BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI
Rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz
tel. kom 601 875 300 ; e- mail : janusz.mojsiewicz@wp.pl
Gorzów Wlkp., ul. Mieszka I 57 lok. Nr 6 , tel. 95 724 19 08

O P E R A T
SZACUNKOWY

Przedmiot wyceny - działki gruntu numer nr 319/3 i 319/4 o łącznej pow. 1596m^2

Lokalizacja - Gorzów Wlkp., ul. Siedlicka, woj. lubuskie.

Właściciel - Danuta Dorota i Jarosław małż. Strojczyk

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej udziału ½ w nieruchomości jako podstawy do ustalenia ceny jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego

Zleceniodawca – Syndyk Anita Pielin

OGÓŁEM WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU ½ PANA JAROSŁAWA STROJCZYKA W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ objętej KW Nr GW1G/00035503/4

W_R =60 000 zł

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości gruntowej w udziale ½ Pana Jarosława Strojczyka w nieruchomości gruntowej objętej KW Nr GW1G/00035503/4

W_{L1} = 45.000 zł

Sporządził:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JANUSZ MOJSIEWICZ
66-400 GORZÓW WLKP
UL. WIEJSKA 6A
TEL. 601 875300
UPRAWNIENIA NR 1077

Gorzów Wielkopolski, 26 luty 2022r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego są położone w Gorzowie Wlkp. ul. Siedlicka (województwo lubuskie) niezabudowane działkę oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 319/3 i 319/4 o łącznej pow. 1596m^2 przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. prowadzona jest księga wieczysta nr GW1G/0035503/4.

Zakres wyceny obejmuje – określenie wartości prawa własności w udziale ½ niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerami ewidencyjnymi 319/3 i 319/4 o łącznej powierzchni 1596 m^2 w Gorzowie Wlkp. ul. Siedlicka .

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w udziale ½ objętej księgą wieczystą nr GW1G/00035503/4 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 Danuta Dorota i Jarosław małż. Strojczyk.

4. Przeznaczenie

Nieruchomość położona jest na terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - działki numer 319/3 i 319/4 przeznaczone są na cele mieszkalnictwa.

5. Wartość nieruchomości

OGÓŁEM WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU ½ PANA JAROSŁAWA STROJCZYKA W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ objętej KW Nr GW1G/00035503/4

W_R =60 000 zł

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości gruntowej w udziale ½ Pana Jarosława Strojczyka w nieruchomości gruntowej objętej KW Nr GW1G/00035503/4

W_{L1} = 45.000 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 odpowiadają 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 mieszka-

niowe 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.

6. Daty istotne dla wyceny.

- data sporządzenia wyceny - 26.02.2021r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 18.02.2022r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :
  - stan techniczny - 18.02.2022r.
  - stan prawny - 18.02.2022r.
- data oględzin nieruchomości - 18.02.2022r.

7. Warunki i ograniczenia.

1. operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
2. 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,
3. 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,
4. dane o wysokości cen transakcyjnych zakupione Starostwie Powiatowym autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawowy obowiązek rejestracji cen i wartości,
5. przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązującego studium uwarunkowań (...) oraz mpzp gminy Lubiszyn,
6. niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości ,
7. w trakcie procesu wyceny nie uzyskano informacji o ewentualnych skażeniach i zanieczyszczeniach terenu lub braku takich skażeń i zanieczyszczeń,
8. stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej nr GW1G/0035503/4
9. autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
10. zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiejkolwiek 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,

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

Sporządził :

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JANUSZ MOJSIEWICZ
66-400 GORZÓW WLKP.
UL. WELSKA 5A
TEL. 601 875300
UPRAWNIENIA NR 1077

Gorzów Wlkp. 26 luty 2022r.

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. DATA WYCENY 7

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI 7

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 *8*

6. ANALIZA RYNKU 12

7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY 12

7.1. Określenie rodzaju wartości *12*

7.2. Metoda i technika wyceny *14*

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 16

8.1. Określenie wartości nieruchomości działek nr 319/3, i 319/4 w udziale ½ Pana Jarosława Strojczyka *16*

8.2. Określenie wartości nieruchomości w udziale ½ Pana Jarosława Strojczyka *20*

w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona) *20*

9. UWAGI KOŃCOWE I KLAUZULE 22

Załączniki :
- wydruk KW GW1G/0035503/4 ,
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem niniejszego operatu szacunkowego są położone w Gorzowie Wlkp. ul. Siedlicka (województwo lubuskie) niezabudowane działkę oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 319/3 i 319/4 o łącznej pow. 1596m^2 przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Gorzowie Wlkp. prowadzona jest księga wieczysta nr GW1G/0035503/4.

