

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: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku mieszkalnym nr 39A przy ul. Wróblewskiego w Gorzowie Wlkp.

Lokalizacja : Gorzów Wlkp., ul. Wróblewskiego 39A/3, m. Gorzów Wlkp. woj. lubuskie

Właściciel nieruchomości: Krystyna Zawadzka w udziale ½ i Zbigniew Stanisław Zawadzki w udziale ½

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej lokalu nr 3 - jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

Zlecniodawca - Syndyk masy upadłości Pana Zbigniewa Stanisława Zawadzkiego

Wartość rynkowa udziału ½ prawa do lokalu mieszkalnego nr 3 wg stanu rynku na dzień 19.07.2021r.

$W_R = 221.500 \text{ zł}$

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) udziału ½ prawa do lokalu mieszkalnego nr 3 wg stanu rynku na dzień 19.07.2021r.

$W_L = 111.000 \text{ zł}$

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 19 lipiec 2021r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest udział 1/2 Pana Zbigniewa Stanisława Zawadzkiego w nieruchomości - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 3 - lokal mieszkalny o pow. użytkowej 67,40 m² w budynku mieszkalnym nr 39A przy ul. Wróblewskiego Gorzowie Wlkp.,

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej udziału 1/2 – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem.

II. CEL WYCENY .

Celem wyceny jest określenie wartości udziału 1/2 w lokalu mieszkalnym - 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/00081662/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. VI Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 19.07.2021r. ustalono, że właścicielem lokalu mieszkalnego – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są Krystyna Zawadzka w udziale 1/2 i Zbigniew Stanisław Zawadzki w udziale 1/2 .

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Teren, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami..

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

Wartość rynkowa udziału 1/2 prawa do lokalu mieszkalnego nr 3 wg stanu rynku na dzień 19.07.2021r.

$W_R = 221.500 \text{ zł}$

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) udziału 1/2 prawa do lokalu mieszkalnego nr 3 wg stanu rynku na dzień 19.07.2021r.

$W_L = 111.000 \text{ zł}$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **111.000zł** odpowiada wartości likwidacyjnej ograniczonego prawa rzeczowego wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 19.07.2021r. **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 wynosi 6.580 zł (wartość rynkowa) i 3.197 zł (wartość likwidacyjna), co nie wydają się być wartością zawyżoną.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny	-	19.07.2021r.
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	-	19.07.2021r.
- data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:		
- stan techniczny	-	19.07.2021r.
- stan prawny	-	19.07.2021r.
- data oględzin nieruchomości	-	07.07.2021r.

VIII. WARUNKI I OGRANICZENIA.

- 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 GW1G/00081662/3,
- 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. 19 lipiec 2021r.

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	9
8.1. Określenie rodzaju wartości.....	9
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).18	
10. UWAGI KOŃCOWE.	20

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk z księgi wieczystej KW nr GW1G/00081662/3,
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest udział 1/2 Pana Zbigniewa Stanisława Zawadzkiego w nieruchomości - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 3 - lokal mieszkalny o pow. użytkowej 67,40 m² w budynku mieszkalnym nr 39A przy ul. Wróblewskiego Gorzowie Wlkp.,

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej i wartości likwidacyjnej udziału 1/2 – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego łącznie z udziałem w nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia wartości gruntu, na którym posadowiony jest budynek z wycenianym lokalem.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości udziału 1/2 w lokalu mieszkalnym - 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 Pana Zbigniewa Stanisława Zawadzkiego

3.2. PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 .07.1982
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

