

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

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

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: lokal mieszkalny nr 6 stanowiący odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym nr 2A przy ul. Plac Kasztanowy w Lubniewicach

Lokalizacja : Lubniewice, ul. Plac Kasztanowy 2A/6, woj. lubuskie

Właściciel nieruchomości: Andrzej Wojciechowski

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej objętej KW GW1U/00014580/7 – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego objętego KW GW1U/00014580/7
wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.**

$W_R = 95.260 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu mieszkalnego
objętego KW GW1U/00014580/7 wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.**

$W_L = 66.680 \text{ zł}$

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 05 marca 2023r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal mieszkalny nr 6 stanowiący odrębną nieruchomość o pow. użytkowej 33,52m² w budynku mieszkalnym nr 2A przy ul. Plac Kasztanowy w Lubniewicach.

Zakres wyceny:

- rodzaj prawa - prawo własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 33,52m²
- określenie części składowych będących przedmiotem wyceny - lokal mieszkalny z udziałem w nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem,
- określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie mieszkania.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość - 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 GW1U/00014580/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sulęcinie Wydział Ksiąg Wieczystych ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość jest Pan Andrzej Wojciechowski

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Teren na którym położona jest szacowana nieruchomość oznaczony jest jako tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej.

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego objętego KW GW1U/00014580/7
wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.**

$W_R = 95.260 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu mieszkalnego
objętego KW GW1U/00014580/7 wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.**

$W_L = 66.680 \text{ zł}$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **66.680 zł** odpowiada wartości likwidacyjnej lokalu mieszkalnego wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 22.02.2023r. **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. Wartość rynkowa 1m² – 2.842 zł zawiera się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych lokali przyjętych do analizy. Określone w operacie wartości rynkowa i likwidacyjna biorąc pod uwagę stan i standard lokalu nie wydają się być wartościami zawyżonymi.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 05.03.2023r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 22.02.2023r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 22.02.2023r. |
| - stan prawny | - | 22.02.2023r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 22.02.2023r. |

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
- w trakcie procesu wyceny pomimo starań nie zbadano (nie uzyskano) dokumentów dotyczących wyodrębnienia lokalu pomimo zapisów w księdze wieczystej GW1U/00014580/7 stwierdzających że lokal stanowi odrębną nieruchomość,
- **w trakcie wizji lokalnej zmierzono lokal mieszkalny i ustalono, że jego powierzchnia użytkowa wynosi 33,52m², oraz zmierzono okazaną piwnicę (pomieszczenie przynależne) i ustalono, że jej powierzchnia użytkowa wynosi 11,5m² (powierzchnia podłogi 23,01m²), wyniki pomiarów dokonane przez autora operatu pozostają w sprzeczności z zapisami KW nr GW1U/00014580/7, gdzie podano, że powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 73,61m² w tym pomieszczenie gospodarcze nr 11 posiada powierzchnię 13,4m²,**
- 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 GW1U/00014580/7,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych ,

Sporządził

Gorzów Wlkp. 05 marzec 2023r.

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	5
2. Cel wyceny	5
3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych	5
3.1. Podstawa formalna	5
3.2. Podstawa prawna	5
3.3. Podstawy metodologiczne	5
3.4. Źródła danych merytorycznych	6
4. Daty istotne dla wyceny	6
5. Określenie stanu nieruchomości	6
5.1. Stan prawny nieruchomości	6
5.2. 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:	12
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej	13
9. Wycena szczegółowa	13
9.1. Określenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego	13
9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona)	17
10. Uwagi końcowe	19

Załączniki:

- szkic inwentaryzacyjny lokalu,
- dokumentacja fotograficzna,
- informacja o działce,
- wydruk z księgi wieczystej KW nr GW1U/00014580/7
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest lokal mieszkalny nr 6 - stanowiący odrębną nieruchomość o pow. użytkowej 33,52m² w budynku mieszkalnym nr 2A przy ul. Plac Kasztanowy w Lubniewicach.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa - prawo własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 33,52m²,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny - lokal mieszkalny z udziałem w nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie mieszkania.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość - 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 Kancelarii Radcy Prawnego Anity Pielin

