

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 – nieruchomość gruntowa - działka gruntu nr 617/16 o powierzchni 429m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położona w Międzyrzeczu przy ul. Mickiewicza 80, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr GW1M/00016876/6.

Lokalizacja – Międzyrzecz, ul. Mickiewicza 80, woj. lubuskie.

Właściciel nieruchomości wg zapisów księgi wieczystej:

Dorota i Krzysztof Józef małż. Dymarczyk

Cel wyceny - określenie wartości rynkowej udziału ½ Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6 – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

Wartość rynkowa udziału ½ Pani Doroty Skibickiej
w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 02.01.2021r.

W_R = 263.500 zł

Wartość likwidacyjna udziału ½ Pani Doroty Skibickiej
w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 02.01.2021r.

W_L = 131.700 zł

Sporządził:

Gorzów Wlkp. 20 stycznia 2021r.

PODSUMOWANIE DLA ZLECENIODAWCY

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 617/16 o powierzchni 429m², zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 255,80m², położona w Międzyrzeczu przy ul. Mickiewicza 80, woj. lubuskie, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą KW nr GW1M/00016876/6.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa - prawo własności działki gruntu nr 617/16 wraz z infrastrukturą oraz znajdującego się na nim budynku mieszkalnego o pow. użytkowej 255,80m²
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny - prawo własności działki nr 617/16 o pow. 429m² wraz z budynkiem mieszkalnym, oraz obiektami i naniesieniami na działce,
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie domu oraz inne ruchomości znajdujące się na terenie działki.

II. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału 1/2 Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6 wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do sprzedaży tego udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

III. WSKAZANIE OSÓB KTÓRYM PRZYSŁUGUJĄ PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI.

Na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1M/00016876/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Międzyrzeczu przeprowadzonego 02.01.2021r. ustalono, iż zgodnie z treścią działu II ww. KW - właścicielami działki gruntu nr 617/16 o powierzchni 429m² położonej w Międzyrzeczu, ul. Mickiewicza 80 .woj. lubuskiej – są Dorota Dymarczyk i Krzysztof Józef Dymarczyk na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Istnieje rozbieżność zapisów działu II – własność, zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zleceniodawcy małżeństwo Państwa Dymarczyk zostało rozwiązane. Pani Dymarczyk po rozwodzie nosi nazwisko Skibicka.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Na dzień wyceny, teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Międzyrzecza. Teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyrzecz stanowi strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

V. ZESTAWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA

Wartość rynkowa udziału 1/2 Pani Doroty Skibickiej
w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 02.01.2021r.

W_R = 263.500 zł

Wartość likwidacyjna udziału 1/2 Pani Doroty Skibickiej
w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 02.01.2021r.

W_L = 131.700 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **263.500 zł** odpowiada wartości rynkowej udziału 1/2 Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości, a kwota **131.700 zł** wartości likwidacyjnej udziału 1/2 w budynku mieszkalnym na działce gruntu nr 617/16 w Międzyrzeczu przy ul. Mickiewicza 80, woj. lubuskie wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 02.01.2021r. Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu.

Podstawą określenia wartości były analiza rynku lokalnego transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie miasta Międzyrzecz. Określona w procesie wyceny wartość 1m² zawiera się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych i nie wydaje się być wartością zawyżoną, w szczególności biorąc pod uwagę lokalizację, dostępność komunikacyjną, powierzchnię oraz stan i standard wycenianego obiektu oraz jego otoczenia.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|--|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 20.01.2021r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 02.01.2021r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny | - | 02.01.2021r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 02.01.2021r. |

VII. WARUNKI I OGRANICZENIA

1. operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
2. wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych,
3. niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
4. 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,
5. dane o wysokości cen transakcyjnych zakupione w Starostwie Powiatowym autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawowy obowiązek rejestracji cen i wartości,
6. 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,
7. przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
8. stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1M/00016876/6 przeprowadzonego 02.01.2021r.,

Istnieje rozbieżność zapisów działu II – własność, zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zleceniodawcy małżeństwo Państwa Dymarczyk zostało rozwiązane. Pani Dymarczyk po rozwodzie przyjęła nazwisko Skibicka.

9. autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
10. zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiejkolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,
11. 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,
12. przyjmuje się odpowiedzialność za umiejętność, staranność i dokładność oczekiwaną od rzeczoznawcy majątkowego, ale nie przyjmuje się żadnej odpowiedzialności wobec osób trzecich,
13. niniejszy operat ma charakter poufny, zawiera dane osobowe chronione Ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych

Sporządził :

Gorzów Wlkp., 20 stycznia 2021r.

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp. www.januszmojsiewicz.pl	rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) 4 e- mail janusz.mojsiewicz@wp.pl
--	--

SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	6
2. Cel wyceny	6
3. Podstawy formalne i materialnoprawne wyceny oraz źródła danych merytorycznych	6
3.1. Podstawa formalna.....	6
3.2. Podstawa prawna.....	6
3.3. Podstawy metodologiczne	6
3.4. Źródła danych merytorycznych.....	7
4. Daty istotne dla wyceny	7
5. Określenie stanu nieruchomości.	7
5.1. Stan prawny nieruchomości.....	7
5.2. Stan użytkowy nieruchomości	9
6. Przeznaczenie nieruchomości.....	10
7. Analiza rynku	11
8. Określenie sposobu wyceny.	12
8.1. Określenie rodzaju wartości.....	12
8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja	12
8.3. Metoda i technika wyceny	14
8.4. Procedura określenia wartości nieruchomości.....	15
8.5. Definicja wartości likwidacyjnej.....	15
9. Wycena szczegółowa.	16
10. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).....	20
11. Zestawienie wyników szacowania.	22
12. Klauzule.....	22

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruku z EKW ksiąg wieczystych GW1M/00016876/6,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Wydział V Gospodarczy, sygnatura akt V GU 56/20 z dnia 10.06.2020r.
- deklaracja na podatek od nieruchomości,
- OC rzeczoznawcy majątkowego.

