

**BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI**  
**Małgorzata Sikora & Robert Sikora, s.c.**

**65 – 140 Zielona Góra ul. Chełmońskiego 89**  
tel.kom.601479490 / [bsn-mrs@bsn-mrs.home.pl](mailto:bsn-mrs@bsn-mrs.home.pl)

---

# **OPERAT SZACUNKOWY**

w sprawie określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej  
stanowiącej lokal mieszkalny nr **80**. Lokal usytuowany jest w budynku,  
położonym w **Zielonej Górze** przy **ul. Władysława IV nr 14**.

Sygn. akt **Km 2870/19**

**Rzeczoznawca majątkowy :**



*Zielona Góra - wrzesień 2020 rok*

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:**

|                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY .....                     | str. 3  |
| 2. CEL OPRACOWANIA .....                                            | str. 3  |
| 3. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY .....                          | str. 4  |
| 4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY .....                       | str. 5  |
| 5. OPIS NIERUCHOMOŚCI .....                                         | str. 5  |
| 6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI .....                                | str. 11 |
| 7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU<br>NIERUCHOMOŚCI ..... | str. 12 |
| 8. SPOSÓB WYCENY .....                                              | str. 17 |
| 9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....                                        | str. 19 |
| 10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY .....                             | str. 27 |
| 11. KLAUZULE .....                                                  | str. 29 |
| 12. ZAŁĄCZNIKI .....                                                | str. 29 |

## **1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 80, usytuowana w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Zielonej Górze przy ul. Władysława IV nr 14.
- Powierzchnia lokalu wynosi 47,5 m<sup>2</sup>. Lokal położony jest na VIII kondygnacji ( VII piętro ).
- Lokal posiada udział wynoszący 4750/877631 we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntu, objętego księgą wieczystą KW nr ZG1E/00023163/3 ( działka ewidencyjna nr 346/1 o powierzchni 3.510 m<sup>2</sup> ).
- Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzono księgę wieczystą KW nr ZG1E/00085365/1 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- Właścicielami nieruchomości lokalowej na dzień wyceny są Monika Dziębór i Adrian Dziębór.

### **1.2. Zakres wyceny**

- Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wyżej określonej nieruchomości to jest lokalu mieszkalnego nr 80 wraz z udziałem 4750/877631 we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntu.

## **2. CEL OPRACOWANIA**

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 80 znajdującej się w budynku, położonym w Zielonej Górze przy ul. Władysława IV nr 14.

***Wyliczona wartość nieruchomości ma stanowić podstawę do jej sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze.***

### **3. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE WYCENY**

#### **□ Podstawa formalna:**

- ▶ Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze z dnia 7 stycznia 2020 roku, w sprawie wyceny lokalu mieszkalnego, położonego w Zielonej Górze przy ul. Władysława IV 14/80 (sygnat. akt **Km 2870/19**).

#### **□ Podstawy materialno – prawne:**

- ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 65 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020, poz. 121 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm. ),
- ▶ ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku, poz. 737 ze zm. ),
- ▶ ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm. ),
- ▶ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm. ),
- ▶ rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1263),

#### **□ Podstawy metodologiczne:**

- ▶ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PKZW,  
- Nota interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- ▶ Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości - podejście porównawcze - Z. Adamczewski - Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej - wydanie 2011 r.
- ▶ Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – Olsztyn.

❑ **Źródła danych merytorycznych:**

- ▶ odpis elektroniczny ksiąg wieczystych,
- ▶ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra,
- ▶ dane transakcyjne nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych w Zielonej Górze,
- ▶ rzut lokalu mieszkalnego,
- ▶ ustalenia z wizji lokalnej.

#### **4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY**

- ❑ Data sporządzenia operatu szacunkowego - **24 wrzesień 2020 r.**
- ❑ Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień - **24 wrzesień 2020 r.**
- ❑ Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień – **24 wrzesień 2020 r.**
- ❑ Wizję terenową przeprowadzono w dniu – **14 sierpnia / 15 września 2020 r.**

Oględziny nieruchomości odbyły się tylko na zewnątrz budynku. Mimo kilkakrotnej próbie oględzin lokalu, nigdy nie zastano nikogo w lokalu (nawet po wcześniejszej umówionej telefonicznie wizycie). Rzeczoznawca majątkowy była w lokalu 12 lutego 2015 r. (sporządziła operat szacunkowy w lutym 2015 r.)

#### **5. OPIS NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1. Stan prawny nieruchomości**

▶ **Lokalizacja**

- lokal mieszkalny nr 80 usytuowany w budynku położonym w Zielonej Górze przy ul. Władysława IV nr 14, obręb nr 32  
na działce ewidencyjnej nr 346/1 o powierzchni 3.510 m<sup>2</sup>,
- w skład nieruchomości wchodzi:
  - ✓ lokal nr 80 o powierzchni użytkowej – 47,5 m<sup>2</sup> położony na VII piętrze,
  - ✓ udział w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntu, który wynosi 4750/877631.

► **Właściciel nieruchomości**

- ✓ na dzień wyceny właścicielami nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny są Monika Dziębór i Adrian Dziębór.
- ✓ grunty oznaczone działką nr 346/1 stanowią współwłasność – Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze i osób fizycznych,
- ✓ budynek mieszkalny stanowi współwłasność – ZSM i osób fizycznych (właścicieli nieruchomości lokalowych).

► **Księga wieczysta**

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzono księgę wieczystą KW nr ZG1E/00085365/1, która jest prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej:

- w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) – ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości
- w dziale IV (hipoteki) – wpisy hipoteki umownej zwykłej w wysokości 145.440,00 zł na rzecz PKO SA IO/ Zielona Góra.  
wpisy hipoteki umownej kaucyjnej w wysokości 145.440,00 zł na rzecz PKO SA IO/ Zielona Góra.

*Odpis elektroniczny księgi wieczystej w załączniku.*

## **5.2. Stan otoczenia nieruchomości oraz charakter miasta, w którym nieruchomość jest położona**

Zielona Góra położona jest w zachodniej części Polski i wchodzi w skład województwa lubuskiego. Stanowi stolicę podregionu zielonogórskiego województwa lubuskiego, pełniąc rolę ośrodka administracyjnego, oświatowego, kulturalnego i turystycznego w skali województwa i regionu.

Wraz z Gorzowem Wielkopolskim stanowi siedzibę wojewódzkiej władzy samorządowej i rządowej.

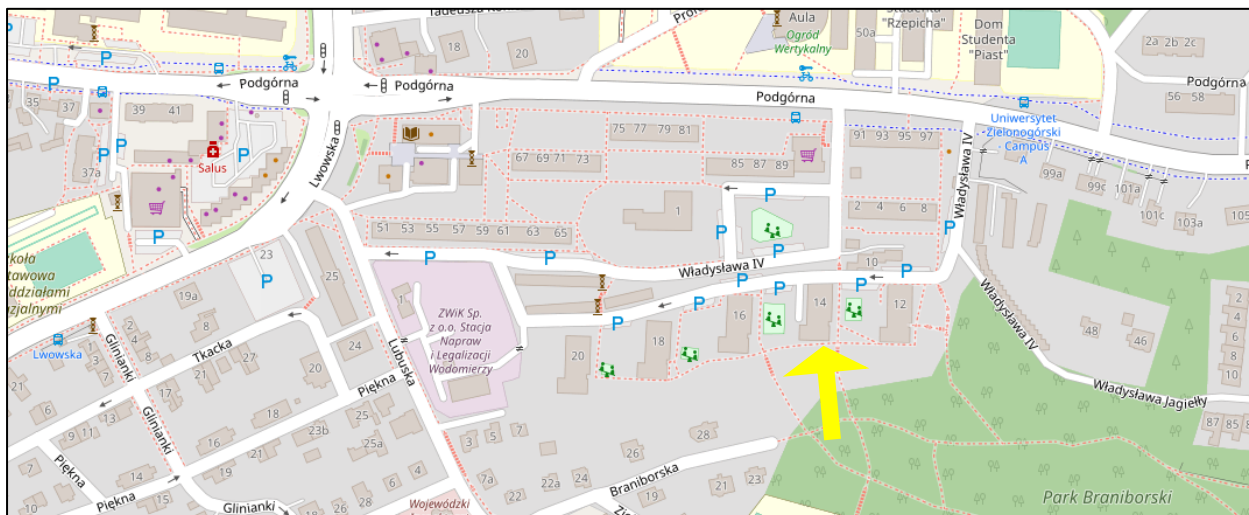
Miasto wykonuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym jako gmina o statusie miejskim, jak również zadania powiatu jako powiat grodzki (miasto na prawach powiatu).

Samo miasto liczy ok. 140 tys. mieszkańców, wraz z zespołem miejskim Trójmiasto Lubuskie liczy ok. 180 tys. mieszkańców.

Zielona Góra jest centrum obszaru zurbanizowanego, którego liczba ludności wynosi blisko 300 tys. (suma ludności powiatów zielonogórskiego i nowosolskiego oraz pow. grodzkiego Zielona Góra).







*fragment mapy Zielonej Góry  
z zaznaczoną lokalizacją położenia nieruchomości*

- ▶ Osiedle Braniborskie znajduje się w środkowo wschodniej części miasta, przylega do ulicy Wrocławskiej.  
Na osiedlu znajdują się budynki wielomieszkaniowe (bloki) oraz budynki mieszkaniowe jednorodzinne.  
Osiedle jest w pełni zagospodarowane, znajdują się tu obiekty handlowo – usługowe, przedszkola, szkoły itp.  
Od strony wschodniej osiedle otoczone jest terenami leśnymi.  
Dogodny dojazd do centrum miasta i ciekawa okolica – sprawiają, iż otoczenie jest przyjemnym i wygodnym miejscem do zamieszkania.



