

OPERAT SZACUNKOWY

opinia o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej
Zielonej Górze przy ulicy Drzonków-Rycerska 45



wykonany przez:
Dorotę Galińską
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 7414



Zielona Góra, luty 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 656, o powierzchni 594 m., położona w Zielonej Górze przy ul. Drzonków –Rycerska 45, obręb ewidencyjnym 0045. Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami: -budynek mieszkalny z nadanym nr porządkowym o powierzchni użytkowej 184,84 m² (według własnych pomiarów). -budynek mieszkalny bez nadanego nr porządkowego o powierzchni użytkowej 177,95 m² (według własnych pomiarów) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr ZG1E/00042663/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej są: Wiesław Ossowski (1/1 udział) i Agnieszka Kazimiera Adamczuk-Ossowska (1/1 udział).
Stan na dzień wyceny	<u>Oba budynki mieszkalne są niezamieszkałe na dzień oględzin</u>
Zakres wyceny	Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą nr ZG1E/00042663/7 położoną w granicach działki nr 656 o powierzchni 594m², obręb ewidencyjny 045, gmina M. Zielona Góra, Miejscowość Zielona Góra ul.Drzonków-Rycerska 45, jako przedmiot prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. <u>Uwaga:</u> <u>Na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego</u> <u>gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów: z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na</u> <u>cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów;</u>
Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako podstawy do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, VII GKm 223/20.
Zastosowane podejście, metoda	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 18.02.2021 roku

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 18.02.2021 roku

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 22.12.2020 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 22.12.2020 roku

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	780 700,00 zł /słownie: siedemset osiemdziesiąt tysięcy, siedemset złotych/
Autor operatu	Dorota Galińska Rzecznik Majątkowy Uprawnienia zawodowe nr 7414 

SPIS TREŚCI

1.Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	5
1.1.Przedmiot wyceny.....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. Określenie celu wyceny	5
3.Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	5
3.1.Podstawy formalne.....	5
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3. Materiały pomocnicze.....	6
3.4. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości.....	6
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	7
5.Opis stanu	7
5.1. Stan otoczenia.....	7
5.2. Stan techniczno-użytkowy.....	10
5.3. Stan prawny.....	25
5.4. Dane z rejestru gruntów.....	29
6. Wskazanie przeznaczenia.....	30
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.....	30
8.Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania.....	33
8.1. Rodzaj określonej wartości	33
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	33
9.Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	34
10.Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem.....	40
11. Klauzule i ograniczenia.....	40

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik. 1.1	Wydruk z elektronicznej księgi wieczystej
Załącznik. 1.2	Dokumentacja fotograficzna
Załącznik. 1.3	Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
Załącznik. 1.4	Uproszczony wypis z rejestru gruntów
Załącznik. 1.5	Mapa zasadnicza
Załącznik. 1.6	Wypis z kartoteki budynków

1.Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1.Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 656, o powierzchni 594 m., położona w Zielonej Górze przy ul. Drzonków –Rycerska 45, obrębie ewidencyjnym 0045.

Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami:

-budynek mieszkalny z nadanym nr porządkowym o powierzchni użytkowej 184,84 m² (według własnych pomiarów).

-budynek mieszkalny bez nadanego nr porządkowego o powierzchni użytkowej 177,95 m² (według własnych pomiarów)

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr ZG1E/00042663/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2.Zakres wyceny

Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą nr **ZG1E/00042663/7** położoną w granicach działki nr **656** o powierzchni **594m²**, obręb ewidencyjny 045, gmina M. Zielona Góra, Miejscowość Zielona Góra ul.Drzonków-Rycerska 45, jako przedmiot prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Uwaga:

Na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów: z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów:

2.Określenie celu wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako podstawy do przeprowadzenia czynności komorniczych – opinia w sprawie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, VII GKm 223/20.

3.Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1.Podstawy formalne

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 24.11.2020 r. Zlecający Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, VII GKm 223/20.

3.2. Podstawy materialno-prawne

- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. Z 2020 r. poz. 1740),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 1990, z późniejszymi zmianami),

- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. Poz 1575, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. W sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r.poz.1263),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. z 2020 r. Poz 293, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. O księgach wieczystych i hipotece (tj.Dz.U. z 2019 r. Poz 2204, z późniejszymi zmianami).

3.3. Materiały pomocnicze

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny o charakterze not interpretacyjnych oraz Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,
- „Szacowanie nieruchomości. Rzecznawstwo majątkowe” – pod redakcją Jerzego Dydenki, wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.,
- „System, zasady i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2012 r.,
- „Szacowanie nieruchomości” – Ryszard Cymerman, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami” – Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” - Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, wydawnictwo: POLTEXT, Warszawa 2008 r.,
- „Przykłady wycen nieruchomości” – M. Cyran, J. Krackowski, J. Stachura, Wydanie VIII, wydawnictwo: IDM, Warszawa 2013 r..

3.4. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Informacje przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- Księga Wieczysta nr ZG1E/00042663/7 poprzez elektroniczne księgi wieczyste,
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych, przeprowadzone dnia 18 lutego 2021 roku.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

- Rejestr cen i wartości nieruchomości udostępniony przez stosowny urząd Zielonej Górze,
- Dostępne raporty oraz badania rynku nieruchomości w Zielonej Górze,
- Zbiorcze opracowania analityczne i statystyczne.

4.Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 18.02.2021 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny 18.02.2021 roku

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 22.12.2020 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 22.12.2020 roku.

5.Opis stanu**5.1.Stan otoczenia**

Zielona Góra to jedna z dwóch stolic województwa lubuskiego i siedziba sejmiku wojewódzkiego. Z liczbą mieszkańców szacowaną na około 140 tys. nie należy do największych miast w kraju, jednak z racji położenia w pobliżu granicy niemieckiej oraz stosunkowo niewielkiej odległości od dwóch ważnych ośrodków miejskich, Poznania i Wrocławia, rynek ten jawi się jako całkiem interesujący. Miasto Zielona Góra stwarza pozytywne wrażenie pod względem zagospodarowania przestrzennego. Centrum Zielonej Góry charakteryzuje się zwartą, niską zabudową kamieniczną, z ciekawymi przykładami architektury przełomu XIX i XX wieku. Wokół centrum znajdują się osiedla wybudowane w technologii tzw. „wielkiej płyty”, które z pewnością nie dodają miastu uroku. Przedmieścia skupiają zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz nowe projekty deweloperskie pojawiające się na tym rynku. Charakterystyką tych ostatnich jest znaczący udział terenów zieleni. Jak sama nazwa wskazuje, w Zielonej Górze jest naprawdę zielono: lasy stanowią około 43% powierzchni miasta.

Wyceniana nieruchomość położona jest w Drzonkowie. Do dnia 31.12.2014 r. Drzonków było samodzielną wsią wchodzącą w skład gminy wiejskiej Zielona Góra. W dniu 1 stycznia 2015 r. Drzonków, wraz z pozostałymi sołectwami dawnej gminy, zostało włączone w skład miasta Zielona Góra. Od 02.01.2015 r. Drzonków jest częścią nowo utworzonej dzielnicy - Nowe Miasto.

Dzielnica Nowe Miasto położona jest w centralnej części województwa lubuskiego. Posiada kształt odwróconej litery C okalając od północy, wschodu i południa miasto Zieloną Górę.

Ponadto dzielnica Nowe Miasto graniczy:

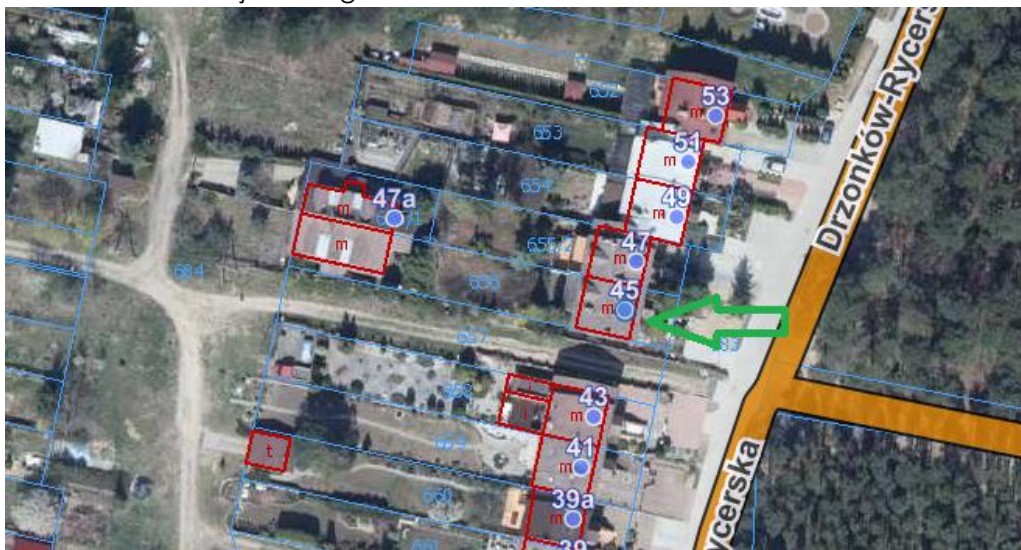
- od północy z gminą Sulechów,
- od wschodu z gminą Zabór,
- od południa z gminami Otyń i Kozuchów oraz Nowogród Bobrzański,
- od zachodu z gminami Czerwieńsk i Świdnica.