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 617/16 o powierzchni 429m², zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 255,80m², położona w Międzyrzeczu przy ul. Mickiewicza 80, woj. lubuskie, dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą KW nr GW1M/00016876/6.

Zakres wyceny :

- a) rodzaj prawa - prawo własności działki gruntu nr 617/16 wraz z infrastrukturą oraz znajdujące się na nim budynku mieszkalnego o pow. użytkowej 255,80m²,
- b) określenie części składowych będących przedmiotem wyceny - prawo własności działki nr 617/16 o pow. 429m² wraz z budynkiem mieszkalnym, oraz obiektami i naniesieniami na działce,
- c) określenie części składowych nie będących przedmiotem wyceny - ruchomości stanowiące wyposażenie domu oraz inne ruchomości znajdujące się na terenie działki.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziału ½ Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6wg. stanu na dzień wizji lokalnej - mającej stanowić podstawę do sprzedaży tego udziału w trybie przepisów prawa upadłościowego. Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNOPRAWNE WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie Radcy Prawnego Pani Anity Pielin - Syndyka Masy Upadłości Pani Doroty Skibickiej.

3.2. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe,
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny,
- Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06.07.1982
- 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 wykorzystano 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 połączona z oględzinami oraz oceną stanu obiektu w dniu 02.01.2021r.
- dane z Ewidencji gruntów,
- ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyrzecz,
- wydruk z EKW ksiąg wieczystych KW nr GW1M/00016876/6
- dane własne o transakcjach kupna-sprzedaży,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Wydział V Gospodarczy, sygnatura akt V GU 56/20 z dnia 10.06.2020r.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | | |
|--|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 20.01.2021r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 02.01.2021r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny | - | 02.01.2021r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 02.01.2021r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów księgi wieczystej nr GW1M/00016876/6, prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu, przeprowadzonego dnia 02.01.2021r.

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna:

Numer działki: 617/16

położenie : Mickiewicza 80, Międzyrzecz.

Sposób korzystania: B – tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości: 0,0429 ha

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

brak wpisów

Dział II – Własność

Dorota Dymarczyk i Krzysztof Józef Dymarczyk na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Istnieje rozbieżność zapisów działu II – własność, zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zleceniodawcy małżeństwo Państwa Dymarczyk zostało rozwiązane. Pani Dymarczyk po rozwodzie przyjęła nazwisko Skibicka.

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. DZ.KW./GW1M/6160/20/1 - 2020-11-18, 12:59:18 - wpis ogłoszenia upadłości

1. wszczęcie egzekucji z wieczystego użytkowania nieruchomości

wierzyciel: RAIFFEISEN Bank Polska S.A., Warszawa – Km 281/11

przyłączenie się kolejnych wierzycieli:

- EWE Energia Spółka Z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Międzyrzecz –Km 286/11
- Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna W Warszawie, Warszawa – Km 225/12
- Kredyt Inkaso I Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Warszawa, - Km 627/13,
- Santander Consumer Bank Spółka Akcyjna We Wrocławiu, Wrocław – Km 2028/14,
- Wspólnota Mieszkaniowa ul.30 Stycznia 57, Międzyrzecz – Km 1541/13, Km 2020/14, Km 299/15, Km 756/13. Km 755/13, Km 1217/15.

2. roszczenie - zaświadczenie wydane w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,

Dział IV – Hipoteki

rodzaj hipoteki	kwota [zł]	wierzyciel
umowna kaucyjna	256.677,06	Santander Consumer Bank S.A. we Wrocławiu
umowna kaucyjna	166.562,56	Santander Consumer Bank S.A. we Wrocławiu
przymusowa	3.671,00	Gmina Międzyrzecz
przymusowa	3.517,00	Gmina Międzyrzecz

Wydruk w/w księgi wieczystej dołączono do operatu.

Ewidencja gruntów

Na podstawie informacji o działce ustalono, iż działka nr 617/16 o powierzchni 429m², położona jest w Międzyrzeczu przy ul. Mickiewicza, obręb 0002 Międzyrzecz, jednostka ewidencyjna – Międzyrzecz, woj. lubuskie.

Województwo : lubuskie					
Powiat : międzyrzecki					
Jednostka ewidencyjna : 080302_4 Międzyrzecz - miasto					
Obręb : 0002 MIĘDZYRZECZ - 2					
INFORMACJA O DZIAŁCE					
z dnia: 20-01-2021					
Jednostka rejestrowa : G.563					
Nr działki	Ark	Położenie działki	Użytki		Pow działki[ha]
617/16	13	MICKIEWICZA 80 MIĘDZYRZECZ	Klasoużytek	Pow.	0,0429
Id działki : 080302_4.0002.617/16			B	0,0429	
Ukryj budynki					
Informacja o budynkach:					
Nr ewid. bud	Adres	1. Rodzaj wg KŚT 2. Główna funkcja bud. 3. Inne funkcje bud.	Kondyg. n / p	Pow. zabud.	Pow. użytk.
617/16;1	MICKIEWICZA 80 MIĘDZYRZECZ	1. Budynki mieszkalne	2 /	109	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1987	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	
617/16;2	MICKIEWICZA 80 MIĘDZYRZECZ	1. Budynki handlowo-usługowe	1 /	36	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 1987	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	
617/16;3	MICKIEWICZA 80 MIĘDZYRZECZ	1. Budynki handlowo-usługowe	1 /	31	
	II. lok. odrębnych: 0	Rok budowy: 2001	Rej. zab.:	Materiał ścian: Mur	