Zakres wyceny obejmuje – określenie wartości prawa własności w udziale ½ niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerami ewidencyjnymi 319/3 i 319/4 o łącznej powierzchni 1596 m^2 w Gorzowie Wlkp. ul. Siedlicka .

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości w udziale ½ objętej księgą wieczystą nr GW1G/00035503/4 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 Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości Pana Jarosława Strojczyka.

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 06.07.1982r.
- 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: Educaterra 2020,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości (metodyczne i prawne), wyd: Educaterra 2018,
- Zdzisław Małecki, Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości, wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady wycen nieruchomości, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina Źróbek, 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.

- Źróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. Źródła danych merytorycznych

- wizja lokalna w dniu 18.02.2022r.
- dane z Ewidencji gruntów,
- przeznaczenie terenu określone zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- wydruk z EKW ksiąg wieczystych KW nr GW1G/0035503/4 i GW1G/00097348/1,
- geoportal powiatu gorzowskiego,
- dane własne o transakcjach kupna-sprzedaży.

4. Data wyceny

- data sporządzenia wyceny	-	26.02.2022r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	18.02.2022r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny :		
- stan techniczny	-	18.02.2022r.
- stan prawny	-	18.02.2022r.
- data oględzin nieruchomości	-	18.02.2022r.

5. Określenie stanu nieruchomości

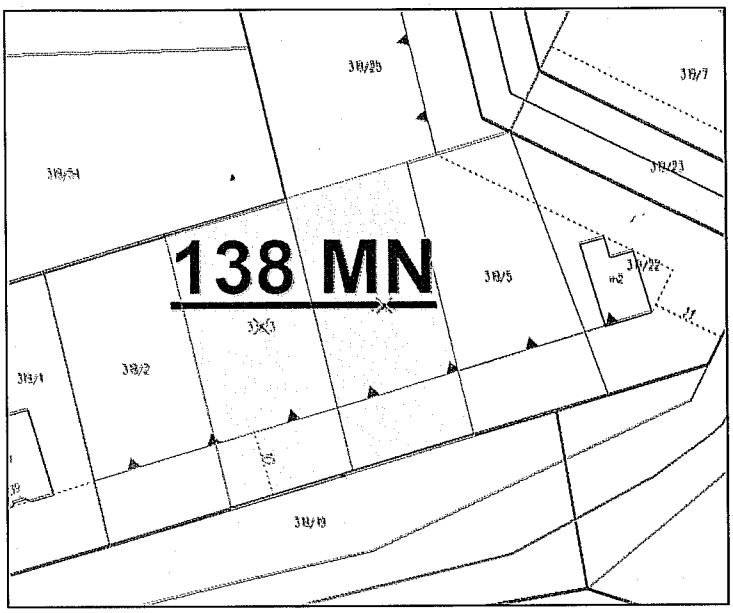
5.1. Stan prawny nieruchomości

Na podstawie zapisów KW nr GW1G/0035503/4, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. stwierdzono, że będąca przedmiotem wyceny nieruchomość w chwili wyceny stanowi niezabudowane działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi nr 319/3 i 319/4 o łącznej powierzchni 1596m^2 położona Gorzowie Wlkp. ul. Siedlicka, woj. lubuskie), stanowią własność Danuty Doroty i Jarosława małż. Strojczyk. W ewidencji gruntów działki 319/3 i 319/4 oznaczone jest jako – grunty rolne RIVb -1596m^2.

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 wyceny zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość. - nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym na cele mieszkalnictwa i oznaczona symbolem 138MN.



5.3. Obciążenia nieruchomości

KW GW1G/0035503/4 (dz. 319/3 i 319/4)

- istnieje wpis o treści - ogłoszenie upadłości dłużnika – osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Jarosława Strojczyka

- dział IV – obciążenia hipoteczne
  istnieje wpis
  - hipoteka przymusowa – 44987391 (czterdzieści cztery tysiące dziewięćset osiemdziesiąt siedem 91/100)zł składki za okres 02/2015 – 10/2015 – 29.050.94złotych – odsetki na dzień 02.03.2016r. – 941,00złotych - odsetki za zwłokę od nieterminowo regulowanych składek – liczone od dnia 03.03.2016r. do dnia wpłaty włącznie stanowiące 50% sumy wierzytelności głównej wraz z roszczeniem o świadczenia uboczne na rzecz ZUS Oddział w Gorzowie Wlkp.

