

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej
stanowiącej lokal mieszkalny nr **3**. Lokal usytuowany jest w budynku,
położonym w **Zielonej Górze** przy **ul. Kupieckiej nr 6**.

Sygn. akt **Km 823/24**

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. 5
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	str. 11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 12
8. SPOSÓB WYCENY	str. 16
9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	str. 19
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY	str. 26
11. KLAUZULE	str. 27
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 27

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 3, usytuowana w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Zielonej Górze przy ul. Kupieckiej nr 6.
- Powierzchnia lokalu wynosi 56,0 m². Lokal położony jest na I kondygnacji w oficynie budynku.
- Lokal posiada udział wynoszący 149/1000 we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntu, objętego księgą wieczystą KW nr ZG1E/00052232/0 (działka ewidencyjna nr 338/23 o powierzchni 348 m² obręb nr 19 m. Zielona Góra) .
- Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzono księgę wieczystą KW nr ZG1E/00103056/5 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- Właścicielem nieruchomości lokalowej jest Sebastian Tadeusz Pops.

1.2 Zakres wyceny

- Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności wyżej określonej nieruchomości to jest lokalu mieszkalnego nr 3 wraz z udziałem 149/1000 we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntów.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, stanowiącej lokal mieszkalny nr 3 znajdujący się w budynku, położonym w Zielonej Górze przy ul. Kupieckiej nr 6.

Wyliczona wartość prawa własności nieruchomości lokalowej 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 08 października 2024 roku, w sprawie wyceny nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 3, położonej w Zielonej Górze przy ul. Kupieckiej nr 6. (sygn. akt Km **823/24**).

□ Podstawy materialno – prawne:

- ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1145 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 2024 r. poz. 1061),
- ▶ 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.1984),
- ▶ ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz.1048 ze zm.),
- ▶ 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 Rzecznawców 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 ksiąg wieczystych,
- ▶ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia i miasta Zielonej Góry, uchwalony uchwałą nr LXIV/792/10 Rady Miasta w Zielonej Górze z dnia 30 marca 2010 r.
- ▶ ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych stanowiących lokale mieszkalne, położonych na terenie miasta Zielona Góra, w szczególności w obrębach śródmieścia,
- ▶ szkic lokalu w celu wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu,
- ▶ ustalenia z wizji lokalnej.
- ▶ strony internetowe: GUS, Polska w liczbach, Google Maps, Geoportal, inne.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- ❑ Data sporządzenia operatu szacunkowego – **7 marzec 2025 r.**
- ❑ Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień – **4 marzec 2025 r.**
- ❑ Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień – **4 marzec 2025 r.**
- ❑ Wizję terenową przeprowadzono w dniu – **4 marca 2025 r.**

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

▶ **Lokalizacja**

- lokal mieszkalny nr 3 usytuowany w budynku położonym w Zielonej Górze przy ul. Kupieckiej nr 6, na działce ewidencyjnej nr 338/23 o powierzchni 348 m², obręb nr 19 m. Zielona Góra.
- w skład nieruchomości wchodzi:
 - ✓ lokal nr 6 o powierzchni użytkowej – 56,0 m² położony na I kondygnacji, w oficynie budynku
 - lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju.
 - ✓ udział w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntów, który wynosi 149/1000.

► **Właściciel nieruchomości**

- ✓ grunty oznaczone działką nr 338/23 i budynek mieszkalny stanowią współwłasność Gminy Zielona Góra i osób fizycznych (właścicieli lokali).
- ✓ lokal mieszkalny stanowi własność – Sebastiana Tadeusza Pops.

► **Księga wieczysta**

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzono księgę wieczystą KW nr ZG1E/00067595/0, która jest prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej z dnia 07-03-2025 r.