*fragment mapy Zielonej Góry z zaznaczoną lokalizacją położenia nieruchomości*



- ▶ Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ( budynki mieszkalne do V kondygnacji i wieżowce ), obiekty handlowo – usługowe oraz po drugiej stronie ulicy Podgórnej obiekty Uniwersytetu Zielonogórskiego. W dalszej odległości znajduje się Wojewódzki Szpital Zespolony. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i obiekty uczelni to w zdecydowanej większości budynki pochodzące z lat 60 –tych XX wieku.
- ▶ Osiedle jest w pełni zagospodarowane, urządzono tereny zieleni ozdobnej i place zabaw dla dzieci. Wokół budynku urządzono miejsca parkingowe oraz chodniki.
- ▶ Pomimo położenia budynku w strefie pośredniej miasta, należy zaznaczyć, że jego dostępność komunikacyjna jest bardzo dobra. Dojazd do centrum miasta wynosi około 5 minut. W okolicy znajdują się liczne przystanki komunikacji podmiejskiej.
- ▶ Na duży plus należy zaliczyć obecność w okolicy licznych punktów usługowo-handlowych, szkół, przedszkola itp.
- ▶ Na działce nr 346/1 znajdują się dwa budynki – ul. Władysława IV 12 i 14.



### 5.3. Stan techniczno – użytkowy

- Opis budynku, w którym znajduje się lokal

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>dane ogólne:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- liczba kondygnacji - <b>XI</b></li> <li>- liczba klatek - <b>1 klatka</b></li> <li>- liczba lokali na kondygnacji - <b>10</b></li> <li>- podpiwniczenie - <b>całkowite</b></li> <li>- rok budowy - II połowa lat 60 – tych XX w.</li> </ul> <hr/> <p><b><u>program użytkowy:</u></b></p> <p>budynek mieszkalny wielorodzinny, wieżowiec</p> <hr/> <p><b><u>stan techniczny:</u></b></p> <p>stan techniczny obiektu średni.</p> | <p><b><u>charakterystyka techniczna:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fundamenty żelbetowe,</li> <li>- ściany zewnętrzne z płyt prefabrykowanych, ocieplone i otynkowane,</li> <li>- stropy betonowe prefabrykowane,</li> <li>- stropodach wentylowany, z płyt prefabrykowany kryty papą,</li> <li>- klatka schodowa żelbetowa, stopnie wykończone lastrykiem,</li> <li>- obróbki blacharskie kompletne z blachy ocynkowanej,</li> <li>- posadzki betonowe,</li> <li>- stolarka okienna drewniana typowa i pcv,</li> <li>- stolarka drzwiowa typowa drewniana,</li> <li>- instalacje E / W / K / G / Co / T / odgr. / domofon / RTV + internet / winda osobowa,</li> </ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Opis wycenianego lokalu nr 80 ( przyjęto wg stanu z lutego 2015 r. )

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>dane ogólne:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pow. użytkowa – <b>47,5m<sup>2</sup></b></li> <li>- wysokość pomieszczeń – 2,50 m</li> <li>- kondygnacja - <b>VII piętro</b></li> <li>- położenie na kondygnacji – <b>mieszkanie szczytowe</b></li> </ul> <hr/> <p><b><u>program użytkowy:</u></b></p> <p>⇒ Lokal mieszkalny składa się z nast. pomieszczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pokój</li> <li>- pokój z aneksem kuchennym</li> <li>- przedpokój</li> <li>- łazienka</li> </ul> <p>lokal posiada balkon i pomieszczenie piwniczne</p> | <p><b><u>charakterystyka techniczna lokalu:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ściany tynki cem – wap., szpachlowane i malowane, płytki ceramiczne,</li> <li>• sufity - malowane,</li> <li>• podłogi – panele podłogowe, płytki ceramiczne,</li> <li>• stolarka okienna pcv,</li> <li>• stolarka drzwiowa - drewniana, płycinowa typowa,</li> <li>• instalacje: E / W / K / G / C.O. / T / odgromowa / RTV /</li> </ul> <hr/> <p><b><u>stan techniczny i standard lokalu:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stan techniczny lokalu - dobry,</li> <li>• standard lokalu - przeciętny</li> <li>• funkcjonalność - dobra.</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Dokumentacja fotograficzna budynku i lokalu ( z 2015 r. ) zawarta w załączniku.
- Rzut lokalu w załączniku.

#### **5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej**

- ▶ Teren, na którym położony jest budynek mieszkalny uzbrojony jest w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne i gazowe oraz ciepłownicze.
- ▶ Dostęp komunikacyjny do budynku dobry. Ulice osiedla to drogi utwardzone z urządzonymi chodnikami dla pieszych.  
Przed budynkiem urządzone zostały chodniki i parking dla samochodów.

### **6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

- ▶ Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonej Góry ( ważnym do 31 grudnia 2002 r. ) grunty, na których znajduje się wyceniany lokal posiadają funkcję terenu zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zachowanie istniejącego stanu.
- ▶ Na dzień wyceny brak jest obowiązującego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Zielona Góra, uchwalone uchwałą nr XXVIII/392/2008 r. Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 19 sierpnia 2008 roku oraz późniejszymi zmianami studium , uchwały nr III/19/10 z grudnia 2010 r., LXIV/556/2014 z marca 2014 r. i LXVIII/599/2014 z czerwca 2014 r., nie zmienia przeznaczenia tego terenu.
- ▶ Rada Miasta w Zielonej Górze uchwałą nr LXXVI/890/10 z dnia 31 sierpnia 2010 r. Uchwaliła przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Władysława IV i ul. Niecałej w Zielonej Górze.

## **7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **7.1. Obszar rynku**

Analizą objęto rynek nieruchomości stanowiący lokale mieszkalne położone na osiedlach budownictwa wielorodzinnego w Zielonej Górze, obręb nr 31 i 32 m. Zielona Góra, w szczególności na Os. Braniborskim.

### **7.2. Okres badania rynku**

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres od stycznia 2018 do marca 2020r. tj. okres przeszło dwóch lat.

### **7.3. Cechy charakterystyczne rynku**

Zielona Góra to miasto z ogromnym potencjałem gospodarczym o idealnej lokalizacji, pięknym położeniu z doskonałymi terenami pod budowę. Kulturalna i naukowa stolica województwa, to siedziba Uniwersytetu Zielonogórskiego, Filharmonii, Teatru Lubuskiego oraz licznych kin, galerii. Zielona Góra jest miejscem idealnym do życia, wypoczynku, dającym wiele możliwości rozwoju i spędzania czasu wolnego z dala od rutyny, w otoczeniu przyjaznym rodzinie oraz studentom.

Najbardziej uczęszczanym miejscem jest Wzgórze Winne, leżące w centralnej części miasta, z ulokowaną na jego szczycie Palmiarnią – lokalną atrakcją turystyczną. Starówka zielonogórska to malowniczy i jeden z pierwszych w Polsce deptaków. Stary Rynek oraz dochodzące do niego ulice przed laty wyłączone zostały z ruchu samochodowego. Tutaj zlokalizowane są najbardziej prestiżowe instytucje kultury, liczne restauracje i puby, sklepy wszystkich branż, banki i większości instytucje administracji państwowej i samorządowej.

Rynek nieruchomości lubuskich jest dość specyficzny. Zielonogórski rynek nieruchomości jest rynkiem obsługiwanym przez sporą rzeszę specjalistów. W mieście działa aktywnie duża grupa agencji nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych oraz zarządców nieruchomości. Liczne banki oferują coraz bardziej różnorodne formy kredytowania nieruchomości, jednak kondycja finansowa dużej części mieszkańców nie pozwala im skorzystać z takiej formy finansowania zakupu.

### **Rynek nieruchomości w Zielonej Górze**

Lubuskie stolice pod względem budownictwa mieszkaniowego mają swoją specyfikę. Zielona Góra w budownictwie mieszkaniowym statystycznie zyskała po wchłonięciu gminy, gdzie powstają tzw. sypialnie. W ostatnich latach najwięcej nowych osiedli wyrosło w Łęczycach.

W budowie mieszkań Zielona Góra zdecydowanie góruje nad Gorzowem.

Na rynku pierwotnym w Zielonej Górze standardem pomału staje się cena 5 tys. za metr. Mowa tu o starym mieście, bo np. w Łęczycy ceny rozpoczynają się od 4 tys. zł. Tym samym doganiamy najtańszą z dużych miast Łódź ze średnią stawką 5,7 tys. zł za metr (dla porównania: 7,4 tys. zł – Poznań ).

Doskonała lokalizacja, przepiękne tereny inwestycyjne, rozwinięta sieć obwodnic, wysokiej klasy Uniwersytet Zielonogórski, kształcący pracowników różnych specjalności, sprawiają, że w mieście powstają wciąż nowe inwestycje, tym samym zaspokajając mieszkaniowe potrzeby zielonogórskiej społeczności.

Przy zakupie lokali mieszkalnych coraz więcej osób zwraca uwagę na następujące cechy:

- ✓ lokalizacja nieruchomości – typ osiedla, czy dominuje zabudowa zwarta czy zabudowa luźna i jakie są warunki jej ekspozycji, oraz jaki jest stan zagospodarowania terenu,
- ✓ standard budynku,
- ✓ warunki ekologiczne – 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 itp. instytucje obsługi mieszkańców.

### ***Jakie mieszkania najchętniej kupujemy?***

Najczęściej kupowane mieszkania w Zielonej Górze to lokale 2- pokojowe o metrażu do 50 m<sup>2</sup> lub kawalerki. Ceny uzależnione są od lokalizacji, usytuowania i renomy jaką cieszy się sama inwestycja. W większości przypadków na nowe mieszkania decydują się osoby młode szukające swojego pierwszego wymarzonego M.

Niższą wartość mają mieszkania zlokalizowane na parterze. Więcej zapłacimy za mieszkanie słoneczne i przestronne.

W zielonogórskiej ofercie deweloperów najwięcej mieszkań to lokale 3 – pokojowe, ale osoby zainteresowane mniejszym bądź większym metrażem bez problemu znajdą coś dla siebie. W ofercie dostępne są bowiem mieszkania o powierzchni od 26 do 122 m<sup>2</sup>. Ciekawa architektura, oryginalne rozwiązania urbanistyczne, funkcjonalny rozkład pomieszczeń sprawiają, że klient będzie czuł się komfortowo w swoim nowym mieszkaniu bez konieczności dodatkowych ingerencji w przestrzeń.