5.4. Stan użytkowy nieruchomości

Nieruchomość położona jest w obrębie geodezyjnym Karnin, ul. Siedlicka Gorzów Wlkp. woj. lubuskie) i wg ewidencji gruntów stanowi działki rolne oznaczone numerami ewidencyjnymi 319/3 i 319/4 o łącznej powierzchni 1596 m^2. Faktycznie działka położona jest w sąsiedztwie terenów nowej istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość nieużytkowana.

Gorzów Wielkopolski – miasto na prawach powiatu w zachodniej Polsce, w województwie lubuskim, siedziba wojewody lubuskiego. Gorzów Wielkopolski położony jest nad Wartą. Gorzów Wielkopolski jest miastem o największej liczbie mieszkańców w województwie lubuskim. W grudniu 2017roku Gorzów Wielkopolski zamieszkiwało 124 295 osób, co lokuje go na 29. pozycji w kraju pod względem liczby ludności.

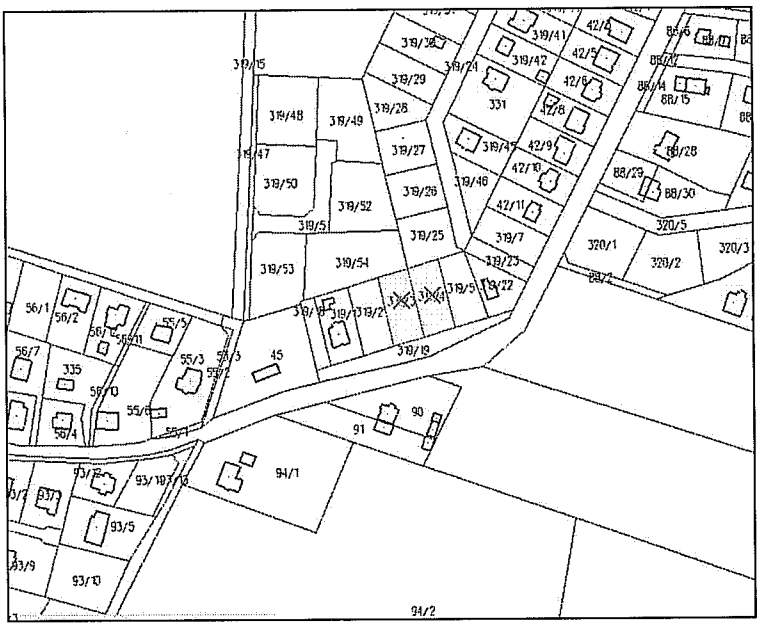
Miasto Gorzów Wielkopolski dostała nagrodę jako Gmina Fair Play-Certyfikowana Lokalizacja Inwestycji w kategorii dużych miast w Polsce, w konkursie organizowanym przez Instytut Badań Nad Gospodarką Rynkową 2009 r. Gorzów Wlkp. jest prężnym ośrodkiem przemysłowym z rozwiniętym przemysłem chemicznym, elektronicznym, energetycznym, farmaceutycznym, lekkim, maszynowym, metalowym, motoryzacyjnym, spożywczym, włókienniczym. Dobrze rozwinięty handel i usługi. W mieście działa wiele stacji benzynowych, serwi-

sów, warsztatów, hurtowni, sklepów, punktów usługowych, istnieją oddziały większości działających w Polsce banków i towarzystw ubezpieczeniowych, dealerzy popularniejszych marek samochodowych. Istnieje wiele centrów handlowych oraz marketów wielko powierzchniowych oraz działa podstrefa Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Oznaczenie wg ewidencji gruntów:

Województwo: lubuskie, Powiat – Gorzów Wlkp., Obręb – Karnin

Nr działki	Użytki		Pow działki	Księga wieczysta
	Klaso użytek	Pow.		
319/3 i 319/4	RIVb	1596m^2	1596 m^2	GW1G/0035503/4



Działka nr 319/3 i 319/4 o łącznej powierzchni 1596 m^2 położona jest południowej części miasta przy ul. Siedlickiej. Ulica Siedlicka jest dobrze skomunkiowana z siecią dróg lokalnych. Nieruchomość leży na w sąsiedztwie działek gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Działki posiadają kształt regularny pozwalający na swobodną zabudowę. Działki na dzień wizji lokalnej są niezabudowane, nieogrodzone i porośnięte wysokimi trawam i pojedynczymi drzewami samosiejkami.

