

Rzecznawca Majątkowy Maja Hugieli – Więckowska
65-012 Zielona Góra ul. Oskara Kolberga 12
Tel. 781 496 999 | maja@hugiel-wieckowska.pl | hugiel-wieckowska.pl

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 46, położonej przy ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja 30, w Gorzowie Wielkopolskim, województwo lubuskie.

Rzecznawca Majątkowy



Zielona Góra | listopad 2024

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny	Rodzaj nieruchomości – nieruchomość lokalowa mieszkalna o powierzchni 48,10 mkw. Lokalizacja - woj. lubuskie, 66-400 Gorzów Wielkopolski, ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja 30 m. 46
Zakres wyceny	Rynkowa wartości prawa własności nieruchomości lokalowej.
Nr KW	GW1G/00092583/5 (Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych).
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego.
Właściciel nieruchomości	Wiktor Halla, Łucja Halla (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska)
Określona wartość rynkowa nieruchomości	WR = 234 000,00 PLN słownie: dwieście trzydzieści cztery tysiące złotych
Określona wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości lokalowej mieszkalnej	WRW = 199 000 PLN słownie: sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych
Data istotne do określenia wartości nieruchomości	<ul style="list-style-type: none">▪ data sporządzenia operatu szacunkowego 14.11.2024 r.▪ data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 14.11.2024 r.▪ data przyjętego poziomu cen 14.11.2024 r.▪ data wizji lokalnej 04.10.2024 r.
Sposób określenia wartości	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Opracował	Maja Hugieli – Więckowska

Spis treści

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1. PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2. ZAKRES WYCENY	4
III. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
IV. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY	5
4.1. PODSTAWA FORMALNA	5
4.2. PODSTAWY PRAWNE	5
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
V. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	6
5.1. STAN PRAWNY	6
5.2. LOKALIZACJA I OTOCZENIE	7
5.3. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY	12
5.4. WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNA.....	13
VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	13
VII. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	14
7.1. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE DETERMINUJĄCE SYTUACJĘ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	15
7.2. OPIS LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	18
7.3. RELACJA MIĘDZY POPYTEM A PODAŻĄ.....	22
VIII. SPOSÓB WYCENY	23
IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ.....	27
X. WNIOSKI	30
XI. KLAUZULE:.....	31
XII. ZAŁĄCZNIKI.....	31

I. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości lokalowa mieszkalna, stanowiąca samodzielny lokal mieszkalny nr 46, położony przy ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja 30 w Gorzowie Wielkopolskim, województwo lubuskie.

Do przedmiotowej nieruchomości przynależy udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali: 9501610 / 1000000000. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi nieruchomości gruntowa nr ew. 1067 o pow. 0,2202 ha.

Na dzień wyceny właścicielami lokalu są Wiktor Halla, Łucja Halla (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska).

Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr GW1G/00092583/5, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2. ZAKRES WYCENY

Zakres opracowania obejmuje prawo własności do nieruchomości lokalowej obejmującej:

- samodzielny lokal mieszkalny nr 46 o powierzchni 48,10 mkw.,
- z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – wynoszący 9501610 / 1000000000.

Według stanu na dzień wizji lokalnej oraz aktualnych cen.

II. CEL WYCENY

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości dla celów postępowania upadłościowego.

III. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|---|------------|
| ➤ Data wizji lokalnej | 04.10.2024 |
| ➤ Data, na którą określono stan nieruchomości | 04.10.2024 |
| ➤ Data sporządzenia operatu szacunkowego | 14.11.2024 |
| ➤ Data przyjętego poziomu cen | 14.11.2024 |

IV. PODSTAWY OPRACOWANIA WYCENY

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną wykonania operatu szacunkowego stanowi zlecenie Kancelarii Prawnej Syndyka Grzegorza Wichrowskiego z siedzibą w 53-633 Wrocław ul. Długa 57D/22, NIP 5921295889.

4.2. PODSTAWY PRAWNE

Podstawą materialno-prawną wykonywanego opracowania są akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U.2024.1061),
- Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.2024.1145),
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. Dz.U.2023.1984),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832).

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- Literatura fachowa.

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wypis z kartoteki lokali
- odpis elektroniczny z księgi wieczystej GW1G/00092583/5,
- uchwała nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolski z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego,
- wizja lokalna z dnia 04.10.2024 r.,
- ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych mieszkalnych, położonych na terenie miasta Gorzów Wielkopolski, osiedle Słoneczne.

V. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie:

- Księgi wieczystej nr GW1G/00092583/5;

Dane wynikające z KW nr GW1G/00092583/5, zgodne z wydrukiem z dnia 17.09.2024r.

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYTEJ	
NUMER KSIĘGI	GW1G/00092583/5
WYDZIAŁ	VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM
TYP KSIĘGI	LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
DZIAŁ I-O – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
POŁOŻENIE	LUBUSKIE, M. GORZÓW WIELKOPOLSKI, GORZÓW WIELKOPOLSKI M., GORZÓW WIELKOPOLSKI
ULICA	AL.KONSTYTUCJI 3 MAJA
PRZEZNACZENIE	LOKAL MIESZKALNY
OPIS	POKÓJ - 2, PRZEDPOKÓJ - 1, KUCHNIA - 1, ŁAZIENKA – 1
KONDYGNACJA	5,0
ODRĘBNOŚĆ	TAK
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	48,1000 M2
DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
RODZAJ PRAWA	UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU – 9501610 / 1000000000
DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ	
WŁAŚCICIELE	WIKTOR HALLA, JÓZEF, ANIELA ŁUCJA HALLA, WINCENTY, MARIA WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
	BRAK WPISÓW
DZIAŁ IV – HIPOTEKA	
	BRAK WPISÓW

ISTNIEJE ROZBIEŻNOŚĆ MIĘDZY ZAPISEM W DZIALE II – WŁASNOŚĆ, A STANEM FAKTYCZNYM.

5.2. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Wśród 16 nowych regionów Lubuskie jest jednym z dwóch, w których funkcję ośrodków stołecznych (stolic) pełnią dwa miasta: Zielona Góra – z siedzibą władz samorządowych (Sejmik Województwa Lubuskiego, Urząd Marszałkowski) oraz Gorzów Wielkopolski – z siedzibą administracji rządowej (Urząd Wojewody i dominująca część podległych Wojewodzie administracji). Strukturę administracyjną województwa lubuskiego tworzą 83 gminy wchodzące w skład 13 powiatów – w tym 11 ziemskich i dwóch grodzkich (Gorzów Wlkp. i Zielona Góra).



Położenie i obszar:

Leżące w środkowo – zachodniej części Polski województwo lubuskie graniczy:

- na północy – z województwem zachodniopomorskim
- na wschodzie – z województwem wielkopolskim
- na południu – z województwem dolnośląskim

Od zachodu natomiast, przylega do granicy państwowej z Niemcami, sąsiadując bezpośrednio z Krajem Związkowym Brandenburgią oraz w południowym odcinku granicy z Wolnym Krajem Związkowym Saksonią. Lubuski odcinek polsko- niemieckiej granicy wynosi 203 km. Powierzchnia regionu wynosi 13 984 km², co stanowi 4,5% obszaru Polski.



Gorzów Wielkopolski położony jest w północno-zachodniej części Polski, nad Wartą. Jest jedną z dwóch stolic województwa lubuskiego. W 2019 roku liczył 123 609 osób. Jest siedzibą powiatu grodzkiego, ziemskiego oraz Wojewody Lubuskiego. Miasto położone jest 53 km od granicy z Niemcami i około 135 km od Berlina. Do Warszawy jest 463 km, a siedziba władz samorządowych województwa lubuskiego znajduje się w oddalonej o 111 km Zielonej Górze. Uwarunkowania lokalizacyjne miały istotny wpływ na kształtowanie się miasta. Decydują również o jego potencjale dla rozwoju funkcji gospodarczej i usługowej. Miasto położone jest na skrzyżowaniu wodnych i lądowych szlaków komunikacyjnych. Znajduje się na szlaku korytarza transportowego transeuropejskiej sieci TEN-T: Bałtyk – Adriatyk, którego część stanowi droga ekspresowa S3. Korytarz ten prowadzi ze Świnoujścia, przez Szczecin do

Wrocławia i dalej do Katowic. Na osi północny wschód – południowy zachód, Gorzów Wielkopolski przecina droga krajowa nr 22, biegnąca z Elbląga do Kostrzyna nad Odrą i dalej do Berlina. Około 60 km na południe od granic MOF OW Gorzów Wielkopolski pomiędzy Zieloną Górą a Gorzowem Wielkopolskim, trasa S3 przecina autostradę A2, która stanowi korytarz transportowy transeuropejskiej sieci TEN-T: Morze Północne – Bałtyk. Połączenie to zapewnia skomunikowanie obszaru funkcjonalnego na wschód z Poznaniem i dalej Warszawą, na zachód z Frankfurtem nad Odrą i dalej Berlinem.

