

OPERAT SZACUNKOWY

opinia o wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej,
położonej Zielonej Górze przy ulicy Nagietkowa 11



wykonany przez:
Dorota Galińska
Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 7414

Zielona Góra, maj 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	Przedmiot wyceny stanowi nieruchomość zabudowana obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 256, o powierzchni 0,0621 HA, położona w Zielonej Górze przy ul. Nagietkowa 11, obręb ewidencyjnym 0038. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 114,37 m ² . Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr ZG1E/00037126/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Forma władania	Prawo własności nieruchomości gruntowej przysługuje w udziale: ½ Hans Martin Hirt, rodzice: Hans, Emma ½ Artsiom San-Do, rodzice: Siergiej, Zhanna
Stan na dzień wyceny	<u>Na dzień oględzin budynek mieszkalny wg oświadczenia Artsiom San-Do jest niezamieszkały przez Zhanę Bendz.</u>
Zakres wyceny	Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową objętą księgą wieczystą nr ZG1E/00037126/3 położoną w granicach działki nr 256 o powierzchni 0,0621 HA , obręb ewidencyjny 0038, Zielona Góra ul. Nagietkowa 11, jako przedmiot prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Zakres wyceny obejmuje również oszacowanie udziału wielkości 1/2 części w prawie własności ww. nieruchomości.
Cel wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jak również udziału wielkości 1/2 części w prawie własności ww. nieruchomości 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 2/21.
Zastosowane podejście, metoda	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami

Oszacowana wartość rynkowa:

478 700 zł**/słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy, siedemset złotych/**

Oszacowany udział ½ części nieruchomości:

239 350 zł**/słownie: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy, trzysta pięćdziesiąt złotych/**

Autor operatu	Dorota Galińska Rzecznawca Majątkowy Uprawnienia zawodowe nr 7414
---------------	---

SPIS TREŚCI

1.Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.....	5
1.1.Przedmiot wyceny.....	5
1.2. Zakres wyceny.....	5
2. Określenie celu wyceny	5
3.Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	5
3.1.Podstawy formalne.....	5
3.2. Podstawy materialno-prawne.....	5
3.3. Materiały pomocnicze.....	6
3.4. Źródła danych merytorycznych i informacji o nieruchomości.....	6
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.....	7
5.Opis stanu	7
5.1. Stan otoczenia.....	7
5.2. Stan techniczno-użytkowy.....	11
5.3. Stan prawny.....	20
5.4. Dane z rejestru gruntów.....	21
6. Wskazanie przeznaczenia.....	22
7. Charakterystyka i analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych.....	22
8.Wskazanie rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia i metody szacowania.....	24
8.1. Rodzaj określonej wartości	24
8.2. Wybór podejścia i metody wyceny.....	25
9.Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....	26
10.Wynik końcowy wyceny z uzasadnieniem.....	30
11. Klauzule i ograniczenia.....	31

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	Kopia mapy ewidencji gruntów i budynków
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 256, o powierzchni 0,0621 HA, położona w Zielonej Górze przy ul. Nagietkowa 11, obręb ewidencyjnym 0038.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 114,37 m² (zgodnie z własnymi pomiarami).

Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta nr **ZG1E/00037126/3** 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/00037126/3** położoną w granicach działki nr **256** o powierzchni **0,0621 HA**, obręb ewidencyjny 0038, Zielona Góra ul. nagietkowa 11, jako przedmiot prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej. Zakres wyceny obejmuje również oszacowanie udziału wielkości 1/2 części w prawie własności ww. nieruchomości.

2.Określenie celu wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jak również udziału wielkości 1/2 części w prawie własności ww. nieruchomości 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 2/21**.

3.Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1.Podstawy formalne

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 04.03.2021 r. Zlecający Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze, Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, **VII Km 2/21**.

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. Kraczkowski, 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/00037126/3** poprzez elektroniczne księgi wieczyste,
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- Badanie przeznaczenia nieruchomości w opracowaniach planistycznych, przeprowadzone dnia 12 maja 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,
- Zbiornicze opracowania analityczne i statystyczne.

4.Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 12.05.2021 roku.

Data, na którą określono wartość rynkową przedmiotu wyceny 12.05.2021 roku

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 07.04.2021 roku

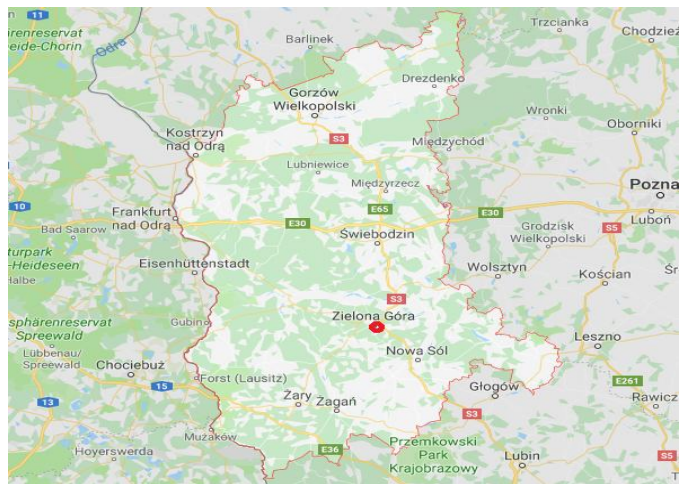
Data dokonania oględzin nieruchomości i wywiadu terenowego: 07.04.2021 roku.

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 mieszkaniową jednorodzinną oraz nowe projekty deweloperskie pojawiające się na tym rynku. Charakterystyką tych ostatnich jest znaczący udział terenów zieleni. Jak sama nazwa wskazuje, w Zielonej Górze jest naprawdę zielono: lasy stanowią około 43% powierzchni miasta.

Lokalizacja ogólna



Źródło: <http://maps.google.pl>

Wyceniana nieruchomość położona jest na Jędrzychowie - dzielnicy miasta Zielona Góra zlokalizowanej w południowej części miasta, wokół ulicy Jędrzychowskiej – trasy wylotowej do Kozuchowa.

Jędrzychów-dawnej samodzielna wieś, od 1 stycznia 1962 został włączony w granice Zielonej Góry. Od lat osiemdziesiątych trwa budowa nowych osiedli mieszkaniowych zmieniających dawny charakter wsi.