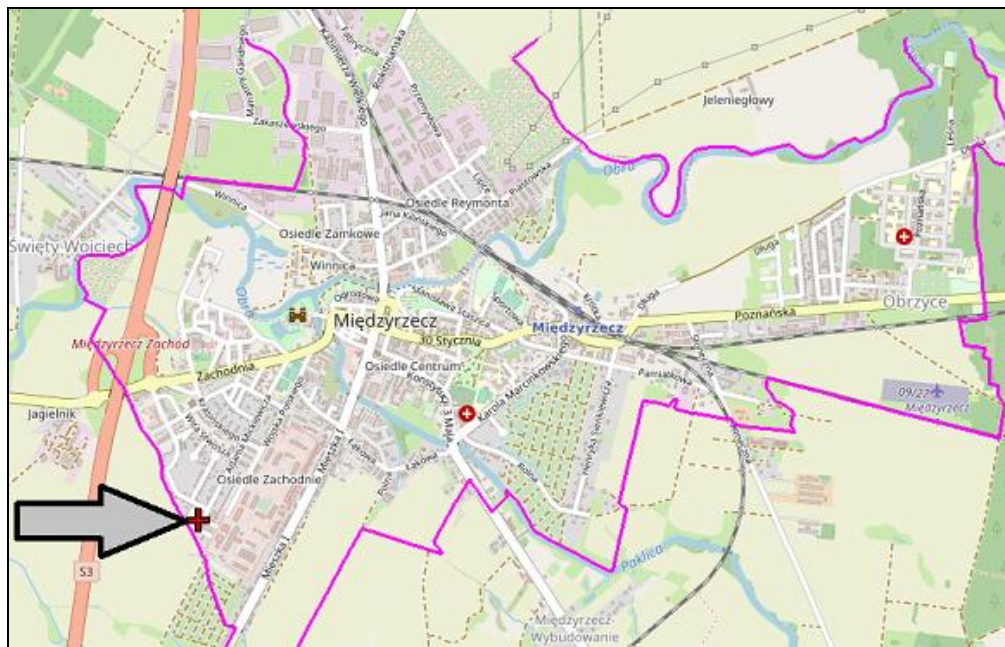
Dostęp do drogi publicznej

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Międzyrzeczu oraz ustaleń dokonanych w trakcie wizji lokalnej stwierdzono, iż przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej -ul. Mickiewicza skomunikowaną z głównymi drogami Międzyrzecza.

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp. www.januszmojsiewicz.pl	rzeczoznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e- mail janusz.mojsiewicz@wp.pl	8
--	--	---

5.2. Stan użytkowy nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest we południowo-zachodniej części Międzyrzecza przy ul. Mickiewicza nr 80. w otoczeniu nieruchomości zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni asfaltowej. Ulica Mickiewicza jest doskonale skomunikowana z siecią dróg miejskich i krajowych. Teren działki płaski w całości ogrodzony i zagospodarowany.



źródło: <http://powiat-miedzyrzecki.geoportal2.pl/>

Do nieruchomości doprowadzone są wszystkie media komunalne: woda, kanalizacja, energia elektryczna, gaz. Na działce znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek użytkowy wg ewidencji gruntów i budynków. W trakcie wizji ustalono, że obiekt został zaadaptowany do funkcji mieszkalnej. W dalszej części opracowania całość jest traktowana jako budynek mieszkalny zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej.

Teren działki ogrodzony, zagospodarowany. Na działce pojedyncze nasadzenia roślinności niskiej. Na działce i w bryle budynku brak jest garażu.

Budynek jednokondygnacyjny częściowo użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczony. Pokryty dachem dwuspadowym. Obiekt posiada instalację: wodną, kanalizacyjną, sanitarną, gazową, elektryczną i teletechniczną.

Dane techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy - 176m² – wg ewidencji gruntów i budynków,
Powierzchnia użytkowa - 255,80m² - przyjęto zgodnie z deklaracją podatkową,
Budynek wybudowany w 1987r. oraz rozbudowany w 2001r.

Opis techniczny:

Ławy fundamentowe wykonano jako żelbetowe wylewane na mokro. Konstrukcje nośną budynku stanowią ściany murowane z elementów ściennych drobnowymiarowych. Stropy nad piwnicami żelbetowe z płyt prefabrykowanych, nad parterem drewniane. Więźba dachowa drewniana klasyczna. Pokrycie dachu blacha stalowa. Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Podbitka dachu – deski. Elewacja – budynek ocieplony wykończony tynkiem strukturalnym. Okna PCV, stolarka drzwiowa – drzwi drewniane oraz drzwi płycinowe. Posadzki w holu, kuchni, łazienkach i częściowo w pokojach - płytki terakota, pozostałe – panele podłogowe, wykładzina dywanowa. Ściany malowane, tapetowane. Schody betonowe wylewane obłożone płytkami, na poddasze schody drewniane, w części zaadaptowanej na pomieszczenia mieszkalne schody metalowe jednobiegowe.

Ocena stanu technicznego budynku:

W trakcie wizji lokalnej połączonej ze szczegółowymi oględzinami poszczególnych elementów budynku ustalono, że obiekt został wybudowany 1987 roku oraz rozbudowany w 2001r. W trakcie oględzin nie stwierdzono żadnych oznak świadczących o złej pracy konstrukcji budynku lub nadmiernego zużycia poszczególnych jego elementów. Widoczne miejscowe ubytki tynków na elewacji oraz odpadające fragmenty okładzin schodów zewnętrznych. W ocenie autora operaty całość wymaga remontu bieżącego. W najbliższym czasie należy przewidzieć remont dachu. Ogółem stan i standard budynku określa się jako dostateczny.

Stan nieruchomości pokazano na dołączonej dokumentacji fotograficznej.

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 gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.