Na podstawie map uzbrojenia terenu oraz w wyniku dokonanego wywiadu terenowego ustalono, że działka posiada dostęp do sieci energetycznej oraz wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowej.

Nad działkami przebiega linia energetyczna SN ze słupem posadowinonym na granicy działki.

Województwo : LUBUSKIE
Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Jednostka ewidencyjna : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Obręb : KARNIN

INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 27-02-2022

Jednostka rejestrowa : G.3

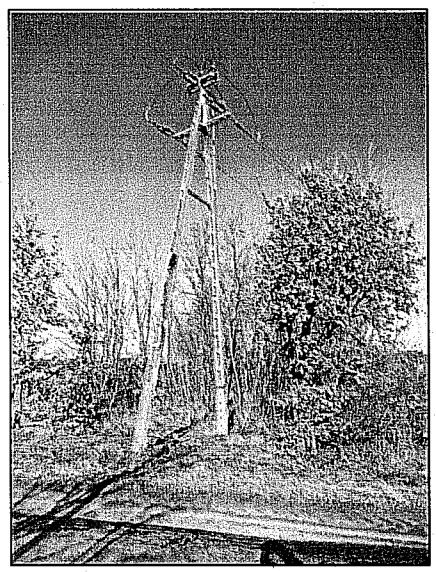
Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
319/3 Id działki : 086101_1.0014.319/3	UL. SIEDLICKA 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek	Pow.	0,0798
		RIVb	0,0798	

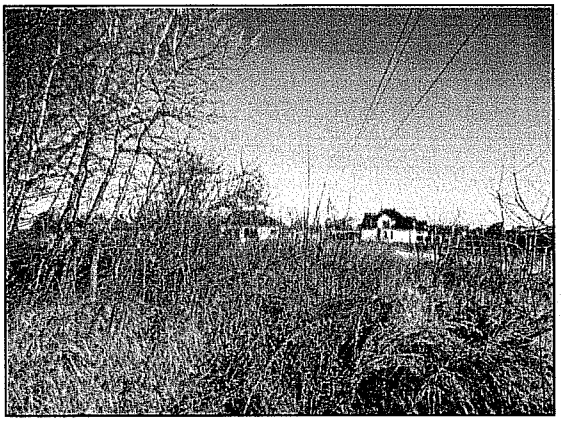
Województwo : LUBUSKIE
Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Jednostka ewidencyjna : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Obręb : KARNIN

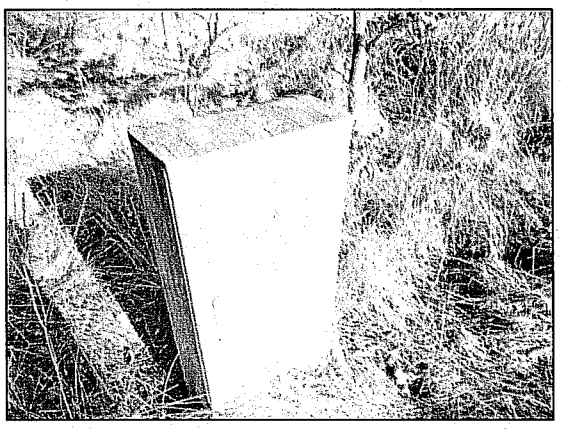
INFORMACJA O DZIAŁCE
z dnia: 27-02-2022

Jednostka rejestrowa : G.3

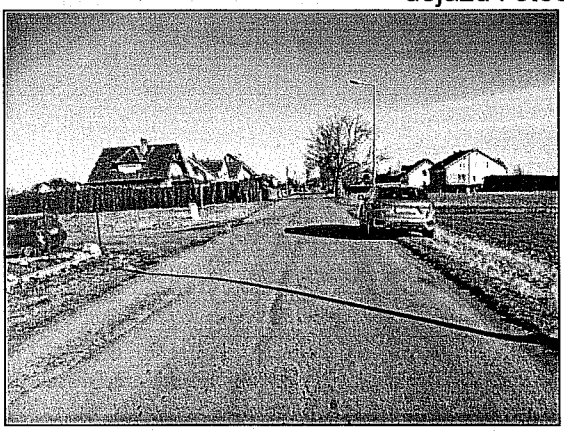
Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
319/4 Id działki : 086101_1.0014.319/4	UL. SIEDLICKA 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI	Klasoużytek	Pow.	0,0798
		RIVb	0,0798	







dojazd i otoczenie



6. Analiza rynku

Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub zabudowę mieszkaniową i usługową położonych obszarach południowej części Gorzowa Wlkp. po lewej stronie Warty, - forma transakcji – obrót pomiędzy osobami fizycznymi i osobami prawnymi.

