

OPERAT SZACUNKOWY

opinia o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej
Zielonej Górze przy ulicy Ochla-Jelenia 1



wykonany przez:
Dorota Galińska
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 7414

Zielona Góra, marzec 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Opis nieruchomości	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 712/19, o powierzchni 0,0764 HA, położona w Zielonej Górze przy ul. Ochla-Jelenia 1, obręb ewidencyjny 0047. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym o powierzchni użytkowej 117,15 m². Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr ZG1E/00071579/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej w całości przysługuje Annie Renacie Jaskulskiej, rodzice:Stanisław, Alicja.
Stan na dzień wyceny	<u>Na dzień oględzin budynek mieszkalny jest zamieszkały.</u>
Zakres wyceny	Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą nr ZG1E/00071579/3 położoną w granicach działki nr 712/19 o powierzchni 0,0764 HA , obręb ewidencyjny 0047, gmina M. Zielona Góra, Miejscowość Zielona Góra ul.Ochla-Jelenia 1, jako przedmiot prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.
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 Km 5315/20.
Data sporządzenia operatu szacunkowego: 08.03.2021 roku Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny: 08.03.2021 roku Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 28.01.2021 roku Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 28.01.2021 roku	
Zastosowane podejście, metoda	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	429 700 zł /słownie: czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy, siedemset złotych/
Autor operatu	Dorota Galińska Rzecznik Majątkowy Uprawnienia zawodowe nr 7414

SPIS TREŚCI

1.Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	4
1.1.Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres wyceny.....	4
2. Określenie celu wyceny	4
3.Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1.Podstawy formalne.....	4
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	4
3.3. Materiały pomocnicze.....	5
3.4. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości.....	5
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	5
5.Opis stanu	6
5.1. Stan otoczenia.....	6
5.2. Stan techniczno-użytkowy.....	8
5.3. Stan prawny.....	22
5.4. Dane z rejestru gruntów.....	24
6. Wskazanie przeznaczenia.....	25
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.....	25
8.Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania.....	28
8.1. Rodzaj określonej wartości	28
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	28
9.Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	29
10.Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem.....	33
11. Klauzule i ograniczenia.....	33

ZAŁĄCZNIKI

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

1.Określenie przedmiotu i zakresu wyceny

1.1.Przedmiot wyceny

Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 712/19, o powierzchni 0,0764 HA, położona w Zielonej Górze przy ul. Ochla-Jelenia 1, obrębie ewidencyjnym 0047.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 117,15 m².

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr ZG1E/00071579/3 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/00071579/3** położoną w granicach działki nr **712/19** o powierzchni **0,0764 HA**, obręb ewidencyjny 047, gmina M. Zielona Góra, Miejscowość Zielona Góra ul.Ochla-Jelenia 1, jako przedmiot prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej.

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 Km 5315/20.

3.Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1.Podstawy formalne

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 26.06.2020 r.

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/00071579/3 poprzez elektroniczne księgi wieczyste,
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych, przeprowadzone dnia 08 marca 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: 08.03.2021 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny 08.03.2021 roku

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 28.01.2021 roku

Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 28.01.2021 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 miejską jednorodziną 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 Zielonej Górze ul.Ochla-Jelenia 1. Do dnia 31.12.2014 r. Ochla była samodzielną wsią wchodzącą w skład gminy wiejskiej Zielona Góra. W dniu 1 stycznia 2015 r. Ochla, wraz z pozostałymi sołectwami dawnej gminy, została włączona w skład miasta Zielona Góra. Od 02.01.2015 r. Ochla 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 Kożuchów oraz Nowogród Bobrzański,
- od zachodu z gminami Czerwieńsk i Świdnica.

Lokalizacja Ochla



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, przy ul.Ochla-Jelenia na Osiedlu Ostoja.

W otoczeniu nieruchomości występuje podobna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w sąsiedztwie duża ilość terenów zielonych. W odległości ok. 1,5 km znajdują się sklepy (dyskont Dino, Chłopska Chata, Słoneczko), kościół, przystanek autobusowy komunikacji miejskiej znajduje się w odległości ok. 150 m. W dzielnicy Ochla gdzie znajduje się wyceniana nieruchomość, znajduje się również Szkoła Podstawowa, Przedszkole Miejskie, muzeum etnograficzne - skansen w Ochli, gdzie odbywają się imprezy okolicznościowe, dożynki, święta oraz festiwale, kąpielisko miejskie trasy spacerowe oraz rowerowa do samego centrum miasta i innych dzielnic.

Stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest numerem ewidencyjnym działki 712/19 o powierzchni 0,0764 HA. Posiada kształt zbliżony do kwadratu ze ściętym rogiem od strony południowo-zachodniej, teren płaski. Działka po stronie wschodniej zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym z poddaszem mieszkalnym, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej. Część działki przeznaczona została na zagospodarowanie rekreacyjne z zielenią niską i średnią. Jest ono połączone z wyjściem z pokoju dziennego.

Ogrodzenie drewniane na podmurówce, brama wjazdowa i furtka drewniane malowane w kolorze ciemny brąz, część działki ogrodzona ogrodzeniem działki sąsiedniej (płotem z paneli betonowych). Wjazd i wejście na działkę znajduje się od strony ulicy o nawierzchni asfaltowej.

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

Widok na działkę



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

Dojazd

Dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą asfaltową ul. Ochla-Jelenia, jest to droga o niewielkim natężeniu ruchu drogowego, bez urządzonych chodników dla pieszych, oświetlona.

dojazd do nieruchomości



5.2.Stan techniczno-użytkowy

Konstrukcja i wykończenie w stanie aktualnym:

Opis budynku na podstawie oględzin nieruchomości oraz dokumentacji projektowej.

Budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym, posadowiony jest w części wschodniej działki, w zabudowie wolnostojącej, ściany konstrukcyjne z bali litych . Wybudowany w 2004 r.

Dom został zaprojektowany jako parterowy z poddaszem mieszkalnym, wykonany na planie krzyża w konstrukcji węglowej z bali litych, gdzie jedno z ramion jest gankiem wejściowym.

Na parterze znajduje się przedsionek, hol z jadalnią, salon z kominkiem, wc,kuchnia, spiżarnia oraz pomieszczenie gospodarcze.

Na poddaszu, częściowo w skosach wygospodarowano dwie sypialnie, łazienkę i garderobę dostępne ze wspólnej galerii.

Ściany parteru w kolorze naturalnego drewna, dach pokryty blachodachówką z posypką, stolarka okienna PCV, podmurówka betonowa.

Budynek wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody z pieca duobiegowego na gaz oraz elektryczną.

Elementy zewnętrzne budynku - celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, impregnacji i konserwacji. Brak bieżącej konserwacji powoduje, że elementy drewniane ulegają działaniu warunków atmosferycznych.

OPIS TECHNICZNY:

- FUNDAMENTY – proste (bez ław fundamentowych) z betonu żwirowego B15 szerokości 30cm posadowione na głębokości 1,0 m poniżej poziomu terenu zbrojone 4 xØ12 na całym obwodzie. Powyżej terenu murowane z bloczków betonowych do poziomu 0,9m powyżej terenu. Wierzch podmurówki izolowane 2 x papą na lepiku.
- ŚCIANY ZEWNĘTRZNE parteru – konstrukcja wieńcowa z bali sosnowych lub świerkowych o grubości min. 16 cm łączona w narożnikach na jaskółczy ogon z ostatekami, a pomiędzy sobą każdy bal łączy się na dybie co 1,3 m w poziomie, lecz nie mniej niż po dwa w każdym. Od środka docieplenie ścian wełną mineralną z wiatro i paroizolacją oraz wykończenie z desek.
- KOMINY – systemowe
- STROP – drewniany na belkach 8x16 co 96 cm
- WIĘŻBA DACHOWA – krokwie 8 x16 oparte na belkach na wręb czołowy przedni kalenicy spięte parami jętek deskowych. Przestrzeń użytkową wykorzystano do 1 m wysokości. Ocieplenie przestrzeni między krokwiowej z 20 cm wełny mineralnej miękkiej paroizolacja z folii poliuretanowej, podbicie z suchego tynku lub desek.
- IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA - 2 x papa na lepiku na poziomie 0,12 m.
- WENTYLACJA GRAWITACYJNA – wywietrzaki dachowe,
- PODBICIE OKAPÓW – deska szalówka gr 2,2 cm

Standard wykończenia:

- Stolarka drzwiowa drewniana z przeszkleniem oraz drewniana pełna,
- Ściany parteru z desek, w salonie jedna ściana z cegły, częściowo pomalowane w części kuchennej i spiżarni, w przedpokoju cegła, w wc ściany pokryte płytkami ceramicznymi, na poddaszu ściany pomalowane, w łazience płytki ceramiczne i tynk ozdobny,
- Na parterze oraz w łazience na poddaszu podłogi wykończone terakotą, na poddaszu podłoga pokryta panelami,
- W salonie znajduje się kominek z uszkodzonymi drzwiczkami,
- W domu grzejniki panelowe, w łazience dodatkowo drabinkowy, pokój na poddaszu kłamtynizowany,

- Schody prowadzące na poddasze - drewniane,
- Z salonu wyjście na taras – pokryty wykładziną,
- Schody wejściowe do domu betonowe – bez pokrycia,
- Budynek wyposażony jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej : elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa.

