

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej własnościowego spółdzielczego
prawa do lokalu mieszkalnego nr **27**. Lokal usytuowany jest w budynku,
położonym w **Zielonej Górze** na **Os. Pomorskim nr 4C**.

Sygn. akt **GKm 7/24**

Rzeczoznawca majątkowy :



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. 6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	str. 12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 13
8. SPOSÓB WYCENY	str. 18
9. WYCENA SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO	str. 21
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY	str. 29
11. KLAUZULE	str. 29
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 30

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

- ▶ Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 27. Lokal usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Zielonej Górze na Os. Pomorskim nr 4C.
- ▶ Powierzchnia lokalu wynosi 48,6 m². Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 3,9 m². Łączna powierzchnia lokalu i powierzchni przynależnej – 52,5 m². Lokal położony jest na IX kondygnacji (8 piętro).
- ▶ Dla przedmiotowego lokalu (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) nie urządzono księgi wieczystej.
- ▶ Na dzień wyceny właścicielem lokalu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego są Anna Bińkowska w udziale 5/6 i Lubuskie Centrum Finansowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zielonej Górze.
- ▶ Lokal znajduje się w budynku położonym na działce nr 223 w obrębie nr 33 m. Zielona Góra. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta KW nr ZG1E/00076476/6 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- ▶ Budynek mieszkalny przy ul. Os. Pomorskie nr 4A-B-C-D-E w Zielonej Górze jest zarządzany przez Spółdzielnię Mieszkaniową Kisielin w Zielonej Górze.

1.2. Zakres wyceny

- Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr 27, w budynku przy ul. Os. Pomorskie 4C, a w szczególności do udziału 1/6.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 27, położonego w Zielonej Górze na Os. Pomorskim 4C.

Wyliczona wartość spółdzielczego własnościowego prawa (udziału 1/6) do lokalu mieszkalnego, 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 28 marca 2024 roku, w sprawie wyceny lokalu mieszkalnego, położonego w Zielonej Górze na Os. Pomorskim nr 4C/27 (sygn. akt **GKm 7/24**).

□ Podstawy materialno – prawne:

- ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 344 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 1169),
- ▶ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610),
- ▶ ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1550),
- ▶ ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz.146),
- ▶ ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz.558),
- ▶ rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023, poz. 1832),
- ▶ rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633),

□ Podstawy metodologiczne:

- ▶ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 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 księgi wieczystej ZG1E/00076476/6,

▶ szkic lokalu uzyskany w Spółdzielni Mieszkaniowej Kisielin

▶ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Pomorskiego i osiedla Śląskiego w Zielonej Górze uchwalony uchwałą nr XV.291.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 października 2019 r. (Dz. Urzęd. Woj. Lubuskiego z 2019 r., poz. 2929),

▶ dane transakcyjne nieruchomości lokalowych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w Zielonej Górze - na Os. Pomorskim i Śląskim,

▶ ustalenia z wizji lokalnej.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

□ Data sporządzenia operatu szacunkowego – **15 lipiec 2024 r.**

□ Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień – **21 maja 2024 r.**

□ Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień – **15 lipiec 2024 r.**

□ Wizję terenową przeprowadzono w dniu – **21 maja 2024 r.**

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

▶ Lokalizacja

- ✓ lokal mieszkalny nr 27 usytuowany jest w budynku położonym w Zielonej Górze na Os. Pomorskim nr 4A-B-C-D-E, na działce ewidencyjnej nr 223 o powierzchni 3.323 m², obręb nr 33 miasta Zielona Góra.
- ✓ lokal nr 27 o powierzchni użytkowej – 48,6 m² położony jest na IX kondygnacji (8 piętro), w klatce 4C,
- ✓ pomieszczenie przynależne – komórka lokatorska (piwnica) o powierzchni 3,9 m².

▶ Właściciel nieruchomości

- ✓ na dzień wyceny właścicielem lokalu na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego są Anna Bińkowska w udziale 5/6 i Lubuskie Centrum Finansowe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Zielonej Górze.
- ✓ grunty oznaczone działką nr 223 i budynek mieszkalny posadowiony na w/w gruntach stanowią współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej Kisielin i osób fizycznych - właścicieli lokali mieszkalnych.

▶ Księga wieczysta

- ✓ Dla przedmiotowego prawa (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego) nie urządzono księgi wieczystej.
- ✓ lokal znajduje się w budynku położonym na działce nr 223. Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta KW nr ZG1E/00076476/6 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

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. 136 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 i na lata 2020-2022 bezpośrednio przełożył się na dynamikę rozwoju rynku mieszkaniowego w Zielonej Górze. Choć największe zawirowania mamy już za sobą, 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 zielonogórczyków, 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 pośredniej miasta Zielonej Góry, na Os. Pomorskim.