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r, o własności lokali
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 .07.1982
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

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

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

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości metodyczne i prawne wyd. 3 , wyd: Educaterra 2021,
- 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)
- Hozer Józef, Wycena nieruchomości, wyd: US – Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, 2006r.
- Ewa Kucharska –Stasiak , Nieruchomość a rynek, PWN luty 2004r.
- M. Prystupa, Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, PFSRM, Warszawa 2003r.

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

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 22.02.2023r.
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubniewice
- Księga wieczysta nr GW1U/00014580/7 i GW1U/00014171/7 badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 06.11.2020r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie powiatu sulęcińskiego
- internetowa strona SIP System Informacji Przestrzennej Urzędu Miasta Lubniewice,
- pomiary powierzchni wykonane w trakcie wizji lokalnej.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 05.03.2023r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 22.02.2023r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 22.02.2023r. |
| - stan prawny | - | 22.02.2023r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 22.02.2023r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.

Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GW1U/00014580/7 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sulęcinie. Na podstawie badania zapisów księgi w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (<https://ekw.ms.gov.pl>) w dniu 22.02.2023r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: lokal stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

położenie: Lubniewice

ulica: Plac Kasztanowy 2A/6

przeznaczenie : lokal mieszkalny

opis: 1 pokój, kuchnia, hol, garderoba, pom. gospod., nr 11 o pow. 13,4m²

odrębność : tak

pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych - 73,61m²

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

udział związany z własnością lokalu 6021/69711

Dział II – Własność

Właściciel – osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)

Andrzej Wojciechowski s. Florian, Zofia

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

rodzaj wpisu – istnieją następujące wpisy

1. Inny wpis – wszczęcie egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez naczelnika wydziału Urzędu Skarbowego w Sulęcinie na podstawie administracyjnych tytułów wykonawczych wystawionych wobec dłużnika Andrzeja Wojciechowskiego, wskazanych w zawiadomieniu nr

0813-SEE.711.6362628.LS.2019 z dnia 01.07.2019r. na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego w Sulęcinie

2. Inny wpis – ujawnia się wszczęcie administracyjnej egzekucji z nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość zajęta została przez Skarb Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Sulęcinie zawiadomieniem nr 0813-SEE.711.17486649.LS.2020 z dnia 10.03.2020r. opiewającym łącznie na kwotę 292.080,90zł. Zajęcia dokonano na podstawie administracyjnych tytułów wykonawczych wskazanych w zawiadomieniu powołanym w podstawie wpisu na rzecz Naczelnik Urzędu Skarbowego w Sulęcinie, Andrzej Wojciechowski.
3. Inny wpis – Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. postanowieniem w sprawie V Gu 89/21 z dnia 2021-12-06 ogłosił upadłość osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej Andrzeja Wojciechowskiego. Syndynkiem masy upadłości została ustanowiona Anita Pielin.

Dział IV – Hipoteki

istnieją następujące wpisy

hipoteka przymusowa zwykła na kwotę 1280885,00(jeden milion dwieście osiemdziesiąt tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć)zł – należności pieniężne wynikające z zarządzenia zabezpieczenia nr PDG/4142-1/06 z dnia 25.01.2006r. (K.21-22) oraz dalszych tytułów wykonawczych nr SM6/9284/06 z dnia 27.11.2008r., SM 6/9287/06 z dnia 27.11.2008r., SM6/9287/06 z dnia 27.11.2008r. (K.78-80); w polu 4.4.1.13 do zabezpieczenia wierzytelności dodano dalsze tytuły wykonawcze **na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnik, Urzędu Skarbowego w Gorzowie Wlkp.**

