

OPERAT SZACUNKOWY

**OPINIA O WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ
OBEJMUJĄCEJ LOKAL MIESZKALNY NR 1
WRAZ Z UDZIAŁEM W NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ,
POŁOŻONEJ W ZIELONEJ GÓRZE PRZY UL. REJA 11**



OPRACOWAŁA:
Dorota Galińska
Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 7414

ZIELONA GÓRA, DNIA 21 LIPCA 2021 ROKU

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Zielona Góra, ul. Reja 11 m.1
Księga Wieczysta	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 1 posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00057736/8 . Nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr ZG1E/00043844/7 .
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. <u>W w/w księdze wieczystej jako właściciel wpisany jest Mariusz Andrzej Osiński w udziale 1/1.</u>
Charakterystyka lokalu	W wyniku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, iż przedmiotowy lokal mieszkalny nr 1 znajduje się na parterze w budynku kamienicy przy ulicy Reja 11 w Zielonej Górze. Stan faktyczny: Lokal składa się z dwóch pokoi, ciemnej kuchni, łazienki oraz przedpokoju o powierzchni użytkowej 47,5 m ² wraz z udziałem wynoszącym 101/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. <u>UWAGA! Stan faktyczny odbiega od stanu z chwili wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu. Ścianki działowe zostały przebudowane i funkcja niektórych pomieszczeń została zamieniona.</u> <u>Przedmiotowy lokal mieszkalny obecnie jest zamieszkały.</u>
Lokalizacja	Przedmiotowa nieruchomość położona jest Zielonej Górze przy ulicy Reja 11 w ścisłym centrum miasta. Wokół wznoszą się zabytkowe budynki, których znaczna część w ostatnim czasie została odnowiona. Nieruchomość położona jest w bliskim sąsiedztwie deptaka-znajdują się tutaj liczne kawiarnie, kluby, sklepy, restauracje, hotele, Teatr, a na samym deptaku odbywają się często imprezy kulturalne – miejsce tętni życiem. W pobliżu przedmiotowej nieruchomości znajdują punkty usługowo-handlowe, sklepy, markety, żłobek, przedszkole, przychodnia lekarska, apteki, Sąd Okręgowy, Uniwersytet Zielonogórski, Hotel, restauracje, Kościół, Planetarium, banki, Focus Mall. W rejonie lokalizacji zapewniony jest dostęp do parkingu oraz komunikacji miejskiej. Przystanki komunikacji miejskiej znajdują się przy Alei Wojska Polskiego.
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 2251/17 .
Oszacowana wartość rynkowa:	
191 200 zł	
/Słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy, dwieście 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.....	8
6.3. STAN ZAGOSPODAROWANIA.....	8
6.4. OPIS BUDYNKU	9
6.5. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO	11
6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.....	16
7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	18
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY.....	18
9. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	19
9.1. WSTĘP.....	19
9.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH W ZIELONEJ GÓRZE.....	20
10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ	20
10.1. ANALIZA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH Z RYNKU WTÓRNEGO.....	20
10.2. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	24
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	25
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
13. ZAŁĄCZNIKI.....	27

1. PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość lokalowa położona na 1 kondygnacji (parter) nadziemnej budynku kamienicy. Lokal składa się z dwóch pokoi, ciemnej kuchni, łazienki oraz przedpokoju o powierzchni użytkowej 47,5 m² wraz z udziałem wynoszącym 101/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 1 posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr **ZG1E/00057736/8**.

Nieruchomość gruntowa posiada księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Zielonej Górze KW nr **ZG1E/00043844/7**.

2. ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje prawo własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego numer 1 położonego w Zielonej Górze przy ul. Reja 11 o powierzchni użytkowej 47,5 m² wraz z udziałem wynoszącym 101/1000 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 2251/17**.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną niniejszego operatu szacunkowego stanowi zlecenie z dnia 24.03.2021 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 2251/17**.

4.2. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. Z 2020 r. poz. 1740),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. 2020 r. poz. 1990, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. Poz 1575, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. W sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016 r.poz.1263),
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników (Dz. U. Nr 10, poz. 52 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz.U. z 2020 r. Poz 293, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. O księgach wieczystych i hipotece (tj.Dz.U. z 2019 r. Poz 2204, z późniejszymi zmianami).