Miasto tworzy ścisłe związki funkcjonalne z otaczającą je przestrzenią. Obszar funkcjonalny Gorzowa Wielkopolskiego (tzw. Miejski Obszar Funkcjonalny Ośrodka Wojewódzkiego) obejmuje swoim zasięgiem 10 samorządów: Miasto Gorzów Wielkopolski oraz Gminy: Bogdaniec, Deszczno, Kłodawa, Lubiszyn, Santok, Strzelce Krajeńskie, Skwierzyna, Witnica i Miasto Kostrzyn nad Odrą.

Gorzów Wielkopolski w znacznym stopniu oddziałuje jako główny ośrodek usług także na południowe tereny województwa zachodniopomorskiego (w tym miasta Barlinek, Dębno i Myślibórz). Dla tej części województwa jest znacznie łatwiej osiągalny komunikacyjnie niż Szczecin.

Miasto w małym zakresie w sferze transportu wykorzystuje swoje położenie nad Wartą. Na terenie Gorzowa Wielkopolskiego zlokalizowany jest port rzeczny na trasie międzynarodowej drogi wodnej E-70, tzw. Port Zimowy. Port pełni jednocześnie funkcje stoczni. W centrum miasta przy ul. Nadbrzeżnej zlokalizowana jest przystań rzeczna, będąca częścią bulwaru nadwarciańskiego, ponadto przy Al. 11 Listopada funkcjonuje marina.

Miasto posiada kompaktowy charakter, dobrze ukształtowaną strukturę przestrzenną, które decydują o dobrym dostępie do usług publicznych. Deficyty w zakresie dostępu do usług publicznych widoczne są w przestrzeniach miasta, które dynamicznie się rozwijały pod względem zabudowy mieszkalnej.

Takimi przestrzeniami są osiedle Europejskie oraz większość osiedla Manhattan, które charakteryzuje się wyraźnym układem przestrzennym o dużej intensywności zabudowy i niskim dostępie do usług publicznych czy terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Gorzów Wielkopolski charakteryzuje się dobrze rozwiniętą infrastrukturą techniczną, m.in. siecią wodociągową, kanalizacyjną, gazowniczą, teleinformatyczną, jak też infrastrukturą przesyłową dużej wydajności zlokalizowaną w mieście lub jego sąsiedztwie, jak Gazociąg LNG, Baltic Pipe, rurociąg naftowy PERN, linie wysokiego napięcia 110/230/400kV.

Problemy w zakresie jakości przestrzeni mieszkaniowej i konflikty przestrzenne w największym stopniu koncentrują się w centrum miasta. Związane są z występowaniem starej zabudowy komunalnej, jak też niedostatecznym rozwiązaniem problemów komunikacyjnych. Deficyty i problemy w zakresie wewnętrznego układu komunikacyjnego miasta związane są z dużym obciążeniem komunikacyjnym Śródmieścia oraz brakiem rozwiązań o charakterze

strategicznym dla płynności ruchu w mieście (m.in. deficyt przepraw mostowych przez Wartę, brak północnej obwodnicy miasta).

Duża część miasta narażona jest na zagrożenie powodziowe. Występują one w dolinie Warty oraz związane są z rzeką Kłodawką, stwarzając niebezpieczeństwo dla życia ludzi, ich zdrowia i majątku. Istotne zagrożenie stanowi rzeka Kłodawka, co związane jest przede wszystkim z występowaniem na terenie miasta nawalnych deszczy, będących pochodną zmian klimatu. Miasto posiada istotne atuty w sferze przestrzennej. Tereny tzw. zieleni wysokiej, na którą składają się lasy, parki, skwery, zieleń przyuliczna, zieleń izolacyjna, ogrody działkowe i cmentarze, stanowią ok. 9% powierzchni miasta. W strukturze użytkowania terenów miasta prawie 2/3 zajmują grunty rolnicze oraz tereny zielone. Na obszarze miasta znajdują się ponadto obszary o szczególnych walorach przyrodniczych, z których część objęta jest ochroną prawną.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na **osiedlu Słonecznym**, przy ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja, w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Osiedle Słoneczne - znajduje się w zachodniej części gorzowskiej aglomeracji. Wyróżnia je zwarta zabudowa, gdzieś tam wysokie bloki, budowane od lat 60. XX wieku. Projektanci zadbałi o infrastrukturę, obejmującą place zabaw oraz skwery. To ustronny dystrykt, powiązany siecią dróg osiedlowych. Nasilony ruch samochodowy odbywa się przy nieco oddalonych Alejach 11 Listopada. Przez aleje przeprowadzona jest również linia tramwajowa, dzięki czemu Osiedle Słoneczne jest świetnie skomunikowane z pozostałymi kwartałami Gorzowa.

Segment jest ciekawie położony, otoczony zalesionymi pagórkami. Nieopodal znajdują się ogródki działkowe. Z okien, skierowanych na lewy brzeg Warty, roztacza się piękny widok na nadbrzeże. To idealne miejsce na niedzielne przechadzki albo popołudniowe spacerki.

Na osiedlu istnieje dobrze rozwinięta sieć usługowo-handlowa. Obok dyskontów i supermarketów, w dystrykcie funkcjonują przedszkole i szkoły. Przy ulicy Słonecznej mieści się Filia nr 4 Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej im. Zbigniewa Herberta.

W 1982 roku, przy ulicy Gwiazdzistej erygowano parafię rzymskokatolicką pw. Świętego Wojciecha. Przez kilkanaście lat trwały prace budowlane. We wrześniu 1996 roku oficjalnie poświęcono nowo powstały kościół.

W 1995 roku konsekrowano cerkiew prawosławną przy ulicy Kostrzyńskiej. To gorzowska parafia prawosławna pw. Narodzenia Przenajświętszej Bogurodzicy.

Ulice osiedla Słonecznego:

- Aleje 11 Listopada (numer 5, numery od 141 do 159),
- Jerzego Bajana,
- Konstantego Ciołkowskiego,
- Ewerysta Estkowskiego (numer 3),
- Jurija Gagarina,
- gen. Władysława Sikorskiego (numery 55 – 91),

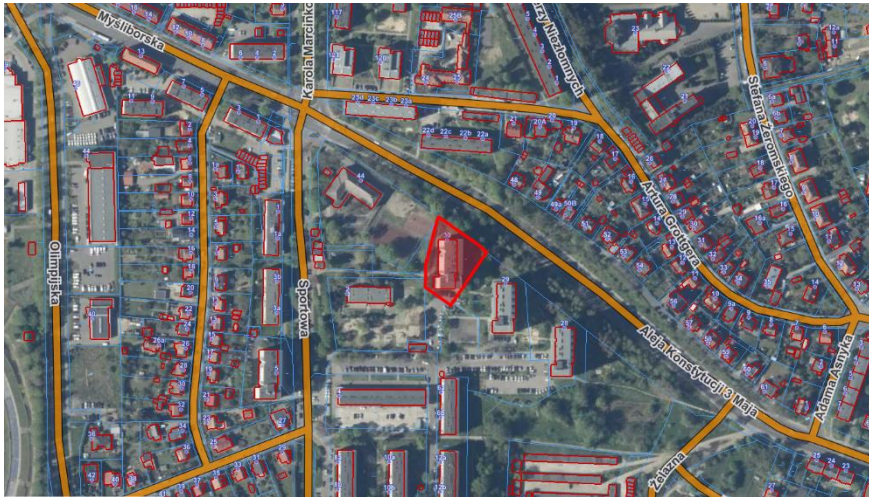
- Gwiazdzista,
- Ikara,
- Kosmonautów,
- Lotników,
- Mała,
- Olimpijska (numery 3 i 7, 6A – 6L, 8, 8B),
- Plac Słoneczny,
- Planetarna,
- Polarna,
- Stanisława Skalskiego,
- Stanisława Skarżyńskiego,
- Słoneczna,
- Czesława Tańskiego,
- Zatorze,
- Żeglarska,
- Żelazna.

Wyceniana nieruchomość położona jest w granicach strefy pośredniej miasta Gorzów Wielkopolski na osiedlu budownictwa wielorodzinnego, na osiedlu Słonecznym. W pobliżu terenów rekreacyjnych, przystanków autobusowych, szkół, przedszkoli oraz marketów. Dookoła znajdują się liczne miejsca parkingowe. Idealne miejsce dla ludzi ceniących sobie spokój, a równocześnie bliskość centrum miasta, rozbudowana infrastruktura i połączenia komunikacyjne i ciekawa okolica – sprawiają, że otoczenie jest przyjemnym i wygodnym miejscem do zamieszkania.