Lokalizacja Drzonków



źródło: <https://www.google.com/maps/>

Lokalizacja szczegółowa



źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w odległości ok 9 km od ścisłego centrum miasta Zielona Góra. W otoczeniu nieruchomości występuje podobna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w sąsiedztwie duża ilość terenów zielonych. 1 km od omawianego terenu znajduje się Wojewódzki Ośrodek Sportu i Rekreacji, w Drzonkowie znajduje się również żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa, poczta, Kościół, przystanki komunikacji miejskiej MZK, apteka, salon kosmetyczny, pizzeria, restauracja, sklepy spożywcze i inne punkty usługowo-handlowe. Lokalizacja średnio atrakcyjna.

Autobusowy przystanek komunikacji miejskiej MZK znajduje się w odległości ok. 400 m. od przedmiotowej nieruchomości.

Stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest numerem ewidencyjnym działki 656 o powierzchni 594 m². Posiada kształt wydłużonego prostokąta, teren płaski. Działka po stronie wschodniej zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinnym, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, w zabudowie szeregowej, jest to skrajny szereg, a po stronie zachodniej zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinnym, dwukondygnacyjnym w zabudowie bliźniaczej. Elementy drewniane obu budynków wymagają pilnego remontu. Komunikacja między budynkami odbywa się chodnikiem wewnętrznym. Pozostała część działki wykorzystywana jest jako przydomowy ogród i teren rekreacyjny. Działka jest ogrodzona. Aktualnie działka wymaga renowacji, jest zaniedbana, od dłuższego czasu niepielęgnowana. Wymaga odnowienia zieleni oraz usunięcia nadmiernie wyrosniętych drzew i krzewów.

Nieruchomość ogrodzona trwałym ogrodzeniem, słupki wykonane z cegły ceramicznej, cokół betonowy zakończony cegłą ceramiczną, przęsła – sztachety drewniane. Od strony ul.Rycerskiej urządzony zostało miejsce parkingowe ok 120 m².

Grunt uzbrojony w sieć elektryczną, wodę z sieci miejskiej, kanalizacja sieć miejska, gazową.

UWAGA

Właściciel nie przedstawił dokumentacji projektowej, brak możliwości weryfikacji powierzchni użytkowej budynków.

Widok na działkę



źródło: <http://mapy.geoportal.gov.pl>

Dojazd

Dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni z kostki betonowej, jest to droga o niewielkim natężeniu ruchu drogowego. Dojazd i dojście do drugiego budynku bez nadanego numeru porządkowego może odbywać się drogą oznaczoną nr działki ewidencyjnej 684 – jest to droga gminna nieutwardzona.

Opracowanie własne- dojazd do nieruchomości



5.2.Stan techniczno-użytkowy

- **Budynek mieszkalny z nadanym nr porządkowym Drzonków-Rycerska 45**

Konstrukcja i wykończenie w stanie aktualnym:

Opis budynku na podstawie oględzin nieruchomości oraz z powodu braku dokumentacji projektowej niektóre dane przyjęte zostały jako typowe dla budownictwa lat 90-tych.

Budynek mieszkalny to dom dwu-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wybudowany w 1996 roku (według kartoteki budynków). Budynek murowany w zabudowie szeregowej (szereg skrajny).

Dach drewniany dwuspadowy o różnym nachyleniu, pokryty dachówką cementową. Schody betonowe, pokryte płytkami ceramicznymi. Budynek otynkowany tynkiem elewacyjnym w kolorze jasno szarym.

Elementy budynku utrzymane są w stopniu średnim, celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, impregnacji i konserwacji. Brak bieżącej konserwacji powoduje, że elementy drewniane ulegają działaniu warunków atmosferycznych. Wewnątrz budynku na poddaszu oraz salonie widoczne są zawilgocenia na ścianach spowodowane nieszczelnością dachu, w kuchni na ścianie widoczne duże pęknięcia.

Stan techniczny i standard wykończenia budynku oceniono jako średni – do remontu.

Standard wykończenia:

- Stolarka okienna drewniana, okno tarasowe aluminiowe,
- Stolarka drzwiowa drewniana płycinowa z przeszkleniem oraz drewniana pełna, do garażu brama metalowa – uchylna,
- Ściany malowane, w przedpokoju pokryte boazerią, w łazienkach ściany do wysokości ok 1,50 m pokryte płytkami, w kuchni między szafkami kuchennymi płytki,
- Na podłodze w łazienkach, przedpokoju, schodach, kuchni, garażu i kotłowni – terakota, reszta pomieszczeń mieszkalnych – wykładzina,
- W części łazienek brak armatury,
- Z salonu wyjście na taras – bez pokrycia, betonowy,
- Taras nad salonem pokryty papą, bez balustrady,
- Budynek wyposażony jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej : elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa.

Widok na budynek





Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych znajduje się poniżej. Ponieważ właściciel nie dysponował dokumentacją techniczną dokonano szacunkowych pomiarów poszczególnych pomieszczeń budynku. Tu należy zaznaczyć, iż operat szacunkowy nie stanowi inwentaryzacji budowlanej i pomiary są jedynie powierzchniami orientacyjnymi wykonanymi na potrzeby oszacowania. Inwentaryzacja budowlana powykonawcza stanowi odrębne od operatu szacunkowego opracowanie.

Powierzchnię użytkową liczone zgodnie z § 11 ust. 2 pkt b) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r.) który mówi, że: Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

Budynek mieszkalny z nadanym nr porządkowym Drzonków-Rycerska 45

Parter (64,99 m²):

Przedśionek – 2,69 m²

Komunikacja – 8,8 m²

WC – 1,79 m²

Salon – 37,69 m²

Kuchnia – 14,02 m²

Półpiętro (21,93 m²):

Pokój – 6,86 m²

Łazienka – 2,68 m²

Łazienka – 7,12 m²

Łazienka – 2,59 m²

Przedpokój – 2,68 m²

Piętro (46,96 m²):

Pokój – 22,83 m²

Pokój – 16,61 m²

Łazienka- 2,51 m²

Łazienka – 2,26 m²

Przedpokój – 2,75 m²

Drugie Piętro (19,59 m²):

Pokój – 8,45 m²

Łazienka – 4,48 m²
Komunikacja – 6,66 m²

Poddasze (31,37 m²)

Pokój – 31,37 m²

Piwnica (28,32 m²):

Garaż – 16,64 m²

P.gospodarcze – 10,15 m²

Komunikacja – 1,53 m²

POWIERZCHNIA OGÓLNA: 213,16 m²

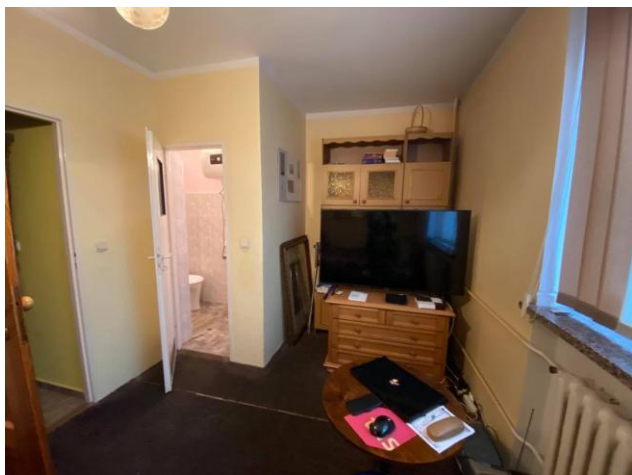
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA : 184,84 m²