- ✓ dział I - oznaczenie nieruchomości - lokal
położenie m. Zielona Góra, *ulica* – Kupiecka 6/3.
przeznaczenie lokalu - lokal mieszkalny
opis lokalu – pokój -2, kuchnia -1, łazienka -1, przedpokój -1
kondygnacja - 1
pole powierzchni lokalu - 56 m²
spis praw związanych z własnością;
udział związany z własnością lokalu - 149/1000
- ✓ dział II - własność
właściciel - Sebastian Tadeusz Pops
- ✓ dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia:
 - ograniczone prawo rzeczowe – służebność osobista mieszkania na rzecz Jadwigi Pops (zmarła 06.06.20213 r.)
 - wszczęcie egzekucji – Km 823/24
 - roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
- ✓ dział IV - hipoteka:
 - wpisy 12 hipotek – zgodnie z odpisem elektronicznym w księdze wieczystej.

☒ *księga wieczysta w załączniku.*

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

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

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

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

Samo miasto liczy ok. 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.

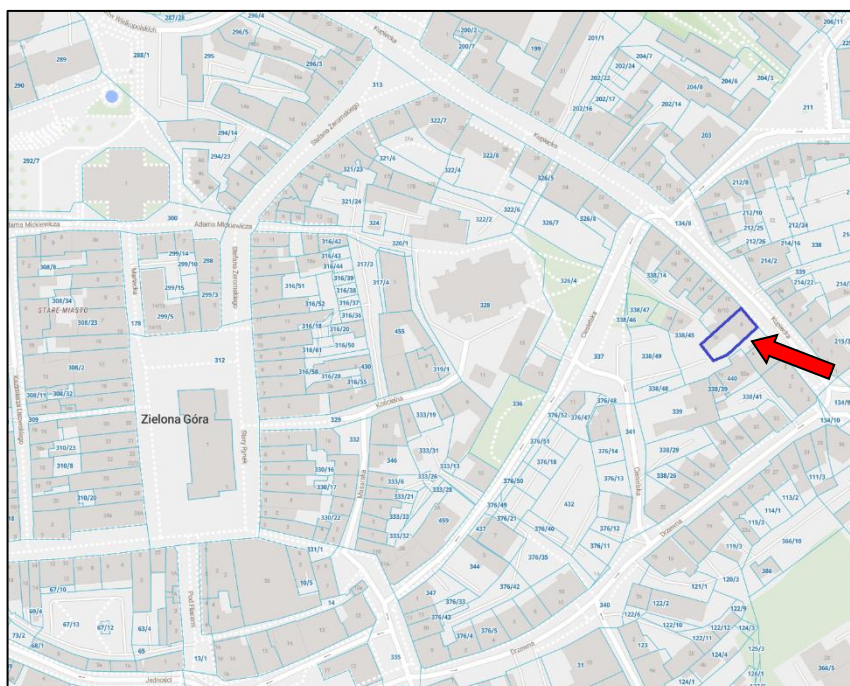


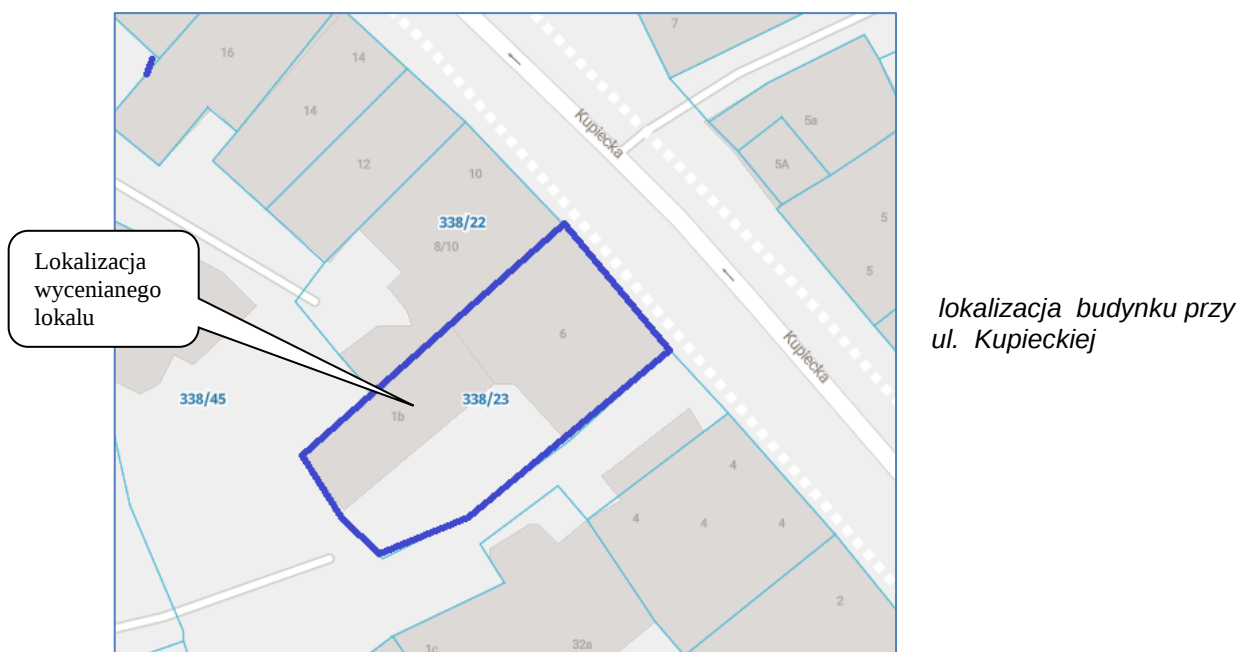
mapa Zielonej Góry przed połączeniem i o połączeniu

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 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 centrum strefy śródmiejskiej miasta Zielona Góra, w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kupieckiej.

Fragment mapy Zielonej Góry





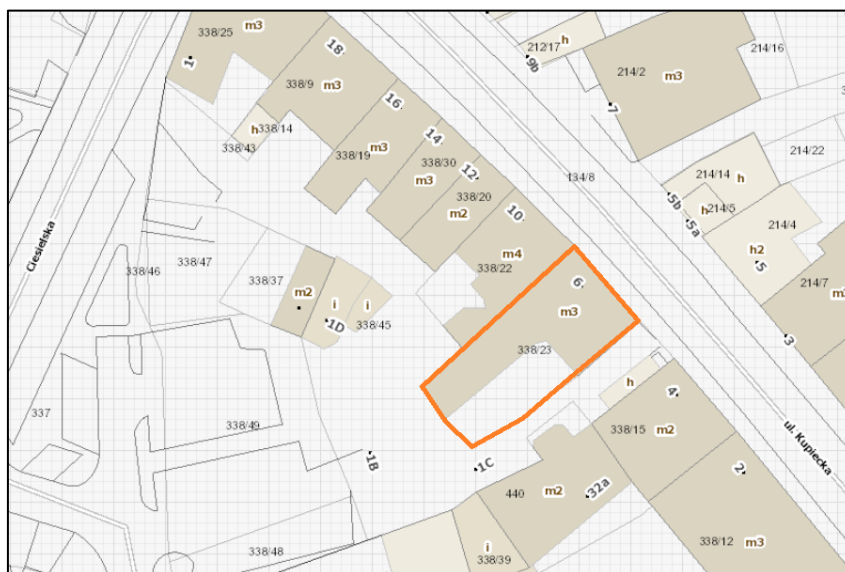
