

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI

Rzecznawca majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz

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

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

OPERAT SZACUNKOWY



Przedmiot wyceny: lokal mieszkalny nr 17 o pow. użytkowej 45,49 m² w budynku wielorodzinnym przy ul. Kołłątaja 2A w Gorzowie Wlkp.

Lokalizacja : ul. Kołłątaja 2A/17, Gorzów Wlkp., woj. lubuskie

Właściciel nieruchomości: Maria i Lucjan małż. Lewandowski

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

**Wartość rynkowa lokalu zapisanego w KW Nr GW1G/00117393/8
wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.**

W_{RN} = 141.000zł

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu zapisanego w KW nr GW1G/00117393/8
wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.**

W_L = 106.000 zł

Sporządził:

Gorzów Wielkopolski, 25 marzec 2019r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

I. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 17 o pow. użytkowej 45,49 m² usytuowany na VII piętrze w budynku wielorodzinnym przy ul. Kołłątaja 2A w Gorzowie Wlkp. położonym na działce gruntu oznaczonej nr ewid. 451/2 obręb Staszica. Lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy – Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. GW1G/00117393/8.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości –prawa własności 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 rynkowej lokalu mieszkalnego objętej księgą wieczystą nr GW1G/00117393/8 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do jej 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/00117393/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. Wydział Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego 25.03.2019r. ustalono, że uprawnionym do lokalu mieszkalnego przy ul. Kołłątaja 2A/17 w Gorzowie Wlkp. jest Maria i Lucjan małż. Lewandowski.

IV. OKREŚLENIE RODZAJU NIERUCHOMOŚCI.

Nieruchomość lokalowa – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego - położony w budynku wielorodzinnym .

V. ZESTWIENIE WYNIKÓW SZACOWANIA.

**Wartość rynkowa lokalu zapisanego w KW Nr GW1G/00117393/8
wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.**

W_{RN} = 141.000zł

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu zapisanego w KW nr GW1G/00117393/8
wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.**

W_L = 106.000 zł

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **106.000zł** odpowiada wartości likwidacyjnej lokalu mieszkalnego wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 25.03.2019r. **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 3.099zł (wartość rynkowa) i 2.330zł (wartość likwidacyjna), co nie wydają się być wartością zawyżoną.

VI. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- data sporządzenia wyceny

- 25.03.2019r.

Biuro Obsługi Nieruchomości Janusz Mojsiewicz
ul. Mieszka I 57/6, Gorzów Wlkp.

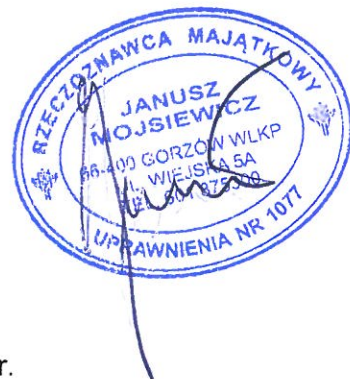
rzecznik majątkowy mgr inż. Janusz Mojsiewicz
upr. MGPB Nr 1077 (tel. 601-875-300)
e- mail janusz.mojsiewicz@wp.pl

| | | |
|---|---|--------------|
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 25.03.2019r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 22.03.2018r. |
| - stan prawny | - | 25.03.2019r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 22.03.2018r. |

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 KW nr GW1G/00117393/8 przeprowadzonego dnia 25.03.2019r.
- 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.

Sporządził :



Gorzów Wlkp. 25 marzec 2019r.

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. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY | 8 |
| 7.1. Określenie rodzaju wartości | 8 |
| 7.2. Definicja wartości rynkowej i jej interpretacja..... | 8 |
| 7.3. Zastosowane podejścia i techniki wyceny | 11 |
| 7.4. Procedura określenia wartości:..... | 11 |
| 7.5. Definicja wartości likwidacyjnej | 12 |
| 8. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO | 12 |
| 9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA..... | 13 |
| 9.1. Określenie wartości rynkowej nieruchomości | 13 |
| 9.2. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona)..... | 17 |
| 10. UWAGI KOŃCOWE | 19 |

Załączniki:

- dokumentacja fotograficzna,
- wydruk treści księgi wieczystej nr GW1G/00117393/8 z dnia 25.03.2019r. z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- OC rzeczoznawcy majątkowego,

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

Przedmiotem niniejszej opinii szacunkowej jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 17 o pow. użytkowej 45,49 m² usytuowany na VII piętrze w budynku wielorodzinnym przy ul. Kołłątaja 2A w Gorzowie Wlkp. położonym na działce gruntu oznaczonej nr ewid. 451/2 obręb Staszica. Lokal mieszkalny posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy – Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wlkp. GW1G/00117393/8.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej nieruchomości –prawa własności 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 rynkowej lokalu mieszkalnego objętej księgą wieczystą nr GW1G/00117393/8 wg. stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do jej sprzedaży w trybie przepisów prawa upadłościowego (sprzedaż wymuszona). Cel ten został określony przez Zleceniodawcę.