Od kilku miesięcy jednak zdecydowanie największy ruch mieszkaniowy panuje w rejonie ulic Źródlanej, Strumykowej, Rzeźniczaka i Obywatelskiej oraz na Osiedlu Mazurskim i ul. Godlewskiego oraz Zawadzkiego „Zośki”. Tam bloki budują firmy deweloperskie. I chociaż przedstawiciele wszystkich deweloperów twierdzą, że nie są dla siebie konkurencją, to walka o klienta stała się trudniejsza. Nabywcy przebierają w ofertach. Każdy deweloper zapewnia o wysokim standardzie sprzedawanego M. Ceny za metr nie są jednak bardzo rozbieżne.

Ceny lokali w stanie deweloperskim kształtują się na poziomie od 4.800,00÷5.200,00 zł.

### ***Nowe mieszkania w Zielonej Górze - dobra inwestycja?***

Kupując nowe mieszkanie możemy być pewni, że będzie ono dopasowane idealnie do naszych potrzeb. Wnętrza urządzimy zgodnie z naszymi preferencjami i wizją, a kosztowne remonty związane z kupnem mieszkania na rynku wtórnym całkowicie nas ominą. Istotne jest także to, że koszty ewentualnego kredytu są porównywalne do kosztów, które poniesiemy wynajmując mieszkanie.



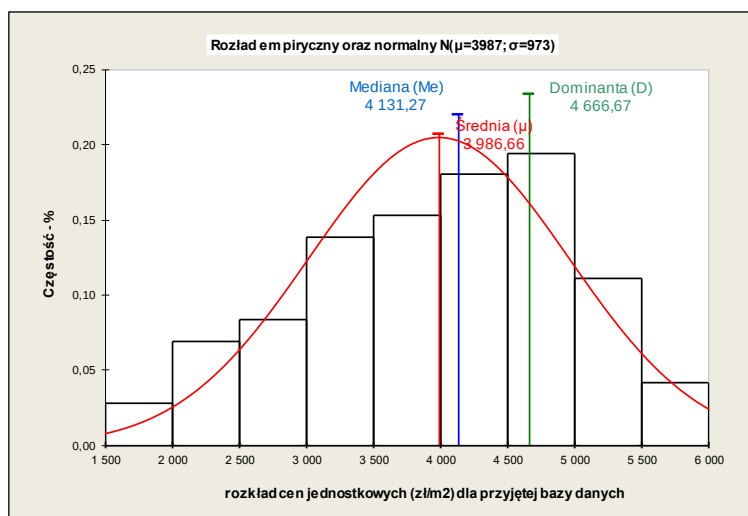
Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

- ✓ liczba transakcji sprzedaży nieruchomości stanowiących lokale mieszkalne w Zielonej Górze sięga kilkuset, przeanalizowano 72 transakcje, do końcowych obliczeń przyjęto 15 transakcji,
- ✓ analizowane obręby to obręb nr 31 i 32 miasta Zielonej Góry, w szczególności os. Morelowe,
- ✓ przede wszystkim analizowano transakcje lokalami, które znajdują się w budynkach do V kondygnacji, pominięto lokale sprzedawane przez deweloperów,
- ✓ większość transakcji to nieruchomości sprzedane na wolnym rynku, tylko niewielki procent to lokale sprzedawane w obrocie pierwotnym ( od gminy, Skarbu Państwa ) lub darowizny i zamiany,
- ✓ ceny transakcyjne lokali mieszkalnych wahały się od ok. 2.000,00 zł do przeszło ok.6.000,00 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- ✓ najwięcej transakcji odnotowano w cenach 3.000,00 ÷ 5.000,00 zł za 1m<sup>2</sup> powierzchni ( 67 % transakcji ), następny przedział cenowy to 5.000,00 ÷ 5.500,00 zł ( 11 % ) najmniej transakcji odnotowano w przedziale powyżej 5.500,00 zł i do 2.500,00 zł/m<sup>2</sup>,  
średnia cena wynosi – 3.986,66 zł/m<sup>2</sup>, dominanta – 4.666,67 zł/m<sup>2</sup>, mediana – 4.131,27 zł/m<sup>2</sup>,
- ✓ przedmiotem obrotu były lokale o zróżnicowanej powierzchni od ok. 23 m<sup>2</sup> do przeszło 97 m<sup>2</sup>; największy udział miały lokale o powierzchniach 20 ÷ 40 m<sup>2</sup> ( 46 % wszystkich transakcji ), są to najczęściej mieszkania jedno - i dwupokojowe;  
drugi przedział to lokale o pow. 40 ÷ 60 m<sup>2</sup>, udział w ilości zawartych transakcji – ok. 38 % ;  
średnia powierzchnia lokali wynosi – 46,7 m<sup>2</sup>, dominanta – 37,4 m<sup>2</sup> i mediana – 45,8 m<sup>2</sup>,
- ✓ analizowane transakcje to lokale zlokalizowane w budynkach wybudowanych w technologii tradycyjnej jak i obiekty z wielkiej płyty. W zbiorze znajdują się lokale w budynkach wybudowanych w różnych okresach czasu,
- ✓ ceny maksymalne dotyczyły lokali o wysokim standardzie wykończenia,
- ✓ Poniżej podano histogramy – lokali przyjętych do analizy i obliczeń w obrębie 31
  - rozkładu cen jednostkowych [zł/m<sup>2</sup>]
  - rozkładu powierzchni lokali [ m<sup>2</sup> ]

## - rozkładu cen jednostkowych [zł/m<sup>2</sup>]

| L.p. | Miary tend. centralnej i zmienności              | Wartość  |
|------|--------------------------------------------------|----------|
| 1.   | Średnia ( $\mu$ )                                | 3 986,66 |
| 2.   | Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]      | 5%       |
| 3.   | Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$ | 224,80   |
| 4.   | Przedział średniej                               | 3 761,86 |
|      |                                                  | 4 211,45 |
| 5.   | Typowy przedział zmienności                      | 3 013,43 |
|      |                                                  | 4 959,88 |
| 6.   | Mediana (Me)                                     | 4 131,27 |
| 7.   | Dominanta (D)                                    | 4 666,67 |
| 8.   | Odchylenie standardowe ( $\sigma$ )              | 973,22   |
| 9.   | Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%                | 24,4%    |
| 10.  | Kurtoza                                          | -0,634   |
| 11.  | Wartość minimalna                                | 1 935,48 |
| 12.  | Wartość maksymalna                               | 5 964,91 |

opis histogramu:

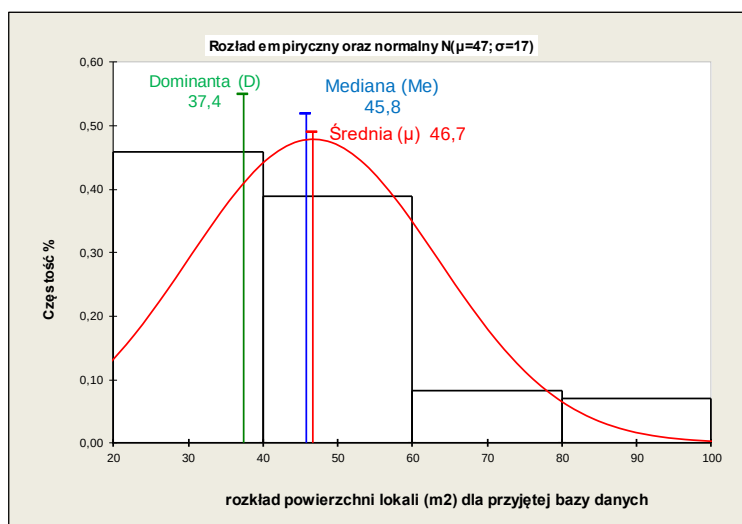
rozkład cen jednostkowych (zł/m<sup>2</sup>) dla przyjętej bazy danych

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Początek przedziałów | 0,00   |
| Szerokość przedziału | 500,00 |

## - rozkładu powierzchni lokali [m<sup>2</sup>]

| L.p. | Miary tend. centralnej i zmienności              | Wartość |
|------|--------------------------------------------------|---------|
| 1.   | Średnia ( $\mu$ )                                | 46,7    |
| 2.   | Poziom istotności dla średniej [ $\alpha$ ]      | 5%      |
| 3.   | Przedział ufności średniej [ $u(\alpha)$ ] $\pm$ | 3,8     |
| 4.   | Przedział średniej                               | 42,9    |
|      |                                                  | 50,6    |
| 5.   | Typowy przedział zmienności                      | 30,1    |
|      |                                                  | 63,4    |
| 6.   | Mediana (Me)                                     | 45,8    |
| 7.   | Dominanta (D)                                    | 37,4    |
| 8.   | Odchylenie standardowe ( $\sigma$ )              | 16,7    |
| 9.   | Wsp. zmienności ( $\sigma/\mu$ )%                | 35,6%   |
| 10.  | Kurtoza                                          | 1,570   |
| 11.  | Wartość minimalna                                | 22,7    |
| 12.  | Wartość maksymalna                               | 97,2    |

opis histogramu:

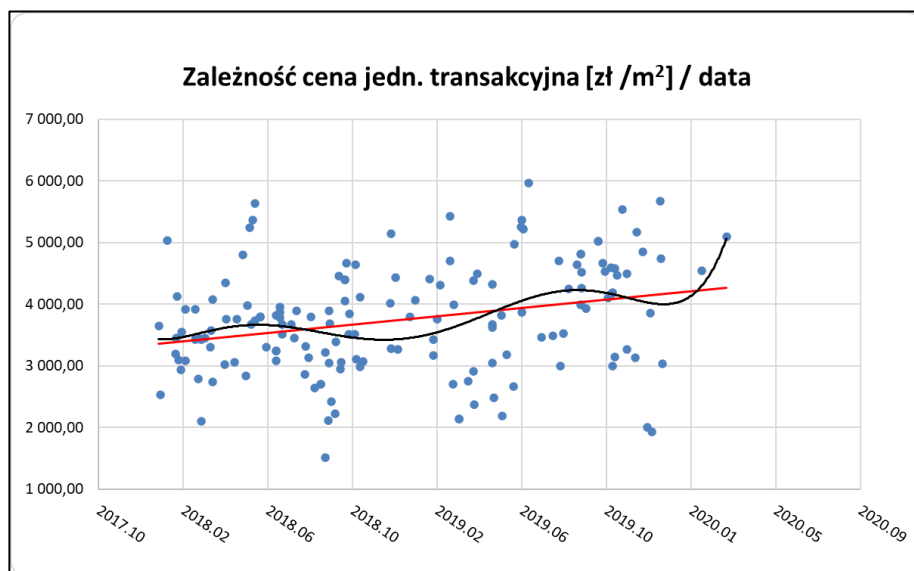
rozkład powierzchni lokali (m<sup>2</sup>) dla przyjętej bazy danych

|                      |    |
|----------------------|----|
| Początek przedziałów | 0  |
| Szerokość przedziału | 20 |

### Analiza trendu cen.

- ✓ analizie poddano transakcje lokalami mieszkalnymi, które miały miejsce w okresie lat 01.2018 – 03.2020 na terenie obrębu 31 i 32 miasta Zielona Góra bez nieruchomości lokalowych sprzedawanych przez developerów.

