            |                   |

|                            |           |                   |
|----------------------------|-----------|-------------------|
| Obszar całej nieruchomości | 0,5794 HA | Nr podstawy wpisu |
|                            |           | ---               |

## Komentarz do migracji

|                                                                                                    |   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 5 | Nr podstawy wpisu |
|                                                                                                    |   | ---               |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                   |
| 1                 | <b>OPIS I MAPA; 314</b><br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>//00000160/93/, 1993-04-23 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)                     |
| 2                 | <b>WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH; 45,46</b><br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW.//00000405/98/, 1998-02-20 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu) |
| 3                 | <b>OPIS I MAPA; 58</b><br>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW.//00002657/00/, 2000-10-05 00:00:00, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)               |

[Powrót](#)



**NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

[Dział I-O](#)

[Dział I-Sp](#)

[Dział II](#)

[Dział III](#)

[Dział IV](#)

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

## DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

## Właściciele

|                                                                                                    |                                                                                          |   |      |     |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---|------|-----|-------------------|
| Lp. 1.                                                                                             | ---                                                                                      |   |      |     | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)       | Lp. 1.                                                                                   | 2 | 1 /1 | --- | 24                |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON, KRS) | M.B.B. LOGISTICS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, SŁUBICE, 080409497, 0000348827 |   |      |     |                   |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 24                | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 2551 / 2018, 2018-03-22, PRZEMYSŁAWA BAC, SŁUBICE; 357-360<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GW1S/00001125/18/001, 2018-03-22 18:17:00, 2018-04-13-11.11.23.615465, NIE, 353-355<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

[Powrót](#)

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

|                           |                            |                          |                           |                          |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <a href="#">Dział I-O</a> | <a href="#">Dział I-Sp</a> | <a href="#">Dział II</a> | <a href="#">Dział III</a> | <a href="#">Dział IV</a> |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ. KW. / GW15 / 6232 / 24 / 1 - 2024-12-19, 11:56:52 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI

**Komentarz do migracji**

|                                                                                                    |   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
|                                                                                                    |   | Nr podstawy wpisu |
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 1 | ---               |

**Powrót**

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

[Dział I-O](#)[Dział I-Sp](#)[Dział II](#)[Dział III](#)[Dział IV](#)

## DZIAŁ IV - HIPOTEKA

|                                                                        |                                                                                                |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                     |                   |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                 | ---                                                                                            |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                     | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                            | 12                                                                                             |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                     | 36                |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                           | HIPOTEKA PRZYMUSOWA                                                                            |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                     |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                 | 3 864 419,00 (TRZY MILIONY OSIEMSET SZEŚCZDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE CZTERYSTA DZIEWIĘTNĄSCIE) ZŁ |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                     |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) | Lp. 1.                                                                                         | 1                                                                                                                   | NALEŻNOŚĆ PIENIĘŻNA Z TYTUŁU NIENALEŻNEGO ZWROTU W PODATKU PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG ZA MIESIĄCE OD STYCZNIA 2020 R. DO PAŹDZIERNIKA 2020 R. ORAZ GRUDZIEŃ 2020 R. |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                  |                                                                                                |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                     |                   |
| Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)                | Lp. 1.                                                                                         | SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK LUBUSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO, ZIELONA GÓRA, 978066438, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA |                                                                                                                                                                     |                   |

## Komentarz do migracji

|                                                                                                    |   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej | 4 | Nr podstawy wpisu |
|                                                                                                    |   | ---               |

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 36                | ZARZĄDZENIE ZABEZPIECZENIA, 0871-SEW.712.10.2023.1, 2023-07-28, NACZELNIK LUBUSKIEGO URZĘDU SKARBOWEGO W ZIELONEJ GÓRZE; 682-683<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./GW1S/00003417/23/001, 2023-08-08 14:55:00, 2023-11-15-10.30.56.778549, NIE, 678-679<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

[Powrót](#)