

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

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

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

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: lokal mieszkalny nr 7 stanowiący odrębną nieruchomość, o pow. użytkowej 33,66m² w budynku wielorodzinnym przy ul. M. Reja 4 w Gorzowie Wlkp.

Lokalizacja : ul. M. Reja 4/7, Gorzów Wlkp., woj. lubuskie

Właściciel nieruchomości: Małgorzata Bożena Kostkiewicz

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny (KW GW1G/00094145/7) – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr GW1G/00094145/7
wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.

$W_R = 218.800 \text{ zł}$

Wartość likwidacyjna lokalu mieszkalnego zapisanego w KW nr
GW1G/00094145/7

wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.

$W_L = 164.100 \text{ zł}$

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 14 listopad 2024r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal mieszkalny nr 7 o pow. użytkowej 33,66m² stanowiący odrębną nieruchomość, usytuowany na 4 kondygnacji (III piętro) w budynku wielorodzinnym przy ul. M. Reja 4 w Gorzowie Wlkp. położonym na działce gruntu oznaczonej nr ewid. 1579/1. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 1,54m². Lokal mieszkalny posiada urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., VI Wydział Ksiąg Wieczystych GW1G/00094145/7.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym łącznie z udziałem 3366/3821319 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr GW1G/00082584/9 bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem. Zakres wyceny nie obejmuje wyposażenie lokalu.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą nr GW1G/00094145/7 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1G/00094145/7, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. VI Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 14.11.2024r. ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. M. Reja 4/1 w Gorzowie Wlkp. jest Małgorzata Bożena Kostkiewicz .

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość lokalowa – lokal stanowiący odrębną nieruchomość położony w budynku wielorodzinnym .

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr GW1G/00094145/7
wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.**

$W_R = 218.800 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna lokalu mieszkalnego zapisanego w KW nr GW1G/00094145/7
wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.**

$W_L = 164.100 \text{ zł}$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **164.100zł** odpowiada wartości likwidacyjnej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty KW nr GW1G/00094145/7 wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 14.11.2024r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej**. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do

nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość $1m^2$ wartości rynkowej i likwidacyjnej nie wydają się być wartością zawyżoną. Decydującymi czynnikami determinującymi tak niską wartość lokalu był jego stan i standard opisany w punkcie 5.2. oraz bardzo niski standard budynku w którym położony jest wyceniany lokal.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	14.11.2024r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	14.11.2024r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	27.10.2024r.
- stan prawny	-	14.11.2024r.
- data oględzin nieruchomości	-	27.10.2024r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- 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,
- 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/00094145/7 przeprowadzonego dnia 14.11.2024r.
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

Sporządził :

Gorzów Wlkp. 14 listopad 2024r.

SPIS TREŚCI

1.przedmiot i zakres wyceny.....	5
2. Cel wyceny.....	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych.....	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawa prawna	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	5
4. Daty istotne dla wyceny.....	6
5. Określenie stanu nieruchomości.....	6
5.1. Stan prawny nieruchomości.....	6
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
6. Przeznaczenie nieruchomości	8
7. Analiza rynku lokalnego.....	9
8. Określenie sposobu wyceny	10
8.1. Określenie rodzaju wartości.....	10
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	10
8.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny	12
8.4. Procedura określenia wartości:	13
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej	13
9. Wycena szczegółowa	13
9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	13
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej.....	18
10. Uwagi końcowe.	20

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk treści księgi wieczystej nr GW1G/00094145/7 z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Wydział V Gospodarczy, sygnatura akt GW1G/GU/120/2024 z dnia 16.09.2024r.
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal mieszkalny nr 7 o pow. użytkowej 33,66m² stanowiący odrębną nieruchomość, usytuowany na 4 kondygnacji (III piętro) w budynku wielorodzinnym przy ul. M. Reja 4 w Gorzowie Wlkp. położonym na działce gruntu oznaczonej nr ewid. 1579/1. Do lokalu przynależy piwnica o pow. 1,54m². Lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., VI Wydział Ksiąg Wieczystych GW1G/00094145/7.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości – prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym łącznie z udziałem 3366/3821319 w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr GW1G/00082584/9 bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem. Zakres wyceny nie obejmuje wyposażenia lokalu.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą nr GW1G/00094145/7 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