4.3. MATERIAŁY POMOCNICZE

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

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH I INFORMACJI O NIERUCHOMOŚCI

W zakresie dotyczącym przedmiotu wyceny:

- Informacje przekazane przez Zleceniodawcę oraz pozyskane we własnym zakresie,
- Księga Wieczysta lokalu KW nr **ZG1E/00057736/8** oraz Księga Wieczysta gruntu KW nr **ZG1E/00043844/7** poprzez elektroniczne księgi wieczyste,
- Wywiad terenowy i oględziny nieruchomości,
- UCHWAŁA NR LXIV/792/10 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA z dnia 30 marca 2010 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 RZECZOWNAWCY 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



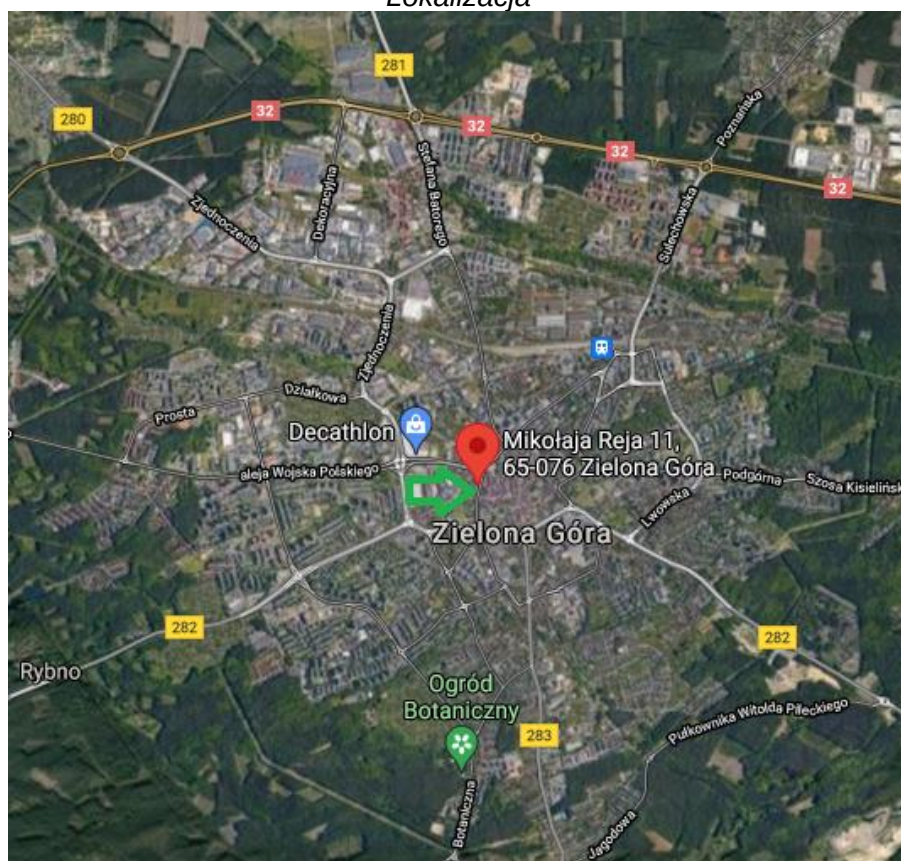
Przedmiotowa nieruchomość położona jest Zielonej Górze przy ulicy Reja 11 w ścisłym centrum miasta. Wokół wznoszą się zabytkowe budynki, których znaczna część w ostatnim czasie została odnowiona. Nieruchomość położona jest w bliskim sąsiedztwie deptaka-znajdują się tutaj liczne kawiarnie, kluby, sklepy, restauracje, hotele, Teatr, a na samym deptaku odbywają się często imprezy kulturalne – miejsce tętni życiem.

W pobliżu przedmiotowej nieruchomości znajdują punkty usługowo-handlowe, sklepy, markety, żłobek, przedszkole, przychodnia lekarska, apteki, Sąd Okręgowy, Uniwersytet Zielonogórski, Hotel, restauracje, Kościół, Planetarium, banki, Focus Mall. W rejonie lokalizacji zapewniony jest dostęp do parkingu oraz komunikacji miejskiej. Przystanki komunikacji miejskiej znajdują się przy Alei Wojska Polskiego.

