

OPERAT SZACUNKOWY

**OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
OBEJMUJĄCEJ LOKAL MIESZKALNY NR 1
WRAZ Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ,
POŁOŻONEJ W ZIELONEJ GÓRZE PRZY UL. CISOWA 5C**



OPRACOWAŁ:
Dorota Galińska
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 7414

ZIELONA GÓRA, DNIA 16 MARCA 2021 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Zielona Góra, ul. Cisowa 5C m.1
Księga Wieczysta	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 1 posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00089394/1. Nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00065119/6.
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. <u>W w/w księdze wieczystej, jako jedyny właściciel wpisana jest Karolina Rochowicz, córka: Kazimierza i Janiny.</u>
Charakterystyka lokalu	Nieruchomość lokalowa położona na 1 kondygnacji (parter) nadziemnej budynku wielorodzinnego. Lokal składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju o powierzchni użytkowej 33,7 m ² wraz z udziałem wynoszącym 84/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do lokalu przynależy komórka nr 1 o powierzchni 1,5 m ² . Powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego (komórki) wynosi 35,2 m ² . <u>Przedmiotowy lokal mieszkalny obecnie jest zamieszkały.</u>
Lokalizacja	Lokal mieszkalny nr 1 położony jest na Osiedlu Leśnym w budynku przy ulicy Cisowa 5C w Zielonej Górze, w odległości ok. 4,5 km od ścisłego centrum miasta. Osiedle Leśne otoczone jest lasem. Do nieruchomości dojedzie się jedną z głównych ulic w Zielonej Górze – Aleją Wojska Polskiego, która jest ulicą o dużym natężeniu ruchu, dwukierunkową, oświetloną i utwardzoną asfaltem, z chodnikiem (jest to trasa wylotowa do Krosna Odrzańskiego). Ulica Cisowa również jest drogą oświetloną o nawierzchni z kostki polbruk z urządzonym chodnikiem dla pieszych oraz parkingami wzdłuż drogi. Lokalizacja nieruchomości korzystna jest pod względem dostępu do komunikacji miejskiej. 200 m od wycenianej nieruchomości znajduje się pętla autobusowa. W sąsiedztwie występuje zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna. Na Osiedlu Leśnym znajdują się również sklepy spożywcze, Hotel SPA GRAPE TOWN z restauracją Wino i Grono. Na sąsiednim Osiedlu zlokalizowana jest przychodnia zdrowia, markety, poczta, kościół. Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi ulica Cisowa.
Cel oszacowania	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Marcina Krzysztofa Szczepańskiego - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul.Trasa Północna 14, KM 5229/20.
Oszacowana wartość rynkowa	139 200 zł /Słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy, dwieście złotych/
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: — Data sporządzenia wyceny 16.03.2021 r. — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 16.03.2021 r. — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 04.03.2021 r. — Data dokonania oględzin nieruchomości 04.03.2021 r.

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1 PODSTAWA FORMALNA	4
4.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE	4
4.3. MATERIAŁY POMOCNICZE	5
4.4 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH I INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	5
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO	6
6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ	8
6.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA	8
6.4. OPIS BUDYNKU	9
6.5. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO	12
6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	17
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	19
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	20
9. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU	21
9.1. WSTĘP	21
9.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH W ZIELONEJ GÓRZE	21
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	22
10.1. ANALIZA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH Z RYNKU WTÓRNEGO	22
10.2. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ	25
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	26
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	26
13. ZAŁĄCZNIKI	27

1. PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość lokalowa położona na 1 kondygnacji (parter) nadziemnej budynku wielorodzinnego. Lokal składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju o powierzchni użytkowej 33,7 m² wraz z udziałem wynoszącym 84/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do lokalu przynależy komórka nr 1 o powierzchni 1,5 m². Powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego (komórki) wynosi 35,2 m².

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 1 posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00089394/1.

Nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00065119/6.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego numer 1 położonego w Zielonej Górze przy ul. Cisowa 5C o powierzchni użytkowej 33,7 m² wraz z udziałem wynoszącym 84/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do lokalu przynależy komórka nr 1 o powierzchni 1,5 m². Powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego (komórki) wynosi 35,2 m².

3. CEL WYCENY

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla potrzeb sprzedaży w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Pana Marcina Krzysztofa Szczepańskiego - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, KM 5229/20.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 09.11.2021 r. Zlecający Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, **KM 5229/20**.

4.2. 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).

4.3. 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. Kraczkowski, J. Stachura, Wydanie VIII, wydawnictwo: IDM, Warszawa 2013 r..