- ▶ *Zielona Góra sprawia wrażenie miasta zabytkowego, co może wynikać z faktu rozległego obszaru śródmieścia, od ulicy Kożuchowskiej po Dworcową i od Wrocławskiej po Batorego. Rozplanowanie starego miasta, zachowane bez istotnych zmian od XIII wieku, oparte jest na wytyczeniu rynku na planie prostokąta (60 x 160 metrów). Rynek, z którego wychodziło sześć uliczek, zabudowywano domami mieszkalnymi w przeciągu kolejnych wieków. Handel prowadzony na rynku nadał jego częściom nazwy: mięsny, mączny, Iniany i zbożowy. Po przebicju trzeciej bramy wytyczono rynek garncarski (obecnie Plac Pocztowy) oraz plac targowy nazywany od XVII wieku Placem Drzewnym [obecnie ul. Drzewna]. W XIX wieku przebito mur miejski wytyczając obecną ulicę Pod Filarami. Wtedy też na terenie pocmentarnym powstał ostatni rynek, zwany nowym (dzisiejszy Plac Słowiański). Rynek zielonogórski zdominowany jest zabudową mieszkalną - głównie kamienicami z XIX wieku. Ich wystrój zewnętrzny bogaty w detale architektoniczne i dekoracje pozwoli wyróżnić różne style architektoniczne od eklektycznego, modernistycznego po neorenesansowy. Obecnie kamienice wokół rynku pełnią funkcję handlowo - usługową i mieszkalną. Część ulicy Kupieckiej należy do ścisłego centrum miasta i stanowi obecnie deptak miasta.*
- ▶ Wyceniana nieruchomość położona jest przy odcinku ul. Kupieckiej nie stanowiącej strefę deptaka. W bliskim sąsiedztwie skrzyżowania ulic Kupieckiej i Ciesielskiej z jednej strony i skrzyżowania Kupieckiej i ul. Drzewnej z drugiej strony.
- ▶ Bezpośrednie sąsiedztwo to budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (jeszcze inne takie kamienice w zabudowie zwartej) oraz obiekty handlowo - usługowe. Sąsiednie kamienice to w większości budynki, w których na parterze zlokalizowane są lokale użytkowe, a wyżej lokale mieszkalne. W bliskiej odległości znajduje się starówka miejska, ratusz, filharmonia oraz obiekty użyteczności publicznej.