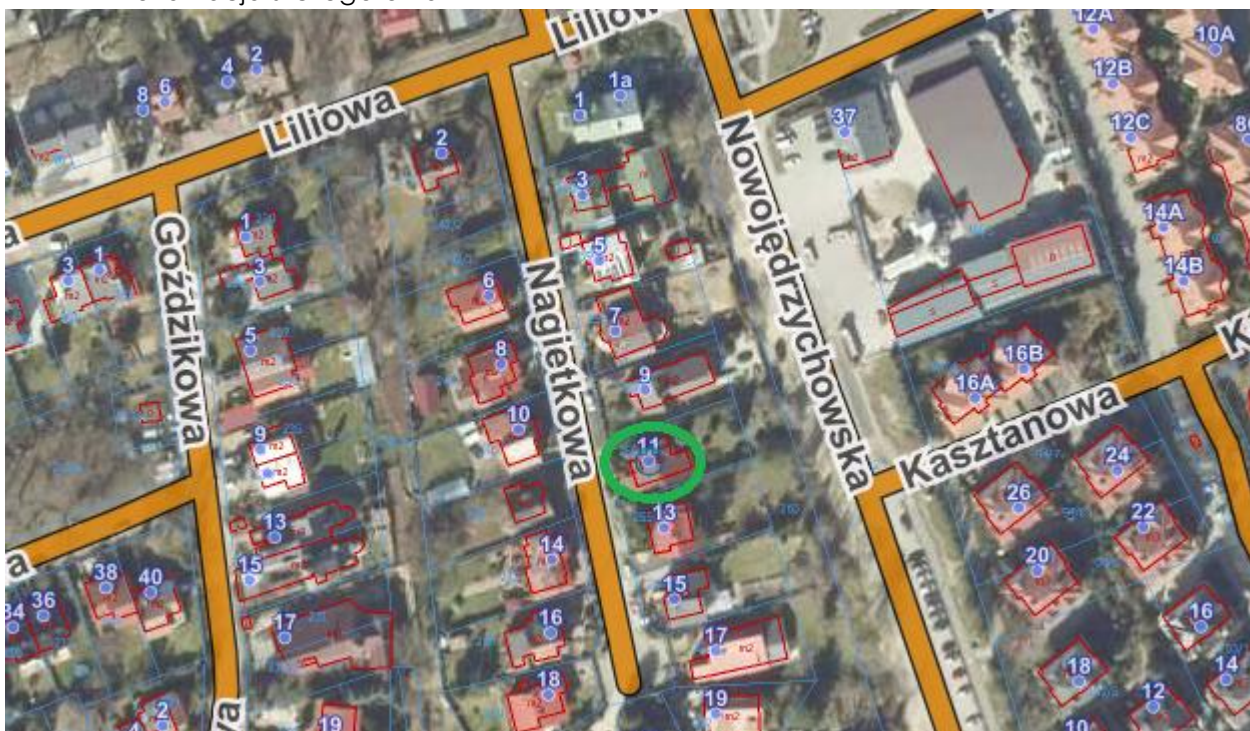
W Jędrzychowie przeważa zabudowa jednorodzinna oraz niska wielorodzinna (domy szeregowe) oraz pozostałości zabudowy wiejskiej. W skład Jędrzychowa wchodzi pięć osiedli:

- Osiedle Kwiatowe

- Osiedle kamieni szlacheńnych
- Osiedle Uczonych
- Osiedle Bajkowe
- Osiedle Milenijne

Wyceniana nieruchomość położona na Osiedlu Kwiatowym. Jest to osiedle domków jednorodzinnych znajdujące się w południowej części miasta niedaleko od trasy wylotowej do Kożuchowa. Przystanki miejskiej komunikacji autobusowej zlokalizowane są w ciągu ulicy Jędrzychowskiej. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości stanowi podobna zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa. Nieruchomość znajduje się w odległości ok 4 km. od ścisłego centrum miasta. W dalszej odległości znajduje się zabudowa usługowo-handlowa m.in. markety, stacja benzynowa, szkoła Podstawowa, przedszkole, kościół katolicki, ogród botaniczny. Okolica, dobrze skomunikowana z centrum miasta.

Lokalizacja szczegółowa



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

Stan zagospodarowania terenu

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest numerem ewidencyjnym działki 256 o powierzchni 0,0621 HA. Posiada kształt regularny zbliżony do prostokąta, teren płaski. Działka zabudowana jest domem mieszkalnym jednorodzinny dwukondygnacyjny, z podpiwniczeniem, w zabudowie wolnostojącej. Część działki przeznaczona została na zagospodarowanie rekreacyjne z zielenią niską i średnią.

Ogrodzenie w części frontowej metalowe na podmurówce, brama wjazdowa i furtka metalowa, część działki ogrodzona ogrodzeniem z paneli drewnianych i siatką na metalowych słupkach. Wjazd i wejście na działkę znajduje się od strony ulicy Nagietkowej - o nawierzchni z betonowych płyt ażurowych.

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

Widok na działkę



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

Zagospodarowanie terenu oraz budynek





Dojazd

Dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni z betonowych ażurowych płyt ul. Nagietkowa, jest to droga o niewielkim natężeniu ruchu drogowego, z urządzonym chodnikiem dla pieszych, nieoświetlona.

dojazd do nieruchomości



5.2.Stan techniczno-użytkowy

Konstrukcja i wykończenie w stanie aktualnym:

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

Budynek mieszkalny to dom dwu-kondygnacyjny, podpiwniczony, wybudowany w 1993 roku (według kartoteki budynków). Budynek murowany w zabudowie wolnostojącej, ocieplony styropianem.

Dach drewniany dwuspadowy pokryty dachówką ceramiczną typu karpiówka półokrągła. Schody wejściowe betonowe, pokryte płytkami ceramicznymi. Budynek otynkowany tynkiem elewacyjnym w kolorze jasno żółtym, cokół i elementy dekoracyjne na elewacji z płytek cegłopodobnych. Ścieżka oraz podjazd do garażu urządzone są z kostki betonowej polbruk.

Elementy budynku utrzymane są w stopniu bardzo dobrym.

Standard wykończenia:

- Stolarka okienna PCV,
- Stolarka drzwiowa drewniana płycinowa z przeszkleniem oraz drewniana pełna, do garażu brama metalowa – uchylna,
- Ściany malowane, w jednym pokoju ściany pokryte tapetą, w łazienkach płytki ceramiczne, w kuchni między szafkami kuchennymi płytki,
- Na podłodze w łazience, salonie, komunikacji, garażu, kotłowni i pomieszczeniu gospodarczym płytki, w sypialniach i antresoli wykładzina oraz panele,
- Sufity malowane, skosy częściowo pokryte boazerią drewnianą,
- Ogrzewanie gazowe oraz kominek,
- Budynek wyposażony jest w następujące urządzenia infrastruktury technicznej : elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa.
- Standard wykończenia budynku oceniono jako średni.