Obszar rynku - Gorzów Wlkp. ,

Okres badania rynku - 2021r. - 2022r. do dnia wyceny

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 kilkadziesiąt 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 posadowić 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 50,45zł/m^2 do 87,13 zł/m^2. Do obliczeń przyjęto ceny nominalne, z uwagi na niewielki przedział czasowy pomiędzy datą transakcji i wyceny. Przyjęto współczynnik korygujący z uwagi na trend czasowy w wysokości 1,00. 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 01.09.2017r. art. 151 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

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

Interpretacja pojęć użytych w definicji (zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) – Standard KSWP- Wartość Rynkowa – Polskiej Federacji Stowarzyszeń 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 jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Pojęcie **„na warunkach rynkowych"**

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

Pojęcie **w dniu wyceny**

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

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

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

Pojęcie **nieruchomość**

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 zwyżką 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 Cmin oraz nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej Cmax.
- Określenie ceny średniej Cśr ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako [Cmin/Cśr ; Cmax/Cśr]
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

$$WR = C_{śr} * \sum u_i * K \qquad i=1..n$$

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 ϵ (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. Określenie wartości nieruchomości działek nr 319/3, i 319/4 w udziale ½ Pana Jarosława Strojczyka

Zanotowane transakcje rynkowe gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe działki przyjęte do analizy. Zanotowane transakcje rynkowe gruntów niezabudowanych

L.p.	data	Lokalizacja	nr działki	powierzchnia [m^2]	cena [zł]	1m^2
1.	2021.10.29	ul. Hufcowa	347/25	1080 + udział w drodze 154 m^2 347/9	79 000	**73,15**
2	2021.10.01	ul. Hufcowa	347/24	1080 + udział w drodze	**83 000**	**76,85**
3	2021.11.24	ul. Ludowa	219/21, 219/22	1969 + udział w drodze	137 000	**69,58**
4	2021.12.15	ul. Ludowa	219/23, 219/24	2006 + udział w drodze	137 000	**68,30**
5	2021.12.22	ul. Ludowa	218/36	1085	71 955	**66,32**
6	**2021.04.07**	**ul. Strażacka**	**375/17**	**746 + udział w drodze**	**65 000**	**87,13**
7	2021.07.12	ul. Osadnicza	68/3, 68/5, 70/11	1516	95 000	**62,66**
8	2021.07.28	ul. Osadnicza	347/27	1042	83 360	**80,00**
9	2021.08.04	ul. Niwicka	189/13	1015 + udział w drodze	54 000	**53,20**
10	2021.08.03	ul. Siedlicka	62/1	1667	131 500	**78,88**
11	2021.08.12	ul. Niwicka	197/4	3250	200 000	**61,54**
12	2021.08.17	ul. Zastępowa	63/6	1080	75 000	**69,44**
13	2021.08.24	ul. Sulęcińska	150/18, 150/19	749	46 000	**61,42**
14	2021.09.17	ul. Urodzajna	319/25	914 + udział w drodze	68 000	**74,40**
15	2021.09.02	ul. Niwicka	207/3	2123	133 700	**62,98**
16	2021.06.22	ul. Furmanka	31/20	1980 + udział w drodze	110 000	**55,56**
17	2021.07.16	ul. Urodzajna	319/36	1602 + udział w drodze	88 000	**54,93**
18	2021.07.12	ul. Urodzajna	319/32	892 + udział w drodze	53 000	**59,42**
19	2021.05.05	ul. Zielna	58/9	1372- służebność przechodu i prze-	69 000	**61,39**

				jazdu		
20	2021.09.21	ul. Hufcowa	347/22	1104	70 000	**63,40**
21	**2021.06.15**	**ul. Furmanka**	**52/2**	**2973**	**150 000**	**50,45**
22	2021.06.02	ul. Zastępowa	63/10	927	66 000	**71,20**
23	2021.04.29	ul. Siedlicka	320/1	1306	77 000	**58,96**
24	2021.05.20	ul. Skautów	179/31	2091	179 000	**85,60**
cena min					**50,45 zł/m^2**	
cena max					**87,13 zł/m^2**	
cena śr.					**66,95 zł/m^2**	

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 mieszkaniowe 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:
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 analizy własnej rynku lokalnego,
- na podstawie 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.