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

3.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie – Pana Pawła Wróblewskiego - Syndyka Masy Upadłości.

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 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 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

- Ryszard Cymerman Andrzej Hopfer, Zasady i procedury wyceny nieruchomości wyd. PFSRZM 2016,
- Przykłady Wycen Nieruchomości pod redakcją M. Cyran, wyd. IDM - 2014r.
- Sabina Zróbek, Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych) wyd: Educaterra 2006,
- 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.
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - KSWP, KSWs, tymczasowe noty interpretacyjne PFSRzM.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona dnia 22.03.2019r. roku
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gorzowa Wlkp.
- Księga wieczysta nr GW1G/00117393/8 - badanie w Podsystemie Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 25.03.2019r.;
- dane o transakcjach kupna-sprzedaży na terenie powiatu gorzowskiego
- internetowa strona *geoportal Gorzów*
- inne dokumenty mające moc prawną w okresie wydania niniejszej wyceny.

4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY.

- | | | |
|---|---|--------------|
| - data sporządzenia wyceny | - | 25.03.2019r. |
| - data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - | 25.03.2019r. |
| - data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | | |
| - stan techniczny | - | 22.03.2018r. |
| - stan prawny | - | 25.03.2019r. |
| - data oględzin nieruchomości | - | 22.03.2018r. |

5. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.**5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.**

Dla przedmiotowej nieruchomości założona jest księga wieczysta KW nr GW1G/00117393/8 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. Na podstawie badania zapisów księgi w dniu 25.03.2019r. stwierdzono co następuje:

typ księgi: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Gorzów Wlkp, ul. Kołłątaja 2A/17 ,

Opis lokalu : 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc,

Kondygnacja : 8

Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnia pomieszczeń przynależnych : 45,49 m²

Dział I – Sp – Spis praw związanych z własnością

nazwa spółdzielni mieszkaniowej – Spółdzielnia Mieszkaniowa Staszica Gorzów Wlkp. Regon 21051487700000

Dział II – Własność**uprawnieni****wspólność ustawowa majątkowa małżeńska**

Właściciel: Lucjan Lewandowski, s. Franciszek, Józefa PESEL 47010146391

Maria Lewandowska c. Józef, Helena PESEL 48110306447

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

istnieją następujące wpisy

inny wpis:

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego w sprawie KM3560/18 – Syndyk Masy Upadłości Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo Kredytowej w upadłości likwidacyjnej Lechosław Kochański Warszawa

Dział IV – Hipoteki

istnieją wpisy:

- hipoteka umowna na kwotę 130000zł (sto trzydzieści tysięcy zł) – zabezpieczenie spłaty wiarytelności z tytułu pożyczki z odsetkami w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP od kwoty pożyczki, prowizji, prowizji w wys. 2,5%, za każdy rozpoczęty miesiąc, od kwoty niespłaconej pożyczki do dnia zapłaty, należnej w przypadku nieterminowej spłaty pożyczki, opłaty manipulacyjnej w wys. 50zł, za każde skierowanie do pożyczkobiorców wezwanie do zapłaty zaległej raty pożyczki, odsetek za opóźnienie w spłacie pożyczki oraz kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego a także innych roszczeń pożyczkodawcy z tytułu pożyczki udzielonej niniejszą umową, umowa pożyczki w dniu 18 marca 2015 roku par. 1 aktu notarialnego rep.A nr 1273/2015

Wydruk z 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 Kołłątaja w budynku nr 2A, na działce gruntu nr ewid. 451/2. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa, oraz tereny zielone. Nieruchomość położona jest w pobliżu obiektów użyteczności publicznej. Kształt działki regularny zbliżony do wielokąta, teren działki płaski. Dojazd do nieruchomości ulicą Kołłątaja – drogami utwardzonymi – stanowiącymi część miejskiego układu komunikacyjnego.

