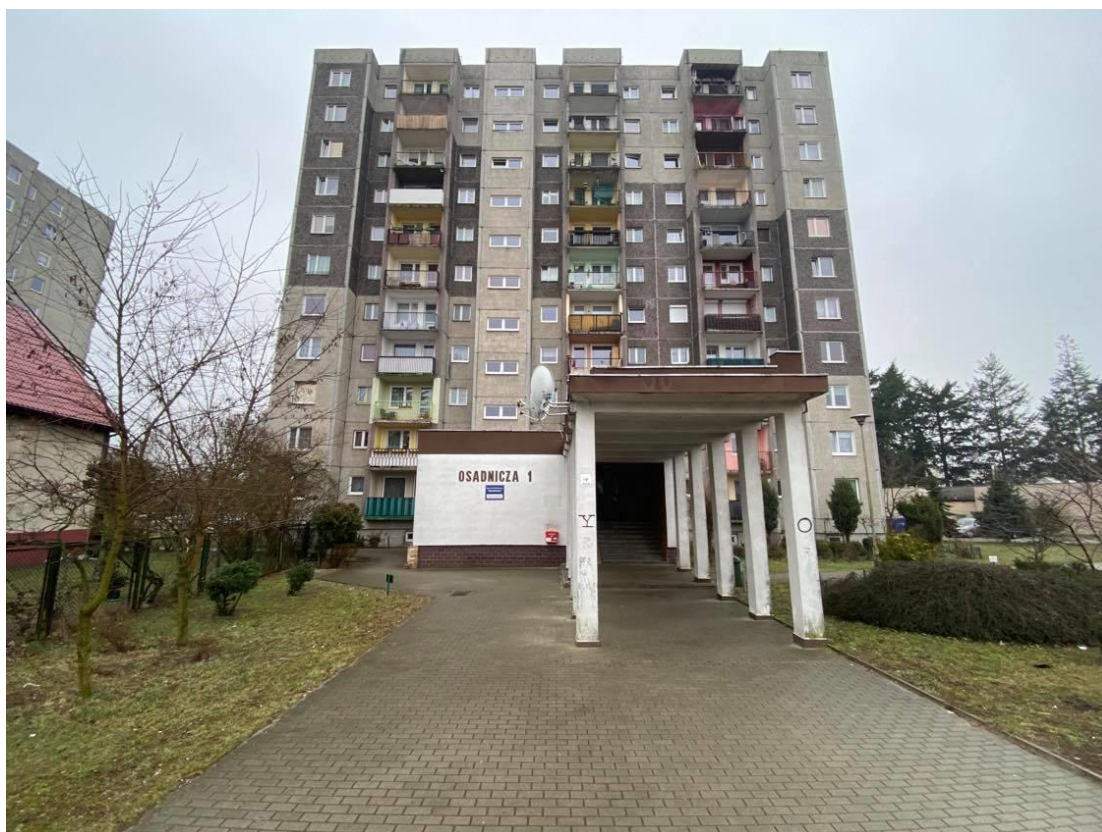


OPERAT SZACUNKOWY

**OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
OBEJMUJĄCEJ LOKAL MIESZKALNY NR 604
WRAZ Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ,
POŁOŻONEJ W ZIELONEJ GÓRZE PRZY UL. OSADNICZA 1**



OPRACOWAŁA:
Dorota Galińska
Rzecznawca Majątkowy nr upr. 7414

ZIELONA GÓRA, DNIA 21 LIPCA 2021 ROKU

WYCIAĞ Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Zielona Góra, ul. Osadnicza 1 m.604
Księga Wieczysta	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 604 posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00063477/9 . Nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00045941/1 .
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. <u>W w/w księdze wieczystej jako właściciele wpisani są na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Mariusz Andrzej Osiński w udziale 1/1 oraz Julita Elżbieta Osińska w udziale 1/1.</u>
Charakterystyka lokalu	W wyniku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, iż przedmiotowy lokal mieszkalny nr 604 znajduje się na 6 piętrze w budynku przy ulicy Osadnicza 1 w Zielonej Górze. Lokal składa się z jednego pokoju, łazienki z WC oraz przedpokoju z aneksem kuchennym o powierzchni użytkowej 17,90 m ² wraz z udziałem wynoszącym 40/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Powierzchnia użytkowa zgodnie z zapisami w księdze wieczystej wynosi 17,90 m ² . Układ funkcjonalny lokalu jest średnio korzystny. <u>Przedmiotowy lokal mieszkalny obecnie jest zamieszkały.</u>
Lokalizacja	Lokal mieszkalny nr 604 położony jest w budynku przy ulicy Osadnicza nr 1 w Zielonej Górze, w odległości ok. 2 km od ścisłego centrum miasta. Otoczenie budynku stanowi zabudowa mieszana – budynki wielomieszkaniowe, budynki użytkowe, hale, magazyny, tory kolejowe w odległości ok. 250 m., budynek socjalny w odległości 90 m. Linie autobusowe komunikacji miejskiej przebiegają ulicą Objazdową oraz Zjednoczenia. W okolicy rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa. Pomimo niewielkiej odległości do centrum miasta lokalizację i otoczenie nieruchomości określono jako przeciętne, ze względu na ograniczone poczucie bezpieczeństwa.
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, VII KM 4755/20 .
Oszacowana wartość rynkowa:	
75 000 zł /Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych/	
Daty oszacowania	Operat szacunkowy wykonano: — Data sporządzenia wyceny 21.07.2021 r. — Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 21.07.2021 r. — Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 21.04.2021 r. — Data dokonania oględzin nieruchomości 21.04.2021 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	7
6.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA	8
6.4. OPIS BUDYNKU	9
6.5. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO	11
6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	18
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	20
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	26
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	27
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	27
13. ZAŁĄCZNIKI	29

1. PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość lokalowa położona na 7 kondygnacji (6 piętro) nadziemnej budynku wielorodzinnego. Lokal składa się z jednego pokoju, łazienki z WC oraz przedpokoju z aneksem kuchennym o powierzchni użytkowej 17,90 m² wraz z udziałem wynoszącym 40/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 604 posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr **ZG1E/00063477/9**.

Nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr **ZG1E/00045941/1**.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego numer 604 położonego w Zielonej Górze przy ul. Osadnicza nr 1 o powierzchni użytkowej 17,90 m² wraz z udziałem wynoszącym 40/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

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, **VII KM 4755/20**.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 18.03.2020 r. Zlecający Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Marcin Krzysztof Szczepański, Kancelaria Komornicza nr VII w Zielonej Górze, ul. Trasa Północna 14, **VII KM 4755/20**.

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 Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, wyd. VIII poszerzone, Warszawa 2004r. – dotychczasowe, w części określonej w Uchwale nr 27/07 Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 12-13 grudnia 2007 roku, o charakterze tymczasowych not interpretacyjnych,
- „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo 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 Rzeczoznawców 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 Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- Księga Wieczysta lokalu KW nr **ZG1E/00063477/9** oraz Księga Wieczysta gruntu KW nr **ZG1E/00045941/1** poprzez elektroniczne księgi wieczyste,
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r.

W zakresie informacji o rynku nieruchomości:

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

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

— Data sporządzenia wyceny	21.07.2021 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	21.07.2021 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	21.04.2021 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	21.04.2021 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO



Lokal mieszkalny nr 604 położony jest w budynku przy ulicy Osadnicza nr 1 w Zielonej Górze, w odległości ok. 2 km od ścisłego centrum miasta.

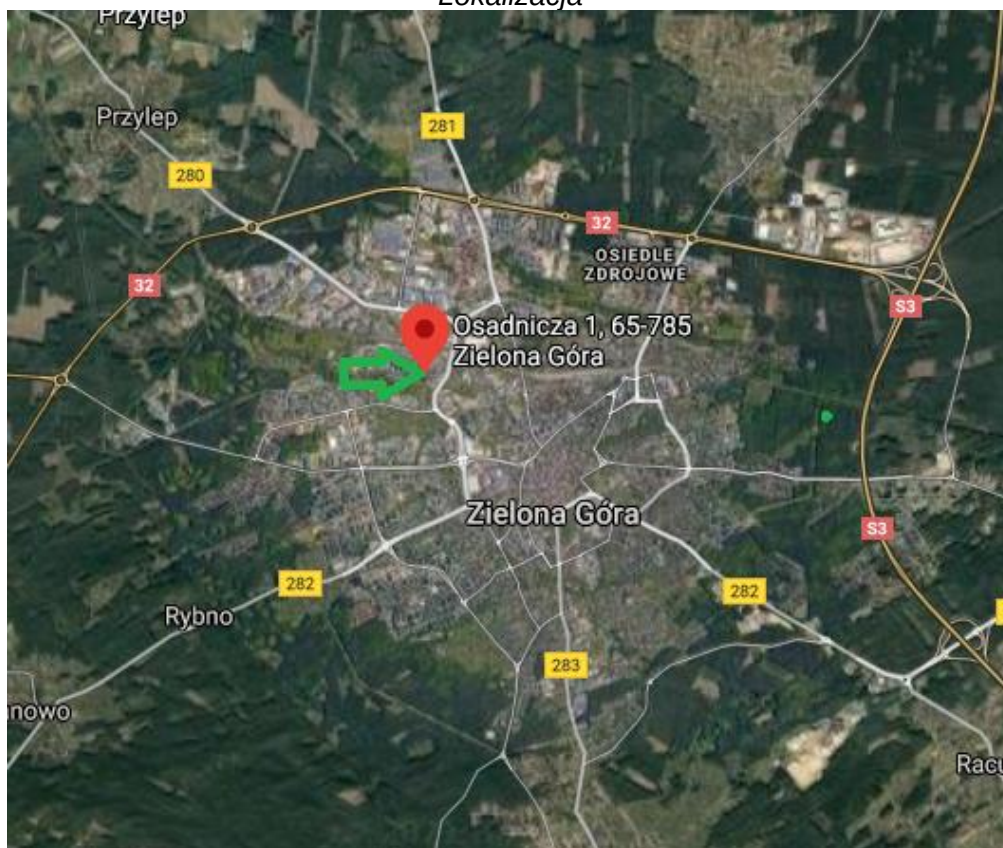
Otoczenie budynku stanowi zabudowa mieszana – budynki wielomieszkaniowe, budynki użytkowe, hale, magazyny, tory kolejowe w odległości ok. 250 m., budynek socjalny w odległości 90 m.

