

## **BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI**

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

# **OPERAT SZACUNKOWY**

**Przedmiot wyceny** - działka gruntu numer nr 210/45 o pow. 1958 m<sup>2</sup> dla której prowadzona jest księga wieczysta GW1G/00089692/8

**Lokalizacja** - Wojcieszyce, obręb nr 08, gmina Kłodawa, powiat gorzowski, woj. lubuskie

**Właściciel** - Izabela Agnieszka i Jacek małż. Łukowiak

**Cel wyceny** - określenie wartości rynkowej w nieruchomości jako podstawy do ustalenia ceny jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego

**Zleceniodawca** - Syndyk masy upadłości Pani Izabeli Agnieszki Łukowiak

### **WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ objętej KW Nr GW1G/00089692/8**

**$W_R = 132\ 000\ \text{zł}$**

**Wartość likwidacyjna udziału 1/2 Pani Izabeli Agnieszki Łukowiak ( $W_{LU}$ )  
wg stanu rynku na dzień 04.08.2020r.**

**$W_{LU} = 33.000\ \text{zł}$**

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 04 sierpień 2020 r.

## Podsumowanie dla Zleceniodawcy

### 1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest udział  $\frac{1}{2}$  Pani Izabeli Agnieszki Łukowiak w nieruchomości położonej w Wojcieszycach (gmina Kłodawa, powiat gorzowski, województwo lubuskie) stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 210/45 o pow. 1958 m<sup>2</sup>, przeznaczoną na cele zabudowy mieszkaniowej i usług.

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp prowadzona jest księga wieczysta nr GW1G/00089692/8.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej udziału  $\frac{1}{2}$  w prawie własności nieruchomości niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym nr 210/45 o pow. 1958 m<sup>2</sup> położona w Wojcieszycach.

### 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$  w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GW1G/00089692/8 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do ustalenia ceny jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

### 3. Właściciel

Właścicielem wycenianej nieruchomości są Izabela Agnieszka Łukowiak w udziale  $\frac{1}{2}$  i Jacek Łukowiak w udziale  $\frac{1}{2}$ .

### 4. Przeznaczenie

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość jest objęty planem miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MN,G – tereny zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi i rzemiosłem.

### 5. Wartość nieruchomości

## WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ objętej KW Nr GW1G/00089692/8

**W<sub>R</sub> = 132 000 zł**

Wartość likwidacyjna udziału 1/2 Pani Izabeli Agnieszki Łukowiak (W<sub>LU</sub>)  
wg stanu rynku na dzień 04.08.2020r.

**W<sub>LU</sub> = 33.000 zł**

### 6. Uzasadnienie i klauzule

#### UZASADNIENIE:

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiada typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego i analiza transakcji nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych.

Ponadto w okolicy znajduje się kilkadziesiąt wolnych działek przeznaczonych do sprzedaży.

Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się, że wartość rynkowa i wartość przy sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego zostały określone prawidłowo i trudno oczekiwać przy szybkiej sprzedaży wyższych kwot wobec alternatywnych ofert.

#### Klauzule:

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
- 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,
- przy określaniu wartości nie uwzględniono obciążeń hipotecznych zapisanych w Dziale IV księgi wieczystej KW nr GW1G/00089692/8.
- 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 biegle przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1G/00089692/8 przeprowadzonego dnia 04.08.2020r.,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,

- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 04 sierpień 2020r.

## SPIS TREŚCI

<b>1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</b> .....	<b>6</b>
<b>2. CEL WYCENY</b> .....	<b>6</b>
<b>3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH</b> .....	<b>6</b>
3.1. Podstawa formalna .....	6
3.3. Podstawy metodologiczne .....	6
3.4. Źródła danych merytorycznych .....	7
<b>4. DATA WYCENY</b> .....	<b>7</b>
<b>5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>7</b>
5.1. Stan prawny nieruchomości.....	7
5.2. Przeznaczenie nieruchomości określone zgodnie z art. 154 ugn.....	7
5.3. Obciążenia nieruchomości.....	8
5.4. Stan użytkowy nieruchomości.....	10
<b>6. ANALIZA RYNKU</b> .....	<b>13</b>
<b>7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY</b> .....	<b>14</b>
7.1. Określenie rodzaju wartości.....	14
7.2. Metoda i technika wyceny.....	16
<b>8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b> .....	<b>17</b>
8.1. Wycena nieruchomości – działka nr 210/45 ,.....	17
8.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej.....	22
(sprzedaż wymuszona).....	22
<b>9. UWAGI KOŃCOWE I KLAUZULE</b> .....	<b>24</b>

Załączniki :

- wydruk KW GW1G/00089692/8,
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

## 1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego jest udział  $\frac{1}{2}$  Pani Izabeli Agnieszki Łukowiak w nieruchomości położonej w Wojcieszycach (gmina Kłodawa, powiat gorzowski, województwo lubuskie) stanowiącej niezabudowaną działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 210/45 o pow. 1958 m<sup>2</sup>, przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usług.

Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp prowadzona jest księga wieczysta nr GW1G/00089692/8.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej udziału  $\frac{1}{12}$  w prawie własności nieruchomości niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym nr 210/45 o pow. 1958 m<sup>2</sup> położona w Wojcieszycach.

## 2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału  $\frac{1}{2}$  w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GW1G/00089692/8 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do ustalenia ceny jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

## 3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych

### 3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości Pani Izabeli Agnieszki Łukowiak.

### 3.2. Podstawa prawna

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 .07.1982
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

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

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

### 3.3. Podstawy metodologiczne

- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych wyd. II, wyd: Educaterra 2018,
- Ryszard Cymerman Andrzej Hopfer, Zasady i procedury wyceny nieruchomości wyd. PFSRZM 2016,
  - Przykłady Wycen Nieruchomości pod redakcją M. Cyran, wyd. IDM - 2014r.
  - Sabina Zróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych) wyd: Educaterra 2006,
  - Hozer Józef, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
  - Ewa Kucharska –Stasiak, Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz  
ul. Słowackiego 1B/9 66 -400 Gorzów Wlkp.  
biuro – ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.

rzecoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz  
upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300)  
e- mail janusz.mojsiewicz@wp.pl

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

#### 3.4. Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 27.07.2020
- dane z Ewidencji gruntów,
- przeznaczenie terenu określone zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami
- wydruk z EKW ksiąg wieczystych KW nr GW1G/00089692/8,
- geoportal powiatu gorzowskiego,
- dane własne o transakcjach kupna-sprzedaży.

#### 4. Data wyceny

- data oględzin nieruchomości - 27 lipiec 2020 r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 04 sierpień 2020 r.
- data, na którą określono stan przedmiotu wyceny - 04 sierpień 2020 r.
- data sporządzenia operatu - 04 sierpień 2020 r.

#### 5. Określenie stanu nieruchomości

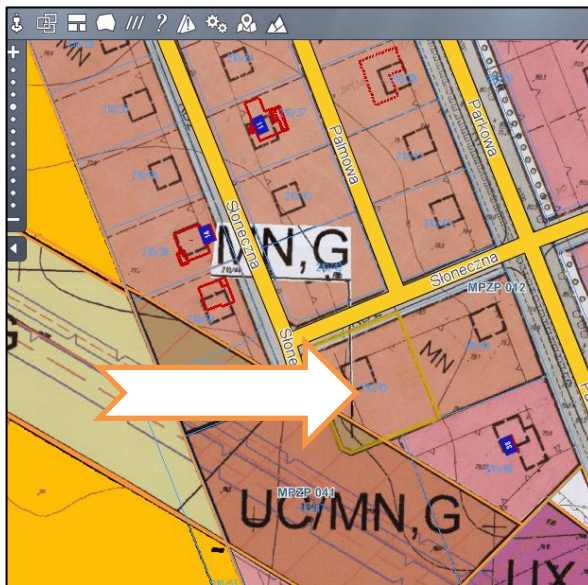
##### 5.1. Stan prawny nieruchomości

Na podstawie zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00089692/8, prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. stwierdzono, że będąca przedmiotem wyceny nieruchomość w chwili wyceny stanowi niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 210/45 o pow. 1958 m<sup>2</sup>, położona w Wojcieszycach, (gmina Kłodawa, powiat gorzowski, woj. lubuskie), stanowi własność Izabeli Agnieszki Łukowiak w udziale 1/2 i Jacka Łukowiak w udziale 1/2. W ewidencji gruntów działka 210/45 oznaczona jest jako – R – grunty orne.

##### 5.2. Przeznaczenie nieruchomości określone zgodnie z art. 154 ugn

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

Na dzień dzisiejszy obszar, teren na którym znajduje się nieruchomość jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kłodawa przyjętą Uchwałą XXXVI/341/2002 z dnia 2002-08-28 - nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem MN,G – tereny zabudowy jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi i rzemiosłem.