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

oszacowania. Inwentaryzacja budowlana powykonawcza stanowi odrębne od operatu szacunkowego opracowanie.

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

Parter (70,05 m²):

Komunikacja – 6,2 m²
Kuchnia – 8,8 m²
Spizarnia – 2,05 m²
Jadalnia – 11,09 m²
Pokój – 9,06 m²
Pokój – 10,30 m²
Łazienka – 3,02 m²
Salon – 20,53 m²

Półpiętro (13,79 m²):

Klatka schodowa – 2,57 m²
Pokój – 11,22 m²

Piętro (33,54 m²)

Pokój – 9,26 m²
Pokój – 10,70 m²
Łazienka- 5,75 m²
Przedpokój – 4,82 m²
Antresola – 3,01 m²

Piwnica (53,67 m²):

Garaż – 28,70 m²
P. gospodarcze – 4,37 m²
P. gospodarcze – 9,29 m²
Kotłownia – 9,27 m²
Komunikacja – 2,04 m²

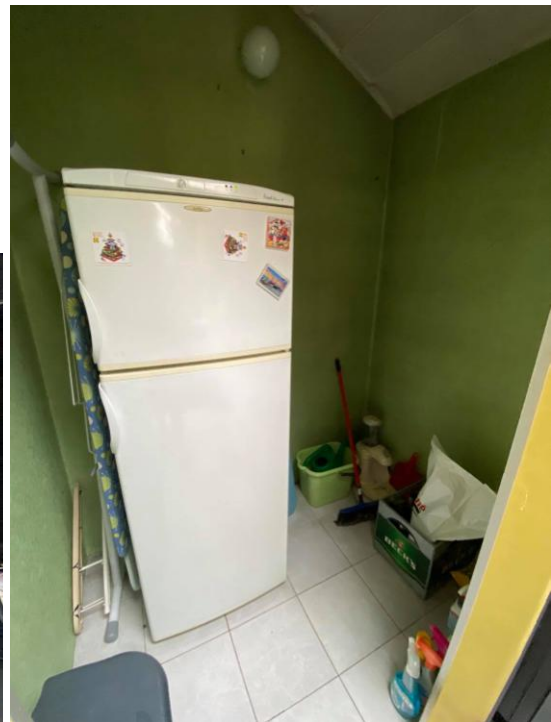
POWIERZCHNIA OGÓLNA: 171,05 m²

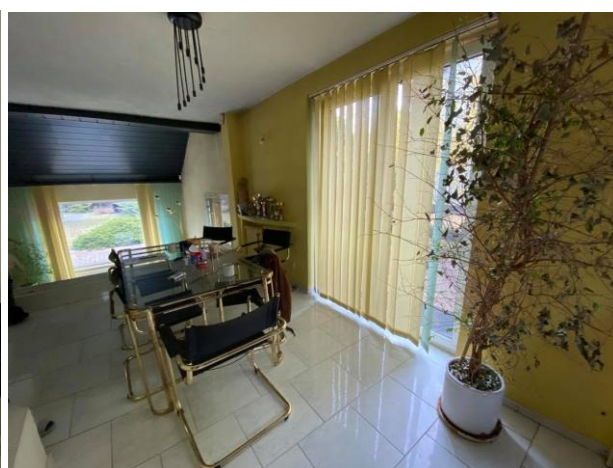
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA : 114,37 m²

POWIERZCHNIA MIESZKALNA PRZYJĘTA DO WYCENY:

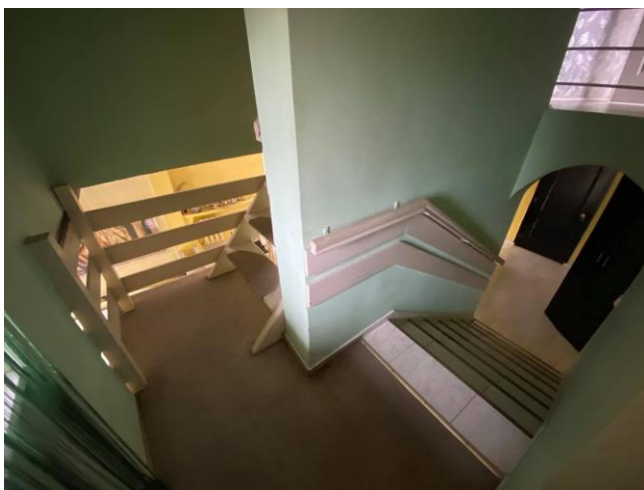
(bez powierzchni piwnicy i antresoli)– 114,37 m²

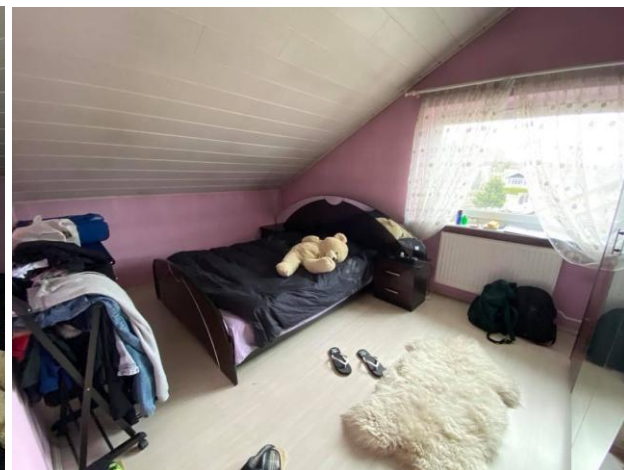
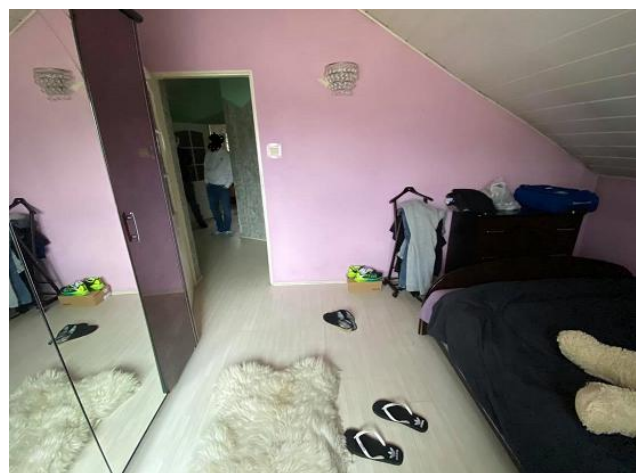
Widok na wnętrze budynku