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

Na działce znajdują się 3 budynki mieszkalne wielorodzinny, o 11 kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczone, wybudowany w latach 70 –tych ub. wieku. Budynek wykonany w technologii wielkiej płyty, ocieplony i otynkowany zewnątrz. Budynek znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Staszica”



OPIS WYCENIANEGO LOKALU

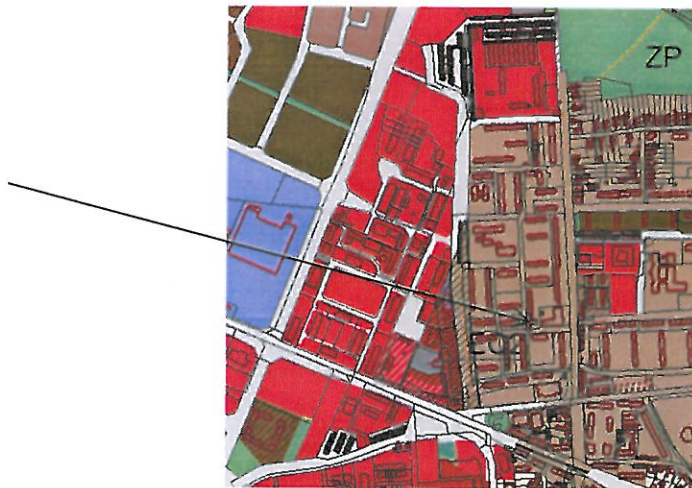
Wyceniany lokal położony jest na VIII piętrze budynku, składa się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc. Powierzchnia użytkowa lokalu zgodnie z danymi zapisanymi w księdze wieczystej wynosi 45,49 m². Zgodnie z informacją uzyskaną w administracji SM Staszica do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 1,81m².

Standard wykończenia lokalu – dobry, Ściany szpachlowane, malowane, i tapetowane. Na podłogach w pokoju panele w pomieszczeniu sanitarnym terakota, w kuchni wykładzina PCV. Stolarka okienna – okna PCV. Lokal mieszkalny wyposażony jest w następujące media : instalacja wodna, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa, centralne ogrzewanie. Stan lokalu – użytkowy - pokazano na dokumentacji fotograficznej, stanowiącej załącznik do niniejszego operatu.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Na dzień wyceny 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 XII/131/2003 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 18 czerwca 2003 r. (zmienione uchwałami: Nr LXXIV/903/2006 z 30.08.2006r., Nr LXV/1046/2009 z 25.11.2009r., Nr LXXVI/857/2014 z 12.11.2014r., Nr XVII/175/2015 z dnia 30.09.2015r.) - teren na którym położona jest szacowana nieruchomość stanowi obszary zabudowy wielorodzinnej wysokiej z dopuszczeniem usług.



7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY .

7.1. OKREŚLENIE RODZAJU WARTOŚCI.

Cel wyceny został określony przez Zamawiającego - określenie wartości rynkowej lokalu nr 17 stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w Gorzowie Wlkp. przy ul. Kołłątaja 2A – jako podstawy do jej sprzedaży w trybie postępowania likwidacyjnego (sprzedaż wymuszona). Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

7.2. DEFINICJA WARTOŚCI RYNKOWEJ I JEJ INTERPRETACJA

Definicja wartości rynkowej

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

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

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

Pojęcie **szacunkowa kwota**

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

Pojęcie **„na warunkach rynkowych”**

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

Pojęcie **w dniu wyceny**

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

Pojęcie **kwota jaką można uzyskać**

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

Pojęcie **nieruchomość**

Przy wycenie nieruchomości należy uwzględnić wszystkie jej atrybuty prawne, fizyczne, ekonomiczne i inne oraz wszelkie pozytywne i negatywne aspekty. Przy wycenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien wykluczyć elementy niezwiązane trwale z nieruchomością,

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

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

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Nie można przy tym zakładać, że waha się lub jest niechętny do zakupu. Obecny właściciel nieruchomości jest także zaliczony do tych osób, które stanowią rynek i mógłby być potencjalnym nabywcą w hipotetycznej transakcji.

Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych. Faktyczne okoliczności istniejące w przypadku rzeczywistego właściciela nie są częścią tych rozważań, ponieważ „sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy” jest właścicielem hipotetycznym.

Pojęcie **strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie**

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji. Rozwaga powinna być oceniana w kontekście stanu rynku na dzień wyceny, a nie z perspektywy czasu na przyszłą datę. Niekoniecznie nierozważnym jest dla sprzedającego sprzedawać nieruchomość na rynku charakteryzującym się spadkiem cen, które już są niższe niż te, występujące we wcześniejszych warunkach rynkowych. W takich przypadkach, tak jak w innych sytuacjach kupna-sprzedaży na rynkach charakteryzujących się zmiennością cen, rozważny kupujący lub sprzedający postępuje w zgodzie z najpełniejszymi dostępnymi w danym momencie informacjami rynkowymi.

Pojęcie **strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej**

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

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

7.3. 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.

7.4. PROCEDURA OKREŚLENIA WARTOŚCI:

Zrealizowano następującą procedurę przy wykorzystaniu ww. metody szacowania:

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

$$WR = C_{\bar{r}} * \sum_{i=1..n} u_i * K$$

gdzie:

- u_i – wartość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości
- K – współczynnik korekcyjny ϵ (0,9:1,1)

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

7.5. 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.

8. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO.