<https://międzyrzecz.e-geoportal.pl/>

Na dzień wyceny, teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Międzyrzecza. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Międzyrzecz przyjętym uchwałą Nr XXVI/231/20 Rady Miasta w Międzyrzeczu z dnia

27 października 2020r. teren na którym znajduje się wyceniana nieruchomość stanowi strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. ANALIZA RYNKU

Międzyrzecz – miasto w województwie lubuskim, w powiecie międzyrzeckim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Międzyrzecz. Położony na Pojezierzu Lubuskim, pomiędzy rzekami Obrą i Paklicą. Częściami miasta Międzyrzecz są: Obrzyce i Winnica. Miasto zlokalizowane jest w środkowej części gminy Międzyrzecz, południowo-zachodnim krańcu powiatu międzyrzeckiego i północno-wschodniej części województwa lubuskiego. Według danych GUS z 31 grudnia 2019 r. w mieście mieszkało 17 839 osób .

Międzyrzecz posiada rozbudowaną strefę przemysłową zlokalizowaną w północnej części miasta. Obok starszej części rozbudowywanej po II wojnie światowej, w 2006 roku otwarto Międzyrzecki Park Przemysłowy. W przyszłości planuje się otwarcie kolejnego parku (MPP II), który będzie zlokalizowany w północno-wschodniej części miasta. Działalność gospodarczą w Międzyrzeczu prowadzą firmy z kapitałem krajowym i zagranicznym. Produkuje się min. wyroby z tworzywa sztucznego na potrzeby budownictwa, przemysłu motoryzacyjnego, kosmetycznego, farmaceutycznego i spożywczego. Międzyrzecz jest również siedzibą przedsiębiorstw, które produkują wyroby na bazie własnych projektów i technologii. Obsługę handlową miasta zapewnia szereg obiektów handlowo-usługowych. Międzyrzecz posiada 7 supermarketów, kilka innych sklepów sieci lokalnych i ogólnokrajowych, 1 Dom handlowy, 1 targowisko miejskie. Dodatkowo miasto posiada kilkadziesiąt innych punktów handlowych z różnych branż.

Rodzaj rynku - rynek domów mieszkalnych jednorodzinnych, forma transakcji – obrót pomiędzy osobami fizycznymi;

Obszar rynku - domy jednorodzinne – miasto Międzyrzecz,

Okres badania rynku - 2019r. – 2020r.

Stan prawny nieruchomości - segment rynku będący przedmiotem analizy składa się z nieruchomości do których właściciele posiadają prawo własności

Ustalenia pzp - wszystkie nieruchomości będące przedmiotem badania rynku w planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium kierunków i uwarunkowań oznaczone są jako tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M/U) lub tereny zabudowy mieszkaniowej (M).

Relacja między popytem a podażą - niniejsza opinia szacunkowa została poprzedzona dokonaniem analizy rynku lokalnego. Wartość określa się na podstawie cen transakcyjnych domów wybudowanych w ostatnim okresie czasu z uwzględnieniem – skorygowaniem wartości o stan techniczny budynku i standard jego wykończenia. Analizy rynku domów jednorodzinnych dokonano w oparciu o przeprowadzone i udokumentowane transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych. W jej wyniku stwierdzono, że istnieje dostatecznie duża liczba transakcji kupna – sprzedaży domów jednorodzinnych na obszarze będącym przedmiotem analizy. W latach 2019 – 2020r. (do dnia wyceny) sytuacja w segmencie cen nieruchomości podobnych ustabilizowała się, bez wyraźniejszego trendu spadkowego lub wzrostowego. Wydłużyły się okresy negocjacyjne, powróciła względna równowaga pomiędzy popytem i podażą, z tendencją do nadwyżki podaży nad efektywnym popytem. W związku z powyższym przyjęto ceny nominalne z przeprowadzonych transakcji. Analizując dane z biur obrotu nieruchomościami należy stwierdzić, że liczba nieruchomości- domów jednorodzinnych oferowanych do sprzedaży utrzymuje się na stałym poziomie.

Cechy użytkowe - na podstawie analizy stwierdzono, że najwyższe ceny (w przeliczeniu na 1m²) osiągają domy nowe o powierzchni użytkowej zawierającej się przedziale od 100 – 180m² oraz domy wybudowane w latach wcześniejszych po wykonanych remontach, oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie miasta, z dobrym dojazdem do jego centrum, położone na działkach o dużej powierzchni, wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną, z bardzo dobrym dojazdem i dostępem do infrastruktury społecznej. Występujące niewielkie rozbieżności w cenach transakcyjnych budynków mieszkalnych o podobnych parametrach technicznych i funkcjonalnych zawierają się w przedziale pomiędzy 2.700zł/m² a 4.770zł/m² narzucają konieczność wybrania do porównań w wycenie nieruchomości o zbliżonych atrybutach. Do dalszej analizy przyjęto 8 transakcji nieruchomości

Na podstawie analizy stwierdzono, że w badanym okresie wpływ czasu nie miał wpływu na ceny nieruchomości. Stąd przyjęto współczynnik korygujący, uwzględniający zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu K=1,0. W dalszej analizie współczynnik ten pomija się.

8. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY.

8.1. Określenie rodzaju wartości

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego wartości rynkowej udziału 1/2 Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6 – jako podstawy do sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego.

8.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja

Definicja wartości rynkowej

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

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

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

Pojęcie **szacunkowa kwota**

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

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

Oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądną osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości ryn-

kowej. Długość okresu ekspozycji może być różna w zależności od warunków rynkowych, ale musi być wystarczająca, by umożliwić przyciągnięcie uwagi odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców nieruchomości. Okres ekspozycji na rynku poprzedza datę wyceny.

Pojęcie w dniu wyceny

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

Pojęcie kwota jaką można uzyskać

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

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

Pojęcie nieruchomości

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

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

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wymaginowany 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 rozezaniem 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. Metoda i technika wyceny

W niniejszej opinii do określenia wartości nieruchomości przyjęto, że nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 617/16 o pow. 429m² zabudowana domem jednorodzinny - **zostanie oszacowana w podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.**

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o cenach transakcyjnych i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej nieruchomości - prawa użytkownika wieczystego niezabudowanej działki gruntu w stanie **na dzień wyceny zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.**

Podejście porównawcze polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmio-

tem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne , warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych 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.