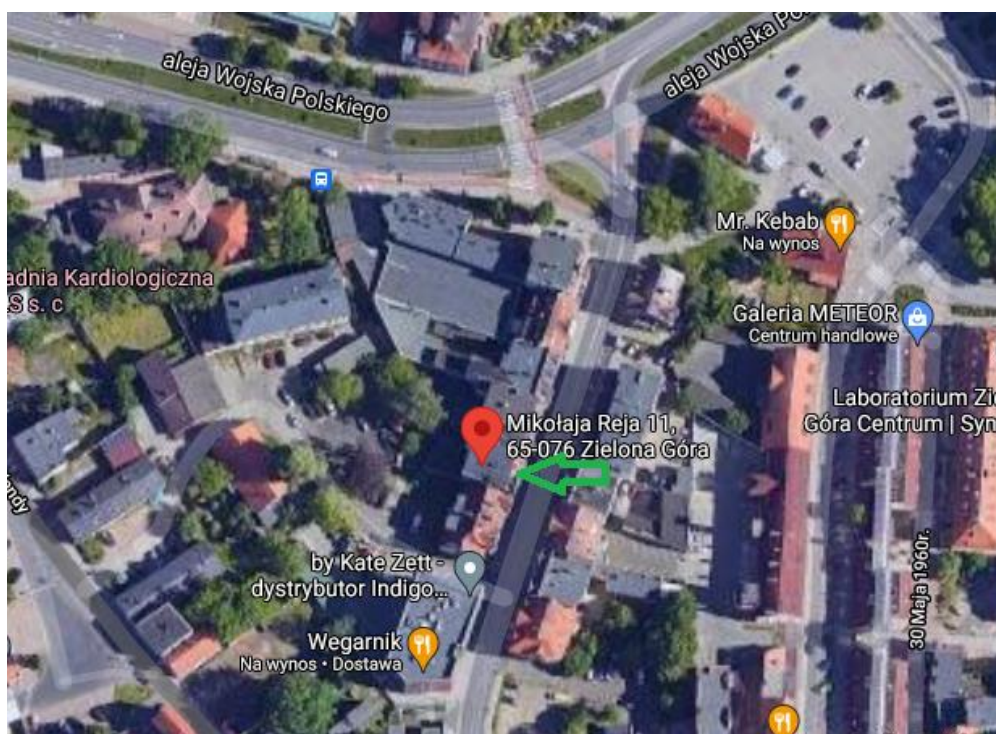
Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

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

Lokalizacja



źródło: <http://maps.google.pl>



źródło: <http://maps.google.pl>

6.2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Bezpośredni dostęp do nieruchomości stanowi ulica Reja, która jest ulicą dwukierunkową, oświetloną i utwardzoną asfaltem, z urządzonymi chodnikami dla pieszych. Dojazd jest korzystny.

Widok na drogę dojazdową



6.3 .STAN ZAGOSPODAROWANIA

Działka gruntu oznaczona nr ewidencyjnym **267/1**, o powierzchni **0,0194** HA, ma kształt nieregularny. Po obrysie działki posadowiony jest budynek kamienicy-mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej.

Nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą nr **ZG1E/00043844/7**.



<https://geoportal360.pl/map/>

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 kamienicy -mieszkalny w zabudowie zwartej,
- Liczba kondygnacji – 4,
- Liczba klatek schodowych – 1,
- Liczba lokali – 8,
- Rok budowy – XIX/XX,
- Budynek wpisany do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod poz.3307,
- Ściany zewnętrzne z cegły pełnej, ceramicznej,
- Stropy drewniane,
- Dach częściowo dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, częściowo płaski kryty papą,
- Klatka schodowa drewniana,
- Obróbki blacharskie kompletne,
- Podłogi mieszane,
- Stolarka okienna drewniana i PCV,
- Stolarka drzwiowa drewniana, drzwi zewnętrzne drewniane,
- Tynki wewnętrzne i zewnętrzne cementowo-wapienne

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- Wodociągowa
- Gazowa
- Kanalizacyjna
- C.o. etażowe
- Elektryczna
- Telefoniczna

Elewacja frontowa



Elewacja tylna



Przejście przez budynek



6.5. OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

W wyniku przeprowadzonych oględzin stwierdzono, iż przedmiotowy lokal mieszkalny nr 1 znajduje się na parterze w budynku kamienicy przy ulicy Reja 11 w Zielonej Górze.

Stan faktyczny: Lokal składa się z dwóch pokoi, ciemnej kuchni, łazienki oraz przedpokoju o powierzchni użytkowej 47,5 m² wraz z udziałem wynoszącym 101/1000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Układ funkcjonalny lokalu jest średnio korzystny.

UWAGA! Stan faktyczny odbiega od stanu z chwili wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu. Ścianki działowe zostały przebudowane i funkcja niektórych pomieszczeń została zamieniona – szkic lokalu w załączeniu.

Podczas wizji na nieruchomości został dokonany pomiar kontrolny.