Widok na budynek









Budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym, posadowiony jest w części wschodniej działki, w zabudowie wolnostojącej, ściany konstrukcyjne z bali litych . Wybudowany w 2004 r.

Powierzchnia użytkowa domu wynosi : 117,15 m² (zgodnie z dokumentacją techniczną)

Podczas wizji na nieruchomości został dokonany pomiar kontrolny i potwierdzono wyżej wskazaną powierzchnię nieruchomości.

DANE LICZBOWE :		dom + ganek + podcienia
Powierzchnia zabudowy	-	97,56 + 8,58 + 15,00 m²
Powierzchnia całkowita	-	135,95 m²
Powierzchnia użytkowa	-	117,15 m²
Kubatura	-	550,00 m³

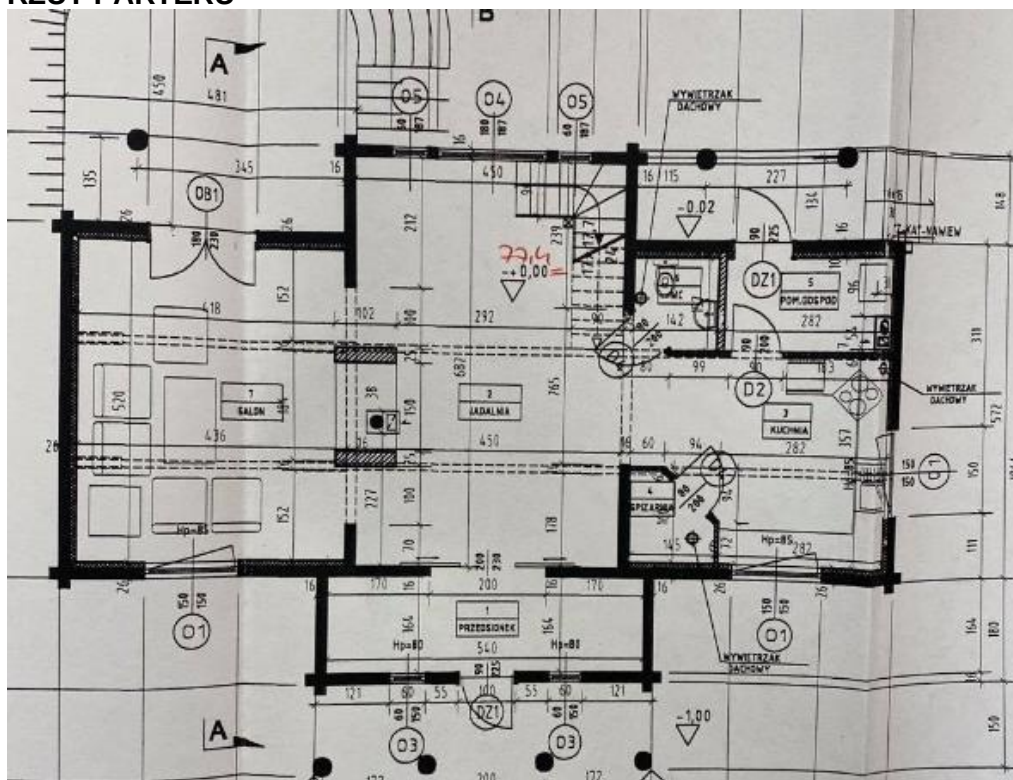
UWAGA !
Powierzchnia użytkowa poddasza policzona została w następujący sposób :
od 1,4 do 2,2m - 50% , powyżej 2,2m - 100%