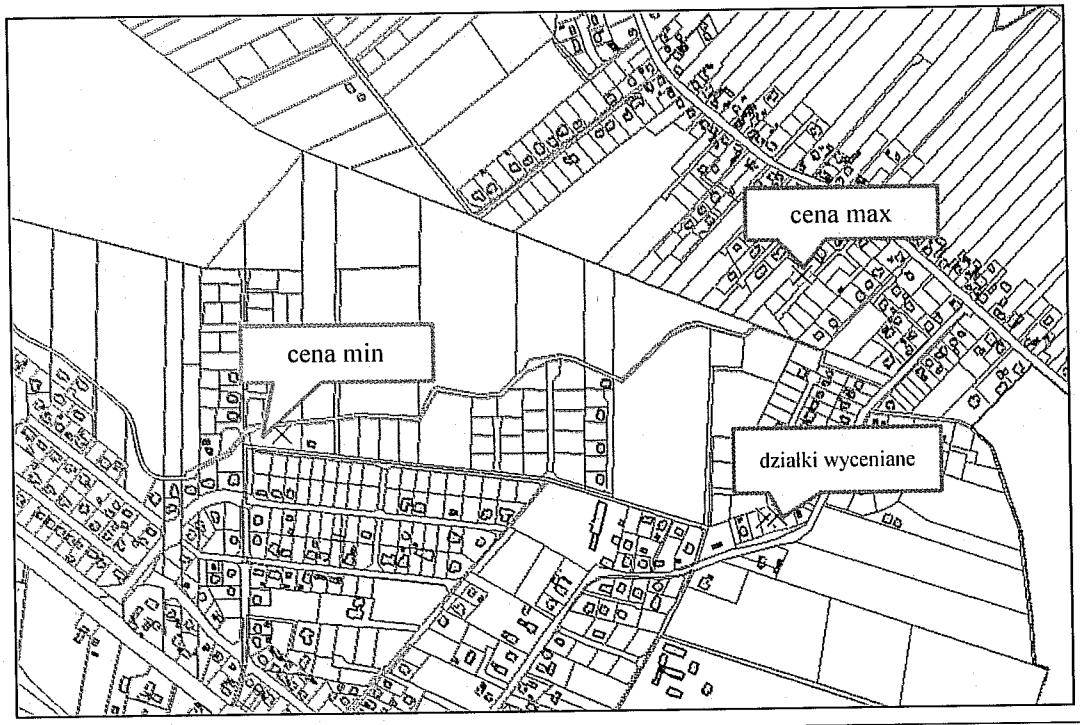
Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena
lokalizacja szczegółowa	0%	pomija się, działki przyjęte do analizy położone są w podobnej lokalizacji
zagospodarowanie	20%	bardzo dobre – teren zagospodarowany + potencjalna możliwość polepszenia zagospodarowania dobre : a) teren zagospodarowany bez możliwości poprawy warunków zagospodarowania , b) teren do zagospodarowania z infrastrukturą osiedlową mediami, średnie – teren do zagospodarowania bez infrastruktury, niepełne media,
powierzchnia działki dla funkcji w pzp	20%	korzystna – 800m^2 – 2000m^2 dobra – 2000m^2 – 5000m^2 oraz 500m^2- 800m^2 średnia – poniżej 500m^2 oraz pow. 5000m^2
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	30%	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	20%	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

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



Cena min – 50,45 zł/m^2,	**Cena max** – 87,13 zł/m^2,
działka nr ewid. 521/2 o pow. 2973m^2 położona w Gorzowie Wlkp. przy ul. Furmanka, dojazd drogą gruntową ul.Furmanka, uzbrojenie pełne, otoczenie tereny niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe, zabudowa mieszkaniowa	działka nr ewid. 375/17, o pow. 746m^2 położona w Gorzowie przy ul. Strażackiej, dojazd drogą gruntową, uzbrojenie pełne, otoczenie tereny niezabudowane przeznaczone na cele mieszkaniowe, oraz działki zabudowane

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C_{min})	Nieruchomość (C_{max})	**Nieruchomość wyceniana**
		Ocena I	Ocena II	**Ocena III**