W procesie wyceny przeanalizowano:

- Obszar – miasto Gorzów Wlkp.
- Okres analizy cen transakcyjnych – 2018 – 2019 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.

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 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 2.200zł do około 3.800zł 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 rynku kilkadziesiąt transakcji, z czego do wyceny wybrano kilkanaście transakcji dotyczących lokali mieszkalnych, które były najbardziej zbliżone do nieruchomości przedmiotowej pod względem analizowanych cech rynkowych mających wpływ na wartość (zestawienie poniżej).

9. WYCENA SZCZEGÓŁOWA.

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W trakcie analizy rynku odrzucono transakcje o charakterze nierynkowym i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od średniej ceny rynkowej uzyskiwanej na analizowanym rynku lokalnym. Spośród kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, do dalszych obliczeń wyselekcjonowano 11 najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny pod względem przeanalizowanych cech rynkowych mających największy wpływ na wartość. Transakcje przyjęte do dalszych obliczeń zestawiono w poniższej tabeli.

| Lp | Data transakcji | Adres | Powierzchnia i skład lokalu | Nr działki Powierzchnia Rok budowy | Położenie na kondygnacji | Wartość lokalu [zł] | Cena 1m ² [zł] |
|----|-----------------|-------------------------|--|--|--------------------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | 11.10.2018 | Kochanowskiego o 9/9 | 52,60 m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 1254/1 2206m ² 1980 | IV piętro winda | 126.000 | 2 395 |
| 2 | 27.11.2018 | Broniewskiego 4a/2 | 65,68 m ² 4 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 1976 | parter | 200.000 | 3 045 |
| 3 | 15.11.2018 | Kossaka 3/5 | 41,70 m ² 2 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 429/7 969m ² 1978 | I piętro | 125.000 | 2 998 |
| 4 | 11.10.2018 | Kossaka 3/3 | 70,10 m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 429/7 969m ² 1978 | I piętro | 220.000 | 3 138 |
| 5 | 26.10.2018 | Korczaka 5b/9 | 31,80 m ² 2 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 464 2117m ² 1978 | IV piętro | 120.000 | 3 774 |
| 6 | 01.10.2018 | Fredry 7b/1 | 52,44 m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 1978 | parter | 200.000 | 3 814 |
| 7 | 26.09.2018 | Marcinkowskiego o 10a/9 | 38,86 m ² 2 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 1976 | IV piętro | 120.000 | 3 088 |

| | | | | | | | |
|---------------------------------|------------|-------------------------|--|--------------------------------------|------------|---|--------------|
| 8 | 25.05.2018 | Fredry 1C/3 | 45,40 m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 1218 3800m ² 1978 | I piętro | 115.000 | 2 533 |
| 9 | 22.05.2018 | Broniewskiego 6H/8 | 46,08 m ² 2 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 446/9 1214m ² 1977 | III piętro | 105.700 | 2 294 |
| 10 | 07.07.2018 | Kossaka 3/8 | 41,70 m ² 2 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 429/7 969m ² 1975 | II piętro | 142.000 | 3 405 |
| 11 | 16.06.2018 | Kołątaja 2E/7 | 52,48 m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc | 451/2 13600m ² 1975 | III piętro | 189.000 | 3 601 |
| 12 | 25.06.2018 | Sportowa 1/20 | 46,20m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc | 1039 577m ² 1972 | III piętro | 153.000 | 3 312 |
| 13 | 28.05.2018 | Kwiatkowskiego 14/10 | 62,61m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc | 2278 20493m ² 1987 | IV piętro | 200.000 | 3 194 |
| 14 | 20.06.2018 | Dunikowskiego 8D/4 | 38,88m ² 2 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc | 1216 3818m ² 1977 | I piętro | 135.000 | 3 472 |
| 15 | 20.06.2018 | Korczaka 2A/4 | 51,60m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc | 471/7 168m ² 1974 | I piętro | 179.000 | 3 469 |
| 16 | 29.06.2018 | Kołątaja 4B/8 | 52,48m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc | 451/1 11836m ² 1975 | III piętro | 140.000 | 2 668 |
| 17 | 03.07.2018 | Staszica 5A/3 | 52,56m ² 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc | 1118/2 5709m ² 1978 | I piętro | 164.000 | 3 120 |
| cena 1m ² średnia | | | | | | C_{sr} = 3 136 zł/m² | |
| cena 1m ² maksymalna | | | | | | C_{max} = 3 814 zł/m² | |
| cena 1m ² minimalna | | | | | | C_{min} = 2 294 zł/m² | |