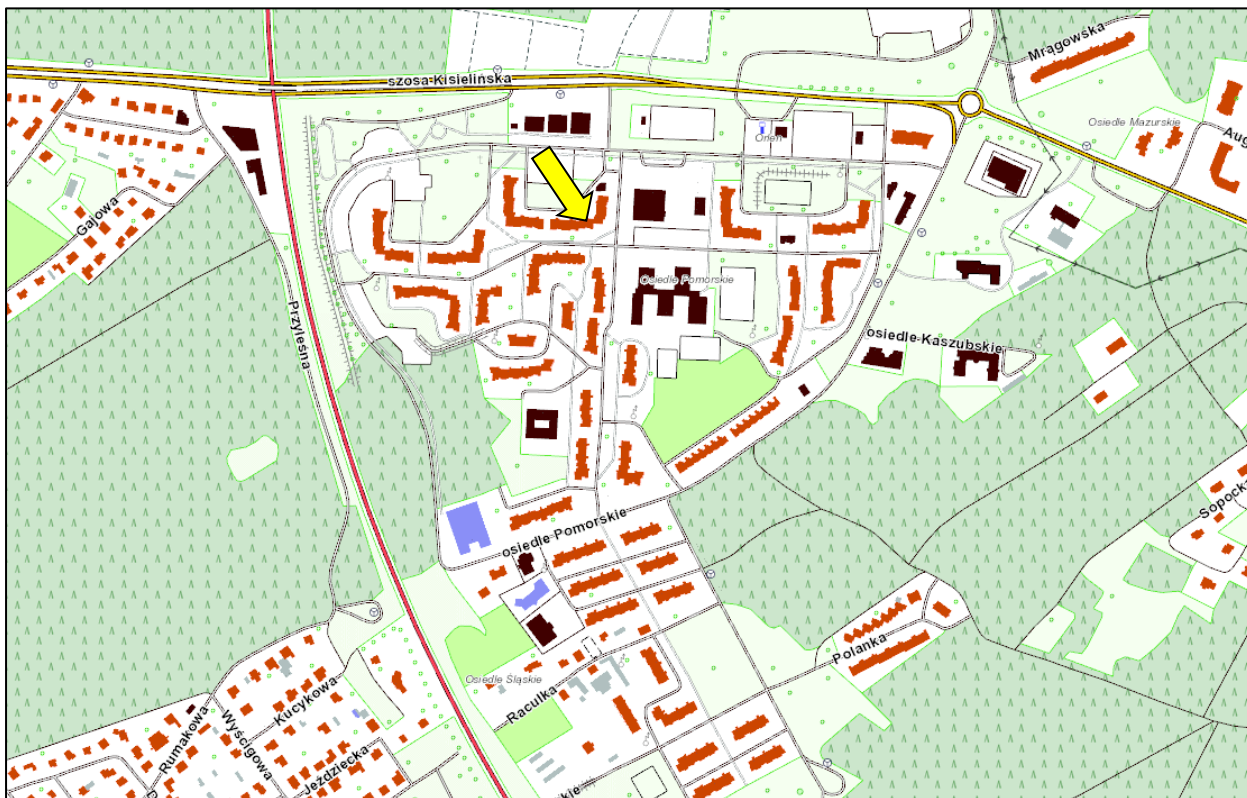


fragment mapy Zielonej Góry

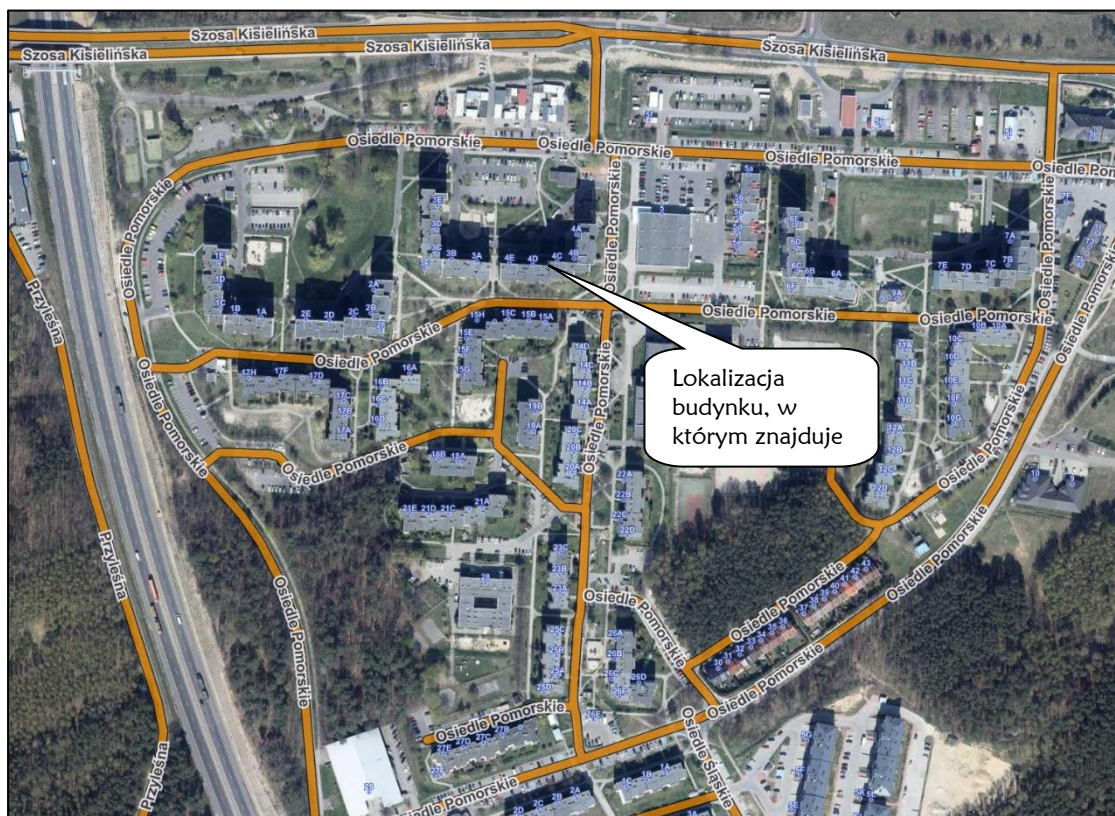
Osiedle Pomorskie – położone we wschodniej części miasta Zielona Góra, pomiędzy Os. Śląskim, Raculką i Os. Mazurskim, przy Szosie Kisielińskiej. Umiejscowione jest w odległości kilku kilometrów od centrum miasta. Pierwszy blok na jego terenie wybudowano w 1984 roku. Bloki na Osiedlu Pomorskim zarządzane są przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Kisielin". Do 31 grudnia 1985 r. Osiedle Pomorskie należało do pobliskiej wsi Stary Kisielin, która 1 stycznia 2015 r. została włączona do miasta Zielona Góra.

Decyzję o powołaniu Spółdzielni Mieszkaniowej "KISIELIN" podjęto 18 listopada 1982 roku na Zebraniu Założycielskim, zaś 17 stycznia 1983 roku wpisano ją do Rejestru Sądu Rejonowego w Zielonej Górze pod. Nr A.Rs.629. Terenem działania Spółdzielni miała być Kisielińska Dzielnica Mieszkaniowa o pow. 296 ha. Przyjęty program działania przewidywał wybudowanie 6 tys. mieszkań. 25 października 1983 roku miała miejsce uroczystość wbudowania aktu erekcyjnego pod budowę pierwszego domu Kisielińskiej Dzielnicy Mieszkaniowej. Pierwsze listy przydziału mieszkań wywieszono w lutym 1985 roku, zaś 11 czerwca 1985 roku wręczono klucze pierwszym lokatorom budynku mieszkalnego Nr 10 na osiedlu Pomorskim.

Wyceniany lokal znajduje się w budynku XI kondygnacyjnym w klatce nr 4C. Budynek usytuowany jest w środku osiedla, w sąsiedztwie innych podobnych wieżowców, dalsze sąsiedztwo to market i obiekty szkoły podstawowej oraz tereny zielone



fragment mapy Zielonej Góry z zaznaczoną lokalizacją położenia budynku, w którym znajduje się wyceniany lokal



lokalizacja obiektu, w którym znajduje się wyceniany lokal

5.3. Stan techniczno – użytkowy

- ▶ Działka nr 223 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, o adresie ul. Os. Pomorskie 4A ÷ E.
- ▶ Opis budynku, w którym znajduje się lokal:

Budynek IX do XII kondygnacyjny,
5 – klatkowy, klatki A ÷ E.