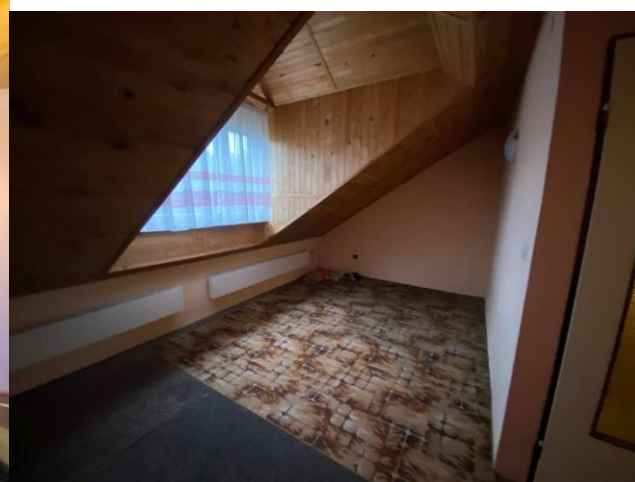
POWIERZCHNIA MIESZKALNA PRZYJĘTA DO WYCENY (bez piwnicy)– 184,84 m²

Widok na wnętrze budynku

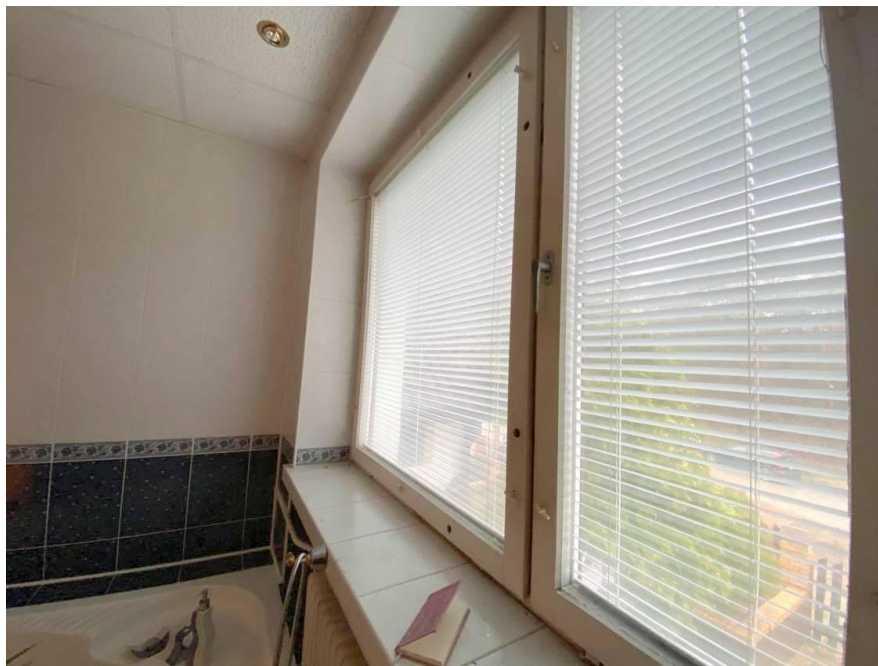


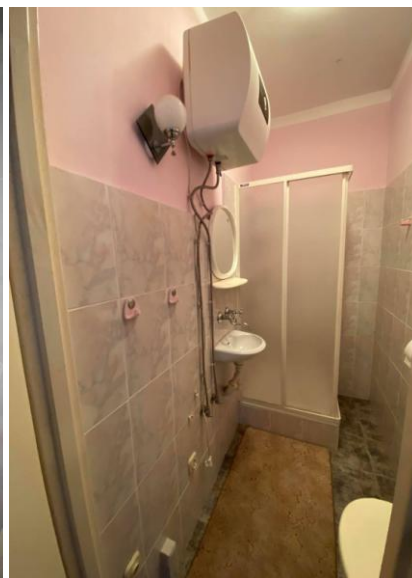






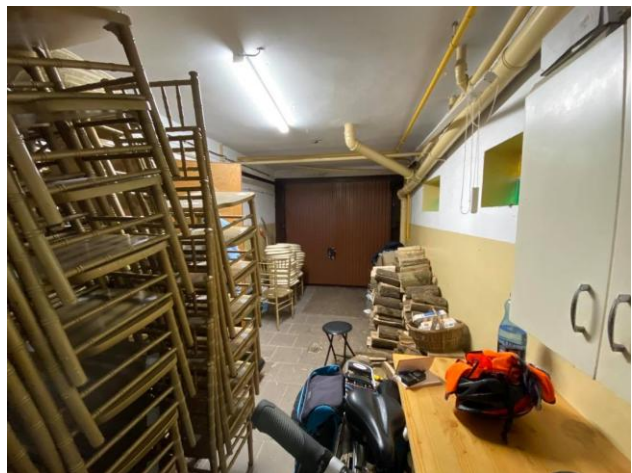








PIWNICA



- **Budynek mieszkalny bez nadanego nr porządkowego**

Konstrukcja i wykończenie w stanie aktualnym:

Opis budynku na podstawie oględzin nieruchomości oraz z powodu braku dokumentacji projektowej niektóre dane przyjęte zostały jako typowe dla budownictwa lat 90-tych.

Budynek mieszkalny to dom dwu-kondygnacyjny, niepodpiwniczony wybudowany w 1995 roku (według kartoteki budynków). Budynek murowany w zabudowie bliźniaczej. Stropy żelbetowe, dach drewniany dwuspadowy pokryty dachówką cementową. Schody betonowe.

Budynek posiada dwa osobne wejścia, wejście na parter oraz osobne wejście po schodach betonowych na pierwsze piętro. Słaba funkcjonalność budynku.

Elementy budynku utrzymane są w stopniu średnim, celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, impregnacji i konserwacji. Brak bieżącej konserwacji powoduje, że elementy drewniane ulegają działaniu warunków atmosferycznych. Wewnątrz budynku widoczne są zawilgocenia na ścianach. Widoczne pęknięcia na ścianie na parterze budynku.

Wejście na parter budynku



Wejście na piętro budynku



Standard wykończenia:

- Stolarka okienna drewniana,
- Na parterze- posadzki betonowe, częściowo pokryte wykładziną PCV a częściowo płytkami,
- Na piętrze – sufity obłożone boazerią drewnianą (w złym stanie), na podłodze mozaika parkietowa (do wymiany), w aneksie kuchennym i łazience położone płytki ceramiczne, na ścianach glazura do wysokości ok. 1,5 m,
- Budynek wyposażony jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej : elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa.
- Stan techniczny i standard wykończenia budynku oceniono jako średni – do remontu.

Zestawienie pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych znajduje się poniżej. Ponieważ właściciel nie dysponował dokumentacją techniczną dokonano szacunkowych pomiarów poszczególnych pomieszczeń budynku. Tu należy zaznaczyć, iż operat szacunkowy nie stanowi inwentaryzacji budowlanej i pomiary są jedynie powierzchniami orientacyjnymi wykonanymi na potrzeby oszacowania. Inwentaryzacja budowlana powykonawcza stanowi odrębne od operatu szacunkowego opracowanie.