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

5.3 Stan techniczno - użytkowy

- Budynek posadowiony jest na działce nr 338/23 o powierzchni 348 m². Jest to budynek wielorodzinny, 2 – kondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, 1 – klatkowy, podpiwniczony. W budynku znajduje się 6 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy. Obiekt przy ul. Kupieckiej składa się z budynku głównego i oficyny.



► Opis budynku mieszkalnego

<u>dane ogólne:</u> - liczba kondygnacji – 3 (w tym poddasze mieszkalne) - liczba klatek - 1 klatka, do lokalu użytkowego odrębne wejście z zewnątrz budynku, do lokali mieszkalnych dostęp zarówno od ul. Kupieckiej jak i od ul. Ciesielskiej - liczba lokali w budynku - 8 - podpiwniczenie - całkowite - rok budowy - <i>poł. XIX wiek</i> <u>program użytkowy:</u> budynek zawiera lokale mieszkalne i lokale użytkowe.	<u>charakterystyka techniczna:</u> - fundamenty <i>nie badano</i>, - ściany zewnętrzne z cegły pełnej, - stropy konstrukcji drewnianej belkowe, - dach konstrukcji drewnianej, kryty dachówką - klatka schodowa drewniana - obróbki blacharskie kompletne - posadzki betonowe, podłogi drewniane, panele podłogowe, płytki ceramiczne itp. - stolarka okienna drewniana i pcv, - stolarka drzwiowa typowa drewniana - instalacje E / W / K / G / T / <u>stan techniczny:</u> stan techniczny obiektu mierny.
---	--

► Opis wycenianego lokalu nr 3

<u>dane ogólne:</u> - pow. użytkowa – 56,0 m² - wysokość pomieszczeń – 2,45 m - kondygnacja - 1 (oficyna budynku mieszkalnego) <u>program użytkowy:</u> ⇒ Lokal mieszkalny składał się z nast. pomieszczeń: - 2 pokoje - kuchni - przedpokój - łazienka z wc Lokal nie jest zamieszkały	<u>charakterystyka techniczna lokalu:</u> ▪ podłogi: płytki ceramiczne, panele podłogowe, wykładzina pcv, ▪ ściany: tynki gipsowe + malowanie, częściowo płytki ceramiczne, ▪ sufity - z płyt gipsowo – kartonowych i kasetony styropianowe, ▪ stolarka okienna drewniana, ▪ stolarka drzwiowa typowa, ▪ instalacje: E / W / K / G – odłączona / C.O i piece ceramiczne, <u>stan techniczny i standard lokalu:</u> • stan techniczny lokalu - mierny, • standard lokalu - poniżej przeciętny lokal do remontu • funkcjonalność - przeciętna, pomieszczenia przechodnie.
--	---