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH I INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Informacje przekazane przez Zlecniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- Księga Wieczysta lokalu KW nr ZG1E/00089394/1 oraz Księga Wieczysta gruntu KW nr ZG1E/00065119/6 poprzez elektroniczne księgi wieczyste,
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego UCHWAŁA NR LXIX.995.2018RADY MIASTA ZIELONA GÓRA z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Leśny Dwór oraz terenu sąsiadującego w Zielonej Górze.

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,
- Zbiornicze opracowania analityczne i statystyczne.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|---|---------------|
| — Data sporządzenia wyceny | 16.03.2021 r. |
| — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 16.03.2021 r. |
| — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 04.03.2021 r. |
| — Data dokonania oględzin nieruchomości | 04.03.2021 r. |

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Lokal mieszkalny nr 1 położony jest na Osiedlu Leśnym w budynku przy ulicy Cisowa 5C w Zielonej Górze, w odległości ok. 4,5 km od ścisłego centrum miasta. Osiedle Leśne otoczone jest lasem. Do nieruchomości dojedzie się jedną z głównych ulic w Zielonej Górze – Aleją Wojska Polskiego, która jest ulicą o dużym natężeniu ruchu, dwukierunkową, oświetloną i utwardzoną asfaltem, z chodnikiem (jest to trasa wylotowa do Krosna Odrzańskiego). Ulica Cisowa również jest drogą oświetloną o nawierzchni z kostki polbruk z urządzonym chodnikiem dla pieszych oraz parkingami wzdłuż drogi.

Lokalizacja nieruchomości korzystna jest pod względem dostępu do komunikacji miejskiej. 200 m od wycenianej nieruchomości znajduje się pętla autobusowa.

W sąsiedztwie występuje zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna. Na Osiedlu Leśnym znajdują się również sklepy spożywcze, Hotel SPA GRAPE TOWN z restauracją Wino i Grono. Na sąsiednim Osiedlu zlokalizowana jest przychodnia zdrowia, markety, poczta, kościół.

Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi ulica Cisowa.

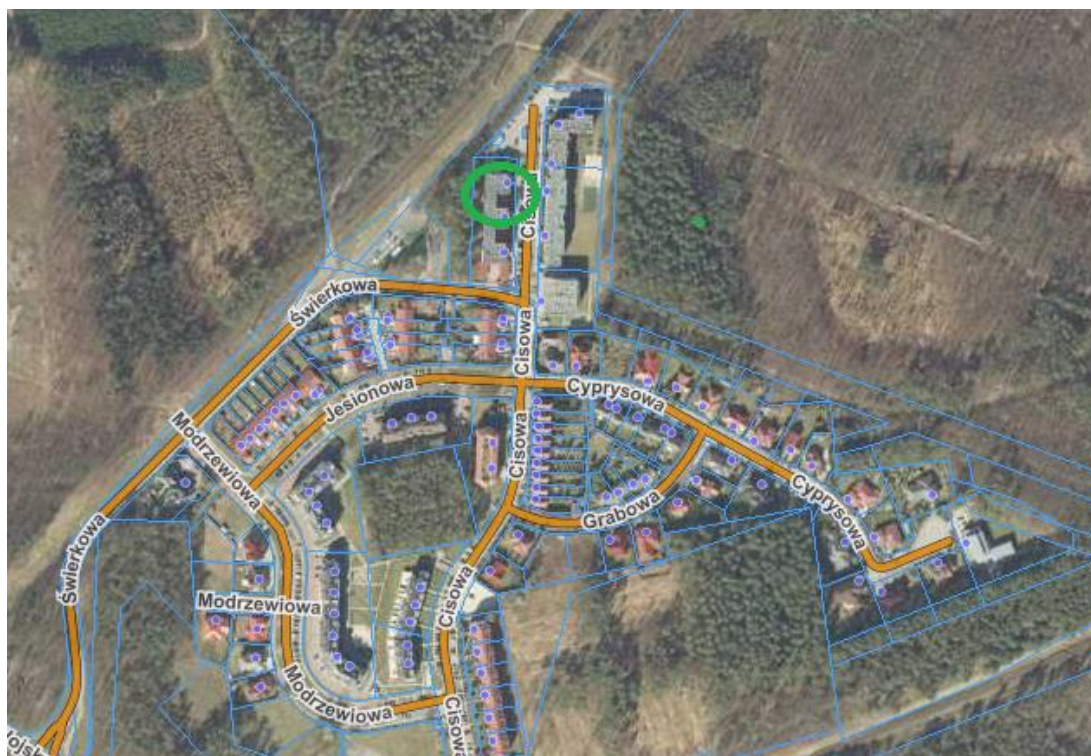
Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- Energetyczną,
- Wodociągową,
- Kanalizacyjną,
- Gazową,
- Telefoniczną.