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

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości Pani Małgorzaty Kostkiewicz

3.2. PODSTAWA PRAWNA

Za podstawę prawną wyceny przyjęto następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece,
- Rozporządzenie 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

- Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman *Wycena nieruchomości* wyd. 2 , wyd: Politechnika Koszalińska 2024,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski *Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne* wyd. 3 , wyd: Educaterra 2022,
- Andrzej Nowak *Zasady sporządzania operatów szacunkowych*, wyd: Educaterra 2020,
- Ewa Kucharska-Stasiak, *Ekonomiczny wymiar nieruchomości*, wyd: PWN 2017r.
- Zdzisław Małecki, *Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości*, wyd. PFSRZM 2016,
- *Przykłady wycen nieruchomości*, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina Żróbek, *Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)*

- Hozier Józef, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak, Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003r.
- Żróbek, Wycena wartości rynkowej nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.
- nieruchomości, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn 2001r.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 27.10.2024r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- Księga wieczysta nr GW1G/00094145/7 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 14.11.2024r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Gorzów Wlkp.
- Geoportal Gorzowa Wlkp. <http://geoportal.wms.gorzow.pl/>,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Wydział V Gospodarczy, sygnatura akt GW1G/GU/120/2024 z dnia 16.09.2024r.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 14.11.2024r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 14.11.2024r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 27.10.2024r. |
| - stan prawny | - | 14.11.2024r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 27.10.2024r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny nieruchomości.

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GW1G/00094145/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania zapisów księgi w dniu 14.11.2024r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lubuskie. m. Gorzów Wielkopolski, Gorzów Wielkopolski
Ulica, numer budynku, numer lokalu :	M. Reja 4/7
identyfikator lokalu:	086101_1.0004.1240.2_bud.7_lok
Przeznaczenie lokalu:	lokal mieszkalny
Opis lokalu :	3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc
Opis pomieszczeń przynależnych:	Piwnica nr 4-7 o pow. 1,54m ²
kondygnacja :	4,0
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)	GW1G/00082584/9
Odrębność:	tak
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych:	33,66 m ²

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

udział związany z własnością lokalu : 3366/3821319

nr KW z której wyodrębniono lokal: GW1G/00082584/9 nr udziału w prawie 216
 rodzaj zmiany – dokonano zmiany wpisów w związku z przekształceniem udziału w nieruchomości wspólnej na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Dział II – Własność

Właściciele:

Małgorzata Bożena Kostkiewicz c. Jerzy, Bożena , PESEL 55112608101

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Inny wpis

3. wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie KM1476/22

- przyłączenie się do wszczętej egzekucji z nieruchomości wierzyciela KM 809/23,
- przyłączenie się do wszczętej egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela KM 845/23,
- przyłączenie się do wszczętej egzekucji z nieruchomości wierzyciela KM 1149/23,

W polu 3.4.1.2. wpisano przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela w sprawie KM 809/23,

W polu 3.4.1.2. wpisano przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości kolejnego wierzyciela w sprawie KM 845/23,

W polu 3.4.1.2. 3.4.4. wpisano przyłączenie się do egzekucji z nieruchomości wierzyciela w sprawie KM 1149/23,

