

Rzecznawca Majątkowy Maja Hugieli – Więckowska  
65-012 Zielona Góra ul. Oskara Kolberga 12  
Tel. 781 496 999 | [maja@hugiel-wieckowska.pl](mailto:maja@hugiel-wieckowska.pl) | [hugiel-wieckowska.pl](http://hugiel-wieckowska.pl)

---

# OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej  
nr 46, położonej przy ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja 30, w Gorzowie Wielkopolskim,  
województwo lubuskie.

Rzecznawca Majątkowy



Zielona Góra | grudzień 2025

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>Przedmiot wyceny</b>	<b>Rodzaj nieruchomości</b> – nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni 48,10 mkw. <b>Lokalizacja</b> - woj. lubuskie, 66-400 Gorzów Wielkopolski, ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja 30 m. 46
<b>Zakres wyceny</b>	Rynkowa wartości prawa własności nieruchomości lokalowej.
<b>Nr KW</b>	GW1G/00092583/5 (Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych).
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego.
<b>Właściciel nieruchomości</b>	Martyna Halla (udział 7/36), Wincenty Halla (udział 7/36), Ewelina Milena Jarmolińska (udział 22/36)
<b>Określona wartość rynkowa nieruchomości</b>	<b>WR = 283 000,00 PLN</b> <b><i>/słownie: dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące złotych/</i></b>
<b>Określona wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości lokalowej mieszkalnej</b>	<b>WRW = 241 000 PLN</b> <b><i>/słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych/</i></b>
<b>Data istotne do określenia wartości nieruchomości</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ data sporządzenia operatu szacunkowego 18.12.2025 r.</li><li>▪ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 18.12.2025 r.</li><li>▪ data wizji lokalnej 04.10.2024 r.</li></ul>
<b>Sposób określenia wartości</b>	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami
<b>Opracował</b>	Maja Hugił – Więckowska

## Spis treści

<b>I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....</b>	<b>4</b>
1.1. PRZEDMIOT WYCENY .....	4
1.2. ZAKRES WYCENY .....	4
<b>III. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY .....</b>	<b>5</b>
4.1. PODSTAWA FORMALNA .....	5
4.2. PODSTAWY PRAWNE .....	5
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE .....	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH .....	6
<b>V. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>6</b>
5.1. STAN PRAWNY .....	6
5.2. LOKALIZACJA I OTOCZENIE .....	7
5.3. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY .....	12
5.4. WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNA.....	13
<b>VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>14</b>
<b>VII. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....</b>	<b>15</b>
7.1. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE DETERMINUJĄCE SYTUACJĘ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI .....	15
7.2. OPIS LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	18
7.3. RELACJA MIĘDZY POPYTEM A PODAŻĄ.....	22
<b>VIII. SPOSÓB WYCENY .....</b>	<b>23</b>
<b>IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....</b>	<b>27</b>
<b>X. WNIOSKI .....</b>	<b>31</b>
<b>XI. KLAUZULE:.....</b>	<b>31</b>
<b>XII. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>32</b>

## I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa mieszkalna, stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 46, położony przy ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja 30 w Gorzowie Wielkopolskim, województwo lubuskie.

W ewidencji lokali przedmiotowa nieruchomość posiada oznaczenia:

Numer lokalu	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	Pow. lokalu [mkw.]	Nr KW
46	GORZÓW WIELKOPOLSKI; ALEJA KONSTYTUCJI 3 MAJA 30/46	mieszkalny	48.10	GW1G/00092583/5

Do przedmiotowej nieruchomości przynależy udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 9501610 / 1000000000. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi nieruchomość gruntowa nr ew. 1067 o pow. 0,2202 ha.

Na dzień wyceny właścicielami lokalu są Martyna Halla (udział 7/36), Wincenty Halla (udział 7/36), Ewelina Milena Jarmolińska (udział 22/36).

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr GW1G/00092583/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

### 1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności do nieruchomości lokalowej obejmującej:

- samodzielny lokal mieszkalny nr 46 o powierzchni 48,10 mkw.,
- z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – wynoszący 9501610 / 1000000000.

Według stanu na dzień wizji lokalnej oraz aktualnych cen.

## II. CEL WYCENY

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego.

### III. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

- Data wizji lokalnej 04.10.2024 r.
- Data, na którą określono stan nieruchomości 04.10.2024 r.
- Data sporządzenia operatu szacunkowego 18.12.2025 r.

Przeprowadzenie aktualnej wizji lokalnej nieruchomości nie było możliwe z uwagi na czasową niedyspozycyjność właściciela. Ostatnie oględziny lokalu zostały przeprowadzone ponad rok temu. Zgodnie z informacją uzyskaną od właścicieli, od tego czasu w lokalu nie zaszły żadne zmiany mające wpływ na jego stan techniczny ani standard wykończenia. Aktualizacji operatu dokonano w oparciu o posiadaną dokumentację oraz aktualne dane rynkowe.

### IV. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

#### 4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną wykonania operatu szacunkowego stanowi zlecenie Kancelarii Prawnej Syndyka Grzegorza Wichrowskiego z siedzibą w 53-633 Wrocław ul. Długa 57D/22, NIP 5921295889.

#### 4.2. PODSTAWY PRAWNE

Podstawą materialno-prawną wykonywanego opracowania są akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172),
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881, z 2025 r. poz. 1077, 1080),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 341),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

#### 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Literatura fachowa.

#### 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wypis z kartoteki lokali
- odpis elektroniczny z księgi wieczystej GW1G/00092583/5,
- uchwała nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolski z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego,
- wizja lokalna z dnia 04.10.2024 r.,
- ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych mieszkalnych, położonych na terenie miasta Gorzów Wielkopolski, osiedle Słoneczne.

## V. OPIS NIERUCHOMOŚCI

### 5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie:

- Księgi wieczystej nr GW1G/00092583/5;

**Dane wynikające z KW nr GW1G/00092583/5, zgodne z wydrukiem z dnia 17.09.2024r.**

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ	
NUMER KSIĘGI	GW1G/00092583/5
WYDZIAŁ	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM
TYP KSIĘGI	LOKAŁ STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
POŁOŻENIE	LUBUSKIE, M. GORZÓW WIELKOPOLSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI M., GORZÓW WIELKOPOLSKI
ULICA	AL.KONSTYTUCJI 3 MAJA
PRZEZNACZENIE	LOKAŁ MIESZKALNY
OPIS	POKÓJ - 2, PRZEDPOKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA – 1
KONDYGNACJA	5,0
	PRZYŁĄCZENIE – GW1G / 00052281 / 6
ODRĘBNOŚĆ	TAK
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	48,1000 M2
DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
RODZAJ PRAWA	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU – 9501610 / 1000000000
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
WŁAŚCICIELE	<b>MARTYNA HALLA, DARIUSZ, BARBARA</b> <b>WINCENTY HALLA, DARIUSZ, BARBARA</b> <b>EWELINA MILENA JARMOLIŃSKA, MIROSŁAW, AGNIESZKA</b>
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
	BRAK WPISÓW
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
	BRAK WPISÓW

## 5.2. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Wśród 16 nowych regionów Lubuskie jest jednym z dwóch, w których funkcję ośrodków stołecznych (stolic) pełnią dwa miasta: Zielona Góra – z siedzibą władz samorządowych (Sejmik Województwa Lubuskiego, Urząd Marszałkowski) oraz Gorzów Wielkopolski – z siedzibą administracji rządowej (Urząd Wojewody i dominująca część podległych Wojewodzie administracji). Strukturę administracyjną województwa lubuskiego tworzą 83 gminy wchodzące w skład 13 powiatów – w tym 11 ziemskich i dwóch grodzkich (Gorzów Wlkp. i Zielona Góra).



Położenie i obszar:

Leżące w środkowo – zachodniej części Polski województwo lubuskie graniczy:

- na północy – z województwem zachodniopomorskim
- na wschodzie – z województwem wielkopolskim
- na południu – z województwem dolnośląskim

Od zachodu natomiast, przylega do granicy państwowej z Niemcami, sąsiadując bezpośrednio z Krajem Związkowym Brandenburgią oraz w południowym odcinku granicy z Wolnym Krajem Związkowym Saksonią. Lubuski odcinek polsko- niemieckiej granicy wynosi 203 km. Powierzchnia regionu wynosi 13 984 km<sup>2</sup>, co stanowi 4,5% obszaru Polski.



