

BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Sikora, Robert Sikora s.c.

65 – 140 Zielona Góra ul. Chełmońskiego 89

tel. kom. 601 479 490 bsn-mrs@bsn-mrs.home.pl

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej własnościowego spółdzielczego
prawa do lokalu mieszkalnego nr **3**. Lokal usytuowany jest w budynku,
położonym w **Zielonej Górze** przy **ul. B. Krzywoustego nr 26**.

Sygn. akt **Km 1573/20**

Rzeczoznawca majątkowy :



Zielona Góra - styczeń 2022 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 NIERUCHOMOŚCI	str. 12
8. SPOSÓB WYCENY	str. 17
9. WYCENA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO	str. 20
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY	str. 28
11. KLAUZULE	str. 29
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 29

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

- ▶ Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 3, usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Zielonej Górze przy ul. B. Krzywoustego nr 26.
- ▶ Powierzchnia lokalu wynosi 38,0 m².
Lokal położony jest na I kondygnacji (parter).
- ▶ Dla przedmiotowego lokalu (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) urządzono księgę wieczystą ZG1E/00095246/4 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- ▶ Właścicielami lokalu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego są w udziałach po 1/3: Urszula Domańska, Maciej Domański, Wiktoria Jatczak.
- ▶ Lokal znajduje się w budynku położonym na działce nr 16/6 w obrębie nr 17 m. Zielona Góra. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta KW nr ZG1E/00084680/8.
- ▶ Budynek mieszkalny przy ul. B. Krzywoustego nr 24-26 w Zielonej Górze jest zarządzany przez Zielonogórską Spółdzielnię Mieszkaniową w Zielonej Górze.

1.2. Zakres wyceny

- ▶ Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr 3, w tym udziału 1/3 przynależnego Urszuli Domańskiej. Lokal usytuowany jest w budynku przy ul. B. Krzywoustego nr 26.

2. CEL OPRACOWANIA

- ▶ Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 3, znajdującego się w budynku, położonym w Zielonej Górze przy ul. B. Krzywoustego nr 26.

Wyliczona wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (udział 1/3), ma stanowić podstawę do jego 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 11 czerwca 2021 roku, w sprawie wyceny lokalu mieszkalnego, położonego w Zielonej Górze przy ul. B. Krzywoustego nr 26/3 (sygn. akt **Km 1573/20**).

□ Podstawy materialno – prawne:

- ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899),
- ▶ ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021, poz. 850 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz.2204 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 1465 ze zm.),
- ▶ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021, poz.555),
- ▶ 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:

- ▶ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
 - Nota interpretacyjna NI 1 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:**

- ▶ plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra,
- ▶ dane transakcyjne nieruchomości lokalowych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Zielonej Górze,
- ▶ ustalenia z wizji lokalnej.
- ▶ szkic lokalu mieszkalnego.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- ❑ Data sporządzenia operatu szacunkowego – **28 styczeń 2022 r.**
- ❑ Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień – **1 grudnia 2021 r.**
- ❑ Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień - **28 styczeń 2022 r.**
- ❑ Wizję terenową przeprowadzono w dniu – **1 grudnia 2021 r.**

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

▶ **Lokalizacja**

- ✓ lokal mieszkalny nr 3 usytuowany w budynku położonym w Zielonej Górze przy ul. B. Krzywoustego nr 26, na działce ewidencyjnej nr 16/6.
- ✓ powierzchnia użytkowa lokalu – 38,0 m²
- ✓ lokal położony jest na I kondygnacji (parter).

▶ **Właściciele nieruchomości**

- ✓ na dzień wyceny właścicielami lokalu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego są w udziałach po **1/3** : Urszula Domańska, Maciej Domański i Wiktoria Jatczak.
- ✓ grunty oznaczone działką nr 16/6 stanowią współwłasność Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i osób fizycznych (właścicieli lokali).

Na przedmiotowej działce znajduje się budynek o adresie B. Krzywoustego nr 24-26.

- ✓ budynek mieszkalny stanowi współwłasność – Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i osób fizycznych.

► **Księga wieczysta**

- ✓ Dla przedmiotowego prawa - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego urządzono księgę wieczystą ZG1E/00095246/4 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- ✓ lokal znajduje się w budynku położonym na działce nr 16/16. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta KW nr ZG1E/00084680/8.
- ✓ Według odpisu z księgi wieczystej z dnia 28-01-2022 r.
 - w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia): ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości
 - w dziale IV (hipoteki) – wpisy hipotek
hipoteka umowa zwykła w kwocie 80.000,00 zł i 24.000,00 zł na rzecz PKO BP S. A. W Warszawie.

Odpis elektroniczny księgi wieczystej w załączniku.

5.2 Stan otoczenia nieruchomości oraz charakter miasta, w którym 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).

Miasto zajmuje powierzchnię 278 km² i stało się szóstym miastem w Polsce pod względem obszaru.