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

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

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Andrzej Nowak Zasady sporządzania operatów szacunkowych, wyd: Educaterra 2020,
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Lech Kotlewski Zasady określania wartości nieruchomości (metodyczne i prawne), wyd: Educaterra 2018,
- Zdzisław Małecki, Wybrane uwarunkowania określania wartości nieruchomości, wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady wycen nieruchomości, Wyd. IDM Warszawa styczeń 2011r
- Sabina 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 07.07.2021r.
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzów Wlkp.,
- Księga wieczysta nr GW1G/00081662/3 badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 19.07.2021r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie miasta Gorzów Wlkp.
- internetowa strona SIP System Informacji Przestrzennej Urzędu Miasta Gorzów Wlkp.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 19.07.2021r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 19.07.2021r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 19.07.2021r. |
| - stan prawny | - | 19.07.2021r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 07.07.2021r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.**5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.**Lokal mieszkalny:

Dla przedmiotowego lokalu założona jest księga wieczysta. Na podstawie badania zapisów księgi GW1G/00081662/3 w dniu 19.07.2021r. stwierdzono co następuje:

Dział I – Oznaczenie nieruchomościLokal mieszkalny

położenie : Wróblewskiego 39A/3, Gorzów Wlkp.

przeznaczenie : lokal mieszkalny

opis lokalu: trzy pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc

kondygnacja : 2

pole powierzchni: 67,40m²

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

Spółdzielnia Mieszkaniowa GÓRCZYN w Gorzowie Wlkp.

W łamie 3 wpis o treści : własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej GÓRCZYN w Gorzowie Wlkp.

Dział II – Własność

udział ½ Krystyna Zawadzka c. Mieczysław, Teresa , pesel 50111203906

udział ½ Zbigniew Stanisław Zawadzki s. Stanisław , Jadwiga pesel 49070203096

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

rodzaj hipoteki	kwota [zł]	wierzyciel
-----------------	------------	------------

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.	rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e-mail janusz.mojsiewicz@wp.pl
---	---

umowna kaucyjna	175 279,86	GE Money Bank Sp. A. w Gdańsku
umowna przymusowa	20 294,27	ZUS O/Gorzów Wlkp.

Wydruk w/w księgi wieczystej dołączono do operatu.

5.2. OPIS STANU TECHNICZNO – UŻYTKOWEGO NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w miejscowości Gorzów Wlkp. która stanowi siedzibę władz miejskich, gminnych, wojewódzkich, przy ulicy Wróblewskiego w budynku nr 39A, na działce gruntu nr ewid. 2287. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, usługowa oraz tereny zielone - park. Nieruchomość położona jest w pobliżu obiektów użyteczności publicznej, banków. Kształt działki regularny, teren działki płaski. Dojazd do nieruchomości ulicą Wróblewskiego – 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 wielorodzinny o wysokości 3 kondygnacji mieszkalnych, podpiwniczony. W budynku znajduje się 13 mieszkań. Budynek usytuowany w zabudowie osiedla bloków wielorodzinnych – Wróblewskiego. W budynku znajdują się wszystkie media komunalne.



Działka gruntu nr 2287 o pow. 0,1403ha zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o dwóch klatkach. Posiada regularny kształt zbliżony do prostokąta. Teren w pełni zagospodarowany. Bezpośredni dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną – ul. Wróblewskiego. Na podstawie map uzbrojenia terenu oraz w wyniku dokonanego wywiadu terenowego ustalono, że teren uzbrojony w sieć energetyczną, wodociagową, kanalizacyjną, teletechniczną. Teren zagospodarowany, chodniki wyłożone kostką brukową, nasadzenia roślin, parkingi ogólnie dostępne.

Opis wycenianego lokalu nr 3

Przedmiotowy lokal mieszkalny nr 3 o powierzchni 67,40 m² usytuowany jest na 2 piętrze, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, w c i przedpokoju. Mieszkanie posiada balkon, do lokalu przynależy piwnica lokatorska. Układ funkcjonalny lokalu korzystny, dwustronny.