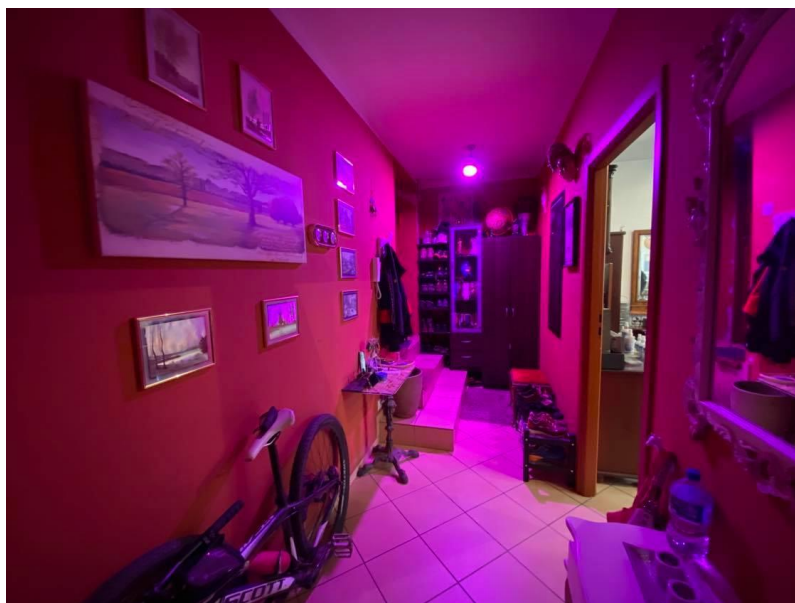
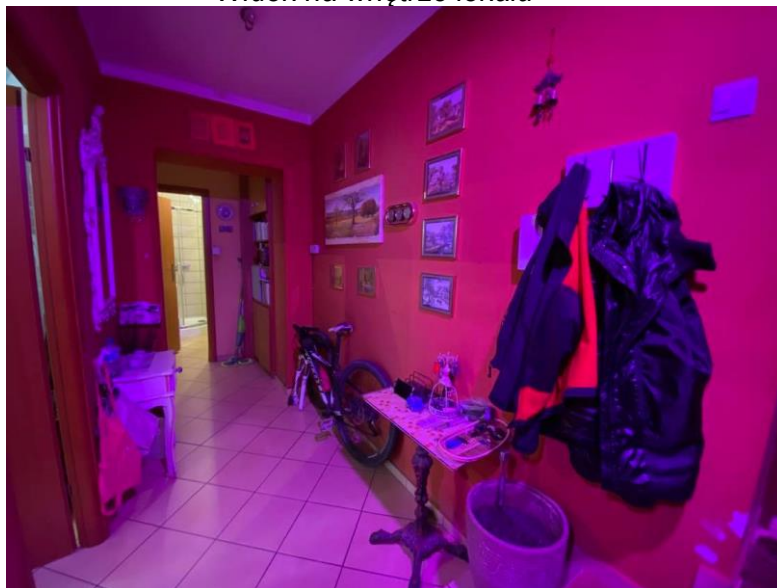
Charakterystyka lokalu mieszkalnego:

- Drzwi wejściowe – typowe,
- Drzwi wewnętrzne płycinowe,
- Stolarka okienna PCV,
- ogrzewanie elektryczne piecykami,
- Standard wykończenia :
- W pokojach, kuchni i przedpokoju ściany otynkowane i pomalowane, między szafkami kuchennymi płytki ceramiczne, w łazience na ścianie płytki ceramiczne,
- Na podłodze płytki ceramiczne – w całym mieszkaniu,
- ogrzewanie elektryczne piecykami,
- pomieszczenia przechodnie,
- ciemna kuchnia,
- poziom podłogi lokalu poniżej poziomu parteru (3 stopnie w dół),
- Standard wykończenia – przeciętny.