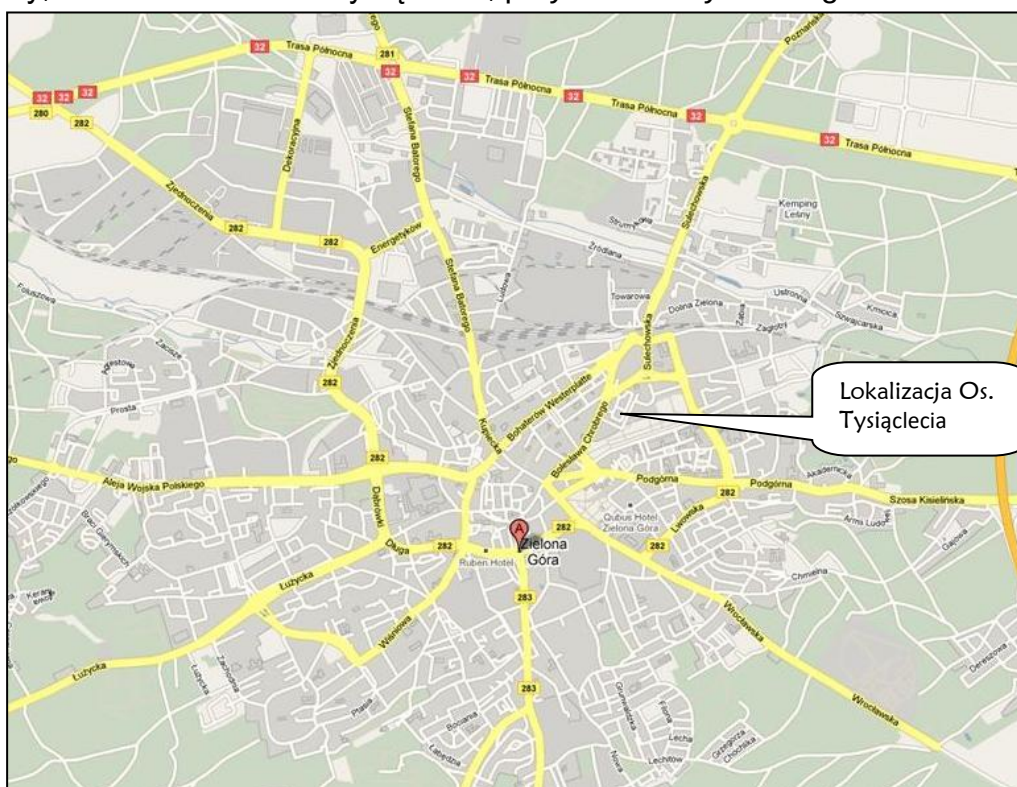


mapa Zielonej Góry przed połączeniem

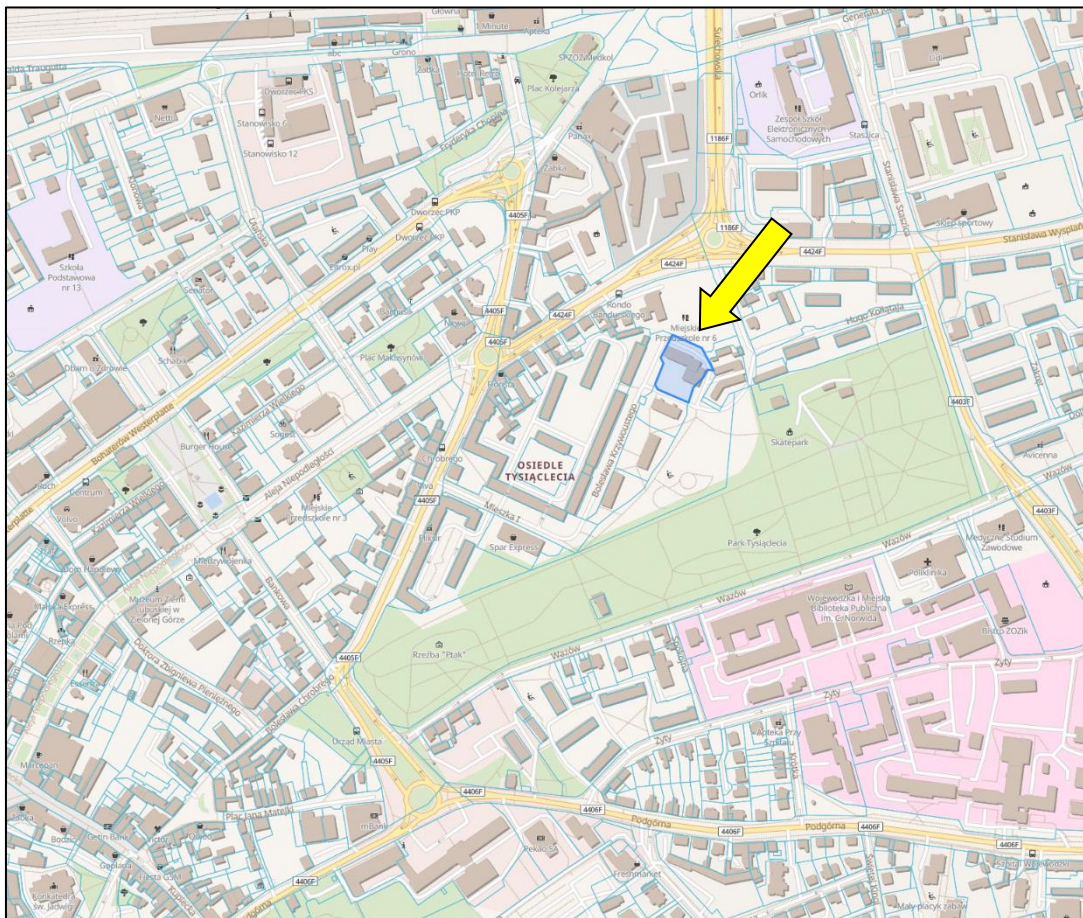
mapa Zielonej Góry po połączeniu

Zielona Góra w okresie ostatnich kilku lat jest dynamicznie rozwijającym się miastem. Boom inwestycyjno-budowlany, którego najwyższy wzrost przypadł na lata 2007-2008 bezpośrednio przełożył się na dynamikę rozwoju rynku mieszkaniowego w Zielonej Górze. Choć największe zawirowania mamy już za sobą, a rynek nieruchomości wszedł w okres stabilizacji, pozytywne jego skutki w postaci dużej liczby nowych inwestycji obserwować możemy nie tylko na obszarze rynku mieszkaniowego, ale także w sferze infrastruktury technicznej i społecznej miasta. Budowa centrum handlowego, centrum sportowo-rekreacyjnego, remonty głównych tras komunikacyjnych to tylko nieliczne przykłady poprawiające standard życia zielonogórzan, a co za tym idzie przyciągające nowych inwestorów oraz mieszkańców. Zielona Góra udanie łączy pozytywne cechy dużych aglomeracji miejskich ze stosunkowo kameralnym charakterem niewielkiego, stutysięcznego miasta.

- Wyceniana nieruchomość położona jest w strefie śródmiejskiej miasta Zielonej Góry, na terenie Osiedla Tysiąclecia, przy ul. B. Krzywoustego.



Fragment mapy Zielonej Góry



*fragment mapy Zielonej Góry
z zaznaczoną lokalizacją położenia nieruchomości*

- Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal położony jest przy ulicy B. Krzywoustego, jest to budynek XI - kondygnacyjny, podpiwniczony w zabudowie zwartej z parterowym budynkiem kotłowni



Osiedle Tysiąclecia – osiedle Zielonej Góry, położone w śródmiejskiej części miasta.

Budowę osiedla rozpoczęto w 1957, pierwsze budynki w stylu socrealistycznym nawiązywały do warszawskiej Marszałkowskiej Dzielnicy Mieszkaniowej. Najstarsza zabudowa powstała przy ulicach Bolesława Chrobrego, Bolesława Krzywoustego i Mieszka. Jednak na zabudowę osiedla składają się zarówno bloki z wielkiej płyty i starsze budynki.

Niezaprzeczalnym plusem osiedla jest bliskość Parku Tysiąclecia. Na jego korzyść przemawia nieco naturalny charakter, z dużą liczbą drzew i krzewów a także sporych rozmiarów placem zabaw dla dzieci z trasą do nauki jazdy na rowerze. Tutaj znajduje się też skatepark. Dawniej w parku znajdowała się jeszcze muszla koncertowa, gdzie odbywały się koncerty plenerowe. Budowla została jednak rozebrana. Minusem parku jest fakt, że od lat nie jest on modernizowany – mieszkańcy uskarżają się na złą jakość ścieżki. Szczególnym utrudnieniem dla mam z wózkami są chodniki, powyginane przez korzenie drzew. Niestety park jest też często miejscem libacji alkoholowych.

W okolicy jeżdżą autobusy linii nr: 1,6, 11, 25, 26, 37. Małe osiedlowe drogi wymagają modernizacji podobnie jak część niskich bloków. (Te jednak z roku na rok są modernizowane). W okolicy znajdują się małe sklepy osiedlowe. Do większego dyskontu trzeba iść aż na ul. Dworcową albo Staszica. Tutaj działa też Miejskie Przedszkole nr 6, MP nr 3 , przywrócona Szkoła Podstawowa nr 13 na ul. Chopina – w odległości kilometra od Parku Tysiąclecia. W nieco większej odległości, bo w okolicy Dworca PKP działa też przychodnia. Na pewno jednym z większych plusów jest bliskość całego zaplecza medycznego, tylko parę kroków stąd do Polikliniki czy szpitala uniwersyteckiego.