Kancelaria Prawna Rubikon Sp. z o.o. we Wrocławiu,

Alior Bank Spółka Akcyjna,

Velobank Spółka Akcyjna,

Santander Consumer Bank Spółka Akcyjna

Dział IV – Hipoteki

brak wpisów

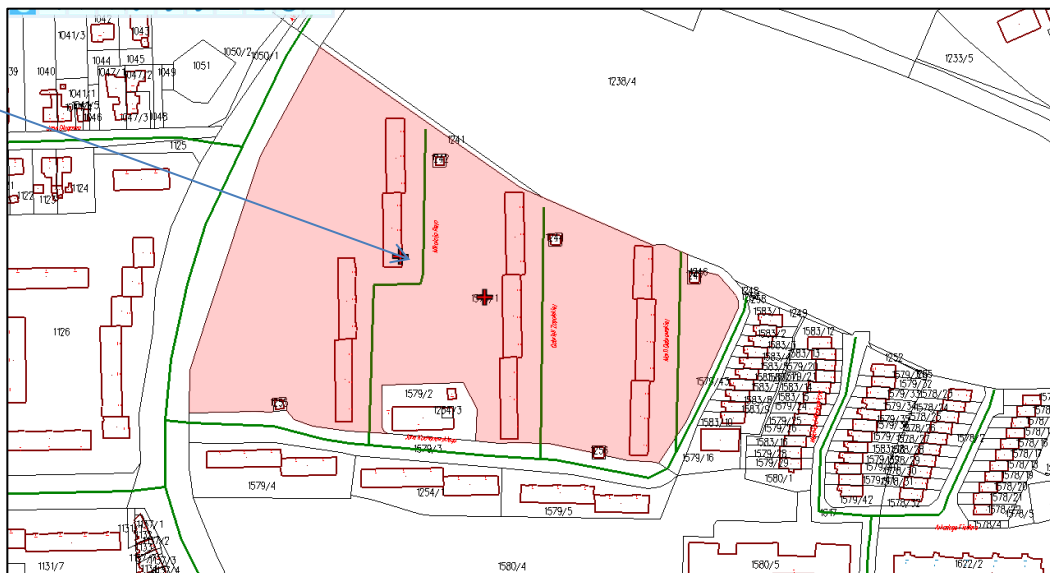
UWAGA:

Wydruk z KW dołączono do operatu.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w woj. lubuskim w Gorzowie Wlkp. w budynku mieszkalnym, wielorodzinnym przy ulicy M. Reja 4 na działce gruntu nr ewid. 1579/1. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, oraz tereny zielone. Nieruchomość położona jest w pobliżu obiektów użyteczności publicznej. Kształt działki regularny zbliżony do wielokąta, teren działki o zmiennej wysokości. Na działce znajdują się jeszcze trzy grupy podobnych budynków wielorodzinnych. Dojazd do nieruchomości ulicą M. Reja 4 – drogami utwardzonymi – stanowiącymi część miejskiego układu komunikacyjnego.

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



Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal mieszkalny położony jest przy ul. M. Reja 4, pow. gorzowski, woj. lubuskie. Budynek mieszkalny wielorodzinny wybudowany w latach 80 –tych ub. wieku, o 11 kondygnacjach nadziemnych, wykonany w technologii wielkiej płyty, ocieplony, otynkowany zewnętrznie. Dach płaski, pokryty papą. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Do budynku doprowadzono następujące media: woda, gaz, energia elektryczna, kanalizacja. Teren wokół budynku zagospodarowany zielenią, dojście do budynku droga gruntowa utwardzona.

OPIS WYCENIANEGO LOKALU

Wyceniany lokal położony jest na III piętrze, składa się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc. Układ pomieszczeń korzystny. Powierzchnię lokalu przyjęto zgodnie z dokumentacją techniczną 33,66m². Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne o pow. 1,54m².

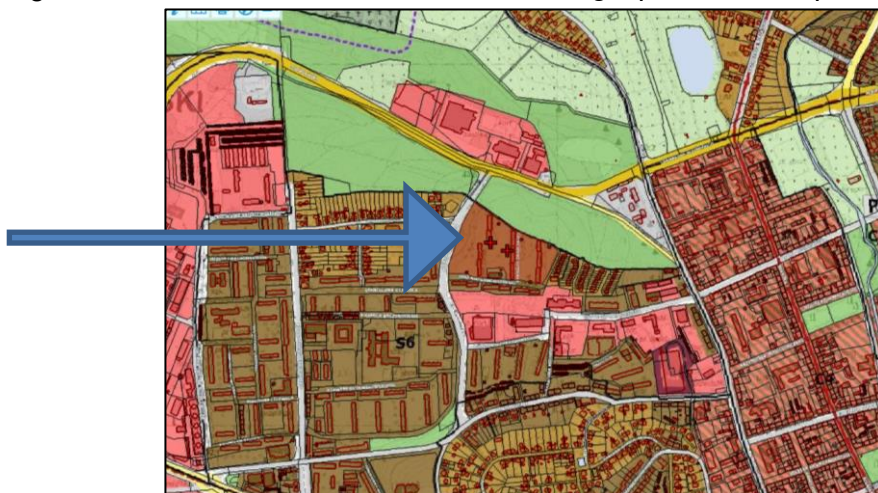
Do lokalu były doprowadzone media: instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa. Centralne ogrzewanie i ciepła woda z sieci ciepłowniczej. W łazience ściany obłożone glazurą, podłoga z płytek terakota. W pozostałych pomieszczeniach na podłodze wykładzina PCV, ściany malowane, w kuchni fragmenty ściany wyłożone glazurą. Standard lokalu określa się jako dobry. Stan lokalu i budynku pokazano na dokumentacji fotograficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego operatu.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość jest objęty ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2021r. Zgodnie z ww. ustaleniami przedmiotowa nieruchomość leży w strefie o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (tereny mieszkaniowe wielorodzinne).