Gorzów Wielkopolski położony jest w północno-zachodniej części Polski, nad Wartą. Jest jedną z dwóch stolic województwa lubuskiego. W 2019 roku liczył 123 609 osób. Jest siedzibą powiatu grodzkiego, ziemskiego oraz Wojewody Lubuskiego. Miasto położone jest 53 km od granicy z Niemcami i około 135 km od Berlina. Do Warszawy jest 463 km, a siedziba władz samorządowych województwa lubuskiego znajduje się w oddalonej o 111 km Zielonej Górze. Uwarunkowania lokalizacyjne miały istotny wpływ na kształtowanie się miasta. Decydują również o jego potencjale dla rozwoju funkcji gospodarczej i usługowej. Miasto położone jest na skrzyżowaniu wodnych i lądowych szlaków komunikacyjnych. Znajduje się na szlaku korytarza transportowego transeuropejskiej sieci TEN-T: Bałtyk – Adriatyk, którego część stanowi droga ekspresowa S3. Korytarz ten prowadzi ze Świnoujścia, przez Szczecin do

Wrocławia i dalej do Katowic. Na osi północny wschód – południowy zachód, Gorzów Wielkopolski przecina droga krajowa nr 22, biegnąca z Elbląga do Kostrzyna nad Odrą i dalej do Berlina. Około 60 km na południe od granic MOF OW Gorzów Wielkopolski pomiędzy Zieloną Górą a Gorzowem Wielkopolskim, trasa S3 przecina autostradę A2, która stanowi korytarz transportowy transeuropejskiej sieci TEN-T: Morze Północne – Bałtyk. Połączenie to zapewnia skomunikowanie obszaru funkcjonalnego na wschód z Poznaniem i dalej Warszawą, na zachód z Frankfurtem nad Odrą i dalej Berlinem.

Miasto tworzy ścisłe związki funkcjonalne z otaczającą je przestrzenią. Obszar funkcjonalny Gorzowa Wielkopolskiego (tzw. Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Wojewódzkiego) obejmuje swoim zasięgiem 10 samorządów: Miasto Gorzów Wielkopolski oraz Gminy: Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa, Lubiszyn, Santok, Strzelce Krajeńskie, Skwierzyna, Witnica i Miasto Kostrzyn nad Odrą.

Gorzów Wielkopolski w znacznym stopniu oddziałuje jako główny ośrodek usług także na południowe tereny województwa zachodniopomorskiego (w tym miasta Barlinek, Dębno i Myślibórz). Dla tej części województwa jest znacznie łatwiej osiągalny komunikacyjnie niż Szczecin.

Miasto w małym zakresie w sferze transportu wykorzystuje swoje położenie nad Wartą. Na terenie Gorzowa Wielkopolskiego zlokalizowany jest port rzeczny na trasie międzynarodowej drogi wodnej E-70, tzw. Port Zimowy. Port pełni jednocześnie funkcje stoczni. W centrum miasta przy ul. Nadbrzeżnej zlokalizowana jest przystań rzeczna, będąca częścią bulwaru nadwarciańskiego, ponadto przy Al. 11 Listopada funkcjonuje marina.

Miasto posiada kompaktowy charakter, dobrze ukształtowaną strukturę przestrzenną, które decydują o dobrym dostępie do usług publicznych. Deficyty w zakresie dostępu do usług publicznych widoczne są w przestrzeniach miasta, które dynamicznie się rozwijały pod względem zabudowy mieszkalnej.

Takimi przestrzeniami są osiedle Europejskie oraz większość osiedla Manhattan, które charakteryzuje się wyraźnym układem przestrzennym o dużej intensywności zabudowy i niskim dostępie do usług publicznych czy terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Gorzów Wielkopolski charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną, m.in. siecią wodociągową, kanalizacyjną, gazowniczą, teleinformatyczną, jak też infrastrukturą przesyłową dużej wydajności zlokalizowaną w mieście lub jego sąsiedztwie, jak Gazociąg LNG, Baltic Pipe, rurociąg naftowy PERN, linie wysokiego napięcia 110/230/400kV.

Problemy w zakresie jakości przestrzeni mieszkaniowej i konflikty przestrzenne w największym stopniu koncentrują się w centrum miasta. Związane są z występowaniem starej zabudowy komunalnej, jak też niedostatecznym rozwiązaniem problemów komunikacyjnych. Deficyty i problemy w zakresie wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta związane są z dużym obciążeniem komunikacyjnym Śródmieścia oraz brakiem rozwiązań o charakterze

strategicznym dla płynności ruchu w mieście (m.in. deficyt przepraw mostowych przez Wartę, brak północnej obwodnicy miasta).

Duża część miasta narażona jest na zagrożenie powodziowe. Występują one w dolinie Warty oraz związane są z rzeką Kłodawką, stwarzając niebezpieczeństwo dla życia ludzi, ich zdrowia i majątku. Istotne zagrożenie stanowi rzeka Kłodawka, co związane jest przede wszystkim z występowaniem na terenie miasta nawalnych deszczy, będących pochodną zmian klimatu. Miasto posiada istotne atuty w sferze przestrzennej. Tereny tzw. zieleni wysokiej, na którą składają się lasy, parki, skwery, zieleń przyuliczna, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i cmentarze, stanowią ok. 9% powierzchni miasta. W strukturze użytkowania terenów miasta prawie 2/3 zajmują grunty rolnicze oraz tereny zielone. Na obszarze miasta znajdują się ponadto obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, z których część objęta jest ochroną prawną.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na **osiedlu Słonecznym**, przy ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Osiedle Słoneczne** - znajduje się w zachodniej części gorzowskiej aglomeracji. Wyróżnia je zwarta zabudowa, gdzieś tam wysokie bloki, budowane od lat 60. XX wieku. Projektanci zadbali o infrastrukturę, obejmującą place zabaw oraz skwery. To ustronny dystrykt, powiązany siecią dróg osiedlowych. Nasilony ruch samochodowy odbywa się przy nieco oddalonych Alejach 11 Listopada. Przez aleje przeprowadzona jest również linia tramwajowa, dzięki czemu Osiedle Słoneczne jest świetnie skomunikowane z pozostałymi kwartałami Gorzowa.

Segment jest ciekawie położony, otoczony zalesionymi pagórkami. Nieopodal znajdują się ogródki działkowe. Z okien, skierowanych na lewy brzeg Warty, roztacza się piękny widok na nadbrzeże. To idealne miejsce na niedzielne przechadzki albo popołudniowe spacerki.

Na osiedlu istnieje dobrze rozwinięta sieć usługowo-handlowa. Obok dyskontów i supermarketów, w dystrykcie funkcjonują przedszkole i szkoły. Przy ulicy Słonecznej mieści się Filia nr 4 Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej im. Zbigniewa Herberta.

W 1982 roku, przy ulicy Gwiazdzistej erygowano parafię rzymskokatolicką pw. Świętego Wojciecha. Przez kilkanaście lat trwały prace budowlane. We wrześniu 1996 roku oficjalnie poświęcono nowo powstały kościół.

W 1995 roku konsekrowano cerkiew prawosławną przy ulicy Kostrzyńskiej. To gorzowska parafia prawosławna pw. Narodzenia Przenajświętszej Bogurodzicy.

#### **Ulice osiedla Słonecznego:**

- Aleje 11 Listopada (numer 5, numery od 141 do 159),
- Jerzego Bajana,
- Konstantego Ciołkowskiego,
- Ewerysta Estkowskiego (numer 3),
- Jurija Gagarina,
- gen. Władysława Sikorskiego (numery 55 – 91),



### Bezpośrednie otoczenie budynku przy ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja



Bezpośrednie sąsiedztwo to budynki mieszkalne wielorodzinne z lat 60-tych (V-kondygnacyjne i wyższe).

Budynek mieszkalny zlokalizowany jest przy ulicy Aleja Konstytucji 3-go Maja na zachód od strefy centralnej miasta. Odległość od centrum miasta wynosi ok. 3 km. Dojazd do nieruchomości prowadzi ulicą osiedlową o nawierzchni asfaltowej. Dojazd do centrum jest łatwy i szybki dzięki rozwiniętej sieci komunikacji miejskiej.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie niskiej i wysokie (do X kondygnacji), obiekty sportowe, szkoły, przedszkola, sklepy, przystanki autobusowe.

Teren otaczający budynek w całości zagospodarowany, przy budynku, wzdłuż ulicy usytuowany jest duży parking, chodniki, przestrzenie między blokami zagospodarowane zielenią i placami zabaw.

Miejsce lokalizacji korzystne, nieruchomość położona w sąsiedztwie szkoły, licznych sklepów i punktów usługowych, przystanków autobusowych. Dobre połączenie komunikacyjne z centrum miasta oraz innymi dzielnicami, bliskie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych (boiska, place zabaw) oraz obszernych parkingów. Nieruchomość wyposażona jest w urządzenia infrastruktury technicznej.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych oraz bliskość centrum miasta, lokalizację nieruchomości w kontekście cech rynkowych ustala się jako **dobrą**.

### 5.3. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY

Działka o nieregularnym kształcie, nieogrodzona, zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem – funkcja mieszkalna. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej.



Dokumentacja fotograficzna ilustrująca budynek, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, dojazd do budynku, najbliższe jego otoczenie, a także stan i standard przedmiotowego lokalu znajduje się w **Załączniku nr 1**, stanowiącego integralną część operatu szacunkowego.