Powierzchnię użytkową liczone zgodnie z § 11 ust. 2 pkt b) Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z dnia 27 kwietnia 2012 r.) który mówi, że: Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

Budynek mieszkalny bez nadanego nr porządkowego

PARTER (97,23 m²)

Pomieszczenie 1 - 36,66 m²

Pomieszczenie 2 - 37,33 m²

Kotłownia – 2,36 m²

Wc – 2,55 m²

Korytarz – 5,36 m²

Hol – 12,97 m²

I PIĘTRO (80,72 m²)

Salon – 30,98 m²

Aneks kuchenny – 5,03 m²

Pokój – 15,67 m²

Pokój – 18,92 m²

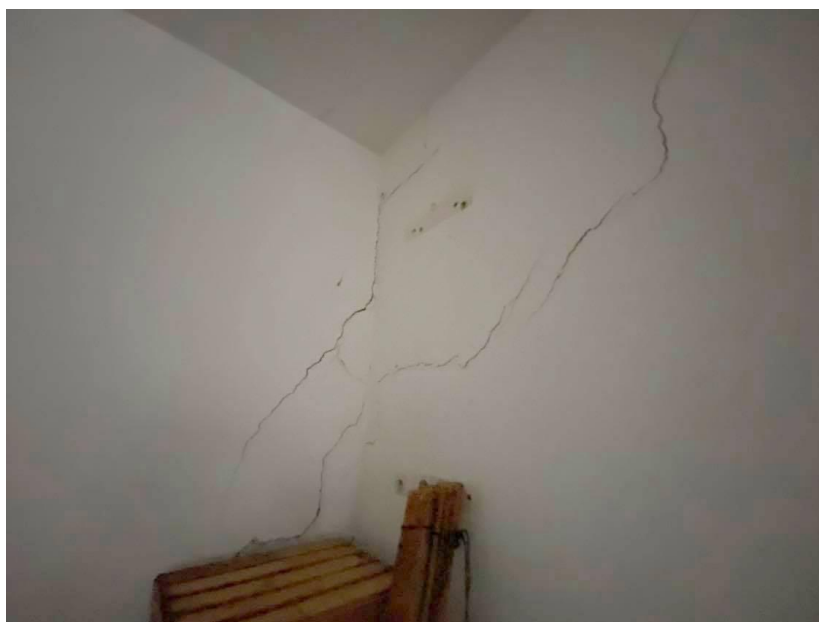
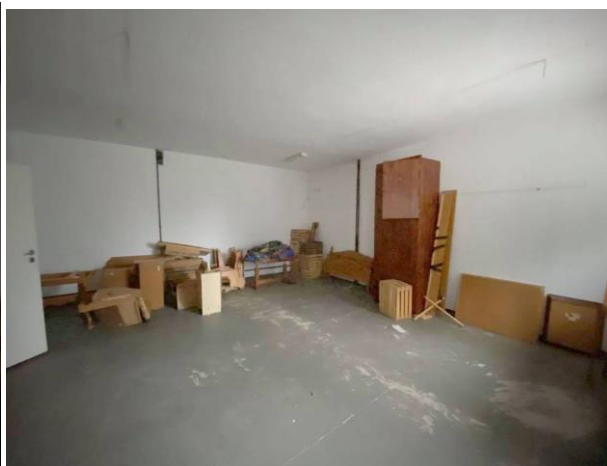
Łazienka – 6,38 m²

Przedpokój – 3,74 m²

POWIERZCHNIA OGÓLNA - 177,95 m²

POWIERZCHNIA MIESZKALNA PRZYJĘTA DO WYCENY - 177,95 m²

Parter



Pierwsze piętro





5.3.Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr ZG1E/00042663/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr ZG1E/00042663/7 na dzień realizacji niniejszej wyceny zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Numer bieżący nieruchomości	1
Działki ewidencyjne	
Lp. 1.	---
Numer działki	656
Identyfikator działki	086201 1.0045.656
Obręb ewidencyjny (numer)	0045
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA
Ulica	DRZONKÓW - RYCERSKA 45
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Obszar całej nieruchomości	0,0594 HA

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Prawo użytkowania wieczystego	
Okres użytkowania	2086-09-22
Sposób korzystania	DZIAŁKA GRUNTU W UŻYTKOWANIU WIECZYSTYM PRZEZNACZONA POD BUDOWĘ DOMU MIESZKALNEGO
Komentarz do migracji	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	0

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	2	1 / 1	---
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba, REGON)	GMINA ZIELONA GÓRA O STATUSIE MIEJSKIM, ZIELONA GÓRA, 970770178			
Użytkownicy wieczystości				
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	WIESŁAW OSSOWSKI, BERNARD, SABINA			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki)	AGNIESZKA KAZIMIERA ADAMCZUK OSSOWSKA, KAZIMIERZ, TEOFIŁA			

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 19649 / 19 - 2019-02-06, 14:20:48

1. 1 DZ. KW. / ZG1E / 2391 / 19 / 1 - 2019-02-06, 14:57:40 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

2. DZ. KW. / ZG1E / 1212 / 08 / 1 - 2008-01-25, 14:30:31

3. DZ. KW. / ZG1E / 11280 / 07 / 1 - 2007-10-09, 14:54:08

4. DZ. KW. / ZG1E / 10797 / 07 / 1 - 2007-09-28, 14:43:12

5. DZ. KW. / ZG1E / 1310 / 06 / 1 - 2006-02-22, 14:49:31

Lp. 1.	---	
Numer wpisu	1	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI.	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE I KM 1403/07
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2364/11
	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE IKM 321/97 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 730/13
	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE IKM 321/97 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1914/07
	Lp. 5.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE IKM 321/97 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 725/17
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	2	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.	

Lp. 3.	---	
Numer wpisu	3	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.	
Lp. 4.	---	
Numer wpisu	4	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.	
Lp. 5.	---	
Numer wpisu	5	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.	
Lp. 6.	---	
Numer wpisu	6	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.	
Lp. 7.	---	
Numer wpisu	7	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.	

Lp. 8.	---	
Numer wpisu	8	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.	
Lp. 9.	---	
Numer wpisu	9	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI.	
Lp. 10.	---	
Numer wpisu	10	
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM159/19	

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej9

DZIAŁ IV-HIPOTEKA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA			
Lp. 1.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	1		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	10000,00 (DZIESIĘĆ TYSIĘCY) ZŁ		
Odsetki (wysokość)	5		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	POŻYCZKA
Inne informacje	NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU P.K.O.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.		POWSZECHNA KASA OSZCZĘDNOŚCI W ZIELONEJ GÓRZE
Lp. 2.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	3		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	300000,00 (TRZYSTA TYSIĘCY) ZŁ		
Odsetki (wysokość)	27		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	KREDYT
Inne informacje	NA WARUNKACH OKREŚLONYCH W ZAŚWIADCZENIU BANKU.		
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		FUNDUSZ S-COLLECT INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY NIESTANDARYZOWANY FUNDUSZ SEKURYTYZACYJNY, WARSZAWA, 01263579800000
Lp. 3.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	4		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	58518,10 (PIĘĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY PIĘCSET OSIEMNAŚCIE 10/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	PODATEK DOCHODOWY WRAZ Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.		DRUGI URZĄD SKARBOWY W ZIELONEJ GÓRZE
Lp. 4.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	5		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	60730,51 (SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY SIEDZEMSET TRZYDZIEŚCI 51/100) ZŁ		
Inne informacje	Z ODSETKAMI ZA ZWŁOKĘ.		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.		ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZ. W ZIELONEJ GÓRZE
Lp. 5.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	7		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	8023,90 (OSIEM TYSIĘCY DWADZIEŚCIA TRZY 90/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ OBJĘTA TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Inne informacje	+ KOSZTY EGZEKUCYJNE + ODSETKI ZWŁOKI.		
Wierzyciel hipoteczny			
Skarb Państwa (nazwa)	Lp. 1.		II URZĄD SKARBOWY W ZIELONEJ GÓRZE
Lp. 6.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	9		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	1978,80 (JEDEN TYSIĄC DZIEWIĘCSET SIEDZIEDZIESIĄT OSIEM 80/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI PODATKOWE
Inne informacje	Z ODSETKAMI.		
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa)	Lp. 1.		GMINA ZIELONA GÓRA
Lp. 7.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	10		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA ZWYKŁA		
Suma (słownie), waluta	216,20 (DWIEŚCIE SZESNAŚCIE 20/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZALEGŁOŚCI PODATKOWE
Inne informacje	Z ODSETKAMI.		
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa)	Lp. 1.		GMINA ZIELONA GÓRA
Lp. 8.	---		
Numer hipoteki (roszczenia)	11		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta	216,20 (DWIEŚCIE SZESNAŚCIE 20/100) ZŁ		
Wierzyciel hipoteczny			
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa)	Lp. 1.		GMINA ZIELONA GÓRA

Lp. 9.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	12
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	216,20 (DWIEŚCIE SZESNAŚCIE 20/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZALEGŁOŚCI PODATKOWE ZA 2005 ROK
Wierzyciel hipoteczny	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba)	Lp. 1. GMINA ZIELONA GÓRA O STATUSIE WIEJSKI, ZIELONA GÓRA
Lp. 10.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	13
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	220,00 (DWIEŚCIE DWADZIEŚCIA) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 ZALEGŁOŚCI PODATKOWE
Wierzyciel hipoteczny	
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (nazwa, siedziba)	Lp. 1. GMINA ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA
Lp. 11.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	14
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta	203570,00 (DWIEŚCIE TRZY TYSIĄCE PIĘCSET SIEDZIEDZIESIĄT) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCE Z NAKAZU ZAPŁATY
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)	Lp. 1. DUNAJ-FINANSE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, WARSZAWA, 015731002, 0000208224
Komentarz do migracji	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	11

Uwaga:

Na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

- z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów;
- z tytułu przekształcenia nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę;
- szczegółowe zasady dotyczące wysokości opłaty, sposobu jej wnoszenia oraz możliwości uzyskania bonifikaty, w tym dla właściciela gruntu będącego przedsiębiorcą, reguluje Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r.