Lokalizacja



źródło: <http://maps.google.pl>



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

6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi ulica Cisowa, która jest ulicą dwukierunkową, oświetloną i utwardzoną kostką polbruk z chodnikiem. Dojazd jest korzystny, parkowanie bezproblemowe. Wzdłuż ulicy Cisowa urządzone są miejsca postojowe dla mieszkańców osiedla.

Widok na drogę dojazdową



6.3 .STAN ZAGOSPODAROWANIA

Działka gruntu oznaczona nr ewidencyjnym 657/12, o powierzchni 0,3244 HA, ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Na działce posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, pozostała część działki zagospodarowana w ciągu komunikacji pieszej włączone w ogólny układ osiedlowy, zieleń niską w formie trawników, krzewy ozdobne. Teren działki ogrodzony jest z trzech stron.

Działka objęta jest księgą wieczystą nr ZG1E/00065119/6.



<https://mapy.geoportal.gov.pl>

6.4. OPIS BUDYNKU

Wszystkie opisy budynków zostały wykonane na podstawie informacji uzyskanych od Zamawiającego, informacji zebranych przez rzeczoznawcę podczas wizji lokalnej na nieruchomości oraz dokumentów wymienionych w punkcie 4.4.

Budynek został wybudowany w 2000 r. Budynek o konstrukcji tradycyjnej 5 kondygnacyjnej z całkowitym podpiwniczeniem.

Dane ogólne:

- Powierzchnia użytkowa – 2846,7 m²
- Powierzchnia zabudowy – 1400,4 m²
- Powierzchnia stanowisk postojowych – 1109,8 m²
- Liczba kondygnacji nadziemnych – 5 (piętra + parter)
- Podpiwniczenie – całkowite
- Liczba lokali mieszkalnych – 56
- Ilość klatek – 3

PODSTAWOWE ELEMENTY KONSTRUKCYJNE

- Ściany murowane - konstrukcyjne z cegły kratówki klasy 15,
- Ściany nienośne np. przy balkonach podparapetowe i inne z bloczków z siporexu tzw.gazobetonowe,
- Fundamenty ławy żelbetowe wylewane,

- Wszystkie kondygnacje przykryte zostały żelbetowymi płytami kanałowymi,
- Balkony jako żelbetowe płyty o wysięgu $l=1,30$ m, $i = 0,55$ m,
- Balustrady balkonu jako żelbetowe płyty z betonu i stali,
- Dach z prefabrykowanych żelbetowych płyt dachowych typu DK,
- Nad daszkami balkonów, nad wysuniętą częścią budynku ściany szczytowej dach w konstrukcji drewnianej pokryty dachówkami ceramicznymi.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- Wodociągowa
- Gazowa
- Kanalizacyjna
- C.o. zdalaczynne
- Elektryczna
- Telefoniczna
- Domofonowa

Widok ogólny na budynek







6.5. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

Lokal oznaczony nr 1 położony jest na parterze pięciokondygnacyjnego budynku nr 5C.

Lokal składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z WC oraz przedpokoju o powierzchni użytkowej 33,7 m² wraz z udziałem wynoszącym 84/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Do lokalu przynależy komórka nr 1 o powierzchni 1,5 m². Powierzchnia użytkowa wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego (komórki) wynosi 35,2 m².

Charakterystyka lokalu mieszkalnego:

- Stolarka okienna PCV,
- W salonie znajduje się wyjście na balkon,
- Standard wykończenia – do kapitalnego remontu,
- Lokal wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:

elektryczną,
 wodociągową,
 kanalizacyjną.
 centralnego ogrzewania,
 domofonową,
 wentylacyjną,

- WYMIARY POMIESZCZEŃ:

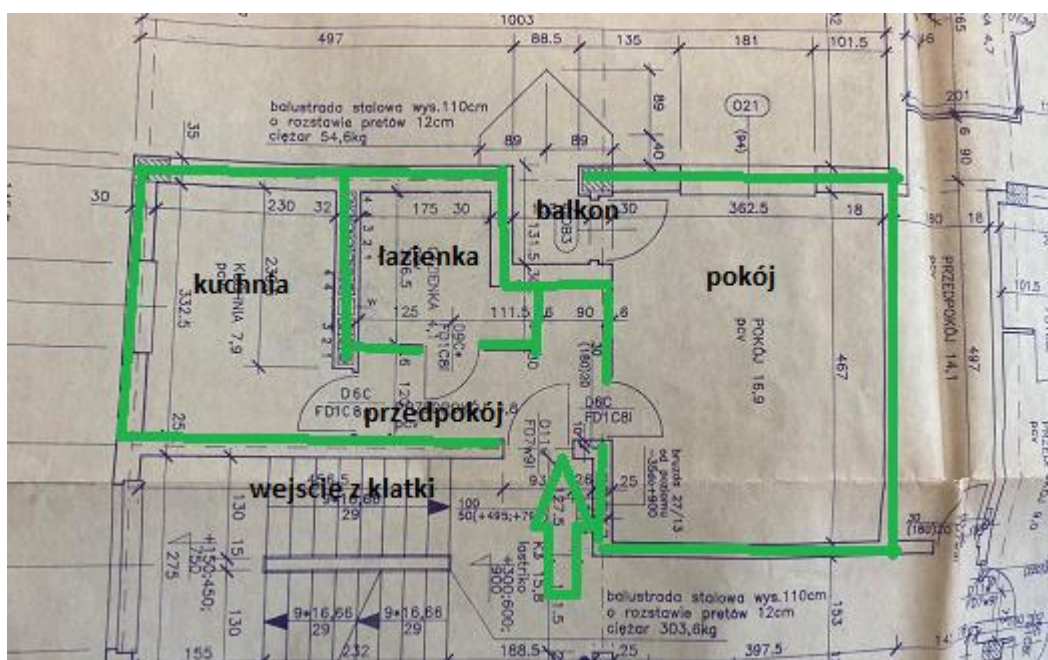
Pokój – 16,9m²

Przedpokój – 4,8m²

Kuchnia – 7,9 m²

Łazienka - 4,1 m²

ŁĄCZNIE P.U. : 33,7 M²

RZUT MIESZKANIA

Standard wykończenia ocenia się, jako zły – do kapitalnego remontu.

Dane dotyczące powierzchni lokalu oraz dane techniczne budynku uzyskano w Administracji Zarządcy budynku.

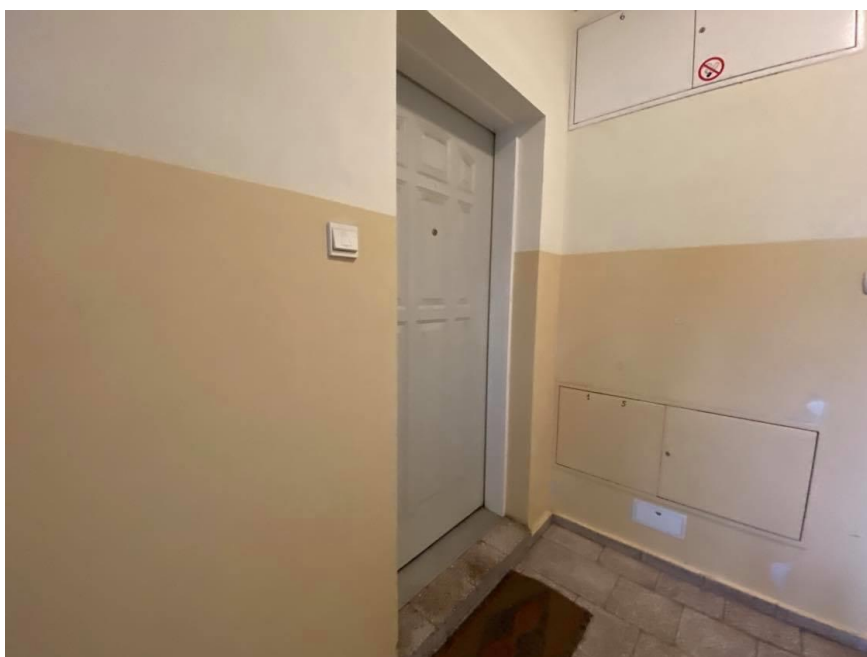
Widok na wnętrze lokalu







Widok na części wspólne



6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej lokalu nr ZG1E/00089394/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz na podstawie księgi wieczystej gruntu nr ZG1E/00065119/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych. **Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.**

Księga wieczysta nr **ZG1E/00089394/1** lokalu na dzień realizacji niniejszej wyceny zawiera następujące wpisy:

DZIAŁ I-O OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Numer bieżący nieruchomości				
1				
Lokal				
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)		Lp. 1.	1 LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	CISOWA	5C 1
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY	
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA Z WC - 1, PRZEDPOKÓJ - 1	
Opis pomieszczeń przynależnych (rodzaj pomieszczenia - liczba)			KOMÓRKA NR 1 - 1	
Kondygnacja			1,0	
Przylączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	ZG1E / 00065119 / 6	
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK	
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			35,2000 m2	

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Lp. 1.	---			
Numer prawa	1			
Rodzaj prawa	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU			
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	84 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	ZG1E / 00065119 / 6	36	

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 nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)		KAROLINA ROCHOWICZ, KAZIMIERZ, JANINA, 42102303500		

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)		
1. REP.C. / KOMO / 102244 / 17 - 2017-07-19, 07:31:00		
Lp. 1.	---	
Numer wpisu	3	
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE	
Treść wpisu	WYKREŚLONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 975/14 - TOCZĄ SIĘ NADAL EGZEKUCJE PRZYŁĄCZONE	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 975/14 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 1146/13
	Lp. 2.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 975/14 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 95/20
	Lp. 3.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 5230/20
Lp. 2.	---	
Numer wpisu	4	
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE	
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCZĄCE WŁAŚCIELI GRUNTU O ROCZNĄ OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KĄDROCZESNEGO WŁAŚCIELI NIERUCHOMOŚCI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.	