UWAGA:

w trakcie wizji lokalnej zmierzono lokal mieszkalny i ustalono, że jego powierzchnia użytkowa wynosi 33,52m², oraz zmierzono okazaną piwnicę (pomieszczenie przynależne) i ustalono, że jej powierzchnia użytkowa wynosi 11,5m² (powierzchnia podłogi 23,01m²), wyniki pomiarów dokonane przez autora operatu pozostają w sprzeczności z zapisami KW nr GW1U/00014580/7, gdzie podano, że powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi 73,61m² w tym pomieszczenie gospodarcze nr 11 posiada powierzchnię 13,4m², (wymiaru okazanej piwnicy wynoszą 4,96m x 4,64m przy średniej wysokości ca 2,0m).

Do dalszej analizy przyjęto zmierzoną powierzchnię użytkową lokalu - **33,52m²**.

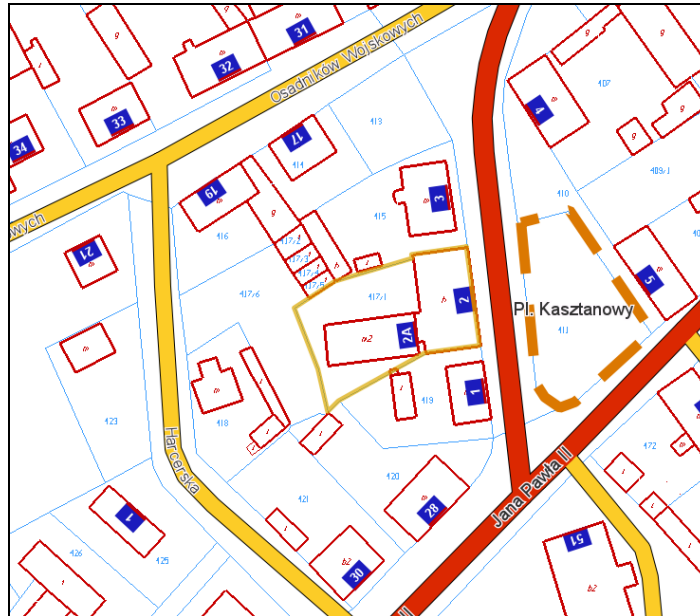
Wydruk z księgi wieczystej KW GW1U/00014580/7 dołączono do niniejszego operatu.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w miejscowości Lubniewice która stanowi siedzibę władz miejskich i gminnych, przy ulicy Plac Kasztanowy w budynku nr 2A, na działce gruntu nr ewid. 417/1. Nieruchomość położona jest w ścisłym zabytkowym centrum miasta Lubniewice, w pobliżu obiektów użyteczności publicznej. Kształt działki regularny, teren działki płaski. Dojazd do nieruchomości ulicą Plac Kasztanowy – drogą utwardzoną – stanowiącymi część miejskiego układu komunikacyjnego.

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

Budynek mieszkalny 12 - rodzinny o wysokości 2 kondygnacji mieszkalnych, podpiwniczony i z mieszkaniem na strychu. W budynku znajduje się 12 mieszkań. W budynku znajdują się wszystkie media komunalne.



Działka gruntu nr 417/1 o pow. 0,0744ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o dwóch klatkach. Posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. Teren w pełni zagospodarowany. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną – ul. Plac Kasztanowy skomunikowaną z siecią dróg miejskich. Na podstawie map uzbrojenia terenu oraz w wyniku dokonanego wywiadu terenowego ustalono, że teren uzbrojony w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, teletechniczną. Teren zagospodarowany, chodniki wyłożone kostką brukową, nasadzenia roślin, parkingi ogólnie dostępne.