84. Procedura określenia wartości nieruchomości

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,
- Wybór do porównań 3 nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, wraz z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek.
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

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

Stosownie do paragrafu 38 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

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 10. niniejszego operatu.

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.

W celu ustalenia wartości nieruchomości przeanalizowano kilkanaście aktów notarialnych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na szeroko rozumiane cele komercyjne zabudowanych budynkami użytkowymi (biurowe, magazynowe, handlowe, usługowe, inne). Analizą objęto transakcje rynkowe zanotowane w ostatnim okresie czasu dotyczące sprzedaży prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkami niemieszkalnymi.

Baza danych przyjęta do analizy rynku lokalnego – zabudowanych nieruchomości - budynków mieszkalnych jednorodzinnych, forma władania – własność nieruchomości lub użytkowanie wieczyste gruntu i własność znajdujących się na nim budynków.

Obiekty przyjęte do porównania

Lp.	Data transakcji	Adres nieruchomości	Pow użytkowa domu [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcyjna [zł]	Cena [zł/m ²]
1	2020.04.28	Międzyrzecz, ul. Winnica 40	120,0	784	420 000	3 500
2	2020.03.02	Międzyrzecz Wybudowanie 27A	148,8	1839	450 000	3 024
3	2020.02.25	Międzyrzecz ul. Kazimierza Wielkiego 53	155,2	1692	340 000	2 191
4	2020.02.24	Międzyrzecz ul. Jana Zamojskiego 24A	140,8	442	490 000	3 480
5	2019.11.12	Międzyrzecz ul. Poznańska 42	121,6	1751	335 000	2 755
6	2019.11.05	Międzyrzecz ul. J. Zamojskiego 26D	196,8	658	460 000	2 337
7	2019.08.13	Międzyrzecz Wybudowanie 26A	148,8	1606	435 500	2 927
8	2019.08.13	Międzyrzecz ul. J. Malczewskiego 22	216,0	650	600 000	2 778

Wszystkie nieruchomości przyjęte do analizy posiadają podobne przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa. Ustawodawca wprowadzając definicję nieruchomości podobnej miał świadomość, że z natury rzeczy nie ma dwóch identycznych nieruchomości, stąd rzeczoznawcy majątkowi mają obowiązek przy określaniu wartości uwzględnić wszystkie cechy, którymi nieruchomości różnią się. Jednocześnie uznano, że wszystkie opisane wyżej nieruchomości pomimo niewielkich różnic spełniają ustawową definicję nieruchomości podobnej.

Określenie cech rynkowych

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 nieruchomości zabudowanych (przeznaczonych w pzp lub studium) domami jednorodzinnymi oraz ich wagi. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych na obszarze miasta Międzyrzecza oraz zastosowane kryteria różnicujące które przedstawia tabela:

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp. www.januszmojsiewicz.pl	rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300) e-mail janusz.mojsiewicz@wp.pl	16
--	---	----

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Stopniowanie cech rynkowych
1	Lokalizacja	10%	<ul style="list-style-type: none"> – bardzo dobra – strefa w niewielkim oddaleniu od śródmieścia, lub osiedle mieszkaniowe z bardzo dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej. – dobra – strefa pośrednia o mniejszej atrakcyjności z dobrym dostępem do obiektów użyteczności publicznej – średnia - strefa peryferyjna, utrudniony dostęp do obiektów użyteczności publicznej, źle skomunikowana.
2	Wielkość budynku Rodzaj zabudowy	20%	<ul style="list-style-type: none"> – bardzo dobry – zabudowa wolnostojąca lub szeregowa, pow. użytkowa w przedziale 120m² - 200m² – dobry – zabudowa wolnostojąca, pow. użytkowa w przedziale 80m²-120m², – średni – pow. użytkowa poniżej 80m² i powyżej 200m²,
3	stan techniczny i standard budynku	40%	<ul style="list-style-type: none"> – bardzo dobry - bardzo dobra jakość materiałów i prac wykończeniowych, nowoczesna armatura i wyposażenie sanitarne – dobry - dobra jakość materiałów wykończeniowych i prac budowlanych oraz standard wyposażenia sanitarnego – dostateczny – przestarzałe systemy grzewcze, zużyte i przestarzałe materiały wykończeniowe i elementy wyposażenia sanitarnego – budynek przeznaczony do remontu lub wykończenia deweloperskiego
4	Wyposażenia w media	10%	<ul style="list-style-type: none"> – bardzo dobre – pełna infrastruktura – dobre – brak kanalizacji ogólnospławnej lub gazu – dostateczne – brak kanalizacji i gazu
5	Powierzchnia działki i stan zagospodarowania	20%	<ul style="list-style-type: none"> – bardzo dobra – wielkość pozwalająca na swobodną zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem, działka b. dobrze zagospodarowana, garaż w bryle budynku lub wolnostojący – dobra – wielkość pozwalająca na zagospodarowanie powierzchni zgodnie z przeznaczeniem, działka zagospodarowana, garaż w bryle budynku, – średnia – dostateczne wykorzystanie powierzchni, działka częściowo zagospodarowana, brak garażu, słabeżność

Obliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} . W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości określono po skorygowaniu:

$$\begin{aligned} \text{cenę minimalną} & C_{min} = 2.191 \text{ zł/m}^2 \\ \text{cenę maksymalną} & C_{max} = 3.500 \text{ zł /m}^2 \end{aligned}$$

Do dalszej analizy przyjęto nieruchomości:

- I. – nieruchomość opisana pod pozycją 2,
- II. – nieruchomość opisana pod pozycją 4,
- III. – nieruchomość opisana pod pozycją 6.