Fragment studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego



źródło: MSIP Miasta Gorzowa Wlkp. (<https://geoportal.um.gorzow.pl/>)

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- ❑ Obszar – miasto Gorzów Wlkp.
- ❑ Okres analizy cen transakcyjnych – 01.2024 – do dnia wyceny 2024;
- ❑ Rynek prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w latach 1970 - 1990

Gorzów Wielkopolski miasto na prawach powiatu w województwie lubuskim, siedziba wojewody lubuskiego. Jest prężnym ośrodkiem przemysłowym z rozwiniętym przemysłem chemicznym, elektronicznym, energetycznym, farmaceutycznym, lekkim, maszynowym, metalowym, motoryzacyjnym, spożywczym, włókienniczym. Istnieje wiele centrów handlowych oraz marketów wielko powierzchniowych, działa podstrefa Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Analizowany rejon charakteryzuje się dużą ilością transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości lokalowych w obrocie wtórnym. W celu dokonania analizy lokalnego rynku badano akty notarialne, a także obserwowano ruch na rynku lokalnym pod względem popytu i podaży. Zauważono, że rodzaj przysługującego prawa do lokalu nie ma wpływu na cenę lokalu. Największym popytem cieszą się mieszkania usytuowane w budynkach na osiedlach mieszkaniowych, w których systematycznie prowadzona jest gospodarka remontowa, jednopokojowe i dwupokojowe (do ok. 45m²), położone na I, II piętrze oraz na nowobudowanych osiedlach.

W analizie uwzględniono prawo własności do lokali mieszkalnych jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych (rynek lokalny nie rozróżnia tych praw) położonych w budynkach o zbliżonych latach budowy do budynku z wycenianym lokalem. Zauważono, że ceny nieruchomości podobnych do przedmiotowej w zależności od lokalizacji ogólnej, otoczenia i sąsiedztwa, stanu technicznego budynku, wielkości lokalu oraz położenia lokalu w budynku - zawierały się w przedziale 5.019zł/m² – 7.297zł/m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Zaobserwowana znaczna rozbieżność cenowa tego typu lokali mieszkalnych (rynek wtórny) na badanym rynku lokalnym wynika z różnorodności standardu wykończenia lokalu, stanu technicznego budynków, położenia lokalu w budynku oraz wielkości lokalu. Zaobserwowana tendencja wzrostu cen na rynku lokalnym zdaniem autora operatu pokrywała się z odnotowanym wzrostem cen na rynku krajowym. Najprawdopodobniej przyczyną takiego stanu

rzeczy była wcześniejsza pandemia oraz rosnąca inflacja. Aby prawidłowo określić współczynnik wzrostu cen należy dysponować bazą co najmniej kilkudziesięciu transakcji. W Gorzowie Wlkp. w badanym segmencie rynku takiej ilości nie zanotowano. Ponadto rynek lokali mieszkalnych w obrocie wtórnym składa się z kilku segmentów np. rynek lokali w budynkach z wielkiej płyty, rynek lokali w budynkach wybudowanych przed 1990r., rynek lokali w budynkach zrealizowanych przez developerów po roku 1990r., rynek lokali w budynkach z przed 1939 itp. Stąd zdaniem autora operatu każda próba określenia współczynnika wzrostu cen metodami analizy statystycznej może być obciążona dużym błędem. W tej sytuacji przyjęto do dalszej analizy ceny transakcyjne z daty ich zawarcia. Konsekwencją przyjęcia tego założenia jest przyjęcie do dalszej analizy cen nominalnych i trendu czasowego 0%.