- Bezpośrednie sąsiedztwo to budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (jeszcze inne takie wieżowce i budynki V- kondygnacyjne), obiekty sportowo-rekreacyjne, przedszkole, szkoły i zabudowa handlowo – usługowa oraz w niedalekiej odległości znajduje się amfiteatr i tereny zielone.



fragment fotomapy - lokalizacja obiektu, w którym znajduje się wyceniany lokal

5.3. Stan techniczno – użytkowy

- Budynek mieszkalny nr 24-26 usytuowany jest na obrzeżach osiedla Tysiąclecia. Jest to budynek XI kondygnacyjny, 2–klatkowy, całkowicie podpiwniczony.

<u>dane ogólne:</u> - liczba kondygnacji - XI - liczba klatek - 2 klatka - liczba lokali na kondygnacji - kilka - podpiwniczenie - całkowite - rok budowy - lata 70/80 – te XX w. <u>program użytkowy:</u> budynek mieszkalny wielorodzinny wieżowiec; do budynku dobudowany jest 1-kondygnacyjny obiekt kotłowni <u>stan techniczny:</u> stan techniczny obiektu średni.	<u>charakterystyka techniczna:</u> - fundamenty żelbetowe, - ściany zewnętrzne z płyt prefabrykowanych, ocieplone i otynkowane, budynek po termoizolacji - stropy betonowe prefabrykowane, - stropodach wentylowany, z płyt prefabrykowany kryty papą - klatka schodowa żelbetowa, stopnie wykończone lastrykiem - obróbki blacharskie kompletne z blachy ocynkowanej, - posadzki betonowe, - stolarka okienna drewniana typowa i pcv, - stolarka drzwiowa typowa drewniana - instalacje E / W / K / G / Co / T / odgr. / domofon / RTV + internet / windy osobowe
---	---

► Opis wycenianego lokalu nr 3

<u>dane ogólne:</u> - pow. użytkowa – 38,0 m² - wysokość pomieszczeń – 2,50 m - kondygnacja - I (parter) - położenie na kondygnacji – mieszkanie szczytowe <u>program użytkowy:</u> ⇒ Lokal mieszkalny składa się z nast. pomieszczeń: 2 pokoje / kuchnia / przedpokój / łazienka z wc Lokal posiada pomieszczenie piwniczne.	<u>charakterystyka techniczna lokalu:</u> • ściany malowane i płytki ceramiczne (łazienka, kuchnia) • sufity – malowane, • podłogi – panele podłogowe, płytki ceramiczne , • okna pcv, • stolarka drzwiowa – drzwi płycinowe, • instalacje: E / W / K / G / C.O. zdalaczynne / T / odgromowa / RTV <u>stan techniczny i standard lokalu:</u> • stan techniczny lokalu - dobry, • standard lokalu - przeciętny • funkcjonalność - dobra
--	---

- Dokumentacja fotograficzna budynku i lokalu zawarta w załączniku nr 1
- Rzut lokalu wg dokumentacji ZSM - załącznik nr 3.

- ▶ Osiedle jest w pełni zagospodarowane, urządzono tereny zieleni ozdobnej i place zabaw dla dzieci. Wokół budynku urządzono miejsca parkingowe oraz chodniki.
- ▶ Położenia budynku w strefie śródmiejskiej 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 miejskiej.
- ▶ Na duży plus należy zaliczyć obecność w okolicy licznych punktów usługowo-handlowych, szkół, przedszkola, szpitala itp.

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, a w niedalekiej odległości parking dla samochodów.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- ✓ Zgodnie z miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zielonej Góry - Śródmieście 7 uchwalonego uchwałą nr LX.670.2017 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 sierpnia 2017r., teren, na którym zlokalizowany jest przedmiotowy budynek został oznaczony symbolem **MW – tereny mieszkaniowe – zabudowa wielorodzinna**.



lokalizacja
budynku i
wycenianego
lokalu

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Obszar rynku

Analizą objęto rynek stanowiący lokale mieszkalne (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) położone na osiedlach budownictwa wielorodzinnego, w szczególności na Osiedlu Tysiąclecia w Zielonej Górze

Ze względu jednak na brak wystarczającej ilości lokali (o prawie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) zlokalizowanych w wieżowcach przyjęto również nieruchomości lokalowe o prawie własności, położone tylko w obrębach 17 i 32 m. Zielona Góra.

7.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres od stycznia 2020 do grudnia 2021r. tj. okres około 2 lat. Do końcowych obliczeń przyjęto okres jak najbliższy dacie wyceny.

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

Na rynku pierwotnym w Zielonej Górze standardem pomału staje się cena 5 tys. za metr.

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.

Najczęściej kupowane mieszkania w Zielonej Górze to lokale 2- pokojowe o metrażu do 50 m² 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 m². 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, Rzeźniczaka i Obywatelskiej oraz przy ul. Jana z Kolna i na Osiedlu Śląskim (ul. Polanki). 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 5.500,00÷6.900,00 zł.

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.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zalicza się do grupy praw rzeczowych ograniczonych. Jest to prawo ustanowione na rzeczy cudzej. Przedmiotem zbycia nie jest tu nieruchomość, lecz tylko spółdzielcze prawo. Prawo to jest jednak zbywalne, dziedziczne, można na nim ustanowić hipotekę. Ustawa wymaga zachowania formy aktu notarialnego dla umowy zbycia tego prawa. Jeśli jednak chodzi o przepisy dotyczące odrębnej własności lokalu - to ze spółdzielczym prawem do lokalu nie wiążą się takie prawa jak udział we współwłasności części wspólnych budynku oraz udział do gruntów związanych z tym budynkiem.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