#### Program użytkowy:

- dwa pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój;

#### Stan techniczno – użytkowy budynku

BUDYNEK MIESZKALNY	
Rok budowy	lata 60-te
Zabudowa	wolnostojąca
Przeznaczenie	budynek mieszkalny wielorodzinny
Ilość kondygnacji	XI
Podpiwniczenie budynku	Tak
Winda	Tak
Konstrukcja	ławy fundamentowe – żelbetowe ściany piwnic – betonowe ściany nadziemne – płyty prefabrykowane, ocieplone styropianem klatka schodowa – płyty prefabrykowane, stropy międzykondygnacyjne – płyty wielootworowe stropodach – wentylowy z płyt korytkowych ścianki działowe – promonto
Instalacje	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, system domofonów i odgromników, telefoniczna
Standard wykończenia	pokrycie dachu – papa termozgrzewalna obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe – blacha ocynkowana elewacja – tynk strukturalny, ocieplona styropianem posadzki w piwnicy – betonowe poręcze na klatkach schodowych – lastriko poręcze na klatkach schodowych – metalowe ściany na klatkach schodowych – farba olejna do 2/3 wysokości ściany, powyżej farba emulsyjna, klatki schodowe z oknami PCV drzwi wejściowe – metalowe
Stan techniczny	- elementy wpływające korzystnie na ocenę stanu technicznego: widoczne zużycie, stan techniczny <b>przeciętny</b>

**Stan techniczno – użytkowy lokalu**

<b>LOKAL MIESZKALNY</b>	
Powierzchnia użytkowa lokalu	48,10 mkw.
Wysokość lokalu	2,50 m
Kondygnacja	V
Kuchnia	jasna,umeblowana i wyposażona w sprzęt AGD: kuchenka, lodówka, zlewozmywak dwukomorowy, podłoga: wykładzina PCV, ściany: płytki ceramiczne (pas przy meblach kuchennych), tapeta sufit: farba emulsyjna grzejnik żeliwny
Łazienka	ciemna, wyposażona w wannę, umywalkę i toaletę podłoga: wykładzina PCV, ściany: tapeta sufit: farba emulsyjna drzwi drewniane
Wystawa okien	PCV z roletami wewnętrznymi
Instalacje	wodociągowo – kanalizacyjna – Alupex i PVC centralnego ogrzewania - ryczałt elektryczna – aluminiowa gazowa – stalowa domofon telewizyjna kablowa, telekomunikacyjna
Piwnica przynależna	w częściach wspólnych nieruchomości
Zabudowy stałe	meble kuchenne, szafa w przedpokoju
Standard wykończenia	ściany w pokojach – szpachlowane, farba emulsyjna, tapeta, ściany w łazience – tapeta, farba emulsyjna, ściany w kuchni – płytki ceramiczne do 2/3 wysokości ściany, powyżej farba emulsyjna, tapeta podłoga w kuchni – wykładzina PCV, podłogi w pokojach – wykładzina PCV, podłogi w łazience – wykładzina PCV, sufity – farba emulsyjna, stolarka okienna – PCV, stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe płycinowe, drzwi wewnętrzne drewniane, grzejniki żeliwne
Stan techniczny	widoczne zużycie. stan techniczny ocenia się jako do remontu
Układ funkcjonalny	układ korzystny, jasna kuchnia, mieszkanie dwustronne

**Przeprowadzenie aktualnej wizji lokalnej nieruchomości nie było możliwe z uwagi na czasową niedyspozycyjnosc właściciela. Ostatnie oględziny lokalu zostały przeprowadzone 04.10.2024 r. Zgodnie z informacją uzyskaną od właścicieli, od tego czasu w lokalu nie zaszły żadne zmiany mające wpływ na jego stan techniczny ani standard wykończenia. Aktualizacji operatu dokonano w oparciu o posiadaną dokumentację oraz aktualne dane rynkowe.**

#### 5.4. WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

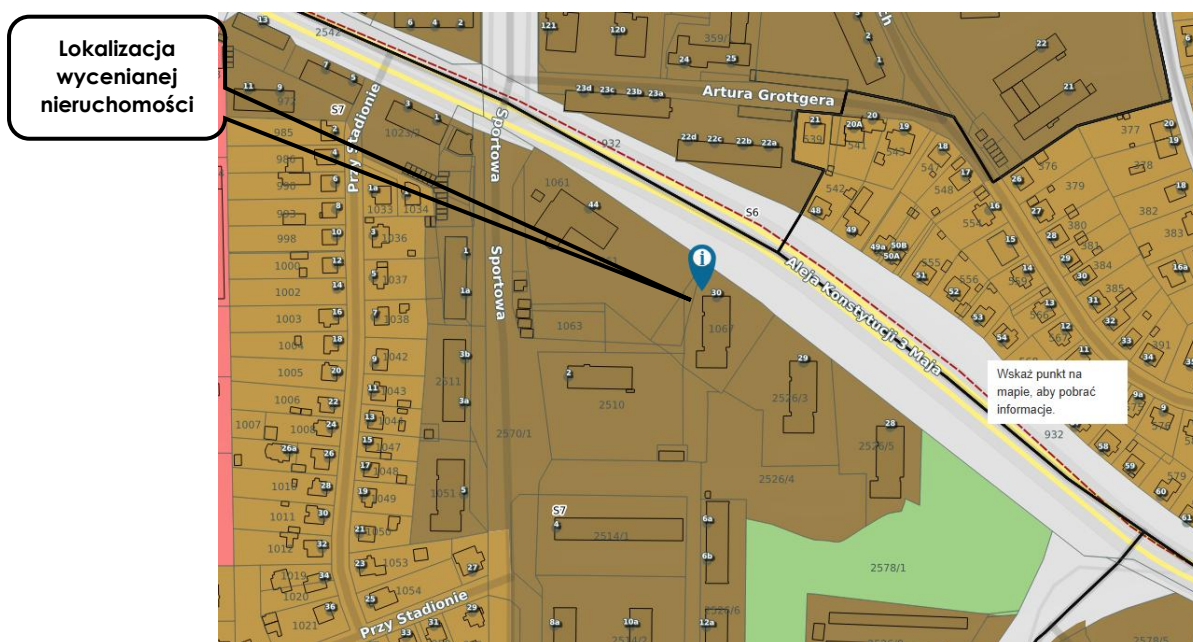
Nieruchomość wyposażona jest w urządzenia infrastruktury technicznej. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Budynek wyposażony w urządzenia wodociągowe, gazowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne i telekomunikacyjne.

## VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Gorzowie Wielkopolskim, ustalono, iż działka oznaczona numerem ewidencyjnym nr ew. 1067 (obręb Stoneczne) zlokalizowana jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolski z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego, teren na którym usytuowana jest nieruchomość oznaczony jest jako strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**Załącznik do uchwały nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolski z dnia 24 lutego 2021 r. – fragment.**



Gdy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie nieruchomości należy ustalać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku MPZP i decyzji o WZ należy uwzględnić faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W chwili obecnej żadna z gmin nie posiada planu ogólnego, dlatego wg art. 65. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 1 lipca 2026 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

## VII. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny badaniem objęty został:

- Rodzaj rynku - lokalny rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych
- Obszar rynku – miasto Gorzów Wielkopolski, obręb Stoneczne
- Okres badania cen transakcyjnych – 2024 - 2025 r.

### 7.1. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE DETERMINUJĄCE SYTUACJĘ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W 2024 roku polska gospodarka odnotowała umiarkowany wzrost PKB na poziomie 2,8%. Ten wzrost przyczynił się do zwiększenia dochodów ludności, co z kolei wpłynęło na utrzymanie popytu na nieruchomości na stabilnym poziomie. Inflacja w Polsce w końcu 2024 roku spadła do około 6%. Mimo to, wcześniejsze wysokie wskaźniki inflacji wpłynęły na wzrost kosztów materiałów budowlanych oraz usług, co przełożyło się na wyższe ceny nieruchomości.

We wrześniu 2024 roku Narodowy Bank Polski obniżył stopy procentowe do 4,5% rocznie. Ta decyzja poprawiła zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań, zwiększając dostępność kredytów hipotecznych i stymulując popyt na nieruchomości.

