



---

# OPERAT SZACUNKOWY

Z OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ UDZIAŁU 1/15  
W NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ  
ZIELONA GÓRA, UL. OCHLA-POZIOMKOWA  
DZ. EWID. NR 33/10 O POW. 0,3075 HA  
OBRĘB 0047 – OCHLA, M. ZIELONA GÓRA  
POWIAT ZIELONA GÓRA M., WOJEWÓDZTWO LUBUSKIE  
KW ZG1E/00100556/9

---

*Kamila Małycha  
Rzecznawca Majtkowy  
Nr uprawnień 5066*

Zielona Góra, dnia 26 lutego 2021 r.

---

Wycena Nieruchomości PROESTIM Kamila Małycha  
ul. Kazimierza Wielkiego 7/5, 65-047 Zielona Góra  
MOBILE: 602 379 367  
MAIL: kamila.malycha@gmail.com

---

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

<u>1</u>	<u>PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY</u>	<u>4</u>
1.1	PRZEDMIOT WYCENY	4
1.2	ZAKRES WYCENY	4
<u>2</u>	<u>CEL WYCENY</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO</u>	<u>4</u>
3.1	PODSTAWY FORMALNE	4
3.2	PODSTAWY PRAWNE WYCENY	4
3.3	PODSTAWY METODOLOGICZNE	4
3.4	ŹRÓDŁA DANYCH	5
<u>4</u>	<u>OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO</u>	<u>5</u>
<u>5</u>	<u>OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY</u>	<u>5</u>
5.1	STAN PRAWNY	5
5.1.1	KSIĘGA WIECZYSTA	5
5.1.2	EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW	8
5.2	STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	8
<u>6</u>	<u>USTALENIA W ZAKRESIE PRAW PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI</u>	<u>8</u>
6.1	UWARUNKOWANIA PRAWNE	8
6.2	USTALENIA DOTYCZĄCE PRAW I ROSZCZEŃ UJAWNIONYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ	9
6.3	USTALENIA W ZAKRESIE PRAW PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	9
6.3.1	PRAWA POZOSTAJĄCE W MOCY PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	9
6.3.2	PRAWA WYGASAJĄCE PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	9
<u>7</u>	<u>PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</u>	<u>10</u>
<u>8</u>	<u>METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI</u>	<u>10</u>
8.1	RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	10
8.2	WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY	10
<u>9</u>	<u>ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO</u>	<u>11</u>
9.1	ETAP I	11
9.1.1	RODZAJ RYNKU	11
9.1.2	OBSZAR RYNKU	11
9.1.3	OKRES BADANIA RYNKU	11
9.1.4	ANALIZA DANYCH BADANEGO RYNKU LOKALNEGO	12
9.2	ETAP II	14
9.2.1	RODZAJ RYNKU	14
9.2.2	OBSZAR RYNKU	14
9.2.3	OKRES BADANIA RYNKU	14
9.2.4	ANALIZA DANYCH BADANEGO RYNKU LOKALNEGO	14
9.2.5	ANALIZA ZMIANY CEN W CZASIE	15
9.2.6	ANALIZA ROZKŁADU POWIERZCHNI	15
9.2.7	ANALIZA SZCZEGÓŁOWA ZMIANY CEN W CZASIE	16
<u>10</u>	<u>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</u>	<u>18</u>
<u>11</u>	<u>UZASADNIENIE WYNIKU WYCENY</u>	<u>21</u>

<u>12</u>	<u>WYNIK KOŃCOWY WYCENY</u>	<u>22</u>
<u>13</u>	<u>KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE</u>	<u>22</u>
<u>14</u>	<u>ZAŁĄCZNIKI</u>	<u>23</u>

## 1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

---

### 1.1 PRZEDMIOT WYCENY

- **Nieruchomość gruntowa niezabudowana**, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą **KW ZG1E/00100556/9**, oznaczona jako dz. ewid. nr **33/10** o pow. **0,3075 ha**, obręb **0047 – Ochla, m. Zielona Góra**, powiat **Zielona Góra m.**, województwo **lubuskie**;
- Nieruchomość położona w dzielnicy **Nowe Miasto** miasta **Zielona Góra**, ul. **Ochla-Poziomkowa**;
- Nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca **wewnętrzną drogę dojazdową – ul. Poziomkowa**.

### 1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału nr **4** należącego do **Tomasza Kasprzaka** w wysokości **1/15** w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, objętej księgą wieczystą **KW ZG1E/00100556/9** opisaną bliżej w pkt. 1.1 niniejszego operatu szacunkowego.

## 2 CEL WYCENY

---

Cel wyceny stanowi określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości na potrzeby opisu i oszacowania nieruchomości w postępowaniu upadłościowym.

## 3 PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

### 3.1 PODSTAWY FORMALNE

Podstawę formalną wyceny stanowi zamówienie z dnia 10 lutego 2021 r. syndyka Małgorzaty Kardas-Gołębiowskiej w związku z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych z dnia 9 września 2020 r., sygn. akt. XIX GU 1230/20.

### 3.2 PODSTAWY PRAWNE WYCENY

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 t.j. ze zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U.2004.2109 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740 t.j. ze zm.);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2019.2204 t.j.);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U.2020.1228 t.j. ze zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2020.293 t.j. ze zm.)

### 3.3 PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny [PKZW]
- *Czynności rzeczoznawcy majątkowego jako biegłego sądowego* – kurs specjalistyczny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie, styczeń 2013 r.;
- *Problematyka wycen dla celów sądowych i komorniczych* – kurs specjalistyczny Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, luty 2013 r.;

- *Zasady analizy rynku w podejściu porównawczym* – szkolenie specjalistyczne Polskiej Izby Rzecznawstwa Majątkowego we Wrocławiu, marzec 2014 r.;
- *Rynkowa wartość nieruchomości* – szkolenie Karkonoskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych w Jeleniej Górze, październik 2019 r.;
- *Teoretyczne i praktyczne aspekty pomiaru wartości rynkowej w świetle zdarzeń nadzwyczajnych* – szkolenie Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, grudzień 2020 r.;
- Arkusz kalkulacyjny rex\_histogram wersja 1.0.4;
- Arkusz kalkulacyjny rex\_trend wersja 1.0.4;
- Arkusz kalkulacyjny rex\_wycena wersja 1.0.4.

### 3.4 ŹRÓDŁA DANYCH

- Badanie elektronicznej księgi wieczystej KW nr ZG1E/00100556/9;
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów z dnia 18 lutego 2021 r.;
- Mapa ewidencyjna w skali 1:1000 z dnia 17 lutego 2021 r.;
- Mapa zasadnicza w skali 1:1000 z dnia 17 lutego 2021 r.;
- Postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 9 września 2020 r., sygn. akt XIX GU 1230/20;
- Uchwała nr VII.132.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Ochla-Sadowa i ul. Ochla-Folklorystyczna w Zielonej Górze;
- Uchwała nr XXV.494.2020 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 7 lipca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Ochla-Sadowa i ul. Ochla-Folklorystyczna w Zielonej Górze;
- Rejestr cen nieruchomości prowadzony przez Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze;
- Ustalenia z wizji lokalnej.

## 4 OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

---

• Data sporządzenia wyceny	–	26.02.2021 r.
• Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	–	26.02.2021 r.
• Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	–	18.02.2021 r.
• Data wizji lokalnej	–	18.02.2021 r.

## 5 OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

---

### 5.1 STAN PRAWNY

#### 5.1.1 KSIĘGA WIECZYSTA

Dla nieruchomości prowadzona jest przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze księga wieczysta KW ZG1E/00100556/9.