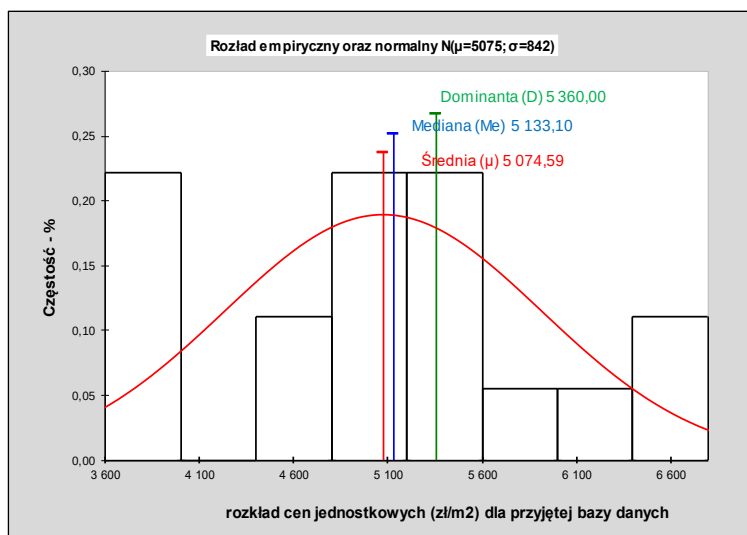
- ✓ przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji,
- ✓ przedmiotem transakcji było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (przeszło 30 transakcji) i prawo własności nieruchomości lokalowych (72 transakcje),
- ✓ przeanalizowano transakcje lokali (zarówno spółdzielczego prawa jak i prawa własności) położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (obręb nr 17 i 32 miasta Zielonej Góry),
- ✓ wszystkie transakcje to lokale sprzedane na wolnym rynku, tylko niewielki procent to umowy darowizny i zamiany,
- ✓ ceny transakcyjne lokali mieszkalnych:
 - spółdzielczego prawa wahały się od ok. 3.620,00 zł do przeszło 6.540,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - prawa własności lokali mieszkalnych wahały się od ok. 3.380,00 zł do przeszło 6.740,00 zł,Powyższe przedziały cenowe pokrywają się.
- ✓ najwięcej transakcji odnotowano
 - spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w cenach 4.800,00 ÷ 5.600,00 zł za 1m² powierzchni, najmniej transakcji odnotowano w przedziale powyżej 5.600,00 zł i do 4.000,00 zł/m²,
średnia cena wynosi – 5.074,59 zł/m², dominanta – 5.360,00 zł/m²,
mediana – 5.133,10 zł/m²,
 - prawa własności lokali mieszkalnych w cenach 3.600,00 ÷ 5.200,00 zł za 1m² powierzchni, najmniej transakcji odnotowano w przedziale powyżej 6.000,00 zł i do 3.600,00 zł/m²,
średnia cena wynosi – 4.760,51 zł/m², dominanta – 4.400,00 zł/m²,
mediana – 4.706,14 zł/m²,
- ✓ przedmiotem obrotu były lokale o zróżnicowanej powierzchni od ok. 22 m² do 83 m²; największy udział miały lokale o powierzchniach 40÷60 m² (50 % wszystkich transakcji), są to najczęściej mieszkania 2 lub 3 -pokojowe; drugi przedział to lokale o pow. 20 ÷ 40 m² i 40 ÷ 60 m² - udział w ilości zawartych transakcji – ok. 83 % ;
średnia powierzchnia lokali wynosi – 46,17 m², dominanta – 39,38 m² i mediana – 42,50 m²,
- ✓ większość analizowanych transakcji to lokale zlokalizowane w budynkach z wielkiej płyty, V i XI – kondygnacyjne, wybudowane w latach 80 i 90-tych XX wieku,
- ✓ preferowane były lokale zlokalizowane na II - IV kondygnacji, mieszkania środkowe,
- ✓ ceny maksymalne dotyczyły lokali o wyższym standardzie wykończenia,
- ✓ Poniżej podano histogramy – lokali przyjętych do analizy i obliczeń:

- rozkładu cen jednostkowych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego [zł/m²]

opis histogramu:

rozkład cen jednostkowych (zł/m²) dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	5 074,59
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	389,13
4.	Przedział średniej	4 685,46 5 463,72
5.	Typowy przedział zmienności	4 232,25 5 916,93
6.	Mediana (Me)	5 133,10
7.	Dominanta (D)	5 360,00
8.	Odchylenie standardowe (σ)	842,34
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	16,6%
10.	Kurtოza	-0,482
11.	Wartość minimalna	3 620,69
12.	Wartość maksymalna	6 542,37



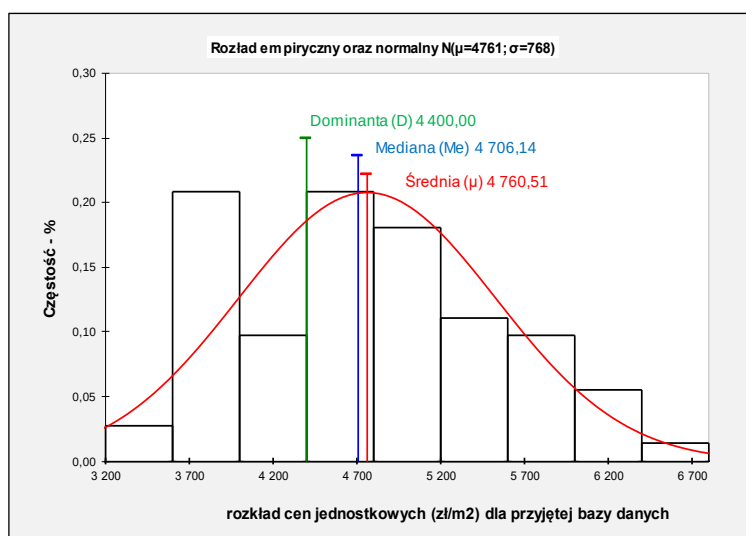
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	400,00

- rozkładu cen jednostkowych prawa własności nieruchomości lokalowych mieszkalnych [zł/m²]

opis histogramu:

rozkład cen jednostkowych (zł/m²) dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	4 760,51
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	177,39
4.	Przedział średniej	4 583,12 4 937,90
5.	Typowy przedział zmienności	3 992,54 5 528,48
6.	Mediana (Me)	4 706,14
7.	Dominanta (D)	4 400,00
8.	Odchylenie standardowe (σ)	767,97
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	16,1%
10.	Kurtოza	-0,439
11.	Wartość minimalna	3 379,98
12.	Wartość maksymalna	6 743,00

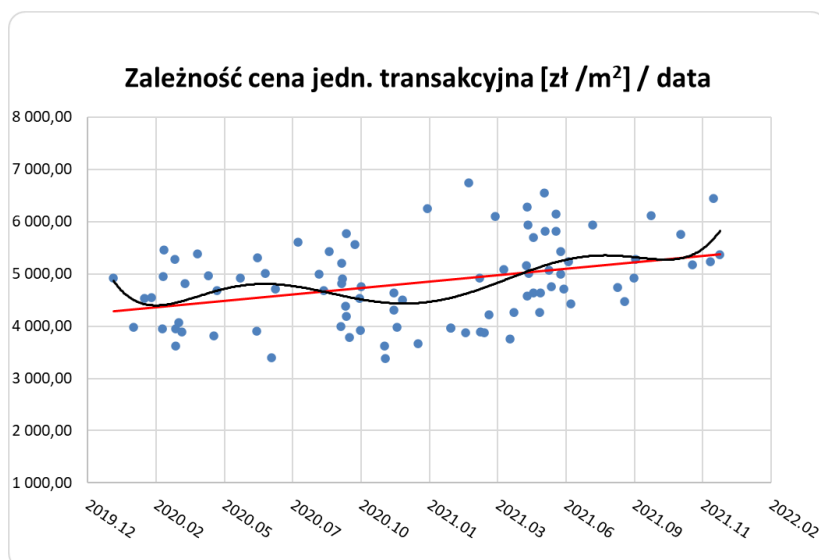


Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	400,00

Analiza trendu cen.

analizie poddano transakcje lokalami mieszkalnymi (spółdzielczym prawem i prawem własności) w latach 01.2020 – 11.2021 w obrębach 17 i 32 w Zielonej Górze.