Położenie nieruchomości w obrębie miasta Gorzów Wielkopolski



Bezpośrednie otoczenie budynku przy ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja



Bezpośrednie sąsiedztwo to budynki mieszkalne wielorodzinne z lat 60-tych (V-kondygnacyjne i wyższe).

Budynek mieszkalny zlokalizowany jest przy ulicy Aleja Konstytucji 3-go Maja na zachód od strefy centralnej miasta. Odległość od centrum miasta wynosi ok. 3 km. Dojazd do nieruchomości prowadzi ulicą osiedlową o nawierzchni asfaltowej. Dojazd do centrum jest łatwy i szybki dzięki rozwiniętej sieci komunikacji miejskiej.

Najbliższe sąsiedztwo stanowią budynki mieszkalne wielorodzinne w zabudowie niskiej i wysokie (do X kondygnacji), obiekty sportowe, szkoły, przedszkola, sklepy, przystanki autobusowe.

Teren otaczający budynek w całości zagospodarowany, przy budynku, wzdłuż ulicy usytuowany jest duży parking, chodniki, przestrzenie między blokami zagospodarowane zielenią i placami zabaw.

Miejsce lokalizacji korzystne, nieruchomość położona w sąsiedztwie szkoły, licznych sklepów i punktów usługowych, przystanków autobusowych. Dobre połączenie komunikacyjne z centrum miasta oraz innymi dzielnicami, bliskie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych (boiska, place zabaw) oraz obszernych parkingów. Nieruchomość wyposażona jest w urządzenia infrastruktury technicznej.

Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów rekreacyjnych oraz bliskość centrum miasta, lokalizację nieruchomości w kontekście cech rynkowych ustala się jako **dobrą**.

5.3. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY

Działka o nieregularnym kształcie, nieogrodzona, zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Lokal użytkowany jest zgodnie z przeznaczeniem – funkcja mieszkalna. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej.



Dokumentacja fotograficzna ilustrująca budynek, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, dojazd do budynku, najbliższe jego otoczenie, a także stan i standard przedmiotowego lokalu znajduje się w **Załączniku nr 1**, stanowiącego integralną część operatu szacunkowego.

Program użytkowy:

- dwa pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój;

Stan techniczno – użytkowy budynku

BUDYNEK MIESZKALNY	
Rok budowy	lata 60-te
Zabudowa	wolnostojąca
Przeznaczenie	budynek mieszkalny wielorodzinny
Ilość kondygnacji	XI
Podpiwniczenie budynku	Tak
Winda	Tak
Konstrukcja	ławy fundamentowe – żelbetowe ściany piwnic – betonowe ściany nadziemne – płyty prefabrykowane, ocieplone styropianem klatka schodowa – płyty prefabrykowane, stropy międzykondygnacyjne – płyty wielootworowe stropodach – wentylowy z płyt korytkowych ścianki działowe – promonto
Instalacje	elektryczna, wodna, kanalizacyjna, gazowa, centralne ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej, system domofonów i odgromników, telefoniczna
Standard wykończenia	pokrycie dachu – papa termozgrzewalna obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe – blacha ocynkowana elewacja – tynk strukturalny, ocieplona styropianem posadzki w piwnicy – betonowe poręcze na klatkach schodowych – lastriko poręcze na klatkach schodowych – metalowe ściany na klatkach schodowych – farba olejna do 2/3 wysokości ściany, powyżej farba emulsyjna, klatki schodowe z oknami PCV drzwi wejściowe – metalowe
Stan techniczny	- elementy wpływające korzystnie na ocenę stanu technicznego: widoczne zużycie, stan techniczny przeziętny

Stan techniczno – użytkowy lokalu

LOKAL MIESZKALNY	
Powierzchnia użytkowa lokalu	48,10 mkw.
Wysokość lokalu	2,50 m
Kondygnacja	V
Kuchnia	jasna,umeblowana i wyposażona w sprzęt AGD: kuchenka, lodówka, zlewozmywak dwukomorowy, podłoga: wykładzina PCV, ściany: płytki ceramiczne (pas przy meblach kuchennych), tapeta sufit: farba emulsyjna grzejnik żeliwny
Łazienka	ciemna, wyposażona w wannę, umywalkę i toaletę podłoga: wykładzina PCV, ściany: tapeta sufit: farba emulsyjna drzwi drewniane
Wystawa okien	PCV z roletami wewnętrznymi
Instalacje	wodociągowo – kanalizacyjna – Alupex i PVC centralnego ogrzewania - ryczałt elektryczna – aluminiowa gazowa – stalowa domofon telewizyjna kablowa, telekomunikacyjna
Piwnica przynależna	w częściach wspólnych nieruchomości
Zabudowy stałe	meble kuchenne, szafa w przedpokoju
Standard wykończenia	ściany w pokojach – szpachlowane, farba emulsyjna, tapeta, ściany w łazience – tapeta, farba emulsyjna, ściany w kuchni – płytki ceramiczne do 2/3 wysokości ściany, powyżej farba emulsyjna, tapeta podłoga w kuchni – wykładzina PCV, podłogi w pokojach – wykładzina PCV, podłogi w łazience – wykładzina PCV, sufity – farba emulsyjna, stolarka okienna – PCV, stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe płycinowe, drzwi wewnętrzne drewniane, grzejniki żeliwne
Stan techniczny	widoczne zużycie, stan techniczny ocenia się jako do remontu
Układ funkcjonalny	układ korzystny, jasna kuchnia, mieszkanie dwustronne

5.4. WYPOSAŻENIE W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

Nieruchomość wyposażona jest w urządzenia infrastruktury technicznej. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Budynek wyposażony w urządzenia wodociągowe, gazowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne i telekomunikacyjne.

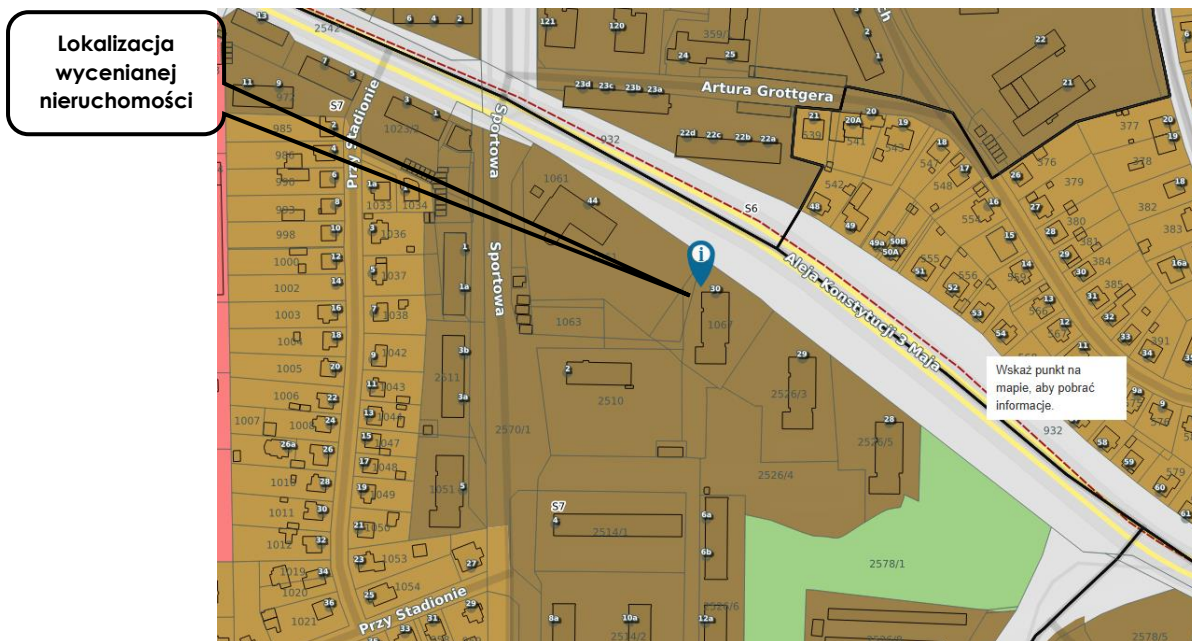
VI. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta w Gorzowie Wielkopolskim, ustalono, iż działka oznaczona numerem ewidencyjnym nr ew. 1067 (obręb Stoneczne) zlokalizowana jest na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uchwałą nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolski z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego, teren na którym usytuowana jest nieruchomość oznaczony jest jako strefa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Załącznik do uchwały nr XXXIV/602/2021 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolski z dnia 24 lutego 2021 r. – fragment.



Gdy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie nieruchomości należy ustalać na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku MPZP i decyzji o WZ należy uwzględnić faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

W chwili obecnej żadna z gmin nie posiada planu ogólnego, dlatego wg art. 65. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

VII. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny badaniem objęty został:

- Rodzaj rynku - lokalny rynek nieruchomości lokalowych mieszkalnych
- Obszar rynku – miasto Gorzów Wielkopolski, obręb Słoneczne
- Okres badania cen transakcyjnych – 2023 - 2024 r.