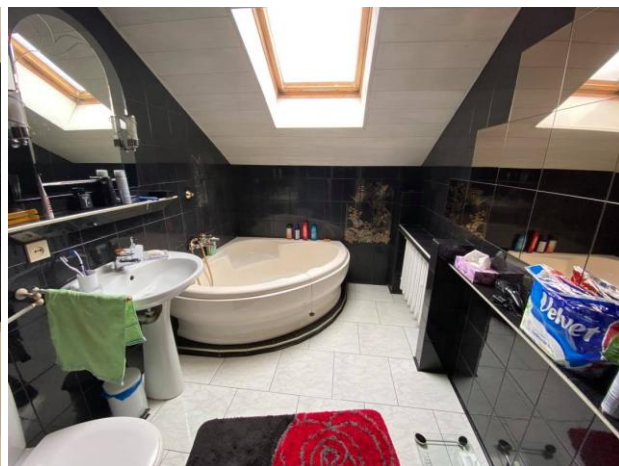




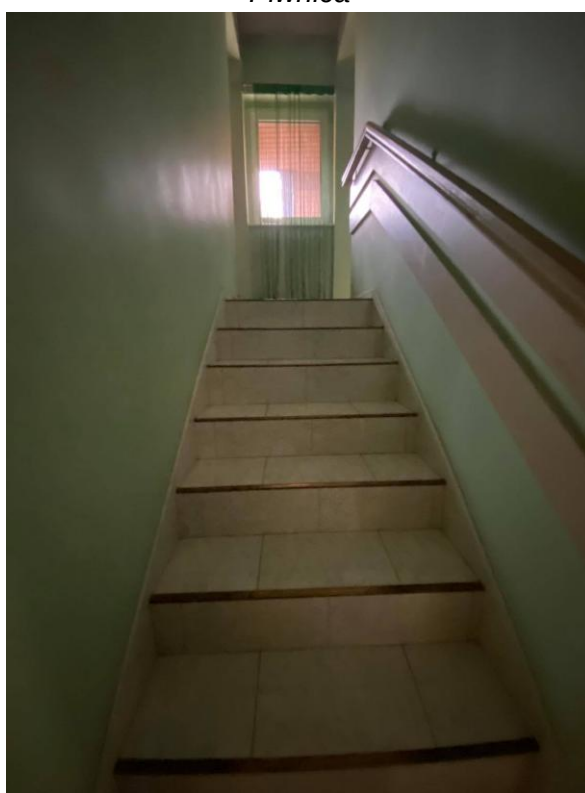


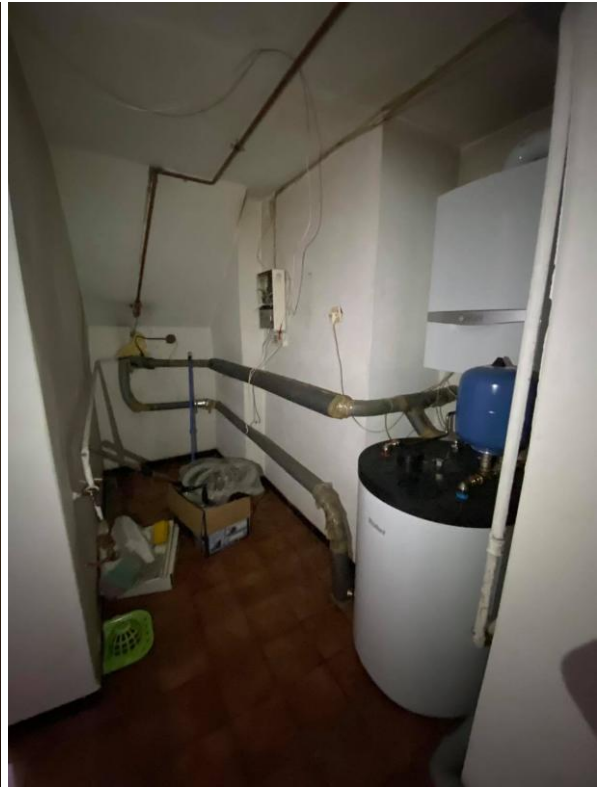






Piwnica







5.3.Stan prawny

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej nr **ZG1E/00037126/3** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta nr **ZG1E/00037126/3** 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	256		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ZIELONA GÓRA
Ulica	NAGIETKOWA		
Sposób korzystania	NIERUCHOMOŚĆ ZABUDOWANA		
Obszar całej nieruchomości		0,0621 HA	
Budynki			
Lp. 1.	---		
Położenie (numer porządkowy / miejscowość)	Lp. 1.	1	ZIELONA GÓRA
Nazwa ulicy numer porządkowy budynku	NAGIETKOWA 11		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	NIE		
Komentarz do migracji			
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		K. 29	
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		1	

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.	3	1 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)	HANS MARTIN HIRT, HANS, EMMA			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	5	1 / 2	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko drugi człon nazwiska złożonego, imię ojca, imię matki, PESEL)	ARTSIOM SAN DO, SIERGIEJ, ZHANNA, 93062614159			

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)	
1.	DZ. KW. / ZG1E / 39563 / 19 / 1 - 2019-11-15, 10:05:59 - WPIS ZAKAZU ZBYWANIA LUB OBCIĄŻANIA
Lp. 1.	---
Numer wpisu	1
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	ZAKAZ ZBYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI
Przedmiot wykonywania	UDZIAŁ NR 5
Lp. 2.	---
Numer wpisu	2
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE VII KM 2/21
Przedmiot wykonywania	EGZEKUCJA Z UDZIAŁU NR 5 NALEŻĄCEGO DO ARTSIOMA SAN-DO WOBEC UZNANIA ZA BEZSKUTECZNĄ UMOWY DAROWIZNY Z DNIA 26.07.2019 R. ZAWARTĄ POMIĘDZY ZHANNA BENDZ ORAZ ARTSIOMEM SAN-DO

DZIAŁ IV-HIPOTEKA

Brak wpisów

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 12.05.2021 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							
Pozycja kartoteki budynku: 086201_1.0038.G208							
WŁAŚCICIEL/WŁADAJĄCY							
Hans, Martin Hirt rodzice: Hans, Emma, adres: Zielona Góra ul.Kukułcza 10/5 udział 1/2 współwłasność ułamkowa							
Artsiom, San-Do rodzice: Siergiej, Zhanna, adres: Zielona Góra, ul.Nagietkowa 11 udział 1/2 współwłasność ułamkowa							
DZIAŁKI EWDENCYJNE							
Nr jedn.rej.	Obręb	Adres działki	Rodzaj	oznaczenie	Pow. ha	Dokumenty własność	określające

208	0038	Nagietkowa 11	Tereny mieszkaniowe	B	0,062 1	KW (gruntowa) Zielona Góra ZG1E/00037126/3
Identyfikator działki: 086201_1.0038.AR_3.256						
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0,0621						

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.