Wykres I – trend przed aktualizacją

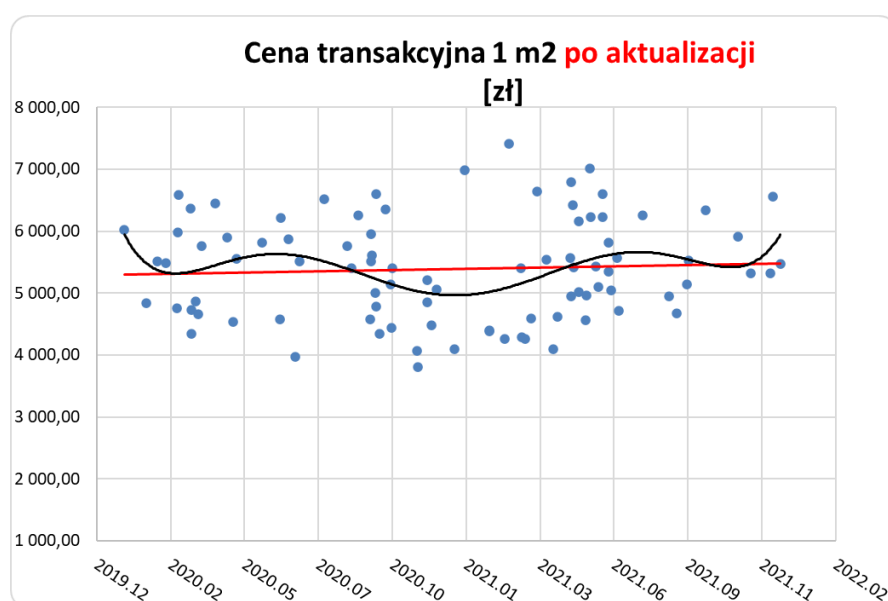


Linia czerwona - trend liniowy
Linia czarna - trend wielomianowy
Punkt niebieski - zaistniała transakcja

Linia trendu liniowego jak i linia trendu wielomianowa wykazuje na wzrost cen w całym analizowanym okresie.

Współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami jednostkowymi wynosi +0,58. Obliczono trend w wysokości 0,9 % na /m-c.

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, działają 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 – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego .

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Określenia wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego dokonano **podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.**

Ze względu na znajomość cen transakcyjnych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego podobnego do lokalu wycenianego, a także cech tych lokali wpływających na poziom ich cen, do określenia wartości rynkowej, spółdzielczego własnościowego prawa zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej jako dającą gwarancję ustalenia najbardziej prawdopodobnej ceny przedmiotowego własnościowego spółdzielczego prawa, możliwej do uzyskania na rynku lokalnym.

Istota podejścia porównawczego polega na określeniu wartości nieruchomości / spółdzielczego prawa przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne / spółdzielcze prawo do lokalu, 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.

- **Podejście porównawcze należy do preferowanych sposobów** określenia wartości nieruchomości pod warunkiem dostępności i dysponowania cenami transakcyjnymi uzyskanymi na rynku za porównywalne nieruchomości.
 - W hierarchii wiarygodności sposobów wyceny nieruchomości, podejście porównawcze oceniane jest wysoko ze względu na opieranie się w analizie i wnioskowaniu na rynkowych faktach z przeszłości, bardziej wiarygodnych od prognoz.
 - Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do wyceny.
 - ❖ W niniejszym opracowaniu wykorzystano najczęściej stosowany na rynku algorytm obliczeniowy stosowany w metodzie korygowania ceny średniej, ale zmieniono sposób określania współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów. Współczynniki korygujące cenę średnią zgodnie z §4.4. *Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego* należy obliczać uwzględniając różnice w poszczególnych cechach nieruchomości – co dokładnie odzwierciedla zastosowany sposób ich obliczania.
- ❖ Proces obliczeń realizowany jest według następujących etapów:

ETAP I - analiza rynku

- ustalenie rynku nieruchomości,
- analiza trendów czasowych, aktualizacja transakcji na dzień wyceny,
- określenie cech rynkowych (atrybutów) i ich wag oraz sposób gradacji na podstawie bazy danych cenowych z danego rynku. Analiza istotności przyjętych atrybutów oraz ich statystyczna weryfikacja i ocena (macierz korelacji atrybutów, interakcje atrybutów oraz standaryzacja). Konieczność posłużenia się elementami analizy statystycznej - np. analiza regresji wielorakiej).

ETAP II - przygotowanie danych

- opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych,
- wybór bazy nieruchomości podobnych i jej opis pod kątem cech rynkowych,
- określenie średnich jednostkowych cen transakcyjnych,
- określenie modelu szacowania (addytywny, multiplikatywny lub mieszany). Uzasadnieniem przyjętego modelu winna być dokładna analiza rynku i wynikające z niej wnioski.

ETAP III - obliczenia - metoda korygowania ceny średniej

- model korygowania ceny średniej

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

gdzie:

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

- **Określenie wielkości współczynników korygujących:**

1. Zakres współczynników korygujących:

$$< U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} : U_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} >$$

2. Zakresy poszczególnych (i-tych) współczynników korygujących:

$$< u_{i \text{ max}} = W_i \times U_{\text{max}} : u_{i \text{ min}} = W_i \times U_{\text{min}} >$$

3. Wielkości średnie współczynników korygujących:

$$u_{i \text{ max}} > u_{i \text{ śr}} > u_{i \text{ min}}$$

$u_{i \text{ śr}}$ – określamy na podstawie rozkładu i-tej cechy w bazie kilkunastu transakcji przyjętych do obliczeń, stosując współczynnik uwzględniający położenie $O_{i \text{ śr}}$ w przedziale ocen $O_{i \text{ min}} - O_{i \text{ max}}$.

Analogia do przesunięcia wielkości średniej względem środka zakresu współczynnika (prof. M. Prystupa kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy 70/2011).

4. Określenie jednostkowej wielkości korekty współczynników korygujących:

$$1/ O_{i \text{ W}} \leq O_{i \text{ śr}} \quad u_{i \text{ jedn.}} = (u_{i \text{ śr}} - u_{i \text{ min}}) / (O_{i \text{ śr}} - O_{i \text{ min}})$$

$$2/ O_{i \text{ W}} > O_{i \text{ śr}} \quad u_{i \text{ jedn.}} = (u_{i \text{ max}} - u_{i \text{ śr}}) / (O_{i \text{ max}} - O_{i \text{ śr}})$$

5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :

$$K_i = u_{i \text{ jedn.}} \times (O_{i \text{ W}} - O_{i \text{ śr}}) \times (\pm 1) \quad (\pm 1) \text{ jeżeli stymulanta } +1 / \text{destymulanta } -1$$

6. Określenie wielkości współczynników korygujących :

$$u_i = u_{i \text{ śr}} + K_i$$

oznaczenia:

$C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} / C_{\text{max}}$ - cena / min / średnia / max / z bazy transakcji porównawczych

W_i - waga i-tego atrybutu (na podstawie analizy rynku)

$u_{i \text{ min}} / u_{i \text{ śr}} / u_{i \text{ max}} / u_{i \text{ jedn.}}$ - współczynnik korygujący / min / średni / max / jednostkowy /

$O_{i \text{ min}} / O_{i \text{ śr}} / O_{i \text{ max}}$ - ocena min / średnia / max / z bazy transakcji porównawczych

$O_{i \text{ W}}$ - ocena nieruchomości wycenianej w świetle i-tego atrybutu

- Z powyżej przedstawionej formuły wyraźnie widać, że wartość dowolnej nieruchomości powstaje **poprzez korektę ceny średniej** z bazy nieruchomości porównawczych za pomocą współczynnika będącego sumą współczynników charakterystycznych dla każdego atrybutu i uwzględniających różnice w obrębie każdego z atrybutów dla obiektu wycenianego i średniej wielkości z bazy nieruchomości porównawczych.