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

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

| 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 30m ² do 50 m ² średnia – pow. lokalu mieszcząca się w przedziale od 50m ² do 70 m ² zadowalająca - powierzchnia lokalu poniżej 30m ² i powyżej 70 m ² |
| 6 | Układ funkcjonalny | 10% | poprawny - wejście do wszystkich pomieszczeń z przedpokoju, bardzo dobra funkcja mieszkalna średni - częściowo ograniczona funkcja mieszkalna, wejście do części pomieszczeń przez inne pomieszczenia zły - pokoje przechodnie, złe rozmieszczenie pomieszczeń, brak przedpokoju |
| 7 | Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury | 20% | dobry - wszystkie media w lokalu, co i ciepła woda z sieci miejskiej, wc i łazienka w lokalu średni - wszystkie media w lokalu, co etażowe, ciepła woda z podgrzewacza przepływowego lub termy przeciętny - brak łazienki, niepełne media, ogrzewanie piecowe zły - brak łazienki, wc poza lokalem, niepełne media, ogrzewanie piecowe, brak ciepłej wody |

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.

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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Szacowanie wartości nieruchomości lokalowej

Charakterystyka nieruchomości o cenie minimalnej, maksymalnej i wycenianej

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

| 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 | dobrze | niekorzystne | dobrze |
| 3 | stan techniczny budynku | dobry | dobry | dobry |
| 4 | stan techniczny lokalu | średni | wysoki | średni |
| 5 | powierzchnia lokalu | korzystna | średnia | korzystna |
| 6 | układ funkcjonalny | poprawny | poprawny | poprawny |
| 7 | stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury | dobry | dobry | dobry |

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących

$C_{min} = 2\,294 \text{ zł/m}^2$; $C_{max} = 3\,814 \text{ zł/m}^2$; $C_{\text{śr}} = 3\,136 \text{ zł/m}^2$
transakcje C_{1-19}

$$G_d \text{ /granica dolna współczynników korygujących/} = \frac{C_{min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{2\,294 \text{ zł/m}^2}{3\,136 \text{ zł/m}^2} = 0,732$$

$$G_g \text{ /granica górna współczynników korygujących/} = \frac{C_{max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{3\,814 \text{ zł/m}^2}{3\,136 \text{ zł/m}^2} = 1,216$$

Określenie wartości lokalu wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.

| Lp. | Rodzaj cechy | Waga współczynnika | Zakres współczynników korygujących | | Wartość współczynnika |
|-----|----------------------------|--------------------|------------------------------------|--------|-----------------------|
| | | | dolny | górnny | |
| 1 | lokalizacja szczegółowa | 10% | 0,0732 | 0,1216 | 0,0974 |
| 2 | położenie lokalu w budynku | 5% | 0,0366 | 0,0608 | 0,0487 |
| 3 | stan techniczny budynku | 20% | 0,1464 | 0,2432 | 0,1948 |
| 4 | Stan techniczny lokalu | 30% | 0,2196 | 0,3648 | 0,2196 |
| 5 | powierzchnia lokalu | 5% | 0,0366 | 0,0608 | 0,0608 |
| 6 | Układ funkcjonalny | 10% | 0,0732 | 0,1216 | 0,1216 |

| | | | | | | |
|--------------|---|---|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 7 | Stopień wyposażenia urządzenia infrastruktury | w | 20% | 0,1464 | 0,2432 | 0,2432 |
| Suma: | | | 1,00 | 0,732 | 1,216 | 0,9861 |

Uzasadnienie przyjętych współczynników:

- lokalizacja szczegółowa - budynek położony na osiedlu Staszica, wadą lokalizacji jest duża koncentracja zabudowy budynków wysokich (11 kondygnacji) i budynków 5 kondygnacyjnych, osiedle zagospodarowane, w sąsiedztwie pełna infrastruktura osiedlowa – przyjęto **dobra**,
- stan techniczny budynku - budynek w technologii wielkiej płyty z lat 70 – 80 tych ub. wieku po modernizacji – przyjęto jako **dobry**,
- wielkość lokalu - **korzystna** - zgodnie z przyjętymi kryteriami,
- położenie na kondygnacji - **dobre** - VIII piętro, mieszkanie środkowe, w budynku jest winda,
- standard wykończenia lokalu – **średni** - 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.