Linie autobusowe komunikacji miejskiej przebiegają ulicą Objazdową oraz Zjednoczenia. W okolicy rozwinięta infrastruktura handlowo-usługowa. Pomimo niewielkiej odległości do centrum miasta lokalizację i otoczenie nieruchomości określono jako przeciętne, ze względu na ograniczone poczucie bezpieczeństwa.

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 Osadnicza, która jest ulicą asfaltową, dwukierunkową, oświetloną z urządzonym chodnikiem dla pieszych. Dojazd jest korzystny.

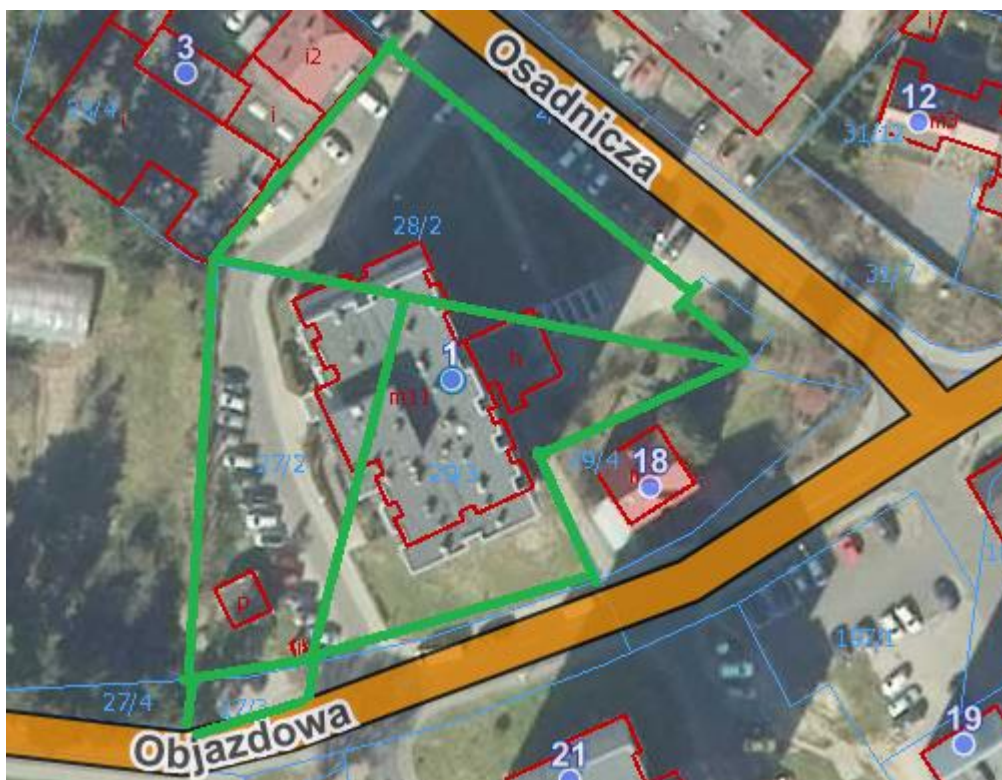
Widok na drogę dojazdową



6.3 .STAN ZAGOSPODAROWANIA

Nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych nr 27/2, 27/3, 29/3, 28/2 stanowiąca całość gospodarczą, o łącznej powierzchni 0,3751 HA.

Na nieruchomości gruntowej posadowiony jest jeden budynek mieszkalny wielorodzinny, pozostała część działki zagospodarowana w ciągu komunikacji pieszej włączone w ogólny układ osiedlowy, zieleń niską w formie trawników. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr **ZG1E/00045941/1**.



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

6.4. OPIS BUDYNKU

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

Budynek mieszkalny, w zabudowie blokowej, jedenastokondygnacyjny, jednoklatkowy, podpiwniczony, wykonany w technologii uprzemysłowionej, konstrukcji wielkoblokowej.

Fundamenty: ławy betonowe,

Ściany konstrukcyjne: prefabrykowane płyty żelbetowe,

Stropy: prefabrykowane, kanałowe,

Dach: z płyt korytkowych żelbetowych, wentylowany, ocieplony, kryty papą,

Podłogi i posadzki: betonowe pokryte PCV, płytki ceramiczne,

Schody: prefabrykowane żelbetowe z fakturą lastryko,

Dwie windy osobowe,

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej,

Tynki wewnętrzne: cementowo-wapienne,

Wykończenie powierzchni ścian: malowanie farbą emulsyjną oraz licowanie glazurą.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