Wykres I – trend przed aktualizacją



**Linia czerwona** - trend liniowy

**Linia czarna** - trend wielomianowy

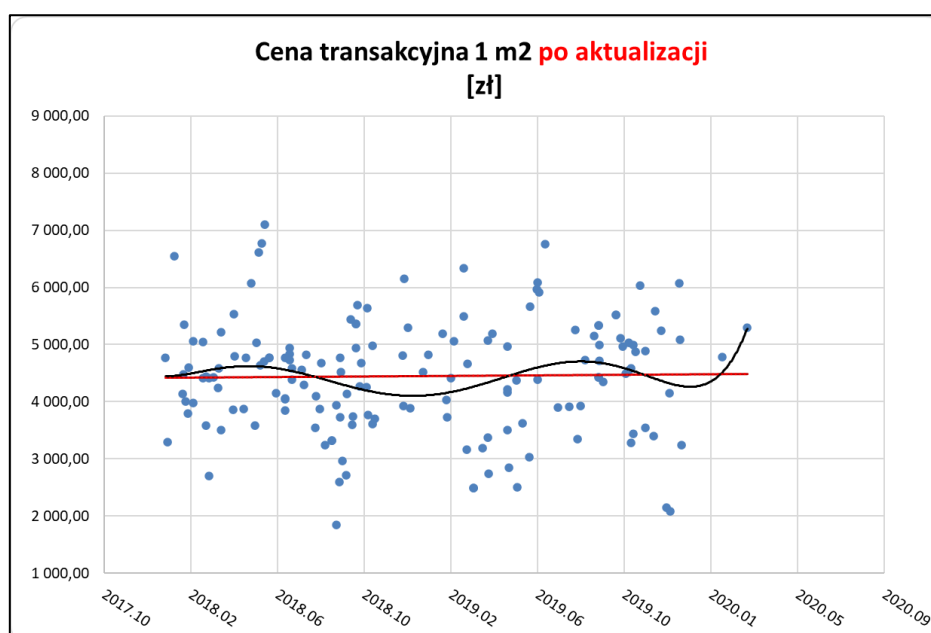
**Punkt niebieski** - zaistniała transakcja

*Linia trendu liniowego ( czerwona ) jak i linia trendu wielomianowa ( kolor czarny ) wykazuje na wyraźny wzrost cen w całym analizowanym okresie.*

*Współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami jednostkowymi jest na poziomie + 0,37. Obliczono trend w wysokości 1,0 % na /m-c*

*Transakcje maksymalne powyżej 5 tys. nie zostały zaktualizowane*

Wykres II – trend po aktualizacji



## 8. SPOSÓB WYCENY

### 8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Według przepisów zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości winna być oszacowana jako wartość rynkowa.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Za podstawę wyceny przyjęto wartość rynkową określoną dla jej aktualnego sposobu użytkowania, to jest jako lokalu o charakterze mieszkalnym.

### 8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Ze względu na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych podobnych do lokalu wycenianego, a także cech tych lokali wpływających na poziom ich cen, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej jako dającą gwarancję ustalenia najbardziej prawdopodobnej ceny przedmiotowej nieruchomości lokalowej, możliwej do uzyskania na rynku lokalnym.

Istota podejścia porównawczego polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeśli znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cechy tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

Miarę porównywalności stanowi liczba cech ( atrybutów ) różniących nieruchomości podobne, z nieruchomością wycenianą, a także poziom tych różnic. Im mniejsza jest liczba cech i niższy poziom różnic, tym uzyskana zostanie większa poprawność wyceny.

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

- ★ W opracowaniu wykorzystano najpopularniejszy schemat obliczeniowy stosowany przy metodzie korygowania ceny średniej polegający na określaniu współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów i późniejszym ich sumowaniu. Aby zastosowany algorytm spełniał wymóg korygowania ceny średniej uzależniono wielkości współczynników korygujących od położenia ceny średniej w przedziale  $C_{min}$  do  $C_{max}$ . Rozwiązanie to przedstawił i uzasadnił prof. Prystupa w kwartalniku Rzeczoznawca Majątkowy, znajduje się ono również na stronie ministerstwa <https://miir.bip.gov.pl> jako „projekt obwieszczenia MIIR dot. standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych (wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego)”.

Procedura szacowania przedstawia się następująco:

→ **Krok I – ANALIZA RYNKU:**

- określenie rynku nieruchomości,
- określenie atrybutów, czyli cech wpływających na zróżnicowanie cen na rynku,
- gradacja (stopniowanie) atrybutów,
- określenie siły wpływu poszczególnych atrybutów (wagi) na zróżnicowanie cen,
- analiza trendu cen,

→ **Krok II – BAZA DANYCH DO WYCENY:**

- skompletowanie bazy transakcji porównawczych i jej opis w świetle przyjętych atrybutów,
  - aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
  - analiza bazy danych pod kątem transakcji odstających (niepodobnych),
  - analiza istotności przyjętych do opisu transakcji atrybutów,
  - określenie średniej jednostkowej ceny ( $C_{\text{śr}}$ ) i średnich stanów atrybutów,
  - ustalenie ceny minimalnej ( $C_{\text{min}}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{\text{max}}$ ),
- Wskazane jest, aby zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny był tworzony w taki sposób, aby nieruchomość o cenie minimalnej charakteryzowała się najniższymi ocenami, a nieruchomość o cenie maksymalnej ocenami najwyższymi.
- przyjęcie modelu szacowania,
- ( uzasadnieniem przyjętego modelu szacowania musi być dokładna analiza rynku i wynikające z niej wnioski, zgodność z przepisami prawa, fakt uzyskiwania wyników zgodnych z „wiedzą rynkową w zakresie szacowania” oraz potwierdzalność uzyskiwanych wyników szacowania zaistniałymi na rynku transakcjami ).

→ **Krok III – OBLICZENIA:**

- opis nieruchomości wycenianej w świetle przyjętych atrybutów,
- obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących jako  $[C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} : C_{\text{max}}/C_{\text{min}}]$  oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla każdej z cech rynkowych,
- określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych, z uwzględnieniem obliczonych zakresów i położenia ceny średniej w przedziale  $[C_{\text{min}} : C_{\text{max}}]$ ,
- określenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

- $u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego,
- $n$  – liczba współczynników korygujących.

- zasadę interpolacji stosuje się, gdy oceny cech szacowanej nieruchomości zawierają się w przyjętej skali ocen cech rynkowych,
- zasadę ekstrapolacji stosuje się, gdy oceny cech szacowanej nieruchomości wykraczają poza skalę ocen cech rynkowych.

☒ ***W przypadku wyceny lokalu mieszkalnego, przyjęta jednostka to 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.***

## 9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

### 9.1. Atrybuty i ich gradacja

Analizie poddano kilkadziesiąt (52) transakcji prawa własności do lokalu mieszkalnego i na tej podstawie określono i zweryfikowano atrybuty oraz określono wpływy poszczególnych cech na ceny jednostkowe nieruchomości. Niniejsze opracowanie nie zawiera tych obliczeń, ale w kwestiach spornych mogą być one udostępnione (do wglądu).

W procesie szeroko rozumianej analizy rynku wyodrębniono 5 atrybutów wpływających na wartość nieruchomości.

- Atrybut powierzchniowy:
  - powierzchnia użytkowa lokalu charakteryzuje się niewielką korelacją dodatnią (+ 0,02).
- Wszystkie pozostałe atrybuty „przymiotnikowe” opisujące lokal to stymulanty. Charakteryzują się wyraźną korelacją cecha-cena jednostkowa na poziomie  $0,46 \div 0,96$ .

Przyjęto następujące atrybuty i ich oznaczenia:

- ✓ powierzchnia użytkowa lokalu - **POW. użyt.**
- ✓ lokalizacja i sąsiedztwo - **L+S**
- ✓ stan techniczno - użytkowy - **S.T-U**
- ✓ kondygnacja - **Kondyg.**
- ✓ atrakcyjność rynkowa - **ATR**

- Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

| Lp. | Gradacja cechy                                                                                                                                                                                                                                                               | Opis | Waga / gradacja |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|
| 1   | <b>Powierzchnia lokalu</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |      | <b>5 %</b>      |
|     | - powierzchnia < 40 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                           |      | 1 ÷ 3           |
|     | - powierzchnia < 40 ÷ 55 > m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                    |      |                 |
| 2   | <b>Lokalizacja i sąsiedztwo</b>                                                                                                                                                                                                                                              |      | <b>20 %</b>     |
|     | Atrybut uwzględniający nie tylko położenie na osiedlu ale przede wszystkim lokalizację szczegółową. Uwzględnia również stan sąsiedztwa (drogi o dużym natężeniu ruchu, odległość od obiektów usługowo – handlowych, sąsiedztwo terenów zielonych, uciążliwe sąsiedztwo itp.) |      | 1 ÷ 3           |
|     | 1 – poniżej przeciętnej                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                 |
|     | 2 – przeciętna                                                                                                                                                                                                                                                               |      |                 |
|     | 3 – powyżej przeciętnej                                                                                                                                                                                                                                                      |      |                 |

| Lp. | Gradacja cechy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Opis | Waga / gradacja |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|
| 3   | <b>Stan techniczno – użytkowy budynku i lokalu</b><br>Uwzględnia stan techniczny budynku i lokalu, roboty remontowe i bieżące prowadzone w budynku itp.<br><b>Standard i funkcjonalność lokalu</b><br>Uwzględnia standard wykończenia lokalu, jakość użytych materiałów, modę i obecne trendy wykończenia mieszkań oraz funkcjonalność lokalu, |      | <b>35 %</b>     |
|     | 1 – poniżej przeciętnej<br>2 – przeciętne<br>3 – powyżej przeciętnej                                                                                                                                                                                                                                                                           |      | 1 ÷ 3           |
| 4   | <b>Położenie szczegółowe - kondygnacja</b><br>Uwzględnia kondygnację budynku, na której jest położony lokal oraz fakt czy jest to mieszkanie środkowe, szczytowe, położone od frontu budynku, czy też od podwórka, po jednej stronie budynku itp.                                                                                              |      | <b>10 %</b>     |
|     | 1 – niekorzystne<br>2 – przeciętne<br>3 – dobre                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      | 1 ÷ 3           |
| 5   | <b>Atrakcyjność rynkowa</b><br>Uwzględnia wszystkie te czynniki, które nie zostały ujęte w w/w atrybutach, np. przynależność pomieszczeń gospodarczych, wielkość przynależnej działki gruntowej, modę, popyt na lokale itp.                                                                                                                    |      | <b>30 %</b>     |
|     | 1 – mała<br>2 – średnia<br>3 – duża                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      | 1 ÷ 3           |

- ☒ Dopuszcza się wystąpienie w obliczeniach dla atrybutów „przymiotnikowych” stanów pośrednich przy ocenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego np. lokalizacja i sąsiedztwo 1,5 - czyli stan pośredni pomiędzy 1 i 2.

### Wagi atrybutów

Gdyby przełożyć informacje z bazy nieruchomości porównawczych na „tradycyjne wagi atrybutów” to ich wielkości kształtowałyby (po zaokrągleniu do 5%) się jak na wykresie poniżej.

Operat nie zawiera wszystkich obliczeń ze względu na ich duży stopień skomplikowania, konieczność stosowania obliczeń na dużych bazach transakcji – formuły tablicowe.

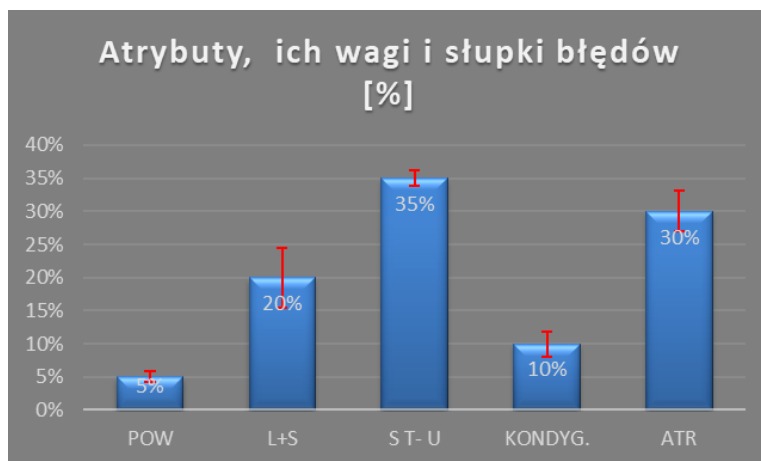
Wagi atrybutów policzono uwzględniając dwa sposoby:

- zbadano zależności pomiędzy pojedynczymi atrybutami, a cenami jednostkowymi (obliczamy wagi uwzględniając zależność cecha/cena jedn.)
- przeprowadzono analizę regresji wszystkich transakcji



(obliczamy wagi przy jednoczesnej analizie wpływu wszystkich cech na ceny jedn.)  
Różnice dla obu sposobów liczenia wag wynikają z uwzględnienia pewnej autokorelacji cech POW.UŻYT./ L+S / S T-U / Kondyg./ ATR .

Podane wagi są wielkościami wynikającymi z obu sposobów wyliczenia wag.



## 9.2. Baza obiektów porównawczych

- Zestawienie transakcji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przyjętych do wyceny przedstawiono w tabeli nr 2.  
Cyfrowy opis wszystkich transakcji przedstawiono w tabeli nr 3.

| ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH |            |        |               |                        |                            |                          | tabela nr 2                 |
|--------------------------------------|------------|--------|---------------|------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| L.p.                                 | Data       | Miasto | Ulica         | Cena transakcyjna [zł] | Pow-lok. [m <sup>2</sup> ] | C-j [zł/m <sup>2</sup> ] | C-j -A [zł/m <sup>2</sup> ] |
| 1                                    | 30.01.2019 | Z-Góra | Władysława IV | 145 000,00             | 45,80                      | 3 165,94                 | 3 735,60                    |
| 2                                    | 04.02.2019 | Z-Góra | Podgórna      | 144 000,00             | 38,30                      | 3 759,79                 | 4 430,12                    |
| 3                                    | 27.02.2019 | Z-Góra | Podgórna      | 185 000,00             | 46,30                      | 3 995,68                 | 4 677,84                    |
| 4                                    | 14.06.2019 | Z-Góra | Podgórna      | 136 000,00             | 22,80                      | 5 964,91                 | 5 964,91                    |
| 5                                    | 23.04.2019 | Z-Góra | Strzelecka    | 180 000,00             | 59,00                      | 3 050,85                 | 3 516,51                    |
| 6                                    | 26.07.2019 | Z-Góra | Władysława IV | 175 000,00             | 37,20                      | 4 704,30                 | 5 278,29                    |
| 7                                    | 21.08.2019 | Z-Góra | Władysława IV | 171 000,00             | 36,80                      | 4 646,74                 | 5 172,56                    |
| 8                                    | 27.08.2019 | Z-Góra | Podgorna      | 223 000,00             | 46,30                      | 4 816,41                 | 5 351,92                    |
| 9                                    | 27.08.2019 | Z-Góra | Podgórna      | 223 000,00             | 46,30                      | 4 816,41                 | 5 351,92                    |
| 10                                   | 03.09.2019 | Z-Góra | Władysława IV | 180 000,00             | 45,80                      | 3 930,13                 | 4 358,05                    |
| 11                                   | 20.09.2019 | Z-Góra | Władysława IV | 114 000,00             | 22,70                      | 5 022,03                 | 5 540,75                    |
| 12                                   | 31.10.2019 | Z-Góra | Władysława IV | 165 000,00             | 36,70                      | 4 495,91                 | 4 899,65                    |
| 13                                   | 22.11.2019 | Z-Góra | Władysława IV | 180 000,00             | 37,10                      | 4 851,75                 | 5 256,59                    |
| 14                                   | 17.12.2019 | Z-Góra | Władysława IV | 165 000,00             | 29,10                      | 5 670,10                 | 5 670,10                    |
| 15                                   | 14.02.2020 | Z-Góra | Władysława IV | 215 000,00             | 47,30                      | 4 545,45                 | 4 798,20                    |
| <b>wartości średnie</b>              |            |        |               | <b>173 400,00</b>      | <b>39,83</b>               | <b>4 495,76</b>          | <b>4 933,53</b>             |

## ► Opis nieruchomości:

**Lokal mieszkalny o cenie jednostkowej  $C_{\min}$** 

Zielona Góra ul. Strzelecka .

Data transakcji – 23.04.2019 / cena transakcyjna – 180.000,00 zł.

Powierzchnia lokalu 59,00 m<sup>2</sup>

Lokal położony na ostatniej kondygnacji.

stan techniczny - użytkowy lokalu poniżej przeciętnej, lokal do remontu

Sąsiedztwo – zabudowa mieszana, strefa pośrednia miasta.

Opisano: L-S- 2,0 / S.T-U - 1,5 / KONDYG.-1,0 / ATR- 1,5

**Nieruchomość o cenie jednostkowej  $C_{\max}$** 

Zielona Góra ul. Podgórna.

Data transakcji – 14.06.2019 / cena transakcyjna – 136.000,00 zł

Powierzchnia lokalu 22,80 m<sup>2</sup>

Lokal położony na V kondygnacji.

stan techniczny - użytkowy lokalu bardzo dobry, lokal po remoncie

Sąsiedztwo – zabudowa mieszkalno - usługowa, strefa pośrednia miasta, blisko centrum miasta.

Opisano: L-S- 3,0 / S.T-U - 3,0 / KONDYG.-3,0 / ATR- 3,0

## ► Pozostałe nieruchomości opisano w postaci cyfrowej w tab. nr 3.

Kolorami zaznaczono transakcje  $C_{\max}$  i  $C_{\min}$ .