Numer uchwały i data	UCHWAŁA NR XXIV.179.2011 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Kwiatowego w Zielonej Górze.
Przeznaczenie terenu	MN/U1 -działka leży na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej

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 ośrodków centralnego województwa. Fakt ten wpływa na rozwój rynku nieruchomości zarówno na północy jak i na południu województwa lubuskiego. Gorzów Wielkopolski (leżący na północy województwa lubuskiego) jest siedzibą wojewody, natomiast Zielona Góra (leżąca na południu województwa lubuskiego) – władz samorządu województwa. Województwo lubuskie jest jedną z najmniejszych jednostek terytorialnych kraju ze słabą gęstością zaludnienia, żyje tu najmniej mieszkańców Polski. Na ten fakt wpływ ma m.in. znaczne ograniczenie powierzchni zamieszkałej przez najwyższą w kraju lesistość. Zatem jest to województwo o bogatym krajobrazie z dużą ilością zieleni, co pozytywnie wpływa na komfort życia mieszkańców.

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

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

Miasto Zielona Góra stwarza pozytywne wrażenie pod względem zagospodarowania przestrzennego. Centrum Zielonej Góry charakteryzuje się zwartą, niską zabudową kamienniczą, ciekawymi przykładami architektury przełomu XIX i XX wieku. Wokół centrum znajdują się osiedla wybudowane w technologii tzw. «Wielkiej płyty», które z pewnością nie dodają miastu uroku. Przedmieścia skupiają zabudowę miejską jednorodziną 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.

Biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny określono dla potrzeb wyceny wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek nieruchomości oraz określono okres jego analizy. Zostanie przeanalizowany rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie Zielonej Góry. Określając takie zakresy rynku lokalnego kierowano się przede wszystkim wiarygodnymi informacjami o trendach, obrocie i cenach transakcyjnych oraz ilości zawartych transakcji, których przedmiotem były nieruchomości zabudowane o cechach i funkcjach zbliżonych do nieruchomości wycenianej.

Analiza rynku nieruchomości podobnych na terenie Miasta Zielonej Góry

Rodzaj rynku: ze względu na charakter nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, analizie poddany został rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolnostojącej, będących przedmiotem prawa własności. Analizą objęto nieruchomości wybudowane w podobnej technologii i podobnym okresie.

Obszar rynku:miasto Zielona Góra

Okres monitorowania cen:ostatnie 18 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszej wyceny

W celu określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości podobnych, za które uznano nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi w zabudowie wolnostojącej, do analizy wzięto tylko nieruchomości wybudowane w podobnej technologii i podobnym okresie, Jednostką miary jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

Aktualne ceny nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkiem mieszkalnym na terenie miasta. Zielona Góra kształtują się w przedziale od 2204,62 zł za m² do 5086,21 zł za m².

Na rynku lokalnym odnotowano również ceny znajdujące się poniżej i powyżej tego przedziału. Były to jednak przypadki sporadyczne i nie wpłynęły w istotny sposób na rynek nieruchomości zabudowanych. W związku z tym zostały odrzucone i nie stanowią przedmiotu dalszych analiz.

Lokalizacja jest najważniejszą cechą rynkową, gdyż to ona w największym stopniu determinuje wartość nieruchomości. Największym zainteresowaniem cieszyły się budynki mieszkalne, położone w granicach starego miasta Zielonej Góry, wśród zabudowy mieszkaniowej z dobrym dojazdem drogą utwardzoną, nieruchomości przylegające do terenów rekreacyjnych lub leśnych, które są bardzo dobrze skomunikowane z centrum usługowo-handlowym. Poza tym, dla nabywcy ważne jest również to, aby nie było w okolicy żadnych uciążliwych zjawisk i obiektów przemysłowych. Z

kolei najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości położone na obrzeżach, mające zły dostęp do komunikacji miejskiej, infrastruktury handlowo-usługowej oraz edukacyjnej. Kolejnym atrybutem wpływającym na wartość nieruchomości jest powierzchnia użytkowa budynku. Największym zainteresowaniem cieszą się budynki mieszkalne, których powierzchnia użytkowa mieściła się do 150 m². Na zróżnicowanie cen wpływa także stan techniczny budynku oraz standard wykończenia. Najdroższe nieruchomości charakteryzowały się wysokim standardem wykończenia budynku: nowymi tynkami, brakiem pęknięć i zarysowań, stolarką okienną i drzwiową bez śladów zużycia, brakiem uszkodzeń podłóg, pełnym wyposażeniem w instalacje. Budynki, w których prowadzi się bieżące naprawy, są ocieplone osiągają wyższy poziom cen niż budynki pozostawione bez remontów. W przypadku budynków mieszkalnych istotnym czynnikiem wpływającym na wartość jest również powierzchnia działki oraz sposób jej zagospodarowania. Przeciętna cena 1 m² w bazie nieruchomości podobnych wynosi 3432,49 zł za m².

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

- atrakcyjność lokalizacji,
- standard wykończenia pomieszczeń,
- stan techniczny budynku,
- powierzchnia użytkowa budynku,
- zagospodarowanie działki

Trend czasowy

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

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

8.1.Rodzaj określanej wartości

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

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie 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

Ip.	Położenie	data transakcji	Numer Rep.	Pow.użytko wa bud [m ²]	pow. działki [m ²]	cena [zł]	cena jednost. [zł/m ²]	Rodzaj zabudowy
1	Olchowa	11.02.2020	521/2020	180,10	388	430 000	2387,56	wolnostojący
2	Dolina Zielona	18.11.2020	14689/2020	222,05	1086	649 000	2922,77	wolnostojący
3	Zielony Las	25.06.2020	3598/2020	244,94	460	540 000	2204,62	wolnostojący
4	Górna	03.11.2020	5756/2020	98,49	513	460 000	4670,52	wolnostojący
5	Rumakowa	15.01.2021	306/2021	184,40	600	745 000	4040,13	wolnostojący
6	Racula- Międzylesie	24.02.2020	692/2020	179,67	604	560 000	3116,83	wolnostojący
7	Nowy Kisielin- Cisowa	02.12.2019	7051/2019	110,00	560	380 000	3454,55	wolnostojący
8	Lecha	10.09.2019	5165/2020	129,60	455	390 000	3009,26	wolnostojący
9	Czyżykowa	17.06.2020	2796/2020	116	477	590 000	5086,21	wolnostojący

Cena minimalna (C _{min})	Cena średnia (C _{sr})	Cena maksymalna (C _{max})
2204,62 zł/m ²	3432,49 zł/m ²	5086,21 zł/m ²