### 5.3. Obciążenia nieruchomości

Księga wieczysta GW1G/00089692/8 zawiera następujące wpisy

- dział III – inny wpis –

1. prawo odkupu w okresie 5 lat od dnia nabycia nieruchomości **Agencja Nieruchomości Rolnych**, Warszawa, 01034470800657
2. Ostrzeżenie - wszczęcie egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz wierzyciela w sprawie KM 1715/11 **Stefan Żok** , 50080708079
3. Ostrzeżenie - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 1586/11 **Ag Investment Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością**, Poznań, 21122739300000
4. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 2220/11 **Ag Investment Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością**, Poznań, 21122739300000
5. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 2219/11 **Ag Investment Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością**, Poznań, 21122739300000
6. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 2221/11 **Ag Investment Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością**, Poznań, 21122739300000
7. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 2163/11 **Ag Investment Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością**, Poznań, 21122739300000
8. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 2218/11 **Ag Investment Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością**,



Poznań, 21122739300000

9. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 2169/12 **Phu "Iromex" Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Gorzów Wlkp., 21124820200000**
10. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 497/13 **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, Warszawa, 01629826300000**
11. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 404/13 **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, Warszawa, 01629826300000 Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Gorzów Wlkp., 00001775600000** osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa
12. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 159/13 **Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna, Warszawa, 01629826300000 Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Gorzów Wlkp., 00001775600000** osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa
13. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 1551/12 **Bank BPH Spółka Akcyjna, Kraków, 35053562600000**
14. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 1252/12 **Bank BPH Spółka Akcyjna, Kraków, 35053562600000**
15. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 1552/12 **Bank BPH Spółka Akcyjna, Kraków, 35053562600000**
16. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 1369/13 **Havelland-Expreß Frischdienst GMBH W Berlinie, Berlin**
17. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 694/14 **Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Spółka Akcyjna, Warszawa, 01221673600000**
18. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 1917/11 **Ag Investment Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Poznań, 21122739300000**
19. inny wpis - przyłączenie się do wszczętej egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. na rzecz kolejnego wierzyciela w sprawie KM 2426/18 **Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Wrocław, 140317429**

- dział IV – obciążenia hipoteczne :

- hipoteka umowna kaucyjna na kwotę **61400,00** (sześćdziesiąt jeden tysięcy czterysta) **zł** odsetki zmienne 6,09% kredyt – 2022.08.15 umowa nr 203-12227112/291/2007 z dnia 17.08.2007 celem zabezpieczenia spłaty kredytu mieszkaniowego własny kąt hipoteczny na rzecz **Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty**, Wrocław, 140317429
- hipoteka przymusowa na kwotę **19931,52** (dziewiętnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści jeden 52/100) **zł** – należność objęta tytułami wykonawczymi składki za okres 02.2011 r. - 08.2012 r. w kwocie 10.021,98 zł, odsetki, odsetki ( podatkowe ) za zwłokę od nieterminowo regulowanych składek, koszty upomnienia, koszty egzekucyjne, opłata dodatkowa na rzecz **Zakład Ubezpieczeń Społecznych**, Warszawa, 00001775600000, osoba prawna, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa

Wydruk z księgi wieczystej KW GW1G/00089692/8 dołączono do niniejszego operatu.

#### 5.4. Stan użytkowy nieruchomości

Nieruchomość położona jest w obrębie geodezyjnym 08 - Wojcieszycy (gmina Kłodawa, powiat gorzowski, woj. lubuskie) i wg ewidencji gruntów stanowi działkę rolną oznaczoną numerem ewidencyjnym nr 210/45 o pow. 1958 m<sup>2</sup> położona w Wojcieszycach.

**Wojcieszycy** – licząca niespełna tysiąc mieszkańców popegeerowska wieś sołecka o średniowiecznym rodowodzie, w pobliżu Gorzowa Wlkp., w gminie Kłodawa.

**Kłodawa** – wieś w Polsce położona w województwie lubuskim, w powiecie gorzowskim, w gminie Kłodawa. Gmina Kłodawa znajduje się w północno-zachodniej części województwa lubuskiego, w pobliżu Gorzowa Wielkopolskiego. Od północy graniczy z gminami Barlinek i Nowogródek Pomorski, od wschodu z gminą Strzelce Krajeńskie i gminą Santok, od zachodu z gminą Lubiszyn i od południa z miastem Gorzów Wielkopolski. Z punktu widzenia regionalizacji fizycznogeograficznej gmina jest położona w megaregionie Pozaalpejska Europa Środkowa, prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie, makroregionie Pojezierze Południowopomorskie i wchodzącym w jego skład mezoregionie Równina Gorzowska. Jest to teren o charakterze wyżynnym, ukształtowany pod wpływem procesów glacialnych najmłodszego, bałtyckiego zlodowacenia, porośnięty gęstymi lasami, gdzie występują liczne jeziora. Według regionalizacji przyrodniczo-leśnej gmina zalicza się do krainy I Bałtyckiej, dzielnicy 3 Pojezierze Wałecko-Myśliborskie, mezoregionu Równina Gorzowska