- ▶ Ilość korekt zależy więc od ilości atrybutów i może być zarówno zmniejszająca lub zwiększająca współczynnik odpowiadający wielkości średniej z bazy transakcji porównawczych.

W odróżnieniu od innych (popularnych na rynku) sposobów określania współczynników korygujących opisany sposób uwzględnia wszystkie przyjęte do obliczeń transakcje oraz uwzględnia korekty z tytułu różnic stanów nieruchomości wycenianej do stanów wielkości średnich z bazy transakcji porównawczych.

✘ ***W przypadku wyceny lokalu mieszkalnego, przyjęta jednostka to 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.***

9. WYCENA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO

9.1. Atrybuty i ich gradacja

Analizie poddano kilkadziesiąt (29) transakcji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa własności nieruchomości lokalowych na tej podstawie określono i zweryfikowano atrybuty oraz określono wpływy poszczególnych cech na ceny jednostkowe spółdzielczego prawa (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 korelacją ujemną (- 0,16). Oznacza to spadek wartości cen jednostkowych wraz ze wzrostem wielkości atrybutu.
- Wszystkie pozostałe atrybuty „przymiotnikowe” opisujące lokal to stymulanty. Charakteryzują się wyraźną korelacją cecha-cena jednostkowa na poziomie $0,47 \div 0,92$.

Przyjęto następujące atrybuty i ich oznaczenia:

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

- Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
1	Powierzchnia lokalu		5 %
		Przyjęto rzeczywistą powierzchnię lokalu [m ²]	
2	Lokalizacja i sąsiedztwo 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.)		20 %
	1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętna 3 – powyżej przeciętnej		1 ÷ 3
3	Stan techniczno – użytkowy budynku i lokalu Uwzględnia stan techniczny budynku i lokalu, roboty remontowe i bieżące prowadzone w budynku itp. Standard i funkcjonalność lokalu Uwzględnia standard wykończenia lokalu, jakość użytych materiałów, modę i obecne trendy wykończenia mieszkań oraz funkcjonalność lokalu,		40 %
	1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętne 3 – powyżej przeciętnej		1 ÷ 3
4	Położenie szczegółowe - kondygnacja 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.		10 %
	1 – mniej korzystne 2 – przeciętne 3 – korzystne		1 ÷ 3
5	Atrakcyjność rynkowa Uwzględnia wszystkie te czynniki, które nie zostały ujęte w w/w atrybutach, np. przynależność pomieszczeń gospodarczych, ich powierzchnię, wielkość przynależnej działki gruntowej i jej zagospodarowanie, spółdzielcze własnościowe prawo czy prawo własności do lokalu		25 %
	1 – mała 2 – średnia 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.

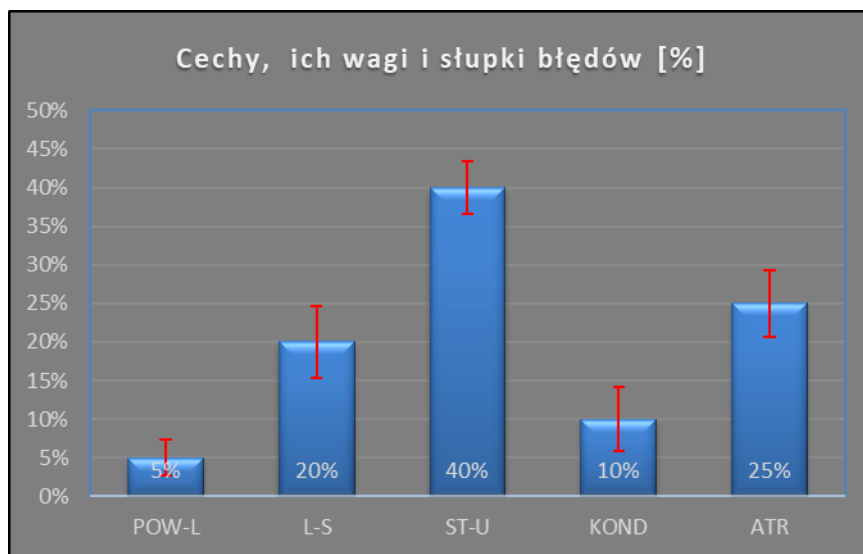
Operat nie zawiera wszystkich obliczeń ze względu na ich duży stopień skomplikowania, konieczność stosowania obliczeń na dużych bazach transakcji – formuły tablicowe.

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.



- Gradacji cech rynkowych oraz określenia wartości współczynników korygujących dokonano zgodnie z rozkładami danych w ramach poszczególnych cech.

(Nie zakładano rozkładu liniowego cech, czyli równomiernego wzrostu w zakresie danej cechy. Dla przykładu można podać, że wielkość środkowa cechy o gradacji 1-3 wcale nie wynosi 2 tylko tyle ile średnia wartość z nieruchomości porównawczych. Opisane relacje przełożono na wielkości współczynników korygujących).

Dokładniejszy opis gradacji cech w tabeli nr 1.

9.2. Baza obiektów porównawczych

- Zestawienie transakcji obiektów porównawczych przyjętych do wyceny przedstawiono w tabeli nr 2.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 2
L.p.	Data	Ulica	Miasto	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/m ²]	POW-LOK. [m ²]	Cena jedn.-A [zł/m ²]
1	20.03.2020	Podgórna	Zielona Góra	307 000,00	3 886,08	79,00	4 655,52
2	30.04.2020	Podgórna	Zielona Góra	215 000,00	4 673,91	46,00	5 557,28
3	02.09.2020	B.Krzywoustego	Zielona Góra	225 000,00	4 687,50	48,00	5 404,69
4	14.10.2020	Podgórna	Zielona Góra	172 000,00	4 526,32	38,00	5 137,37
5	01.04.2021	Władysława IV	Zielona Góra	150 000,00	5 084,75	29,50	5 542,38
6	27.04.2021	Podgórna	Zielona Góra	280 000,00	5 156,54	54,30	5 574,22
7	07.06.2021	B.Krzywoustego	Zielona Góra	190 000,00	4 994,74	38,04	5 354,36
8	14.07.2021	Podgórna	Zielona Góra	210 000,00	5 932,20	35,40	6 305,93
9	20.08.2021	B.Krzywoustego	Zielona Góra	220 000,00	4 471,54	49,20	4 672,76
10	02.09.2021	B.Krzywoustego	Zielona Góra	260 000,00	5 284,55	49,20	5 522,35
11	25.10.2021	Chmielna	Zielona Góra	370 000,00	5 754,28	64,30	5 909,65
12	08.11.2021	Piaskowa	Zielona Góra	257 000,00	5 181,45	49,60	5 321,35
13	29.11.2021	B.Krzywoustego	Zielona Góra	295 000,00	5 230,50	56,40	5 324,65
14	24.05.2021	Władysława IV	Zielona Góra	190 000,00	5 066,67	37,50	5 431,47
15	10.12.2021	Władysława IV	Zielona Góra	255 000,00	5 368,42	47,50	5 465,05
				wartości średnie	5 019,96	48,13	5 411,94

- Opis nieruchomości (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego):

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

Zielona Góra ul. Podgórna.