➤ Dokumentacja fotograficzna budynku i lokalu zawarta w załączniku nr 1

➤ Rzut lokalu – załącznik nr 2

5.4 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

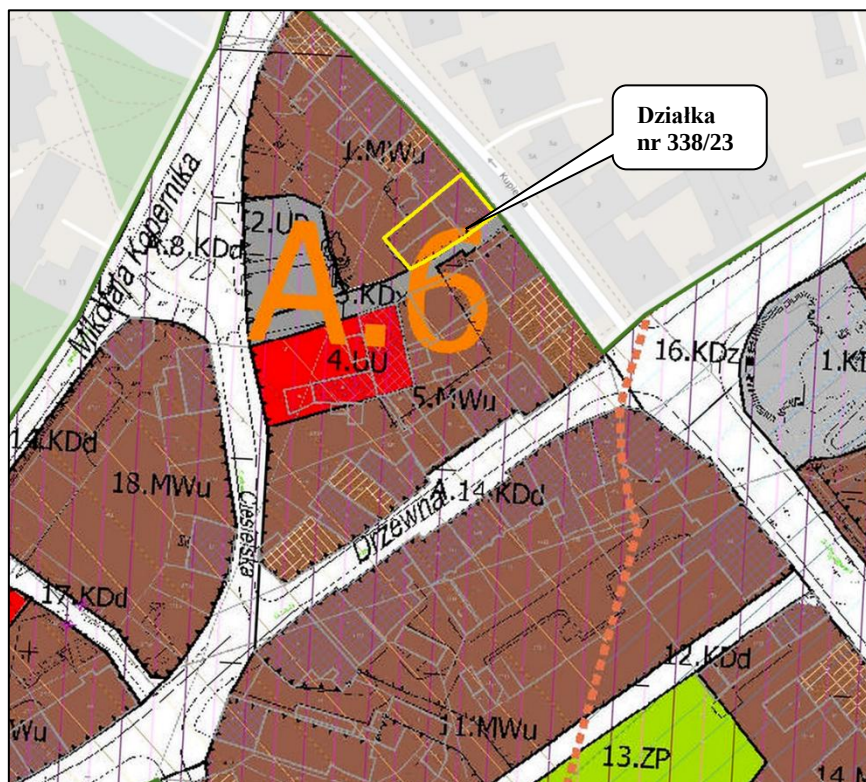
- ▶ Teren, na którym położony jest budynek mieszkalny uzbrojony jest w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne i gazowe.
- ▶ Dostęp komunikacyjny do budynku dobry. Ulica Kupiecka w tej części gdzie położony jest budynek nie jest strefą deptaka. Budynek przylega bezpośrednio do ulicy Kupieckiej (na tym odcinku droga jednokierunkowa), ulicy utwardzonej z urządzonymi chodnikami dla pieszych oraz stanowiskami parkingu dla samochodów osobowych. Do budynku możliwy jest dostęp również od strony parkingu przy ul. Ciesielskiej.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Zielonej Górze – Śródmieście zatwierdzonym uchwałą nr LXIV/792/10 Rady Miasta Zielona Góra z 30 marca 2010 roku (Dz. Urzęd. Woj. Lubuskiego Nr 49, poz. 702 z 8 czerwca 2010 r.) z późn. zm. grunty, na których znajduje się przedmiotowy budynek położone są w terenie oznaczonym symbolem:

MWu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Budynek położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.



fragment graficzny planu

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1 Rodzaj rynku

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny.
Analizą objęto rynek nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych.

7.2 Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres przeszło 2 lat
(od stycznia 2023 roku do grudnia 2024 roku).