DZIAŁ IV-HIPOTEKA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.				---
Numer hipoteki (roszczenia)			1	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA UMOWNA
Suma (słownie), waluta			44171,04	(CZTERDZIEŚCI CZTERY TYSIĄCE STO SIEDEMDZIESIĄT JEDEN 04/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1		ZABEZPIECZA WIERZYTELNOŚĆ OPISANĄ W OŚWIADCZENIU BANKU Z DNIA 27.06.2012 R., NR UMOWY KREDYTU : 201206HL013647100037 Z DNIA 25.06.2012 R.
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			POLBANK EFG SPÓŁKA AKCYJNA, WARSZAWA, 14523239900000
Lp. 2.				---
Numer hipoteki (roszczenia)			2	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta			8179,57	(OSIEM TYSIĘCY STO SIEDEMDZIESIĄT DZIEWIĘĆ 57/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1		WIERZYTELNOŚCI OBJĘTE NAKAZEM ZAPŁATY
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ULICA CISOWA 5 ABC, ZIELONA GÓRA, 97128452800000
Lp. 3.				---
Numer hipoteki (roszczenia)			3	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta			2997,11	(DWA TYSIĄCE DZIEWIĘĆSET DZIEWIĘĆDZIESIĄT SIEDM 11/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1		NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM ZABEZPIECZAJĄCYM
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			LM ASSO LTD, LONDYN
Lp. 4.				---
Numer hipoteki (roszczenia)			4	
Rodzaj hipoteki (roszczenia)				HIPOTEKA PRZYMUSOWA
Suma (słownie), waluta			16944,57	(SZESNASCIE TYSIĘCY DZIEWIĘĆSET CZTERDZIEŚCI CZTERY 57/100) ZŁ
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1		NALEŻNOŚCI OBJĘTE TYTUŁEM WYKONAWCZYM
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.			WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA ULICA CISOWA 5 ABC, ZIELONA GÓRA, 97128452800000

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Źródło: https://bip.zielonagora.pl/system/obj/55786_0995-LXIX-2018.pdf

Źródło informacji o przeznaczeniu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Numer uchwały i data	UCHWAŁA NR LXIX.995.2018RADY MIASTA ZIELONA GÓRA z dnia 26 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Leśny Dwór oraz terenu sąsiadującego w Zielonej Górze.
Przeznaczenie terenu/ ustalenia dotyczące terenu	MW3- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Biorąc pod uwagę charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości wyceniono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej**.

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.

4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

9. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

9.1. WSTĘP

W województwie lubuskim wiodącymi ośrodkami regionu są jego dwa największe miasta -Gorzów Wielkopolski i Zielona Góra. Dzielą one między siebie funkcje administracyjne (Gorzów Wlkp. jest siedzibą Wojewody Lubuskiego a Zielona Góra siedzibą Sejmiku Województwa Lubuskiego) oraz funkcje gospodarcze i społeczne. Obydwa miasta liczą ponad 120 tys. mieszkańców (Zielona Góra 139,8 tys. a Gorzów Wlkp. -124,3 tys. mieszkańców w 2017 r.).

Według danych GUS w woj. lubuskim lasy zajmują 52 proc. terenu. – Znajdują się tu dwa parki narodowe, osiem parków krajobrazowych i 64 rezerваты przyrody. Obszary leśne zajmują ponad połowę powierzchni Lubuskiego, zatem bogaty krajobraz z dużą ilością zieleni bez wątpienia wpływa na komfort życia mieszkańców.

W Gorzowie Wielkopolskim rynek nieruchomości mieszkaniowych jest słabo rozwinięty. Ceny są względnie stałe i niskie a sama oferta jest bardzo skromna i dotyczy głównie mieszkań o małym metrażu. W Gorzowie Wielkopolskim za podobne mieszkanie można zapłacić mniej niż w Zielonej Górze.