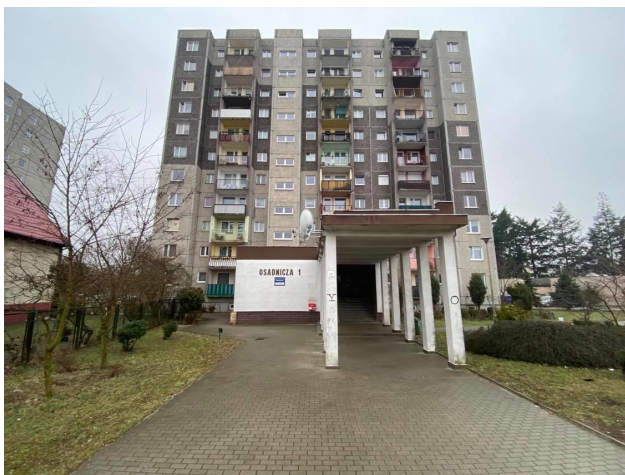
- Wodociągowa
- Gazowa
- Kanalizacyjna
- C.o. zdalaczynne
- Elektryczna
- Telefoniczna
- Domofonowa

Dane techniczne budynku:

- Rok budowy budynku – 1990 r.
- Powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych – 4226,4 m²
- Rodzaj budynku – jednoklatkowy
- Liczba kondygnacji – XI
- Podpiwniczenie – całkowite
- Podjazd dla niepełnosprawnych – tak
- Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Przez ostatnie 10 lat nie przeprowadzono większych remontów

Widok ogólny na budynek





6.5. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

W wyniku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, iż przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się na 6 piętrze w budynku przy ulicy Osadnicza nr 1 w Zielonej Górze.

Lokal składa się z jednego pokoju, łazienki z WC oraz przedpokoju z aneksem kuchennym o powierzchni użytkowej 17,90 m² wraz z udziałem wynoszącym 40/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Powierzchnia użytkowa zgodnie z zapisami w księdze wieczystej wynosi 17,90 m². Układ funkcjonalny lokalu jest średnio korzystny.

Podczas wizji na nieruchomości został dokonany pomiar kontrolny.

Charakterystyka lokalu mieszkalnego:

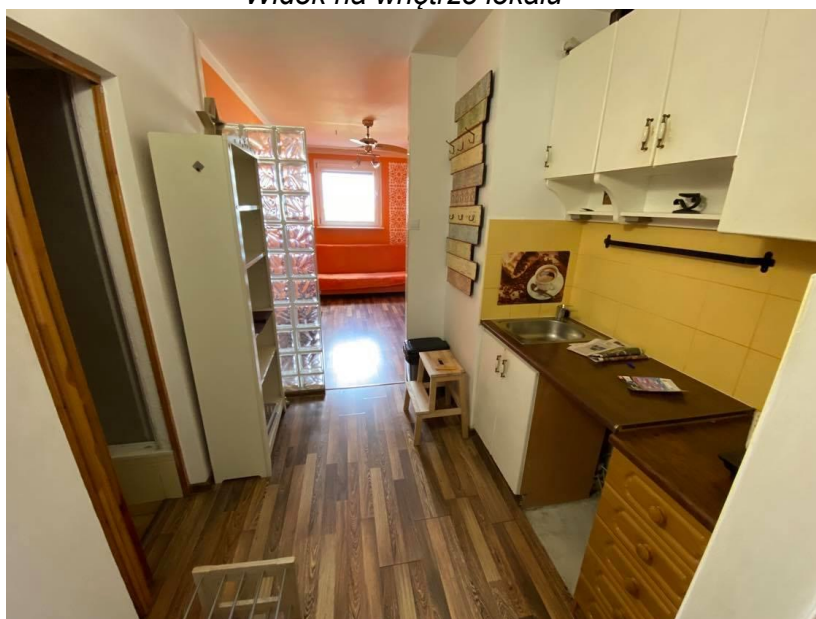
- Drzwi wejściowe – drewniane,
- Drzwi wewnętrzne łazienkowe – drewniane harmonijkowe,
- Stalarka okienna PCV,
Standard wykończenia :
- Ściany w przedpokoju z aneksem kuchennym i pokoju otynkowane i pomalowane, między szafkami kuchennymi płytki ceramiczne na ścianie,
- Na podłodze w przedpokoju z aneksem kuchennym i pokoju położone są panele,