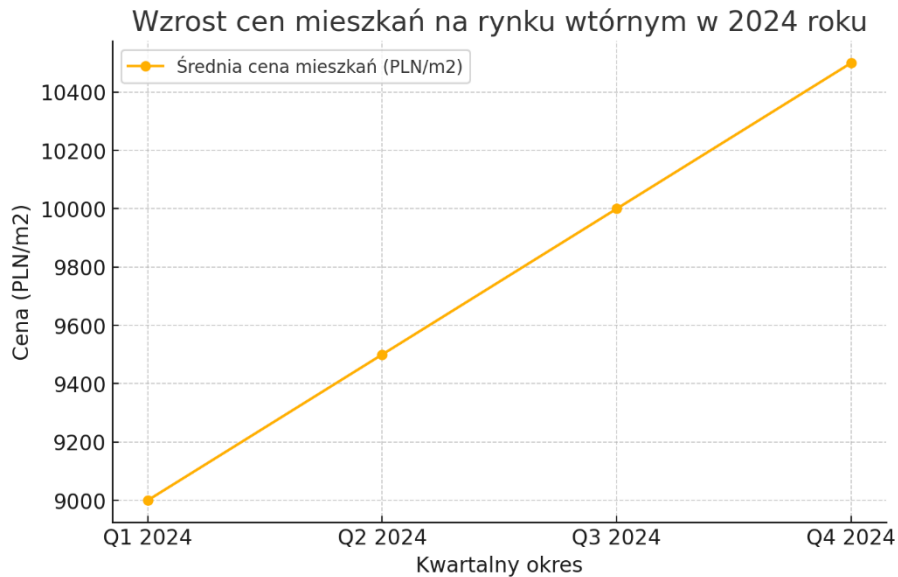
Rynek pracy w Polsce w 2024 roku pozostawał stabilny, z niską stopą bezrobocia. Stabilność zatrudnienia oraz rosnące wynagrodzenia pozytywnie wpłynęły na zdolność nabywców Polaków, co przełożyło się na utrzymanie popytu na nieruchomości. Na koniec grudnia 2024 roku stopa bezrobocia w Polsce wyniosła 5,1%, co oznacza wzrost o 0,1 punktu procentowego w porównaniu z poprzednim miesiącem.

Podsumowując, w 2024 roku polski rynek nieruchomości był kształtowany przez kombinację czynników makroekonomicznych, takich jak umiarkowany wzrost gospodarczy, spadająca inflacja, obniżki stóp procentowych oraz stabilność na rynku pracy. Wzmocniona migracja oraz ograniczona podaż mieszkań dodatkowo wpłynęły na dynamikę cen i dostępność nieruchomości w kraju.

W 2024 roku rynek wtórny lokali mieszkalnych w Polsce wykazywał istotne przeobrażenia wynikające z dynamicznych interakcji między czynnikami makroekonomicznymi, regulacyjnymi oraz demograficznymi. Analiza obejmuje najważniejsze determinanty cenowe, zmienność popytu i podaży oraz konsekwencje dla inwestorów i gospodarstw domowych. Względnie podlega także rola polityki monetarnej i fiskalnej w kształtowaniu sytuacji na rynku, a także wpływ globalnych trendów ekonomicznych i ich przełożenie na lokalne warunki rynkowe.

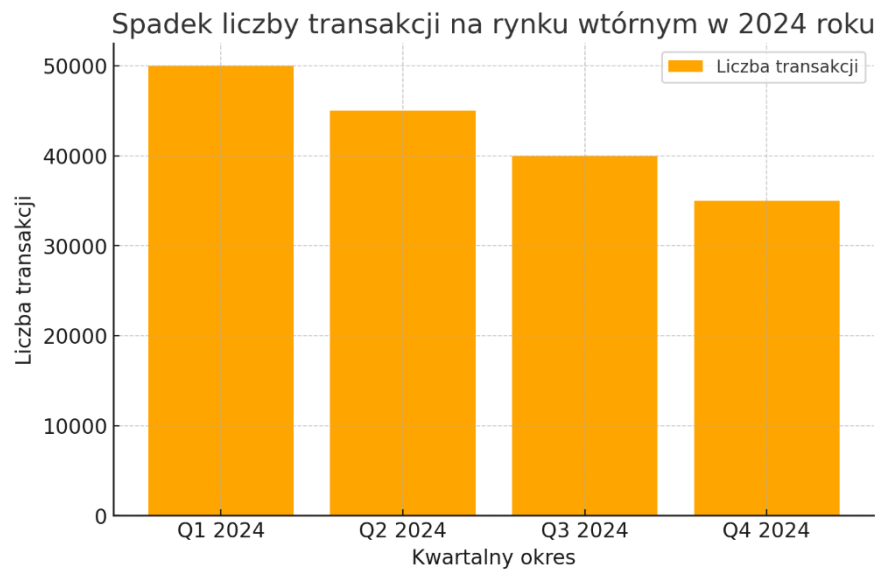
Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, w drugim kwartale 2024 roku odnotowano wzrost cen lokali mieszkalnych na poziomie 17,7% w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim. W segmencie rynku wtórnego wzrost ten wyniósł 16,0%, co wskazuje

na relatywnie mniejszą dynamikę w porównaniu z rynkiem pierwotnym. Główne czynniki determinujące eskalację cen obejmowały presję inflacyjną, wzrost kosztów materiałów budowlanych, a także ograniczoną podaż mieszkań w segmentach o najwyższej atrakcyjności inwestycyjnej. Warto podkreślić, że czynnikami pośrednio wpływającymi na ceny były również zmiany demograficzne, migracje ludności oraz zmieniające się wzorce konsumpcji mieszkaniowej.



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, raport "Ceny Lokali Mieszkalnych w 2024 roku".

Pomimo wzrostu wartości nieruchomości, liczba transakcji na rynku wtórnym uległa znaczącej redukcji. W pierwszych jedenastu miesiącach 2024 roku odnotowano spadek sprzedaży o 26% względem analogicznego okresu 2023 roku. Kluczowe determinanty tego trendu obejmują restrykcyjną politykę kredytową banków komercyjnych, wysokie stopy procentowe oraz niepewność ekonomiczną, skłaniającą potencjalnych nabywców do odraczania decyzji inwestycyjnych. Ponadto, analizując transakcje w poszczególnych regionach kraju, można zauważyć, że najbardziej dotknięte spadkiem sprzedaży były miasta o średniej wielkości, gdzie popyt w dużej mierze był zależny od zdolności kredytowej nabywców.



Źródło: *Business Insider Polska, analiza rynku nieruchomości, 2024*

Równoległe do spadku popytu nastąpił znaczący wzrost liczby dostępnych lokali. Na początku grudnia 2024 roku oferta na rynku wtórnym osiągnęła rekordowy poziom 57 tysięcy mieszkań, co oznacza wzrost o 54% względem końca 2023 roku. Struktura tej podaży wskazuje na rosnący udział lokali oferowanych przez inwestorów spekulacyjnych oraz właścicieli indywidualnych, którzy napotkali trudności w utrzymaniu nieruchomości w obliczu rosnących kosztów eksploatacyjnych i podatkowych. Podaż ta nie była równomierna, co oznacza, że w niektórych obszarach liczba ofert wzrosła nawet dwukrotnie, natomiast w prestiżowych lokalizacjach podaż pozostała na stabilnym poziomie.

W obliczu rosnących kosztów kredytów hipotecznych oraz niepewności gospodarczej, kupujący preferowali lokale o mniejszej powierzchni, w szczególności kawalerki oraz mieszkania dwu- i trzypokojowe. Jednocześnie obserwowano wzrost zainteresowania starszymi budynkami, zwłaszcza w technologii prefabrykowanej, które w obliczu zawyżonych cen nowych mieszkań oferowały względnie atrakcyjne warunki finansowe. Procesy negocjacyjne stały się bardziej rozbudowane, co wpłynęło na wydłużenie średniego czasu sprzedaży. Coraz większą rolę odgrywały także czynniki ekologiczne, a nabywcy wykazywali rosnące zainteresowanie nieruchomościami o wysokiej efektywności energetycznej i niskim śladzie węglowym.

Analiza trendów wskazuje na wysokie prawdopodobieństwo stabilizacji cenowej w 2025 roku, wynikające z utrzymującego się wysokiego poziomu podaży oraz ograniczonego popytu. Istnieje potencjał do selektywnych korekt cenowych, szczególnie w segmentach mieszkań o dużym metrażu oraz nieruchomości położonych w mniej atrakcyjnych lokalizacjach. Kluczowymi czynnikami kształtującymi przyszłe tendencje pozostaną polityka banku centralnego w zakresie stóp procentowych oraz rozwój sytuacji gospodarczej kraju.

Dodatkowo, można spodziewać się wzrostu znaczenia najmu długoterminowego jako alternatywy dla zakupu mieszkań, co będzie miało istotny wpływ na strategię inwestorów oraz na model funkcjonowania rynku nieruchomości w dłuższej perspektywie.

Rok 2024 był okresem intensywnych zmian na polskim rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych. Wzrost cen mieszkań, przy jednoczesnym ograniczeniu liczby transakcji i zwiększonej podaży, wskazuje na stopniowe przechodzenie rynku w fazę stagnacji. Dalszy kierunek rozwoju tego segmentu będzie determinowany przez czynniki makroekonomiczne, warunki kredytowe oraz zachowania inwestorów i gospodarstw domowych. Warto również zauważyć, że w dłuższym horyzoncie czasowym, strukturalne zmiany w modelu finansowania nieruchomości oraz polityka urbanistyczna mogą wywrzeć dodatkowy wpływ na kształtowanie się trendów na rynku wtórnym.