7.1. CZYNNIKI MAKROEKONOMICZNE DETERMINUJĄCE SYTUACJĘ NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Polska ma stabilną gospodarkę o ugruntowanej pozycji makroekonomicznej. Unikalne warunki do prowadzenia i otwierania biznesu są wspierane przez wielokrotnie potwierdzaną odporność na kryzysy gospodarcze.

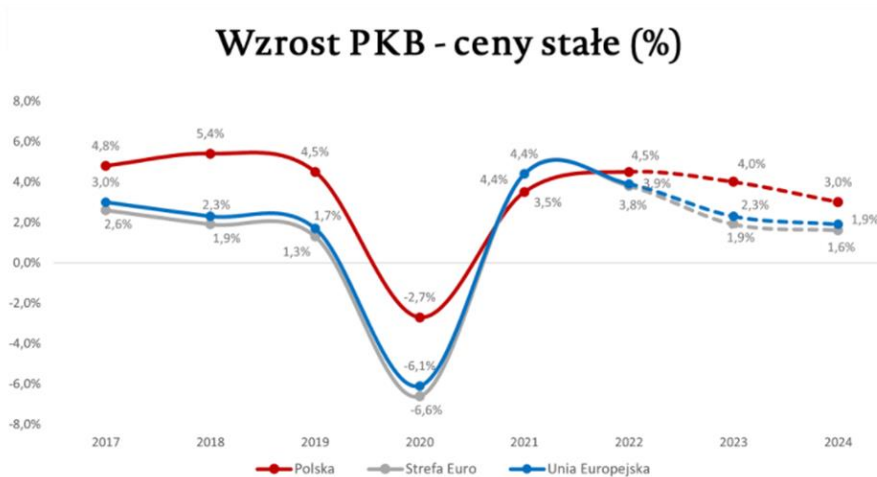
Polska jest największym krajem w Europie Środkowo-Wschodniej i 6. w Europie. Gospodarka Polski rozwija się w stabilnym tempie od ponad 25 lat i jest szóstą co do wielkości gospodarką w Unii Europejskiej, a PKB na mieszkańca kształtuje się na poziomie powyżej 70% średniej UE (wg parytetu siły nabywczej). O wyjątkowo zdrowych fundamentach rozwojowych świadczy fakt, że Polska, jako jedyny kraj w Europie, nie została dotknięta recesją w latach 2008-2010. Obecnie głównymi filarami wzrostu gospodarczego są eksport i konsumpcja krajowa.

Zdrowy stan finansów publicznych i możliwość długoterminowego planowania inwestycji świadczą o stabilności i przewidywalności gospodarczej. Polska jest jedynym krajem w Europie, który uniknął kryzysu, a finanse publiczne pozostają w dużo lepszym stanie, niż wynosi średnia unijna długi publicznej jako proc. PKB.

Spowolnienie gospodarcze w 2020 roku w Polsce okazało się łagodniejsze niż to na poziomie średniej unijnej. PKB Polski w 2020 roku spadło o zaledwie o 2,8%, podczas gdy PKB strefy euro skurczyło się o 6,6%. Polska gospodarka weszła w pandemię COVID-19 w relatywnie dobrej pozycji w porównaniu do innych gospodarek.

Proces modernizacji rozpoczęty w 1989 roku jest wciąż kontynuowany. Polska gospodarka staje się w coraz większym stopniu zintegrowana z gospodarką światową. Polskie przedsiębiorstwa są silnie wkomponowane w europejskie łańcuchy produkcyjne, a dla polskich władz priorytetem jest zapewnienie solidnych fundamentów dla rozwoju biznesu i przedsiębiorczości. Ten złożony cel osiągnąć jest za pomocą zapewnienia transparentnych i stabilnych warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

Dynamika PKB w całym 2022 r. wyniosła, wg wstępnych wyliczeń GUS, do 4,9 proc. To sporo mniej w porównaniu do 6,8 proc. w 2021 r., ale jednocześnie jest to i tak bardzo dobry wynik biorąc pod uwagę wszystko to, co po wybuchu wojny zaczęło się dziać. Nie da się jednak nie zauważyć, że bardzo ostro wyhamował popyt konsumpcyjny. W porównaniu do 2021 r. właściwie o połowę. Gospodarstwa domowe szybko weszły w tryb ograniczania wydatków w związku z gwałtownie rosnącymi cenami towarów, usług i ogólnym wzrostem kosztów życia. W przeciwnym kierunku podążyły inwestycje. Ich wzrost okazał się w 2022 r. dwa razy większy niż w 2021 r., i to pomimo rosnących stóp procentowych. Relatywnie duży wkład we wzrost PKB miały też w 2022 r., jak wynika z szacunków, zapasy firm, niemniej jednak powszechnie wiadomo, że kategoria ta generuje wzrost tylko krótkotrwały.



Źródło: Międzynarodowy Fundusz Walutowy

Dane gospodarcze (GUS, IMF, dane za 2023 r.):

- Wzrost PKB: 0,2 % (odczyt najgorszy od wejścia Polski do UE),
- Inflacja roczna: + 11,4 %,
- Dług publiczny/PKB: 48,7 % (na koniec roku),
- Stopa bezrobocia: 5,1% (na koniec roku).

Polska gospodarka weszła w 2022 r. mocno rozpędzona po tym, jak w 2021 r. zdjęto pandemiczne obostrzenia ze wszystkich sektorów. Punktem zwrotnym okazała się jednak lutowa agresja Rosji na Ukrainę. Pierwsza połowa roku w statystykach wyglądała jeszcze bardzo dobrze, ale w drugiej połowie natomiast odczuwalne były już z coraz większą mocą skutki wojny za naszą wschodnią granicą, a najbardziej wywołany nią kryzys energetyczny w Europie.

Wydawać by się mogło, że galopujące ceny nieruchomości muszą powodować spadek zainteresowania kupujących tym rynkiem. Tak się jednak nie dzieje, na dowód czego w ostatnich miesiącach mamy do czynienia z rozgrzanym popytem i historycznie najlepszymi wynikami sektora budowlanego. Wielu inwestorów przyznaje, że zgromadzone przez lata oszczędności wydaje właśnie teraz ze względu na wysoką inflację i brak innej, opłacalnej alternatywy do lokowania kapitału.

Pandemia COVID-19 odcisnęła piętno na branży budowlanej. Sytuacja na świecie wpłynęła na szybkość podejmowania decyzji dotyczącej zakupu nieruchomości gruntowych oraz na wzrost zainteresowania budową domów. Popularność domów jednorodzinnych stale rośnie, a trend ten jest silnie wzmacniany obawami przed kolejnymi falami pandemii oraz wprowadzeniem pracy zdalnej jako standardowego modelu działania. Coraz więcej osób docenia możliwość posiadania własnego domu z ogrodem lub działki rekreacyjnej.

Do czynników wpływających na kształtowanie się cen nieruchomości zaliczamy przede wszystkim:

- lokalizację i otoczenie,
- powierzchnię,
- dostępność drogi dojazdowej,
- dostęp do mediów,

W trzecim kwartale 2023 r. w Polsce do użytku oddano 49.1 tys. mieszkań, czyli o 15 proc. mniej względem analogicznego kwartału 2022 r., oraz o 13,5 proc. mniej w stosunku do drugiego kwartału br. Narodowy Bank Polski podał, że wydano pozwolenia na budowę 62,4 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o ok. 15,3 proc. w stosunku do drugiego kwartału tego roku i spadek o ok. 35,8 proc. w stosunku do trzeciego kwartału 2022 r.

Z danych NBP wynika, że w trzecim kwartale tego roku rozpoczęto budowę 53,3 tys. mieszkań, tj. więcej o ok. 13,3 proc. w stosunku do kwartału drugiego i mniej o ok. 15,7 proc. rdr. Ponownie, nieco silniej rosły kw./kw. koszty budowy mieszkań, tj. materiałów, robocizny, najmu sprzętu, co było związane z niższymi rozmiarami produkcji budowlano-montażowej. Powróciło zainteresowanie zakupami terenów budowlanych oraz wzrosły ich ceny. Obserwowano jednocześnie wzrost stawek transakcyjnych najmu mkw. mieszkań oraz wyższe, od notowanych w poprzednich kwartałach, wzrosty średnich nominalnych cen transakcyjnych mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych

Rynek nieruchomości nie jest zdominowany przez nabywców kredytowych. Nadal, blisko połowa transakcji jest gotówkowa. Własne „M” to nadal jeden z najlepszych sposobów na ochronę oszczędności przed inflacją, a liczba ofert sprzedaży mieszkań maleje.