WYKAZ POMIESZCZEŃ w m2 :**Parter :**

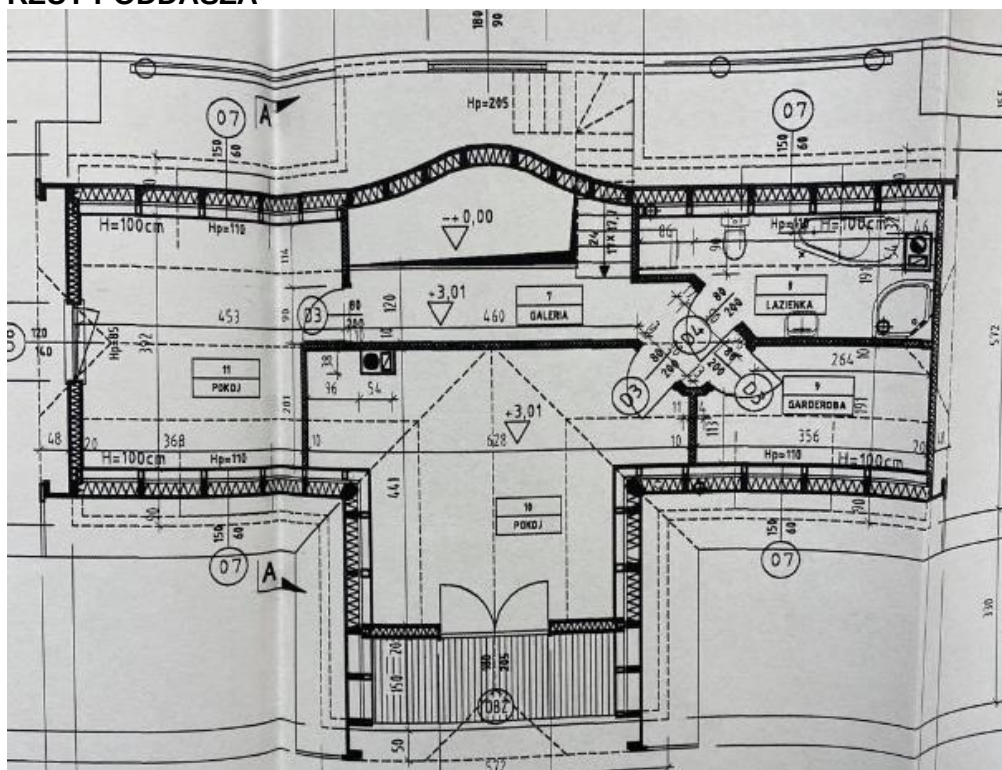
1.	przedsionek	- 8,86
2.	hol z jadalnią	- 26,23
3.	kuchnia	- 13,69
4.	spizarnia	- 1,96
5.	pomieszczenie gospod.	- 4,19
6.	w.c.	- 2,00
7.	salon	- 21,83
razem :		78,76 m2

Poddasze :

	galeria	- 7,27 (7,27)
8.	łazienka	- 3,68 (6,98)
9.	garderoba	- 3,60 (6,38)
10.	pokój / sypialnia	- 14,23 (21,23)
11.	pokój / sypialnia	- 9,61 (15,99)
razem :		38,39 (57,85) m2