Opis wycenianego lokalu nr 6

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 6 o powierzchni 33,52 m² usytuowany jest na poddaszu, składa się z pokoju, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju. Układ funkcjonalny lokalu poprawny. Do lokalu przynależy piwnica lokatorska. Okazaną piwnicę pomierzono i ustalono, że jej powierzchnia podłogi wynosi 23,01m², a pow. użytkowa 11,5m².

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że lokal znajduje się w stanie technicznym użytkowym niskim, w ocenie autora operatu wymaga remontu kapitalnego. Mieszkanie od dłuższego czasu nie jest użytkowane.

Mieszkanie wyposażone we wszystkie media komunalne. Wykończenie lokalu – standardowe, na podłogach panele w łazience glazura i terrakota, ściany malowane i tapetowane. Budynek w którym znajduje się wyceniany lokal został wybudowany pod koniec XIX wieku, co ma oczywisty wpływ na jego stan i standard.

Stan lokalu pokazano na dołączonej do operatu dokumentacji fotograficznej, do operatu dołączono szkic inwentaryzacyjny lokalu.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Na dzień wyceny brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym położona jest wyceniana nieruchomość. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubniewice zatwierdzonym Uchwałą Nr

XXVI/192/2013 Rady Miejskiej w Lubniewicach z dnia 28 lutego 2013r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubniewice - teren na którym położona jest szacowana nieruchomość oznaczony jest jako obszary wielofunkcyjne mieszkalnictwa z usługami o charakterze nieuciążliwym.

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

Lubniewice – miasto w województwie lubuskim, w powiecie sulęcińskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Lubniewice, położone nad jeziorami Lubiąż i Krajnik. Nieopodal znajduje się także największe jezioro w okolicy – Lubniewsko. Miasto znajduje się w środkowej części województwa lubuskiego w powiecie sulęcińskim na terenach o dużej lesistości; rozłożone jest w wąskim pasie pomiędzy dwoma jeziorami Lubiąż i Krajnik. Miasto położone jest przy drodze wojewódzkiej nr 136. Odchodzi też stąd droga lokalna do Bledzewa i Skwierzyny. Według danych z 31 grudnia 2011 r. powierzchnia miasta wynosiła 12,11 km².

Miasto zamieszkuje około dwóch tysięcy osób, co czyni je jednym z najmniejszych miast w Polsce. Miasto jest lokalnym ośrodkiem usługowo-handlowym i przemysłowym. Brak tutaj uciążliwego przemysłu, co dodatnio wpływa na walory turystyczne miasteczka. Do największych przedsiębiorstw należy Zakład Przetwórstwa Drzewnego „Lubdrew”, nadleśnictwo Lubniewice. Ze względu na znakomite walory rekreacyjne i turystyczne powstały tutaj liczne ośrodki wypoczynkowe i ośrodki czynnej rekreacji. W mieście rozwija się handel i usługi. Istnieją tutaj: ośrodek zdrowia, liczne sklepy, restauracje i hotele.

1. **Rodzaj rynku** – rynek nieruchomości lokalowych położonych w Lubniewicach powiat sulęciński i powiaty ościenne - forma transakcji – obrót pomiędzy fizycznymi i osobami prawnymi.
2. **Obszar rynku** - powiat sulęciński i powiaty ościenne woj. lubuskie
3. **Okres badania rynku** - 2022r. – 2023 - do dnia wyceny.
4. **Stan prawny nieruchomości** - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z samodzielnych lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych, forma władania – prawo własności,
5. **Ustalenia planu miejscowego** - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy oznaczone są jako tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, z uzupełniającą funkcją usługową
6. **Relacja między popytem a podażą** - po analizie ustalono, że rynek nieruchomości lokalowych jest dość stabilny, zanotowano kilkadziesiąt transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych wybudowanych w okresie przedwojennym oraz we wszystkich dekadach okresu powojennego,
7. **Cechy użytkowe** – po analizie rynku stwierdzono, że najwyższe ceny uzyskują lokale mieszkalne położone w strefie śródmiejskiej i w strefach pośrednich miasta skomunikowane z siecią dróg miejskich w budynkach znajdujących się w dobrym stanie technicznym wyposażone we współczesne media o wysokim standardzie wykończenia.
Na podstawie analizy rynku i preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że największy wpływ na wartość mają takie cechy jak: lokalizacja szczegółową, otoczenie, stan techniczny budynku, standard lokalu, położenie lokalu w budynku i powierzchnia i funkcjonalność lokalu.
8. **Przedział cen** - po dokonaniu szczegółowej analizy cen transakcyjnych ustalono, że dla lokali mieszkalnych w badanej grupie transakcji rynkowych ceny zawierają się w przedziale od 2.200zł/m² do 4.500zł/m². Do obliczeń przyjęto ceny nominalne, z uwagi na niewielki przedział czasowy pomiędzy datą transakcji i wyceny. Stąd współczynnik korygujący z uwagi na upływ czasu przyjęto w wysokości 1,0, w dalszej analizie współczynnik ten pomija się.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