| tabela nr 3    |             |        |               | Opis atrybutów w postaci cyfrowej |                   |             |             |             |             |
|----------------|-------------|--------|---------------|-----------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| L.p.           | Data        | Miasto | Ulica         | C-j -A                            | POW               | L+S         | S T- U      | KONDYG.     | ATR         |
|                | [dd-mm-rrr] | -      | -             | [zł/m <sup>2</sup> ]              | [m <sup>2</sup> ] | 1 ÷ 3       | 1 ÷ 3       | 1 ÷ 3       | 1 ÷ 3       |
| 1              | 30.01.2019  | Z-Góra | Władysława IV | 3 735,60                          | 45,80             | 2,5         | 1,5         | 1,0         | 1,5         |
| 2              | 04.02.2019  | Z-Góra | Podgórna      | 4 430,12                          | 38,30             | 3,0         | 2,0         | 2,0         | 2,0         |
| 3              | 27.02.2019  | Z-Góra | Podgórna      | 4 677,84                          | 46,30             | 3,0         | 2,5         | 1,0         | 2,0         |
| 4              | 14.06.2019  | Z-Góra | Podgórna      | 5 964,91                          | 22,80             | 3,0         | 3,0         | 3,0         | 3,0         |
| 5              | 23.04.2019  | Z-Góra | Strzelecka    | 3 516,51                          | 59,00             | 2,0         | 1,5         | 1,0         | 1,5         |
| 6              | 26.07.2019  | Z-Góra | Władysława IV | 5 278,29                          | 37,20             | 2,5         | 2,5         | 2,5         | 3,0         |
| 7              | 21.08.2019  | Z-Góra | Władysława IV | 5 172,56                          | 36,80             | 2,5         | 2,5         | 3,0         | 3,0         |
| 8              | 27.08.2019  | Z-Góra | Podgorna      | 5 351,92                          | 46,30             | 3,0         | 3,0         | 1,5         | 3,0         |
| 9              | 27.08.2019  | Z-Góra | Podgórna      | 5 351,92                          | 46,30             | 3,0         | 3,0         | 1,0         | 3,0         |
| 10             | 03.09.2019  | Z-Góra | Władysława IV | 4 358,05                          | 45,80             | 2,5         | 2,5         | 3,0         | 1,5         |
| 11             | 20.09.2019  | Z-Góra | Władysława IV | 5 540,75                          | 22,70             | 2,5         | 3,0         | 3,0         | 3,0         |
| 12             | 31.10.2019  | Z-Góra | Władysława IV | 4 899,65                          | 36,70             | 2,5         | 2,5         | 2,5         | 2,0         |
| 13             | 22.11.2019  | Z-Góra | Władysława IV | 5 256,59                          | 37,10             | 2,5         | 3,0         | 3,0         | 3,0         |
| 14             | 17.12.2019  | Z-Góra | Władysława IV | 5 670,10                          | 29,10             | 2,5         | 3,0         | 2,0         | 3,0         |
| 15             | 14.02.2020  | Z-Góra | Władysława IV | 4 798,20                          | 47,30             | 2,5         | 2,5         | 2,0         | 2,0         |
| <b>średnie</b> |             |        |               | <b>4 933,53</b>                   | <b>40,00</b>      | <b>2,63</b> | <b>2,53</b> | <b>2,10</b> | <b>2,43</b> |

W celu zachowania matematycznej prawidłowości obliczeń w metodzie korygowania ceny średniej ważne jest, aby transakcja  $C_{\min}$  posiadała najgorsze w bazie transakcji opisy, a transakcja  $C_{\max}$  najlepsze opisy.

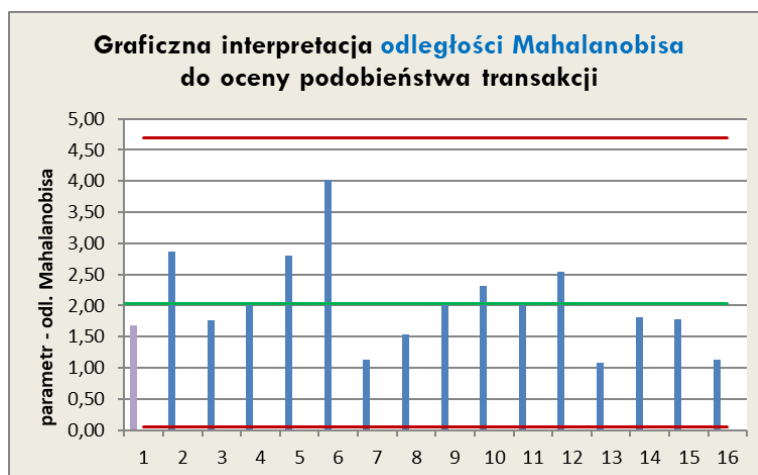
Transakcja najwyższa i najniższa spełnia wyżej opisany wymóg.

W celu kontroli podobieństwa tak różnorodnych transakcji rzeczoznawca posługuje się tzw. odległością Mahalanobisa – parametrem statystycznym pozwalającym wychwycić transakcje „odbiegające” od innych przy uwzględnieniu stanu wszystkich atrybutów łącznie. Graficzna interpretacja na wykresie poniżej.

Słupki 1 obrazuje nieruchomość wycenianą.

Czerwone linie ograniczające zakres to wartość średnia współczynnika Mahalanobisa  $\pm 3$  odchylenia standardowe (kryterium statystyczne,  $\pm 3\sigma$  to cecha rozkładu normalnego).

Jak widać w świetle przyjętego kryterium nie ma podstaw do odrzucenia jakiejś transakcji ze względu na jej odstawanie od innych transakcji.



### 9.3. Obliczenia

tabela nr 4

| Podstawowe parametry danych C-i |          |                   |
|---------------------------------|----------|-------------------|
| N =                             | 15       | transakcji        |
| $C_{\min}$ =                    | 3 516,51 | zł/m <sup>2</sup> |
| $C_{\text{śr}}$ =               | 4 933,53 | zł/m <sup>2</sup> |
| $C_{\max}$ =                    | 5 964,91 | zł/m <sup>2</sup> |
| $C_{\max} - C_{\min}$ =         | 2 448,40 | zł/m <sup>2</sup> |
| środek rozstępu =               | 4 740,71 | zł/m <sup>2</sup> |
| kryterium                       | 2%       | TAK               |
| K - poł-średniej                | 0,579    | zamiast 0,5       |

\* - ze względu na istotną różnicę pomiędzy  $C_{\text{śr}}$ , a środkiem rozstępu cen, należy uwzględnić "przesunięcie" przy obliczaniu środkowych wartości współczynników korygujących. Przyjęto kryterium 2%, czyli uwzględniamy "przesunięcie" jeżeli zachodzi poniższy warunek:  $C_{\text{śr}} - \text{środek} > 2\%(C_{\max} - C_{\min})$

**Określenie wielkości współczynników korygujących:**

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 3.516,51 / 4.933,53 = \mathbf{0,713}$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 5.964,91 / 4.933,53 = \mathbf{1,209}$$

**Zestawienie gradacji współczynników korygujących**

Ze względu na „połówkowe” opisy transakcji porównawczych oraz nieruchomości wycenianej np. 1,5 zachodziła konieczność określenia współczynników dla stanów pośrednich. Gradacji współczynników dokonano na wzór rozkładu cen jednostkowych transakcji przyjętych do analizy. Obliczenia przykładowe dla współczynnika środkowego (Śr.) przedstawiono w tab. nr 4. Ze względu na 4 stopniową gradację atrybutów ST-U. i ATR. zaistniała konieczność przedstawienia współczynników dla gradacji 4 stopniowej – tab. nr 5a.

tabela nr 5

| L.p.         | Atrybuty       | Wagi atrybutów | Ilość stopni gradacji | Zakresy współczynników |       | Gradacja współ. korygujących dla [ 2 / 3 / 5 / stanów ] |         |       |         |              |
|--------------|----------------|----------------|-----------------------|------------------------|-------|---------------------------------------------------------|---------|-------|---------|--------------|
|              |                | [%]            |                       | Min                    | Max   | Min                                                     | pośr.** | Śr.*  | pośr.** | Max          |
| 1            | <b>POW</b>     | 5%             | 3                     | 0,035                  | 0,060 | 0,035                                                   | -       | 0,049 | -       | 0,060        |
| 2            | <b>L+S</b>     | 20%            | 5                     | 0,143                  | 0,242 | 0,143                                                   | 0,177   | 0,200 | 0,215   | 0,242        |
| 3            | <b>ST-U</b>    | 35%            | 5                     | 0,250                  | 0,423 | 0,250                                                   | 0,310   | 0,350 | 0,375   | 0,423        |
| 4            | <b>KONDYG.</b> | 10%            | 5                     | 0,071                  | 0,121 | 0,071                                                   | 0,088   | 0,100 | 0,107   | 0,121        |
| 5            | <b>ATR</b>     | 30%            | 3                     | 0,214                  | 0,363 | 0,214                                                   | 0,266   | 0,300 | 0,322   | 0,363        |
| <b>razem</b> |                | 100%           | -                     | 0,713                  | 1,209 | <b>0,713</b>                                            | -       | 0,999 | -       | <b>1,209</b> |

\* Wartości środkowe współczynników zgodnie z obliczeniami w tab. nr 5.

K= 0,579

\*\*wartości pośrednie wsp. uwzględniają przesunięcia zgodnie ze wsp. K

K= 0,599

K= 0,348

tabela nr 5a

| L.p.         | Atrybuty       | Wagi atrybutów | Ilość stopni gradacji | Zakresy współczynników |       | Gradacja współ. korygujących dla [ 4 / stanów ] |                     |         |              |
|--------------|----------------|----------------|-----------------------|------------------------|-------|-------------------------------------------------|---------------------|---------|--------------|
|              |                | [%]            |                       | Min                    | Max   | Min                                             | pośr.**             | pośr.** | Max          |
| 1            | <b>POW</b>     | 5%             | 3                     | 0,035                  | 0,060 | 0,035                                           | zgodnie z tab. nr 5 |         | 0,060        |
| 2            | <b>L+S</b>     | 20%            | 5                     | 0,143                  | 0,242 | 0,143                                           | zgodnie z tab. nr 5 |         | 0,242        |
| 3            | <b>ST-U</b>    | 35%            | 4                     | 0,250                  | 0,423 | 0,250                                           | 0,308               | 0,364   | 0,423        |
| 4            | <b>KONDYG.</b> | 10%            | 5                     | 0,071                  | 0,121 | 0,071                                           | zgodnie z tab. nr 5 |         | 0,121        |
| 5            | <b>ATR</b>     | 30%            | 4                     | 0,214                  | 0,363 | 0,214                                           | 0,264               | 0,312   | 0,363        |
| <b>razem</b> |                | 100%           | -                     | 0,713                  | 1,209 | <b>0,713</b>                                    | -                   | 0,676   | <b>1,209</b> |

\*\*wartości pośrednie wsp. uwzględniają przesunięcia zgodnie ze wsp. K

K= 0,336

K= 0,659

**Opis i wycena nieruchomości wycenianej.****POW użyt. lok.-** 47,50 m<sup>2</sup>**L+S** - 2,5 w skali 1÷3

strefa pośrednia miasta, sąsiedztwo podobnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych: wieżowców i do V-kondygnacji, zabudowa handlowo - usługowa, a dalej tereny zielone

**S.T-U** - 2,0 w skali 1÷3

Lokal po remoncie wykonanym kilka lat temu,

**Kondyg.-** 1,5 w skali 1÷3

Lokal położony na VII piętrze, jest to mieszkanie szczytowe

**ATR** - 2,0 w skali 1÷3

osiedle zagospodarowane, urządzony teren zieleni przed budynkiem ( zaniedbany ).