Gminę zamieszkuje 8506 osób

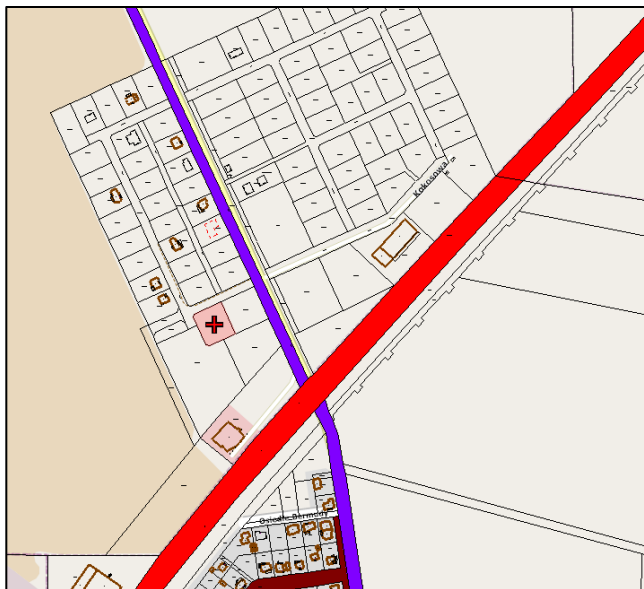
Główną funkcją gminy przez wiele lat była gospodarka leśno-drzewna i rolnictwo uzupełniane funkcjami pozarolniczymi, głównie w zakresie usług. Współcześnie w strukturze gospodarki gminnej wzrasta rola funkcji mieszkaniowej oraz turystyki i rekreacji, przy zmniejszającej się roli produkcji rolniczej i usług związanych z tym sektorem. W ciągu ostatnich kilkunastu lat bardzo dynamicznie zwiększa się liczba podmiotów gospodarczych, jednak ten przyrost dotyczy głównie bardzo małych przedsiębiorstw. W roku 2017 ich udział wynosił 97,8%. 80,2% gruntów na terenie gminy jest własnością Skarbu Państwa. Składa się na to głównie 69,1% gruntów leśnych oraz 8,8% użytków rolnych i 1,6% gruntów pod wodami. Drogi zajmują łącznie 1,6% powierzchni gminy. Użytki rolne zajmują prawie 23% powierzchni gminy, z czego 16% stanowią grunty orne, a 4,5% łąki. Przeważają gospodarstwa małe; średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi 6,9 ha, a w północnej części gminy jeszcze mniej, bo 2,8 ha. Największym przedsiębiorstwem rolnym jest Zakład Ogrodniczy Maciej Mularski, zajmujący się produkcją pomidorów w Różankach Szklarni, a ponadto dzierżawiący od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa znaczne obszary gruntów pozostałych po byłej Stacji Hodowli Roślin w Wojcieszycach.

Powiat gorzowski – powiat w Polsce (województwo lubuskie), utworzony w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Siedziba władz powiatu, Gorzów Wielkopolski, nie wcho-

dzi w jego skład, ma status miasta na prawach powiatu . Powiat położony jest w następujących regionach fizycznogeograficznych: Kotlina Gorzowska, i Kotlina Freienwaldzka. Graniczy z niemieckim krajem związkowym Brandenburgia. W granicach powiatu znajduje się Park Narodowy Ujście Warty.

W skład powiatu wchodzi: gminy miejskie: Kostrzyn nad Odrą; gminy miejsko-wiejskie: Witnica; gminy wiejskie: Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa, Lubiszyn, Santok oraz miasta Kostrzyn nad Odrą, Witnica

Położenie działki we wsi Wojcieszycy



źródło: <http://powiatgorzowski.geoportal2.pl/>

Oznaczenie wg ewidencji gruntów:

Województwo: lubuskie, Powiat – gorzowski, Obręb – 08 Wojcieszycy

Działka nr 210/45 o pow. 1958m<sup>2</sup> położona jest północnej części wsi Wojcieszycy na granicy z Gorzowem Wlkp.. Nieruchomość leży w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej usługowej ( salon samochodowy Toyoty) oraz w sąsiedztwie działek gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Działka posiadają kształt regularny zbliżony do prostokąta pozwalający na swobodną zabudowę. Działka na dzień wizji lokalnej jest niezabudowana, nieogrodzona. Położona jest w drugiej linii od drogi Wojcieszycy – Gorzów Wlkp.