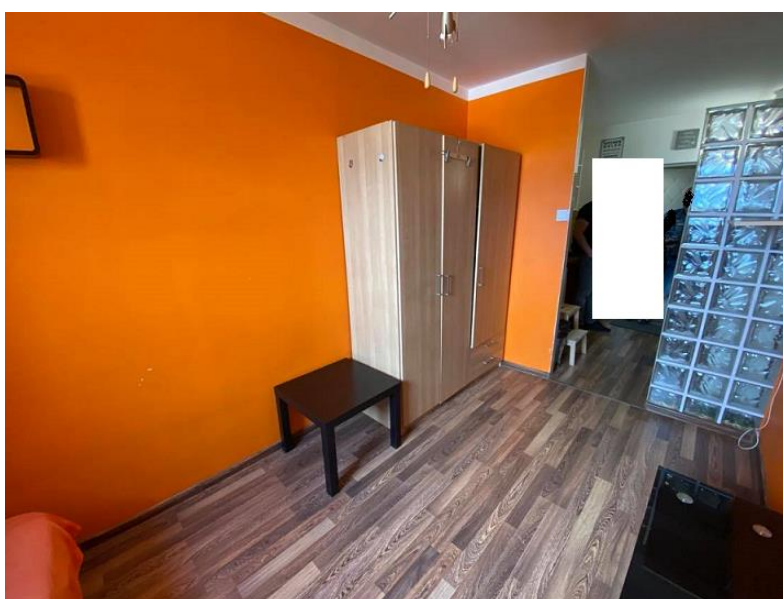
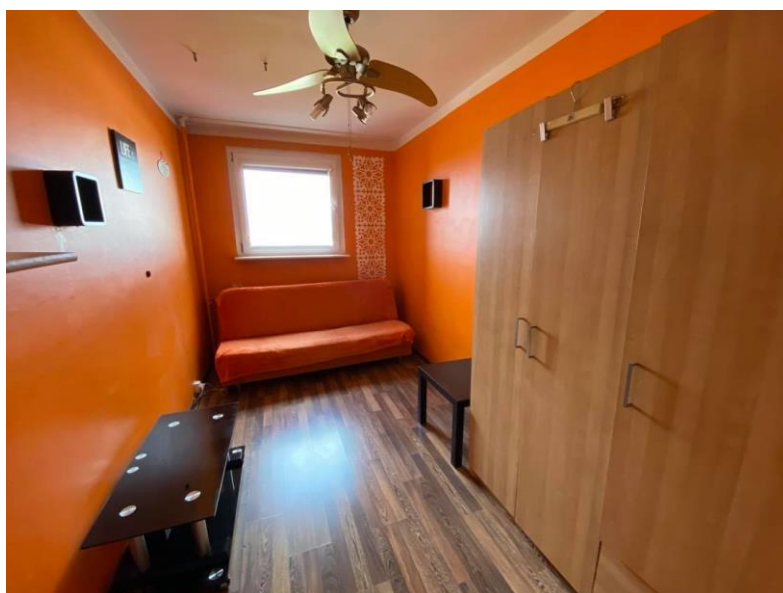
- W łazience na podłodze i częściowo na ścianie położone płytki ceramiczne, reszta ścian otynkowana i pomalowana, na ścianie widoczne odspajanie tynku od ścian, grzejnik drabinkowy,
- Brak balkonu,
- ogrzewanie centralne,
- Standard wykończenia – do remontu.

Lokal wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:

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

Widok na wnętrze lokalu

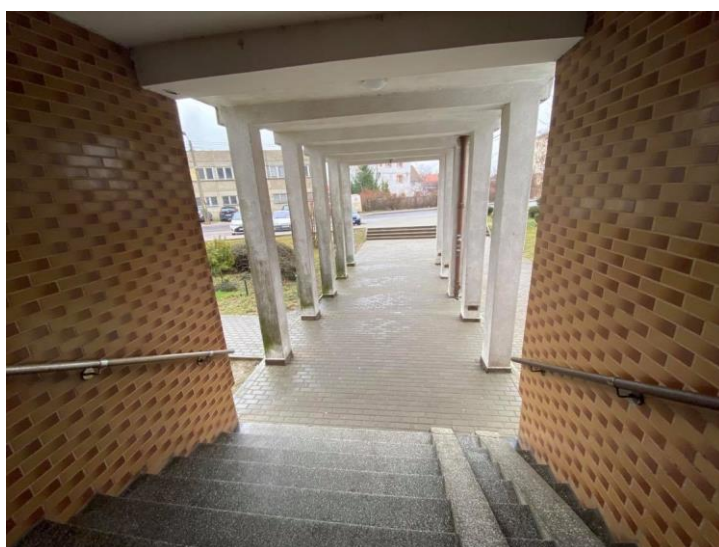




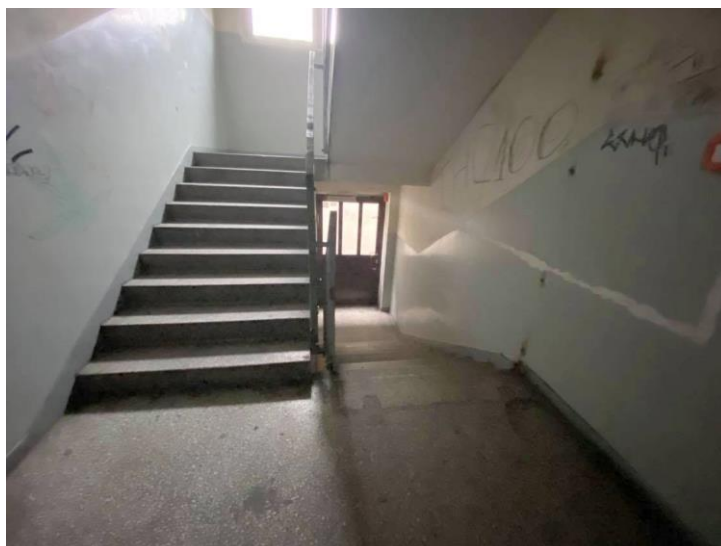




Widok na części wspólne







6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej lokalu nr **ZG1E/00063477/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz na podstawie księgi wieczystej gruntu nr **ZG1E/00045941/1** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wydruki z elektronicznej KW stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