**Typ księgi** – nieruchomość gruntowa

- DZIAŁ I-O (Oznaczenie nieruchomości)

Nr działki: **33/10**

Identyfikator działki: **086201\_1.0047.33/10**

Obręb ewidencyjny: **0047**

Położenie: województwo: **lubuskie**, powiat: **m. Zielona Góra**, gmina: **Zielona Góra m.**,  
miejscowość: **Zielona Góra**  
Ulica: **Ochla-Poziomkowa**  
Sposób korzystania: **R – grunty orne**  
Obszar całej nieruchomości: **0,3075 ha**

- DZIAŁ I-SP (Spis praw związanych z własnością)  
Brak wpisów
- DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ  
Nr udziału w prawie: **4**  
Wielkość udziału: **1/15**  
Właściciel: **Tomasz Adam Kasprzak** (Kazimierz, Irena)

*Uwagi: Pozostałe wpisy w dziale II - Własność dotyczą udziałów w prawie własności nieruchomości nieobjętych zakresem niniejszej wyceny.*

- DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA, OGRANICZENIA

Nr wpisu: 1

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie GKM 61/20

Przedmiot wykonywania: Udział nr 4 należący do Tomasza Kasprzaka

- DZIAŁ IV – HIPOTEKA

<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>1</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	7521,00 (siedem tysięcy pięćset dwadzieścia jeden) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Należność objęta tytułem wykonawczym
Wierzyciel hipoteczny	Dobry Prawnik Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością, Otwock, 06160038500000
<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>2</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	20646,11 (dwadzieścia tysięcy sześćset czterdzieści sześć11/100) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres 09/2014, 01/2015-02/2015, 06/2015
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze Inspektorat w Krośnie Odrzańskim, Warszawa, 00001775600141
<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>3</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	3119,22 (trzy tysiące sto dziewiętnaście 22/100) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres 07/2015-08/2015
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze Inspektorat w Krośnie Odrzańskim, Warszawa, 00001775600141
<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>4</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa

Suma (słownie), waluta	3093,72 (trzy tysiące dziewięćdziesiąt trzy 72/100) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres 09/2015-10/2015
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze Inspektorat w Krośnie Odrzańskim, Warszawa, 00001775600141
<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>5</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	75165,93 (siedemdziesiąt pięć tysięcy sto sześćdziesiąt pięć 93/100) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Składki na ubezpieczenie społeczne za okres 07/2014-08/2014, 10/2014-12/2014, 03/2015-05/2015, 11/2015, ubezpieczenie zdrowotne za okres 07/2014-08/2014, 10/2014-12/2014, 03/2015-05/2015, 11/2015, fundusz pracy i fgsp za okres 08/2014, 10/2014-12/2014, 03/2015-05/2015, 11/2015
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze Inspektorat w Krośnie Odrzańskim, Warszawa, 00001775600141
<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>6</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	4097,79 (cztery tysiące dziewięćdziesiąt siedem 79/100) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres 04/2016-06/2016
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze Inspektorat w Krośnie Odrzańskim, Warszawa, 00001775600141
<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>7</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	6539,46 (sześć tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć 46/100) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres 07/2016-10/2016
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze Inspektorat w Krośnie Odrzańskim, Warszawa, 00001775600141
<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>8</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	1651,36 (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt jeden 36/100) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres: 11/2016
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze Inspektorat w Krośnie Odrzańskim, Warszawa, 00001775600141
<b>Numer hipoteki (roszczenia)</b>	<b>9</b>
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	Hipoteka przymusowa
Suma (słownie), waluta	1564,56 (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt cztery 56/100) zł
Nr udziału w prawie	4
Wierzytelność i stosunek prawny	Składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres: 12/2016
Wierzyciel hipoteczny	Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Zielonej Górze Inspektorat w Krośnie Odrzańskim, Warszawa, 00001775600141

Wydruk treści księgi wieczystej zawiera Załącznik nr 5 niniejszego operatu szacunkowego.

### 5.1.2 EWIDENCJA GRUNTÓW I BUDYNKÓW

Zgodnie z zapisem w ewidencji gruntów przedmiotowa nieruchomość o pow. **0,3075 ha**, położona w obrębie ewid. nr **0047 – Ochla**, jednostka ewidencyjna **M. Zielona Góra**, powiat **M. Zielona Góra**, województwo **lubuskie**, składa się z działki ewidencyjnej sklasyfikowanej jako:

- dz. ewid. nr **33/10** o pow. **0,3075 ha**: *grunty orne – RIVa – 0,0192 ha, grunty orne – RVI – 0,1517 ha, łąki trwałe – ŁV – 0,1366 ha.*

*UWAGI:*

*Zgodnie ze stanem faktycznym przedmiotowa nieruchomość stanowi wewnętrzną drogę dojazdową do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zachodzi konieczność uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości oraz klasyfikacji gleboznawczej gruntów.*

### 5.2 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY

Lokalizacja ogólna na terenie jednostki ewidencyjnej – położenie w południowo-zachodniej części miasta Zielona Góra, w dzielnicy Nowe Miasto, obręb Ochla.

Lokalizacja szczegółowa – położenie w północno-zachodniej części obrębu Ochla przy ul. Grzybowej, w strefie peryferyjnej miejscowości, na granicy terenów nowopowstającej zabudowy oraz terenów otwartych niezabudowanych.

Sąsiedztwo i otoczenie – bezpośrednie sąsiedztwo stanowią od południa tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim stopniu intensywności, tereny nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej, od wschodu i zachodu tereny otwarte niezabudowane, od północy tereny leśne.

Dostęp komunikacyjny - dostęp komunikacyjny od strony wschodniej z dz. ewid. nr 919 – ul. Grzybowa - droga o nawierzchni częściowo utwardzonej, oświetlona, brak ciągów pieszych; odległość ok. 1,1 km od głównej drogi o nawierzchni asfaltowej – ul. Zielonogórska. Na wysokości dz. nr 33/10 ulica nieoświetlona. W okresie zimowym dojazd zły.

Wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej – teren wyposażony w części południowej w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, w części północnej w sieć energetyczną.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod wewnętrzną drogę dojazdową oraz wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem – ul. Poziomkowa. Kształt drogi regularny, przebieg granic regularny, działka w kształcie litery C. Teren płaski, warunki fizjograficzne korzystne, warunki wilgotnościowe przeciętne. W południowej oraz wschodniej części droga gruntowa nieutwardzona, w północnej części utwardzona kostką betonową. W działce przebiegają urządzenia infrastruktury technicznej – sieć kanalizacyjna, wodociągowa, energetyczna.

Dokumentację fotograficzną nieruchomości i ruchomości zawiera załącznik nr 1 niniejszej opinii.

---

## 6 USTALENIA W ZAKRESIE PRAW PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

---

### 6.1 UWARUNKOWANIA PRAWNE

W myśl zapisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz.U.2020.1228 t.j.):

*Art. 313. 1. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Nabywca składników masy upadłości nie odpowiada za zobowiązania podatkowe upadłego, także powstałe po ogłoszeniu upadłości.*



2. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5. W miejsce prawa, które wygasło, uprawniony nabywa prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości. Skutek ten powstaje z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. Podstawą do wykreślenia praw, które wygasły na skutek sprzedaży, jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej. Podstawą wykreślenia hipoteki jest umowa sprzedaży nieruchomości.

3. Pozostają w mocy bez potrącania ich wartości z ceny nabycia służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu oraz służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia. Użytkowanie oraz prawa dożywotnika pozostają w mocy, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w tym ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.

4. Na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, zgłoszony najpóźniej w zarzutach do planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej, sędzia-komisarz może postanowić, że służebność gruntowa, która nie znajduje pełnego pokrycia w cenie nabycia, zostaje utrzymana w mocy, jeżeli jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obniża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. Jeżeli wniosek o wyłączenie zgłoszony został w zarzutach, podlega rozpoznaniu razem z zarzutami.

5. Przepisy ust. 2–4 stosuje się odpowiednio do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego.

## 6.2 USTALENIA DOTYCZĄCE PRAW I ROSZCZEŃ UJAWNIONYCH W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Dział III księgi wieczystej KW ZG1E/00100556/9 – *Prawa, roszczenia i ograniczenia* zawiera ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału nr 4 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, opisane bliżej w pkt. 5.1.1 niniejszego operatu szacunkowego.

Dział IV księgi wieczystej KW ZG1E/00100556/9 – *Hipoteka* zawiera wpisy 9 hipotek przymusowych ustanowionych na udziale nr 4 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, opisane bliżej w pkt. 5.1.1 niniejszego operatu szacunkowego.