## 7.2. OPIS LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Gorzów Wielkopolski posiada korzystne uwarunkowania lokalizacyjne dla działalności gospodarczych, w szczególności przemysłowych, których łańcuchy dostaw i sprzedaży bazują na dobrym dostępie do sieci drogowej Europy. Atuty lokalizacyjne Gorzowa Wielkopolskiego polegają m.in. na bliskości Portu Szczecin, a także Berlina i Poznania, położeniu na przecięciu międzynarodowych korytarzy transportowych Nr 5 i Nr 8, przebiegu przez miasto lub w jego bliskości strategicznych przepływów gazu ziemnego Baltic Pipe i LNG, rurociągu naftowego PERN, linii wysokiego napięcia 110/230/400kV oraz wysoko wydajnych sieci światłowodowych i teleinformatycznych. Potencjał lokalizacyjny Gorzowa Wielkopolskiego może się zwiększyć, m. in. ze względu na oczekiwaną modernizację połączeń i sieci kolejowych. Dla rozwoju miasta szczególne znaczenie będzie mieć uruchomienie połączeń kolei dużych prędkości, w szczególności do Szczecina, Poznania, Wrocławia, Bydgoszczy oraz Berlina. W obszarze żeglugi śródlądowej położenie miasta na Międzynarodowej Drodze Wodnej E-70, pozwala na realizację działań polegających na integracji różnych środków transportu. W obszarze ruchu lotniczego lokalizacja Gorzowa Wielkopolskiego ma potencjał do obsługi jednostek wojskowych Skwierzyna, Międzyrzecz i Wędrzyn, oraz ruchu osobowego, kurierskiego i cargo. Atrakcyjność inwestycyjna miasta związana jest nie tylko z jego lokalizacją, ale również z potencjałem demograficznym, dostępnością terenów inwestycyjnych, działalnością Instytucji Otoczenia Biznesu (IOB) oraz opiera się na rozwiniętej już w mieście funkcji przemysłowej. Zainwestowane tereny Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej znajdują się w północno-zachodniej części miasta – podstrefie Gorzów Wielkopolski, która jest najszybciej rozwijającą się polską specjalną strefą ekonomiczną, zarówno pod względem finansowym, jak i terytorialnym. Ponadto w granicach miasta Gorzowa Wielkopolskiego zlokalizowana jest strefa produkcyjno – magazynowa o powierzchni około 650 ha, z czego większość powierzchni jest ciągle niezainwestowana. Natomiast po wschodniej stronie miasta znajdują się tereny po

byłych zakładach ZWCH Stilon, w ramach których obecnie funkcjonuje wiele zakładów z branży chemicznej. Teren ten posiada pełną infrastrukturę techniczną oraz własną boczną koleją. Wyzwania przyszłego rozwoju gospodarczego miasta w dużym stopniu związane są z sytuacją demograficzną i rozwojem innowacji, zwiększających konkurencyjność przedsiębiorców. W mieście działają już innowacyjne i prężnie rozwijające się firmy, choć ten potencjał jest stosunkowo słabo rozpoznany. Posiadane przez miasto atuty do kreowania innowacyjnej gospodarki to, oprócz przedsiębiorców, także uczelnie wyższe i instytucje otoczenia biznesu. W mieście działalność wspierającą biznes prowadzi m.in. Gorzowski Ośrodek Technologiczny Park Naukowo Przemysłowy Sp. z o.o., który realizuje m.in. projekt pod nazwą „Stworzenie w Gorzowie Wielkopolskim inkubatora przedsiębiorczości – Think Tank – stanowiącego platformę wsparcia zawierającą zestaw proinnowacyjnych, profesjonalnych usług dla lubuskich przedsiębiorstw”. Inkubator powstanie przy ul. Targowej 9 w Gorzowie Wielkopolskim, w miejscu dawnego biurowca Ursusa. Warto dodać, iż Gorzowski Ośrodek Technologiczny realizuje również przedsięwzięcia związane z działalnością Centrum Transferu Technologii Środowiskowych w Stanowicach (w gminie Bogdaniec). Ważnymi instytucjami wsparcia biznesu w mieście są także Stowarzyszenie Lubuski Klaster Metalowy, Zachodnia Izba Przemysłowo-Handlowa w Gorzowie Wielkopolskim, Lubuska Organizacja Pracodawców, Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna Podstrefa Gorzów Wielkopolski, Wydział Obsługi Inwestora i Biznesu Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego. Ważną rolę we wspieraniu biznesu pełnią także gorzowskie uczelnie wyższe. Większość badanych gorzowskich przedsiębiorców zauważa, że potencjał do rozwoju innowacji związany jest z czynnikiem ludzkim, ale także sieciami współpracy. Te sieci, z naturalnych względów, sięgają poza granice administracyjne miasta. Przedsiębiorcy, którzy rozwijają działalności gospodarcze wykorzystując innowacje, poszukują wiedzy i wsparcia w jednostkach naukowo-badawczych z całego kraju. Istotną barierą w rozwoju innowacji w Gorzowie Wielkopolskim jest słabość miasta jako ośrodka akademickiego. Próbką przełamania tej bariery są działania prowadzone przez uczelnie wyższe, w tym m.in. projekt Akademii im. Jakuba z Paradyża, dotyczący utworzenia Ośrodka Rozwoju Innowacji i Technologii. Powstaje ono aby podnieść możliwość praktycznej współpracy miasta oraz otoczenia gospodarczego z ośrodkami naukowo-badawczymi oraz aby zapewnić rozwój nowoczesnych technologii w Gorzowie Wielkopolskim. Przedsiębiorcy w mieście z reguły współpracują między sobą, choć ta współpraca ma charakter nieformalny. Wskazują oni na potrzebę koordynacji i uporządkowania wymiarów tej współpracy. Atutem miasta dla gospodarki opartej na usługach jest wspomniana już wielkość miasta, a jednocześnie jego kompaktowy charakter. Pomimo względnie niskich na tle kraju średnich wynagrodzeń, warto zwrócić uwagę na ich rosnący poziom, który może być również istotnym impulsem dla rozwoju firm usługowych w przyszłości. Na tle kraju i regionu Gorzów Wielkopolski cechuje się wysokim poziomem przedsiębiorczości. W 2019 roku na 10 tys. mieszkańców miasta przypadało 1437 podmiotów

wpisanych do rejestru REGON i była to wartość wyższa niż średnia krajowa (1175 podmiotów), wojewódzka (1 158 podmiotów) oraz powiatowa (1 169 podmiotów). Rozwojowi usług nie sprzyja natomiast niska atrakcyjność turystyczna Gorzowa Wielkopolskiego, pomimo tego, że miasto położone jest w przestrzeni o istotnych walorach przyrodniczo krajobrazowych (w sąsiedztwie zlokalizowane są m.in. Pojezierze Drawieńskie, Lubuskie i Myśliborskie, Międzyrzecki Rejon Umocnień, Puszcza Notecka, Park Narodowy Ujście Warty oraz Drawieński Park Narodowy). Specyfika miasta sprawia, że duże znaczenie w generowaniu ruchu turystycznego w mieście może mieć sport.

Analizie poddano rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w mieście Gorzów Wielkopolski, w szczególności w zachodniej części miasta, będących przedmiotem transakcji sprzedaży, które odbyły się na wolnym rynku w latach 2024 – 2025.

Przy prawidłowo funkcjonującym rynku nieruchomości, wartość nieruchomości powinna powoli, ale systematycznie wzrastać.

Dla większości osób najważniejsze cechy to:

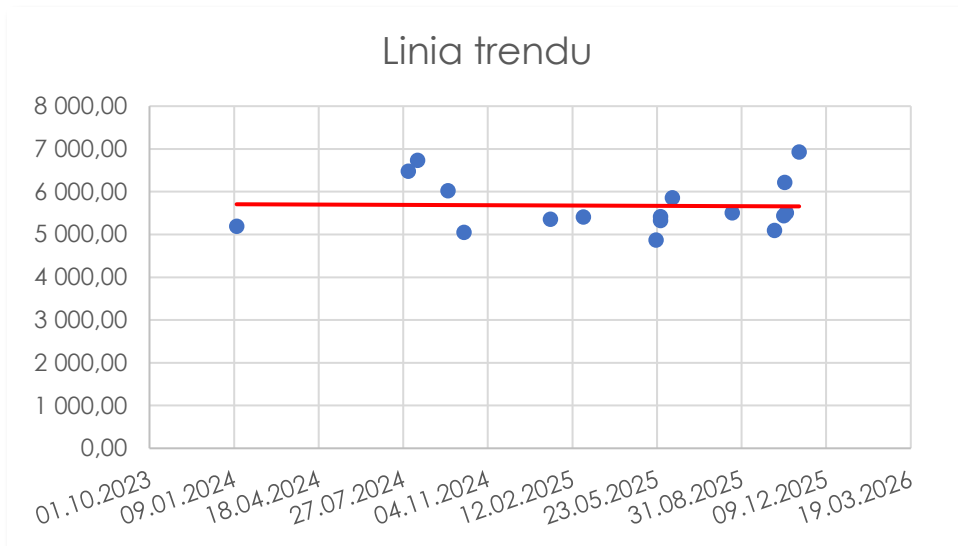
- lokalizacja nieruchomości,
- warunki ekologiczno – przyrodnicze: zieleń, tereny rekreacyjne,
- warunki dojazdu komunikacją miejską i możliwości parkingowe,
- rodzaj i standard sąsiedztwa oraz jego wpływ na prestiż lokalizacji,
- uciążliwości lokalizacyjne: ruch uliczny, hałas, zanieczyszczenie,
- stan zagospodarowania rejonu i otoczenia: sklepy, szkoła, poczta, banki, urzędy, instytucje obsługi mieszkańców.