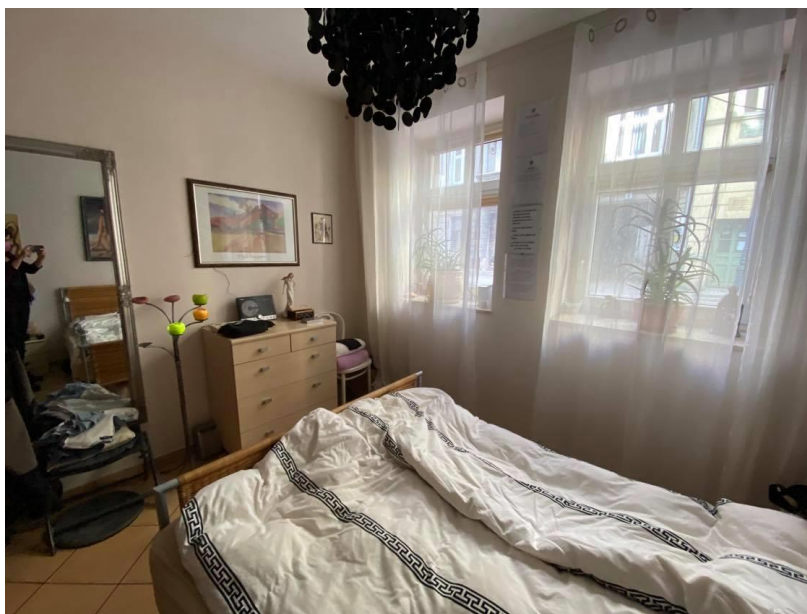
Lokal wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:

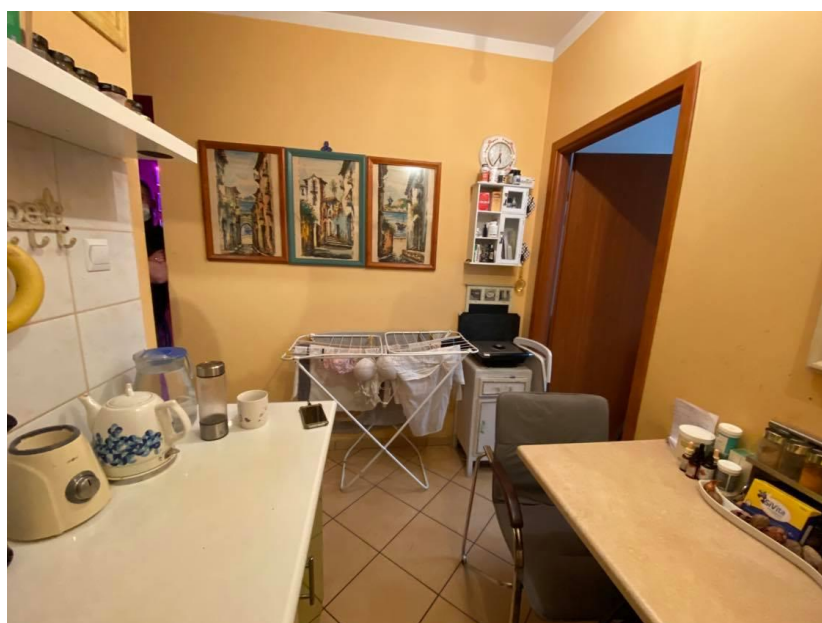
- elektryczną,
- wodociagową,
- kanalizacyjną,
- ogrzewanie tylko piecykami elektrycznymi.

Widok na wnętrze lokalu











6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Stan prawny ustalono na podstawie księgi wieczystej lokalu nr **ZG1E/00057736/8** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz na podstawie księgi wieczystej gruntu nr **ZG1E/00043844/7** 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/00057736/8** 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	REJA	11	1
Przeznaczenie lokalu			LOKAŁ MIESZKALNY		
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)			POKÓJ - 3, KUCHNIA, PRZEDPOKÓJ, ŁAZIENKA		
Kondygnacja			1,0		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)		Lp. 1.	/ 00043844 /		
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)			TAK		
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych			47,5000 M2		
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			OBREB NR 19. OPIS I MAPA: BUDYNEK MIESZKALNY. NA PODSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 2 LIPCA 1996R. DZ.KW. 4441/96 ORAZ UMOWY UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I UMOWY SPRZEDAŻY LOKALU ORAZ UDZIAŁU W BUDYNKU Z DNIA 27 CZERWCA 1996R. K.1.WPISANO DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 1996R.		
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej			1		

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.	101 / 1000		
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal	Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal	ZG1E / 00043844 / 7	2	
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		DO PRAWA NR 1 : WPISANO DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 1996R.		
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.	1	1 / 1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki)		MARIUSZ ANDRZEJ OSIŃSKI, JAN, DANUTA		

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA			
Lp. 1.	---		
Numer wpisu	1		
Rodzaj wpisu	OSTRZEŻENIE		
Treść wpisu	WSZCZĘCIE EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1529/16		
Rodzaj zmiany	Lp. 1.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1529/16 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2251/17	
	Lp. 2.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1529/16 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE VII KM 1423/20	
	Lp. 3.	DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE KM 1529/16 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE VII KM 4578/20	
Lp. 2.	---		
Numer wpisu	2		
Rodzaj wpisu	ROSZCZENIE		
Treść wpisu	ROSZCZENIE DOTYCHCZASOWEGO 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.		