## 6.3 USTALENIA W ZAKRESIE PRAW PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

### 6.3.1 PRAWA POZOSTAJĄCE W MOCY PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

W dziale III oraz IV księgi wieczystej nie stwierdzono praw i roszczeń pozostających w mocy po sprzedaży nieruchomości. W szczególności nie stwierdzono służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu, służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, prawa użytkowania, praw dożywocia.

### 6.3.2 PRAWA WYGASAJĄCE PO SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Prawa wygasające po sprzedaży nieruchomości stanowią hipoteki ujawnione w dziale IV księgi wieczystej nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, przy czym podstawą ich wykreślenia jest umowa sprzedaży nieruchomości.

Ponadto po sprzedaży nieruchomości wygasają roszczenia ujawnione w dziale III księgi wieczystej – wpis nr 1, dotyczący wszczęcia egzekucji z nieruchomości, przy czym podstawą do wykreślenia jest prawomocny plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.

## 7 PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

---

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Ochla-Sadowa i ul. Ochla-Folklorystyczna w Zielonej Górze, uchwalony uchwałą nr VII.132.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1051 z dnia 4 kwietnia 2019 r.) wraz z późniejszą zmianą planu uchwaloną uchwałą nr XXV.494.2020 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 7 lipca 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami wymienionego wyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie przeznaczonym pod **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW1**.

Dla przedmiotowego terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej niezwiązanej z obsługą komunikacji i infrastrukturą techniczną;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej;
- 3) ustala się minimalną szerokość dróg w liniach rozgraniczających dla terenów KDW1 - zgodnie z rysunkiem planu,

Dla obiektów dopuszczonych plan miejscowy określa następujące parametry:

- 1) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie większa niż 5m;
- 2) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie lub łukowe.

## 8 METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

---

### 8.1 RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Biorąc pod uwagę cel wyceny w niniejszym operacie określono **wartość rynkową** przedmiotu wyceny.

W myśl art. 150 ust. 2 oraz art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zaś stanowi ją szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

### 8.2 WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Wyboru podejścia i metody wyceny dokonano na podstawie art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj i położenie wycenianej nieruchomości, jej przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

W myśl art. 152 ust. 3 wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego.

Zgodnie z 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.

W myśl § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. 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.

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 ceny średniej nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedmiot oraz zakres wyceny, a także uwarunkowania wynikające z przeprowadzonej analizy rynku, opisaną szczegółowo w rozdziale 9 niniejszej wyceny *Analiza i charakterystyka rynku lokalnego*, wartość działki ewid. nr 33/10, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, określono zgodnie z § 36 ust. 3 pkt. 2, w związku z § 36 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 ze zm.) jako iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni.

Na lokalnym rynku odnotowano liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi do nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych pozwalającą na zastosowanie podejścia porównawczego, wobec powyższego określenia wartości nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Wartość rynkowa przedmiotu wyceny określona została bez uwzględniania kosztów transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w tym podatku VAT.

---

## 9 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

---

### 9.1 ETAP I

#### 9.1.1 RODZAJ RYNKU

Rodzaj analizowanego rynku obejmuje transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi pod drogi.

#### 9.1.2 OBSZAR RYNKU

Badaniem objęto obszar miasta Zielona Góra, dzielnicy Nowe Miasto.

#### 9.1.3 OKRES BADANIA RYNKU

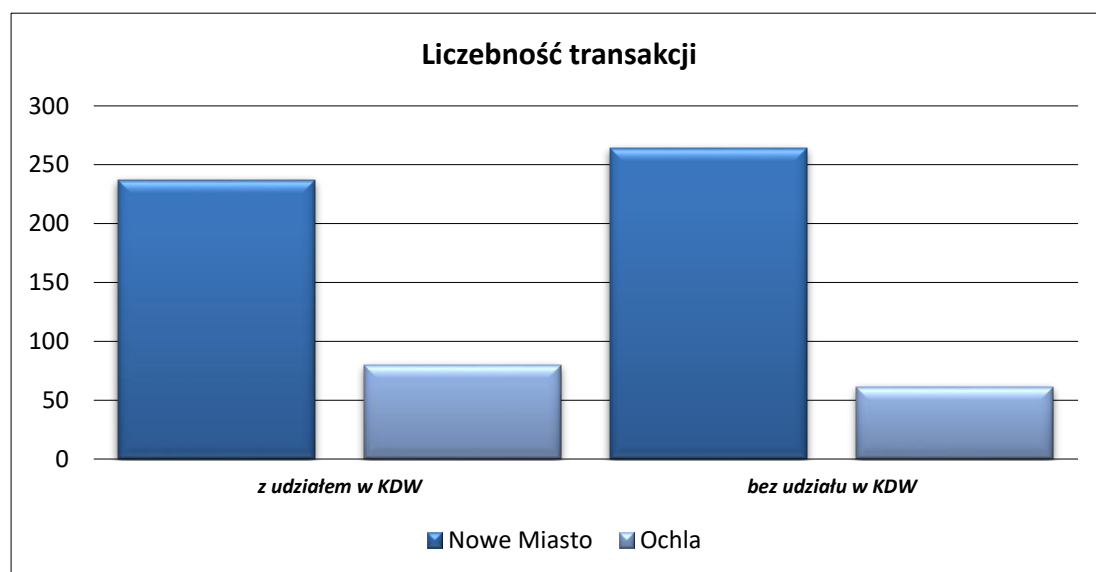
Analizie poddano transakcje, jakie zaistniały w okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r.

#### 9.1.4 ANALIZA DANYCH BADANEGO RYNKU LOKALNEGO

Biorąc pod uwagę przedmiot wyceny, jakim jest nieruchomość przeznaczona pod wewnętrzną drogę dojazdową w pierwszej kolejności przeprowadzono analizę lokalnego rynku nieruchomości pod kątem transakcji sprzedaży nieruchomości o takim samym przeznaczeniu i sposobie korzystania z nieruchomości jak nieruchomość wyceniana.

- W latach 2019-2020 nie odnotowano transakcji, których przedmiotem było wyłącznie prawo własności nieruchomości przeznaczonej pod drogę wewnętrzną;
- W latach 2016-2018 odnotowano 7 transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod wewnętrzną drogę dojazdową KDW oraz drogę publiczną KD: w Raculi, Przylepie, Starym Kisielinie oraz Nowym Kisielinie. Ich ceny jednostkowe kształtowały się na poziomie cen nieruchomości, z których zostały wydzielone bądź na poziomie cen nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych: od 47 zł/m<sup>2</sup> w Nowym Kisielinie do 115 zł/m<sup>2</sup> w Przylepie;
- W latach 2019-2020 odnotowano znaczną liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz ze sprzedażą udziału w wewnętrznej drodze dojazdowej. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych spośród 501 transakcji sprzedaży 237 transakcji dotyczyło sprzedaży nieruchomości wraz z udziałem w drodze wewnętrznej (47% rynku), zaś 264 transakcje dotyczyły sprzedaży nieruchomości z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej bez udziału w KDW (53% rynku). W przypadku obrębu Ochla, gdzie odnotowano ogółem 141 transakcji, 80 z nich dotyczyło sprzedaży nieruchomości wraz z udziałem w wewnętrznej drodze dojazdowej (57% rynku), natomiast 61 transakcji odbyło się bez sprzedaży udziałów w drogach – 43% (Wykres 1).