Obliczenie wartości 1m² nieruchomości jest następujące:

Wzór na obliczenie wartości rynkowej 1m² lokalu mieszkalnego:

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

gdzie:

C_{sr} – cena średnia grupy nieruchomości reprezentatywnych

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

$$W_j = C_{sr} \times \sum u_i = 3.136 \text{ zł/m}^2 \times 0,9861 = 3.092,40 \text{ zł/m}^2$$

Przyjęto :

$$W_j = 3.092 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego zapisanego w

KW Nr GW1G/00117393/8

wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.

$$W_{RN} = 45,49m^2 \times 3.092 \text{ zł/m}^2 = 140.655 \text{ zł.}$$

przyjęto po zaokrągleniu do 1000zł.:

$$\underline{\underline{W_{RN} = 141.000zł}}$$

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

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

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

Stąd :

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

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

gdzie :

W_{LU} – wartość likwidacyjna

W_{RU} – wartość rynkowa nieruchomości objętej KW nr GW1G/00117393/8

0,75 – współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

stąd :

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu zapisanego w KW nr GW1G/00117393/8
wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.**

$$W_{LU} = 141.000 \text{ zł} \times 0,75 = 105.750 \text{ zł}$$

przyjęto po zaokrągleniu do 1000zł

$$\underline{\underline{W_L = 106.000 \text{ zł}}}$$

10. UWAGI KOŃCOWE.

**Wartość rynkowa lokalu zapisanego w KW Nr GW1G/00117393/8
wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.**

$$\underline{\underline{W_{RN} = 141.000\text{zł}}}$$

**Wartość likwidacyjna (W_{LU}) lokalu zapisanego w KW nr GW1G/00117393/8
wg stanu rynku na dzień 25.03.2019r.**

$$\underline{\underline{W_L = 106.000 \text{ zł}}}$$

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota **106.000zł** odpowiada wartości likwidacyjnej lokalu mieszkalnego wg. stanu rynku na dzień wyceny tj. 25.03.2019r. **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 3.099zł (wartość rynkowa) i 2.330zł (wartość likwidacyjna), co nie wydają się być wartością zawyżoną.

KLAUZULE

- operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa , przedmiot opracowania oszacowany został w postaci wolnej od obciążeń hipotecznych ciężących 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 KW nr GW1G/00117393/8 przeprowadzonego dnia 25.03.2019r.,
- 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.

Sporządził :

Gorzów Wlkp., 25 marzec 2019r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

widok ogólny budynku



lokal mieszkalny – zdjęcia z wizji lokalnej 22.03.2019r.







A A A

[Strona główna](#) [Elektroniczne Księgi Wieczyste](#) [Wyszukiwanie Księgi Wieczystej](#)

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

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

| | |
|---|---|
| Numer księgi wieczystej | GW1G/00117393/8 |
| Typ księgi wieczystej | SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU |
| Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą | VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH GORZÓW WIELKOPOLSKI |
| Data zapisania księgi wieczystej | 2015-03-09 |
| Data zamknięcia księgi wieczystej | --- |
| Położenie | LUBUSKIE, M. GORZÓW WIELKOPOLSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI M., GORZÓW WIELKOPOLSKI, KOŁŁĄTAJA , 2A /17 |
| Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony | LEWANDOWSKA MARIA LEWANDOWSKI LUCJAN |

Przeglądanie treści księgi wieczystej



PROJEKT WSPÓLFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNI EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

Wersja 3.4.11.1, 02-01-2019

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00117393/8**, STAN Z DNIA 2019-03-25 17:07
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

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

Lokal

| | | | |
|---|----------|--|----------------------------|
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1. | 1 | LUBUSKIE, M. GORZÓW WIELKOPOLSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI M., GORZÓW WIELKOPOLSKI | Nr podstawy wpisu 1 |
| Ulica | | | |
| Numer budynku | | | |
| Numer lokalu | | | |
| Przeznaczenie lokalu | | KOŁĄTAJA | 2A |
| Opis lokalu (rodzaj izby - liczba) | | LOKAL MIESZKALNY | 17 |
| Kondygnacja | | POKÓJ - 3, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1, WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 | |
| Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek (numer księgi wieczystej, numer działki ewidencyjnej) | Lp. 1. | 451/2 | |
| | Lp. 2. | GW1G / 00080567/ 0 | |
| Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość) | | NIE | |
| Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych | | 45,4900 M2 | |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| | |
|----------------------------|---|
| Nr podstawy wpisu 1 | OSWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ O POŁOŻENIU I POWIERZCHNI LOKALU, 2015-03-03, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA STASZICA, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 3 <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1G/00002700/15/001, 2015-03-06 09:58:00, 2015-03-09-08.19.02.041929, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i> |
|----------------------------|---|

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1G/00117393/8**, STAN Z DNIA 2019-03-25 17:07
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

| Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|---|------------|----------|-----------|----------|
| DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ | | | | |

Opis spółdzielni mieszkaniowej

| | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Nazwa spółdzielni mieszkaniowej | SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "STASZICA" | Nr podstawy wpisu |
| Siedziba spółdzielni mieszkaniowej | GORZÓW WIELKOPOLSKI | 2, 3 |
| REGON spółdzielni mieszkaniowej | 21051487700000 | |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| Nr podstawy wpisu | Opis dokumentu |
|-------------------|--|
| 2 | OŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ , PCM/139/2015, 2015-03-03, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA STASZICA W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM; 3 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1G/00002700/15/001, 2015-03-06 09:58:00, 2015-03-09-08.19.02.041929, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i> |
| 3 | UMOWA SPRZEDAŻY , 5004/93, 1993-06-25, ELZBIETA MAŁGORZATA BACHALSKA, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 4-5 <i>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imięna i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> DZ. KW./GW1G/00002700/15/001, 2015-03-06 09:58:00, 2015-03-09-08.19.02.041929, NIE, 1-2 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i> |