1	lokalizacja szczegółowa	pomija się, działki przyjęte do analizy położone są w miejscowości Baczyna w podobnej lokalizacji		
2	zagospodarowanie	dobre	dobre	dobre
3	powierzchnia	dobra	dobra	korzystna
4	przeznaczenie	dobre	dobre	dobre
5	uzbrojenie	pełne w zasięgu	pełne w zasięgu	pełne w zasięgu
6	dojazd	średni	średni	bardzo dobry

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

C_{min} = 50,45 zł/m^2 ; C_{max} = 87,13 zł/m^2 ; $C_{śr}$ = 66,95 zł/m^2

G_d /granica dolna współczynników korygujących/ = $\frac{C_{min}}{C_{śr}} = \frac{50,45 \text{ zł/m}^2}{66,95 \text{ zł/m}^2} = 0,754$

G_g /granica górna współczynników korygujących/ = $\frac{C_{max}}{C_{śr}} = \frac{87,13 \text{ zł/m}^2}{66,95 \text{ zł/m}^2} = 1,301$

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	0%	0,000	0,000	0
2	zagospodarowanie	20%	0,151	0,260	0,206
3	powierzchnia	20%	0,151	0,260	0,260
4	przeznaczenie	10%	0,075	0,130	0,130
5	uzbrojenie	30%	0,226	0,391	0,391
6	dojazd	20%	0,151	0,260	0,260
Suma:		**1,00**	0,754	1,301	1,247

Uzasadnienie przyjętych współczynników korygujących dla wycenianych działek :

Lokalizacja – pomija się, działki przyjęte do analizy położone są w miejscowości Baczyna w podobnej lokalizacji

Zagospodarowanie – dobre – teren nieogrodzony, zarośnięty trawami,

powierzchnia działki – korzystna – zgodnie z przyjętymi kryteriami,

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

Uzbrojenie – pełne – uzbrojenie w przyległej drodze,

Dojazd – bardzo dobry- dojazd drogą utwardzona

Obliczenie wartości prawa własności 1m^2 powierzchni gruntu jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m^2 gruntu:

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

gdzie:

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

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

K – współczynnik korekcyjny K= 0,90 z uwagi na słup energetyczny posadowiony na działce i linię energetyczną .

$$W_j = C_{śr} \times \sum u_i = 66,95 \text{ zł/m}^2 \times 1,247 \times 0,90 = 75,14 \text{ zł/m}^2$$

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ objętej KW Nr GW1G/0035503/4

działki nr 319/3 i 319/4, obr. Karnin

wg. stanu na dzień 18.02.2022 r.

$$W_{R1} = 1596\text{m}^2 \times 75,14 \text{ zł/m}^2 = 119.923 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu:

W_{R1} = 120 000 zł

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU ½ W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ objętej KW Nr GW1G/0035503/4

działki nr 319/3 i 319/4, obr. Karnin

wg. stanu na dzień 18.02.2022 r.

$$W_{R1} = 1596\text{m}^2 \times 75,14 \text{ zł/m}^2 \times ½ = 59.961 \text{ zł}$$

Przyjęto po zaokrągleniu:

W_{R1} = 60 000 zł

8.2. Określenie wartości nieruchomości w udziale ½ Pana Jarosława Strojczyka 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, ze efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni;
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomość, 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 ¾ dla I licytacji i do $^2/_3$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do ¾ dla I licytacji i do ½ 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.

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto dla sprzedaży wymuszonej całej nieruchomości współczynnik 0,75. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrał nieruchomość najtańszą.

Stąd :

Wartość całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej
w trybie przepisów postępowania upadłościowego

$$W_L = W_R \times 0,75$$

gdzie :
W_{LU} – wartość likwidacyjna
W_{RU} – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00035503/4
0,75 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości gruntowej w udziale ½

Pana Jarosława Strojczyka

objętej KW Nr GW1G/00035503/4

wg stanu rynku na dzień 18.02.2022r.

W_L = 120.000 zł x 0,75 x1/2 = 45.000 zł

przyjęto:

W_L = 45.000 zł

9. Uwagi końcowe i klauzule

OGÓŁEM WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU ½ PANA JAROSŁAWA STROJCZYKA W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ objętej KW Nr GW1G/00035503/4

W_R =60 000 zł

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) nieruchomości gruntowej w udziale ½

Pana Jarosława Strojczyka w nieruchomości gruntowej

objętej KW Nr GW1G/00035503/4

W_{L1} = 45.000 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 odpowiadają 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.