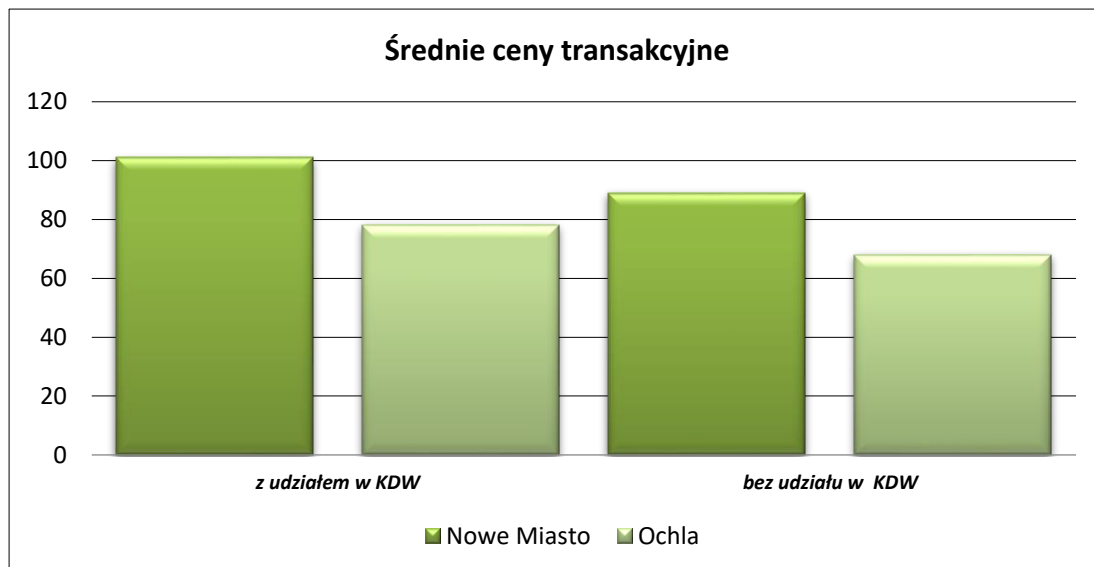
Wykres 1



Wśród odnotowanych transakcji jedynie w 14 przypadkach w cenie nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę zadeklarowana została cena udziału w drodze w wysokości 200 zł, 1000 zł, 2000 zł, 3500 zł, 5000 zł lub na poziomie 20 000 zł. Nie stwierdzono zależności pomiędzy zadeklarowaną ceną udziału w drodze a jej cechami (lokalizacją, powierzchnią, jakością drogi lub innymi cechami).

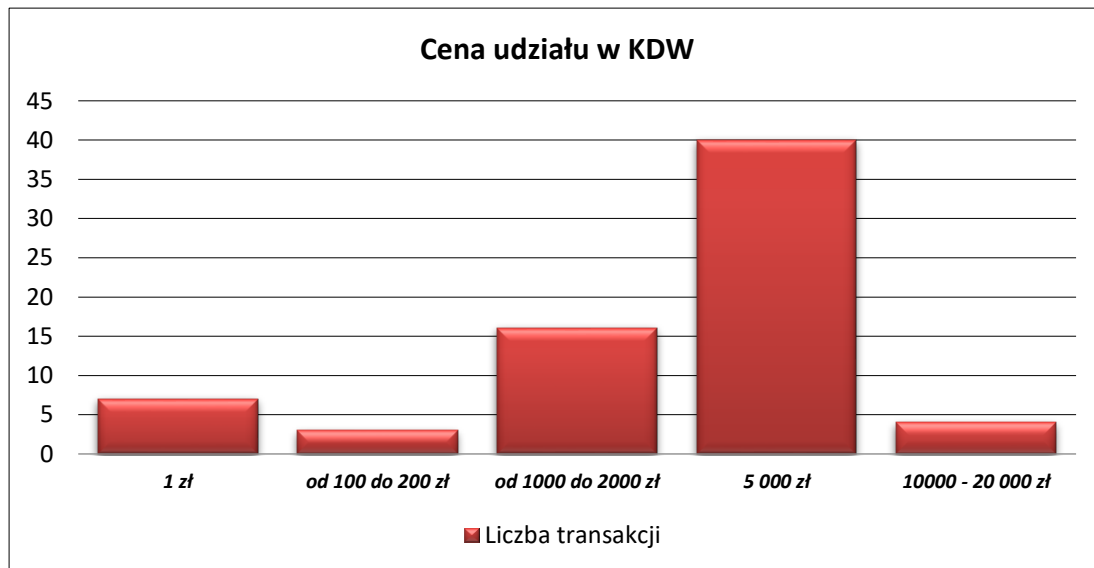
Średnia cena transakcyjna nieruchomości sprzedawanych wraz z udziałem w drodze wewnętrznej dla ogółu badanego rynku wynosi 101 zł/m<sup>2</sup>, zaś bez udziału w drodze – 89 zł/m<sup>2</sup>. W obrębie Ochla średnia cena transakcyjna nieruchomości sprzedawanych wraz z KDW wynosi 78 zł/m<sup>2</sup>, zaś bez udziału w drodze jest o 10 zł/m<sup>2</sup> niższa i wynosi 68 zł/m<sup>2</sup> (Wykres 2).

Wykres 2



Dla zbadania poziomu cen udziału w nieruchomościach przeznaczonych pod wewnętrzne drogi dojazdowe rozszerzono rodzaj rynku o transakcje nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z udziałem w wewnętrznej drodze dojazdowej. Dla nieruchomości zabudowanych oraz niezabudowanych odnotowano łącznie 70 transakcji, dla których w akcie notarialnym wskazana została cena udziału w drodze wewnętrznej. W największej liczbie przypadków ceny te kształtowały się na poziomie 5000 zł za udział w KDW, w mniejszej liczbie przypadków na poziomie 1000-2000 zł za udział, w nielicznych przypadkach na poziomie 1 zł, 100 zł, 200 zł lub 10 000 – 20 000 zł (Wykres 3).

Wykres 3



Podsumowując wyniki przeprowadzonych obserwacji stwierdzić można, iż deklarowane ceny udziałów w nieruchomościach przeznaczonych pod drogi wewnętrzne są całkowicie przypadkowe i nie zależą od cech tych nieruchomości. Ich wartość zawarta jest w cenie nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę lub zabudowanej budynkiem mieszkalnym, do którego droga wewnętrzna stanowi niezbędny dojazd. W nielicznych przypadkach sprzedaży wyłącznie nieruchomości przeznaczonych pod drogę, jej cena kształtowała się na poziomie cen gruntu, z którego została wydzielona lub na poziomie cen gruntów po przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych.

## 9.2 ETAP II

Z uwagi na zbyt małą liczbę transakcji nieruchomościami przeznaczonymi pod drogi zbadano rynek nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych.

### 9.2.1 RODZAJ RYNKU

Rodzaj analizowanego rynku obejmuje transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi, przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

### 9.2.2 OBSZAR RYNKU

Badaniem objęto obszar miasta Zielona Góra, dzielnica Nowe Miasto.

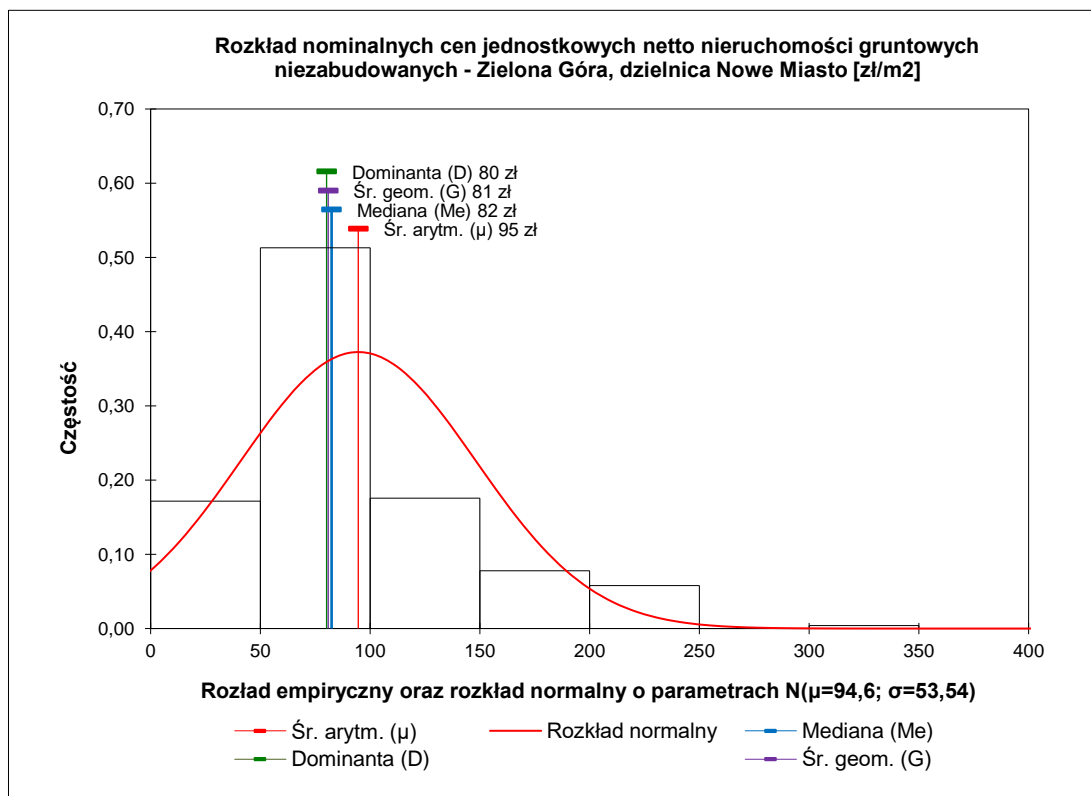
### 9.2.3 OKRES BADANIA RYNKU

Analizie poddano transakcje, jakie zaistniały w okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2020 r.