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1G/00117393/8**, STAN Z DNIA 2019-03-25 17:07

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

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

Uprawnieni

| | | | | |
|--|--|----------|--------------|-------------------|
| Lp. 1. | --- | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | 1 | 1 / 1 | 2, 3 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | LUCJAN LEWANDOWSKI, FRANCISZEK, JÓZEFA, 47010146391 | | | |
| Lp. 2. | --- | | | Nr podstawy wpisu |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. | 1 | 1 / 1 | 2, 3 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | MARIA LEWANDOWSKA, JÓZEF, HELENA, 48110306447 | | | |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| | |
|-------------------|---|
| Nr podstawy wpisu | |
| 2 | OŚWIADCZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ , PCM/139/2015, 2015-03-03, SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA STASZICA W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM; 3 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/GW1G/00002700/15/001, 2015-03-06 09:58:00, 2015-03-09-08.19.02.041929, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 3 | UMOWA SPRZEDAŻY , 5004/93, 1993-06-25, ELZBIETA MAŁGORZATA BACHALSKA, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 4-5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW/GW1G/00002700/15/001, 2015-03-06 09:58:00, 2015-03-09-08.19.02.041929, NIE, 1-2 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **GW1G/00117393/8**, STAN Z DNIA 2019-03-25 17:07
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

| Dział I-Q | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV |
|--|------------|----------|--|-------------------|
| DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA | | | | |
| Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki) | | | | |
| 1. DZ. KW. / GW1G / 3279 / 19 / 1 - 2019-02-26, 09:35:04 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI | | | | |
| 2. DZ. KW. / GW1G / 1450 / 19 / 1 - 2019-01-29, 10:04:18 - WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI | | | | |
| Lp. 1. | | | --- | Nr podstawy wpisu |
| Numer wpisu | | | 2 | 7 |
| Rodzaj wpisu | | | INNY WPIS | |
| Treść wpisu | | | WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOSCI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO W SPRAWIE KM 3560/18 | |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba) | Lp. 1. | | SYNDYK MASY UPADŁOŚCI SPÓŁDZIELCZEJ KASY OSZCZĘDNOŚCIOWO KREDYTOWEJ W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ LECHOSŁAW KOCHAŃSKI, WARSZAWA | |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| | | |
|-------------------|---|--|
| Nr podstawy wpisu | 7 | WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI , KM 3560/18, 2019-01-28, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM PIOTR ZALEWSKI; 52 <i>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)</i> |
| | | DZ. KW./GW1G/00001412/19/001, 2019-01-28 14:11:00, 2019-02-13-11.47.32.004372, NIE, 48-49 <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i> |

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **GW1G/00117393/8**, STAN Z DNIA 2019-03-25 17:07
 prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

| | | | --- | Nr podstawy wpisu |
|---|--------|---|--|-------------------|
| Lp. 1. | | | 1 | 4 |
| Numer hipoteki (roszczenia) | | | HIPOTEKA UMOWNA | |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia) | | | 130000,00 (STO TRZYDZIEŚCI TYSIĘCY) ZŁ | |
| Suma (słownie), waluta | | | ZABEZPIECZENIE SPŁATY WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU POŻYCZKI TO JEST KWOTY POŻYCZKI Z ODSETKAMI W WYSOKOŚCI CZTEROKROTNOŚCI WYSOKOŚCI STOPY KREDYTU LOMBARDOWEGO NARODOWEGO BANKU POLSKIEGO OD KWOTY POŻYCZKI, PROWIZJI, PROWIZJI W WYSOKOŚCI 2,5% (DWA I PÓŁ PROCENT), ZA KAŻDY ROZPOCZĘTY MIESIĄC, OD KWOTY NIESPŁACONEJ POŻYCZKI DO DNIA ZAPŁATY, NALEŻNEJ W PRZYPADKU NIETERMINOWEJ SPŁATY POŻYCZKI, OPŁATY MANIPULACYJNEJ W WYSOKOŚCI 50,00 ZŁ (PIĘĆDZIESIĄT ZŁOTYCH) ZA KAŻDE SKIEROWANE DO POŻYCZKOBIORCÓW WEZWANIE DO ZAPŁATY ZAEGŁEJ RATY POŻYCZKI, ODSETEK ZA OPÓZNIENIE W SPŁACIE POŻYCZKI ORAZ KOSZTÓW POSTĘPOWANIA SĄDOWEGO I EGZEKUCYJNEGO , A TAKŻE INNYCH ROSZCZEŃ POŻYCZKODAWCY Z TYTUŁU POŻYCZKI UDZIEŁONEJ NINIEJSZĄ UMOWĄ, UMOWA POŻYCZKI ZAWARTA W DNIU 18 MARCA 2015 ROKU § 1 AKTU NOTARIALNEGO REPERTORIUM A NR 1273/2015 | |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) | Lp. 1. | 1 | | |
| Wierzyciel hipoteczny | | | | |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL) | Lp. 1. | | PIOTR PONCYLJUSZ, LECH, TERESA, 71111000331 | |