Przeciętna wartość lokalu mieszkalnego w Gorzowie Wielkopolskim, w ciągu ostatnich miesięcy wyniosła **6 000 PLN/mkw.**

Monitorowano ceny transakcji kupna-sprzedaży, które miały miejsce w ciągu ostatnich 24 m-cy. Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy transakcji dotyczących lokali mieszkalnych położonych na terenie miasta Gorzów Wielkopolski w obrębie Stoneczne. Powierzchnie lokali wynosiły **od 29 mkw. do 56 mkw.**

W celu dokonania analizy badano akty notarialne, nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w warunkach szczególnych.

Obecnie ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości gruntowych na terenie Krosna Odrzańskiego ustabilizowały się. **Na podstawie przeprowadzonej analizy, nie odnotowano wzrost ani spadku cen nieruchomości, tym samym odstąpiono od aktualizacji cen na datę wyceny.**



Zauważalna jest tendencja do coraz większego różnicowania się cen mieszkań ze względu na ich cechy rynkowe. Czynnikiem, który w zasadzie ma najistotniejsze znaczenie dla ceny jest powierzchnia nieruchomości. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania dobrze skomunikowane z centrum miasta. Ponadto, widoczne jest duże zainteresowanie mieszkaniami wybudowanymi w ostatnich 10 latach, a także starszymi, dobrze utrzymanymi. Dużym popytem cieszą się mieszkania o dobrym stanie technicznym oraz co najmniej średnim standardzie wykończenia. Ważnym czynnikiem jest również położenie lokalu w budynku.

Wyceniany lokal znajduje się na ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja, która charakteryzuje się budownictwem z lat 60-tych, budynki niskie – 5 – kondygnacyjne i wieżowce. Atutem jest położenie w pobliżu terenów rekreacyjnych, szkół, przedszkoli, przystanków autobusowych (bardzo dobre połączenie z centrum miasta). Na osiedlu znajduje się wiele parkingów i miejsc postojowych, a także place zabaw, boiska, sklepy osiedlowe i wiele punktów usługowych. Ceny mieszkań kształtują się na poziomie od **4 800 – 7 000 PLN/mkw.** (w zależności od standardu i jakości wykończenia oraz od kondygnacji, na której znajduje się lokal). Najbardziej poszukiwane są mieszkania położone na II i III kondygnacji tj. na I i na II piętrze. Ludzie starsi preferują parter, natomiast im wyżej położone jest mieszkanie, tym trudniej je sprzedać.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na IV parterze w X piętrowym budynku z tzw. wielkiej płyty. Składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Budynek dobrze utrzymany.

Obecnie ceny w Gorzowie Wielkopolskim ustabilizowały się. Główna przeszkoda do wzrostu, to większe wymagania kredytowe banków oraz strach ludzi przed braniem zobowiązań finansowych w tak niepewnym czasie. Gorzów Wielkopolski to atrakcyjna lokalizacja: bliskość międzynarodowego lotniska, dostęp do niemieckiego rynku pracy, dodatkowo, niedaleko od naszej granicy planowane są kolejne duże inwestycje generujące kolejne zapotrzebowanie na pracowników.

Badanie wpływu cech oraz obliczenie wag cech nastąpiło z wykorzystaniem korelacji Pearsona.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości lokalowych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

### Cechy rynkowe i ich skala ocen

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Pkt.
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo <b>5%</b>	dobra	Dobra dostępność do środków komunikacji miejskiej i punktów handlowo – usługowych (do 200 m), najbliższe otoczenie budynków ładnie zagospodarowane, zadbane, zieleń, cisza, okna nie wychodzą na ruchliwą ulicę.	2
		średnia	Ograniczona dostępność do środków komunikacji miejskiej, punktów handlowo – usługowych (powyżej 200 m), otoczenie zagospodarowane standardowo, słyszalny hałas uliczny, bliskość ruchliwej ulicy.	1
3.	Stan techniczno-użytkowy <b>40%</b>	bardzo dobry	Budynek nowy do 10 lat, materiały użyte do budowy wysokiej jakości, standard wykończenia budynku na wysokim poziomie.	3
		dobry	Budynek oddany do użytkowania w okresie ostatnich 10-20 lat, materiały użyte do budowy dobrej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie powyżej przeciętnym, lub budynki starsze po kapitalnym remoncie, po termomodernizacji, w dobrym stanie technicznym.	2
		przeciętny	Budynek w przeciętnym stanie technicznym, wymagający remontów, termomodernizacji, wykazujący zużycie pewnych elementów wykończenia. Materiały użyte do budowy przeciętnej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie przeciętnym. Stan deweloperski, surowy, do remontu.	1
4.	Położenie w budynku <b>10%</b>	dobre	Kondygnacja II, III, IV.	2
		przeciętne	Kondygnacja I, V i wyższe.	1
5.	Powierzchnia lokalu <b>10%</b>	mała	Do 40 mkw. (włącznie).	3
		średnia	Od 40 mkw. do 60 mkw. (włącznie).	2
		duża	Od 60 mkw.	1
5.	Atrakcyjność rynkowa <b>35%</b>	duża	Cecha silnie subiektywna. Uwzględnia wszystkie pozostałe, nie ujęte wskazanymi atrybutami cechy nieruchomości np. poziom kształtowania się cen nieruchomości, moda na poszczególne dzielnice, sposób zagospodarowania nieruchomości, dodatkowe udogodnienia/preferencje.	3
		średnia		2
		przeciętna		1

### 7.3. RELACJA MIĘDZY POPYTEM A PODAŻĄ

Generalnie, relacje pomiędzy podażą i popytem oraz poziom obrotów obrazuje liczba zawartych transakcji na przyjętym rynku lokalnym. W skali roku notuje się na lokalnym rynku kilkadziesiąt transakcji wolnorynkowych. Największy popyt i najmniejsza podaż dotyczy najbardziej atrakcyjnych terenów możliwych do rozsądnego i atrakcyjnego zagospodarowania. Od kilku lat na terenie miasta Gorzów Wielkopolski obserwuje się tendencje, iż wraz ze wzrostem procesów urbanizacyjnych następuje wzrost zainteresowania mieszkańców możliwością zamieszkania na terenach podmiejskich, pozwalających na

osiągnięcie większej kameralności mieszkania oraz stwarzających dogodniejsze warunki dla rekreacji i wypoczynku. Postępujące uzbrojenie terenu, realizacja lokalnych układów komunikacyjnych powoduje stały wzrost cen okolicznych gruntów oraz eskalację oczekiwań właścicieli, co do przyszłych zysków związanych z ich sprzedażą. Znajduje to zdecydowane odbicie na rynkach lokalnych. Coraz mniej wolnych terenów, a co za tym idzie coraz wyższe ceny pozyskiwania gruntów nie odstrasza już inwestorów, tak jak miało to miejsce jeszcze w niedalekiej przeszłości. Developerzy zdają sobie sprawę, iż przy obecnych relacjach popytu i podaży na rynku są w stanie sprzedać nieruchomości po znacznie wyższych cenach niż kiedyś.

## VIII. SPOSÓB WYCENY

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu zapisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami Art. 151. 1. wartość rynkowa nieruchomości jest definiowana jako 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 znajdując się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z artykułem 154 (ust. 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowanie nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze metodą porównywania parami**, biorąc do analizy nieruchomości podobne w zakresie prawnym, cech fizycznych i lokalizacji.

Według art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta 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”.

Według § 4 ust. 1 Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii w sprawie wyceny nieruchomości: „1. 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.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.”

**Podejście porównawcze** stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie

aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. mkw. powierzchni gruntu, mkw. powierzchni budynku, m<sup>3</sup> kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

#### **Metoda porównywania parami**

Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

#### **Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:**

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych;
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką;
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;

- przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań;
- obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek;
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana;
- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu);

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i popytą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

#### **Wartość dla wymuszonej sprzedaży – WRW.**

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową. W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r \times (W_a + W_c)$$

gdzie:

$W_r$  - wartość rynkowa,

$W_a$  - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

$W_c$  - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

## IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Obliczenia dotyczące nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny:

- Do końcowych obliczeń wyselekcjonowano bazę 13 transakcji porównawczych,
- Baza ta charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami,
- Z utworzonego zbioru nieruchomości wybrano trzy najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny,
- Ceny nieruchomości nie zostały zaktualizowane na dzień wyceny,
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto metr kwadratowy nieruchomości.