Księga wieczysta lokalu mieszkalnego KW nr **ZG1E/00063477/9** 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 / miejscowość)		Lp. 1.	1	ZIELONA GÓRA	
Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	OSADNICZA	1	604
Przeznaczenie lokalu			LOKAL MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby)			POKÓJ, ŁAZIENKA Z WC, PRZEDPOKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM		
Kondygnacja			7,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00045941 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			17,9000 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.	40 / 10000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	ZG1E / 00045941 / 1	12	
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DOKONANO ZMIANY WPISÓW W POLU 1.11.1.6. ZMIANA WPISU W ZWIĄZKU Z PRZEKSZTAŁCENIEM UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2018 R. O PRZEKSZTAŁCENIU PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW.		
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	1. WPISANO DNIA 11 STYCZNIA 1999 ROKU			
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1			

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 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MARIUSZ ANDRZEJ OSIŃSKI, JAN, DANUTA, 73040502517			
Lp. 2.	---			
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	3	1 / 1	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	JULITA ELŻBIETA OSIŃSKA, MIROSLAW, ANNA, 82082001249			

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. REP.C. / KOMO / 88815 / 21 - 2021-06-16, 09:30:16				
1.1 DZ. KW. / ZG1E / 9433 / 21 / 1 - 2021-06-16, 14:12:16 - WPIS WSZCZĘCIA EGZEKUCJI				
Lp. 1.	---			
Numer wpisu	1			
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE			
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCZĄCEGO WŁAŚCICIELA GRUNTU O OPŁATĘ PRZEKSZTAŁCENIOWĄ W ODNIESIENIU DO KĄDZOCZESNEGO WŁAŚCICIELA 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.			
Lp. 2.	---			
Numer wpisu	2			
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE			
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE NR KM 469/19			
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI NR KM 469/19 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ NR VII KM 1529/16		

DZIAŁ IV-HIPOTEKA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Lp. 1.	---			
Numer hipoteki (roszczenia)	1			
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA			
Suma (słownie), waluta	82500,00 (OSIEMDZIESIĄT DWA TYSIĄCE PIĘCSET) ZŁ			
Odsetki (rodzaj, wysokość)	ZMIENNE, 6,90%			
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)	Lp. 1.	1	ZABEZPIECZENIE SPŁATY KWOTY KREDYTU, ODSETEK, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH	
Termin zapłaty	2039-12-14			
Inne informacje	UMOWA KREDYTOWA NR 01380054/2009			
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	BRE BANK SPÓŁKA AKCYJNA, ODDZIAŁ BANKOWOŚCI DETALICZNEJ W ŁODZI, WARSZAWA, 00125452400000		

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nieruchomość gruntowa znajduje się w obszarze, który nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/392/08 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r., z późniejszymi zmianami. Zgodnie ze studium przedmiotowa nieruchomość leży na terenach dominacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

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. Dzielią 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.

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

10.1. ANALIZA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH Z RYNKU WTÓRNEGO

Analizując rynek nieruchomości lokalowych położonych w Zielonej Górze ustalono, iż ceny transakcyjne zależały przede wszystkim od stanu technicznego lokalu i lokalizacji. Na cenę wpływała także wielkość lokalu oraz położenie na piętrze. Ze względu na znaczną rozpiętość cen jednostkowych zdecydowano się na zawężenie analizowanego rynku do nieruchomości najbardziej podobnych do wycenianej, co było możliwe przy znacznej liczbie transakcji. Biorąc pod uwagę cechy charakterystyczne wycenianej nieruchomości przyjęto lokale położone w budynkach jedenastokondygnacyjnych i wyższych o zróżnicowanym stanie technicznym.

Analizie poddano rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych będących przedmiotem prawa własności położonych na terenie Zielonej Góry.

Zbadano transakcje z okresu 16 miesięcy poprzedzających datę wyceny.

Analizę przeprowadzono dla lokali mieszkalnych, które pojawiły się w obrocie wtórnym, wykazujących zróżnicowany standard wykończenia pomieszczeń, o powierzchni z przedziału 29 – 80 m².

Poniżej przedstawiono transakcje tego rodzaju nieruchomościami spełniające powyższe kryteria:

Lp.	Numer repertorium	Data transakcji	Adres	Cena transakcyjna [zł]	Piętro	Pow. uż. [m ²]	Cena 1 m ² [zł]
1	1001/2020	16.03.2020	Stefana Wyszyńskiego 10	225 000	2	47,23	4763,92
2	4312/2020	29.09.2020	Aleja Wojska Polskiego 84	210 000	10	58,2	3608,25
3	4503/2020	14.09.2020	Węgierska 13	150 000	3	35,9	4178,27
4	11681/2020	14.09.2020	1 Maja 9	258 000	7	48,1	5363,83
5	12273/2020	25.08.2020	Powstańców Warszawy 14	283 000	3	58,7	4821,12
6	3293/2020	12.03.2020	Budziszyńska 14	240 500	7	68,55	3508,39
7	1298/2020	03.04.2020	Budziszyńska 12	222 000	9	50,9	4361,49
8	1598/2020	09.04.2020	Francuska 6	150 000	2	36,4	4120,88
9	4748/2020	21.08.2020	Węgierska 12	350 000	4	79,7	4391,47
10	1928/2020	27.03.2020	1 Maja 9	190 000	7	48,1	3950,10
11	9347/2020	28.07.2020	Lisia 51	235 000	10	63	3730,16
12	2047/2020	21.04.2020	Stefana Wyszyńskiego 25	130 000	3	31	4193,55
13	3967/2020	27.07.2020	Stefana Wyszyńskiego 23	154 000	8	30,53	5044,22
14	2088/2020	28.04.2020	Stefana Wyszyńskiego 25	149 000	3	31	4806,45
15	2851/2020	18.06.2020	Monte Cassino 27	135 000	3	30	4500
16	2829/2020	08.07.2020	Monte Cassino 27	230 000	4	47,8	4811,72
17	2788/2020	17.06.2020	Stefana Wyszyńskiego 8	205 000	8	47,1	4352,44
18	2120/2020	20.03.2020	Marii Skłodowskiej-Curie 1	230 000	5	50,9	4518,66
19	3967/2020	27.07.2020	Stefana Wyszyńskiego 23	154 000	8	30,53	5044,22
20	1264/2020	01.04.2020	Stefana Wyszyńskiego 10	216 000	7	46,71	4624,28
21	2372/2020	28.05.2020	Ptasia 36	130 000	9	36,7	3542,23
22	5877/2020	21.05.2020	Osiedle Pomorskie 7d	204 000	3	48,6	4197,53
23	8286/2020	02.07.2020	Osiedle Pomorskie 6c	252 000	0	49,6	5080,65
24	3804/2020	21.07.2020	Krośnieńska 17	275 000	3	63,4	4337,54
25	4228/2020	08.07.2020	Władysława IV 18	137 000	10	29,1	4707,90
26	2452/2020	26.06.2020	Aleja Wojska Polskiego 84	275 000	7	58,2	4725,09
27	1881/2020	21.05.2020	Monte Cassino 23	290 000	7	57	5087,72

28	4028/2020	10.03.2020	Krajewska 6	205 000	4	49,7	4124,75
29	2264/2020	17.06.2020	Węgierska 13	225 000	2	50,9	4420,43
30	3281/2020	08.06.2020	Zawadzkiego „Zośki” 48	200 000	2	47,4	4219,41
31	6503/2020	03.06.2020	Ptasia 42	118 500	4	29,2	4058,22
32	2285/2020	18.06.2020	Monte Cassino 27	155 000	10	30	5166,67
33	1000/2021	18.02.2021	Pogdorna 37b	177 000	7	38	4657,89
34	743/2021	16.02.2021	Marii Skłodowskiej-Curie 5	205 000	10	50,9	4027,50
35	1317/2021	09.03.2021	Okulickiego 33	270 000	10	46,6	5793,99
36	8117/2021	30.04.2021	Profesora Zygmunta Szafrana 7	135 000	10	29	4655,17
37	1162/2021	15.03.2021	Rydza-Śmigłego 66	205 000	1	41,2	4975,73

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 37 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 3508,39 zł/mkw – 5793,99 zł/mkw w zależności od standardu wykończenia pomieszczeń, lokalizacji, powierzchni użytkowej lokalu, położenia na kondygnacji itp.

Najniższa odnotowana cena jednostkowa lokalu wyniosła 3508,39 zł/mkw. i dotyczyła 68,55 m² mieszkania nadającego się do generalnego remontu w przeciętnej lokalizacji. Z kolei najwyższa cena jednostkowa 5793,99 zł/mkw. dotyczyła 46,6 m² lokalu mieszkalnego o wysokim standardzie w bardzo dobrej lokalizacji.

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 lokalowych. W związku z tym zostały odrzucone i nie stanowią przedmiotu dalszych analiz.

WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atributów), 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 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 na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

- **ATRAKCYJNOŚĆ LOKALIZACJI – 35%,**
- **STANDARD LOKALU – 30%,**
- **POŁOŻENIE NA PIĘTRZE – 10%,**
- **POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU – 25%.**

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
1	Atrakcyjność lokalizacji	35,00%	Wysoka	Dobra dostępność do środków komunikacji miejskiej. Najbliższe otoczenie budynków ładnie zagospodarowane, zieleń w najbliższym otoczeniu. Pełna infrastruktura osiedlowa. Brak uciążliwości w okolicy.
			Przeciętna	Większa odległość do środków komunikacji miejskiej (powyżej 500 m). Duże skupisko budynków wielorodzinnych, lecz teren ładnie zagospodarowany. Brak lub częściowa infrastruktura osiedlowa.
			Niska	Nieruchomości położone w otoczeniu zabudowy mieszanej, w okolicy występują uciążliwości.
2	Standard lokalu	30,00%	Dobry	Lokale, których stan i stopień zużycia wynika z normalnego użytkowania. Wnętrze wykończone materiałami przeciętnej, jakości. Lokale wymagające odświeżenia.
			Dostateczny	Lokale nadające się do zamieszkania lecz o niskim standardzie oraz o znacznym zużyciu technicznym i funkcjonalnym, wymagające kompleksowych prac remontowych w najbliższej przyszłości.
			Do remontu	Lokale wymagające kompleksowych prac remontowych.
3	Położenie na piętrze	10,00%	Bardzo dobre	Mieszkania znajdujące się na piętrach pierwszych i drugich.
			Dobre	Mieszkania znajdujące się na parterze i piętrach od trzeciego do siódmego.
			Niekorzystne	Mieszkania znajdujące się od ósmego piętra wzwyż
4	Powierzchnia użytkowa lokalu	25,00%	Atrakcyjna	Powierzchnia użytkowa do 40 m ² włącznie
			Przeciętna	Powierzchnia użytkowa powyżej 40 m ² do 60 m ² włącznie