Na podstawie map uzbrojenia terenu oraz w wyniku dokonanego wywiadu terenowego ustalono, że działka jest nieuzbrojona, posiada dostęp do sieci energetycznej sieci wodociągowej i gazowej. Uzbrojenie znajduje się w drodze. Do działki nr 210/45 prowadzi droga gruntowa.

widok ogólny działki



otoczenie



droga dojazdowa do kompleksu działek





## 6. Analiza rynku

- **Rodzaj rynku** – rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zabudowę mieszkaniową i usługową położonych na terenach gmin sąsiadujących bezpośrednio z miastem Gorzów Wlkp - forma transakcji – obrót pomiędzy osobami fizycznymi i osobami prawnymi.
- **Obszar rynku** - powiat gorzowski – gmina Kłodawa oraz pozostałe gminy przylegające bezpośrednio do miasta Gorzowa Wlkp.
- **Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z niezabudowanych działek gruntu , forma władania – prawo własności,
- **Ustalenia planu miejscowego** - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy oznaczone są jako tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub budownictwo z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- **Relacja między popytem a podażą** - po analizie ustalono, że rynek nieruchomości gruntowych jest dość stabilny, zanotowano kilkanaście transakcji sprzedaży działek gruntowych na terenach o funkcji mieszkaniowej.
- **Cechy użytkowe** – po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe ceny uzyskują nieruchomości posiadające dobry dojazd, skomunikowane z siecią dróg miejskich, mające dostęp do infrastruktury technicznej oraz działki o optymalnej powierzchni pozwalającej posadzić budynek mieszkalny oraz urządzić teren rekreacyjny.

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

- lokalizacja szczegółową,
- zagospodarowanie terenu,
- powierzchnia działki ,
- przeznaczenie w planie zagospodarowania terenu lub w studium ...
- uzbrojenie terenu,
- forma władania,
- dojazd do nieruchomości.
- Szczegółowy ich opis zawarto w pkt.8 poniżej.

**Przedział cen** - po dokonaniu szczegółowej analizy cen transakcyjnych ustalono, że dla nieruchomości nie zabudowanych w badanej grupie transakcji rynkowych ceny zawierają się w przedziale od 55,00zł/m<sup>2</sup> do 90,00 zł/m<sup>2</sup>. Do dalszej analizy przyjęto 11 transakcji nieruchomości

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.

## 7. Określenie sposobu wyceny

### 7.1. Określenie rodzaju wartości

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości jako podstawy do ustalenia ceny do celów sprzedaży wymuszonej. Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

#### Definicja wartości rynkowej

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce gruntami obowiązująca od 01.09.2019r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

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

#### Pojęcie **szacunkowa kwota**

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

#### Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

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

#### Pojęcie **w dniu wyceny**

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

**Pojęcie kwota jaką można uzyskać**

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

**Pojęcie nieruchomości**

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

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

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

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

**Pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na

dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

#### Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

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

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

## 7.2. Metoda i technika wyceny

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

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

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

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

Stosownie do paragrafu 4 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Stosownie do art.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „nieruchomość podobna” to taka, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na:

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

Przy wykorzystaniu ww. metody szacowania 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.
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej  $C_{min}$  oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej  $C_{max}$ .
- Określenie ceny średniej  $C_{sr}$  ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako  $[C_{min}/C_{sr}; C_{max}/C_{sr}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

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

gdzie:

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

$n$  – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości

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

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

### 7.3. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

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

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

## 8. Określenie wartości nieruchomości

### 8.1. Wycena nieruchomości – działka nr 210/45 ,

Zanotowane transakcje rynkowe gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe

działki przyjęte do analizy

Lp.	Data transakcji	Położenie	Nr działki	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	2020.06.22	Bogdaniec, gm. Bogdaniec	172/7	1300	100000	76,92
2.	2020.06.16	Kłodawa, gm. Kłodawa	123/8	1081	95000	87,88
3.	2020.05.23	Kłodawa, gm. Kłodawa	594/4	920	75000	81,52
4.	2020.05.22	Karnin, gm. Deszczno	183/12	1277	80000	62,65
5.	2020.05.11	Baczyna, Os. Sportowe gm. Lubiszyn,	284/52	1533	93200	60,80
<b>6.</b>	<b>2020.04.22</b>	<b>Ciecierzycy, gm. Deszczno</b>	<b>559/3</b>	<b>1175</b>	<b>68000</b>	<b>57,87</b>
7.	2020.03.19	Kłodawa, gm. Kłodawa	123/8	1081	80000	74,00