### 9.2.4 ANALIZA DANYCH BADANEGO RYNKU LOKALNEGO

Na badanym rynku odnotowano 501 transakcji nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Histogram rozkładu jednostkowych cen transakcyjnych (Wykres 4) wykazuje rozkład prawoskośny o współczynniku skośności 1,253. Ceny transakcyjne wahają się w granicach od 10,00 do 330,00 zł/m<sup>2</sup>. Największą liczbę transakcji odnotowano w przedziale cenowym pomiędzy 50,00 a 100,00 zł/m<sup>2</sup>. Podstawowe parametry rozkładu plasują się w głównym przedziale klasowym: dominanta na poziomie 80 zł/m<sup>2</sup>, średnia geometryczna na poziomie 81 zł/m<sup>2</sup>, mediana na poziomie 82 zł/m<sup>2</sup>, średnia arytmetyczna na poziomie 95 zł/m<sup>2</sup>.

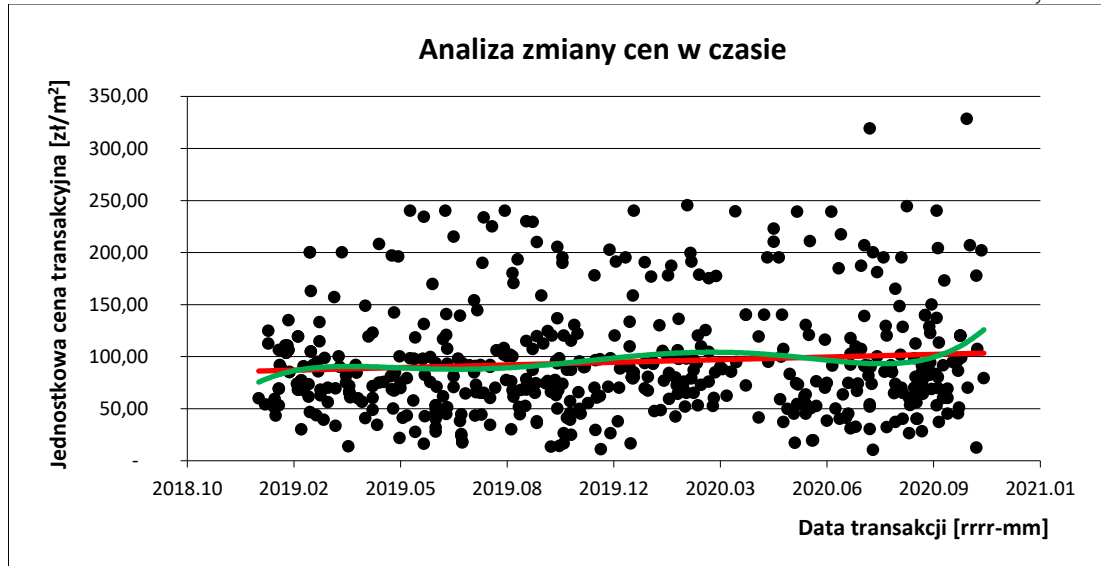
Wykres 4



### 9.2.5 ANALIZA ZMIANY CEN W CZASIE

Podstawowa analiza trendu zmiany cen w badanym okresie wykazuje wzrost (Wykres 5). Z uwagi na duży rozrzut cenowy transakcji oraz wydłużony okres obserwacji zależności pomiędzy datą transakcji a ceną transakcyjną przeprowadzono szczegółową analizę trendu czasowego wraz z badaniem poziomu jego istotności (Rozdział 9.2.7 operatu szacunkowego). Do analizy wykorzystano arkusz kalkulacyjny rex\_trend\_v\_1.0.4.

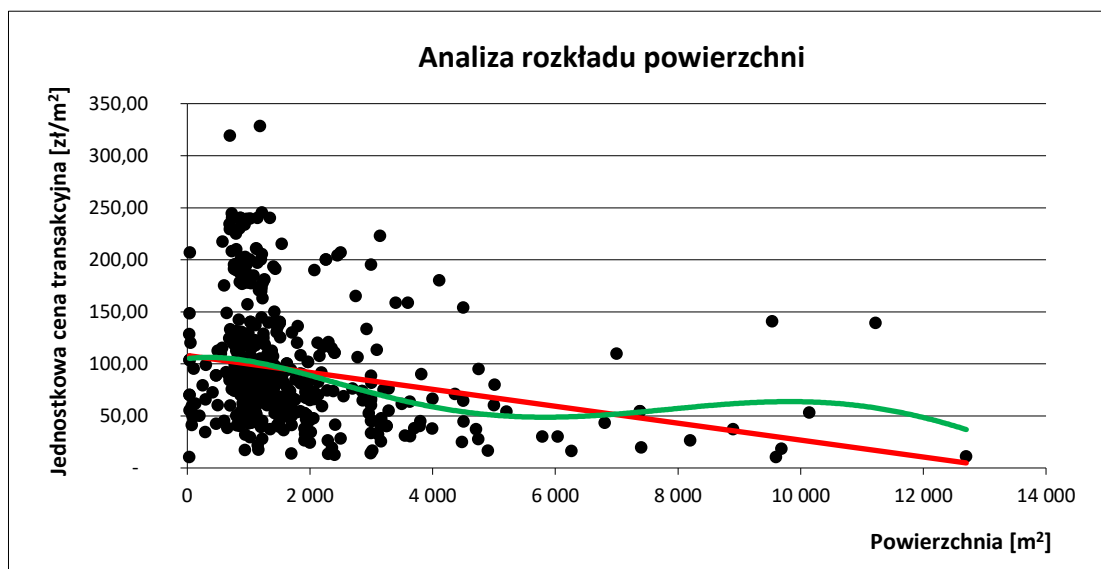
Wykres 5



### 9.2.6 ANALIZA ROZKŁADU POWIERZCHNI

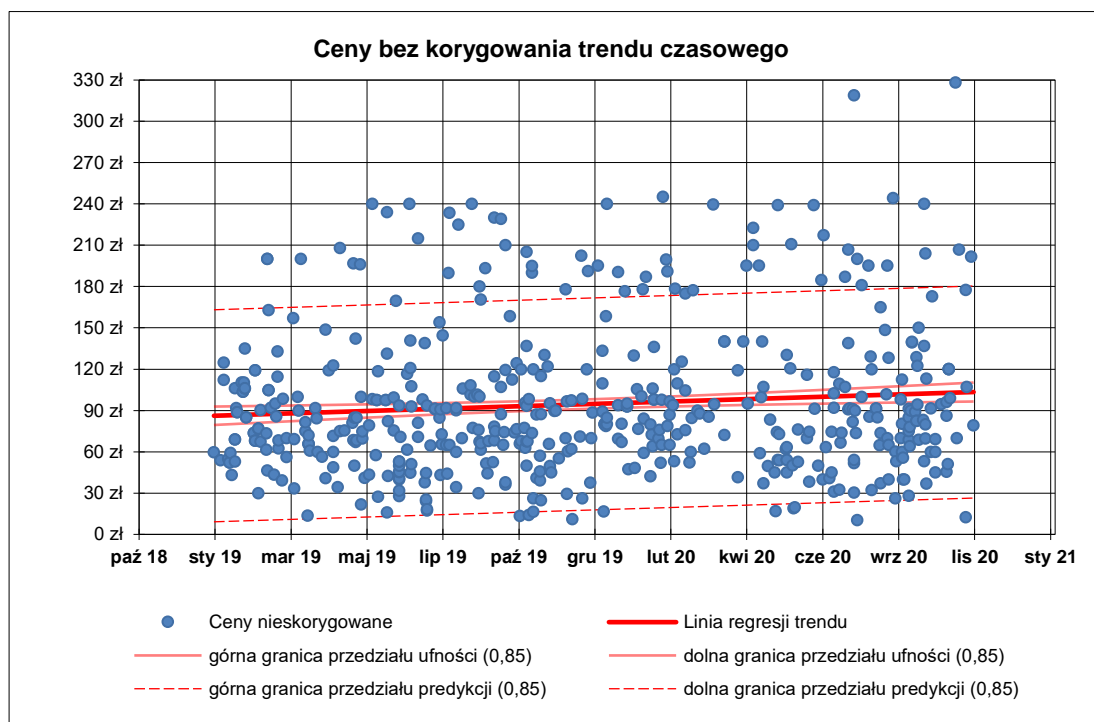
Trend liniowy zależności ceny jednostkowej nieruchomości gruntowych niezabudowanych wykazuje spadek cen jednostkowych wraz ze wzrostem powierzchni nieruchomości gruntowej (Wykres 6). Trend wielomianowy wykazuje natomiast znaczny spadek w przedziale do 0,4 ha, oraz stabilizację w przedziale od 0,4 do 0,6 ha. Jednocześnie wraz ze wzrostem powierzchni znacząco spada liczba zawieranych transakcji.