Obliczenie współczynnika ΔC:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 5086,21 \text{ zł/m}^2 - 2204,62 \text{ zł/m}^2 = 2881,59 \text{ zł/m}^2$$

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 cech	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	30	Atrakcyjna	Nieruchomości położone wśród zabudowy o podobnym przeznaczeniu, tj. 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 do 10 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, lub nieruchomości oddalone od centrum miasta powyżej 10 km.
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 średniej jakości, wymagające odświeżenia lub ewentualnych prac mających na celu podwyższenie standardu.
			Niski	Wnętrza wykończone materiałami niskiej 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	Budynki w których prowadzi się bieżące naprawy i konserwacje ,po remoncie (w wymaganym zakresie lub kapitalnym m.in. ocieplone), stan konstrukcji, elewacji bez zastrzeżeń.
			Dobry	Budynki, w których naprawy i konserwacje prowadzone są na bieżąco, lecz tylko w wymaganym zakresie bez generalnego remontu.

			Średni	Budynki wymagające generalnego remontu, z widocznymi śladami zużycia technicznego.
4	Powierzchnia użytkowa budynku	15	Atrakcyjna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej do 150 m ² (włącznie)
			Przeciętna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej od 150 m ² do 200 m ² (włącznie)
			Nieatrakcyjna	Budynki mieszkalne o powierzchni użytkowej powyżej 200m ² .
5	Zagospodarowanie działki	10	Atrakcyjne	Działka zadbana, wypielęgnowana w pełni zagospodarowana, ogrodzona trwałym ogrodzeniem z bramą elektryczną i domofonem, z licznymi nasadzeniami ozdobnymi. Występują elementy małej architektury np. Altana, oczko wodne, wiata,urządzony podjazd, chodniki z kostki itp.
			Przeciętne	Działka zagospodarowana nielicznymi krzewami, częściowo ogrodzona lub ogrodzenie bez elektrycznej bramy, urządzony podjazd, ścieżki.
			Nieatrakcyjne	Działka od dłuższego czasu niepielęgnowana, porośnięta wyrosniętymi krzewami i trawą, bez urządzonego podjazdu, 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%	864,47
2	Standard wykończenia pomieszczeń	20,00%	576,32
3	Stan techniczny budynku	25,00%	720,40
4	Powierzchnia użytkowa budynku	15,00%	432,24
5	Zagospodarowanie działki	10,00%	288,16
	SUMA	100%	2881,59

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	Nagietkowa 11	Zielony Las	Rumakowa	Czyżykowa
Data transakcji	-----	25.06.2020	10.01.2021	17.06.2020
Powierzchnia użytkowa	114,37	244,94	184,40	116
Cena 1 m ² pow. [zł]	-----	2204,62	4040,13	5086,21
Lokalizacja	Atrakcyjna	Przeciętna	Przeciętna	Atrakcyjna
		+432,24	+432,24	0
Standard wykończenia pomieszczeń	Średni	Średni	Średni	Średni
		0	0	0
Stan techniczny budynku	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry
		0	0	0
Powierzchnia użytkowa budynku	Atrakcyjna	nieatrakcyjna	Przeciętna	Atrakcyjna
		+432,24	+216,12	0
Zagospodarowanie działki	Przeciętne	Przeciętne	Atrakcyjne	atrakcyjne
		0	-144,08	-144,08

SUMA POPRAWEK [zł]		+864,48	+504,28	- 144,08
CENA SKORYG. [zł/m ²]		3069,1	4544,41	4942,13
ŚREDNIA [zł/m ²]	4185,21			
Powierzchnia użytkowa [m ²]	114,37			
Wartość rynkowa nieruchomości [zł]	478 662,85			

Przyjęto:

478 700 zł

/słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy, siedemset złotych/

Wartość udziału 1/2 w nieruchomości wynosi:

$$478\,700\text{ zł} \times 1/2 = 239\,350\text{ zł}$$

Przyjęto:

239 350 zł

/słownie: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy, trzysta pięćdziesiąt 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 256, obręb 0038 o powierzchni 256 m², położonej w miejscowości Zielona Góra ul. Nagietkowa 11 na poziomie:

478 700 zł

/słownie: czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy, siedemset złotych/

Wartość udziału 1/2 w nieruchomości wynosi:

$$478\,700\text{ zł} \times 1/2 = 239\,350\text{ zł}$$

Przyjęto:

239 350 zł

/słownie: dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy, trzysta pięćdziesiąt 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 jakiekolwiek 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.

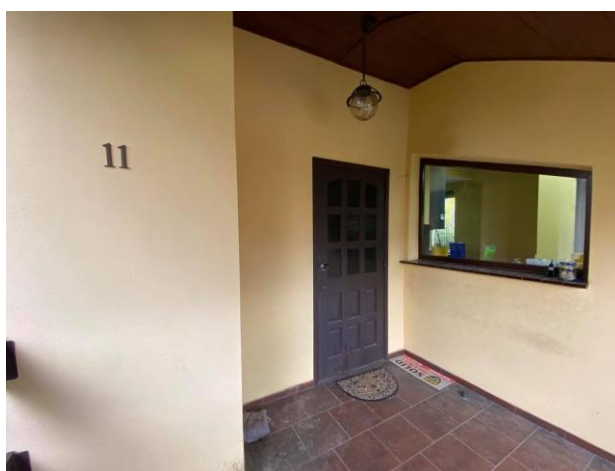
9. Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej 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
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 7414