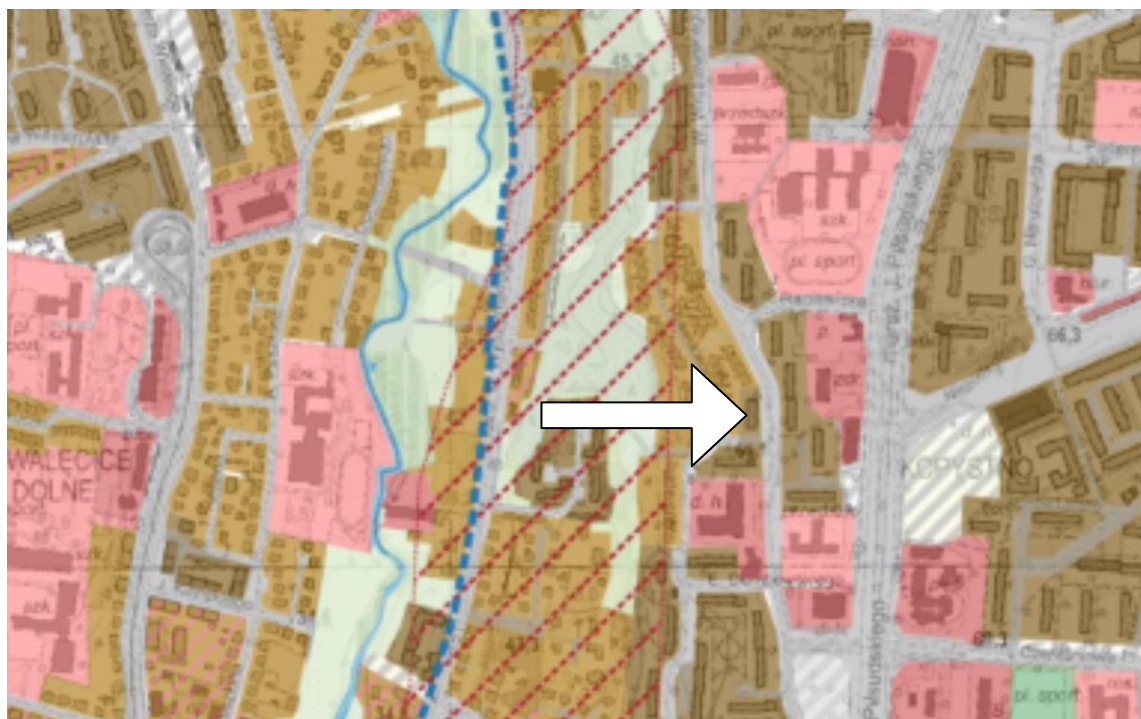
W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że lokal znajduje się w stanie technicznym użytkowym – bardzo dobrym. Mieszkanie wyposażone we wszystkie media komunalne. Wykończenie lokalu – ponad standardowe, na podłogach panele w łazience glazura i terrakota, ściany malowane i tapetowane. Stan lokalu pokazano na dołączonej do operatu dokumentacji fotograficznej.

Do lokalu przynależy piwnica, którą okazano w trakcie wizji lokalnej, fakt ten nie jest ujawniony w księdze wieczystej.

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 miasta Gorzowa Wlkp. zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIC/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 24 lutego 2021r. - teren na którym położona jest szacowana nieruchomość oznaczony jest symbolem M - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.



TERENY MIESZKANIOWE

-  zabudowa strefy śródmiejskiej
-  zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
-  zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
-  zabudowa mieszkaniowo-usługowa

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Gorzów Wlkp.
- Okres analizy cen transakcyjnych – 2020 – 2021 do dnia wyceny;
- Rynek prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz rynek spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (na podstawie wieloletnich obserwacji uznano, że dla porównywalnych lokali i standardów rynek nie rozróżnia tych praw – ponadto przekształcenie ograniczonego prawa rzeczowego w odrębną własność lokalu jest czynnością względnie prostą). Z analizy wyłączono lokale w budynkach wielorodzinnych wybudowanych przed 1980 r. w szczególności w budynkach z wielkiej płyty

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 od około 4.488zł do około 6.926zł za 1m² 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. Na podstawie analizy rynku określono, iż aktualnie ceny nieruchomości mieszkaniowych są na stałym poziomie i nie wykazują tendencji wzrostowej. Określono trend czasowy 0%.