Wykres 6

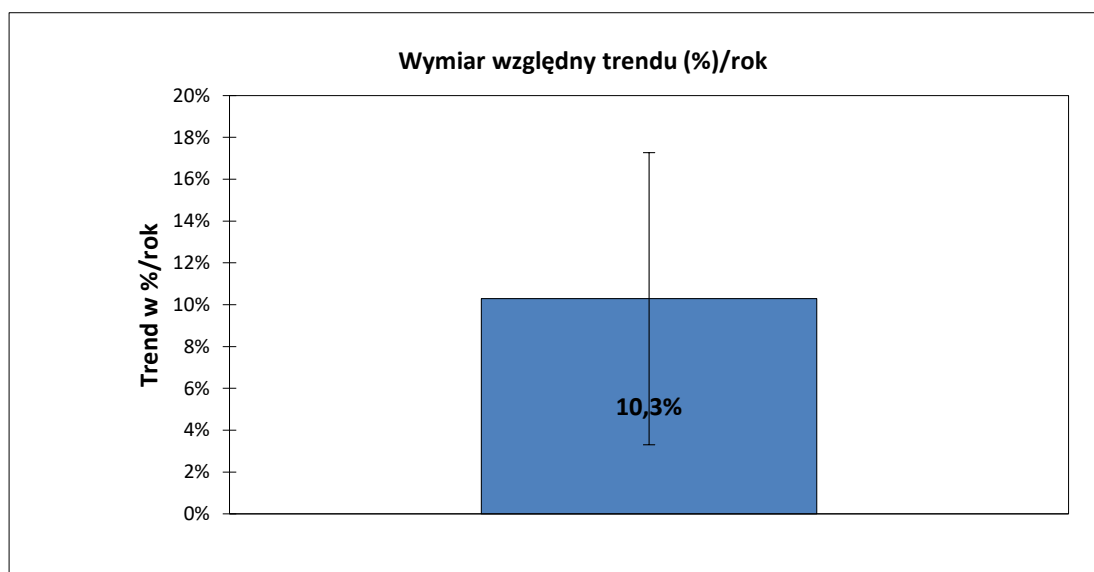


9.2.7 ANALIZA SZCZEGÓŁOWA ZMIANY CEN W CZASIE

Wykres 7



Wykres 8



Wartość empiryczna statystyki t-Studenta, wynosząca 2,123 jest większa od wartości teoretycznej, wynoszącej 1,442. Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 3,42% i jest na poziomie niższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15.

Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić **istotność statystyczną występowania trendu**.

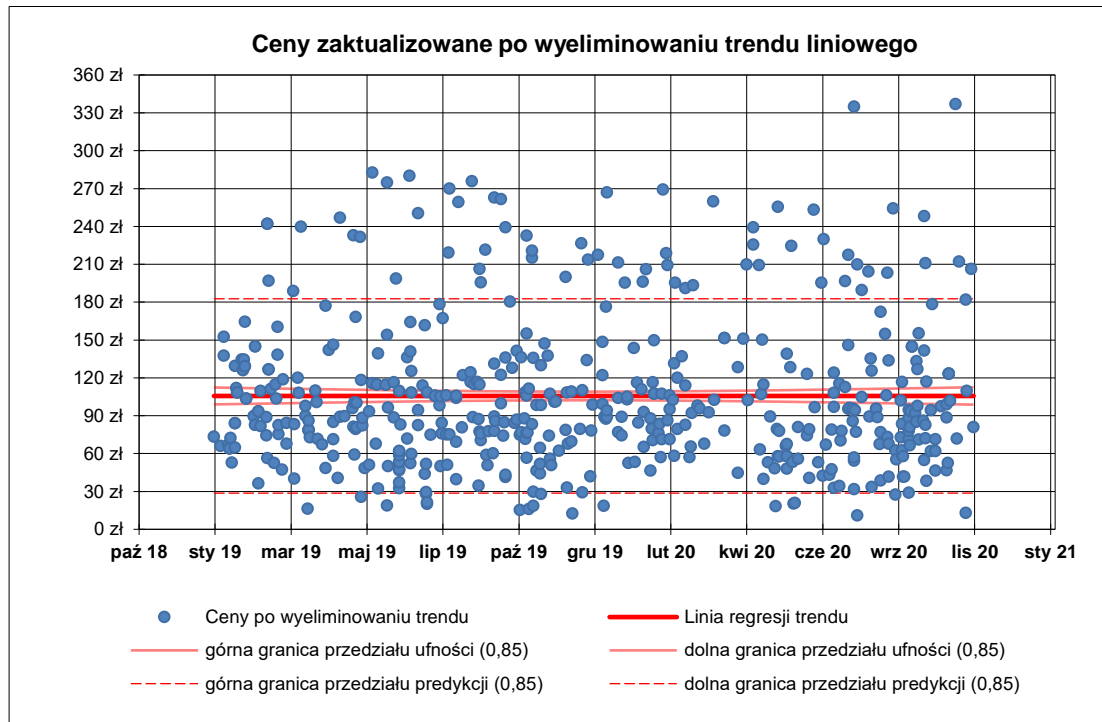
Wymiar względny trendu (%)/rok wyrażony rok do roku, wynosi ok. 10,3%/rok i można określić go jako **bardzo lekki trend rosnący**.

Wobec powyższego **dokonano aktualizacji cen na datę wyceny**.