Aktualność wpisów w księdze wieczystej potwierdzono poprzez wgląd do elektronicznych ksiąg wieczystych dostępnych na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości (Podsystem dostępu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych) w dniu 18.02.2021 r.

Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej stanowi załącznik do operatu.

5.4.Dane z rejestru gruntów

Na podstawie danych pozyskanych we własnym zakresie oraz zgodnie z zapisami zawartymi w ewidencji gruntów i budynków przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w następujący sposób:

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW
Jednostka rejestrowa gruntów: 086201_1.0045.G324
WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY
UDZIAŁ:1/1 Gmina lub związek międzygminny: GMINA ZIELONA GÓRA O STATUSIE MIEJSKIM REGON: 971237813
UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1

Ossowski Wiesław rodzice: Bernard, Sabina
Zam. 66-004 Zielona Góra ul.Drzonków-Rycerska 15

Adamczuk-Ossowska Agnieszka rodzice: Kazimierz, Teofila
Zam. 65-001 Zielona Góra Bohaterów Westerplatte 43 m.1

DZIAŁKI EWIDENCYJNE

Ark.mapy	Nr działki ew.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
7	656	Ul.Drzonków-Rycerska 45	Tereny mieszkaniowe	B	Użytku [ha] 0,0594	Działki [ha] 0,0594	ZG1E/00042663/7

Identyfikator działki: 086201_1.0045.656

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0,0594

Uproszczony wypis z rejestru gruntów wraz z mapą stanowią **załącznik do operatu**.

6.Wskazanie przeznaczenia

Na podstawie danych uzyskanych przez rzeczoznawcę wskazano następujące informacje dotyczące przeznaczenia i możliwości zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa działka ewidencyjne objęta jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zielona Góra uchwalonego uchwałą Nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. i zmienionego uchwałą Nr XXX/239/09 z dnia 22 czerwca 2009 r.

Zgodnie ze studium przedmiotowa działka o nr ewidencyjnym 656 leży na terenach o funkcji mieszkalno-usługowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

7.Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych

Ogólne tendencje na rynku mieszkaniowym

Ceny nieruchomości mieszkaniowych w województwie lubuskim są stosunkowo niskie w porównaniu do innych regionów Polski. W województwie lubuskim dwa miasta pełnią rolę ośrodka centralnego województwa. Fakt ten wpływa na rozwój rynku nieruchomości zarówno na północy jak i na południu województwa lubuskiego. Gorzów Wielkopolski (leżący na północy województwa lubuskiego) jest siedzibą wojewody, natomiast Zielona Góra (leżąca na południu województwa lubuskiego) – władz samorządu województwa. Województwo lubuskie jest jedną z najmniejszych jednostek terytorialnych kraju ze słabą gęstością zaludnienia, żyje tu najmniej mieszkańców Polski.

Na ten fakt wpływ ma m.in. znaczne ograniczenie powierzchni zamieszkałej przez najwyższą w kraju lesistość. Zatem jest to województwo o bogatym krajobrazie z dużą ilością zieleni, co pozytywnie wpływa na komfort życia mieszkańców.

W Gorzowie Wielkopolskim w porównaniu do Zielonej Góry rynek nieruchomości mieszkaniowych jest słabiej rozwinięty. Ceny nieruchomości są względnie stałe i niskie, a sama oferta jest skromna i dotyczy głównie mieszkań o małym metrażu. W Zielonej Górze ceny mieszkań za podobne lokale jak w Gorzowie Wielkopolskim są wyższe. Ponadto w Zielonej Górze na rynku dostępne są mieszkania o szerszej rozpiętości powierzchni.

Na rynku nieruchomości w województwie lubuskim można zaobserwować stabilizację cen, a w niektórych miejscowościach trend wzrostowy mieszkań. Wzrosty bądź spadki ceny metra kwadratowego są nieznaczne, bo liczone zaledwie w ułamkach procenta. Obecnie na rynku nie ma przesłanek, które mogłyby wywołać gwałtowny wzrost popytu, a co za tym idzie gwałtowny wzrost cen w bieżącym roku.

Miasto Zielona Góra stwarza pozytywne wrażenie pod względem zagospodarowania przestrzennego. Centrum Zielonej Góry charakteryzuje się zwartą, niską zabudową kamienniczą, ciekawymi przykładami architektury przełomu XIX i XX wieku. Wokół centrum znajdują się osiedla wybudowane w technologii tzw. «Wielkiej płyty», które z pewnością nie dodają miastu uroku. Przedmieścia skupiają zabudowę miejską jednorodinną oraz nowe projekty deweloperskie pojawiające się na tym rynku. Charakterystyką tych ostatnich jest znaczący udział terenów zielonych. Zielona Góra ma charakter miasta mieszkaniowo-usługowo-handlowego.

Na terenie miasta Zielona Góra rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi jest średnio rozwinięty. Występuje tutaj pewna nadwyżka podaży nad popytem nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi zarówno tych wolnostojących jak i w zabudowie szeregowej czy bliźniaczej. Niewątpliwie najmniej elastycznym segmentem rynku nieruchomości, pod względem ruchów cen oraz ilości transakcji jest rynek domów jednorodzinnych. Mały popyt na domy wynika przede wszystkim z niewystarczającej zdolności kredytowej kupujących. Kupując dom trzeba się liczyć z wydatkiem o kilkadziesiąt tysięcy wyższym niż w przypadku zakupu mieszkania. To skutecznie ogranicza liczbę potencjalnych nabywców. Tylko nieliczni stać jest bowiem na własny dom. Z danych banku wynika, że zdecydowana większość kredytobiorców kupuje ostatecznie mieszkanie, najczęściej na rynku wtórnym. Z badań wynika również, że Polacy wolą kupować gotowe mieszkania z drugiej ręki niż od deweloperów w budowie. Rynek wtórny preferuje ponad 67 % potencjalnych nabywców. Natomiast wśród osób zainteresowanych domem już tylko 23% wybierze ofertę z drugiej ręki. Na dodatek tylko co dziesiąty Polak deklaruje, że zakup dokona za gotówkę, ze środków własnych. O wzięciu kredytu na całą wartość inwestycji myśli aż 27%. Na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi, jak również nieruchomości mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej nie zaobserwowano istotnych zmian w popycie oraz znaczących ruchów cenowych w ostatnim czasie.

W celu określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych, za które uznano nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej. Przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnymi, wybudowanym w okresie od 1980 do 2000 roku. Jednostką miary jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Aktualne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej czy szeregowej - budynki wybudowane w latach 1980 do 2000 r. na terenie miasta Zielona Góra kształtują się w przedziale od 1755,32 zł za m² do 4169,66 zł za m². Największym zainteresowaniem cieszą się budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, położone wśród zabudowy mieszkaniowej z dobrym dojazdem drogą utwardzoną, z dobrym dojazdem do centrum miasta. Większym zainteresowaniem cieszą się również budynki mieszkalne, których powierzchnia użytkowa mieści się w przedziale do 140 m². Na zróżnicowanie cen wpływa także standard wykończenia wnętrza, stan techniczny budynku oraz zagospodarowanie działki. Przeciętna cena 1 m² w bazie nieruchomości podobnych wynosi 3051,83 zł.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie miasta Zielonej Góry

Analizie poddano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej wybudowanymi w okresie od 1980 do 2000 r. będące przedmiotem prawa własności położone na terenie Zielonej Góry.

Zbadano transakcje z okresu 24 miesięcy poprzedzających datę sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego.