Odnotowano na analizowanym obszarze rynku kilkadziesiąt transakcji, z czego do wyceny wybrano 17 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 udziału 1/2 w prawie własności lokalu nr 3 położonego w Gorzowie Wlkp. przy ul. Wróblewskiego 3 – 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-hipotecznej.

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

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

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

Pojęcie **nieruchomość**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością, takie jak np.: wyposażenie lub inne ruchomości, poza cenowe zachęty do zakupu lub inne. Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują 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 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 $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.
- Określenie zakresu współczynników korygujących jako $[C_{min}/C_{\text{śr}} ; C_{max}/C_{\text{śr}}]$
- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości wg formuły

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

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

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

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 miasta Gorzów Wlkp..

Transakcje przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli.

Lp	Data transakcji	Adres	Powierzchnia i skład lokalu	Nr działki Powierzchnia Rok budowy	Położenie na kondygnacji	Wartość lokalu [zł]	Cena 1m ² [zł]
1	2021.03.22	Szczanieckiej 17D/5	57,50 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	1589/10 3124m ² 1997	II piętro	300.000	5 217
2	2021.03.09	Dunikowskiego 4C/8	55,70 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	1215 1751m ² 1978	III piętro	250.000	4 488

3	2021.01.25	Warszawska 14A/9	33,02 m ² 1 pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój	2270/2 287m ² 2008	II piętro	180.000	5 451
4	2021.03.19	Walczaka 43F/10	58,69 m ² salon z kuchnią, 2 pokoje, dwóch łazienek i holu	149/3 20925m ² 2020	III piętro	400.000	6 815
5	2021.03.22	Sportowa 8B/9	54,20 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	2514/2 5304m ² 1972	I piętro	270 000	4 982
6	2021.03.19	Boh. Westerplatte 29/6	56,31 m ² 4 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	324/8 4406m ² 1980	II piętro	297 400	5 281
7	2021.03.19	Warszawska 100A/12	35,78 m ² 1 pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój	2166/2 6519m ² 2014	II piętro	240.000	6 708
8	2021.03.27	Kochanowskiego 7/9	52,60 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	1254/1 2206m ² 1980	IV piętro wieżowiec	258.000	4 905
9	2021.01.18	Borowskiego 7/6	46,20 m ² 1 pokój z aneksem kuchennym, sypialnia, łazienka, przedpokój	919/4 939m ² 2001	II piętro ostatnie	320.000	6 926
10	2021.01.28	Sikorskiego 14/5	53,30 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	2151 204m ² 1962	II piętro	300.000	5 629
11	2021.03.03	Grabskiego 12/33	67,98 m ² 1 pokój dzienny z aneksem kuchennym, 2 sypialnie, łazienka, hall wraz z wnęką na szafę	2305/1 6007m ² 2016	IV piętro ostatnie	450.000	6 620
12	2021.03.02	Bora – Komorowskiego 17/6	54,47 m ² 1 pokój dzienny z aneksem kuchennym, 2 sypialnie, łazienka, przedpokój	33/85 26704m ² 2008	I piętro	330.000	6 058
13	2021.02.22	Bora – Komorowskiego 35/8	43,50 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	39/20 3253m ² 2001	II piętro	224 000	5 149
14	2021.02.19	Maczka 1/10	46,50 m ² 2 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	254/7 4856m ² 2001	III piętro	230 000	4 946
15	2021.02.12	Kućki 3/19	48,40 m ² 1 pokój dzienny z aneksem kuchennym, 2 sypialnie, łazienka, przedpokój	2065/2 11430m ² 2018	II piętro	315.000	6 508

16	2021.01.25	Siedzikówny – Inki 21C/7	63,10 m ² 3 pokoje, kuchnia, łazienka z wc, przedpokój	2051/1 5458m ² 2006	II piętro	350 000	5 547
17	2020.12.03	Andersa 6B/9	35,52 m ² 1 pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój	419/2 3924m ² 2005	IV piętro ostatnie	165.000	4 645
cena średnia C_{śr}						5 640 zł/m²	
cena maksymalna C_{max}						6 926 zł/m²	
cena minimalna C_{min}						4 488 zł/m²	