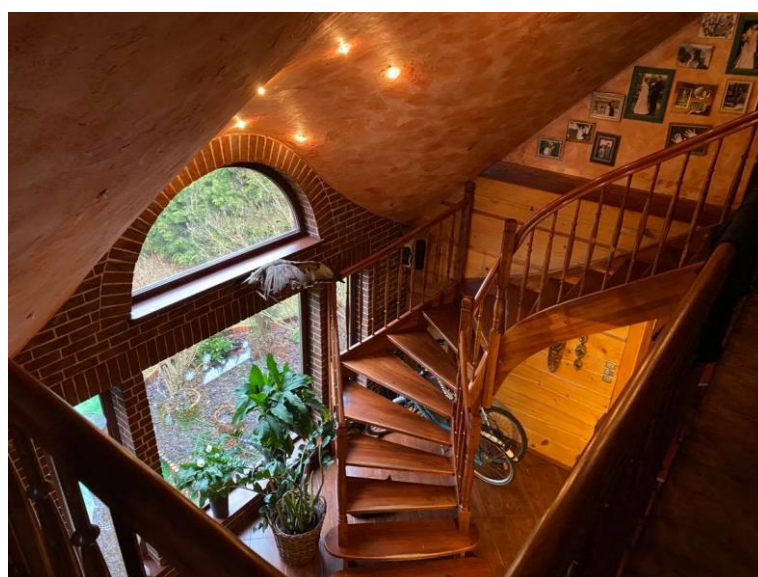
RZUT PARTERU

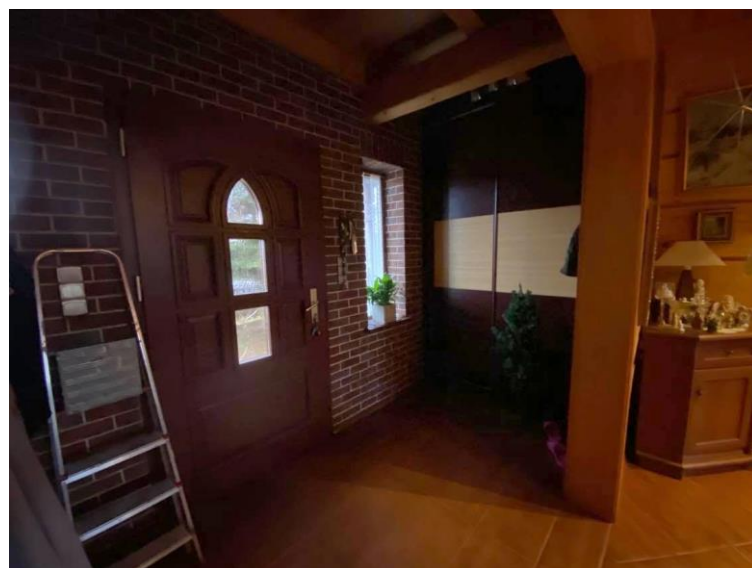
RZUT PODDASZA



Widok na wnętrze budynku

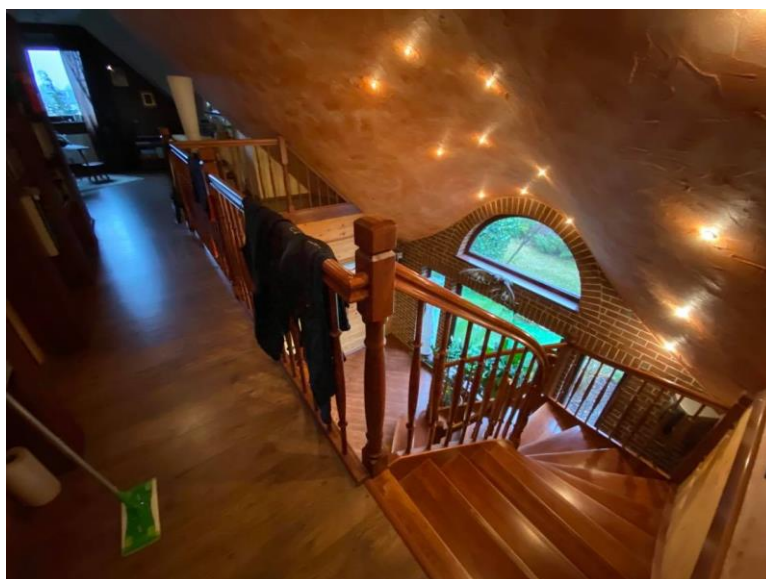
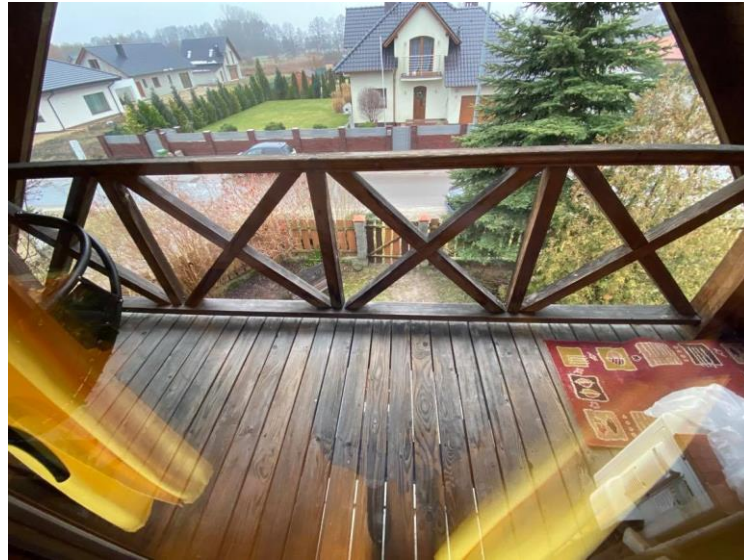














5.3.Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr ZG1E/00071579/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr ZG1E/00071579/3 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	712/19
Identyfikator działki	086201 1.0047.712/19
Obręb ewidencyjny (numer)	0047
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA
Ulica	OCHLA - JELENIA 1
Sposób korzystania	B - TERENY MIESZKANIOWE
Przylączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00069375 / , 0,0764 HA
Obszar całej nieruchomości	0,0764 HA

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Lp. 1.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	ANNA RENATA JASKULSKA, STANISŁAW, ALICJA, 67011805905			

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)