Budynek jest całkowicie podpiwniczony.

Stan techniczny budynku – dobry.

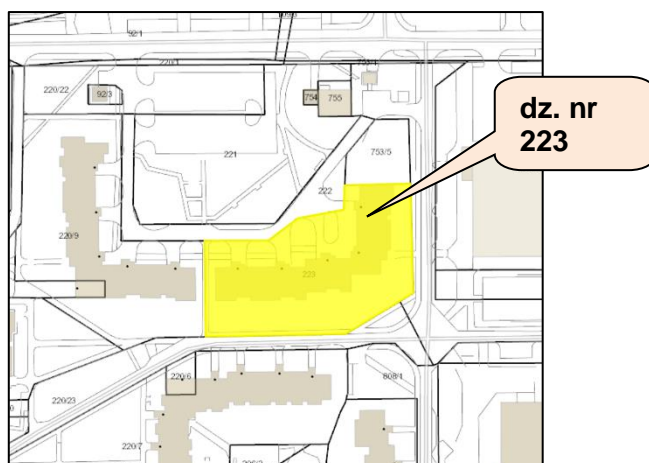
Do każdego lokalu mieszkalnego przynależy piwnica, każdy lokal posiada loggię.

- ✓ technologia budowy - technologia uprzemysłowiona w systemie W-70.
- ✓ rodzaj budynku - wieżowiec w kształcie litery L o zróżnicowanej wysokości, podpiwniczony w 100 %.

- ✓ opis techniczny:

Fundamenty- ławy żelbetowe, wylewane. Ściany piwnic betonowe prefabrykowane gr. 18 cm, działowe prefabrykowane betonowe gr. 5 cm. Ściany konstrukcyjne nadziemna - prefabrykowane, żelbetowe, płytowe. Ścianki działowe kondygnacji nadziemnych - z dyli gipsowych Promonta gr 8 cm. Stropy - żelbetowe, prefabrykowane, kanałowe elementów systemu W-70. Dach - stropodach płaski, wentylowany - płyty panwiowe i korytkowe, pogrążony, pokrycie 3 x papa na lepiku. Obróbki blacharskie - rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Schody - dwubiegowe, prefabrykowane, żelbetowe z gotową fakturą lastriko. Podłogi i posadzki - w piwnicy cementowe oraz lastriko na klatkach schodowych, w lokalach mieszkalnych podłogi mieszane wykładziny lub płytki PCV, płytki ceramiczne, wykładziny dywanowe, panele podłogowe. Stolarka okienna i drzwiowa - drewniana typowa lub pcv (wymieniona). Tynki wewnętrzne - cementowo-wapienne kat. III. Wykończenie wewnętrzne ścian - malowanie farbą wapienną, emulsyjną, olejną lub szpachlowane tynki gipsowe oraz tapety i płytki ceramiczne, boazerie itp. Budynek po termoizolacji.

- ✓ instalacje - elektryczna : siły i oświetlenia, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, co zdalaczynne, c.w., telefoniczna, odgromowa.
- ✓ funkcja budynku - budynek mieszkalny zawierający lokale mieszkalne.
- ✓ W pomieszczeniach piwnic znajdują się: piwnice jako przynależne pomieszczenia do lokali mieszkalnych, części wspólne - wózkarnie, suszarnie, pralnie, pomieszczenia przyłączy wody i gazu. Na części ostatnich kondygnacjach także zlokalizowano piwnice - komórki lokatorskie.



▶ Opis wycenianego lokalu nr 27

<p><u>dane ogólne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pow. użytkowa – 48,6 m² - wysokość pomieszczeń – 2,5 m - pomieszczenia przynależne: piwnica - 3,9 m² - kondygnacja - IX (8 piętro) - położenie na kondygnacji – mieszkanie środkowe <hr/> <p><u>program użytkowy:</u></p> <p>⇒ Lokal mieszkalny składa się z nast. pomieszczeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 pokoje - kuchnia - przedpokój - łazienka z wc <p>lokal posiada pomieszczenie piwniczne oraz balkon przy większym pokoju</p>	<p><u>charakterystyka techniczna lokalu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ściany tynki cem – wap. malowane, tapetowane, płytki ceramiczne, • sufity – malowane, • podłogi – wykładziny pcv i płytki ceramiczne, • stolarka okienna pcv, • stolarka drzwiowa – drzwi pływające, drzwi zewnętrzne typowe, • instalacje: E / W / K / G / C.O. / T / odgromowa / RTV / ciepła woda, <hr/> <p><u>stan techniczny i standard lokalu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • stan techniczny lokalu - zadowalający • standard lokalu - przeciętny (-), • funkcjonalność - dobra,
---	--

- Dokumentacja fotograficzna budynku i lokalu zawarta w załączniku.
- Szkic lokalu wykonany do wyodrębnienia lokalu (szkic jest zgodny ze stanem faktycznym w dniu wizji lokalnej).

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.
Wjazd na Os Pomorskie od strony ul. Szosa Kisielińska i dalej drogami wewnętrznymi o nawierzchni utwardzonej.
Przy budynku, w pewnej odległości urządzone chodniki i miejsca parkingowe.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- ▶ Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Pomorskiego i osiedla Śląskiego w Zielonej Górze uchwalonym uchwałą nr XV.291.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 29 października 2019 r. (Dz. Urzęd. Woj. Lubuskiego z 2019 r., poz. 2929), grunty na których znajduje się wyceniany lokal posiadają funkcję terenu oznaczonego symbolem **MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**.



fragment graficzny planu

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 Zielonej Górze, na Osiedlu Pomorskim i na Osiedlu Śląskim (obręby 33, 42 i 43 m. Zielona Góra).

7.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres od stycznia 2022 do czerwca 2024 r. (w celu obliczenia zjawiska trendu, do dalszych analiz przyjęto transakcje z lat 2023 – 24).

7.3. Cechy charakterystyczne rynku

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 nieruchomości, 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.