Data transakcji – 20.03.2020 / cena transakcyjna – 307.000,00 zł.

Powierzchnia lokalu 79,20 m²

Lokal położony na 1 kondygnacji, mieszkanie szczytowe .

stan techniczno - użytkowy lokalu: poniżej przeciętnej, lokal do remontu

Sąsiedztwo – zabudowa mieszkalno-usługowa,

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

Nieruchomość o cenie jednostkowej $C_{\max}$

Zielona Góra ul. Podgórna.

Data transakcji – 14.07.2021 / cena transakcyjna – 210.000,00 zł

Powierzchnia lokalu 35,4 m²

Lokal położony na 7 kondygnacji w wieżowcu.

stan techniczno - użytkowy lokalu: powyżej przeciętnej, lokal po remoncie,

Sąsiedztwo – zabudowa mieszkalno-usługowa, w miarę 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 $C_{\min}$.

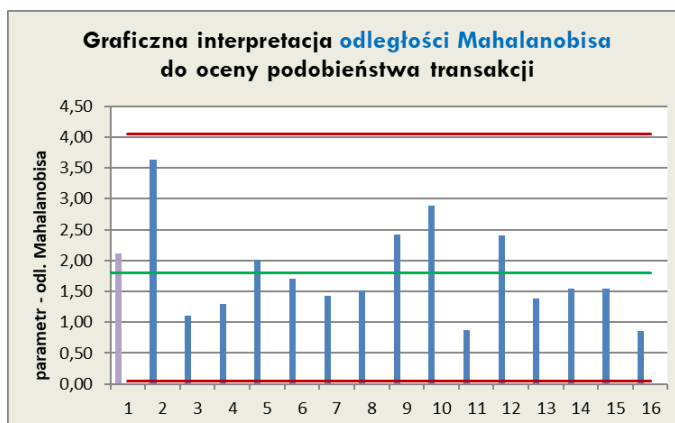
tabela nr 3		Opis atrybutów w postaci cyfrowej							
L.p.	Data	ulica	miasto	Cena jed.-A	POW-L	L-S	ST-U	KOND	ATR
	[dd-mm-rr]			[zł/m ²]	[m2]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3
1	20.03.2020	Podgórna	Zielona Góra	4 655,52	79,00	2,0	2,0	1,0	2,5
2	30.04.2020	Podgórna	Zielona Góra	5 557,28	46,00	2,5	2,5	2,5	2,5
3	02.09.2020	B.Krzywoustego	Zielona Góra	5 404,69	48,00	2,0	2,5	3,0	3,0
4	14.10.2020	Podgórna	Zielona Góra	5 137,37	38,00	2,0	2,0	3,0	2,5
5	01.04.2021	Władysława IV	Zielona Góra	5 542,38	29,50	2,0	2,5	2,0	3,0
6	27.04.2021	Podgórna	Zielona Góra	5 574,22	54,30	2,5	2,5	3,0	3,0
7	07.06.2021	B.Krzywoustego	Zielona Góra	5 354,36	38,04	2,0	2,5	3,0	3,0
8	14.07.2021	Podgórna	Zielona Góra	6 305,93	35,40	3,0	3,0	3,0	3,0
9	20.08.2021	B.Krzywoustego	Zielona Góra	4 672,76	49,20	2,0	2,0	2,0	2,0
10	02.09.2021	B.Krzywoustego	Zielona Góra	5 522,35	49,20	2,0	2,5	2,0	3,0
11	25.10.2021	Chmielna	Zielona Góra	5 909,65	64,30	2,0	3,0	2,0	3,0
12	08.11.2021	Piaskowa	Zielona Góra	5 321,35	49,60	2,0	2,0	2,0	3,0
13	29.11.2021	B.Krzywoustego	Zielona Góra	5 324,65	56,40	2,0	2,0	2,0	3,0
14	24.05.2021	Władysława IV	Zielona Góra	5 431,47	37,50	2,0	2,5	3,0	3,0
15	10.12.2021	Władysława IV	Zielona Góra	5 465,05	47,50	2,0	2,5	2,0	3,0
	R2 = 0,92	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji		4 655,52	29,50	2,0	2,0	1,0	2,0
	5 411,94			48,13	2,1	2,40	2,37	2,83	
	6 305,93			79,00	3,0	3,0	3,0	3,0	
	średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				5 411,94	48,13	2,13	2,40	2,37
parametry w polach zacieniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń									
R2 = 0,91	waga atrybutu [%]				5%	20%	40%	10%	25%
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta				d	s	s	s	s
	obiekt wyceniany				38,00	2,5	2,0	1,5	2,5

Kolorem niebieskim w tabeli nr 3 zaznaczono ewentualne transakcje pominięte w obliczeniach (transakcje odstające, mogące być uznane za niepodobne).

Na końcowym etapie obliczeń przyjęte transakcje podlegają dodatkowej ocenie wg kryterium statystycznego (reguła 3 sigm) $a - 3\delta_{st} < a < a + 3\delta_{st}$. Ta weryfikacja ma na celu nieuwzględnienie w obliczeniach transakcji odstających, mogących zostać uznane za niepodobne do wycenianej.

Weryfikacja dotyczy pojedynczo wszystkich atrybutów nieruchomości oraz także całościowo wszystkich atrybutów łącznie przy pomocy jednej z miar odległości bazującej na znormalizowanych danych.

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



9.3. Obliczenia

- Dokładne obliczenia wartości nieruchomości przedstawiono w postaci tabelarycznej (tab. 6). Tabela bazuje na danych wynikających z tab. nr 3 i tab. nr 5 oraz danych wynikających z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego (kolor szary).

tabela nr 4		
Podstawowe parametry danych C-j		
N =	15	transakcji
C_{min} =	4 655,52	zł/m ²
C_{śr} =	5 411,94	zł/m ²
C_{max} =	6 305,93	zł/m ²
C_{max} - C_{min} =	1 650,41	zł/m ²
środek rozstępu =	5 480,73	zł/m ²
K - poł-średniej	0,458	zamiast 0,5
* - ze względu na różnicę pomiędzy C _{śr} , a środkiem rozstępu cen, należy uwzględnić "przesunięcia" przy obliczaniu środkowych wartości współczynników korygujących.		

* - ze względu na istotną różnicę pomiędzy C_{śr}, a środkiem rozstępu cen, należy uwzględnić "przesunięcia" przy obliczaniu środkowych wartości współczynników korygujących.