8.	2020.03.12	Kłodawa; Widokowa gm. Kłodawa	594/3	1139	69000	60,58
9.	2020.03.02	Czechów, gm. Santok	58/13	1579	120000	76,00
<b>10.</b>	<b>2020.02.12</b>	<b>Chwałęcice; Wrzosowa, gm. Kłodawa</b>	<b>140/11</b>	<b>900</b>	<b>80000</b>	<b>88,89</b>
11.	2020.01.27	Różanki, gm. Kłodawa	687/2	1781	130000	73,00
<b>cena średnia</b>					<b><math>C_{\text{śr}}</math> [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>72,74</b>
<b>cena maksymalna</b>					<b><math>C_{\text{max}}</math> [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>88,89</b>
<b>cena minimalna</b>					<b><math>C_{\text{min}}</math> [zł/m<sup>2</sup>]</b>	<b>57,87</b>

Uwaga: ceny transakcyjne zawierają udział w drogach dojazdowych (dla działek z dojazdem drogami wewnętrznymi)

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, do których, z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie rynku lokalnego określono cechy rynkowe działek gruntowych niezabudowanych (przeznaczonych w pzp lub studium) pod szeroko rozumiane funkcję mieszkaniową oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Przyjęto następujące wagi cech rynkowych gruntów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej położonych na obszarach terenów wiejskich zespołów zabudowy oraz zastosowane kryteria różnicujące przedstawia tabela:

#### 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 nieruchomości.

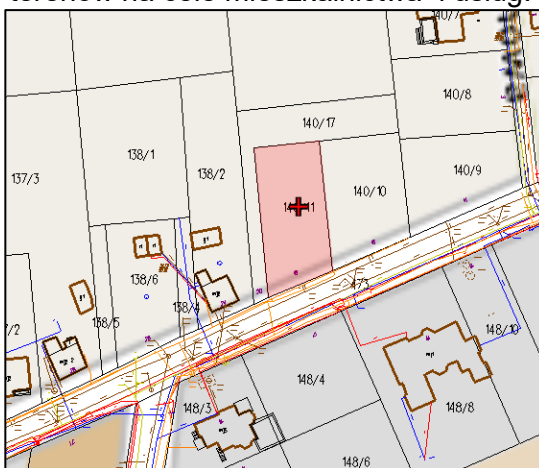
Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	20%	bardzo dobra – działki położone z dala od głównych tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu samochodowego, w sąsiedztwie terenów zielonych z bardzo dobrym dojazdem do centrum gminy dobra – teren pomiędzy lokalizacją b. dobrą i średnią średnia – pośrednia strefa ze złym skomunikowaniem z siecią dróg miejskich w pobliżu terenów przemysłowych
zagospodarowanie	30%	bardzo dobre – teren zagospodarowany + potencjalna możliwość polepszenia zagospodarowania dobre : a) teren zagospodarowany bez możliwości poprawy warunków zagospodarowania , b) teren do zagospodarowania z infrastrukturą osiedlową mediami, średnie – teren do zagospodarowania bez infrastruktury,

		niepełne media,
powierzchnia działki dla funkcji w pzp	10%	korzystna – 800m <sup>2</sup> – 2000m <sup>2</sup> dobra – 2000m <sup>2</sup> – 5000m <sup>2</sup> oraz 500m <sup>2</sup> - 800m <sup>2</sup> średnia – poniżej 500m <sup>2</sup> oraz pow. 5000m <sup>2</sup>
przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium ....	10%	dobre – funkcja terenu określona jest w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy złe – a) teren nie posiada funkcji określonej w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy b) konieczność zmiany istniejącej funkcji w pzp lub studium
uzbrojenie	20%	pełne – możliwość podłączenia wszystkich mediów komunalnych(woda, kanalizacja, en. elektryczna, gaz z sieci miejskiej) znajdujących się w pobliżu działki częściowe- brak części mediów lub wszystkie media w znacznym oddaleniu od działki – nie występują w przyległej drodze lub na sąsiedniej nieruchomości brak uzbrojenia– brak możliwości podłączenia jakichkolwiek mediów ( w znacznym oddaleniu)
dojazd-droga	10%	bardzo dobry – droga utwardzona skomunikowana z głównymi trasami komunikacyjnymi średni – dojazd drogą gruntową max. 200m od drogi utwardzonej, zły – brak drogi utwardzonej (droga gruntowa)