Na lokalnym rynku w Zielonej Górze można wybierać spośród szerszej rozpiętości powierzchni. Najpopularniejsze są małe mieszkania, takie, które nie przekraczają 50 m². Zielona Góra jest miastem, które ma ogromny potencjał gospodarczy i przyciąga wielu inwestorów. Przyczyniają się do tego: doskonała lokalizacja, piękne tereny pod zabudowę produkcyjną, doskonała sieć obwodnic, przychylność władz, Uniwersytet Zielonogórski, kształcący wykwalifikowanych pracowników o różnych specjalnościach. W ostatnich latach w Zielonej Górze powstały dziesiątki kilometrów ścieżek rowerowych, Centrum Przyrodnicze czy Planetarium Wenus, zbudowano Basen i halę Centrum Rekreacyjno-Sportowego, stworzono strefę aktywności gospodarczej, na której pojawiają się zakłady produkcyjne. Przeprowadzono remont i przebudowę głównej ulicy w mieście – Bohaterów Westerplatte, zbudowano Trasę Aglomeracyjną. Zielona Góra ma dodatni przyrost naturalny. W 2017 roku urodziło się 1 441 dzieci, w tym 48,0% dziewczynek i 52,0% chłopców. Współczynnik dynamiki demograficznej, liczby urodzeń żywych do liczby zgonów jest większy od średniej dla województwa oraz większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju. 59,9% mieszkańców Zielonej Góry jest w wieku produkcyjnym, 17,6% w wieku przedprodukcyjnym, a 22,5% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym. Bezrobocie rejestrowane w Zielonej Górze wynosiło w 2017 roku 3,4% (4,0% wśród kobiet i 2,8% wśród mężczyzn). Jest to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa lubuskiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2017 roku w Zielonej Górze oddano do użytku 1 486 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 10,63 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa lubuskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski.

9.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH W ZIELONEJ GÓRZE

W ostatnich latach rynek nieruchomości w Zielonej Górze dynamicznie się rozwija. Mieszkań poszukują różne grupy osób od młodych studentów po inwestorów. Osoby poszukujące mieszkania w Zielonej Górze mają do wyboru lokale w kilku inwestycjach na rynku pierwotnym, realizowanych obecnie na terenie miasta. Popyt na mieszkania jest duży. Inwestorzy wkrótce po przedstawieniu oferty mają komplet rezerwacji, a czas oczekiwania na nowe mieszkania w Zielonej Górze najczęściej wynosi półtora roku.

Ceny na rynku nieruchomości w Zielonej Górze nadal pozostają na zadowalającym poziomie, w porównaniu do innych większych miast w Polsce. Jak wynika z danych NBP, najniższa cena metra kwadratowego mieszkania na rynku pierwotnym występuje w Zielonej Górze, gdzie za metr kw. trzeba zapłacić średnio ok 4 100 złotych, wobec ogólnopolskiej średniej na poziomie 6 000 złotych. Najdroższym miastem pozostaje Warszawa, gdzie metr kwadratowy nowego mieszkania średnio kosztuje 9000 złotych. .

Nowe mieszkania w Zielonej Górze najczęściej mają powierzchnię 35-65 m². Najwięcej jest

nieruchomości 2-pokojowych i 3-pokojowych. Mieszkań 4-pokojowych na rynku pierwotnym obecnie znajduje się zaledwie 88, kawalerek 22, a lokali 5-pokojowych nie ma wcale (dane z 30 sierpnia 2019 r.).

Sytuacja na rynku nieruchomości w Zielonej Górze nie przedstawia się najgorzej. Zielonogórskie uczelnie od lat przyciągają studentów, a z czasem ich oferta się rozszerza. To sprawia, że inwestowanie w nieruchomości w Zielonej Górze staje się coraz bardziej opłacalne. Miasto może się też pochwalić dobrze rozbudowaną infrastrukturą. Do dyspozycji mieszkańców są liczne szkoły, przedszkola, galerie handlowe oraz muzea. Zielona Góra może się też pochwalić dobrą komunikacją miejską – 33 linie autobusowe dojeżdżające w różne części miasta. Mieszkańcy nie będą też narzekać na połączenia kolejowe oraz trasy szybkiego ruchu umożliwiające doskonały dojazd do innych ważnych miast polskich oraz zagranicznych. To sprawia, że Zielona Góra jest miejscem godnym uwagi, w których warto zamieszkać lub kupić nieruchomość w celach inwestycyjnych.

Równolegle do wzrostu zainteresowania rynkiem pierwotnym cieszą się lokale mieszkalne z rynku wtórnego. Wśród nich najwyższe ceny osiągają mieszkania znajdujące się w budynkach oddanych do użytku w ciągu ostatnich kilku lat. Dużym atutem takich mieszkań są nowoczesne rozwiązania architektoniczne i budowlane, mają uregulowany stan prawny (posiadają już założone księgi wieczyste). Kilku i kilkunastoletnie budynki wielorodzinne znajdują się wciąż w bardzo dobrym stanie technicznym, wokół budynku znajdują się elementy małej architektury: chodniki, oświetlenie, ławki, place zabaw dla dzieci. Rozwinięta jest także infrastruktura towarzysząca, czyli sklepy, punkty usługowe itp. Rozwiązane są także problemy z komunikacją.