Z danych GUS wynika, że w czerwcu 2023 r. deweloperzy zaczęli budowę zaledwie niecałych 8900 nowych mieszkań. Dla porównania w czerwcu 2021 r. było ich niemal 16 tysięcy. To sytuacja odwrotna do roku 2022, kiedy deweloperzy musieli szukać klientów do zakupu. Podobnie wygląda sytuacja na rynku wtórnym – obecnie dostępnych jest na sprzedaż około 14 000 mieszkań. Po uruchomieniu Bezpiecznego Kredytu 2% i obniżkach stóp procentowych popyt na mieszkanie wzrósł, a zniknęła już znaczna część atrakcyjnych mieszkań. Od momentu ożywienia rynku potrzeba około pół roku, aby zwiększyła się liczba inwestycji.

Można śmiało powiedzieć, że polski rynek nieruchomości przetrwał pandemię i towarzyszące jej spowolnienie gospodarcze. Przetrwał również falę inflacji i towarzyszące jej rosnące stopy procentowe. Ceny nadal rosną, a rynek nieruchomości wydaje się być wciąż nienasycony. Pomimo wielu dużych zawirowań, zarówno w kraju jak i na świecie posiadanie własnego mieszkania nadal jest marzeniem wielu klientów i ich rodzin. Nadal jest również niezwykle atrakcyjną inwestycją, a posiadanie na własność nieruchomości uwiarygadnia nas w oczach banków i partnerów biznesowych. Nie tylko w Warszawie, ale również w Krakowie i Wrocławiu liczba ofert mieszkań na sprzedaż zmalała do poziomów najniższych od wielu lat.

Ostre hamowanie na rynku kredytów hipotecznych, rosnąca inflacja i niepokoje związane z wojną w Ukrainie wyraźnie ostudziły popyt na nieruchomości także z rynku wtórnego. W II kwartale 2022 r. zainteresowanie ofertami sprzedaży mieszkań z drugiej ręki na Nieruchomosci-online.pl (wyrażane liczbą kontaktów z ogłoszeniodawcami) było o ponad 30 proc. niższe niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Jak pokazuje najnowszy raport portalu, ma to już swoje odzwierciedlenie w średnich cenach ofertowych. Choć w żadnym mieście wojewódzkim stawka za metr kwadratowy mieszkania jeszcze nie spadła w porównaniu do poprzedniego kwartału, to jednak stabilizacja w wielu lokalizacjach jest już zauważalna.

Zmniejszona aktywność klientów kredytowych wcale nie oznacza, że rynek nieruchomości ogarnia stagnacja. Choć dziś mieszkania kupują głównie osoby w przedziale wiekowym 30-40 lat, a najdotkliwiej aktualna sytuacja rynkowa odbija się na młodych, którzy chcą opuścić „rodzinne gniazdo”, to niestabnym popytem cieszą się zakupy inwestycyjne.

7.2. OPIS LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Gorzów Wielkopolski posiada korzystne uwarunkowania lokalizacyjne dla działalności gospodarczych, w szczególności przemysłowych, których łańcuchy dostaw i sprzedaży bazują na dobrym dostępie do sieci drogowej Europy. Atuty lokalizacyjne Gorzowa Wielkopolskiego polegają m.in. na bliskości Portu Szczecin, a także Berlina i Poznania, położeniu na przecięciu międzynarodowych korytarzy transportowych Nr 5 i Nr 8, przebiegu przez miasto lub w jego bliskości strategicznych przepływów gazu ziemnego Baltic Pipe i LNG, rurociągu naftowego PERN, linii wysokiego napięcia 110/230/400kV oraz wysoko wydajnych sieci światłowodowych i teleinformatycznych. Potencjał lokalizacyjny Gorzowa Wielkopolskiego może się zwiększyć, m. in. ze względu na oczekiwaną modernizację połączeń i sieci kolejowych. Dla rozwoju miasta szczególne znaczenie będzie mieć uruchomienie połączeń kolei dużych prędkości, w szczególności do Szczecina, Poznania, Wrocławia, Bydgoszczy oraz Berlina. W obszarze żeglugi śródlądowej położenie miasta na Międzynarodowej Drodze Wodnej E-70, pozwala na realizację działań polegających na integracji różnych środków transportu. W obszarze ruchu lotniczego lokalizacja Gorzowa Wielkopolskiego ma potencjał do obsługi jednostek wojskowych Skwierzyna, Międzyrzecz i Wędrzyn, oraz ruchu osobowego, kurierskiego i cargo. Atrakcyjność inwestycyjna miasta związana jest nie tylko z jego lokalizacją, ale również z potencjałem demograficznym, dostępnością terenów inwestycyjnych, działalnością Instytucji Otoczenia Biznesu (IOB) oraz opiera się na rozwiniętej już w mieście funkcji przemysłowej. Zainwestowane tereny Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej znajdują się w północno-zachodniej części miasta – podstrefie Gorzów Wielkopolski, która jest najszybciej rozwijającą się polską specjalną strefą ekonomiczną, zarówno pod względem finansowym, jak i terytorialnym. Ponadto w granicach miasta Gorzowa Wielkopolskiego zlokalizowana jest strefa produkcyjno – magazynowa o powierzchni około 650 ha, z czego większość powierzchni

jest ciągle niezainwestowana. Natomiast po wschodniej stronie miasta znajdują się tereny po byłych zakładach ZWCH Stilon, w ramach których obecnie funkcjonuje wiele zakładów z branży chemicznej. Teren ten posiada pełną infrastrukturę techniczną oraz własną bocznice kolejową. Wyzwania przyszłego rozwoju gospodarczego miasta w dużym stopniu związane są z sytuacją demograficzną i rozwojem innowacji, zwiększających konkurencyjność przedsiębiorców. W mieście działają już innowacyjne i prężnie rozwijające się firmy, choć ten potencjał jest stosunkowo słabo rozpoznany. Posiadane przez miasto atuty do kreowania innowacyjnej gospodarki to, oprócz przedsiębiorców, także uczelnie wyższe i instytucje otoczenia biznesu. W mieście działalność wspierającą biznes prowadzi m.in. Gorzowski Ośrodek Technologiczny Park Naukowo Przemysłowy Sp. z o.o., który realizuje m.in. projekt pod nazwą „Stworzenie w Gorzowie Wielkopolskim inkubatora przedsiębiorczości – Think Tank – stanowiącego platformę wsparcia zawierającą zestaw proinnowacyjnych, profesjonalnych usług dla lubuskich przedsiębiorstw”. Inkubator powstanie przy ul. Targowej 9 w Gorzowie Wielkopolskim, w miejscu dawnego biurowca Ursusa. Warto dodać, iż Gorzowski Ośrodek Technologiczny realizuje również przedsięwzięcia związane z działalnością Centrum Transferu Technologii Środowiskowych w Stanowicach (w gminie Bogdaniec). Ważnymi instytucjami wsparcia biznesu w mieście są także Stowarzyszenie Lubuski Klaster Metalowy, Zachodnia Izba Przemysłowo-Handlowa w Gorzowie Wielkopolskim, Lubuska Organizacja Pracodawców, Kostrzyńsko-Słubicka Specjalna Strefa Ekonomiczna Podstrefa Gorzów Wielkopolski, Wydział Obsługi Inwestora i Biznesu Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego. Ważną rolę we wspieraniu biznesu pełnią także gorzowskie uczelnie wyższe. Większość badanych gorzowskich przedsiębiorców zauważa, że potencjał do rozwoju innowacji związany jest z czynnikiem ludzkim, ale także sieciami współpracy. Te sieci, z naturalnych względów, sięgają poza granice administracyjne miasta. Przedsiębiorcy, którzy rozwijają działalności gospodarcze wykorzystując innowacje, poszukują wiedzy i wsparcia w jednostkach naukowo badawczych z całego kraju. Istotną barierą w rozwoju innowacji w Gorzowie Wielkopolskim jest słabość miasta jako ośrodka akademickiego. Próbką przełamania tej bariery są działania prowadzone przez uczelnie wyższe, w tym m.in. projekt Akademii im. Jakuba z Paradyża, dotyczący utworzenia Ośrodka Rozwoju Innowacji i Technologii. Powstaje ono aby podnieść możliwość praktycznej współpracy miasta oraz otoczenia gospodarczego z ośrodkami naukowo-badawczymi oraz aby zapewnić rozwój nowoczesnych technologii w Gorzowie Wielkopolskim. Przedsiębiorcy w mieście z reguły współpracują między sobą, choć ta współpraca ma charakter nieformalny. Wskazują oni na potrzebę koordynacji i uporządkowania wymiarów tej współpracy. Atutem miasta dla gospodarki opartej na usługach jest wspomniana już wielkość miasta, a jednocześnie jego kompaktowy charakter. Pomimo względnie niskich na tle kraju średnich wynagrodzeń, warto zwrócić uwagę na ich rosnący poziom, który może być również istotnym impulsem dla rozwoju firm usługowych w przyszłości. Na tle kraju i regionu Gorzów Wielkopolski cechuje się wysokim poziomem

przedsiębiorczości. W 2019 roku na 10 tys. mieszkańców miasta przypadało 1437 podmiotów wpisanych do rejestru REGON i była to wartość wyższa niż średnia krajowa (1175 podmiotów), wojewódzka (1 158 podmiotów) oraz powiatowa (1 169 podmiotów). Rozwojowi usług nie sprzyja natomiast niska atrakcyjność turystyczna Gorzowa Wielkopolskiego, pomimo tego, że miasto położone jest w przestrzeni o istotnych walorach przyrodniczo krajobrazowych (w sąsiedztwie zlokalizowane są m.in. Pojezierze Drawieńskie, Lubuskie i Myśliborskie, Międzyrzecki Rejon Umocnień, Puszcza Notecka, Park Narodowy Ujście Warty oraz Drawieński Park Narodowy). Specyfika miasta sprawia, że duże znaczenie w generowaniu ruchu turystycznego w mieście może mieć sport.