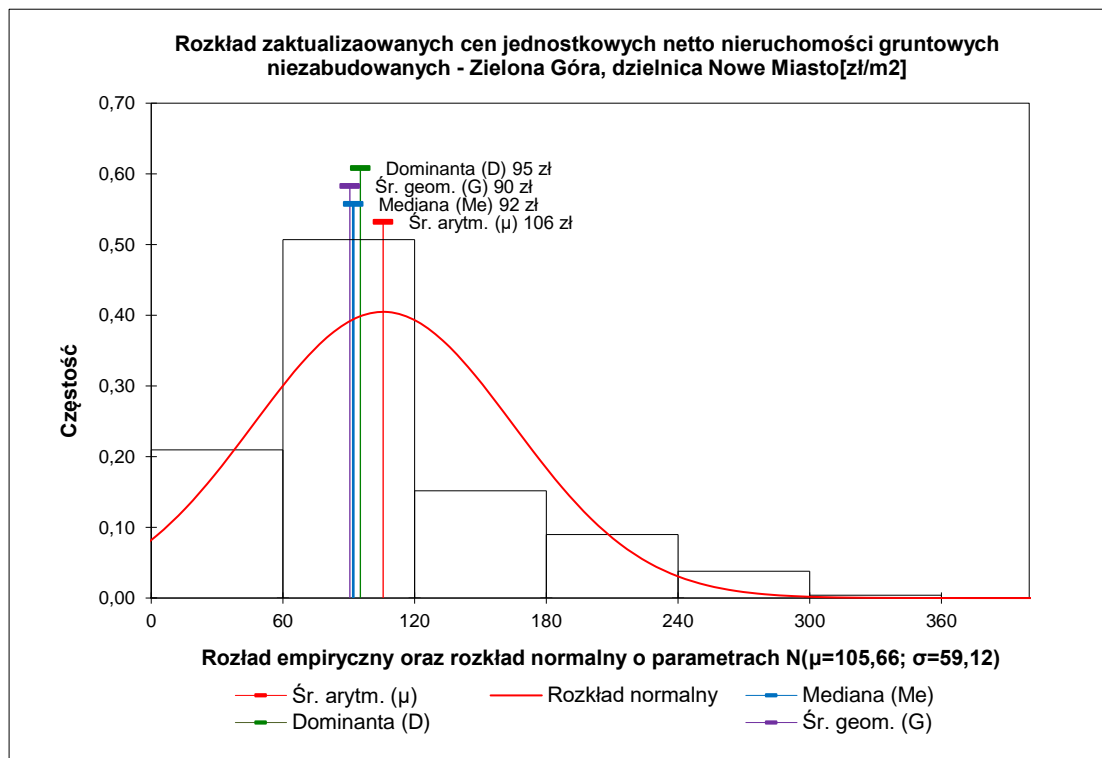


Wykres 9 przedstawia ceny zaktualizowane trendem liniowym, natomiast wykres 10 prezentuje histogram rozkładu cen transakcyjnych po aktualizacji. Główny przedział cenowy przesunął się w kierunku prawym i kształtuje się w przedziale od 60 do 120 zł/m<sup>2</sup>. Podstawowe parametry rozkładu po aktualizacji cen: dominanta na poziomie 95 zł/m<sup>2</sup>, średnia geometryczna na poziomie 90 zł/m<sup>2</sup>, mediana na poziomie 92 zł/m<sup>2</sup>, średnia arytmetyczna na poziomie 106 zł/m<sup>2</sup>.

Wykres 9



Wykres 10



## 10 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ze zbioru transakcji wytypowano nieruchomości na podstawie następujących kryteriów doboru:

- rodzaj nieruchomości – nieruchomość gruntowa;
- sposób korzystania – nieruchomość niezabudowana;
- przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- rodzaj prawa – prawo własności;
- położenie – miasto Zielona Góra, dzielnica Nowe Miasto, obręb Ochla;
- zakres rynku – transakcje występujące w przedziale predykcji oszacowania obrębu Ochla;
- udział w KDW – transakcje bez udziału w wewnętrznej drodze dojazdowej.

Tabela 1 Wytypowany zbiór nieruchomości przyjętych do porównań na podstawie przeprowadzonej analizy rynku:

L.p	Data transakcji	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna netto [zł]	Cena jedn. [zł/m <sup>2</sup> ]	Cj zakt. [zł/m <sup>2</sup> ]
1	12.04.2019	Zielona Góra	Ochla	1227	50 000,00 zł	40,75	48,55
2	25.04.2019	Zielona Góra	Ochla	1010	75 750,00 zł	75,00	89,03
3	06.05.2019	Zielona Góra	Ochla	1850	150 000,00 zł	81,08	95,95
4	17.06.2019	Zielona Góra	Ochla	1222	33 880,00 zł	27,73	32,42
5	17.06.2019	Zielona Góra	Ochla	946	30 000,00 zł	31,71	37,09
6	17.06.2019	Zielona Góra	Ochla	809	32 877,00 zł	40,64	47,53
7	17.06.2019	Zielona Góra	Ochla	876	46 428,00 zł	53,00	61,98
8	11.07.2019	Zielona Góra	Ochla	1010	44 900,00 zł	44,46	51,64
9	28.08.2019	Zielona Góra	Ochla	964	65 000,00 zł	67,43	77,29
10	05.09.2019	Zielona Góra	Ochla	1068	72 500,00 zł	67,88	77,64
11	10.10.2019	Zielona Góra	Ochla	1996	135 000,00 zł	67,64	76,62
12	22.10.2019	Zielona Góra	Ochla	4477	110 700,00 zł	24,73	27,92
13	21.02.2020	Zielona Góra	Ochla	2066	150 000,00 zł	72,60	79,36
14	28.05.2020	Zielona Góra	Ochla	1292	80 000,00 zł	61,92	66,00
15	23.07.2020	Zielona Góra	Ochla	1013	92 000,00 zł	90,82	95,44
16	21.08.2020	Zielona Góra	Ochla	1033	76 000,00 zł	73,57	76,76
17	19.10.2020	Zielona Góra	Ochla	1206	116 100,00 zł	96,27	98,98
18	20.10.2020	Zielona Góra	Ochla	1951	99 500,00 zł	51,00	52,42
<b>Wartości minimalne</b>				<b>809</b>	<b>30 000,00 zł</b>	<b>24,73</b>	<b>27,92</b>
<b>Wartości maksymalne</b>				<b>4 477</b>	<b>150 000,00 zł</b>	<b>96,27</b>	<b>98,98</b>
<b>Wartości średnie</b>				<b>1 445</b>	<b>81 146,39 zł</b>	<b>59,35</b>	<b>66,26</b>

Tabela 2 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej (zaktualizowana)

C min	27,92 zł/m <sup>2</sup>	Zielona Góra, ul. Ochla-Kożuchowska, dz. ewid. nr 2234, 2235 o pow. 0,4477 ha; MPZP – MN; wolny rynek (OP-OF), Rep. A. 13667/2019 z dnia 22.10.2019 r.
C max	98,98 zł/m <sup>2</sup>	Zielona Góra, ul. Ochla-Daktylowa, dz. ewid. nr 2271 o pow. 0,1206 ha; MPZP – MN; wolny rynek (OP-OF), Rep. A. 5442/2020 z dnia 19.10.2020 r.

Tabela 3 Empiryczny rozstęp cenowy rynku:

Parametr	Oznaczenie	Wartość empiryczna	Jednostka
Cena minimalna	Cmin	27,92	zł/m <sup>2</sup>
Cena maksymalna	Cmax	98,98	zł/m <sup>2</sup>
Cena średnia	Cśr	66,26	zł/m <sup>2</sup>
Rozstęp cenowy	ΔC	71,06	zł/m <sup>2</sup>

Tabela 4 Wagi cech rynkowych na podstawie analizy regresji liniowej wielorakiej:

Lp.	Cecha	Waga cechy	Opis cechy
1	Lokalizacja szczegółowa	32,30%	Cecha opisująca atrakcyjność położenia na terenie miejscowości pod względem lokalizacji w stosunku do istniejącej zabudowy. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [1] oznacza lokalizację poza terenem istniejącego zainwestowania wiejskiego; ocena [3] oznacza lokalizację najbardziej atrakcyjną lokalizację w stosunku do istniejącej zabudowy. Pozostałe oceny oznaczają stany pośrednie cechy.
2	Uzbrojenie	24,70%	Cecha jakościowa opisująca wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej; ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [1] – niski stopień wyposażenia – brak uzbrojenia lub uzbrojenie w jedno urządzenie infrastruktury technicznej; ocena [3] – wysoki stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: sieć energetyczną, wodociągową, gazową, kanalizacyjną, telekomunikacyjną. Pozostałe oceny oznaczają stany pośrednie cechy.
3	Dostęp komunikacyjny	12,50%	Cecha jakościowa opisująca jakość dojazdu do nieruchomości. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [1] oznacza dostęp komunikacyjny niekorzystny, pośredni, utrudniony, nieutwardzony; ocena [3] oznacza dostęp komunikacyjny korzystny, bezpośredni, z ulicy o nawierzchni asfaltowej. Pozostałe oceny oznaczają stany pośrednie cechy.
4	Powierzchnia	10,80%	Cecha opisująca powierzchnię nieruchomości gruntowej. Ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [3] - powierzchnia nieruchomości w przedziale do 1000 m <sup>2</sup> ; ocena [2] – powierzchnia w przedziale 1000-2000 m <sup>2</sup> ; ocena [1] - powierzchnia powyżej 2000 m <sup>2</sup> .
5	Atrakcyjność rynkowa	19,70%	Cecha opisująca atrakcyjność rynkową nieruchomości; ocena w skali od [1] do [3], przy czym ocena [1] oznacza najniższą atrakcyjność, ocena [3] oznacza najwyższą atrakcyjność. Cecha uwzględnia ewentualne obciążenia bądź ograniczenia nieruchomości. Pozostałe oceny oznaczają stany pośrednie cechy.
6	<b>RAZEM</b>	100 %	