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Ocena	Opis
			Nieatrakcyjna	Powierzchnia użytkowa powyżej 60 m ²

10.2. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

Założenia przyjęte do analizy:

- Jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 17,90 m²,
- Przyjęto standard wykończenia pomieszczeń – do remontu,
- Dla powyżej wskazanego rynku określono następujące wartości:

Przedział cenowy [zł/m ²]	
C _{max}	5793,99
C _{min}	3508,39
C_{śr}	4499,24
C _{max} /C _{śr}	1,2878
C _{min} /C _{śr}	0,7798

- 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%	0,2729	0,4507	Niska	0,2729
Standard lokalu	30%	0,2339	0,3863	Do remontu	0,2339
Położenie na piętrze	10%	0,0780	0,1288	Dobre	0,1034
Powierzchnia użytkowa lokalu	25%	0,1950	0,3220	Atrakcyjna	0,3220
Razem	100%	0,7798	1,2878		0,9322

Wartość rynkowa 1m² lokalu wynosi:

$$4499,24 \text{ zł/m}^2 \times 0,9322 = 4194,19 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$4194,19 \text{ zł/m}^2 \times 17,9 \text{ m}^2 = 75\,076,00 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:

75 000 zł

/Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych/

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej obejmującej lokal mieszkalny nr 604 znajdujący się w Zielonej Górze przy ulicy Osadnicza 1 wynosi:

75 000 zł

/Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych/

Wartość 1 m² ustalono na poziomie 4194,19 zł/m². Jest to wartość adekwatna do lokalnego rynku nieruchomości lokalowych z rynku wtórnego, ponieważ mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną (3508,39 zł/ m² - 5793,99 zł/ m²). Wartość ta znajduje się poniżej cen średnich występujących na lokalnym rynku nieruchomości podobnych. Na obniżenie wartości wpłynęła niska atrakcyjność lokalizacji, która ma największy wpływ na wartość oraz zły standard wykończenia.

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

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.
3. Niniejsze opracowanie stanowi operat szacunkowy w rozumieniu przepisów prawa w zakresie wyceny nieruchomości, sporządzono je zgodnie z tymi przepisami oraz standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych
4. Przy określaniu wartości nieruchomości nie ujęto podatku dochodowego lub innych zobowiązań podatkowych, które mogą się pojawić w przypadku sprzedaży nieruchomości.
5. Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.
6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
7. Wyłącza się odpowiedzialność rzeczoznawcy za ukryte wady prawne i techniczne dotyczące wycenianej nieruchomości, których rzeczoznawca nie mógł zidentyfikować na podstawie uzyskanej dokumentacji technicznej i prawnej.
8. Rzecznawca majątkowy dokonujący określenia wartości nieruchomości nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym, ani służbowym z właścicielem nieruchomości lub osobami uprawnionymi, nie jest wnioskodawcą, jego małżonkiem, krewnym lub inne o których mowa w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego.
9. Przedmiotowa wycena oraz Operat szacunkowy nie mogą być wykorzystywane do żadnego innego celu aniżeli określony w niniejszym operacie szacunkowym, Operat szacunkowy jest poufny i może być przekazany wyłącznie stronom, do których jest adresowany. Wyklucza się odpowiedzialność rzeczoznawcy wobec osób trzecich za całość lub za jakąkolwiek część Operatu. Operat ani żadna jego część nie mogą być obecnie ani w przyszłości rozpowszechniane, powielane bądź publikowane w jakimkolwiek dokumencie jak również podawane do publicznej wiadomości, zamieszczane w prospektach i zestawieniach lub w innych dokumentach bez uprzedniej pisemnej zgody autora Operatu.
10. Początek epidemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszony dnia 11 marca 2020 przez Światową Organizację Zdrowia jako „Globalna Pandemia”, znacząco wpłynął na światowe rynki finansowe i rynki nieruchomości oraz gospodarki krajów dotkniętych pandemią. Od 14 marca 2020 r. na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego a od 20 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia Ministra Zdrowia do odwołania ogłoszono stan epidemii, cechujący się istotnymi ograniczeniami zwłaszcza w zakresie nieruchomości usługowo-handlowych oraz przewidywanym znacznym wpływem na stan gospodarki, rynku pracy, siły nabywczej oraz poziomu oszczędności i inwestycji przedsiębiorstw oraz ludności. W związku z powyższym oszacowanie na dzień wyceny dokonane zostało w warunkach „znaczącej niepewności wyceny” wynikającej z niedającego się na dzień wyceny określić wpływu ww. okoliczności na wartość szacowanej nieruchomości.

13. ZAŁĄCZNIKI

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