Monitorowano ceny transakcji kupna - sprzedaży, które miały miejsce w ciągu ostatnich 3 lat.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy transakcjami lokali mieszkalnych o prawie własności

Wnioski z przeprowadzonej analizy:

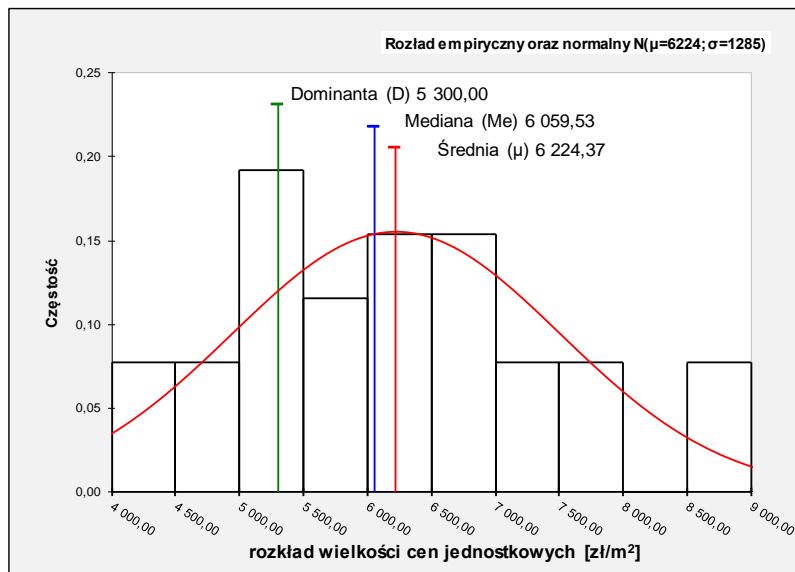
- ✓ jako rynek lokalny - przyjęto tylko teren Osiedli Pomorskiego i Śląskiego, dominują transakcje z Os. Pomorskiego,
- ✓ analizowany obręby to 33, 42 i 43 miasta Zielonej Góry (pominięto lokale znajdujące się w budynkach wybudowanych w ostatnim okresie czasu przez developerów),
- ✓ przedmiotem analizy były nieruchomości lokalowe mieszkalne o prawie własności i prawie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego
- ✓ przeanalizowano 91 transakcji, jakie miały miejsce w okresie 2022 – 05.2024r.,

- ✓ analizowano transakcje lokalami, które znajdują się w budynkach na Os. Pomorski i Os. Śląskim, zarówno w wieżowcach jak i w budynkach V - kondygnacyjnych
- ✓ większość transakcji to nieruchomości sprzedane na wolnym rynku, tylko niewielki procent to lokale sprzedawane w obrocie pierwotnym lub darowizny i zamiany,
- ✓ ceny transakcyjne lokali mieszkalnych zarówno spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego jak i prawa własności wahały się od ok. 4.150,00 zł do 9.000,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - ceny jednostkowe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wynosiły w latach 2023-24 od ok. 4.150,00 zł do 9.000,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
średnia cena wynosi – 6.224,37 zł/m², dominanta – 5.300,00 zł/m²,
mediana – 6.059,53 zł/m²,
 - ceny jednostkowe prawa własności do lokalu mieszkalnego wynosiły w latach 2023-24 od ok. 3.790,00 zł do 8.300,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
średnia cena wynosi – 6.188,09 zł/m², dominanta – 6.277,78 zł/m²,
mediana – 6.146,18 zł/m²,
 - ceny jednostkowe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa własności lokalu są na zbliżonym poziomie.
- ✓ najwięcej transakcji odnotowano w cenach 6.000,00 ÷ 6.500,00 zł za 1m² powierzchni dla prawa własności i w cenach 5.000,00 ÷ 7.000,00 zł za 1m² dla lokali o prawie własnościowym spółdzielczym,
- ✓ przedmiotem obrotu były lokale o zróżnicowanej powierzchni od ok. 26 m² do ok.72 m²; największy udział miały lokale o powierzchniach 45÷50 m² (40 % wszystkich transakcji), są to najczęściej mieszkania dwu - pokojowe; drugi przedział to lokale o pow. 60 ÷ 65 m² udział w ilości zawartych transakcji – ok. 33 %;
średnia powierzchnia lokali wynosi – 51,48 m², dominanta – 46,97 m²
i mediana – 48,80 m²,
- ✓ 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 na Os. Pomorskim i Śląskim
 - rozkładu cen jednostkowych [zł/m²] sp. wł. prawa do lokalu
 - rozkładu cen jednostkowych [zł/m²] prawa wł. do lokalu
 - rozkładu powierzchni lokali [m²]

- rozkładu cen jednostkowych [zł/m²] dla sp. wł. prawa do lokalurozkład cen jednostkowych [zł/m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	6 224,37
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	493,83
4.	Przedział średniej	5 730,54 6 718,21
5.	Typowy przedział zmienności	4 939,62 7 509,13
6.	Mediana (Me)	6 059,53
7.	Dominanta (D)	5 300,00
8.	Wartość minimalna	4 152,82
9.	Wartość maksymalna	9 000,00
10.	Rozstęp	4 847,18
11.	Ilość danych	26

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	1 284,75
2.	Kryterium statystyczne	
	Liczba odchyleń standardowych \pm	3
	Średnia - 3 δ	2 370,11
	Średnia + 3 δ	10 078,63
3.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	20,6%
4.	Skośność	0,445
5.	Kurtjoza	-0,255

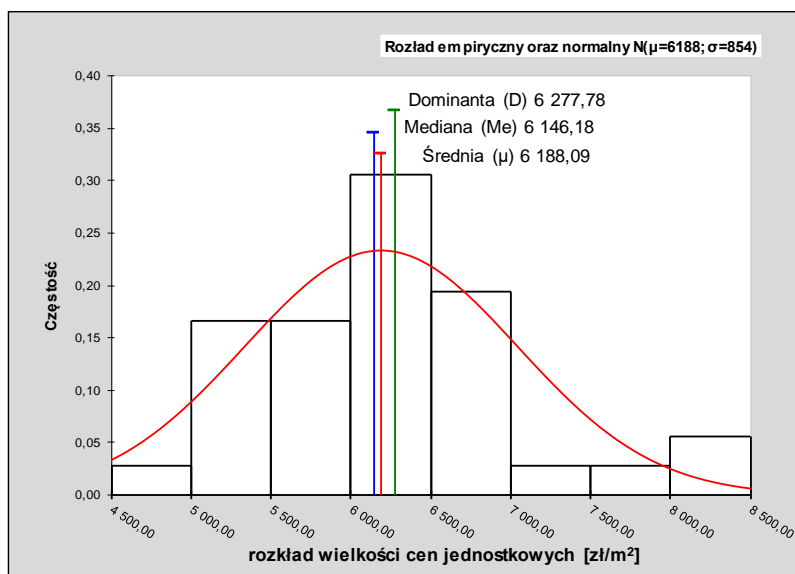


Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

- rozkładu cen jednostkowych [zł/m²] dla prawa własności do lokalurozkład cen jednostkowych [zł/m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	6 188,09
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	279,08
4.	Przedział średniej	5 909,01 6 467,16
5.	Typowy przedział zmienności	5 333,75 7 042,42
6.	Mediana (Me)	6 146,18
7.	Dominanta (D)	6 277,78
8.	Wartość minimalna	4 500,00
9.	Wartość maksymalna	8 281,25
10.	Rozstęp	3 781,25
11.	Ilość danych	36