8.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu nr 6 położonego w Lubniewicach przy ul. Plac Kasztanowy 2A – jako podstawy do jego sprzedaży w trybie postępowania likwidacyjnego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

8.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

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

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

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

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

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

Pojęcie **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 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 **między 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 znajdującej 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 $C_{\bar{s}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{\bar{s}} ; C_{max}/C_{\bar{s}}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

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

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 LOKALU MIESZKALNEGO

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

Transakcje przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Data transakcji	Adres	Pow. lokalu m2	Położenie na kondygnacji	Wartość lokalu [zł]	Cena 1m ² [zł]
1.	19.12.2022	Słońsk; Lipowa 28/1	81,80	parter	220000	2690
2.	20.10.2022	Torzyn, Kasztanowa 2/1	23,92	parter	77000	3219
3.	22.08.2022	Kęszycza Leśna 74e/3	38,80	piętro	113 000	2912
4.	22.08.2022	Kęszycza Leśna12 /B6,	51,09	piętro	112 398	2200
5.	19.08.2022	Kęszycza Leśna; 31c/4	62,70	1 piętro	150000	2232
6.	16.08.2022	Wędrzyn 12B/42	27,90	3 piętro	96 000	3441
7.	10.08.2022	Torzyn, Krośnieńska 23/2	30,42	parter	83 000	2728

8.	08.08.2022	Kęszycy Leśnej 73/9	52,81	parter	126 300	2392
9.	01.08.2022	Krzeszyce, Gorzowska 5/2	59,70	parter	250 000	4188
10.	14.06.2022	Wędrzyn 3a/6	45,78	1 piętro	205 000	4478
11.	10.06.2022	Glisno 122/10	57,50	parter	160 000	2783
12.	30.04.2022	Torzym, Saperska 4c/18	55,50	2 piętro	199 000	3589
13.	22.04.2022	Torzym; Biernackiego 1	37,20	parter	110 000	2957

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

Określenie cech rynkowych

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono:

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

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

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

4	Stan techniczny lokalu	30%	wysoki – bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne średni - pośredni pomiędzy niskim a wysokim, niski - mieszkanie wykończone przeciętnie, lokal do remontu kapitalnego,
5	powierzchnia lokalu	5%	korzystna - powierzchnia lokalu od 40m ² do 60 m ² średnia – pow. lokalu mieszcząca się w przedziale od 60m ² do 80 m ² zadowalająca - powierzchnia lokalu poniżej 40m ² i powyżej 80 m ²
6	Układ funkcjonalny	10%	poprawny - wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju, bardzo dobra funkcja mieszkalna średni - częściowo ograniczona funkcja mieszkalna, wejście do części pomieszczeń przez inne pomieszczenia zły - pokoje przechodnie, złe rozmieszczenie pomieszczeń, brak przedpokoju
7	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	20%	dobry - wszystkie media w lokalu, co i ciepła woda z sieci miejskiej, wc i łazienka w lokalu średni - wszystkie media w lokalu, co etażowe, ciepła woda z podgrzewacza przepływowego lub termy przeciętny - brak łazienki, niepełne media , ogrzewanie piecowe zły - brak łazienki, wc poza lokalem, niepełne media, ogrzewanie piecowe, brak ciepłej wody