Ceny nieruchomości na lokalnym rynku są względnie stałe. Na analizowanym rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy zanotowano 9 takich transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych. Ceny nieruchomości podobnych w ciągu ostatnich 24 miesięcy kształtowały się od 330 000 zł do 580 000 zł, cena jednego m² kształtowała się od 1755,32 zł/m² do 4169,66 zł/m², średnia cena wynosiła 3051,83 zł/m².

Z przeprowadzonej analizy rynku wynika, iż średni okres ekspozycji nieruchomości na rynku (tj. od momentu wystawienia oferty do momentu znalezienia nabywcy) wynosi około 12 miesięcy.

Specyfika towaru, jakim jest nieruchomość, powoduje istotne ograniczenia w funkcjonowaniu mechanizmów rynkowych. Nieruchomości są towarem zaspokajającym potrzeby wyższego rzędu, a popyt na nie uzależniony jest od dochodów nabywcy oraz od poziomu cen. Podaż nieruchomości zależy od istniejącego zasobu nieruchomości, przyrostu nowych nieruchomości oraz ubytków. Pojęcie podaży nieruchomości nie może być definiowane ani jako istniejący zasób nieruchomości, ani jako zmiana tego zasobu, lecz jako ilość nieruchomości, dla których poszukiwani są nabywcy, lub najemcy. Zarówno popyt, jak i podaż nie reagują na zmiany cen od razu, lecz przez dłuższy okres czasu. W związku z wysoką niedoskonałością rynku nieruchomości można stwierdzić, iż na rynku tym nie dochodzi do zjawiska równowagi rynkowej.

Reasumując:

Obszar analizy: Miasto Zielona Góra

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej wybudowanymi w okresie od 1980 r. do 2000 r., będącymi przedmiotem prawa własności

Okres monitorowania cen: 24 miesięcy od dnia sporządzenia opracowania

Stopień rozwoju rynku: rynek średnio rozwinięty

Liczba odnotowanych transakcji (24 miesięcy): 9

Zakres odnotowanych cen całkowitych: 330 000 zł – 580 000 zł

Zakres odnotowanych cen jednostkowych: 1755,32 zł/m²– 4169,66 zł/m², cena średnia: 3051,83 zł/m².

Średni okres ekspozycji na rynku: 12 miesięcy

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości ustalono, że do cech rynkowych mających wpływ na ich wartość należy zaliczyć:

- Atrakcyjność lokalizacji,
- Standard wykończenia pomieszczeń,
- Stan techniczny budynku,
- Powierzchnia użytkowa budynku,
- Rodzaj zabudowy,
- Zagospodarowanie działki.

Trend czasowy

Na podstawie własnej analizy rynku oraz analiz przeprowadzonych przez renomowane firmy consultingowe do wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto 0% trend czasowy w skali roku, biorąc pod uwagę zaobserwowane niewielkie wzrosty i spadki cen nieruchomości w krótkich odstępach czasowych.

8.Wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1.Rodzaj określanej wartości

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową. Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

Brzmienie powyższej definicji stanowi ujednolicenie z definicją wartości rynkowej zawartą w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych zmieniający rozporządzenie (UE) nr 648/2012.

Wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia kosztów transakcji kupna–sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2.Wybór podejścia i metody wyceny

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wyceniono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody porównywania parami.**

Z treści wymienionych podstaw prawnych wynikają uwarunkowania istotne dla sposobu określania wartości:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 152.3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

Art. 153.1. 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.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania 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.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 3.1. Określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości.

2. Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwanych cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia

transakcji.

§ 4. 1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen

2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

3. 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.

Metoda porównywania nieruchomości parami jest efektywna dla nieruchomości, dla których istnieje obrót mniej masowy. Nieruchomości wybrane do porównań z nieruchomością wycenianą są stosunkowo mało zróżnicowane co do cech rynkowych i w związku z tym można wprowadzać stosunkowo niewielkie poprawki na stosunkowo niewielkie różnice w cechach rynkowych.

9. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

W wyniku analizy lokalnego rynku do wyliczeń przyjęto bazę transakcji kupna–sprzedaży nieruchomości pochodzących z aktów notarialnych. Odrzucono transakcje o cechach nierynkowych i transakcje niewiarygodne, skrajnie odbiegające od przeciętnych cen rynkowych uzyskiwanych na analizowanym rynku lokalnym. Ze względu na brak stwierdzonych zmian cen kupna – sprzedaży nieruchomości w analizowanym okresie czasu odstąpiono od korygowania cen jednostkowych na datę wyceny z tytułu upływu czasu.

Transakcje nieruchomości gruntowych zabudowanych- podobnych do przedmiotu wyceny

Lp	Data transakcji	Numer Rep.	Adres	Rodzaj zabudowy	Pow. budynku [m ²]	Pow. działki [m ²]	Cena [zł]	cena jedn. [zł/m ²]
1	02.12.2019	7051/2019	Nowy Kisielin-Cisowa	wolnostojący	110,00	560	380 000	3454,55
2	22.05.2020	2111/2020	Winna	wolnostojący	116,20	574	370 000	3184,17
3	20.04.2020	4988/2020	Okreżna	wolnostojący	188,00	1147	330 000	1755,32
4	14.04.2020	1604/2020	Polanka	szereg	182,40	324	580 000	3179,82
5	26.03.2020	1169/2020	Grunwaldzka	szereg	75,60	252	300 000	3968,25
6	12.02.2020	1819/2020	L.Wyczółkowskiego	szereg	139,10	400	580 000	4169,66
7	20.09.2019	5906/2019	Góma	wolnostojący	174,80	442	480 000	2746,00
8	19.08.2019	2736/2019	Chybnów- Jastrzębia	wolnostojący	210	545	480 000	2258,71
9	05.12.2019	7168/2019	Zjednoczenia	wolnostojący	200,00	986	550 000	2750,00

Cena minimalna (C _{min})	Cena średnia (C _{śr})	Cena maksymalna (C _{max})
1755,32 zł/m ²	3051,83 zł/m ²	4169,66 zł/m ²

Obliczenie współczynnika ΔC:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 4169,66 \text{ zł/m}^2 - 1755,32 \text{ zł/m}^2 = 2414,34 \text{ zł/m}^2$$

W oparciu o pozyskane dane dotyczące zawartych transakcji kupna – sprzedaży, szczegółowych informacji uzyskanych z lokalnych agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców i własnych wyliczeń ustalono cechy rynkowe posiadające

cenotwórczy charakter, różnicujące przyjętą do obliczeń bazę nieruchomości podobnych. Ponadto, ustalono udział procentowy atrybutów w wyjaśnianiu zmienności cen nieruchomości podobnych.

Charakterystyka cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie cen transakcyjnych

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	30	Atrakcyjna	Nieruchomości położone wśród zabudowy o podobnym przeznaczeniu, tj. nowe budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług. Nieruchomości położone w atrakcyjnych częściach miasta z bardzo dobrym dojazdem do centrum miasta. Bliskość terenów zielonych. Nieruchomości oddalone od centrum miasta maksymalnie do 5 km.
			Przeciętna	Tereny mniej atrakcyjne, położone wśród zabudowy mieszanej, np. częściowo o podobnym przeznaczeniu tj. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług, a częściowo o innym przeznaczeniu lub Nieruchomości położone wśród zabudowy o podobnym przeznaczeniu, tj. budownictwo mieszkaniowe lecz oddalone od centrum miasta powyżej 5 km. Bliskość terenów zielonych.
			Nieatrakcyjna	Nieruchomości położone wśród zabudowy o innym przeznaczeniu niż budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług (np. usługi, produkcja lub składy i magazyny). Brak terenów zielonych w pobliżu.
2	Standard wykończenia pomieszczeń	15	Dobry	Wnętrze wykończone materiałami dobrej jakości, wymagające odświeżenia lub ewentualnych prac mających na celu podwyższenie standardu
			Średni	Wnętrze wykończone materiałami średniej jakości, wymagające prac remontowych polegających na ogólnym podwyższeniu standardu lokalu (remont łazienki, wymiana podłóg, gładzie gipsowe, malowanie).
			Zły	Pomieszczenia wymagają generalnego remontu.
3	Stan techniczny budynku	20	Bardzo dobry	Budynki w których prowadzi się bieżące naprawy i konserwacje „po remoncie, stan konstrukcji o elewacji bez zastrzeżeń.
			Dobry	Budynki, w których naprawy i konserwacje prowadzone są na bieżąco, lecz tylko w wymaganym zakresie bez generalnego remontu.