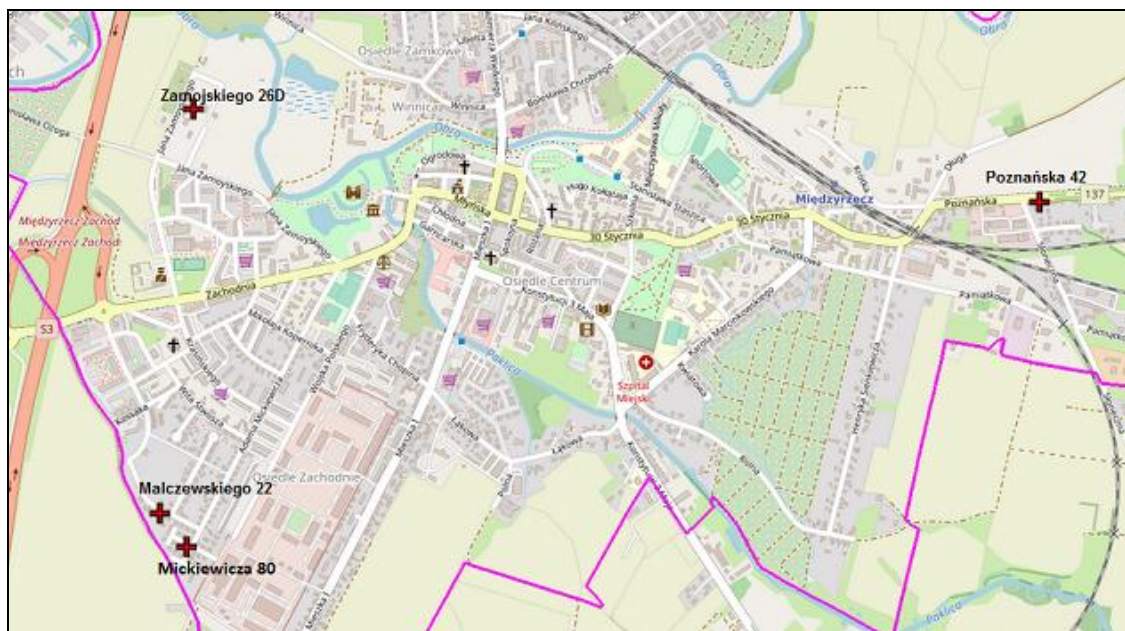


Tabela porównawcza.

Lp.	Cechy porównawcze	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości przyjęte do porównania		
			I-Ocena	II – Ocena	III – Ocena
1.	Lokalizacja	Międzyrzecz Mickiewicza 80 (dobra)	Międzyrzecz Poznańska 42 (dobra)	Międzyrzecz Zamojskiego 26D (dobra)	Międzyrzecz Malczewskiego 22 (dobra)
2.	Data transakcji lub wyceny	styczeń 2021r.	listopad 2019	listopad 2019	sierpień 2019
3.	Cena 1m ² pow. budynku	-	2.755 zł/m ²	2.337 zł/m ²	2.778 zł/m ²
4.	wielkość budynku rodzaj zabudowy	255,80m ² średnia	121,60m ² bardzo dobra	196,80 m ² bardzo dobra	216,00 m ² średnia
	stan techniczny i standard budynku	dostateczny	dobry	dobry	dobry
5.	wyposażenie w media	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre	bardzo dobre
6.	powierzchnia i stan zagospodarowania działki	średnia	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra

Uzasadnienie przyjętych wartości współczynników korygujących:

lokalizacja szczegółowa – dobra (na tle zbioru nieruchomości przyjętych do porównania), strefa pośrednia miasta, z dobrą komunikacją do centrum,

wielkość budynku rodzaj zabudowy – średnia, zgodnie z przyjętymi kryteriami;

stan techniczny i standard budynku – dostateczny, na podstawie ustaleń dokonanych w trakcie wizji lokalnej, zużyte i przestarzałe materiały wykończeniowe i elementy wyposażenia sanitarnego, wzięto pod uwagę ca 34 –letni okres budynku,

wyposażenie w media – bardzo dobra, zgodnie z wizją lokalną i informacjami UM Międzyrzecz

powierzchnia i stan zagospodarowania działki – średnia, powierzchnia działki w 40% stanowi zabudowę, częściowo zagospodarowana, brak garażu, zgodnie z ustaleniami z wizji lokalnej.

Obliczenie zakresu kwotowego cech rynkowych:

Wagi cech rynkowych odniesiono do założenia, że wartość rynkowa nieruchomości W_x znajdzie się pomiędzy C_{min} a C_{max} .

W zbiorze transakcji dotyczących podobnych nieruchomości zanotowano:

cenę minimalną $C_{min} = 2.191 \text{ zł/m}^2$; cenę maksymalną $C_{max} = 3.500 \text{ zł/m}^2$

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1m² powierzchni budynku

$$\Delta_C = 3.500 \text{ zł/m}^2 - 2.191 \text{ zł/m}^2 = 1.309 \text{ zł/m}^2$$

przyjęto

$$\Delta C = 1.300 \text{ zł/m}^2$$

Po przeanalizowaniu rynku lokalnego oraz zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalono następujące cechy rynkowe i wagi tych cech, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości będącej przedmiotem wyceny:

Lp.	CECHA RYNKOWA	Waga cechy	Zakres kwotowy
1	lokalizacja szczegółowa	10%	130 zł/m ²
2	wielkość budynku rodzaj zabudowy	20%	260 zł/m ²
3	stan techniczny i standard budynku	40%	520 zł/m ²
4	wyposażenie w media	10%	130 zł/m ²
5	powierzchnia i stan zagospodarowania działki	20%	260 zł/m ²
Ogółem:		100%	1300 zł/m²