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

| | |
|-------------------|---|
| Nr podstawy wpisu | |
| 4 | UMOWA POŻYCZKI, OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI I USTANOWIENIE HIPOTEKI, 1273/2015, 2015-03-18, GABRIELA GRABON GRZEŚKOWIAK, SZCZECIN; 11-13 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00003254/15/001, 2015-03-18 13:57:39, 2015-04-07-10.05.07.104284, NIE, 11-13 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |

Powrót

POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1020288189



| | | |
|---|---|---|
| 1 | Okres ubezpieczenia: od 03.06.2018 r. do 02.06.2019 r. | |
| 2 | Ubezpieczający: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI MOJSIEWICZ JANUSZ Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Klient nie posiada | Telefon: +48601875300 REGON: 211000198 |
| 3 | Ubezpieczony: BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI MOJSIEWICZ JANUSZ Adres siedziby: MIESZKA I 57 m. 6, 66-400 GORZÓW WIELKOPOLSKI E-mail: Klient nie posiada | Telefon: +48601875300 REGON: 211000198 |
| Zakres ubezpieczenia obowiązkowego | | |
| | | Suma gwarancyjna |
| | | Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego | | 25 000 EUR 25 000 EUR |
| Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta. | | |
| Postanowienia dodatkowe | | |
| Klauzula dodatkowych kosztów prawnych | | Suma gwarancyjna: 10 000 PLN |
| Zakres ubezpieczenia dobrowolnego | | |
| | | Suma gwarancyjna |
| | | Na jeden wypadek Na wszystkie wypadki |
| | | ubezpieczeniowy ubezpieczeniowe |
| Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego (klauzula nr 56) - ubezpieczenie dobrowolne nadwyżkowe | | 1 000 000 PLN 1 000 000 PLN |
| 6 | Składka łączna: 1 648,75 PLN | 7 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki |
| | Jednorazowo | 41 1020 1026 2881 0110 1644 0026 |
| | Kwota w PLN: 1 648,75 | W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1020288189 |
| | Termin płatności: 13.06.2018 | |
| Warunki ubezpieczenia | | |
| 1. Do umowy ubezpieczenia dobrowolnego mają zastosowanie ogólne warunki ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej ustalone uchwałą nr UZ/211/2016 z dnia 7 czerwca 2016 r. | | |
| 2. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 13.12.2013 r. Rozporządzenie (Dz. U. z 20 grudnia 2013 r. Poz. 1620). | | |
| 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych. | | |
| Postanowienia dodatkowe | | |
| Ubezpieczenie obowiązkowe | | |
| Klauzula dodatkowych kosztów prawnych | | |
| 1. Klauzula ma zastosowanie do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. | | |
| 2. PZU za zapłatę dodatkowej składki ubezpieczeniowej: 1) obejmuje ochronę ubezpieczeniową ponad sumę gwarancyjną obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrót ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) niezbędnych kosztów obrony w postępowaniu karnym i kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu cywilnym, podjętych na polecenie lub za zgodę PZU, przy czym ich wysokość ustalana jest według minimalnych stawek za czynności radcy prawnego lub adwokata, określonych w rozporządzeniu Ministra | | |
| Sprawności w sprawie opłat za czynności radcy prawnego lub rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokata; 2) obejmuje ponadto ochronę ubezpieczeniową w wysokości sumy gwarancyjnej określonej w umowie ubezpieczenia dla tej klauzuli zwrót ubezpieczającemu: a) uzasadnionych kosztów wynagrodzenia ekspertów, powołanych w uzgodnieniu z PZU, przez ubezpieczonego lub poszkodowanego w celu ustalenia okoliczności, przyczyn lub rozmiaru szkody; b) kosztów postępowań sądowych, w tym mediacji lub postępowania pojednawczego oraz kosztów opłat administracyjnych, jeżeli PZU wyrazi zgodę na pokrycie tych kosztów. | | |
| Oświadczenia | | |
| 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. | | |

DSP/P/1020288189/7061/pc:100000156182762/BE20