			Średni	Budynki wymagające generalnego remontu, z widocznymi śladami zużycia technicznego.
4	Powierzchnia użytkowa budynku	10	Atrakcyjna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 90 m ² do 140 m ² (włącznie)
			Przeciętna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 140 m ² do 180 m ² (włącznie)
			Nieatrakcyjna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 180m ² oraz budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej poniżej 90m ² .
5	Rodzaj zabudowy	15	Zabudowa bliźniacza lub szeregowa	Budynki w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej
			Zabudowa wolnostojąca	Budynki w zabudowie wolnostojącej.
6	Zagospodarowanie działki	10	Atrakcyjne	Działka zadbane, wypielęgnowana w pełni zagospodarowana, ogrodzona, z licznymi nasadzeniami ozdobnymi. Występują elementy małej architektury.
			Przeciętne	Działka zagospodarowana nielicznymi krzewami, częściowo ogrodzona, na działce znajduje się przynajmniej jeden element małej architektury.
			Nieatrakcyjne	Działka porośnięta wyrosniętymi krzewami i trawą, bez urządzonego podjazdu lub bez małej architektury, działka od dłuższego niepielęgnowana.

Zestawienie wag cech rynkowych oraz zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych:

Obliczenie zakresów kwotowych dla poszczególnych cech

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]
1	Lokalizacja	30,00%	724,30
2	Standard wykończenia pomieszczeń	15,00%	362,15
3	Stan techniczny budynku	20,00%	482,87
4	Powierzchnia użytkowa budynku	10,00%	241,43
5	Rodzaj zabudowy	15,00%	362,15

5	Zagospodarowanie działki	10,00%	241,44
	SUMA	100%	2414,34

OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWALNYCH

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe zabudowane, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.

- Budynek mieszkalny z nadanym nr porządkowym Drzonków-Rycerska 45**

Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych, została przedstawiona w poniższej tabeli.

W tabeli określono również wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości poprzez skorygowanie nieruchomości wskazanych jako najbardziej podobne, odpowiednimi poprawkami wynikającymi z różnic atrybutów o charakterze cenotwórczym.

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	Drzonków-Rycerska 45	Nowy Kisielin-Cisowa	Polanka	Chynów-Jastrzębia
Data transakcji	-----	02.12.2019	14.04.2019	19.08.2019
Powierzchnia użytkowa	184,84	110	182,40	210
Cena 1 m ² pow. [zł]	-----	3454,55	3179,82	2159,09
Lokalizacja	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna
		0	0	0
Standard wykończenia pomieszczeń	Zły	Średni	Średni	zły
		-181,08	-181,08	0
Stan techniczny budynku	Średni	Dobry	Dobry	średni
		-241,44	-241,44	0
Powierzchnia użytkowa budynku	Nieatrakcyjna	Atrakcyjna	Nieatrakcyjna	Nieatrakcyjna
		-241,43	0	0
Rodzaj zabudowy	Szereg	Wolnostojący	szereg	Wolnostojący

		- 362,15	0	-362,15
	Nieatrakcyjne	Przeciętne	Przeciętne	Przeciętne
Zagospodarowanie działki		-120,72	-120,72	-120,72
SUMA POPRAWEK [zł]		- 1146,82	-543,24	- 482,87
CENA SKORYG. [zł/m ²]		2307,73	2636,58	1676,22
ŚREDNIA [zł/m ²]		2206,84		
Powierzchnia użytkowa [m ²]		184,84		
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]		407 912,31		

Przyjęto:

407 900 zł

/słownie: czterysta siedem tysięcy, dziewięćset złotych/

- **Budynek mieszkalny bez nadanego numeru porządkowego**

Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych, została przedstawiona w poniższej tabeli.

W tabeli określono również wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości poprzez skorygowanie nieruchomości wskazanych jako najbardziej podobne, odpowiednimi poprawkami wynikającymi z różnic atrybutów o charakterze cenotwórczym.

Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

RODZAJ CECH RYNKOWYCH	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO PORÓWNAŃ		
		A	B	C
Adres	Drzonków-Rycerska	Nowy Kisielin-Cisowa	Polanka	Chynów-Jastrzębia
Data transakcji	-----	02.12.2019	14.04.2019	19.08.2019
Powierzchnia użytkowa	177,95	110	182,40	210
Cena 1 m ² pow. [zł]	-----	3454,55	3179,82	2159,09
Lokalizacja	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna
		0	0	0
Standard wykończenia pomieszczeń	Zły	Średni	Średni	zły
		-181,08	-181,08	0

Stan techniczny budynku	Średni	Dobry	Dobry	średni
		-241,44	-241,44	0
Powierzchnia użytkowa budynku	Przeciętna	Atrakcyjna	Nieatrakcyjna	Nieatrakcyjna
		-120,72	+120,72	+120,72
Rodzaj zabudowy	Szereg	Wolnostojący	szereg	Wolnostojący
		- 362,15	0	-362,15
Zagospodarowanie działki	Nieatrakcyjne	Przeciętne	Przeciętne	Przeciętne
		-120,72	-120,72	-120,72
SUMA POPRAWEK [zł]		- 1026,11	-422,52	- 362,15
CENA SKORYG. [zł/m ²]		2428,44	2757,30	1796,94
ŚREDNIA [zł/m ²]	2327,56			
Powierzchnia użytkowa [m ²]	177,95			

Zgodnie z PKZW NI 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 podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Współczynnik K o wartości poniżej 1 można stosować gdy nieruchomość wyceniana posiada szczególną wadę wykraczającą poza cechy rynkowe. Współczynnik korekcyjny rzeczoznawca określa w oparciu o własną ocenę wpływu zalety lub wady nieruchomości szacowanej na jej wartość. W tym przypadku z uwagi na złą funkcjonalność budynku wyceniający zastosował współczynnik K odzwierciedlający powyższe wady na poziomie 0,90.

Zatem wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej obliczono według wzoru:

$$W = 2327,56 \text{ zł/m}^2 \times 177,95 \text{ m}^2 \times 0,90 = 372\,770,37 \text{ zł}$$

Przyjęto:

372 800 zł

/słownie: trzysta siedemdziesiąt dwa tysiące, osiemset złotych/

- **Łączna wartość nieruchomości**

Budynek mieszkalny bez nadanego numeru porządkowego	407 900,00 zł
Budynek mieszkalny bez nadanego numeru porządkowego	372 800,00 zł
Łączna wartość nieruchomości wynosi:	780 700,00 zł

10.Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 656, obręb 0045 o powierzchni 594 m², położonej w miejscowości Zielona Góra ul.Drzonków-Rycerska 45

na poziomie:

780 700,00 zł

/słownie: siedemset osiemdziesiąt tysięcy, siedemset złotych/

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej będącej przedmiotem prawa własności oszacowana została w oparciu o wiarygodne dane pozyskane z aktów notarialnych i rejestrów cen i wartości nieruchomości prowadzonych przez stosowne urzędy oraz przeprowadzoną analizę rynku lokalnego. Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości odzwierciedla jej stan oraz cechy rynkowe. Tak określona wartość zawiera się w przedziale cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości na rynku lokalnym.

11.Klauzule i ograniczenia

Ogólne założenia przyjęte do wyceny

1. Przyjęto, że prawa do nieruchomości nie są przedmiotem nadzwyczajnych lub nietypowych ograniczeń, obciążeń oraz wydatków. Jeśli na dzień wyceny istnieją jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.
2. Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.
3. Przyjęto, że budynek został wybudowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie prace oraz przebudowy były realizowane zgodnie z prawem.
4. Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.
5. Przyjęto, że budynek posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie. Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części

niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.

6. Przyjęto, że nieruchomość nie jest obecnie zanieczyszczona oraz nie przewiduje się, że nie będzie podlegać zanieczyszczeniu w przewidywalnej przyszłości. Dla celów wyceny nie przeprowadzono badania gruntu oraz żadnych innych badań z tym związanych, w związku z czym nie ma możliwości określenia prawdopodobieństwa jakiegokolwiek zanieczyszczenia.

7. Przyjęto, że nieruchomość nie jest objęta negatywnym wpływem warunków gruntowych, w tym na terenie nieruchomości nie występują stanowiska archeologiczne.

Pozostałe zastrzeżenia

1. Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu wyceny ww. nieruchomości. Z właścicielami ww. nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do ww. nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi – nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.