DZIAŁ IV-HIPOTEKA

DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia, opis wzmianki)				
1. DZ. KW. / ZG1E / 9022 / 17 / 1 - 2017-06-02, 10:18:44 - ZMIANA HIPOTEKI				

Lp. 1.		---		
Numer hipoteki (roszczenia)		3		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA		
Suma (słownie), waluta		700654,13 (SIEDEMSĘT TYSIĘCY SZEŚĆSET PIĘĆDZIESIĄT CZTERY 13/100) ZŁ		
Odsetki (rodzaj, wysokość)		ZMIENNE, 5,80 %		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	KREDYT WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTU, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI Z RÓŻNIC KURSOWYCH
Termin zapłaty		2038-11-25		
Rodzaj zmiany		Lp. 1.	W PODRUBRYCE 4.4.4 ZMIENIONO WIERZYTELA HIPOTECZNEGO	
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS)		Lp. 1.	BANK BPH SPÓŁKA AKCYJNA, GDAŃSK, 350535626, 0000010260	

Lp. 2.		---		
Numer hipoteki (roszczenia)		4		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)		HIPOTEKA PRZYMUSOWA		
Suma (słownie), waluta		62486,94 (SZEŚĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE CZTERYSTA OSIEMDZIESIĄT SZEŚĆ 94/100) ZŁ		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)		Lp. 1.	1	ZALEŻNOŚCI Z TYTUŁU NIEOPŁACONYCH SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE, UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE, FUNDUSZ PRACY.
Wierzyciel hipoteczny				
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)		Lp. 1.	ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE, WARSZAWA, 00001775600141	

7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Źródło informacji o przeznaczeniu	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielona Góra.
Numer uchwały i data	UCHWAŁA NR LXIV/792/10 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA z dnia 30 marca 2010 r.
Przeznaczenie terenu/ ustalenia dotyczące terenu	B.4. 2.MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Budynek leży w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

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

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

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

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

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

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

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

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

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

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

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

9. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU

9.1. WSTĘP

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

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

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

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

Bezrobocie rejestrowane w Zielonej Górze wynosiło w 2017 roku 3,4% (4,0% wśród kobiet i 2,8% wśród mężczyzn). Jest to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa lubuskiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2017 roku w Zielonej Górze oddano do użytku 1 486 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 10,63 nowych lokali. Jest to wartość znacznie większa od wartości dla województwa lubuskiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski.

9.2. RYNEK NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH W ZIELONEJ GÓRZE

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

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

Nowe mieszkania w Zielonej Górze najczęściej mają powierzchnię 35-65 m². Najwięcej jest nieruchomości 2-pokojowych i 3-pokojowych. Mieszkań 4-pokojowych na rynku pierwotnym obecnie znajduje się zaledwie 88, kawalerek 22, a lokali 5-pokojowych nie ma wcale (dane z 30 sierpnia 2019 r.).

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

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

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

10. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ

10.1. ANALIZA TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI LOKALOWYCH Z RYNKU WTÓRNEGO

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

nieruchomości lokalowych mieszkalnych usytuowanych w budynkach kamienicy będących przedmiotem prawa własności położonych w mieście Zielona Góra, w obrębie centrum miasta.

**Analizie poddano rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych będących przedmiotem prawa własności położonych na terenie Zielonej Góry.
Zbadano transakcje z okresu 14 miesięcy poprzedzających datę wyceny.**