1. REP.C. / KOMO / 117893 / 19 - 2019-07-10, 08:14:00

1.1 DZ. KW. / ZG1E / 17466 / 19 / 1 - 2019-07-10, 12:15:23 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI

p. 1.	---																												
Numer wpisu	1																												
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE																												
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09																												
Rodzaj zmiany	<table> <tr> <td>Lp. 1.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1806/09</td></tr> <tr> <td>Lp. 2.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 511/10</td></tr> <tr> <td>Lp. 3.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1380/10</td></tr> <tr> <td>Lp. 4.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2521/10</td></tr> <tr> <td>Lp. 5.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10, PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 3117/11</td></tr> <tr> <td>Lp. 6.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10, PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2627/11</td></tr> <tr> <td>Lp. 7.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 437/12</td></tr> <tr> <td>Lp. 8.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1122/13</td></tr> <tr> <td>Lp. 9.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 153/16</td></tr> <tr> <td>Lp. 10.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 695/16</td></tr> <tr> <td>Lp. 11.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 808/16</td></tr> <tr> <td>Lp. 12.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 219/17</td></tr> <tr> <td>Lp. 13.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 490/17</td></tr> <tr> <td>Lp. 14.</td><td>DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 637/18</td></tr> </table>	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1806/09	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 511/10	Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1380/10	Lp. 4.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2521/10	Lp. 5.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10, PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 3117/11	Lp. 6.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10, PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2627/11	Lp. 7.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 437/12	Lp. 8.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1122/13	Lp. 9.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 153/16	Lp. 10.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 695/16	Lp. 11.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 808/16	Lp. 12.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 219/17	Lp. 13.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 490/17	Lp. 14.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 637/18
Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1806/09																												
Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 511/10																												
Lp. 3.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1380/10																												
Lp. 4.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2521/10																												
Lp. 5.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10, PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 3117/11																												
Lp. 6.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09, OBECNIE KM 1370/10, PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2627/11																												
Lp. 7.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 OBECNIE KM 1370/10 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 437/12																												
Lp. 8.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1122/13																												
Lp. 9.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 153/16																												
Lp. 10.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 695/16																												
Lp. 11.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 808/16																												
Lp. 12.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 219/17																												
Lp. 13.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 490/17																												
Lp. 14.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 655/09 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 637/18																												

DZIAŁ IV-HIPOTEKA**DZIAŁ IV – HIPOTEKA**

Lp. 1.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	1
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	407913,52 (CZTERYSTA SIEDEM TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET TRZYNAŚCIE 52/100) ZŁ
Odsetki (rodzaj, wysokość)	UMOWNE, 2,96%
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT
Termin zapłaty	2035-05-05
Inne informacje	H/05/02209/CC
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. PTF BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 01273693800000
Lp. 2.	---
Numer hipoteki (roszczenia)	2
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
Suma (słownie), waluta	110988,34 (STO DZIESIEĆ TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET OSIEMDZIESIĄT OSIEM 34/100) ZŁ
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 2,79%
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1. 1 KREDYT
Termin zapłaty	2035-12-05
Inne informacje	UMOWA KREDYTU NR H/05/11683/CC
Wierzyciel hipoteczny	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1. PTF BANK SPÓŁKA AKCYJNA, WROCŁAW, 01273693800000

p. 3.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		2160,70 (DWA TYSIĄCE STO SZEŚCZDZIESIĄT 70/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE, WARSZAWA, 00001775600141	
p. 4.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA KAUCYJNA	
Suma (słownie), waluta		4736,71 (CZTERY TYSIĄCE SIEDZEMSET TRZYDZIESIĄT SZEŚĆ 71/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU SKŁADEK NA FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE, WARSZAWA, 00001775600141	
p. 5.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		5	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		53070,79 (PIĘĆDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE SIEDZEMDZIESIĄT 79/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE NAKAZEM ZAPŁATY
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CORPUS IURIS NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 14166391000000	
p. 6.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		6	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		19643,68 (DZIEWIĘTNĄSCIE TYSIĘCY SZEŚCSET CZTERDZIESIĄT TRZY 68/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚCI OBJĘTE NAKAZEM ZAPŁATY
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	CORPUS IURIS NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, WARSZAWA, 14166391000000	
p. 7.		---	
Numer hipoteki (roszczenia)		7	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA	
Suma (słownie), waluta		1813,10 (JEDEN TYSIĄC OSIEMSET TRZYNAŚCIE 10/100) ZŁ	
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA (PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI - RATY: IV/2014, I - IV/2015, I - IV/2016, I - IV/2017, I - IV/2018), KOSZTY UPOMNIENI, KOSZTY EGZEKUCYJNE
Wierzyciel hipoteczny			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	ZIELONA GÓRA-MIASTO NA PRAWACH POWIATU, ZIELONA GÓRA, 970770178	

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 08.03.2021 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_1.0047.G648							
WŁAŚCICIELE/WŁADAJĄCY							
UDZIAŁ:1/1 Jaskulska Anna Renata rodzice: Stanisław, Alicja PESEL:67011805905 Zam. 66-006 Zielona Góra ul.Ochla-Lisia							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE							
Ark.mapy	Nr działki ew.	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
1	712/19	Ul.Ochla-Jelenia 1	Tereny mieszkaniowe	B	Użytku [ha] 0,0764	Działki [ha] 0,0764	KW71579
Identyfikator działki: 086201_1.0047.712/19							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0,0764							

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 712/19 leży na terenach o funkcji mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

Dnia 30.07.2004 r. została wydana decyzja nr 110 o warunkach zabudowy (RIT/7331.1/110/04) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, na działce nr ewid.712/19 w miejscowości Ochla w gminie Zielona Góra.