**Zestawienie transakcji porównawczych:**

Lp	Data transakcji	Miasto/ miejscowość	Lokalizacja (ulica)	Pow. lokalu [m <sup>2</sup> ]	Kond.	Cena nieruchom. lok. [zł]	Cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> [zł]
1	12.01.2024	Gorzów Wielkp.	Konstytucji 3 Maja	48,1	11	250 000,00	5 197,51
2	02.08.2024	Gorzów Wielkp.	Konstytucji 3 Maja	29,3	6	190 000,00	6 484,64
3	13.08.2024	Gorzów Wielkp.	Konstytucji 3 Maja	48,1	11	324 000,00	6 735,97
4	18.09.2024	Gorzów Wielkp.	Konstytucji 3 Maja	43,17	2	260 000,00	6 022,70
5	25.02.2025	Gorzów Wielkp.	Gwiaździsta	47,5	10	257 000,00	5 410,53
6	17.01.2025	Gorzów Wielkp.	Gwiaździsta	37,3	11	200 000,00	5 361,93
7	22.05.2025	Gorzów Wielkp.	Gwiaździsta	47,2	1	230 000,00	4 872,88
8	27.05.2025	Gorzów Wielkp.	Konstytucji 3 Maja	56,3	6	305 000,00	5 417,41
9	27.05.2025	Gorzów Wielkp.	Konstytucji 3 Maja	56,3	4	300 000,00	5 328,60
10	20.08.2025	Gorzów Wielkp.	Konstytucji 3 Maja	56,3	3	310 000,00	5 506,22
11	09.10.2025	Gorzów Wielkp.	Gwiaździsta	37,3	4	190 000,00	5 093,83
12	23.10.2025	Gorzów Wielkp.	Gwiaździsta	47,2	5	260 000,00	5 508,47
13	07.11.2025	Gorzów Wielkp.	Konstytucji 3 Maja	56,3	6	390 000,00	6 927,18
			<b>max</b>	<b>56,30</b>		<b>390 000,00</b>	<b>6 927,18</b>
			<b>min</b>	<b>29,30</b>		<b>190 000,00</b>	<b>4 872,88</b>
			<b>średnia</b>			<b>266 615,38</b>	<b>5 682,14</b>

**Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami**

Lp.	Cecha	nieruchomość wyceniana	nieruchomość A	nieruchomość B	nieruchomość C
1.	Lokalizacja	2	2	2	2
2.	Powierzchnia	2	2	2	3
3.	Kondygnacja	1	1	1	1
4.	Stan tech. uż.	1	2	2	2
5.	Atrakcyjność rynkowa	2	2	2	2

Tabela porównawcza:

Lp.	Rodzaj cechy, atrybut porównawczy	Ocena	Procentowy wpływ na ceny	Zakres kwotowy [zł]	Nieruchomość podlegająca wycenie	Obiekty porównawcze						
						Nieruchomość A		Nieruchomość B		Nieruchomość C		
						transakcja nr 1		transakcja nr 3		transakcja nr 13		
						ocena	popr. V zł	ocena	popr. V zł	ocena	popr. V zł	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	<i>jedn. cena nieruchom.</i>				?	<b>5 197,51</b>		<b>6 735,97</b>		<b>6 927,18</b>		
	<i>data transakcji</i>		-	-	<b>18.12.2025</b>	12.01.2024		13.08.2024		07.11.2025		
	<i>pow. użytkowa</i>	<b>48,10</b>				48,10	m <sup>2</sup>	48,10	m <sup>2</sup>	56,30	m <sup>2</sup>	
2	<i>lokalizacja i sąsiedztwo</i>	<i>dobra</i> <i>przeciętna</i>	5	102,71	dobra	dobra	0,00	dobra	0,00	dobra	0,00	
3	<i>Stan techniczno-użytkowy</i>	<i>dobry</i> <i>zadowolający</i> <i>przeciętny</i>	40	821,72	przeciętny	zadowolający	-410,86	zadowolający	-410,86	zadowolający	-410,86	
4	<i>powierzchnia użytkowa</i>	<i>mała</i> <i>średnia</i> <i>duża</i>	10	205,43	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	średnia	0,00	
5	<i>kondygnacja</i>	<i>dobra</i> <i>przeciętna</i>	10	205,43	przeciętna	przeciętna	0,00	przeciętna	0,00	przeciętna	0,00	
6	<i>atrakcyjność rynkowa</i>	<i>duża</i> <i>średnia</i> <i>przeciętna</i>	35	719,00	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	średnia	0,00	
7	Suma poprawek / ΔC		100,00	2 054,29	-	-410,86		-410,86		-410,86		
8	Poprawiona cena jedn. nieruchomości [zł/m <sup>2</sup> ]				x	4 786,65		6 325,11		6 516,32		
9	Oszacowana wartość rynkowa jednostkowa -								5 876,03			
10	Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości -								282 637,04			

**Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Aleja  
Konstytucji 3-go Maja 30 m. 46 wynosi:**

$$\underline{W = 5\,876,03 \text{ zł} * 48,10 \text{ mkw.} = 282\,637,04 \text{ zł}}$$

**po zaokrągleniu:**

**283.000,00 PLN**

**Słownie: dwieście osiemdziesiąt trzy tysiące złotych.**

**Wartość dla wymuszonej sprzedaży:**

$$\mathbf{WRW = W_r \times (W_a + W_c)}$$

gdzie:

W<sub>r</sub> - wartość rynkowa,

W<sub>a</sub> - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W<sub>c</sub> - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie 5%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości poziom współczynnika zachęty ustalono na poziomie 10%.

Dla szacowanej nieruchomości:

W<sub>a</sub> = 0,95 (5% obniżenia wartości)

W<sub>c</sub> = 0,90 (10% obniżenia wartości)

$$\mathbf{WRW = 283\,000 \text{ zł} \times 0,85 = 240\,550,00 \text{ zł}}$$

Oszacowana wartość lokalu mieszkalnego dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

**przyjęto WRW = 241 000,00 zł**

**słownie: dwieście czterdzieści jeden tysięcy złotych**

## X. WNIOSKI

Oszacowana wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej, wraz z udziałem w gruncie oznaczonym działką nr 1067, jest wartością rynkową i stanowi „szacunkową kwotę, 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”.

Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi:

- wg stanu na dzień wyceny – 282 637,04 PLN (5 876,03 PLN/mkw.)

mieści się w zakresie  $< C_{min} \div C_{max} >$  przyjętych do obliczeń transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości.

Określona w operacie szacunkowym wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynika zarówno ze stanu rynku nieruchomości jak i indywidualnych cech nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz uwzględnia jej funkcję.

Na rynku lokalnym rozrzut cen transakcyjnych jest bardzo duży. Określona w operacie wartość wynika ze stanu nieruchomości i stanu rynku w konkretnym czasie, może ona ulec zmianie na skutek zmian dotyczących bezpośrednio szacowanej nieruchomości lub zmian na rynku lokalnym. Na datę wyceny rynek nieruchomości w Polsce jest trudno przewidywalny – skutkuje to dużym rozrzutem cen transakcyjnych oraz znacznym spadkiem liczby zawieranych transakcji.

## XI. KLAUZULE:

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnień z nim formy i treści takiej publikacji. Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich

stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

- W kwestiach spornych dokładne obliczenia i przeprowadzone analizy mogą zostać ujawnione w celu potwierdzenia prawidłowych obliczeń.

Zielona Góra, grudzień 2025 r.



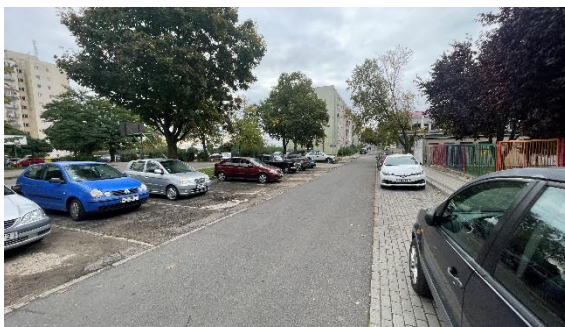
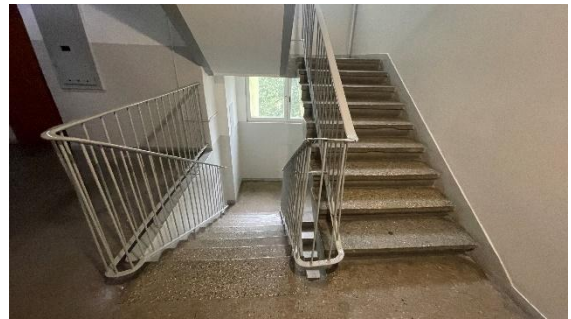
## XII. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 2. Wypis z kartoteki lokali