ZAŁĄCZNIK nr 1
dokumentacja fotograficzna

Zagospodarowanie terenu oraz budynek

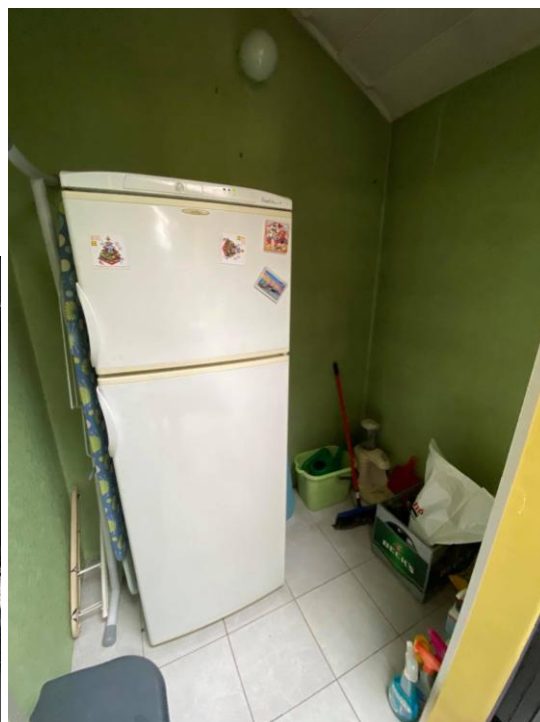


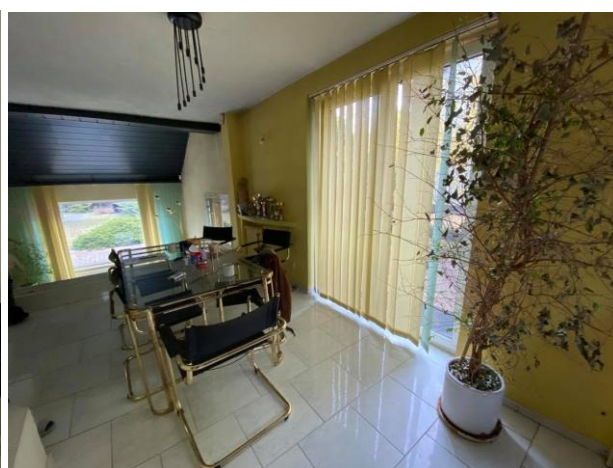


dojazd do nieruchomości

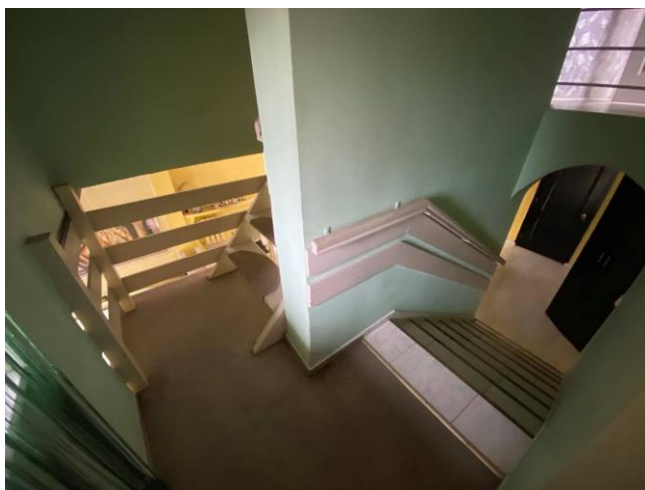


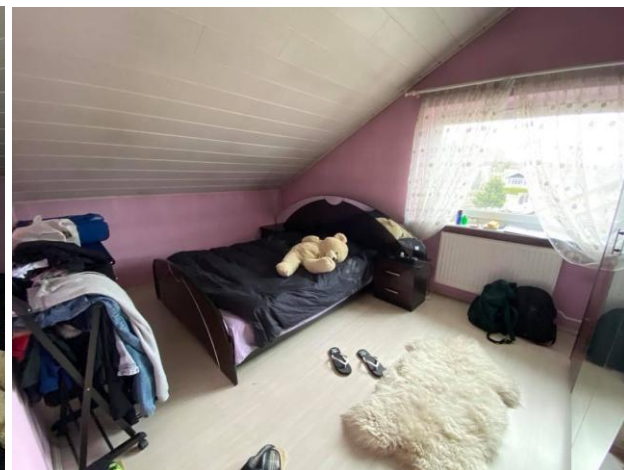
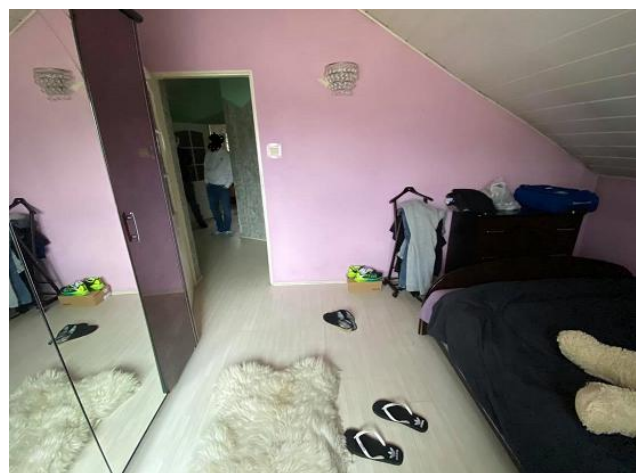
Widok na wnętrze budynku