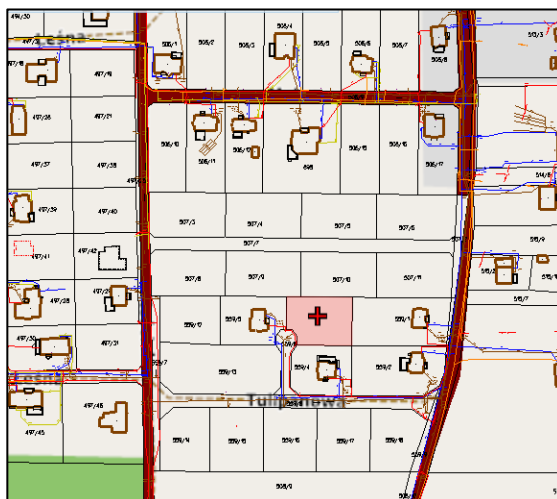
### Szacowanie wartości nieruchomości prawa własności

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej

**Cena max** – 88,89/m<sup>2</sup>, działka nr ewid. 140/11 o pow. 900m<sup>2</sup> położona w Chwałęcicach gm. Kłodawa , dojazd drogą utwardzoną, uzbrojenie (en.el. woda, kanalizacja w drodze przy działce) , przeznaczenie terenów na cele mieszkalnictwa i usług.



**Cena min** – 57,87zł/m<sup>2</sup>, działka nr ewid. 559/11 o pow. 1175m<sup>2</sup> położona w Ciecierzycach , gm. Deszczno dojazd drogą gruntową, uzbrojenie (en.el. woda, kanalizacji w zasięgu, brak gazu, przeznaczenie terenów na cele mieszkalnictwa i usług.



Ocena nieruchomości  $C_{\min}$ ,  $C_{\max}$  oraz nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość ( $C_{\min}$ )	Nieruchomość ( $C_{\max}$ )	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	dobra
2	zagospodarowanie	dobre	dobre	średnie
3	powierzchnia	korzystna	korzystna	korzystna
4	przeznaczenie	dobre	dobre	dobre
5	uzbrojenie	częściowe	pełne	częściowe
6	dojazd	średni	bardzo dobry	dobry

#### Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$C_{\min} = 57,87 \text{ zł/m}^2 ; C_{\max} = 88,89 \text{ zł/m}^2 ; C_{\text{śr}} = 72,74 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 88,89 \text{ zł/m}^2 - 57,87 \text{ zł/m}^2 = 31,02 \text{ zł/m}^2$$

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{57,87 \text{ zł/m}^2}{72,74 \text{ zł/m}^2} = 0,796$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{88,89 \text{ zł/m}^2}{72,74 \text{ zł/m}^2} = 1,222$$

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górnny	
1	lokalizacja szczegółowa	20%	0,1592	0,2444	0,2018
2	zagospodarowanie	30%	0,2388	0,3666	0,2388
3	powierzchnia	10%	0,0796	0,1222	0,1222
4	przeznaczenie	10%	0,0796	0,1222	0,1009
5	uzbrojenie	20%	0,1592	0,2444	0,1592

6	dojazd	10%	0,0796	0,1222	0,1009
<b>Suma:</b>		<b>1,00</b>	0,796	1,222	0,9238

**Uzasadnienie przyjętych współczynników korygujących dla wycenianych działek :**

Lokalizacja – dobra - przyjęto dla Wojcieszyc jako dobrą biorąc pod uwagę położenie na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, odległość od środków komunikacji, - w porównaniu do innych lokalizacji będących podstawą wyceny,

Zagospodarowanie – średnie – teren nieogrodzony, zarośnięty wysoką roślinnością, brak doprowadzonych en.el. i wody,

powierzchnia działki – korzystna – zgodnie z przyjętymi kryteriami,

Przeznaczenie – dobre – nieruchomość położona na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową z usługami

Uzbrojenie – częściowe – możliwość doprowadzenia en.el. oraz wody i gazu, brak kanalizacji

Dojazd – dobry - - drogą gruntową od drogi asfaltowej

**Obliczenie wartości prawa własności 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu jest następujące:**

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m<sup>2</sup> gruntu:

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

gdzie:

$C_{sr}$  – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

$K$  – współczynnik korekcyjny  $K = 1,0$ .