Załącznik nr 3. Elektroniczny odpis księgi wieczystej

Załącznik nr 4. Polisa ubezpieczeniowa

Załącznik nr 1**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**Budynek i otoczenieKlatka schodowaLokal mieszkalny



Załącznik nr 2

## Wypis z kartoteki lokali

PREZYDENT MIASTA  
GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO  
ul. gen. Władysława Sikorskiego 4  
66-400 Gorzów Wielkopolski

Województwo : LUBUSKIE  
Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI  
Jednostka ewidencyjna : 086101\_1 M. GORZÓW WIELKOPOLSKI  
Obręb : 0006 SŁONECZNE

Nr kancelaryjny : WKG-III.6621. 2043 .2025

## WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

z dnia: 12.12.2025

Nr pozycji kartoteki lokali: KL.1067;1

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Pole pow. [m2] użytk. / przynależ.	Nr KW lub inny dok.
46	GORZÓW WIELKOPOLSKI; ALEJA KONSTYTUCJI 3 MAJA 30/46	Mieszkalny	48,10	GW1G/00092583/5
Id. lokalu : 086101_1.0006.1067.1_BUD.46_LOK Numer adresowy: 46 Numer kondygnacji na której znajduje się gł. wejście do lok.: 5 Nr jednostki rejestrowej gruntu: G.1960 Nr jednostki rejestrowej budynku: Nr jednostki rejestrowej lokalu: L.1502 Pomieszczenia przynależne :				

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 12.12.2025

Sporządził(a): Agata Turkiewicz

Dokument niniejszy jest przeznaczony  
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

12.12.2025

Z up. PREZYDENTA  
MIASTA  
GORZOWA WLKP.  
Starszy inspektor ds.  
obsługi zasobu  
geodezyjnego  
i kartograficznego  
ODGIK

Signed by /  
Podpisano przez:Wioleta Giemziak  
Urząd Miasta  
Gorzowa  
WielkopolskiegoDate / Data: 2025-  
12-12 14:19

Załącznik nr 3

## Elektroniczny odpis księgi wieczystej

10.12.2025, 09:54 GW1G00092583/5

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2025-12-10 09:54  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>				
Nr podstawy wpisu				1
Numer bieżący nieruchomości				1
<b>Lokal</b>				
Nr podstawy wpisu				2, 3, 4
Polożenie (numer paradykawy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				
Lp. 1. 1 LUBUSKIE, M. GORZÓW WIELKOPOLSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI M., GORZÓW WIELKOPOLSKI				
Ulica				
Numer budynku				
Numer lokalu				
AL KONSTYTUCJI 3 MAJA 30 46				
Przeznaczenie lokalu				
LOKAL MIESZKALNY				
Opis lokalu (rodzaj i liczba)				
POKOJ - 2, PRZEDPOKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA - 1				
Kondygnacja				
5,0				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				
Lp. 1. GW1G / 00052281 / 6				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				
TAK				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				
48,1000 M2				
<b>DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>				
Nr podstawy wpisu				2
1 UMOWA O USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, REPERTORIUM A NR 10412/2007, 2007-11-07, NOTARIUSZ URSZULA KOSTULSKA, GORZÓW WLKP.; 2-3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW/GW1G/00016717/07/001, 2007-11-09 10:47:00, 2008-06-30-09.35.46.731753, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
3 WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2007-10-03, PREZYDENT MIASTA GORZÓWA WLKP., GORZÓW WLKP.; 45, GW1G/00052281/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)				

[https://przejrzysta-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_prz/KsiegaWieczyste/lokal/Wydruk](https://przejrzysta-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegaWieczyste/lokal/Wydruk)

10.12.2025, 09:55 GW1G00092583/5

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2025-12-10 09:55  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ</b>				
<b>Spis praw związanych z własnością</b>				
Lp. 1. ---				Nr podstawy wpisu
1				1
Numer prawa				
1				
Rodzaj prawa				
UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU				
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali				
Lp. 1. 9501610 / 1000000000				
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal				
GW1G / 00052281 / 6				
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal				
16				
<b>DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>				
Nr podstawy wpisu				1
1 UMOWA O USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, 10412/2007, 2007-11-07, URSZULA KOSTULSKA, GORZÓW WLKP.; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/miano i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW/GW1G/00016717/07/001, 2007-11-09 10:47:00, 2008-06-30-09.35.46.731753, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				

[https://przejrzysta-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_prz/KsiegaWieczyste/lokal/Wydruk](https://przejrzysta-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegaWieczyste/lokal/Wydruk)

10.12.2025, 09:55 GW1G00092583/5

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2025-12-10 09:55  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ</b>				
<b>Właściciele</b>				
Lp. 1. ---				Nr podstawy wpisu
6				6
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współwłasności)				
Lp. 1. 2 7 /36 ---				
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, MARTYNA HALLA, DARIUSZ, BARBARA, imię matki, PESELI, 00270702448				
Lp. 2. ---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współwłasności)				
Lp. 1. 3 7 /36 ---				
Osoba fizyczna (imię pierwsze nazwisko, imię ojca, WINCENTY HALLA, DARIUSZ, BARBARA, imię matki, PESELI, 03302500034				
Lp. 3. ---				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/wielkość udziału/rodzaj współwłasności)				
Lp. 1. 4 22 /36 ---				
Osoba fizyczna (imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESELI, EWELINA MILENA JARMOLIŃSKA, MIROSLAW, AGNIESZKA, 95032404986				
<b>DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>				
Nr podstawy wpisu				5
5 AKT POŚWIADCZENIA DZIEDZICZENIA, 841/2025, 2025-01-27, BEATA ZWIERNIK ADAMISZYN, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 15 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/miano i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)				
DZ. KW/GW1G/00002046/25/001, 2025-02-13 13:44:00, 2025-02-20-12.43.53.255076, NIE, 13-14 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)				
6 POSTANOWIENIE O STWIERDZENIU NABYCIA SPADKU, I NS 387/19, 2020-09-25, SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM I WYDZIAŁ CYWILNY, GORZÓW WIELKOPOLSKI; 16				

[https://przejrzysta-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_prz/KsiegaWieczyste/lokal/Wydruk](https://przejrzysta-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegaWieczyste/lokal/Wydruk)

10.12.2025, 09:55 GW1G00092583/5

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2025-12-10 09:55  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
<b>BRAK WPISÓW</b>				
Powrót				

[https://przejrzysta-ekw.ms.gov.pl/ekw\\_prz/KsiegaWieczyste/lokal/Wydruk](https://przejrzysta-ekw.ms.gov.pl/ekw_prz/KsiegaWieczyste/lokal/Wydruk)

10.12.2025, 09:55

GW1G000925835

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2025-12-10 09:55

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

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

[Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

**BRAK WPISÓW**

[Powrót](#)

Załącznik nr 4

## Polisa ubezpieczeniowa



# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

### Rzecznawca Majątkowy Maja Hugieli- Więckowska

65-012 Zielona Góra, ul. Oskara Kolberga 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### Nr polisy SRM0019301

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 07/10/2025 - 06/10/2026**

**na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR**

**słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 260.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starczy Spółka Akcyjna dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48

Zielona Góra, grudzień 2025

Rzecznawca Majątkowy  
Maja Hugiel- Więckowska  
Uprawnienia zawodowe nr 7004

### ZESTAWIENIE UDZIAŁU PROCENTOWEGO SKŁADNIKÓW MASY UPADŁOŚCI

W związku z wykonaniem operatu szacunkowego zleconego przez Syndyka masy upadłości Wincentego Halli prowadzonej przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy pod sygn. akt GD1G/GUp-s/423/2024 dotyczącego określenia wartości prawa własności nieruchomości lokalowej położonej w Gorzowie Wielkopolskim, woj. lubuskie, Aleja Konstytucji 3-go Maja 30 m. 46, KW nr GW1G/00092583/5 informuję, że przysługujący upadłemu udział 7/36 w prawie własności w/w nieruchomości został wyceniony na kwotę 55 028 zł wartości rynkowej.

Zgodnie z informacją syndyka poza wymienioną nieruchomością w skład masy upadłości wchodzi jeszcze:

- udział 1/6 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Gorzowie Wielkopolskim, woj. lubuskie, ul. Sportowa 16c m. 9, KW GW1G/00099223/3, którego wartość oszacowano na kwotę 45 667 zł wartości rynkowej;

Informuję, że masa upadłości została wyceniona na łączną kwotę 100 695 zł wartości rynkowej. Stąd wynika, że:

1. udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 7/36 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Gorzowie Wielkopolskim, woj. lubuskie, Aleja Konstytucji 3-go Maja 30 m. 46, KW nr GW1G/00092583/5 wynosi 54,65 %
2. udział procentowy w masie upadłości dot. udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej w Gorzowie Wielkopolskim, woj. lubuskie, ul. Sportowa 16c m. 9, KW GW1G/00099223/3 wynosi 45,35 %

Oświadczam, że niniejsze zestawienie udziału procentowego składników masy upadłości stanowi uzupełnienie oraz integralną część operatu.