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 mieszkaniową jednorodzinną 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.

Wyceniana nieruchomość zabudowana jest budynkiem wykonanym w systemie wieńcowym z bali. Sprzedaż takich nieruchomości na rynku występuje znacznie rzadziej niż nieruchomości zabudowanych budynkiem wybudowanym w technologii tradycyjnej –murowanej. Biorąc pod uwagę obecną technologię, tj., sposób impregnacji drewna, wykończenie, zabezpieczenia przed przenikaniem zimna itp. Należy przyjąć, iż budynki wybudowane z bali od budynków wybudowanych w technologii tradycyjnej odróżniają się przede wszystkim aspektem wizualnym, co nie ma znaczącego wpływu na ich wartość. Analizując rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wybudowanymi po 2000 r., brano pod uwagę wszystkie nieruchomości bez względu na technologie budowy.

W celu określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych, za które uznano nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej. Przeanalizowano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, które zostały wybudowane po 2000 roku. Jednostką miary jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku. Aktualne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, które zostały wybudowane po 2000 r. na terenie miasta Zielona Góra – dzielnicy Nowe Miasto. Ceny kształtują się w przedziale od 3116,83 zł za m² do 5823,93 zł za m². Największym zainteresowaniem cieszą się budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej, położone wśród zabudowy mieszkaniowej z dobrym dojazdem drogą utwardzoną, w odległości do 6 km od centrum miasta Zielona Góra. Większym zainteresowaniem cieszą się również budynki mieszkalne, których powierzchnia użytkowa mieści się w przedziale do 120 m². Na zróżnicowanie cen wpływa także standard wykończenia wnętrza, stan techniczny budynku oraz zagospodarowanie działki. Przeciętna cena 1 m² w bazie nieruchomości podobnych wynosi 4562,52 zł.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie miasta Zielonej Góry

Analizie poddano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej, które zostały wybudowane po 2000 r. będące przedmiotem prawa własności położone na terenie Zielonej Góry – dzielnica Nowe Miasto. 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 7 takich transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych. Ceny nieruchomości podobnych w ciągu ostatnich 24 miesięcy kształtowały się od 400 000 zł do 760 000 zł, cena 1 mkw kształtowała się w przedziale od 3116,83 zł za m² do 5823,93 zł za m², średnia cena wynosiła 4562,52 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 – dzielnica Nowe Miasto

Rodzaj rynku: rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej, które zostały wybudowane po 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): 7

Zakres odnotowanych cen całkowitych: 400 000 zł – 760 000 zł

Zakres odnotowanych cen jednostkowych: 3116,83 zł/m²– 5823,93 zł/m², cena średnia: 4562,52 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,
- Zagospodarowanie działki.

Wpływ takich cech jak:

-powierzchnia działki,

-forma władania,

-przeznaczenie w miejscowym planie/studium,

został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych, toteż cechy te zostały w dalszej analizie pominięte.

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 określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania

8.1.Rodzaj określonej 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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują 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.	Położenie	data transakcji	Numer Rep.	Pow.bud [m ²]	pow. działki [m ²]	cena [zł]	cena jednost. [zł/m ²]	Rodzaj zabudowy
1	Racula-Międzylesie	24.02.2020	692/2020	179,67	604	560 000	3116,83	Wolnostojący
2	Zawada-Truskawkowa	02.04.2020	1287/2020	111,30	700	480 000	4312,67	Wolnostojący
3	Stary Kisielin-Wrzosowa	17.10.2019	7602/2019	162,80	987	760 000	4668,30	Wolnostojący
4	Przylep-Czereśniowa	30.04.2020	5052/2020	110,75	386	645 000	5823,93	Wolnostojący
5	Sucha	09.10.2019	12996/2019	97,32	753	535 000	5497,33	wolnostojący
6	Ochla-Kraszewskiego	07.05.2020	1682/2020	148	686	590 000	3986,49	wolnostojący
7	Ochla-Wilcza 4	06.02.2020	400/2020	88,26	675	400 000	4532,06	wolnostojący

Cena minimalna ($C_{\min}$)	Cena średnia ($C_{\text{śr}}$)	Cena maksymalna ($C_{\max}$)
3116,83 zł/m ²	4562,52 zł/m ²	5823,93 zł/m ²