Odnotowano na analizowanym obszarze rynku kilkadziesiąt transakcji, z czego do wyceny wybrano 16 transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość. (zestawienie p.9.1).

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej lokalu nr 7 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Gorzowie Wlkp. przy ul. M. Reja 4 objętego KW nr GW1G/00094145/7 – jako podstawy do sprzedaży w trybie postępowania likwidacyjnego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

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

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

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

Pojęcie **szacunkowa kwota**

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

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

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

Pojęcie w dniu wyceny

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

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można” oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny.

Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

Pojęcie nieruchomości

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują 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.

8.3. ZASTOSOWANE PODEJŚCIA I TECHNIKI WYCENY

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

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

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

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

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

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

8.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

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

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 $\in (0,9:1,1)$

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

8.5. DEFINICJA WARTOŚCI LIKWIDACYJNEJ

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

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

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym

rynku lokalnym. Spośród kilkudziesięciu nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 11 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny w budynkach wielorodzinnych, pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość.

Transakcje przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli.

Lp	Data transakcji	Adres	Powierzchnia i skład lokalu	Położenie na kondygnacji	Wartość lokalu [zł]	Cena 1m ² [zł]
1	2024.08.21	ul.Sportowa 8A/6	47,80 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	I piętro	262 000	5 481
2	2024.08.27	ul. Marcinkowskiego 7A/21	38,86 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	10 piętro	272 000	7 000
3	2024.09.20	ul. Szczanieckiej 47/4	53,61 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	2 piętro	290 000	5 409
4	2024.08.13	ul. Konstytucji 3-Maja 30/111	48,10 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	10 piętro	324 000	6 736
5	2024.08.07	ul. Gwiazdzista 5/3	37,30 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	parter	230 000	6 166
6	2024.09.18	ul. Bema 9A/20	45,50 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	9 piętro	270 000	5 934
7	2024.09.20	ul. Szczanieckiej 47/4	53,61 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	2 piętro	290 000	5 409
8	2024.08.02	ul. Konstytucji 3-Maja 30/129/6511	29,30 m ² 1 pokój, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	5 piętro	190 000	6 485
9	2024.02.29	ul. Piłsudskiego 4/69	37,30 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	6 piętro	258 000	6 917
10	2024.09.18	ul. Kochanowskiego 3/13	32,12 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	6 piętro	210 000	6 538

11	2024.09.05	ul. Piłsudskiego 2/5	37,30 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	parter	195 000	5 228
12	2024.08.27	ul. Kochanowskiego 10/6	59,50 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	2 piętro	420 000	7 059
13	2024.08.26	ul. Traugutta 1A/17	47,28 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	8 piętro	345 000	7 297
14	2024.08.01	ul. Wyczółkowskiego 17/10	47,78 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	4 piętro	241 000	5 044
15	2024.05.29	ul. Sportowa 5/71	37,60 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	6 piętro	220 000	5 851
16	2024.06.26	ul. Kochanowskiego 14/2	61,77 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	parter	310 000	5 019
cena min					5 019 zł/m ²	
cena max					7 297 zł/m ²	
cena śr.					6 098 zł/m ²	