Analizie poddano rynek wtórny nieruchomości lokalowych mieszkalnych w mieście Gorzów Wielkopolski, w szczególności w zachodniej części miasta, będących przedmiotem transakcji sprzedaży, które odbyły się na wolnym rynku w latach 2023 – 2024.

Przy prawidłowo funkcjonującym rynku nieruchomości, wartość nieruchomości powinna powoli, ale systematycznie wzrastać.

Dla większości osób najważniejsze cechy to:

- lokalizacja nieruchomości,
- warunki ekologiczno – przyrodnicze: zieleń, tereny rekreacyjne,
- warunki dojazdu komunikacją miejską i możliwości parkingowe,
- rodzaj i standard sąsiedztwa oraz jego wpływ na prestiż lokalizacji,
- uciążliwości lokalizacyjne: ruch uliczny, hałas, zanieczyszczenie,
- stan zagospodarowania rejonu i otoczenia: sklepy, szkoła, poczta, banki, urzędy, instytucje obsługi mieszkańców.

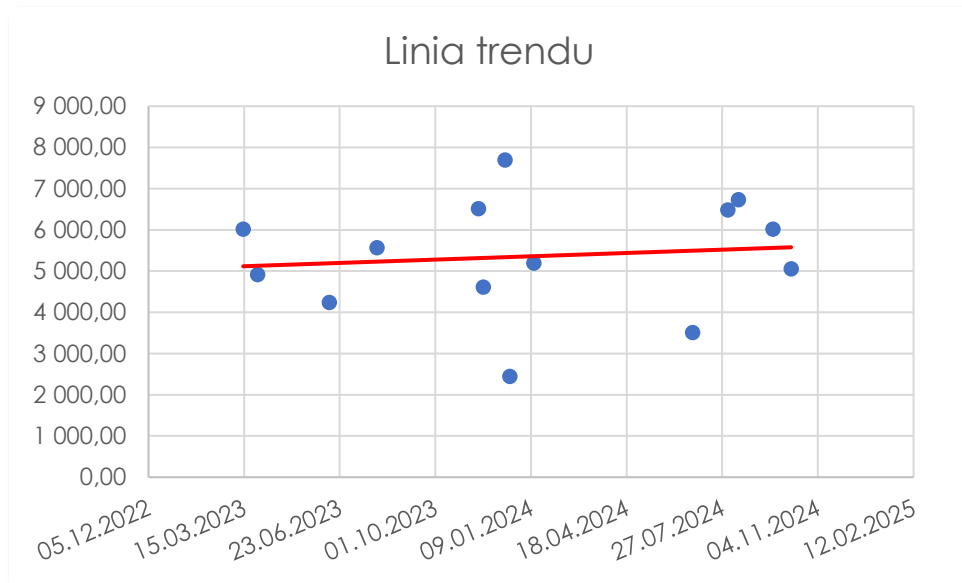
Przeciętna wartość lokalu mieszkalnego w Gorzowie Wielkopolskim, w ciągu ostatnich miesięcy wyniosła **6 000 PLN/mkw.**

Monitorowano ceny transakcji kupna-sprzedaży, które miały miejsce w ciągu ostatnich 20 m-cy. Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy transakcji dotyczących lokali mieszkalnych położonych na terenie miasta Gorzów Wielkopolski w obrębie Słoneczne.

Powierzchnie lokali wynosiły **od 21 mkw. do 94 mkw.**

W celu dokonania analizy badano akty notarialne, nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w warunkach szczególnych.

Ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości lokalowych na terenie miasta Gorzów Wielkopolski wzrosły w porównaniu do lat poprzednich. Na podstawie przeprowadzonej analizy, odnotowano wzrost cen nieruchomości **trend t = 0,48 %/m-c.**



Zauważalna jest tendencja do coraz większego różnicowania się cen mieszkań ze względu na ich cechy rynkowe. Czynnikiem, który w zasadzie ma najistotniejsze znaczenie dla ceny jest powierzchnia nieruchomości. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania dobrze skomunikowane z centrum miasta. Ponadto, widoczne jest duże zainteresowanie mieszkaniami wybudowanymi w ostatnich 10 latach, a także starszymi, dobrze utrzymanymi. Dużym popytem cieszą się mieszkania o dobrym stanie technicznym oraz co najmniej średnim standardzie wykończenia. Ważnym czynnikiem jest również położenie lokalu w budynku.

Wyceniany lokal znajduje się na ul. Aleja Konstytucji 3-go Maja, która charakteryzuje się budownictwem z lat 60-tych, budynki niskie – 5 – kondygnacyjne i wieżowce. Atutem jest położenie w pobliżu terenów rekreacyjnych, szkół, przedszkoli, przystanków autobusowych (bardzo dobre połączenie z centrum miasta). Na osiedlu znajduje się wiele parkingów i miejsc postojowych, a także place zabaw, boiska, sklepy osiedlowe i wiele punktów usługowych. Ceny mieszkań kształtują się na poziomie od **4 000 – 8 000 PLN/mkw.** (w zależności od standardu i jakości wykończenia oraz od kondygnacji, na której znajduje się lokal). Najbardziej poszukiwane są mieszkania położone na II i III kondygnacji tj. na I i na II piętrze. Ludzie starsi preferują parter, natomiast im wyżej położone jest mieszkanie, tym trudniej je sprzedać.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na IV parterze w X piętrowym budynku z tzw. wielkiej płyty. Składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Budynek dobrze utrzymany.

Obecnie ceny w Gorzowie Wielkopolskim ustabilizowały się. Główna przeszkoda do wzrostu, to większe wymagania kredytowe banków oraz strach ludzi przed braniem zobowiązań finansowych w tak niepewnym czasie. Gorzów Wielkopolski to atrakcyjna lokalizacja: bliskość międzynarodowego lotniska, dostęp do niemieckiego rynku pracy, dodatkowo, niedaleko od naszej granicy planowane są kolejne duże inwestycje generujące kolejne zapotrzebowanie na pracowników.

Cechy rynkowe nieruchomości określono na podstawie własnych analiz rynku lokalnego, badań preferencji potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz informacji biur obrotu nieruchomościami.

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości lokalowych, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe i ich skala ocen

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Pkt.
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo 5%	dobra	Dobra dostępność do środków komunikacji miejskiej i punktów handlowo – usługowych (do 200 m), najbliższe otoczenie budynków ładnie zagospodarowane, zadbane, zieleń, cisza, okna nie wychodzą na ruchliwą ulicę.	2
		średnia	Ograniczona dostępność do środków komunikacji miejskiej, punktów handlowo – usługowych (powyżej 200 m), otoczenie zagospodarowane standardowo, słyszalny hałas uliczny, bliskość ruchliwej ulicy.	1
3.	Stan techniczno-użytkowy 30%	bardzo dobry	Budynek nowy do 10 lat, materiały użyte do budowy wysokiej jakości, standard wykończenia budynku na wysokim poziomie.	3
		dobry	Budynek oddany do użytkowania w okresie ostatnich 10-20 lat, materiały użyte do budowy dobrej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie powyżej przeciętnym, lub budynki starsze po kapitalnym remoncie, po termomodernizacji, w dobrym stanie technicznym.	2
		przeciętny	Budynek w przeciętnym stanie technicznym, wymagający remontów, termomodernizacji, wykazujący zużycie pewnych elementów wykończenia. Materiały użyte do budowy przeciętnej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie przeciętnym. Stan deweloperski, surowy, do remontu.	1
4.	Położenie w budynku 20%	dobrze	Kondygnacja II, III, IV.	2
		przeciętne	Kondygnacja I, V i wyższe.	1
5.	Powierzchnia lokalu 5%	mała	Do 40 mkw. (włącznie).	3
		średnia	Od 40 mkw. do 60 mkw. (włącznie).	2
		duża	Od 60 mkw.	1
5.	Atrakcyjność rynkowa 30%	duża	Cecha silnie subiektywna. Uwzględnia wszystkie pozostałe, nie ujęte wskazanymi atrybutami cechy nieruchomości np. poziom kształtowania się cen nieruchomości, moda na poszczególne dzielnice, sposób zagospodarowania nieruchomości, dodatkowe udogodnienia/preferencje.	3
		średnia		2
		przeciętna		1