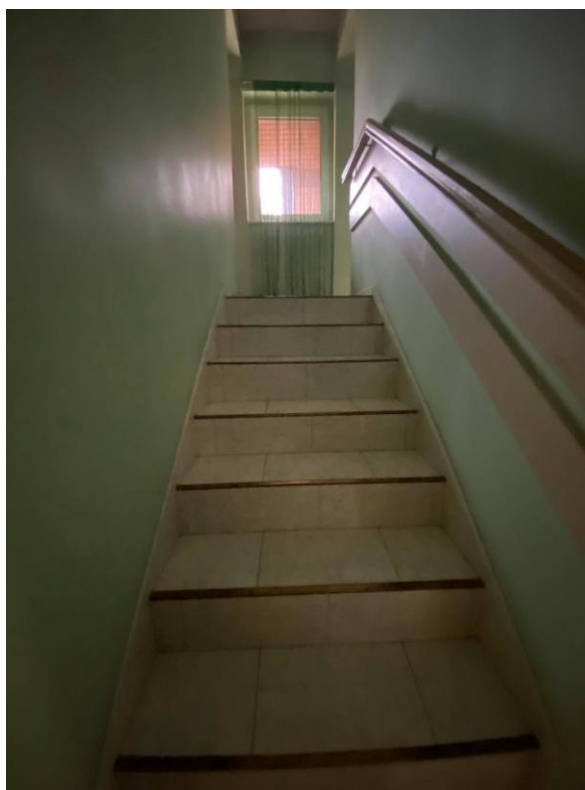


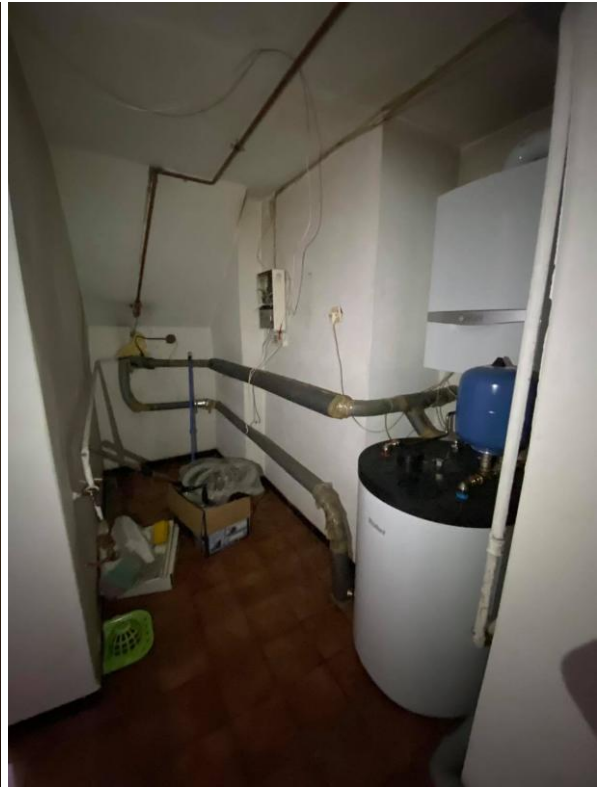






Piwnica







ZAŁĄCZNIK nr 2

kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

**POTWIERDZENIE ZAWARCIA UMOWY UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
DO POLISY NR 1043455136**


Niniejszy dokument jest potwierdzeniem zakresu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawodowej na dzień 13.09.2020 r.

1	Okres ubezpieczenia: od 13.09.2020 r. do 12.09.2021 r.	
2	Ubezpieczający: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DOROTA GALIŃSKA Adres siedziby: OCZKA-STRUMYKOWA 11, 66-006 ZIELONA GÓRA E-mail: d.kucharz@op.pl	REGON: 081219592 Telefon: +48726741823
3	Ubezpieczony: RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY DOROTA GALIŃSKA Adres siedziby: OCZKA-STRUMYKOWA 11, 66-006 ZIELONA GÓRA E-mail: d.kucharz@op.pl	REGON: 081219592 Telefon: +48726741823
4	Zakres ubezpieczenia obowiązkowego Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność: rzeczoznawcy majątkowego Suma gwarancyjna Na jedno zdarzenie Na wszystkie zdarzenia 25 000 EUR 25 000 EUR Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.	
5	Składka łączna: 131,44 PLN Jednorazowo Kwota w PLN: 131,44 Termin płatności: 16.09.2020	6 Numer rachunku bankowego do zapłaty składki 67 1240 6960 3014 0110 0471 4878 W tytule przelewu prosimy wpisać: Nr 1043455136
7	Warunki ubezpieczenia 1) Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 865). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.	
8	Postanowienia dodatkowe lub odmienne Postanowienia dodatkowe do obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego. 1. Reklamację, skargę lub zażalenie składa się w każdej jednostce PZU SA obsługującej klienta. 2. Reklamacja, skarga lub zażalenie może być złożona w formie: 1) pisemnej – osobiście albo przesyłką pocztową w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe, na przykład pisząc na adres: PZU SA ul. Piłsudskiego 38A, 02-676 Warszawa (adres tylko do korespondencji); 2) ustnej – telefonem na przykład dzwoniąc pod numer infolinii 801-102-102, albo osobiście do protokołu podczas wizyty w jednostce, o której mowa w ust. 1; 3) elektronicznej – wysyłając e-mail na adres reklamacje@pzu.pl lub wypełniając formularz na www.pzu.pl. 3. PZU SA rozpatruje reklamację, skargę lub zażalenie i uchyliła na nie odpowiedź, bez zbędnej zwłoki, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 4. 4. W szczególnie skomplikowanych przypadkach, uniemożliwiających rozpatrzenie reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenie odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 3, PZU SA przekazuje osobie, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie informację, w której: 1) wyjaśnia przyczynę opóźnienia; 2) wskazuje okoliczności, które muszą zostać ustalone dla rozpatrzenia sprawy; 3) określa przewidywany termin rozpatrzenia reklamacji, skargi lub zażalenia i udzielenia odpowiedzi, który nie może przekroczyć 60 dni od dnia otrzymania reklamacji, skargi lub zażalenia. 5. Odpowiedź PZU SA na reklamację, skargę lub zażalenie zostanie dostarczona osobie, która je złożyła, w postaci papierowej lub za pomocą innego trwałego nośnika informacji, z tym, że odpowiedź można dostarczyć pocztą elektroniczną wyłącznie na wniosek osoby, która złożyła reklamację, skargę lub zażalenie. 6. Osobie fizycznej, która złożyła reklamację przysługuje prawo wniesienia do Rzeczniika Finansowego wniosku dotyczącego: 1) nieuwzględnienia roszczeń w trybie rozpatrywania reklamacji; 2) niewykonania czynności wynikających z reklamacji rozpatrzonej zgodnie z wolą tej osoby w terminie określonym w odpowiedzi na tę reklamację. 7. Reklamację, skargę i zażalenie rozpatrywane są przez jednostki organizacyjne PZU SA, które są właściwe ze względu na przedmiot sprawy. 8. Reklamacje unieważnione są w ustawie o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniiku Finansowym oraz w ustawie o dystrybucji	ubezpieczeń. 9. PZU SA przewiduje możliwość pozasądowego rozwiązywania sporów. 10. Podmiotem uprawnionym w rozumieniu ustawy o pozasądowym rozpatrywaniu sporów konsumenckich, właściwym dla PZU SA do pozasądowego rozpatrywania sporów, jest Rzecznik Finansowy, którego adres strony internetowej jest następujący: www.rf.gov.pl. 11. Ubezpieczającemu, ubezpieczonemu i uprawnionemu z umowy ubezpieczenia, będącemu konsumentem, przysługuje prawo zwrócenia się o pomoc do Mających i Powołanych Rzeczników Konsumentów. 12. W przypadku umowy zawieranej za pośrednictwem Internetu, konsument ma prawo skorzystać z pozasądowego sposobu rozstrzygnięcia sporów i złożyć skargę za pośrednictwem platformy internetowego systemu rozstrzygnięcia sporów (Platforma ODR) zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady nr 524/2013 z dnia 21 maja 2013 r. – adres: http://ec.europa.eu/consumers/odr/ . Za działanie Platformy ODR odpowiada Komisja Europejska. Adres poczty elektronicznej do kontaktu z PZU SA to: reklamacje@pzu.pl. 13. Językiem stosowanym przez PZU SA w relacjach z konsumentem jest język polski. 14. PZU SA podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.

DSP/O/PZP/pc:10000287932802

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, al. Jana Pawła II 24, 00-133 Warszawa, prau.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora)
DSP/O/PZP/pc:10000287932802

1/2

Data wystawienia: 04.09.2020 r.

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

Pieczęć i podpis pracownika pzu



DOMPOLA POLISA
Anna Chudzińska

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

DSP/O/PZP/pc:100000287932802

801 102 102 pzu.pl

2/2