2. Potwierdzam, że w procesie sporządzenia operatu uwzględnione zostały Wytyczne Banku dotyczące określania wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego dla potrzeb ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności Banku.

3. Niniejsze opracowanie stanowi operat szacunkowy w rozumieniu przepisów prawa w zakresie wyceny nieruchomości, sporządzono je zgodnie z tymi przepisami oraz standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

4. Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.

5. Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.

6. 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 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

7. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.

8. Rzeczoznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym, ani służbowym z właścicielem nieruchomości lub osobami uprawnionymi, nie jest wnioskodawcą, jego małżonkiem, krewnym lub inne o których mowa w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego.

9. Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.

10. Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

Operat szacunkowy wykonała:
Dorota Galińska
Rzecznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 7414



ZAŁĄCZNIK nr 2
dokumentacja fotograficzna

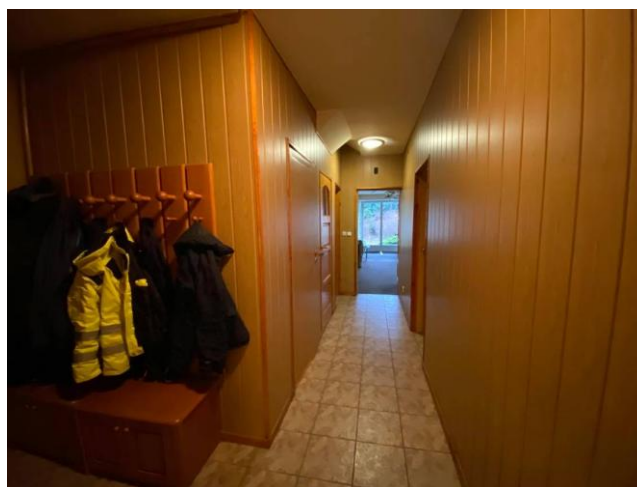
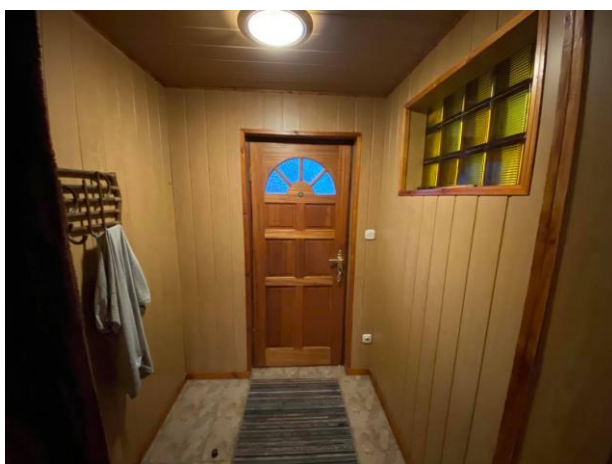
- **Budynek mieszkalny z nadanym nr porządkowym Drzonków-Rycerska 45**

Widok na budynek



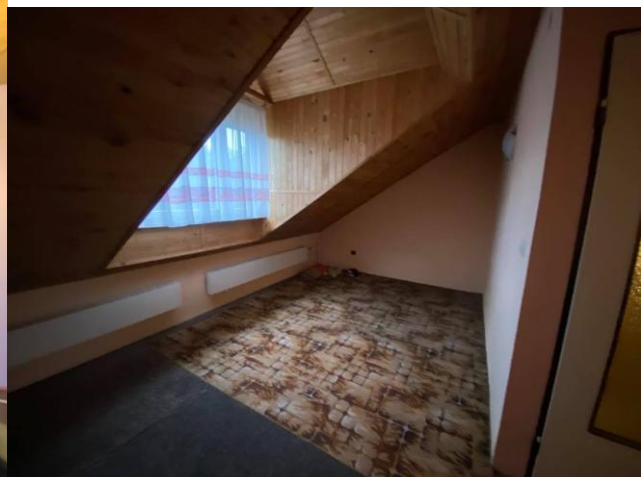


Widok na wnętrze budynku

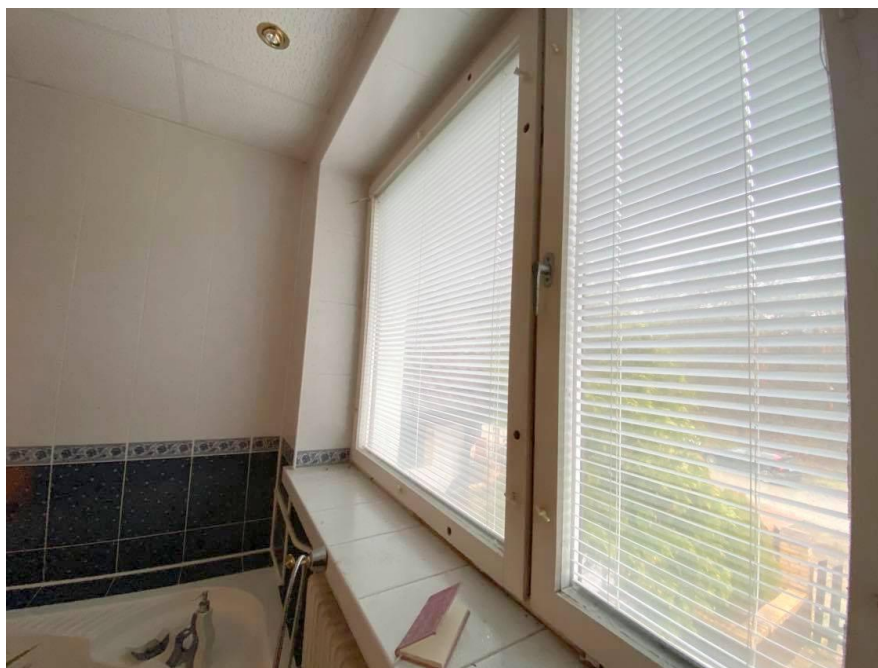


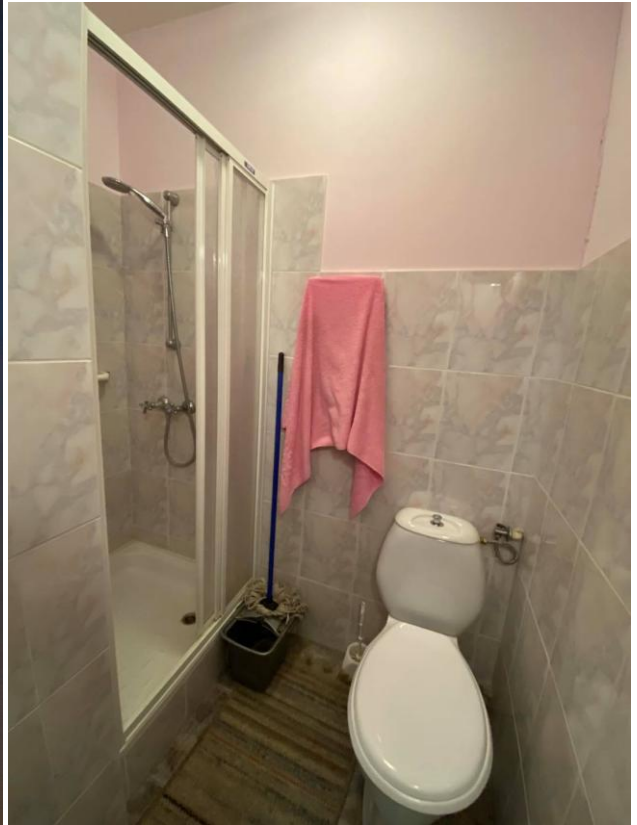














PIWNICA



- **Budynek mieszkalny bez nadanego nr porządkowego**

Wejście na parter budynku



Wejście na piętro budynku



Parter



Pierwsze piętro





Data wystawienia: 04.09.2020 r.

Oświadczenie ubezpieczającego: Oświadczam, że niniejsza umowa ubezpieczenia spełnia moje wymagania i potrzeby przy uwzględnieniu wysokości składki jaką jestem skłonny/a zapłacić. Zawieram ją w wyniku mojej świadomej decyzji.

Pieczęć i podpis pracownika pzu



DOROTA GALIŃSKA
Anna Chudzińska

801 102 102 lub (or) +48 22 566 55 55 pzu.pl
w przypadku awarii lub wypadku (in case of accident)

DSP/O/PZP/pc:100000287932802

801 102 102 pzu.pl

2/2