Obliczenie współczynnika ΔC :

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 5823,93 \text{ zł/m}^2 - 3116,83 \text{ zł/m}^2 = 2707,10 \text{ zł/m}^2$$

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 6 km.
			Przeciętna	Nieruchomości położone wśród zabudowy o podobnym przeznaczeniu, tj. budownictwo mieszkaniowe lecz oddalone od centrum miasta powyżej 6 km. Bliskość terenów zielonych.
			Nieatrakcyjna	Tereny mniej atrakcyjne, położone wśród zabudowy mieszanej, np. częściowo o podobnym przeznaczeniu tj. budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług, a częściowo o innym przeznaczeniu,
2	Standard wykończenia pomieszczeń	20	Wysoki	Wnętrza nowoczesne, w pełni wykończone z bardzo dobrych materiałów, wyposażone w nowoczesne sprzęty, nieruchomości niewymagające żadnych prac remontowych przed zamieszkaniem.
			Średni	Wnętrza, których stan i stopień zużycia wynika z normalnego użytkowania. Wnętrze wykończone materiałami dobrej, jakości, wymagające odświeżenia lub ewentualnych prac mających na celu podwyższenie standardu.
			Niski	Wnętrza wykończone materiałami średniej jakości, wymagające prac remontowych polegających na ogólnym podwyższeniu

				standardu (remont łazienki, wymiana podłóg, gładzie gipsowe, malowanie) lub stan deweloperski.
3	Stan techniczny budynku	25	Bardzo dobry	Elementy budynku są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.
			Dobry	Elementy budynku nie wykazują większego zużycia. Mogą występować nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania, szczególnie mechaniczne. Elementy wymagają konserwacji.
4	Powierzchnia użytkowa budynku	15	Atrakcyjna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej do 120 m ² (włącznie)
			Przeciętna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 120 m ² do 160 m ² (włącznie)
			Nieatrakcyjna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 160m ² .
5	Zagospodarowanie działki	10	Atrakcyjne	Działka zadbana, wypielegnowana w pełni zagospodarowana, ogrodzona trwałym ogrodzeniem z bramą elektryczną i domofonem, z licznymi nasadzeniami ozdobnymi. Występują elementy małej architektury np. Altana, oczko wodne, wiatra,urządzony podjazd, chodniki z kostki itp.
			Przeciętne	Działka zagospodarowana nielicznymi krzewami, częściowo ogrodzona lub ogrodzenie bez elektrycznej bramy, na działce znajduje się przynajmniej jeden element małej architektury.
			Nieatrakcyjne	Działka porośnięta wyrosniętymi krzewami i trawą, bez urządzonego podjazdu lub bez małej architektury.

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%	812,13
2	Standard wykończenia pomieszczeń	20,00%	541,42
3	Stan techniczny budynku	25,00%	676,78

4	Powierzchnia użytkowa budynku	15,00%	406,06
5	Zagospodarowanie działki	10,00%	270,71
	SUMA	100%	2707,10

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.

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	Ochla-Jelenia 1	Zawada-Truskawkowa	Ochla-Kraszewskiego	Ochla-Wilcza
Data transakcji	-----	02.04.2020	07.05.2020	06.02.2020
Powierzchnia użytkowa	117,15	111,30	148	88,26
Cena 1 m ² pow. [zł]	-----	4312,67	3986,49	4532,06
Lokalizacja	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna
		0	0	0
Standard wykończenia pomieszczeń	Średni	Średni	Wysoki	Wysoki
		0	- 270,71	- 270,71
Stan techniczny budynku	Dobry	Dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
		0	- 676,78	-676,78
Powierzchnia użytkowa budynku	Atrakcyjna	Atrakcyjna	Przeciętna	Atrakcyjna
		0	+203,03	0

	Przeciętne	Przeciętne	Atrakcyjne	Przeciętne
Zagospodarowanie działki				
		0	-135,36	0
SUMA POPRAWEK [zł]		0	-879,82	- 947,49
CENA SKORYG. [zł/m ²]		4312,67	3106,67	3584,57
ŚREDNIA [zł/m ²]	3667,97			
Powierzchnia użytkowa [m ²]	117,15			
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]	429 702,69			

Przyjęto:

429 700 zł

/słownie: czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy, siedemset złotych/

10.Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem

Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 712/19, obręb 0047 o powierzchni 764 m², położonej w miejscowości Zielona Góra ul.Ochla-Jelenia 1

na poziomie:

429 700 zł

/słownie: czterysta dwadzieścia dziewięć 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. 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
3. Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
4. Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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