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	854,34
2.	Kryterium statystyczne	
	Liczba odchyleń standardowych \pm	3
	Średnia - 3 δ	3 625,08
	Średnia + 3 δ	8 751,09
3.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	13,8%
4.	Skośność	0,421
5.	Kurtjoza	0,409



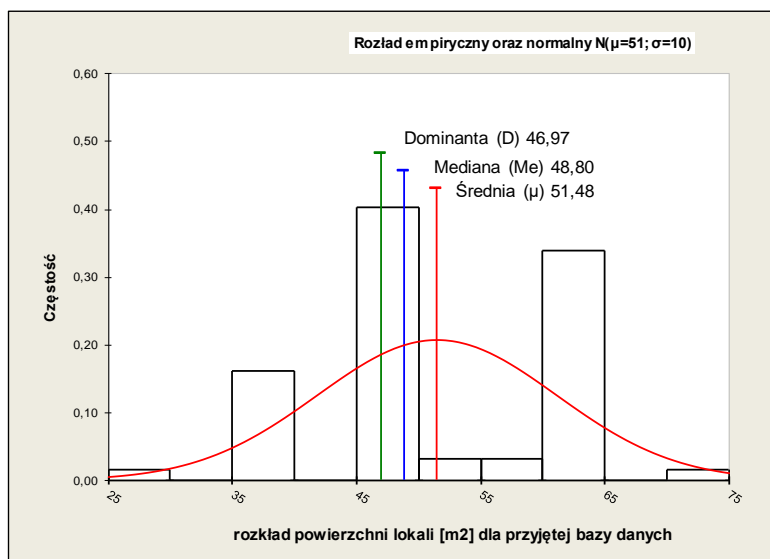
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

- rozkładu powierzchni lokali [m²]

rozkład powierzchni lokali [m²] dla przyjętej bazy danych

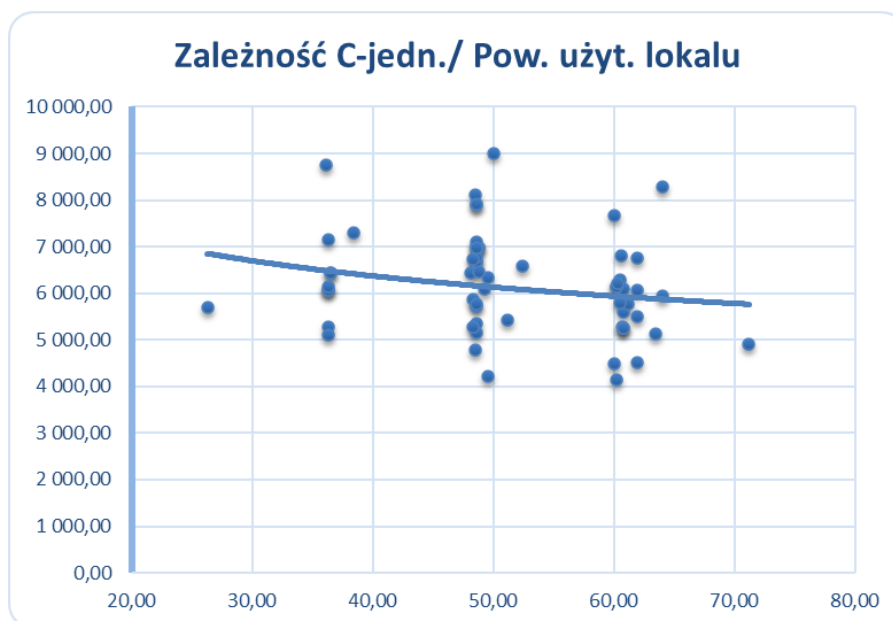
L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	51,48
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	2
4.	Przedział średniej	49
		54
5.	Typowy przedział zmienności	42
		61
6.	Mediana (Me)	48,80
7.	Dominanta (D)	46,97
8.	Wartość minimalna	26,30
9.	Wartość maksymalna	71,20
10.	Rozstęp	44,90
11.	Ilość danych	62

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	10
2.	Kryterium statystyczne	
	Liczba odchyłeń standardowych \pm	3
	Średnia - 3 δ	22,59
	Średnia + 3 δ	80,38
3.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	18,7%
4.	Skośność	-0,39
5.	Kurtozja	-0,45



Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	5

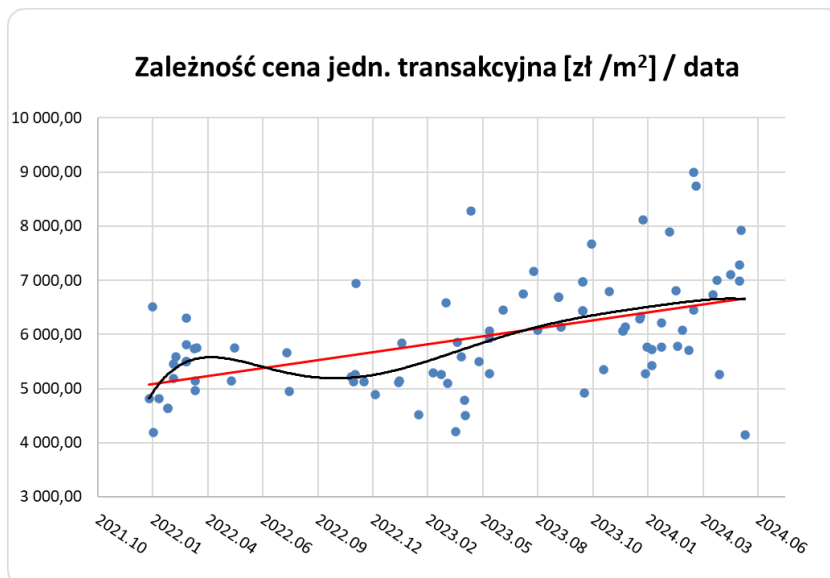
✓ poniższy wykres przedstawia zależność ceny jednostkowej od powierzchni lokalu



Analiza trendu cen.