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi ustalono na podstawie rynku lokalnego. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

7.3. RELACJA MIĘDZY POPYTEM A PODAŻĄ

Generalnie, relacje pomiędzy podażą i popytem oraz poziom obrotów obrazuje liczba zawartych transakcji na przyjętym rynku lokalnym. W skali roku notuje się na lokalnym rynku kilkadziesiąt transakcji wolnorynkowych. Największy popyt i najmniejsza podaż dotyczy

najbardziej atrakcyjnych terenów możliwych do rozsądnego i atrakcyjnego zagospodarowania. Od kilku lat na terenie miasta Gorzów Wielkopolski obserwuje się tendencje, iż wraz ze wzrostem procesów urbanizacyjnych następuje wzrost zainteresowania mieszkańców możliwością zamieszkania na terenach podmiejskich, pozwalających na osiągnięcie większej kameralności mieszkania oraz stwarzających dogodniejsze warunki dla rekreacji i wypoczynku. Postępujące uzbrojenie terenu, realizacja lokalnych układów komunikacyjnych powoduje stały wzrost cen okolicznych gruntów oraz eskalację oczekiwań właścicieli, co do przyszłych zysków związanych z ich sprzedażą. Znajduje to zdecydowane odbicie na rynkach lokalnych. Coraz mniej wolnych terenów, a co za tym idzie coraz wyższe ceny pozyskiwania gruntów nie odstrasza już inwestorów, tak jak miało to miejsce jeszcze w niedalekiej przeszłości. Developerzy zdają sobie sprawę, iż przy obecnych relacjach popytu i podaży na rynku są w stanie sprzedać nieruchomości po znacznie wyższych cenach niż kiedyś.

VIII. SPOSÓB WYCENY

Oszacowano określoną w Standardach Zawodowych Rzecznawców Majątkowych **wartość rynkową** przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków:

- strony są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Zgodnie z artykułem 154 (ust. 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowanie 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.”

Dla ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości zastosowano **podejście porównawcze metodą korygowania ceny średniej**, biorąc do analizy nieruchomości podobne w zakresie prawnym, cech fizycznych i lokalizacji.

Według art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami: „**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”.

Według § 4 ust. 1 Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii w sprawie wyceny nieruchomości: „1. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. § 8. 2. 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 określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.“

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, itp);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne.

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen. Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania. Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny. Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. mkw. powierzchni gruntu, mkw. powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość. Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- a) wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości;
- b) analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych;
- c) badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości;
- d) inny wiarygodny sposób.

Metoda korygowanej ceny średniej zakłada, że wartość nieruchomości szacowanej odpowiada średniej cenie obliczonej na podstawie próbki reprezentatywnej nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej o wartości cech różniących z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedura określania wartości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej jest następująca:

- utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,

- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}),
- podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}],
- obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_x = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i - wartość i-tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

- określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m^2 powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Wartość dla wymuszonej sprzedaży – WRW.

Bazując na definicji, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,

- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy,

można stwierdzić jednoznacznie, że w przypadku, gdy zostanie ograniczone choć jedno z założeń (innymi słowy - nie zostaną spełnione wszystkie warunki wolego rynku, bądź wystąpią z istotnymi ograniczeniami np. presja czasu) - uzyskaną wartość nieruchomości nie możemy utożsamiać z wartością rynkową. W takim przypadku dokonuje się oszacowania wartości dla wymuszonej sprzedaży – WRW – która oznacza wartość przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia np. czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Wartość tą wyznaczono na podstawie określonej wartości rynkowej w następujący sposób:

$$WRW = W_r \times (W_a + W_c)$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika z aktywności rynku.

IX. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Obliczenia dotyczące nieruchomości lokalowej w stanie na dzień wyceny:

- Do końcowych obliczeń wyselekcjonowano bazę 23 transakcji porównawczych
- Baza ta charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami
- Ceny nieruchomości nie zostały zaktualizowane na dzień wyceny
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto metr kwadratowy nieruchomości

Zestawienie transakcji porównawczych:

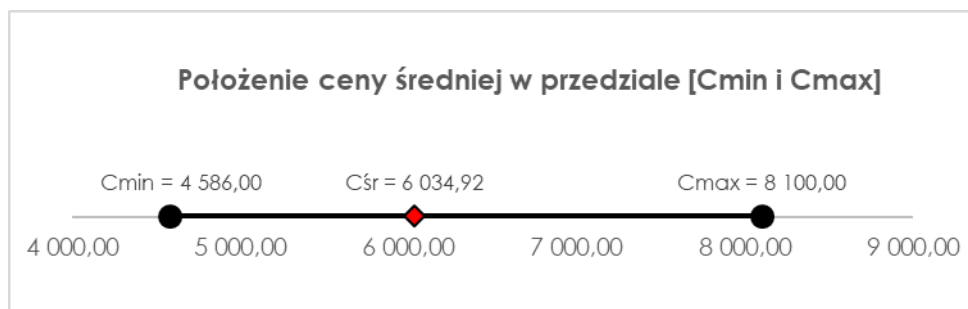
Lp	Data transakcji	Miasto/ miejsowość	Lokalizacja (ulica)	Pow. lokalu [m ²]	Liczba izb	Kond.	Cena nieruchom. lok. [zł]	Cena transakcyjna 1 m ² [zł]
1	14.03.2023	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	42,67	3	3	257 000,00	6 022,97
2	29.03.2023	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	34,6	2	1	170 000,00	4 913,29
3	12.06.2023	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	48,1	3	7	204 000,00	4 241,16
4	01.08.2023	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	46,7	3	1	260 000,00	5 567,45
5	15.11.2023	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	49,1	4	2	320 000,00	6 517,31
6	20.11.2023	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	35	2	3	161 500,00	4 614,29
7	13.12.2023	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	21,83	2	2	168 000,00	7 695,83
9	12.01.2024	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	48,1	3	11	250 000,00	5 197,51
11	02.08.2024	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	29,3	2	6	190 000,00	6 484,64
12	13.08.2024	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	48,1	3	11	324 000,00	6 735,97
13	18.09.2024	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	43,17	3	2	260 000,00	6 022,70
14	07.10.2024	Gorzów Wielkp.	AL. KONSTYTUCJI 3 MAJA	94	4	1	475 000,00	5 053,19
	573	rozstęp dni	max	94,00			475 000,00	7 695,83
	18,85	rozstęp m-cy	min	21,83			161 500,00	4 241,16
			średnia	45,06			253 291,67	5 755,53

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej

Lp.	Cecha	Lokal wyceniany	Lokal o c. min.	Lokal o c. max.
1.	Lokalizacja i sąsiedztwo	2	2	1
2.	Powierzchnia	2	2	3
3.	Kondygnacja	1	1	2
4.	Stan techniczno - użytkowy	1	1	2
5.	Atrakcyjność rynkowa	1	1	2

Położenie ceny średniej w przedziale [Cmin i Cmax] wynosi:

$$PC_{\text{śr}} = \frac{(C_{\text{śr}} - C_{\text{min}})}{\Delta C} = 0,41$$



Lp.	Cecha	Waga	Ocena	Współczynnik dla cechy		Gradacja	Współczynnik
				min	max		
1	Lokalizacja	5	dobra	0,038	0,067	0,067	0,067
			średnia			0,038	
2	Powierzchnia	10	mała	0,076	0,134	0,134	0,100
			średnia			0,100	
			duża			0,076	
3	Kondygnacja	20	dobra	0,152	0,268	0,268	0,152
			przeciętna			0,152	
4	Stan techniczno-użytkowy	20	bardzo dobry	0,152	0,268	0,268	0,152
			dobry			0,200	
			przeciętny			0,152	
5	Atrakcyjność rynkowa	45	duża	0,342	0,604	0,604	0,342
			średnia			0,450	
			mała			0,342	
RAZEM		100		0,760	1,342		0,813

Wartość rynkowa 1 mkw.	$W_j = C_{\text{sr}} * \sum u_i =$	4 906,39	zł/mkw.
---------------------------	------------------------------------	-----------------	---------

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Aleja
Konstytucji 3-go Maja 30 m. 46 wynosi:

$$W = 4\,906,39 * 48,10 \text{ mkw.} = 235\,997,36 \text{ PLN}$$

po zaokrągleniu:

234.000,00 PLN

Słownie: *dwieście trzydzieści cztery tysiące złotych.*

Wartość dla wymuszonej sprzedaży:

$$WRW = W_r \times (W_a + W_c)$$

gdzie:

W_r - wartość rynkowa,

W_a - współczynnik ogólnej atrakcyjności,

W_c - współczynnik zachęty ceną wywoławczą.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Współczynnik atrakcyjności określono na poziomie 5%.