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 72,74 \text{ zł/m}^2 \times 0,9238 = 67,197 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto :

**Średnia wartość rynkowa 1m<sup>2</sup>**

$$W_{R 1m^2} = 67,20 \text{ zł/m}^2$$

**WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ objętej**

**KW Nr GW1G/00089692/8**

**działka nr 210/45, obr. Wojcieszycy**

wg. stanu na dzień 04.08.2020 r.

$$W_{R210/45} = 1958m^2 \times 67,20\text{zł/m}^2 = 131.577 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu do 1.000zł:

$$\underline{\underline{W_{R210/45} = 132\ 000 \text{ zł}}}$$

**WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU ½ PANI IZABELI AGNIESZKI ŁUKOWIAK W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ OBJĘTEJ KW NR GW1G/00089692/8 DZIAŁKA NR 210/45, OBR. WOJCIESZYCE**

WG. STANU NA DZIEŃ 04.08.2020 R.

$$W_{R210/45u} = 131.577 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 65.788 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu do 1.000zł:

$$\underline{W_{R210/45u}} = 66\ 000\ \text{zł}$$

## 8.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona)

### Definicja :

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

### Uwagi :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/2 PANI IZABELI AGNIESZKI ŁUKOWIAK W NIERUCHOMOŚCI – DZIAŁKA GRUNTU NR 210/45 W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA).**

#### Analiza:

W celu określenia wartości udziału w nieruchomości przy sprzedaży egzekucyjnej autor operatu analizował przetargi komornicze oraz odbył kilka rozmów z komornikami działającymi na rynku lokalnym. Na podstawie informacji uzyskanych od komorników ustalono, że egzekucja z udziałów w nieruchomości jest dość często prowadzona. Jej skuteczność jest względnie wysoka w przypadku dużych nieruchomości niezabudowanych, gdzie zniesienie współwłasności nie stanowi większego problemu.

Natomiast w przypadku sprzedaży udziałów w niewielkich nieruchomości niezabudowanych do transakcji dochodzi niezwykle rzadko. Większość egzekucji jest bezskuteczna, pomimo obniżenia ceny wywoławczej do 2/3 sumy oszacowania.

**Stąd oczywisty wniosek, że aby sprzedaż była skuteczna współczynnik dla sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, musi być niższy niż 2/3 tj. niższy niż 66,66% wartości oszacowania (wartości rynkowej).**

Aby skutecznie zbyć udział w niezabudowanej działce gruntu, przyjęto po analizie współczynnik 0,50, który określa (zdaniem autora niniejszego operatu) relację pomiędzy wartością rynkową a możliwą do zbycia wartością udziału przy sprzedaży wymuszonej.

Stąd wartość likwidacyjną udziału określa się wg formuły:

$$W_{LU} = W_R \times U \times K$$

gdzie:

- $W_{LU}$  – wartość likwidacyjna udziału w nieruchomości
- $W_R$  – wartość rynkowa nieruchomości
- $U$  – udział upadłego w nieruchomości – 1/2
- $K$  – współczynnik korygujący, dla sprzedaży udziału – przyjęto 0,50

### **Wartość likwidacyjna udziału 1/2 Pani Izabeli Agnieszki Łukowiak ( $W_{LU}$ )**

**wg stanu rynku na dzień 04.08.2020r.**

$$W_{LU} = 132.000 \times 1/2 \times 0,50 = 33\ 000 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_{LU} = 33.000 \text{ zł}}}$$

#### UZASADNIENIE:

Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiada typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu. Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego i analiza transakcji nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe. Wartość określono w podejściu porównawczym na podstawie udokumentowanych transakcji rynkowych.

Ponadto w okolicy znajduje się kilkadziesiąt wolnych działek przeznaczonych do sprzedaży. Biorąc powyższe pod uwagę uznaje się, że wartość rynkowa i wartość przy sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego zostały określone prawidłowo i trudno oczekiwać przy szybkiej sprzedaży wyższych kwot wobec alternatywnych ofert.

#### 9. Uwagi końcowe i klauzule

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa ,
- 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,
- przy określaniu wartości nie uwzględniono obciążeń hipotecznych zapisanych w Dziale IV księgi wieczystej KW nr GW1G/00089692/8.
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- dane otrzymane od Zleceniodawcy biegły przyjął w dobrej wierze, opracowanie niniejsze zostało wykonane przy założeniu prawdziwości dokumentów i informacji uzyskanych w toku czynności szacowania, autor w dobrej wierze wykorzystuje te dokumenty, na które powołał się w niniejszym operacie szacunkowym i nie bierze odpowiedzialności za ich prawdziwość i kompletność,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1G/00089692/8 przeprowadzonego dnia 04.08.2020r.,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,



- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 04 sierpień 2020 r.