Źródło danych - Urząd Miasta w Gorzowie Wlkp. – system REJCEN

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

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

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

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

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

1	lokalizacja szczegółowa	0%	pomija się - przyjęte do analizy nieruchomości zlokalizowane są na osiedlu Staszica lub w jego pobliżu z bardzo dobrą komunikacją do centrum miasta, dostępność do pełnej infrastruktury miejskiej (sklepy, usługi, kościół, szkoła, służba zdrowia, tereny zielone itp.)
2	położenie lokalu w budynku	10%	bardzo dobre - lokale położone na I i II piętro budynku dobre - pozostałe kondygnacje średnie - parter i ostatnia kondygnacja
3	stan techniczny budynku	20%	bardzo dobry - budynek wzniesiony po 2000r. w technologii tradycyjnej lub mieszanej w okresie swojej eksploatacji prawidłowo konserwowany i utrzymywany, niewielki stopień zużycia budynku, budynek spełnia wymagania normy cieplnej dobry - budynek wzniesiony po 1990r. w technologii tradycyjnej lub mieszanej w okresie swojej eksploatacji był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują niewielkie uszkodzenia eksploatacyjne nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, umiarkowany stopień zużycia, średni - budynek wzniesiony po 1980r. w technologii tradycyjnej lub mieszanej lub wielkiej płyty w okresie swojej eksploatacji był prawidłowo konserwowany i utrzymywany, w budynku występują uszkodzenia eksploatacyjne nie zagrażające bezpieczeństwu konstrukcji, z uwagi na stopień zużycia poszczególnych elementów, wymagany remont bieżący
4	stan techniczny lokalu	40%	wysoki – bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne dobry - pośredni pomiędzy niskim a wysokim, niski - mieszkanie wykończone przeciętnie, lokal do remontu kapitalnego,
5	powierzchnia lokalu	10%	korzystna - powierzchnia lokalu od 30m² do 50 m² średnia – pow. lokalu mieszcząca się w przedziale od 50m² do 70 m² zadowalająca - powierzchnia lokalu poniżej 30m² i powyżej 70 m²
6	układ funkcjonalny	10%	poprawny - wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju, bardzo dobra funkcja mieszkalna średni - częściowo ograniczona funkcja mieszkalna, wejście do części pomieszczeń przez inne pomieszczenia zły - pokoje przechodnie, złe rozmieszczenie pomieszczeń, brak przedpokoju
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	dobry - wszystkie media w lokalu, co i ciepła woda z sieci miejskiej, wc i łazienka w lokalu średni - wszystkie media w lokalu, co etażowe, ciepła woda z podgrzewacza przepływowego lub termy

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

Szacowanie wartości nieruchomości lokalowej

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

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

lokal o wartości min:

lokal mieszkalny nr 2 o pow. 61,77m² przy ul. Kochanowskiego 14 położony na parterze budynku wielorodzinnego. Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, sprzedany 26.06.2024r. za cenę 310.000zł – **5.019/m²**, stan i standard lokalu dobry. Budynek ok. 40 letni.

lokal o wartości max:

lokal mieszkalny nr 17 o pow. 47,28m² przy ul. Traugutta 1A położony na 8 piętrze w budynku wielorodzinnym. Składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju. Sprzedany 26.08.2024r. za cenę 345.000zł – **7.297zł/m²**, stan i standard lokalu wysoki. Stan i standard budynku dobry.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C _{min})	Nieruchomość (C _{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	pomija się – nieruchomości położone w podobnej lokalizacji		
2	położenie lokalu w budynku	średnie	dobrze	dobrze
3	stan techniczny budynku	dobry	dobry	dobry
4	stan techniczny lokalu	dobry	wysoki	dobry
5	powierzchnia lokalu	średnia	korzystna	korzystna
6	układ funkcjonalny	poprawny	poprawny	poprawny
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	dobry	dobry	dobry

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

C_{min} = 5.019 zł/m²; C_{max} = 7.297 zł/m²; C_{śr} = 6.098 zł/m²; ΔC = 2.278 zł/m² transakcje C₁₋₁₆

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{5.019 \text{ zł/m}^2}{6.098 \text{ zł/m}^2} = 0,823$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{7.297 \text{ zł/m}^2}{6.098 \text{ zł/m}^2} = 1,197$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	0%	0	0	0
2	położenie lokalu w budynku	10%	0,0823	0,1197	0,1010
3	stan techniczny budynku	20%	0,1646	0,2394	0,2020
4	stan techniczny lokalu	40%	0,3292	0,4788	0,4040
5	powierzchnia lokalu	10%	0,0823	0,1197	0,1197
6	układ funkcjonalny	10%	0,0823	0,1197	0,1197
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	0,0823	0,1197	0,1197
Suma:		1,00	0,823	1,197	1,0661

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- lokalizacja szczegółowa – **pomija się** przyjęte do analizy lokale położone są w budynkach na tym samym osiedlu jak wyceniana nieruchomość,
- położenie na kondygnacji – **dobry** lokal położony na 3 piętrze ,
- stan techniczny budynku – **dobry** budynek ocieplony,
- standard wykończenia lokalu – **dobry**, zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- wielkość lokalu - **korzystna** zgodnie z przyjętymi kryteriami,
- układ funkcjonalny - **poprawny**– zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury – **dobry**– zgodnie z przyjętymi kryteriami.