Tabela 4 Zakresy kwotowe poprawek ze względu na cechy rynkowe:

Cechy rynkowe	Bezw. % waga cechy w ΔC	Zakres kwotowy poprawek [zł]	Stopień min cechy	Stopień max cechy	Rozstęp stopni	Poprawka na 1 stopień cechy [zł]
Lokalizacja szczegółowa	32,30%	22,952	1	3	2	11,48
Uzbrojenie	24,70%	17,552	1	3	2	8,78
Dostęp komunikacyjny	12,50%	8,883	1	3	2	4,44
Powierzchnia	10,80%	7,674	1	3	2	3,84
Atrakcyjność rynkowa	19,70%	13,999	1	3	2	7,00
Σ	100,0%	71,06				

Tabela 5 Zakres współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów z uwzględnieniem gradacji cech:

L.p.	Cecha	Wagi cech rynkowych [%]	Zakres współczynników min	Zakres współczynników max
1	Lokalizacja szczegółowa	32,3%	0,136	0,483
2	Uzbrojenie	24,7%	0,104	0,369
3	Dostęp komunikacyjny	12,5%	0,053	0,187
4	Powierzchnia	10,8%	0,045	0,161
5	Atrakcyjność rynkowa	19,7%	0,083	0,294
RAZEM		100 %	<b>0,421</b>	<b>1,494</b>

Tabela 6 Wartość współczynnika korygującego

L.p.	Cecha	Ocena	Wartość współczynnika
1	Lokalizacja szczegółowa	1	0,136
2	Uzbrojenie	2	0,237
3	Dostęp komunikacyjny	2	0,120
4	Powierzchnia	1	0,045
5	Atrakcyjność rynkowa	2	0,189
Razem wartość współczynnika korygującego			<b>0,727</b>

Wartość działki ewid. nr 33/10, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, określono zgodnie z § 36 ust. 3 pkt. 2, w związku z § 36 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 ze zm.) jako iloczyn wartości 1 m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni.

Tabela 7 Określenie wartości nieruchomości

Cena średnia [zł/m <sup>2</sup> ]	66,26 zł/m <sup>2</sup>
Współczynnik	0,727
Wartość jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]:	48,17 zł/m <sup>2</sup>
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	3 075 m <sup>2</sup>
Wartość [zł]	148 122,75 zł
Udział	1/15
Wartość udziału [zł]	9 874,85 zł
Wartość udziału po zaokrągleniu [zł]	<b>9 900,00 zł</b>

## 11 UZASADNIENIE WYNIKU WYCENY

Z uwagi na fakt, iż udziały w drogach wewnętrznych nie stanowią przedmiotu indywidualnego obrotu na wolnym rynku, sprawdzenia poprawności wyniku wyceny dokonano w oparciu o zasadę obowiązującą na lokalnym rynku nieruchomości. Na rynku lokalnym transakcje nieruchomościami wraz z udziałem w drodze wewnętrznej stanowią znaczny udział rynku – blisko 50%. Jednocześnie wartość udziału w drodze nie jest w transakcji sprzedaży wyodrębniona, a stanowi niezbędny jej element. Cena udziału w drodze wewnętrznej zawarta jest zatem w cenie nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę. Wobec powyższego zbadano wartość nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z udziałem w drodze wewnętrznej oraz wartość nieruchomości bez udziału w wewnętrznej drodze dojazdowej, z dostępem z drogi publicznej. Wartość udziału w wewnętrznej dojazdowej winna stanowić różnicę pomiędzy powyższymi wartościami.

Przedmiotowy udział 1/15 w wewnętrznej drodze dojazdowej oznaczonej nr 33/10 o pow. 0,3075 ha związany był ze sprzedażą nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną nr ewid. 33/19 o pow. 0,0982 ha, posiadającą dostęp komunikacyjny zarówno z drogi publicznej – ul. Grzybowej, jak i drogi wewnętrznej – ul. Poziomkowej (dz. ewid. nr 33/10).

W odrębnie przeprowadzonym badaniu wartość działki ewid. nr 33/19 o pow. 982 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w drodze wewnętrznej wyniosła 82,73 zł/m<sup>2</sup>, tj. 81 000 zł. Wartość tej samej działki bez udziału w drodze wewnętrznej wyniosła 71,17 zł/m<sup>2</sup>, tj. 70 000 zł. Różnica wartości jednostkowej nieruchomości w obu przypadkach wyniosła 11,56 zł, co jest zgodne z wynikami przeprowadzonej analizy rynku (Wykres 2, str. 13 niniejszego operatu szacunkowego).

Różnica obu uzyskanych wartości wyniosła 11 000 zł i odpowiada wartości udziału w wewnętrznej drodze dojazdowej.

Wartość udziału w drodze określona zgodnie z § 36 ust. 3 pkt. 2, w związku z § 36 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego określona w procesie wyceny w niniejszym operacie szacunkowym wyniosła 9 900 zł. Oba wyniki są zbliżone, a ich różnica wynosi 10%, co mieści się w granicach błędów szacowania.

W związku z powyższym uzyskany wynik jest uzasadniony i odpowiada wartości udziału w wewnętrznej drodze dojazdowej.

## 12 WYNIK KOŃCOWY WYCENY

---

Wartość rynkowa udziału 1/15 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową (ul. Ochla-Poziomkowa), położonej w Zielonej Górze, dla której VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą KW ZG1E/00100556/9, oznaczonej jako dz. ewid. nr 33/10 o pow. 0,3075 ha, obręb 0047 – Ochla, m. Zielona Góra, powiat Zielona Góra m., województwo lubuskie wynosi:

**W = 9 900 zł**

*słownie: dziewięć tysięcy dziewięćset złotych*

Określona w niniejszym operacie szacunkowy wartość udziału 1/15 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej drogę wewnętrzną, określona została zgodnie z § 36 ust. 3 pkt. 2, w związku z § 36 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w oparciu o wartość gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. Tak określona wartość uwzględnia cechy cenotwórcze gruntów przyległych, tj. peryferyjną lokalizację, utrudniony dostęp komunikacyjny, przeciętny stopień wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej oraz ogólną atrakcyjność rynkową.

## 13 KLAUZULE I USTALENIA KOŃCOWE

---

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny;
- Niniejszy operat nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora;
- Operatu szacunkowego nie można wykorzystać do żadnego innego celu, niż w nim określony;
- Określona wartość nie zawiera dodatkowych kosztów transakcji kupna/sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, jak również podatku VAT;
- Założono, że nie zatajano przed rzeczoznawcą informacji i danych formalno – prawnych mających istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został w okresie stanu zagrożenia epidemicznego na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, ogłoszonego 14 marca 2020 r., której wpływ na rynki nieruchomości jest niemożliwy do oszacowania na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

*Kamila Małycha  
Rzeczoznawca Majątkowy  
Nr uprawnień 5066*

Zielona Góra, dnia 26 lutego 2021 r.

## 14 ZAŁĄCZNIKI

---

- Zał. nr 1. - Dokumentacja fotograficzna;
- Zał. nr 2. - Uproszczony wypis z rejestru gruntów;
- Zał. nr 3. - Mapa ewidencyjna;
- Zał. nr 4. - Mapa zasadnicza;
- Zał. nr 5. - Wydruk treści księgi wieczystej;
- Zał. nr 6. - Ortofotomapa;
- Zał. nr 7. - Mapa topograficzna;
- Zał. nr 8. - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Zał. nr 9. - Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego (art. 175 ust. 4a uogn).

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA









Wycena Nieruchomości PROESTIM Kamila Małycha  
ul. Kazimierza Wielkiego 7/5, 65-047 Zielona Góra  
MOBILE: 602 379 367  
MAIL: [kamila.malycha@gmail.com](mailto:kamila.malycha@gmail.com)

---