Źródło danych - Urząd Miejski 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	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 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	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

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 max:

lokal mieszkalny nr 6 przy ul. Borowskiego 7 położony na II piętrze w budynku o trzech kondygnacjach wybudowany w 2001r. składa się dwóch pokoi w tym jeden z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju sprzedany 18.01.2021r. za cenę 320.000zł – cena 1m² – **6.926zł**, stan i standard lokalu bardzo dobry

lokal o wartości min:

lokal mieszkalny nr 8 przy ul. Dunikowskiego 4C położony na III piętrze w budynku o 10 kondygnacjach wybudowany w 1978r. składa się trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc i

przedpokoju, sprzedany 09.03.2021r. za cenę 250.000zł – cena 1m² – **4.488zł**, stan i standard lokalu średni

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość (C _{min})	Nieruchomość (C _{max})	Nieruchomość wyceniana
		Ocena I	Ocena II	Ocena III
1	lokalizacja szczegółowa	dobra	dobra	dobra
2	położenie lokalu w budynku	bardzo dobre	średnie	dobre
3	stan techniczny budynku	dobry	bardzo dobry	dobry
4	stan techniczny lokalu	wysoki	wysoki	średni
5	powierzchnia lokalu	średnia	korzystna	średnia
6	układ funkcjonalny	poprawny	poprawny	poprawny
7	stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	dobry	dobry	dobry

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

C_{min} = 4.448 zł/m²; C_{max} = 6.926zł/m²; C_{śr} = 5.640 zł/m²
transakcje C₁₋₁₈

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{4.448 \text{ zł/m}^2}{5.640 \text{ zł/m}^2} = 0,796$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{6.926 \text{ zł/m}^2}{5.640 \text{ zł/m}^2} = 1,228$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 19.07.2021r.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga współczynnika	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika
			dolny	górny	
1	lokalizacja szczegółowa	10%	0,0796	0,1228	0,1012
2	położenie lokalu w budynku	5%	0,0398	0,0614	0,0614
3	stan techniczny budynku	20%	0,1592	0,2456	0,2168
4	Stan techniczny lokalu	30%	0,2388	0,3684	0,3684
5	powierzchnia lokalu	5%	0,0398	0,0614	0,0505
6	Układ funkcjonalny	10%	0,0796	0,1228	0,1228
7	Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury	20%	0,1592	0,2456	0,2456
Suma:		1,00	0,796	1,228	1,1667

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- lokalizacja szczegółowa - budynek położony na osiedlu Górczyn, osiedle zagospodarowane, w sąsiedztwie pełna infrastruktura osiedlowa – przyjęto **dobra**,

- stan techniczny budynku - budynek w technologii tradycyjnej wiek budynku 22 lata – przyjęto jako **dobry**,
- wielkość lokalu - **średnia** - zgodnie z przyjętymi kryteriami,
- położenie na kondygnacji - **bardzo dobre** - II piętro, ,
- standard wykończenia lokalu – **bardzo dobry** - zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- układ funkcjonalny - **poprawny** – zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury – **dobry** – zgodnie z przyjętymi kryteriami, w lokalu wszystkie media komunalne

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

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

gdzie:

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

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

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum u_i = 5.640 \text{ zł/m}^2 \times 1,1667 = 6.580/\text{m}^2$$

Przyjęto :

$$W_j = 6.580 \text{ zł/m}^2$$

WARTOŚĆ RYNKOWA LOKALU MIESZKALNEGO

$$W_R = P \times W_{1m^2} = 67,40\text{m}^2 \times 6.580 \text{ zł/m}^2 = 443.492 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu :

$$\underline{W_{RL} = 443.000 \text{ zł}}$$

WARTOŚĆ RYNKOWA UDZIAŁU ½ PANA ZBIGNIEWA STANISŁAWA ZAWADZKIEGO W NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCEJ LOKAL MIESZKALNY

$$W_{Ru} = 443.000 \text{ zł} \times \frac{1}{2} = 221.500 \text{ zł}$$

przyjęto :

$$\underline{W_{Ru} = 221.500 \text{ zł}}$$

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 $\frac{1}{2}$.