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

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

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

$$W_j = 6.098 \text{ zł/m}^2 \times 1,0661 = 6.501 \text{ zł/m}^2$$

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr GW1G/00094145/7
wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.**

$$W_R = 33,66 \text{ m}^2 \times 6.501 \text{ zł/m}^2 = 218.823 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu :

$$\underline{\underline{W_R = 218.800 \text{ zł}}}$$

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

Definicja :

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

Uwagi :

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

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

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

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

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

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

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

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji

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

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

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

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

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

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

Stąd :

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

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

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości

stąd :

**Wartość likwidacyjna lokalu mieszkalnego zapisanego w KW nr
GW1G/00094145/7**

wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.

$$W_L = 218.800 \text{ zł} \times 0,75 = 164.100 \text{ zł}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W_L = 164.100 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w KW Nr GW1G/00094145/7
wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.**

$$\underline{\underline{W_R = 218.100 \text{ zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna lokalu mieszkalnego zapisanego w KW nr GW1G/00094145/7
wg stanu rynku na dzień 14.11.2024r.**

$$\underline{\underline{W_L = 164.100 \text{ zł}}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **164.100** odpowiada wartości likwidacyjnej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny objęty KW nr GW1G/00094145/7 wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 14.11.2024r. **określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej.** Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.2. operatu.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² wartości rynkowej i likwidacyjnej nie wydają się być wartością zawyżoną. Decydującymi czynnikami determinującymi tak niską wartość lokalu był jego stan i standard opisany w punkcie 5.2. oraz bardzo niski standard budynku w którym położony jest wyceniany lokal.

KLAUZULE

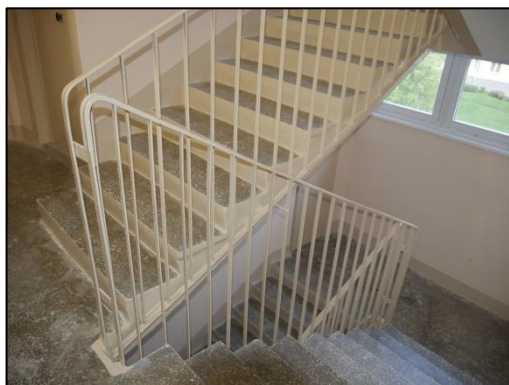
- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa,
- wartości podane w operacie odzwierciedlają stan lokalnego rynku nieruchomości na dzień sporządzenia operatu, ewentualne późniejsze zmiany prawne lub rynkowe nie zostały w nim uwzględnione,
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych oraz innych kosztów związanych z transakcją kupna- sprzedaży,
- 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/00094145/7 przeprowadzonego dnia 14.11.2024r.,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych.

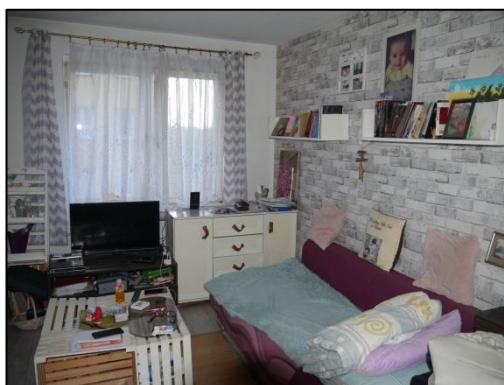
Sporządził :

Gorzów Wlkp., 14 listopad 2024r.

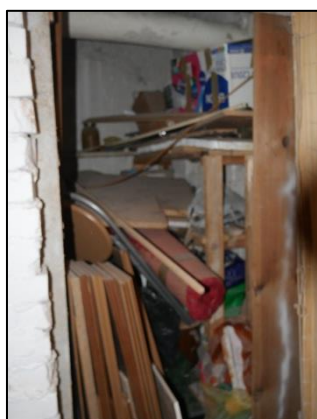
Załącznik Nr 1

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA





przynależna piwnica



otoczenie