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:

C_{min} - lokal mieszkalny Nr 6 położony na poddaszu w budynku nr 12b w miejscowości Kęszyca Leśna, składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 51,09m². Układ lokalu poprawny, standard lokalu niski, ogrzewanie piecowe, pozostałe media komunalne w lokalu. Sprzedany w dniu 22.08.2022r. za cenę 112.398zł - **2200zł/m²**

C_{max} - lokal mieszkalny Nr 6 położony na 1 piętrze w budynku nr 3a w miejscowości Wędrzyn, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc oraz przedpokoju o łącznej powierzchni 45,78m². Układ lokalu poprawny, standard lokalu wysoki, lokal wyposażony we wszystkie media komunalne. Sprzedany w dniu 14.06.2022r. za cenę 205.000zł - **4478zł/m²**

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C _{min})	Nieruchomość (C _{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	średnia	dobra	bardzo dobra
2	położenie lokalu w budynku	średnie	bardzo dobre	średnie
3	stan techniczny budynku	średni	dobry	średni
4	stan techniczny lokalu	niski	wysoki	niski
5	powierzchnia lokalu	korzystna	korzystna	zadowalająca

6	układ funkcjonalny	poprawny	poprawny	średni (poddasze)
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	przeciętny	dobry	przeciętny

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących
 $C_{\min} = 2.200 \text{ zł/m}^2$; $C_{\max} = 4.478 \text{ zł/m}^2$; $C_{\text{śr}} = 3.062 \text{ zł/m}^2$, transakcje C₁₋₁₁

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{2.200 \text{ zł/m}^2}{3.062 \text{ zł/m}^2} = 0,718$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{4.478 \text{ zł/m}^2}{3.062 \text{ zł/m}^2} = 1,462$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górný	
1	lokalizacja szczegółowa	10%	0,072	0,146	0,146
2	położenie lokalu w budynku	10%	0,072	0,146	0,072
3	stan techniczny budynku	20%	0,144	0,292	0,218
4	Stan techniczny lokalu	30%	0,214	0,440	0,214
5	powierzchnia lokalu	10%	0,072	0,146	0,072
6	Układ funkcjonalny	10%	0,072	0,146	0,109
7	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	10%	0,072	0,146	0,097
Suma:		1,00	0,718	1,462	0,928

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- lokalizacja szczegółowa - przyjęto **bardzo dobra**, budynek położony w starym centrum miasta Lubniewice, osiedle zagospodarowane, w sąsiedztwie pełna infrastruktura osiedlowa,
- położenie na kondygnacji - **średnie** poddasze,
- stan techniczny budynku - przyjęto jako **średni**, budynek w technologii tradycyjnej wybudowany przed rokiem 1939, po remoncie,
- stan techniczny lokalu – **niski** - zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej, lokal nieużytkowany,
- powierzchnia lokalu - **zadowalająca** - zgodnie z przyjętymi kryteriami,
- układ funkcjonalny - **średni** – zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury – **przeciętny** – zgodnie z przyjętymi kryteriami, lokal posiada dostęp do wszystkich mediów komunalnych, ogrzewanie etażowe gazowe – brak piecu.