Przesunięcia uwzględniono licząc je dla każdego atrybutu oddzielnie. Na podstawie danych zawartych w tab. nr 3 można określić dla każdego atrybutu rzeczywiste położenie wartości średniej w jej rozstępie (przedziale od wartości MIN do wartości MAX) przy pomocy współczynnika $K_{\text{śr}} = (W_{\text{śr}} - W_{\text{min}}) / (W_{\text{max}} - W_{\text{min}})$. Wielkości współczynników podano w tab. nr 5 / kolumna K_{śr}.

Określenie wielkości współczynników korygujących:

$$W_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 4.655,52 / 5.411,94 = 0,860$$

$$W_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 6.305,93 / 5.411,94 = 1,165$$

Zestawienie gradacji współczynników korygujących

tabela nr 5

L.p.	Atrybuty	Wagi atrybutów [%]	Ilość stopni gradacji	Zakresy współczynników		Gradacja współ. korygujących dla [1 / 2 / 3 / stany]			Wsp. poł. średniej
				Min	Max	Min	Śr.*	Max	K _{iśr}
1	POW-L	5%	[m2]	0,043	0,058	0,043	0,049	0,058	0,376
2	L-S	20%	1 ÷ 3	0,172	0,233	0,172	0,180	0,233	0,130
3	ST-U	40%	1 ÷ 3	0,344	0,466	0,344	0,393	0,466	0,400
4	KOND	10%	1 ÷ 3	0,086	0,117	0,086	0,107	0,117	0,685
5	ATR	25%	1 ÷ 3	0,215	0,291	0,215	0,278	0,291	0,830
<i>razem</i>		100%	-	0,860	1,165	0,860	1,007	1,165	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Opis i wycena nieruchomości wycenianej.**POW użyt. lok.- 38,0 m²****L+S - 2,5** w skali 1÷3

strefa śródmiejska miasta - obrzeże stref, sąsiedztwo wieżowców i budynków mieszkalnych wielorodzinnych do V-kondygnacji, zabudowa handlowo - usługowa, bliskie sąsiedztwo terenów zielonych,

S.T-U - 2,0 w skali 1÷3

Budynek po termoizolacji i bieżących remontach.

Lokal mieszkalny w dobrym stanie technicznym, standard wykończenia na przeciętnym poziomie.

Kondyg.- 1,5 w skali 1÷3

Lokal położony na parterze

ATR - 2,5 w skali 1÷3

Budynek na dużej działce gruntowej,

Prawo do lokalu - spółdzielcze własnościowe prawo do loklau.

tabela nr 6

Atrybuty	Opis atrybutów		Opis nieruchomości		Różnica atrybutów W - Śr	Współ. poł. średniej $K_{i\bar{s}}$	Współ. korygujące (zgodnie z rozkładem każdego atrybutu)			W _i - opis cechy i jej położenie względem średniej		Współczynnik położenia W _i względem średniej	Korekta W _{śr} ze względu na W _i	Przyjęty współ. korygujący
	Min	Max	Wycenianej	Średniej			W _{Min}	W _{Śr*}	W _{Max}	s / d	zakres			
1	2	3	4	5	6 = [4]-[5]	7 = [(5-2)/(3-2)]	8	9 = [8+7x(10-8)]	10	11	12	13**	14**	15 = [9]+[14]
POW-L	29,50	79,00	38,00	48,13	-10,1	0,376	0,043	0,049	0,058	d	1	0,544	0,005	0,054
L-S	2,0	3,0	2,5	2,13	0,37	0,130	0,172	0,180	0,233	s	2	0,425	0,023	0,203
ST-U	2,0	3,0	2,0	2,40	-0,40	0,400	0,344	0,393	0,466	s	1	1,000	-0,049	0,344
KOND	1,0	3,0	1,5	2,37	-0,87	0,685	0,086	0,107	0,117	s	1	0,635	-0,013	0,094
ATR	2,0	3,0	2,5	2,83	-0,33	0,830	0,215	0,278	0,291	s	1	0,398	-0,025	0,253
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji														
razem							0,860	1,007	1,165	s-stymulanta d-destymulanta	1 to [Min-śr] 2 to (Śr-Max)	razem	-0,059	0,948

** Jeżeli :

- 1/ [11]=s [12] = 1 [13] = ([5] - [4]) / ([5] - [2]) [14] = -[13] x ([9] - [8])
- 2/ [11]=s [12] = 2 [13] = ([4] - [5]) / ([3] - [5]) [14] = [13] x ([10] - [9])
- 3/ [11]=d [12] = 1 [13] = ([5] - [4]) / ([5] - [2]) [14] = [13] x ([10] - [9])
- 4/ [11]=d [12] = 2 [13] = ([4] - [5]) / ([3] - [5]) [14] = -[13] x ([9] - [8])

☒ Oszacowana wartość jednostkowa:

$$0,948 \times 5.411,94 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{5.130,52 \text{ zł/m}^2}$$

☒ Zatem wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynosi:

$$38,00 \text{ m}^2 \times 5.130,52 \text{ zł/m}^2 = 194.959,76 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

195.000,00 zł

Słownie: sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych.

Wartość udziału **1/3** wynosi:

65.000,00 zł

Słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych.

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość jednostkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej w wysokości 5.130,52 zł/m² mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta kształtuje się nieznacznie poniżej ceny średniej nieruchomości porównawczych ($C_{\text{średnia}} = 5.411,94 \text{ zł/m}^2$).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczny – użytkowy budynku i lokalu, powierzchnię lokalu, kondygnację i rodzaj budynku (wieżowiec czy budynek do V – kondygn.), jak również rodzaj praw do lokalu.
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami jak baza kilkuset transakcji z lat 2020 ÷ 2021 służąca do analizy rynku lokalnego. Wszystkie 15 transakcji spełnia wymogi kryterium statystycznego – reguła 3σ oraz brak jest podstaw do uznania którejs z transakcji za odstającą – kontrolnie zmierzono „odległość Mahalanobisa”.

- Ze względu na duży stopień skomplikowania obliczeń nie było możliwości zaprezentowania w niniejszym operacie całości obliczeń (uwaga dotyczy elementów analizy rynku tj. analiza trendu, obliczenie wag cech różnicujących). Również opisy transakcji przedstawiono tylko w zakresie niezbędnym dla wyceny, nie zawierają szczegółów identyfikacyjnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i orzecnictwem.

W operacie nie podano danych identyfikujących nieruchomości – zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego CSK 369/2011 z 05-10-2012 r.

W kwestiach spornych rzeczoznawca może potwierdzić wiarygodność danych i przeprowadzonych obliczeń z uwzględnieniem przyjętych na podstawie analizy rynku parametrów wyceny. Cały proces wyceny jest możliwy do powtórzenia na podstawie zawartych w operacie informacji i danych.

11. KLAUZULE

- ♦ *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*
- ♦ *Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Komornika Sądowego, który jest jego dysponentem. 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.*
- ♦ *Wartości końcowe oraz ceny transakcyjne użyte w obliczeniach to ceny netto.*
- ♦ *Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.*

Zielona Góra, styczeń 2022 rok

12. ZAŁĄCZNIKI

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