- ✓ analizie poddano transakcje lokalami mieszkalnymi, które miały miejsce w okresie lat 01.2022 – 05.2024 na terenie obrębu 33, 42 i 43 miasta Zielona Góra

Wykres I – trend przed aktualizacją



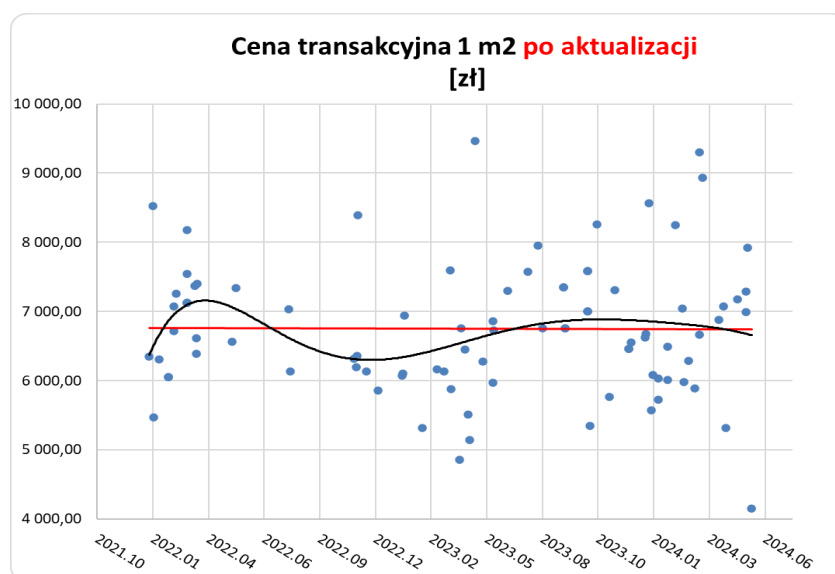
- Linia czerwona** - trend liniowy
- Linia czarna** - trend wielomianowy
- Punkt niebieski** - zaistniała transakcja

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 + 0,48. Obliczono trend w wysokości 1,1 % na /m-c.

Transakcje maksymalne 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, 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 **podjęciem 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 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.

- 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.

Zgodnie z § 8.2. *rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości* – wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

❖ 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:

$$\langle U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} : U_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} \rangle$$

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

$$\langle u_{i \text{ max}} = W_i \times U_{\text{max}} : u_{i \text{ min}} = W_i \times U_{\text{min}} \rangle$$

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 (30) transakcji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i prawa własności nieruchomości lokalowych i na tej podstawie określono i zweryfikowano atrybuty oraz określono wpływy poszczególnych cech na ceny jednostkowe spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

- Każdą z transakcji cyfrowo opisano i przeprowadzono obliczenia, które następnie statystycznie zweryfikowano. Dla cech wielkościowych przyjęto rzeczywistą ich wielkość, dla cech opisowych oceny w skali 1÷3 z gradacją co ½.
- Okazało się, że cecha powierzchniowa lokalu to destymulanta (zgodnie z analizą rynku). Najczęściej i prawidłowo, gdy wartość jest przeliczana na jakąś jednostkę to ta jednostka jest destymulantą.
- Wszystkie cechy „przymiotnikowe” to stymulanty i (lepsza jakościowo cecha oznacza większą wartość). Okazały się statystycznie ważne tzn. wiarygodnie wpływają na ceny jednostkowe nieruchomości.

Analiza równania regresji (reprezentującego bazę 30 transakcji porównawczych) poniżej w formie tablicowej.

	2,635	1,501	3,916	1,487	1,450	
	1 087,89	389,72	1 085,05	494,429	24,38	-2 507,50
	412,81	259,72	277,11	332,480	16,81	1 953,80
	0,75	674,49	-	-	-	-
	14,67	24	-	-	-	-
	33 369 152	10 918 533	-	-	-	-

- Wagi atrybutów obliczono dwoma sposobami, na podstawie:

1/ analizy zależności cecha do cena jednostkowa

2/ analizy jednoczesnego wpływu wszystkich cech na ceny jednostkowe

Korelacje:	Dla danych opisowych	I korelacja I	WAGI-kor	I Wsp/błąd I	WAGI-regr.	Przyjęto
Pow. L	-0,317	0,317	12,6%	1,45	13,2%	10%
L + S	0,547	0,547	21,8%	1,49	13,5%	20%
S. T-U	0,804	0,804	32,0%	3,92	35,6%	35%
KONDYG.	0,240	0,240	9,6%	1,50	13,6%	10%
ATR	0,605	0,605	24,1%	2,64	24,0%	25%
	-	2,5130	100,1%	11,00	99,9%	100%

- Podane wielkości wag wynikają z uśrednienia i zaokrąglenia do 5% obliczeń dokonanych dwoma wyżej podanymi sposobami.

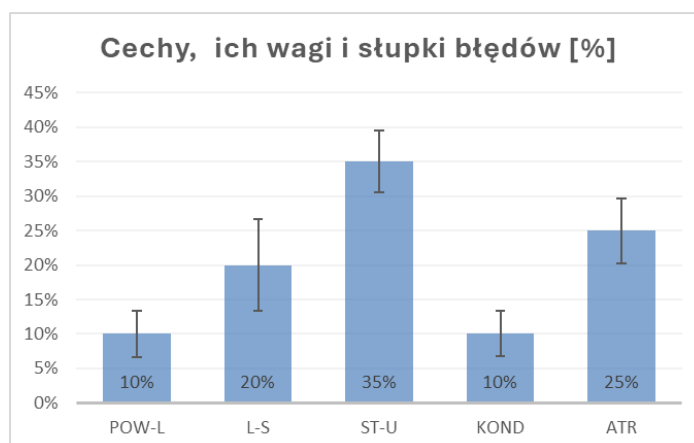
ATRYBUTY:

wagi

- ✓ powierzchnia użytkowa lokalu - **POW. użyt.** – **10%**
- ✓ lokalizacja i sąsiedztwo - **L+S** - **20 %**
- ✓ stan techniczno - użytkowy - **S.T-U** - **35 %**
- ✓ kondygnacja - **KOND.-** **10 %**
- ✓ atrakcyjność rynkowa - **ATR** - **25 %**

- ☒ Przy obliczeniu i weryfikowaniu wag posłużono się elementami analizy statystycznej.

- Współczynnik R2 dla całej analizowanej bazy transakcji porównawczych wynosi 0,75.
- Słupki błędów (czarne zakresy na wykresie) są dla cech wyraźnie mniejsze od obliczonych wag
- Graficzna interpretacja wag oraz ich błędów na wykresie poniżej.



- Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
1	Powierzchnia lokalu		10 %
		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.	35 %
		Standard i funkcjonalność lokalu Uwzględnia standard wykończenia lokalu, jakość użytych materiałów, modę i obecne trendy wykończenia mieszkań oraz funkcjonalność lokalu,	
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, modę, popyt na lokale, prawo do lokalu itp.	25 %
		1 – mała 2 – średnia 3 – duża	1 ÷ 3

☒ Dopuszcza się wystąpienie w obliczeniach dla atrybutów opisowych „przymiotnikowych” stanów pośrednich np. lokalizacja i sąsiedztwo 1,5 - czyli stan pośredni pomiędzy 1 i 2.

9.2. Baza obiektów porównawczych

- Do końcowych obliczeń wyselekcjonowano bazę 15 transakcji porównawczych - tab. nr 2.
- Ceny jednostkowe nieruchomości zostały zaktualizowane na dzień wyceny.
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Zestawienie transakcji porównawczych:

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	04.12.2023	Os.Pomorskie	Zielona Góra	220 011,00	6 060,91	36,30	6 060,91
2	05.01.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	255 000,00	5 279,50	48,30	5 279,50
3	15.01.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	278 000,00	5 429,69	51,20	5 429,69
4	29.01.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	280 000,00	5 761,32	48,60	5 761,32
5	09.02.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	384 000,00	7 901,23	48,60	7 901,23
6	19.02.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	413 000,00	6 815,18	60,60	7 040,08
7	08.03.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	150 000,00	5 703,42	26,30	5 703,42
8	15.03.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	315 000,00	6 454,92	48,80	6 667,93
9	19.03.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	315 600,00	8 742,38	36,10	8 742,38
10	12.04.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	325 000,00	6 728,78	48,30	6 728,78
11	18.04.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	340 000,00	6 995,88	48,60	6 995,88
12	22.04.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	320 000,00	5 263,16	60,80	5 263,16
13	08.05.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	345 000,00	7 098,77	48,60	7 098,77
14	21.05.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	340 000,00	6 990,13	48,64	6 990,13
15	23.05.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	385 000,00	7 921,81	48,60	7 921,81
wartości średnie					6 609,81	47,22	6 639,00

- Cyfrowy opis wszystkich transakcji i wielkości średnich przedstawiono w tabeli nr 3.
- Dane z analizy rynku biorące udział w obliczeniach oraz cyfrowy opis nieruchomości wycenianej w kontekście cech rynkowych zawarto na dole tabeli nr 3.

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-rrrr]			[zł/m ²]	[m ²]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3		
1	04.12.2023	Os.Pomorskie	Zielona Góra	6 060,91	36,30	3,0	2,5	2,5	3,0		
2	05.01.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	5 279,50	48,30	2,0	2,0	3,0	2,5		
3	15.01.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	5 429,69	51,20	2,0	1,5	3,0	3,0		
4	29.01.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	5 761,32	48,60	2,0	2,5	2,5	3,0		
5	09.02.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	7 901,23	48,60	2,5	3,0	2,0	3,0		
6	19.02.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	7 040,08	60,60	3,0	2,5	2,0	3,0		
7	08.03.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	5 703,42	26,30	2,0	2,5	2,0	3,0		
8	15.03.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	6 667,93	48,80	3,0	2,5	2,0	3,0		
9	19.03.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	8 742,38	36,10	3,0	3,0	3,0	3,0		
10	12.04.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	6 728,78	48,30	2,5	2,0	2,0	3,0		
11	18.04.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	6 995,88	48,60	2,0	3,0	2,5	3,0		
12	22.04.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	5 263,16	60,80	2,0	1,5	2,0	2,0		
13	08.05.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	7 098,77	48,60	3,0	2,5	2,0	3,0		
14	21.05.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	6 990,13	48,64	2,0	3,0	2,0	3,0		
15	23.05.2024	Os.Pomorskie	Zielona Góra	7 921,81	48,60	2,5	3,0	2,0	3,0		
R2 = 0,75 δ = 654,6	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji			5 263,16	26,30	2	1,5	2,0	2,0		
				6 639,00	47,22	2	2,47	2,30	2,90		
				8 742,38	60,80	3	3,0	3,0	3,0		
średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				6 639,00	47,22	2,43	2,47	2,30	2,90		

parametry w polach zacieniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń

R2 = 0,75	waga atrybutu [%]	10%	20%	35%	10%	25%
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta		s	s	s	s
obiekt wyceniany		48,60	2,5	1,5	3,0	2,5

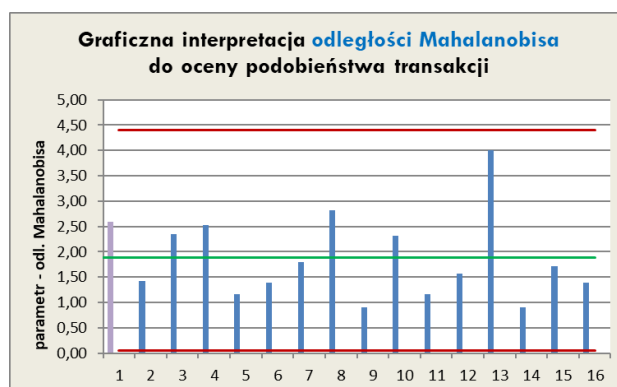
Kolorem niebieskim w tabeli nr 3 zaznaczono ewentualne transakcje pominięte w obliczeniach (transakcje odstające, mogące być uznane za niepodobne).

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 pokazały obliczenia przyjęty zestaw cech różnicujących łącznie z ich gradacją i obliczonymi wagami jest w stanie wyjaśnić zmienność cen na poziomie 90%.

Graficzna interpretacja na wykresie obok. Słupki fioletowe to wyceniana nieruchomość, słupki niebieskie to nieruchomości porównawcze, ograniczające linie czerwone to zakresy reguły 3 sigm. Skutkiem weryfikacji jest uwzględnienie w końcowych obliczeniach wszystkich transakcji.



► Opis nieruchomości:

Lokal mieszkalny o cenie jednostkowej C_{min}

Zielona Góra Os. Pomorskie.

Data transakcji – 22.04.2024 / cena transakcyjna – 320.000,00 zł / C_j - 5.263,16 zł/m² C_j -A - 5.263,16 zł/m²Powierzchnia lokalu 60,80 m²

Lokal położony na II kondygnacji w budynku V-kondygnacyjnym.

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

Sąsiedztwo – zabudowa budynkami wysokimi, bliskie sąsiedztwo obwodnicy i Szosy Kisielińskiej lokalizacja na skraju osiedla.

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

Nieruchomość o cenie jednostkowej C_{max}

Zielona Góra Os. Pomorskie.