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

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

gdzie:

 $C_{\text{śr}}$ – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych u_i – oznacza wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości

K – współczynnik korekcyjny przyjęto 1,0

$$W_j = 3.062 \text{ zł/m}^2 \times 0,928 \times 1,0 = 2.841,54 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto :

$$W_j = 2.842 \text{ zł/m}^2$$

**WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALU MIESZKALNEGO
objętego KW GW1U/00014580/7 wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.**

$$W_{R1} = P \times W_{1m} = 33,52 \text{ m}^2 \times 2.842 \text{ zł/m}^2 = 95.264 \text{ zł}$$

przyjęto :

$$\underline{\underline{W_R = 95.260 \text{ zł}}}$$

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

Definicja :

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

Uwagi :

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

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

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

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

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

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

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do 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 0,70. 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**

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

gdzie :

W_L – wartość likwidacyjna

W_R – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1U/00014580/7

0,70 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna (W_L) nieruchomości
objętej KW Nr GW1U/00014580/7
wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.**

$$W_L = 95.260 \text{ zł} \times 0,70 = 66\,682 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_L = 66.680 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE

**Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego objętego KW GW1U/00014580/7
wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.**

$W_R = 95.260 \text{ zł}$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu mieszkalnego
objętego KW GW1U/00014580/7 wg stanu rynku na dzień 22.02.2023r.**

$W_L = 66.680 \text{ zł}$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **66.680 zł** odpowiada wartości likwidacyjnej lokalu mieszkalnego wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 22.02.2023r. **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. Wartość rynkowa 1m^2 – 2.842 zł zawiera się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych lokali przyjętych do analizy. Określone w operacie wartości rynkowa i likwidacyjna biorąc pod uwagę stan i standard lokalu nie wydają się być wartościami zawyżonymi.

KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
- w trakcie procesu wyceny pomimo starań nie zbadano (nie uzyskano) dokumentów dotyczących wyodrębnienia lokalu pomimo zapisów w księdze wieczystej GW1U/00014580/7 stwierdzających że lokal stanowi odrębną nieruchomość,
- **w trakcie wizji lokalnej zmierzono lokal mieszkalny i ustalono, że jego powierzchnia użytkowa wynosi $33,52\text{m}^2$, oraz zmierzono okazaną piwnicę (pomieszczenie przynależne) i ustalono, że jej powierzchnia użytkowa wynosi $11,5\text{m}^2$ (powierzchnia podłogi $23,01\text{m}^2$), wyniki pomiarów dokonane przez autora operatu pozostają w sprzeczności z zapisami KW nr GW1U/00014580/7, gdzie podano, że powierzchnia użytkowa lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynosi $73,61\text{m}^2$ w tym pomieszczenie gospodarcze nr 11 posiada powierzchnię $13,4\text{m}^2$,**
- 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,

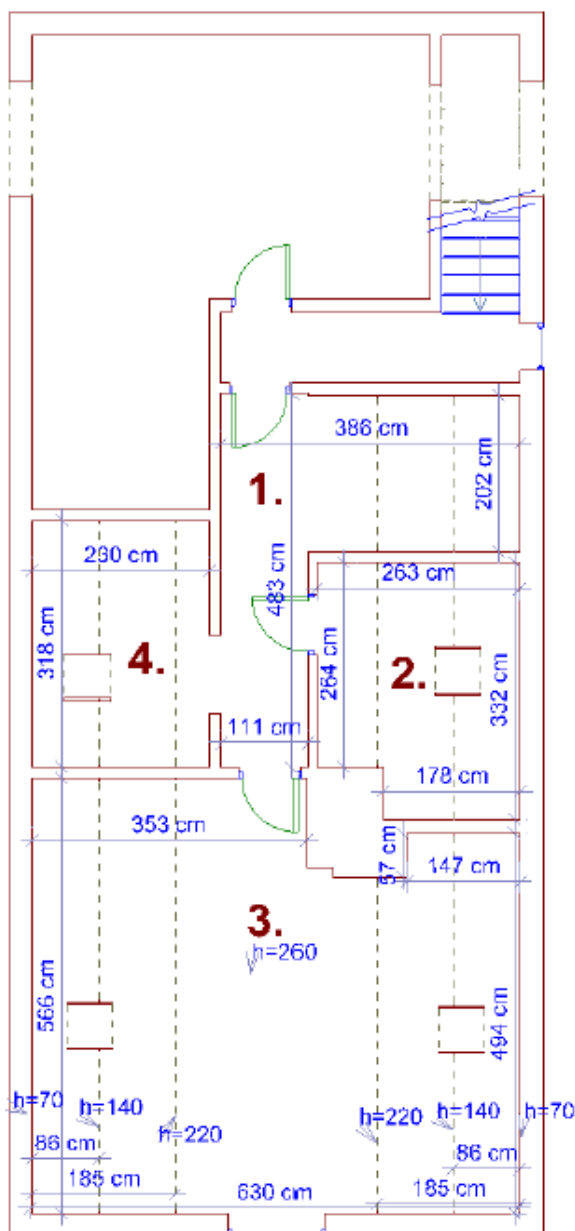
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej GW1U/00014580/7,
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie nie dotyczy Syndyka, który może na potrzeby postępowania upadłościowego operat powielać i udostępniać,
- przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych ,