Tabela porównawcza

Lp.	Cechy	Waga cechy	Zakres kwotowy cechy zł/m ²	Przyjęta poprawka zł/m ²		
				X - 1	X - 2	X - 3
1	lokalizacja szczegółowa	10%	0,00 – 130	0	0	0
2	wielkość budynku rodzaj zabudowy	20%	0,00 – 260	- 260	- 260	0
3	stan techniczny i standard budynku	40%	0,00 – 520	- 173	- 173	- 173
4	wyposażenie w media	10%	0,00– 130	0	0	0
5	powierzchnia i stan zagospodarowania działki	20%	0,00 – 260	- 260	- 130	- 260
Razem		100%	0,00 – 1.300	-693	-563	-433
Obliczenie wartości cząstkowych:						
CENA zł/1m ² .				2.755	2.337	2.778
CENA zł/1m ² SKORYGOWANEJ				2.062	1.774	2.345
WARTOŚĆ ŚREDNIEJ zł1m ²				2.060 zł		

Wartość rynkowa w nieruchomości objętej KW nr GW1G/00019108/7 wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 30.12.2020r.

$$W_R = 255,80\text{m}^2 \times 2.060 \text{ zł/m}^2 = 526.948 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{W_R = 527.000 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa udziału 1/2 Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6 wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 02.01.2021r.

$$W_{R\ 1/2} = 527.000 \text{ zł} \times 1/2 = 263.500 \text{ zł}$$

przyjęto:

$$\underline{W_{R\ 1/2} = 263.500 \text{ zł}}$$

10. 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 nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla nieruchomości: 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, stanowiąc 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 historyczne firmy RealExperts z Warszawy) współczynnik relacji pomiędzy wartościami rynkowymi a cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży wymuszonej dla obszaru Warszawy oraz obszaru woj. śląskiego wynosi:

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

Określenie wartości udziału 1/2 Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinnym 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 nieruchomości niezabudowanych, gdzie zniesienie współwłasności nie stanowi większego problemu.

Natomiast w przypadku sprzedaży udziałów w lokalach mieszkalnych, domach jednorodzinnych i innych nieruchomości zabudowanych 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 nieruchomości zabudowanej, 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
- K – współczynnik korygujący, dla sprzedaży udziału – przyjęto 0,50

Wartość likwidacyjna udziału 1/2 Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6

wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 02.01.2021r.

$$W_{LU} = 527.000 \times \frac{1}{2} \times 0,50 = 131.750 \text{ zł}$$

przyjęto:

$W_{LU} = 131.700 \text{ zł}$

11. ZESTAWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

Wartość rynkowa udziału $\frac{1}{2}$ Pani Doroty Skibickiej
w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 02.01.2021r.

$W_R = 263.500 \text{ zł}$

Wartość likwidacyjna udziału $\frac{1}{2}$ Pani Doroty Skibickiej
w nieruchomości objętej KW nr GW1M/00016876/6
wg jej stanu na dzień wizji lokalnej 02.01.2021r.

$W_L = 131.700 \text{ zł}$

Podane wyżej kwoty są wartością netto i nie zawiera podatku VAT.

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **263.500 zł** odpowiada wartości rynkowej udziału $\frac{1}{2}$ Pani Doroty Skibickiej w nieruchomości, a kwota **131.700 zł** wartości likwidacyjnej udziału $\frac{1}{2}$ w budynku mieszkalnym na działce gruntu nr 617/16 w Międzyrzeczu przy ul. Mickiewicza 80, woj. lubuskie wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 02.01.2021r. Określona w procesie wyceny wartość jest średnią odzwierciedlającą zachowania rynkowe i nie uwzględnia indywidualnych zachowań i jednostkowych decyzji. Wartość określona w wycenie dla stanu obecnego odpowiadają typowym występującym na rynku relacjom podaży i popytu.

Podstawą określenia wartości była analiza rynku lokalnego transakcji nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi na terenie miasta Międzyrzecz. Określona w procesie wyceny wartość $1m^2$ zawiera się w przedziale zanotowanych cen transakcyjnych i nie wydaje się być wartością zawyżoną, w szczególności biorąc pod uwagę lokalizację, dostępność komunikacyjną, powierzchnię oraz stan i standard wycenianego obiektu oraz jego otoczenia.

12. KLAUZULE.

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciążących na nieruchomości.
- wartości podane w operacie nie zawierają podatku VAT i opłat z tytułu podatku od czynności cywilno – prawnych,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania,
- 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,