tabela nr 6

| Atrybuty       | Opis transakcji |       | Opis<br>nieruchom.<br>wycenianej | Gradacja współczynników korygujących        |           |       |           |       | Przyjęty<br>współ.<br>korygujący |
|----------------|-----------------|-------|----------------------------------|---------------------------------------------|-----------|-------|-----------|-------|----------------------------------|
|                |                 |       |                                  | 1                                           | 1,5       | 2     | 2,5       | 3     |                                  |
|                | Min             | Max   |                                  | Min                                         | *pośredni | *śr.  | *pośredni | Max   |                                  |
| <b>POW</b>     | 59,00           | 23,00 | <b>47,50</b>                     | 0,035                                       |           | 0,049 |           | 0,060 | 0,049                            |
| <b>L+S</b>     | 2,0             | 3,0   | <b>2,5</b>                       |                                             |           | 0,143 | 0,200     | 0,242 | 0,200                            |
| <b>S T- U</b>  | 1,5             | 3,0   | <b>2,0</b>                       |                                             | 0,250     | 0,308 | 0,364     | 0,423 | 0,308                            |
| <b>KONDYG.</b> | 1,0             | 3,0   | <b>1,5</b>                       | 0,071                                       | 0,088     | 0,100 | 0,107     | 0,121 | 0,088                            |
| <b>ATR</b>     | 1,5             | 3,0   | <b>2,0</b>                       |                                             | 0,214     | 0,264 | 0,312     | 0,363 | 0,264                            |
|                |                 |       |                                  | * - wartości uwzględniające "przesunięcia". |           |       |           |       |                                  |
|                |                 |       |                                  | suma                                        |           |       |           |       | <b>0,909</b>                     |

☒ Oszacowana wartość jednostkowa:

$$0,909 \times 4.933,53 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{4.484,58 \text{ zł/m}^2}$$

☒ Zatem wartość nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

$$47,50 \text{ m}^2 \times 4.484,58 \text{ zł/m}^2 = 213.017,55 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

**213.000,00 zł**

Słownie: dwieście trzynaście tysięcy złotych.

### 9.3. Oszacowanie wartości działki gruntowej

Dla określenia wartości prawa własności gruntów działki nr 346/1 położonej w Zielonej Górze przy ul. Władysława IV posłużono się niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi, przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowo – usługowe w strefie pośredniej miasta.

□ Nieruchomości porównawcze:

tabela nr 7

| L.p. | Ulica                                               | obręb | Powierzchnia<br>gruntów<br>[m <sup>2</sup> ] | Data transakcji | Cena transakcji<br>[zł] | Cena jednostkowa<br>[zł/m <sup>2</sup> ] |
|------|-----------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 1    | Morelowa                                            | 31    | 104                                          | 03.04.2017      | 24 240,00               | 233,08                                   |
| 2    | Os.Śląskie                                          | 42    | 2 753                                        | 27.04.2017      | 395 000,00              | 143,48                                   |
| 3    | Franciszka Rzeźniczaka                              | 6     | 4 827                                        | 29.06.2017      | 1 056 910,57            | 218,96                                   |
| 4    | Łużycka                                             | 30    | 558                                          | 06.10.2017      | 160 000,00              | 286,74                                   |
| 5    | Braniborska                                         | 32    | 110                                          | 07.02.2018      | 27 270,00               | 247,91                                   |
| 6    | Grunwaldzka                                         | 32    | 385                                          | 21.02.2018      | 109 000,00              | 283,12                                   |
| 7    | F. Rzeźniczaka                                      | 6     | 5 551                                        | 07.06.2018      | 1 626 016,26            | 292,92                                   |
| 8    | Zamoyskiego                                         | 4     | 3 186                                        | 19.11.2018      | 1 286 552,85            | 403,81                                   |
| 9    | Anny Jagielonki                                     | 4     | 25 091                                       | 27.07.2018      | 8 280 030,00            | 330,00                                   |
| 10   | Ogrodowa                                            | 30    | 294                                          | 29.03.2019      | 172 000,00              | 585,03                                   |
| 11   | Nowa                                                | 34    | 18 101                                       | 09.05.2019      | 4 655 600,00            | 257,20                                   |
|      | <b>wartość średnia wszystkich<br/>nieruchomości</b> |       | <b>5 542</b>                                 | <b>x</b>        | <b>1 617 510,88</b>     | <b>298,39</b>                            |

□ Wartość 1 m<sup>2</sup> prawa własności gruntów został oszacowany w wysokości średniej z przyjętej bazy danych tj.:

**300,00 zł/m<sup>2</sup>**

□ Zatem wartość gruntów oznaczonych działką nr 346/1 wynosi:

$$300,00 \text{ zł / m}^2 \times 3.663 \text{ m}^2 = 1.098.900,00 \text{ zł}$$

*przyjęto -* **1.099.000,00 zł**

*Słownie: jeden milion dziewięćdziesiąt tysięcy złotych.*

□ **Wartość udziału prawa własności gruntów przynależnego do lokalu nr 80**

✓ udział lokalu – **4750/877631**

✓ wartość udziału:

$$4750/877631 \times 1.099.000,00 \text{ zł} = 5.948,11 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu - **5.900,00 zł**

#### 9.4. Zestawienie wartości

|                                           |                      |
|-------------------------------------------|----------------------|
| <b>wartość nieruchomości lokalowej</b>    | <b>213.000,00 zł</b> |
| wartość udziału w prawie własności gruntu | 5.900,00 zł          |
| wartość lokalu mieszkalnego               | 207.100,00 zł        |

### 10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w wysokości 4.484,54 zł/m<sup>2</sup> mieści się w zakresie  $< C_{\min} \div C_{\max} >$  przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta jest niższa o 9 % od ceny średniej nieruchomości porównawczych ( $C_{\text{średnia}} = 4.933,53 \text{ zł/m}^2$ ).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczno – użytkowy budynku i lokalu, powierzchnię lokalu, kondygnację na której położony jest lokal i rodzaj budynku ( wieżowiec czy budynek do V – kondygnacji ) oraz szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową .



✓ *położenie – Osiedle Braniborskie.*

Lokal położony jest w strefie pośredniej miasta, przy ul. Władysława IV. Ta część ulicy, przy której znajduje się wyceniany lokal charakteryzuje się wysoką i częściowo niską zabudową.

Jest to dzielnica w pełni zagospodarowana. Zlokalizowane są tu sklepy, przedszkole, szkoły, obiekty usługowe i handlowe. Jednym z najważniejszych czynników w tej dzielnicy jest brak lokalizacji przemysłu, a dużym atutem stosunkowo bliska i dobra dostępność do centrum miasta i terenów zielonych. Dostępność komunikacyjna – dojeżdżenie i dojazd bardzo dobre.

✓ *stan techniczny budynku – średni.*

Obiekt budowany w technologii wielkiej płyty w II połowie lat 60 – tych XX w. Remonty i konserwacje prowadzi na bieżąco Zielonogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zielonej Górze.

✓ *funkcjonalność i standard lokalu*

Mieszkanie położone jest na VII piętrze. Lokal składa się z 2 pokoi, w tym jeden z aneksem kuchennymi, łazienki z wc oraz przedpokoju. W budynku jest jedna klatka, a na każdej kondygnacji znajduje się kilka lokali mieszkalnych.

Wyceniany lokal jest mieszkaniem szczytowym. Rozmieszczenie pomieszczeń właściwe, wszystkie pomieszczenia znajdują się po tej samej stronie budynku.

✓ *wykończenie pomieszczeń – przyjęto standard przeciętny*

Lokal o przeciętnym standardzie wykończenia.

Mieszkanie wyposażone jest we wszystkie instalacje tj. energię, wodę, kanalizację, gaz i co.

✓ *atrakcyjność obiektu – przeciętna*

Na rynku poszukiwane są mieszkania o podobnej wielkości, położone w atrakcyjnych miejscach. Obecnie dobre ceny uzyskują te lokale, które jeszcze nie zużyły się moralnie czyli takie, które w sposób pełny spełniają wymagania współczesnej rodziny. Atrakcyjność mieszkań w budownictwie z wielkiej płyty wyraźnie maleje.

- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji, charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami jak baza kilkuset transakcji z lat 2019+2020 służąca do analizy rynku lokalnego.  
Wszystkie 15 transakcji spełnia wymogi kryterium statystycznego – reguła 3  $\sigma$  oraz brak jest podstaw do uznania którejś z transakcji za odstającą – kontrolnie zmierzono „odległość Mahalanobisa”.
- *Wyliczona w ten sposób wartość określa najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, ale w warunkach normalnych, rozciągniętych w czasie i przy odpowiednim wyeksponowaniu przedmiotu sprzedaży*

## **11. KLAUZULE**

- ♦ *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*
- ♦ *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.*
- ♦ *Ocena stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowi ich ekspertyz technicznych.*
- ♦ *Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej.*
- ♦ *Założono, że nie zatajono przed rzeczoznawcą informacji i danych formalno - prawnych mających istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.*
- ♦ *Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.*

*Zielona Góra, wrzesień 2020 rok*

## **12. ZAŁĄCZNIKI**

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| 1/ Dokumentacja fotograficzna -              | zał. nr 1 |
| 2/ Odpis elektroniczny z księgi wieczystej - | zał. nr 2 |
| 3/ Rzut lokalu -                             | zał. nr 3 |



## DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

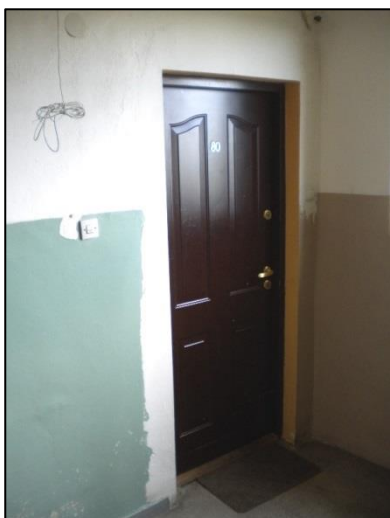
### *Budynek mieszkalny*



*Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal.*

*wejście do budynku –  
ul. Władysława IV nr 14*





drzwi wejściowe do lokalu nr 80



**lokal mieszkalny nr 80 ( foto z 02.2015 r. )**



*pokoje*



*łazienka*



*aneks kuchenny*

Załącznik nr 2

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **ZG1E/00085365/1**, STAN Z DNIA 2020-09-14 12:18