Sporządził :

\

Gorzów Wlkp., 05 marca 2023r.

Załącznik Nr 1
Lubniewice, Plac Kasztanowy 2A/6
rzut kondygnacji – poddasze



Zestawienie pomieszczeń i powierzchni

1.	przedpokój	8,18 m ²
2.	łazienka	3,68 m ²
3.	pokój	18,66 m ²
4.	kuchnia	3,00 m ²
RAZEM		33,52 m²

Załącznik Nr 2

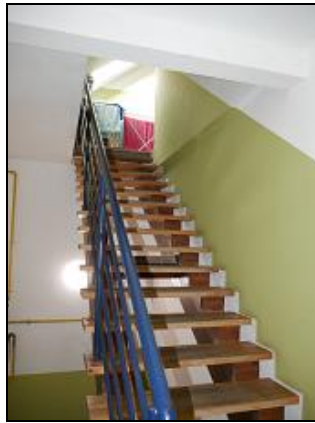
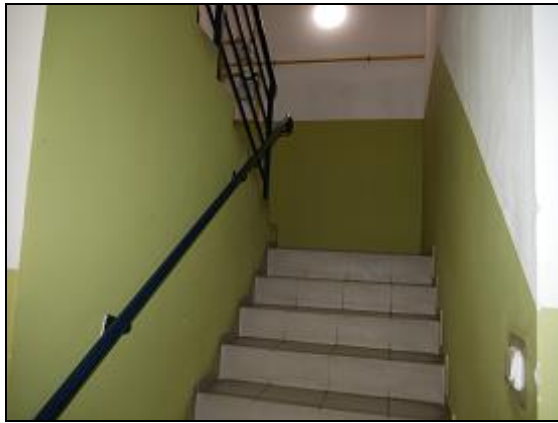
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

otoczenie



Budynek mieszkalny i lokal







piwnica



Województwo : lubuskie
 Powiat : sulęciński
 Jednostka ewidencyjna : Lubniewice - miasto
 Nazwa obrębu : LUBNIEWICE
 Numer obrębu : 0024

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 05-03-2023

Jednostka rejestrowa : G.549

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
417/1		Klasoużytek	Pow.	0,0744
Id działki : 080702_4.0024.417/1		Br-RIVb	0,0744	

[Ukryj budynki](#)

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
417/1;1	KASZTANOWY 2 LUBNIEWICE	Budynki mieszkalne	2 / 1	232
	Id. budynku: 080702_4.0024.417/1.1_BUD (jednostka rej.: G.549) Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 270,65 Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1939			
417/1;2	KASZTANOWY 2A LUBNIEWICE	Budynki mieszkalne	2 / 1	158
	Id. budynku: 080702_4.0024.417/1.2_BUD (jednostka rej.: G.549) Powierzchnia wyodrębnionych lokali: 353,21 Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1985			