- 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/00035503/4.
- 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: wydruku z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych KW nr GW1G/00035503/4,
- 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 jakiejkolwiek 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 :

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
JANUSZ MOJSIEWICZ
66-400 GORZÓW WLKP
UL. WIEJSKA 5A
TEL. 601 875300
UPRAWNIENIA NR 1077

Gorzów Wlkp. 18.02.2022 r.

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl

A A A

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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

Numer księgi wieczystej	GW1G/00035503/4
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GORZÓW WIELKOPOLSKI
Data zapisania księgi wieczystej	2007-06-04
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	GORZÓW WLKP., SIEDLICKA
	GORZÓW WLKP., SIEDLICKA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	STROJCZYK DANUTA DOROTA
	STROJCZYK JAROSŁAW

Przeglądanie treści księgi wieczystej

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]

KAPITAŁ LUDZKI
MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI
UNIA EUROPEJSKA EUROPEJSKI FUNDUSZ SPOŁECZNY

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.5.5.1 , 25-05-2021

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00035503/4**, STAN Z DNIA 2022-02-16 09:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

		Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**	1

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**319/3**	1
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)* Lp. 1.	1 GORZÓW WLKP.	
Ulica	SIEDLICKA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)*	/ 00005834 /	

Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer działki	**319/4**	1
Położenie *(numer porządkowy / miejscowość)* Lp. 1.	1 GORZÓW WLKP.	
Ulica	SIEDLICKA	
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ NIEZABUDOWANA	
Przyłączenie *(numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę)*	/ 00005834 /	

		Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1596 HA**	1

Komentarz do migracji

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

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	**OPIS I MAPA**; 1, 2 *(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001209/91/, 1991-05-06 00:00:00, 1991-09-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00035503/4**, STAN Z DNIA 2022-02-16 09:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**JAROSŁAW STROJCZYK**, JAN, BARBARA				
Lp. 2.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**1**	**1 /1**	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA	2
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)*	**DANUTA DOROTA STROJCZYK**, JARZY, HALINA				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
2	**UMOWA SPRZEDAŻY**, 1991-05-06; 3-4 *(wskazanie podstawy, data wydania; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW.//00001209/91/, 1991-05-06 00:00:00, 1991-09-24 00:00:00, NIE *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00035503/4**, STAN Z DNIA 2022-02-16 09:20

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	**1**	4
Rodzaj wpisu	**INNY WPIS**	
Treść wpisu	OGŁOSZENIE UPADŁOŚCI DŁUŻNIKA- OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ JAROSŁAWA STROJCZYKA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	**POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI OSOBY FIZYCZNEJ NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ**, VGU 69/21, 2021-09-24, SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 23 *(rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu, siedziba sądu; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GW1G/00001252/22/001, 2022-01-17 01:22:00, 2022-02-11-11.01.14.512079, NIE, 20-21 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00035503/4**, STAN Z DNIA 2022-02-16 09:21

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

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)	**1**	3
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	**HIPOTEKA PRZYMUSOWA**	
Suma (słownie), waluta	**44987,91** (CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT SIEDEM 91/100) **ZŁ**	
Wierzytelność i stosunek prawny *(numer wierzytelności / wierzytelność)*	Lp. 1. 1 - SKŁADKI ZA OKRES 02/2015-10/2015 - 29.050,94 ZŁOTYCH, - ODSETKI NA DZIEŃ 02.03.2016R. - 941,00 ZŁOTYCH - ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD NIETERMINOWO REGULOWANYCH SKŁADEK - LICZONE OD DNIA 03.03.2016R. DO DNIA WPŁATY WŁĄCZNIE STANOWIĄCE 50% SUMY WIERZYTELNOŚCI GŁÓWNEJ WRAZ Z ROSZCZENIAMI O ŚWIADCZENIA UBOCZNE	
Wierzyciel hipoteczny		
Skarb Państwa *(nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)*	Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W GORZOWIE WLKP.**, GORZÓW WLKP., 00001775600539, OSOBA PRAWNA, KTÓREJ POWIERZONO WYKONYWANIE PRAW SKARBU PAŃSTWA	

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
3	**DECYZJA**, RWA110071DZPDZ16/000050, 2016-03-02, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W GORZOWIE WLKP.; 10 *(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)* DZ. KW./GW1G/00011220/16/001, 2016-09-01 09:12:00, 2016-09-02-12.33.20.881476, NIE, 7-9 *(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt)*

Powrót