Analizę przeprowadzono dla lokali mieszkalnych, które pojawiły się w obrocie wtórnym, wykazujących zróżnicowany standard wykończenia pomieszczeń, o powierzchni z przedziału 28 – 85 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	8603/2020	13.07.2020	B.Chrobrego 6	160 000	3	55,0	2909,09
2	3682/2020	26.06.2020	B.Chrobrego 25	415 000	2	82,80	5012,08
3	1991/2020	20.05.2020	Zamkowa 39	200 000	2	63,95	3127,44
4	5922/2020	15.05.2020	1 Maja 21	285 000	0	61,50	4634,15
5	4345/2020	11.09.2020	Średnia 12	145 000	0	28,8	5034,72
6	12299/2020	25.08.2020	B.Chrobrego 40	130 000	1	31	4193,55
7	15850/2020	20.10.2020	Bankowa 1	400 000	0	85	4705,88
8	13779/2020	08.10.2020	Jedności 26	94 000	2	24,7	3805,67
9	13963/2020	29.10.2020	Fabryczna 4	166 000	1	41,6	3990,38
10	5121/2020	25.11.2020	Mikołaja Kopernika 10	112 000	2	32,4	3456,79
11	6127/2020	03.12.2020	Jedności 18	149 000	2	41,7	3573,14
12	6657/2020	20.12.2020	Artura Grottgera 25	255 000	1	60,7	4200,99
13	4922/2020	02.10.2020	Lwowska 15	280 000	2	73,85	3791,47
14	4141/2020	29.09.2020	Kościuszki 11	170 000	0	37,6	4521,28
15	499/2021	29.01.2021	Kupiecka 18	190 000	3	44,28	4290,88
16	1223/2021	12.02.2021	Wandy 55	150 000	1	47,5	3157,89
17	805/2021	19.02.2021	Żeromskiego 18	280 000	3	65,81	4254,67
18	14603/2020	23.10.2020	Henryka Sienkiewicza 28	180 000	2	55,4	3249,10
19	14377/2020	09.11.2020	Generała Władysława Sikorskiego 26	165 000	0	49,3	3346,86

Analiza lokalnego rynku nieruchomości według ustalonych kryteriów wykazała 19 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 2909,09 zł/mkw – 5034,72 zł/mkw w zależności od standardu wykończenia pomieszczeń, lokalizacji, powierzchni użytkowej lokalu, położenia na kondygnacji oraz stanu technicznego budynku.

Najniższa odnotowana cena jednostkowa lokalu wyniosła 2909,09 zł/mkw. i dotyczyła 55,0 m² mieszkania nadającego się do generalnego remontu w atrakcyjnej lokalizacji w budynku kamienicy o średnim stanie technicznym.

Z kolei najwyższa cena jednostkowa 5034,72 zł/mkw. dotyczyła 28,8 m² lokalu mieszkalnego o wysokim standardzie w bardzo dobrej lokalizacji, w kamienicy do remontu.

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 (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

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

W oparciu o pozyskane dane dotyczące zawartych transakcji kupna – sprzedaży, szczegółowych informacji uzyskanych z lokalnych agencji obrotu 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 – 30%,**
- **STANDARD LOKALU – 20%,**
- **STAN TECHNICZNY BUDYNKU – 25%**
- **POŁOŻENIE NA PIĘTRZE – 10%,**
- **POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALU – 15%.**

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Ocena	Opis
1	Atrakcyjność lokalizacji	30,00%	Wysoka	Nieruchomość położona w pobliżu lub zespole podobnych obiektów w ścisłym centrum miasta. W bezpośrednim sąsiedztwie lub w bardzo bliskiej odległości do 200 m dostępne są miejsca postojowe. W bliskiej odległości od centrum administracyjnego (Urzędów publicznych) oraz centrum usługowo-handlowego.
			Przeciętna	Nieruchomość położona w pobliżu lub zespole podobnych obiektów w ścisłym centrum miasta. Brak miejsc postojowych w bezpośrednim sąsiedztwie lub miejsca postojowe znajdują się powyżej 300 m od nieruchomości. W bliskiej odległości od centrum administracyjnego (Urzędów publicznych) oraz centrum usługowo-handlowego.
			Niska	Nieruchomość położona poza ścisłym centrum miasta w otoczeniu budynków mieszkalno-

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cech	Ocena	Opis
				użytkowych. Oddalona od centrum administracyjnego (Urzędów publicznych) oraz centrum usługowo-handlowego.
2	Standard lokalu	20,00%	dobry	Lokale, nowoczesne, w pełni wykończone z dobrych materiałów. Lokale niewymagające żadnych prac remontowych przed zamieszkaniem.
			przeciętny	Lokale, których stan i stopień zużycia wynika z normalnego użytkowania. Wnętrze wykończone materiałami przeciętnej jakości. Lokale wymagające odświeżenia lub ewentualnych prac mających na celu podwyższenie standardu.
			zły	Lokale wykończone materiałami niskiej jakości, wymagające prac remontowych polegających na ogólnym podwyższeniu standardu lokalu (remont łazienki, wymiana podłóg, gładzie gipsowe, malowanie).
3	Stan techniczny budynku	25%	Bardzo dobry	Budynki kamienicy po remoncie, dachu, elewacji, klatki schodowej (wymiana drzwi, domofonu lub odmalowana klatka schodowa)
			Dobry	Budynki kamienicy przynajmniej po remoncie dachu i klatki schodowej lub z odrestaurowaną elewacją.
			Średni	Budynki kamienicy nieodrestaurowane.
4	Położenie na piętrze	10,00%	Bardzo dobre	Mieszkania znajdujące się na piętrach pierwszych.
			Dobre	Mieszkania znajdujące się na parterze i drugim piętrze.
			Niekorzystne	Mieszkania znajdujące się powyżej drugiego piętra .
5	Powierzchnia użytkowa lokalu	15,00%	Atrakcyjna	Powierzchnia użytkowa do 40 m ² włącznie
			Przeciętna	Powierzchnia użytkowa powyżej 40 m ² do 60 m ² włącznie
			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 **47,5 m²**,
- Przyjęto standard wykończenia pomieszczeń – **przeciętny**,
- Dla powyżej wskazanego rynku określono następujące wartości:

Przedział cenowy [zł/m ²]	
Cmax	5034,72
Cmin	2909,09
Cśr	3960,84
Cmax/Cśr	1,2711
Cmin/Cśr	0,7345

- 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	30%	0,2204	0,3813	Wysoka	0,3813
Standard lokalu	20%	0,1469	0,2542	Przeciętny	0,2006
Stan techniczny budynku	25%	0,1836	0,3178	Średni	0,1836
Położenie na piętrze	10%	0,0734	0,1271	Dobre	0,1003
Powierzchnia użytkowa lokalu	15%	0,1102	0,1907	Przeciętna	0,1505
Razem	100%	0,7345	1,2711		1,0163

Wartość rynkowa 1m² lokalu wynosi:

$$3960,84 \text{ zł/m}^2 \times 1,0163 = 4025,40 \text{ zł/m}^2$$

Stąd wartość rynkowa przedmiotu wyceny wynosi:

$$4025,40 \text{ zł/m}^2 \times 47,5 \text{ m}^2 = 191\,206,5 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość:

191 200 zł

/Słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy, dwieście złotych/

11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej obejmującej lokal mieszkalny nr 1 znajdujący się w Zielonej Górze przy ulicy Reja 11 wynosi:

191 200 zł

/Słownie: sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy, dwieście złotych/

Wartość 1 m² ustalono na poziomie 4025,40 zł/m². Jest to wartość adekwatna do lokalnego rynku nieruchomości lokalowych z rynku wtórnego, ponieważ mieści się w przedziale pomiędzy ceną minimalną a maksymalną (2909,09 zł/ m² - 5034,72 zł/ m²). Wartość ta znajduje się na poziomie cen średnich występujących na lokalnym rynku nieruchomości podobnych. Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, takie jak: atrakcyjność lokalizacji, standard wykończenia lokalu, stan techniczny budynku, położenie na piętrze oraz wielkość powierzchni użytkowej lokalu.

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 jakiegokolwiek hipoteki lub obciążenia przyjęto, że nieruchomość będzie sprzedawana bez tych obciążeń.

2. Przyjęto, że dla celów wyceny zostały dostarczone wszystkie informacje, które mogą mieć wpływ na wartość nieruchomości. Przyjęto, że informacje dostarczone i przedstawione w Operacie są kompletne i poprawne.

3. Przyjęto, że budynek został wybudowany zgodnie z wymaganiami prawa. Jednocześnie przyjęto, że wszelkie prace oraz przebudowy były realizowane zgodnie z prawem.

4. Przyjęto, że nieruchomość nie jest obciążona negatywnie ze strony istniejących lub planowanych dróg szybkiego ruchu, zmian w planowaniu miejscowym lub innych zdarzeń mogących negatywnie wpływać na stan i sposób funkcjonowania nieruchomości. Jednocześnie, przed przystąpieniem do wyceny nie zidentyfikowano żadnych innych ograniczeń lub sytuacji spornych, a które mogą być ujawnione w czasie badania nieruchomości i jej otoczenia w ogólnodostępnych źródłach informacji.

5. Przyjęto, że budynek posiada prawidłową konstrukcję oraz nie występują żadne ukryte wady konstrukcji i materiałów, w tym zużyte, niebezpieczne lub nieodpowiednie materiały i technologie.

Dotyczy to zarówno części budynku dostępnej dla rzeczoznawcy, jak również części niedostępnych. Badanie nieruchomości oraz Operat szacunkowy nie stanowią ekspertyzy technicznej przedmiotowej nieruchomości i za taką nie mogą być uznane.

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

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

Pozostałe zastrzeżenia

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

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

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

5. Wartość określona w wycenie nie uwzględnia podatku VAT.

6. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w Art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

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

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

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

13. ZAŁĄCZNIKI

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