Data transakcji – 19.03.2024 / cena transakcyjna – 315.000,00 zł / C_j - 8.742,38 zł/m² C_j -A – 8,7427,38 zł/m²Powierzchnia lokalu 36,10 m²

Lokal położony na VII kondygnacji w budynku XI-kondygnacyjnym.

stan techniczno - użytkowy lokalu bardzo dobry, lokal po remoncie.

Sąsiedztwo – zabudowa budynków XI i V- kondygnacyjnych, bliskie sąsiedztwo obiektów handlowych oraz terenów zielonych, lokalizacja w środku osiedla.

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

9.3. Obliczenia

tabela nr 4

Podstawowe parametry danych C_j		
N =	15	transakcji
C_{min} =	5 263,16	zł/m ²
C_{sr} =	6 639,00	zł/m ²
C_{max} =	8 742,38	zł/m ²
$C_{max} - C_{min}$ =	3 479,22	zł/m ²
środek rozstępu =	7 002,77	zł/m ²
K - poł-średniej	0,395	zamiast 0,5

* - ze względu na różnicę pomiędzy C_{sr} , a średnim rozstępem cen, należy uwzględnić "przesunięcia" przy obliczaniu średnich wartości współczynników korygujących.

Przesunięcia uwzględniono przyjmując je dla każdej cechy na podstawie położenie C_{sr} w przedziale C_{min} do C_{max} (zgodnie z rozporządzeniem).

Wielkości współczynników $K_{i\ sr}$ podano w tab. nr 5 / ostatnia kolumna.

Współczynniki te biorą udział w obliczeniach współczynników korygujących dla stanów średnich.

Określenie wielkości współczynników korygujących:

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 5.263,16 / 6.639,00 = \mathbf{0,793}$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 8.742,38 / 6.639,00 = \mathbf{1,317}$$

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 _{śr}
1	POW-L	10%	[m2]	0,079	0,132	0,079	0,111	0,132	0,606
2	L-S	20%	1 ÷ 3	0,159	0,263	0,159	0,204	0,263	0,430
3	ST-U	35%	1 ÷ 3	0,278	0,461	0,278	0,396	0,461	0,647
4	KOND	10%	1 ÷ 3	0,079	0,132	0,079	0,095	0,132	0,300
5	ATR	25%	1 ÷ 3	0,198	0,329	0,198	0,316	0,329	0,900
<i>razem</i>		100%	-	0,793	1,317	0,793	1,122	1,317	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Opis i wycena nieruchomości wycenianej**POW użytkowa lokalu – 48,6 m²****L+S - 2,5 w skali 1÷3**

zabudowa budynkami do V - kondygnacji i wysokimi, bliskie sąsiedztwo obwodnicy i Szosy Kisielińskiej lokalizacja bliżej środka osiedla, w miarę bliskie sąsiedztwo zabudowy handlowo- usługowej, szkoły i terenów zielonych.

S.T-U - 1,5 w skali 1÷3

Lokal w zadowalającym stanie technicznym i standardzie wykończenia na poziomie przeciętnym (-).

Kond. - 3, w skali 1÷3

Lokal położony na 8 piętrze, lokal środkowy, winda w budynku

ATR - 2,5 w skali 1÷3

piwnica przynależna o pow. 3,9m², spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

tabela nr 6

Atrybuty	Opis atrybutów		Opis nieruchomości		Różnica atrybutów W - Śr	Współ. poł. średniej	Współ. korygujące (zgodnie z rozkładem każdego atrybutu)			W _i - opis cechy i jej położenie względem średniej		Współczynnik położenia W _i względem średniej	Korekta W _{sr} ze względu na W _i	Przyjęty współ. korygujący
	Min	Max	Wycenianej	Średniej			K _{sr}	W _{Min}	W _{Śr}	W _{Max}	s / d			
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	26,30	60,80	48,60	47,22	1,4	0,606	0,079	0,111	0,132	s	2	0,102	0,002	0,113
L-S	2,0	3,0	2,5	2,43	0,07	0,430	0,159	0,204	0,263	s	2	0,123	0,007	0,211
ST-U	1,5	3,0	1,5	2,47	-0,97	0,647	0,278	0,396	0,461	s	1	1,000	-0,118	0,278
KOND	2,0	3,0	3,0	2,30	0,70	0,300	0,079	0,095	0,132	s	2	1,000	0,037	0,132
ATR	2,0	3,0	2,5	2,90	-0,40	0,900	0,198	0,316	0,329	s	1	0,444	-0,052	0,264
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,793	1,122	1,317	s-stymulanta d-destrymulanta	1 to [(Min+Śr)] 2 to [(Śr+Max)]	razem	-0,124	0,998

** 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:

$$0,998 \times 6.639,00 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{6.625,72 \text{ zł/m}^2}$$

☒ Zatem wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynosi:

$$48,6 \text{ m}^2 \times 6,625,72 \text{ zł/m}^2 = 322.009,99 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

322.000,00 zł

Słownie: *trzysta dwadzieścia dwa tysiące złotych.*

☒ Wartość udziału 1/6

$$322.009,99 \text{ zł} \times 1 / 6 = 53.666,66 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

53.700,00 zł

Słownie: *pięćdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych.*

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość jednostkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej w wysokości 6.625,72 zł/m² mieści się w zakresie $\langle C_{\min} \div C_{\max} \rangle$ - przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta jest na poziomie średniej obiektów porównawczych ($C_{\text{średnia}} = 6.639,00 \text{ zł/m}^2$).
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji (tab. nr 2) - charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami jak baza kilkudziesięciu transakcji z lat 2023÷2024 służąca do analizy rynku lokalnego. Wszystkie transakcje spełniają wymogi kryterium statystycznego – reguła 3 δ oraz brak jest podstaw do uznania którejś z transakcji za odstającą – kontrolnie zmierzono także parametr zwany - „odległością Mahalanobisa” (parametr uwzględniający jednoczesny wpływ wszystkich cech na cenę).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczny – użytkowy budynku i lokalu, powierzchnię lokalu, kondygnację, na której położony jest lokal oraz szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową w tym prawo do lokalu .
- *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 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.*
- ◆ *Wykonawcą operatu szacunkowego jest rzeczoznawca majątkowy Małgorzata Sikora, współpracująca przy jego wykonaniu z Biurem Wycen i Analiz Robert Sikora.*
- ◆ *Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.*

12. ZAŁĄCZNIKI

- | | |
|--|-----------|
| 1/ Dokumentacja fotograficzna - | zał. nr 1 |
| 2/ Szkic lokalu wykonany do wyodrębnienia lokalu - | zał. nr 2 |
| 3/ Pismo SM Kisielin z dnia 08.07.2024 r. - | zał. nr 3 |