Najbardziej pożądane przez kupujących są budynki położone z dala od źródeł hałasu, jednak w pobliżu linii autobusowych, co gwarantuje sprawne poruszanie się po mieście przy braku własnego samochodu.

Obszar, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość położony jest w zachodniej części miasta Zielonej Góry, w otoczeniu lasów, na zorganizowanym osiedlu bloków mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych na Osiedlu Leśnym.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

10.1. ANALIZA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH Z RYNKU WTÓRNEGO

Analizie poddano rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych będących przedmiotem prawa własności położonych na terenie Zielonej Góry. Szczegółnej analizie poddano rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych usytuowanych w budynkach wielorodzinnych (cztero i pięciokondygnacyjnych), które zostały wybudowane w podobnym okresie oraz podobnej technologii.

Zbadano transakcje z okresu 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny.

Analizę przeprowadzono dla lokali mieszkalnych, które pojawiły się w obrocie wtórnym, wykazujących zróżnicowany standard wykończenia pomieszczeń, o powierzchni z przedziału 30 – 75 m².

Poniżej przedstawiono transakcje tego rodzaju nieruchomościami spełniające powyższe kryteria:

Lp	Data transakcji	Numer repertorium	Adres	Cena transakcyjna [zł]	Piętro	Pow. uż. [m ²]	Cena 1 m ² [zł]
1	15.01.2020	229/2020	Agrestowa 39	297 000	3	72,9	4074,07
2	31.05.2019	3560/2019	Cisowa 2C	170 000	1	52,7	3225,81

3	21.08.2019	2788/2019	Cisowa 2C	250 000	2	52,7	4743,83
4	03.10.2019	4015/2019	Cisowa 3B	235 000	4	54,4	4319,85
5	18.02.2020	2596/2020	Strumykowa 17c	188 000	4	46,70	4025,70
6	29.11.2019	4198/2019	T.Sobkowiaka 30D	169 750	0	48,5	3500,00
7	30.10.2019	14040/2019	Cisowa 5A	199 000	1	33,7	5905,04
8	03.08.2020	3522/2020	J.Waszczyka 1A	225 000	3	73,4	3065,40
9	16.07.2020	8830/2020	J.Waszczyka 2C	270 000	2	56,2	4804,27
10	09.03.2020	2175/2020	J.Waszczyka 2B	189 000	0	32,4	5833,33
11	13.07.2020	8872/2020	S.Wyszyńskiego 2C	273 000	3	69,4	3933,72
12	26.03.2020	1700/2020	Geodetów 49B	260 000	0	56,0	4642,86
13	20.03.2020	3567/2020	Mrągowska 12	240 000	3	48,0	5000,00
14	04.03.2020	1353/2020	Cisowa 5C	240 000	0	53,7	4469,27
15	24.10.2019	6245/2019	Jesionowa 2C	215 000	1	36,7	5858,31
16	14.08.2019	4227/2019	Agrestowa 26	217 000	3	62,4	3477,56
17	10.06.2019	9695/2019	Prosta 8C	250 000	0	68,1	3671,07
18	11.09.2019	3103/2019	Kręta 39D	235 000	1	48,69	4826,45
19	13.06.2019	7418/2019	Cisowa 1A	243 000	2	52,74	4607,51
20	26.03.2019	4112/2019	Porzeczkowa 26A	310 000	3	62,3	4975,92
21	27.09.2019	3330/2019	Porzeczkowa 50	305 000	4	72,8	4189,56
22	07.02.2020	1013/2020	J.Kossaka 4b	188 000	3	45,90	4095,86
23	28.11.2019	4171/2019	Porzeczkowa 40	265 000	1	60	4416,67

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 23 zawartych transakcji wolnorynkowych. Pomimo zastosowania kryteriów zawężających ceny transakcyjne są zróżnicowane, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Ceny jednostkowe w danym segmencie rynku kształtowały się na poziomie ok. 3065 – 5905 zł w zależności od standardu wykończenia pomieszczeń, lokalizacji, powierzchni użytkowej lokalu, położenia na kondygnacji itp.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową

nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

W oparciu o pozyskane dane dotyczące zawartych transakcji kupna – sprzedaży, szczegółowych informacji uzyskanych z lokalnych agencji obrotu nieruchomości 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 na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomości.