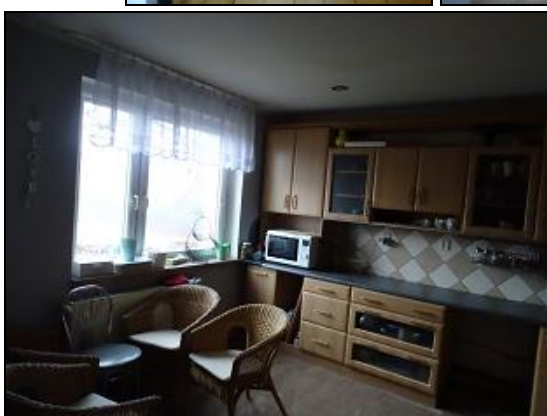
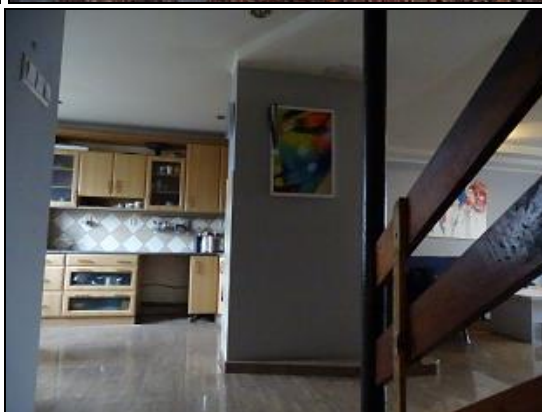
- dane o wysokości cen transakcyjnych zakupione w Starostwach Powiatowych autor operatu przyjął w dobrej wierze i nie może ponosić skutków ewentualnych błędów które mógł popełnić Organ Administracji Państwowej realizujący ustawy o obowiązkach rejestracji cen i wartości,
- niniejsze opracowanie nie jest ekspertyzą techniczną, budowlaną, geotechniczną, toksykologiczną lub środowiskową nieruchomości lub obiektów budowlanych, ocena stanu technicznego została sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego opracowania,
- przeznaczenie nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości przyjętych do porównania ustalono na podstawie badania zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego,
- stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych zapisów księgi wieczystej KW nr GW1M/00016876/6 przeprowadzonego dnia 02.01.2021r.,
istnieje rozbieżność zapisów działu II – własność, zgodnie z informacjami uzyskanymi od Zleceniodawcy małżeństwo Państwa Dymarczyk zostało rozwiązane. Pani Dymarczyk po rozwodzie przyjęła nazwisko Skibicka.
- autor operatu nie odpowiada za wady nieruchomości, których istnienia nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej oraz w trakcie badania dokumentów otrzymanych od Zleceniodawcy,
- zastrzega się prawo udostępniania i powielania jakiegokolwiek części operatu osobom trzecim bez zgody autora, zastrzeżenie to nie dotyczy Syndyka i Sędziego Komisarza, którzy na potrzeby postępowania upadłościowego mogą operat powielać i udostępniać,
- niniejszy operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w punkcie 2 opracowania, wykorzystanie operatu dla innych celów bądź przez osoby trzecie nie rodzi żadnych skutków prawnych dla autora operatu i może stanowić naruszenie prawa,
- 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.

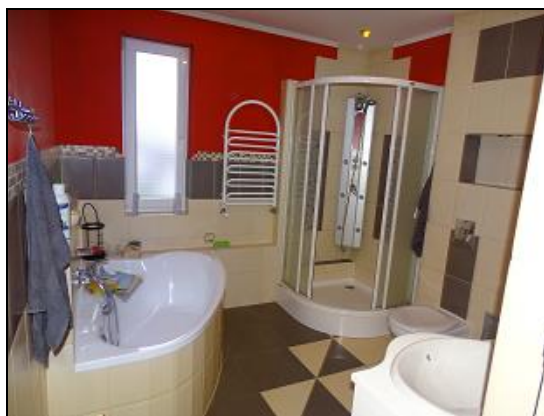
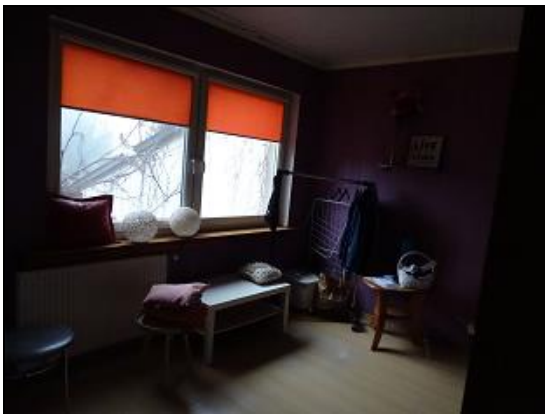
Sporządził :

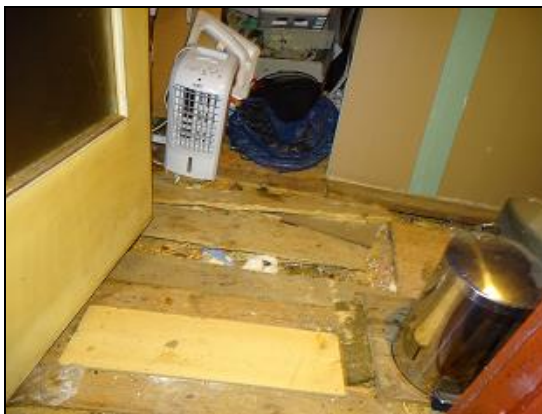
Gorzów Wlkp., 20 stycznia 2021r.

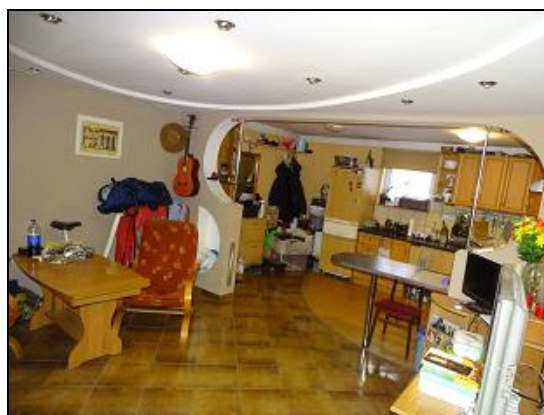
Dokumentacja fotograficzna
wg stanu na dzień 02.01.2021r.

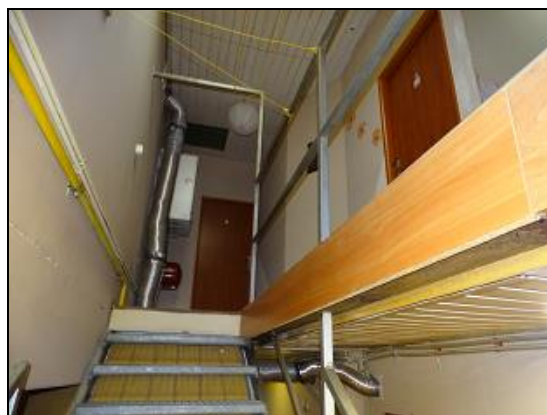














dojazd i otoczenie