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ZIELONEJ GÓRZE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - ZG1E

**LOKAŁ STANOWIĄCY ODRĘBNĄ****DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

|                             |          |                   |
|-----------------------------|----------|-------------------|
|                             |          | Nr podstawy wpisu |
| Numer bieżący nieruchomości | <b>1</b> | 1                 |

| Lokal                                                                              |               |                     |                                                                        |      | Nr podstawy wpisu |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|
|                                                                                    |               |                     |                                                                        |      |                   |
| Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)             | Lp. 1.        | 1                   | LUBUSKIE, M. ZIELONA GÓRA, ZIELONA GÓRA M., ZIELONA GÓRA               | 1    |                   |
| Ulica                                                                              | Numer budynku | Numer lokalu        | WŁADYSŁAWA IV                                                          | 1480 |                   |
| Przeznaczenie lokalu                                                               |               |                     | LOKAŁ MIESZKALNY                                                       |      |                   |
| Opis lokalu (rodzaj izby - liczba)                                                 |               |                     | POKÓJ - 1, POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM - 1, ŁAZIENKA - 1, PRZEDPOKÓJ - 1 |      |                   |
| Kondygnacja                                                                        |               |                     | 8,0                                                                    |      |                   |
| Przyłączenie - numer księgi wieczystej (nieruchomość, z której wydzielbiono lokal) | Lp. 1.        | ZG1E / 00023163 / 3 |                                                                        |      |                   |
| Odrębność (lokal stanowi odrębną nieruchomość)                                     |               |                     | TAK                                                                    |      |                   |
| Pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych    |               |                     | 47,5000 M2                                                             |      |                   |

| DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1                                                | <b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI REP.A NR 7672/2007</b> , 2007-09-22, NOTARIUSZ JULITA ŻUKOWSKA, ZIELONA GÓRA; 1, ZG1E/00085365/1<br><i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i><br>DZ. KW./ZG1E/00010496/07/001, 2007-09-24 10:28:50, 2007-12-20-13.18.36.728391, NIE, 1<br><i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)</i> |

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ**

| Spis praw związanych z własnością                                          |                                            |               |  | Nr podstawy wpisu |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|--|-------------------|
| Lp. 1.                                                                     | ---                                        |               |  |                   |
| Numer prawa                                                                | <b>1</b>                                   |               |  | <b>2</b>          |
| Rodzaj prawa                                                               | <b>UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU</b> |               |  |                   |
| Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części | Lp. 1.                                     | 4750 / 877631 |  |                   |



|                                                                              |                                                                |                     |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|----|
| budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali |                                                                |                     |    |
| Numer księgi wieczystej, z której wydodrębniono lokal                        | Numer udziału w prawie w księdze, z której wydodrębniono lokal | ZG1E / 00023163 / 3 | 17 |

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2                 | <b>OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I UMOWA PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI</b> , 7672/2007, 2007-09-22, JULITA ŻUKOWSKA, ZIELONA GÓRA; 1-2, ZG1E/00085365/1<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)<br>DZ. KW./ZG1E/00010496/07/001, 2007-09-24 10:28:50, 2007-12-20-13.18.36.728391, NIE, 1<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku – numer karty akt) |

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

|                                                                                              |                                                 |                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Lp. 1.                                                                                       | ---                                             | Nr podstawy wpisu                       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 3 1 / 1                                  | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA7 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)                        | MONIKA DZIĘBÓR, ANDRZEJ, DANUTA, 89112713682    |                                         |
| Lp. 2.                                                                                       | ---                                             | Nr podstawy wpisu                       |
| Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności) | Lp. 1. 3 1 / 1                                  | WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA7 |
| Osoba fizyczna (Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)            | ADRIAN PIOTR DZIĘBÓR, JAN, GRAŻYNA, 88013105497 |                                         |

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7                 | <b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 1564/2009, 2009-04-09, JULITA ŻUKOWSKA, ZIELONA GÓRA; 27-28<br>(tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00003765/09/002, 2009-04-10 09:27:18, 2009-06-10-09.30.22.645060, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

|              |                                                                                                       |                        |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Lp. 1.       | ---                                                                                                   | Nr podstawy wpisu      |
| Numer wpisu  | 1                                                                                                     | 10, 13, 14, 27, 29, 30 |
| Rodzaj wpisu | OSTRZEŻENIE                                                                                           |                        |
| Treść wpisu  | OSTRZEŻENIE O TOCZĄCYM SIĘ POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM Z NIERUCHOMOŚCI WOBEC ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWANIA W |                        |



|               |        |                                                                                      |
|---------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|               |        | SPRAWIE KM 765/13                                                                    |
| Rodzaj zmiany | Lp. 1. | DO EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI KM 765/13 PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 611/14     |
|               | Lp. 2. | DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 2870/19 |
|               | Lp. 3. | DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI PRZYŁĄCZONO EGZEKUCJĘ W SPRAWIE KM 3332/18 |

| DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 10                                               | <b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NELEŻNOŚCI</b> , KM 765/13, 2013-04-04, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE; 53<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00003680/13/001, 2013-04-08 08:42:19, 2013-04-08-12.33.07.787600, NIE, 50-52<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                             |
| 13                                               | <b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 611/14, 2014-04-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KAPIŃSKI; 70<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00003608/14/001, 2014-04-03 08:17:05, 2014-04-03-13.59.47.888504, NIE, 67<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                                |
| 14                                               | <b>ZWIADOMIENIE O PRZYŁĄCZENIU EGZEKUCJI Z LOKALU MIESZKALNEGO STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ</b> , KM 611/14, 2014-04-02, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KAPIŃSKI; 71<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00003608/14/001, 2014-04-03 08:17:05, 2014-04-03-13.59.47.888504, NIE, 67<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt) |
| 27                                               | <b>POSTANOWIENIE O UMORZENIU POSTĘPOWANIA EGZEKUCYJNEGO</b> , KM 765/13, 2015-11-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KAPIŃSKI; 147<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00011434/19/001, 2019-05-29 10:37:00, 2019-05-30-12.32.39.322564, NIE, 144<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                        |
| 29                                               | <b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 2870/19, 2019-09-23, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TONASZ KAPIŃSKI; 160<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00027016/19/001, 2019-09-24 13:54:00, 2019-09-25-09.10.37.632453, NIE, 157-158<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                         |
| 30                                               | <b>WEZWANIE DO ZAPŁATY NALEŻNOŚCI</b> , KM 3332/18, 2020-06-16, KOMORNIK SĄDOWY PRZY SĄDZIE REJONOWYM W ZIELONEJ GÓRZE TOMASZ KAPIŃSKI; 170<br>(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00013349/20/001, 2020-06-17 12:34:00, 2020-06-19-13.36.26.255174, NIE, 167<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)                                                             |

#### DZIAŁ IV - HIPOTEKA

|                                                                        |     |                                                                     |                                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Lp. 1.                                                                 | --- |                                                                     |                                   | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                            |     | 2                                                                   |                                   | 8                 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                           |     | HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA                                              |                                   |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                 |     | 145440,00 (STO CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI) ZŁ |                                   |                   |
| Odsetki (rodzaj, wysokość)                                             |     | ZMIENNE, 7,33%                                                      |                                   |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność) |     | Lp. 1.                                                              | 1 ZABEZPIECZENIE KAPITAŁU KREDYTU |                   |
| Termin zapłaty                                                         |     | 2039-04-11                                                          |                                   |                   |
| Inne informacje                                                        |     | UMOWA KREDYTU NR 70 12402018 3111 0010 2633 9549                    |                                   |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                  |     |                                                                     |                                   |                   |

|                                                                                               |        |                                                                                         |                                                                                                                                    |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | <b>BANK POLSKA KASA OPIEKI SA I ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE</b> , WARSZAWA, 00001020500000 |                                                                                                                                    |                   |
| Lp. 2.                                                                                        | ---    |                                                                                         |                                                                                                                                    | Nr podstawy wpisu |
| Numer hipoteki (roszczenia)                                                                   |        | 3                                                                                       |                                                                                                                                    | 8                 |
| Rodzaj hipoteki (roszczenia)                                                                  |        | HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA                                                                |                                                                                                                                    |                   |
| Suma (słownie), waluta                                                                        |        | 145440,00 (STO CZTERDZIEŚCI PIĘĆ TYSIĘCY CZTERYSTA CZTERDZIEŚCI) ZŁ                     |                                                                                                                                    |                   |
| Odsetki (rodzaj, wysokość)                                                                    |        | ZMIENNE, 7,33%                                                                          |                                                                                                                                    |                   |
| Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)                        | Lp. 1. | 1                                                                                       | ZABEZPIECZENIE ODSETEK KAPITAŁOWYCH I ODSETEK ZA OPÓŹNIENIE W SPŁACIE KREDYTU, PROWIZJI ORAZ INNYCH KOSZTÓW I NALEŻNOŚCI UBOCZNYCH |                   |
| Termin zapłaty                                                                                |        | 2039-04-11                                                                              |                                                                                                                                    |                   |
| Inne informacje                                                                               |        | UMOWA KREDYTU NR 70 12402018 3111 0010 2633 9549                                        |                                                                                                                                    |                   |
| Wierzyciel hipoteczny                                                                         |        |                                                                                         |                                                                                                                                    |                   |
| Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON) | Lp. 1. | <b>BANK POLSKA KASA OPIEKI SA I ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE</b> , WARSZAWA, 00001020500000 |                                                                                                                                    |                   |

| <b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr podstawy wpisu                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8                                                       | <b>OŚWIADCZENIE BANKU</b> , 2009-04-10, BANK POLSKA KASA OPIEKI SA I ODDZIAŁ W ZIELONEJ GÓRZE; 34<br>(wskazanie podstawy, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt)<br>DZ. KW./ZG1E/00003804/09/001, 2009-04-10 12:05:26, 2009-06-16-09.06.58.504537, NIE<br>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu) |