- **ATRAKCYJNOŚĆ LOKALIZACJI – 35%,**
- **STANDARD LOKALU – 30%,**
- **POŁOŻENIE NA PIĘTRZE – 15%,**
- **POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU – 20%.**

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Ocena	Opis
1	Atrakcyjność lokalizacji	35,00%	Bardzo dobra	Dobra dostępność do środków komunikacji miejskiej. Najbliższe otoczenie budynków ładnie zagospodarowane, zieleń w najbliższym otoczeniu. Pełna infrastruktura osiedlowa. W najbliższej okolicy osiedla znajdują się punkty <i>usługowe</i> m.in. sklepy spożywcze i apteki, placówki edukacyjne i przychodnie zdrowia.
			dobra	Większa odległość do środków komunikacji miejskiej (powyżej 500 m). Duże skupisko budynków wielorodzinnych, lecz teren ładnie zagospodarowany. Brak lub częściowa infrastruktura osiedlowa.
			Średnia	Większa odległość do środków komunikacji miejskiej (powyżej 1 km) Brak lub tylko częściowa infrastruktura osiedlowa. Duże skupisko budynków wielorodzinnych.
2	Standard lokalu	30,00%	Dobry	Lokale, których stan i stopień zużycia wynika z normalnego użytkowania. Wnętrze wykończone materiałami przeciętnej, jakości. Lokale wymagające odświeżenia.
			Średni	Lokale wykończone materiałami niskiej, jakości, wymagające prac remontowych polegających na ogólnym podwyższeniu standardu lokalu.

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Ocena	Opis
			Zły	Lokale wymagające generalnego remontu.
3	Położenie na piętrze	15,00%	Bardzo dobre	Lokale mieszkalne znajdujące się na piętrach pierwszych.
			Dobre	Lokale mieszkalne znajdujące się na piętrach drugich i trzecich.
			Średnie	Lokale mieszkalne znajdujące się na ostatnim piętrze i parterze.
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	20,00%	Atrakcyjna	Powierzchnia do 45 m ² włącznie
			Średnio atrakcyjna	Powierzchnia powyżej 45 m ² do 60 m ² włącznie
			Przeciętna	Powierzchnia powyżej 60 m ²

10.2. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Założenia przyjęte do analizy:

- Jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 33,7 m²,
- Przyjęto zły standard wykończenia pomieszczeń,
- Dla powyżej wskazanego rynku określono następujące wartości:

Przedział cenowy [zł/m ²]	
C _{max}	5905,04
C _{min}	3065,40
C_{śr}	4420,09
C _{max} /C _{śr}	1,3360
C _{min} /C _{śr}	0,6935

- Na podstawie wartości brzegowych oraz wag cech rynkowych ustalono dla każdej z przyjętych cech zakres współczynników korygujących,
- Dla poszczególnych wartości cech nieruchomości wycenianej określono wartości współczynników korygujących,
- Iloczyn sumy wartości współczynników korygujących oraz ceny średniej stanowi wartość rynkową 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- Tabelę wyliczeniową oraz wynik wyceny przedstawiono poniżej.

Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy	Wartość współczynników
Atrakcyjność lokalizacji	35%	0,2427	0,4676	Dobra	0,3552
Standard lokalu	30%	0,2081	0,4008	Zły	0,2081
Położenie na piętrze	15%	0,1040	0,2004	Średnie	0,1040
Powierzchnia użytkowa lokalu	20%	0,1387	0,2672	Atrakcyjna	0,2672
Razem	100%	0,6935	1,3360		0,9345

Wartość rynkowa 1m² lokalu wynosi:

$$4420,09 \text{ zł/m}^2 \times 0,9345 = 4130,57 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$4130,57 \text{ zł/m}^2 \times 33,70 \text{ m}^2 = 139\,200,21 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:

139 200 zł

/Słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy, dwieście złotych/

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej obejmującej lokal mieszkalny nr 1 znajdujący się w Zielonej Górze przy ulicy Cisowa 5C wynosi:

139 200 zł

/Słownie: sto trzydzieści dziewięć tysięcy, dwieście złotych/

Wartość 1 m² ustalono na poziomie 4130,57 zł/m². Jest to wartość adekwatna do lokalnego rynku nieruchomości lokalowych z rynku wtórnego, ponieważ mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną (3065,40 zł/ m² - 5905,04 zł/ m²). Wartość ta znajduje się poniżej cen średnich występujących na lokalnym rynku nieruchomości podobnych. Wartość rynkowa 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. Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

Określona wartość nie jest wartością dla wymuszonej sprzedaży, której wysokość zależy od czasu potrzebnego do windykacji i przyjętego przez kredytodawcę poziomu ryzyka.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny,
- Rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianego lokalu,

- Ocena stanu technicznego zawarta w opracowaniu nie stanowi ekspertyzy technicznej,
- W obliczeniach nie uwzględniono istniejących oraz ewentualnych obciążeń prawnych i hipotecznych.
- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny - z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny
- 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.
- 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 Rzeczników Majątkowych
- Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
- Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
- 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.
- 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.
- Rzecznik 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.
- 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.
- 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.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej,
- Dokumentacja fotograficzna,
- Wydruk z elektronicznej Księgi Wieczystej.