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

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, 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 (historyczne badania firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

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

OKREŚLENIE WARTOŚCI UDZIAŁU 1/2 PANA ZBIGNIEWA STANISŁAWA ZAWADZKIEGO W NIERUCHOMOŚCI – LOKAL MIESZKALNY NR 3 PRZY UL. WRÓBLEWSKIEGO NR 39A W WARUNKACH SPRZEDAŻY LIKWIDACYJNEJ (SPRZEDAŻ WYMUSZONA).

Analiza:

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

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

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

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

Stąd wartość likwidacyjną udziału określa się wg formuły:

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

gdzie:

W_{LU} – wartość likwidacyjna udziału w nieruchomości

W_R – wartość rynkowa nieruchomości

U – udział upadłego w nieruchomości – 1/2

K – współczynnik korygujący, dla sprzedaży udziału – przyjęto 0,50

Wartość likwidacyjna udziału 1/2 Pana Zbigniewa Stanisława Zawadzkiego (W_{LU})

wg stanu rynku na dzień 19.07.2021r.

$$W_{LU} = 443.000 \times 1/2 \times 0,50 = 110.750 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{\underline{W_{LU} = 111.000 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa udziału 1/2 prawa do lokalu mieszkalnego nr 3 wg stanu rynku na dzień 19.07.2021r.

$$\underline{\underline{W_R = 221.500 \text{ zł}}}$$

Wartość likwidacyjna (W_{LU}) udziału 1/2 prawa do lokalu mieszkalnego nr 3 wg stanu rynku na dzień 19.07.2021r.

$$\underline{\underline{W_L = 111.000 \text{ zł}}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **111.000zł** odpowiada wartości likwidacyjnej ograniczonego prawa rzeczowego wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 19.07.2021r. **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 wynosi 6.580 zł (wartość rynkowa) i 3.197 zł (wartość likwidacyjna), co nie wydaje się być wartością zawyżoną.

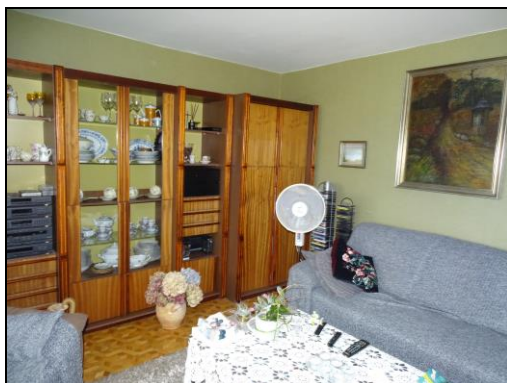
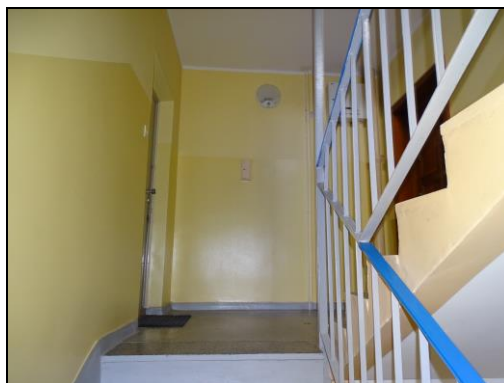
KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących ewentualnie na nieruchomości,
- z niniejszego opracowania sporządzono wyciąg z operatu szacunkowego, który załączono do wyceny (str. 2-4).
- 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 GW1G/00081662/3,
- 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., 19 lipiec 2021r.

Załącznik Nr 1
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
Budynek mieszkalny i lokal





piwnica