Współczynnik zachęty cenowej spowoduje, że nabywca mniej wybredny, spośród kilku podobnych wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej

wynika z aktywności rynku. Dla przedmiotowej nieruchomości poziom współczynnika zachęty ustalono na poziomie 10%.

Dla szacowanej nieruchomości:

$W_a = 0,95$ (5% obniżenia wartości)

$W_c = 0,90$ (10% obniżenia wartości)

$$\mathbf{WRW = 234\ 000 \times 0,85 = 198\ 900,00}$$

Oszacowana wartość lokalu mieszkalnego dla wymuszonej sprzedaży na dzień wyceny:

$$\mathbf{\text{przyjęto WRW} = 199\ 000,00\ \text{PLN}}$$

słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych

X. WNIOSKI

Oszacowana wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości lokalowej, wraz z udziałem w gruncie oznaczonym działką nr 1067, jest wartością rynkową i stanowi „szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej”.

Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi:

- wg stanu na dzień wyceny – 235 997,36 PLN (4 906,39 PLN/mkw.)

mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ przyjętych do obliczeń transakcji kupna – sprzedaży tego typu nieruchomości.

Określona w operacji szacunkowej wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynika zarówno ze stanu rynku nieruchomości jak i indywidualnych cech nieruchomości będącej przedmiotem wyceny oraz uwzględnia jej funkcję.

Na rynku lokalnym rozrzut cen transakcyjnych jest bardzo duży. Określona w operacji wartość wynika ze stanu nieruchomości i stanu rynku w konkretnym czasie, może ona ulec zmianie na skutek zmian dotyczących bezpośrednio szacowanej nieruchomości lub zmian na rynku lokalnym. Na datę wyceny rynek nieruchomości w Polsce jest trudno przewidywalny – skutkuje to dużym rozrzutem cen transakcyjnych oraz znacznym spadkiem liczby zawieranych transakcji.

XI. KLAUZULE:

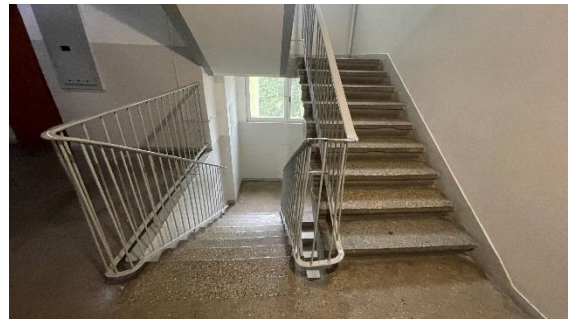
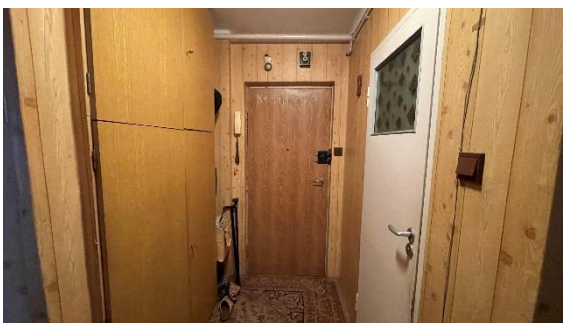
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnień z nim formy i treści takiej publikacji. Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- 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.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- W kwestiach spornych dokładne obliczenia i przeprowadzone analizy mogą zostać ujawnione w celu potwierdzenia prawidłowych obliczeń.

Zielona Góra, listopad 2024 r.



XII. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Dokumentacja fotograficzna
- Załącznik nr 2. Wypis z kartoteki lokali
- Załącznik nr 3. Elektroniczny odpis księgi wieczystej
- Załącznik nr 4. Polisa ubezpieczeniowa

Załącznik nr 1**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**Budynek i otoczenieKlatka schodowaLokal mieszkalny



Załącznik nr 2

Wypis z kartoteki lokali

PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO
ul. gen. Władysława Sikorskiego 4
66-400 Gorzów Wielkopolski

Województwo : LUBUSKIE
Powiat : M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Jednostka ewidencyjna : 086101_1 M. GORZÓW WIELKOPOLSKI
Obręb : 0006 SŁONECZNE

Nr kancelaryjny : WKG-III.6621. 1650 .2024

WYPIS Z KARTOTEKI LOKALI

z dnia: 14.11.2024

Nr pozycji kartoteki lokali: KL.1067;1

Nr ewid. lokalu	Adres	Rodzaj lokalu	Liczba izb	Liczba i rodz. pom. przynależnych (*)	Pole pow. [m2] użytk. / przynależ.	Wartość [tys.zł]	Uwagi
46	GORZÓW WIELKOPOLSKI; ALEJA KONSTYTUCJI 3 MAJA 30/46	Mieszkalny	3		48,10		

Id. lokalu : 086101_1.0006.1067.1_BUD.46_LOK
Numer kondygnacji na której znajduje się gł. wejście do lok.:
Jednostki gruntowe: G.1960
Jednostka budynkowa:
Jednostki lokalowa: L.1502
Pomieszczenia przynależne :

(*)

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 14.11.2024

Sporządził(a) : Agata Turkiewicz

Dokument niniejszy jest
przeznaczony do dokonywania wpisu
w księdze wieczystej

14.11.2024

Z up. PREZYDENTA
MIASTA
GORZÓWA WLKP.
Inspektor ds. obsługi
zasobu geodezyjnego
i kartograficznego
ODCIK

Signed by /
Podpisano przez:Wioleta Giemziak
Urząd Miasta
Gorzowa
WielkopolskiegoDate / Data: 2024-
11-15 09:26

Załącznik nr 2

Elektroniczny odpis księgi wieczystej

17.09.2024, 12:33
przebiegarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2024-09-17 12:32

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZÓWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
Nr podstawy wpisu				
Numer bieżący nieruchomości				
Lokal				
Nr podstawy wpisu				
Polozenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)				
Ulica				
Przeznaczenie lokalu				
Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)				
Kondygnacja				
Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wyodrębniono lokal)				
Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)				
Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych				

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Dokument
2	UMOWA O USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, REPERTORIUM A NR 10412/2007, 2007-11-07, NOTARIUSZ URSZULA KOSTULSKA, GORZÓW WLKP., 2-3 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00016717/07/001, 2007-11-09 10:47:00, 2008-06-30-09.35.46.731753, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
3	WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW, 2007-10-03, PREZYDENT MIASTA GORZÓWA WLKP., GORZÓW WLKP.; 45, GW1G/00052281/6 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)

https://przebiegarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk

17.09.2024, 12:33
przebiegarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2024-09-17 12:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZÓWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ				
Spis praw związanych z własnością				
Nr podstawy wpisu				
Numer prawa				
Rodzaj prawa				
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali				
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal				
Numer udziału w prawie w księdze, z której wyodrębniono lokal				

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Dokument
1	UMOWA O USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, 10412/2007, 2007-11-07, URSZULA KOSTULSKA, GORZÓW WLKP.; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00016717/07/001, 2007-11-09 10:47:00, 2008-06-30-09.35.46.731753, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

https://przebiegarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk

17.09.2024, 12:33
przebiegarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2024-09-17 12:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZÓWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				
Właściciele				
Nr podstawy wpisu				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj własności)				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				
Nr podstawy wpisu				
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie / wielkość udziału / rodzaj własności)				
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)				

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Dokument
1	UMOWA O USTANOWIENIE I PRZENIESIENIE ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, 10412/2007, 2007-11-07, URSZULA KOSTULSKA, GORZÓW WLKP.; 2-3 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./GW1G/00016717/07/001, 2007-11-09 10:47:00, 2008-06-30-09.35.46.731753, NIE, 2-3 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)

https://przebiegarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk

17.09.2024, 12:33
przebiegarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2024-09-17 12:33

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZÓWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

https://przebiegarka-ekw.ms.gov.pl/ekw_przKsiegiWieczyste/pokazWydruk

17.09.2024, 12:34

przebieganie-ekm.ms.gov.pl/ukw_przKsiegiWieczystosci/tytuik

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR GW1G/00092583/5, STAN Z DNIA 2024-09-17
12:34

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
- GW1G

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

Załącznik nr 3

Polisa ubezpieczeniowa



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Rzecznawca Majątkowy Maja Hugieli- Więckowska

65-012 Zielona Góra, Oskara Kolberga 12 12 / 12

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0017222

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 07/10/2024 - 06/10/2025
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 260.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48