7.3 Obszar rynku

Analizą objęto rynek nieruchomości stanowiący lokale mieszkalne położone w kamienicach, w strefie śródmiejskiej miasta Zielona Góra, ze szczególnym uwzględnieniem obrębów nr 17, 18,19,30 i 31 miasta Zielonej Góry.

7.4 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.

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.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

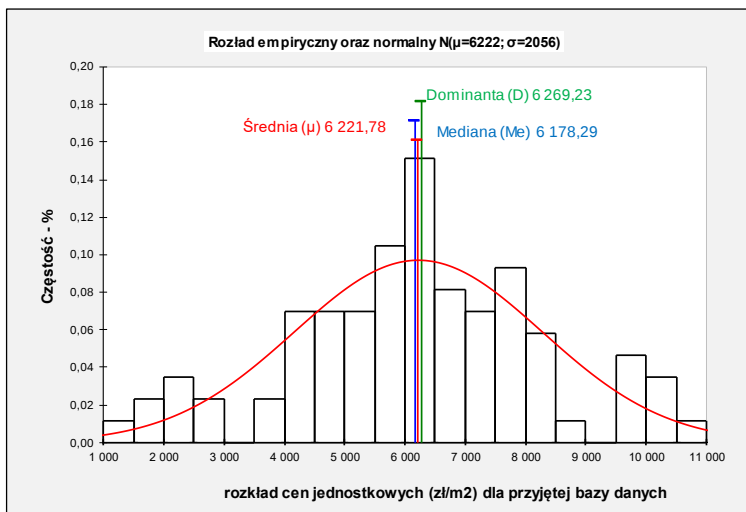
- ✓ przeanalizowano ponad 350 transakcji (354 transakcji do obliczenia trendu), następnie ograniczono transakcje do 87 dotyczące tylko lokali mieszkalnych, położonych w przedwojennych kamienicach, w strefie śródmiejskiej miasta,
- ✓ przedmiotem transakcji było prawo własności do lokalu mieszkalnego,
- ✓ przeanalizowano transakcje lokali położonych w budynkach wielorodzinnych na terenie strefy śródmiejskiej miasta (obręb nr 17, 18, 19 i 31 miasta Zielonej Góry)
- ✓ akty notarialne dotyczyły transakcji sprzedaży lokali przede wszystkim w kamienicach i w małych domach mieszkalny o kilku lokalach,
- ✓ wszystkie transakcje to lokale sprzedane na wolnym rynku, tylko niewielki procent to umowy darowizny i zamiany,
- ✓ ceny transakcyjne lokali mieszkalnych wahały się w przedziale :
 - ceny za nieruchomość : od 20.000,00 zł do 850.000,00 zł, dominowały ceny w przedziale 200.000,00 zł do 400.000,00 zł
 - ceny jednostkowe: od ok. 1.500,00 zł do ok. 11.000,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,

- rozkładu cen jednostkowych transakcyjnych [zł/m²]

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	6 221,78
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	434,61
4.	Przedział średniej	5 787,17 6 656,39
5.	Typowy przedział zmienności	4 165,42 8 278,14
6.	Mediana (Me)	6 178,29
7.	Dominanta (D)	6 269,23
8.	Odczylenie standardowe (σ)	2 056,36
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	33,1%
10.	Kurtkoza	0,069
11.	Wartość minimalna	1 455,03
12.	Wartość maksymalna	10 992,91

opis histogramu:

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

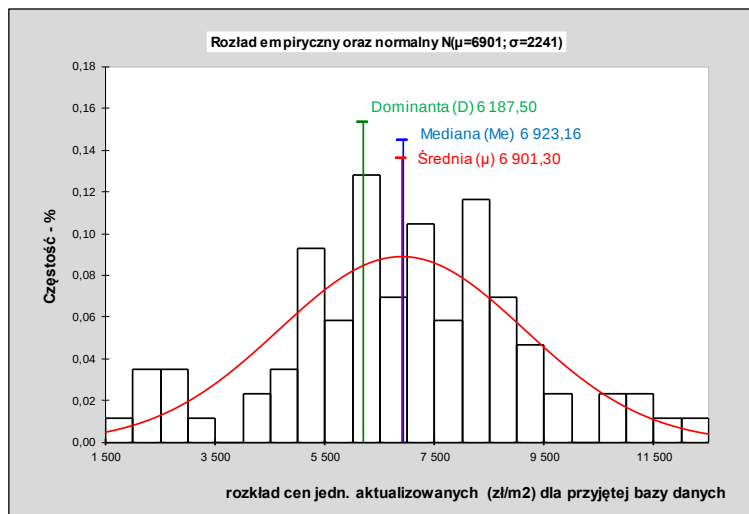


Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

- ✓ cena średnia – 6.221,78 zł/m²
- ✓ mediana - 6.178,29 zł/m²
- ✓ dominanta - 6.269,23 zł/m²

- rozkładu cen jednostkowych zaktualizowanych (na 01.01.2025 r.) [zł/m²]opis histogramu: **rozkład cen jedn. aktualizowanych (zł/m²) dla przyjętej bazy danych**

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	6 901,30
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	473,53
4.	Przedział średniej	6 427,77 7 374,83
5.	Typowy przedział zmienności	4 660,76 9 141,83
6.	Mediana (Me)	6 923,16
7.	Dominanta (D)	6 187,50
8.	Odchylenie standardowe (σ)	2 240,54
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	32,5%
10.	Kurtოza	0,107
11.	Wartość minimalna	1 623,08
12.	Wartość maksymalna	12 153,10



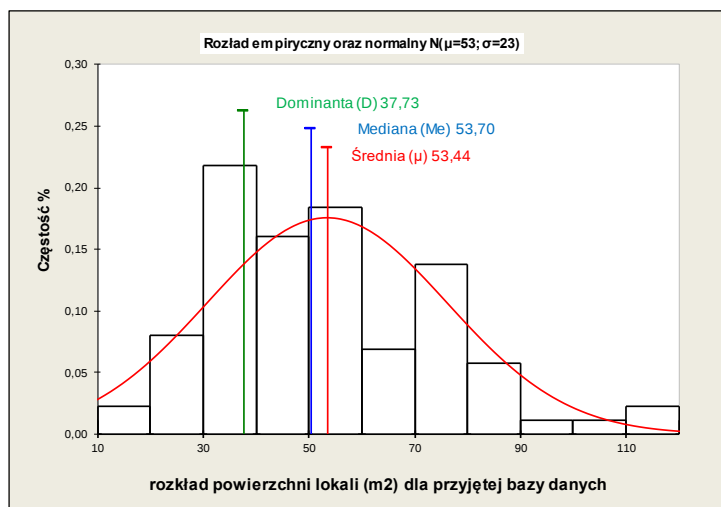
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

- ✓ cena średnia – **6.901,30 zł/m²**
- ✓ mediana - **6.923,16 zł/m²**

- ✓ ceny maksymalne dotyczyły nieruchomości lokalowych o wysokim standardzie wykończenia i położone w dobrej lokalizacji ,
- ✓ przedmiotem obrotu były lokale o zróżnicowanej powierzchni od ok. 8 m² do ok. 1205 m²; największy udział miały lokale o powierzchniach 30 ÷ 60 m², ok. 56 % wszystkich transakcji, są to najczęściej mieszkania dwu lub trzypokojowe,

- rozkładu powierzchni lokali [m²]opis histogramu: **rozkład powierzchni lokali (m²) dla przyjętej bazy danych**

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	53,44
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	5
4.	Przedział średniej	48,66 58,21
5.	Typowy przedział zmienności	30,72 76,15
6.	Mediana (Me)	50,47
7.	Dominanta (D)	37,73
8.	Odchylenie standardowe (σ)	22,71
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	42,5%
10.	Kurtოza	0,397
11.	Wartość minimalna	8
12.	Wartość maksymalna	120

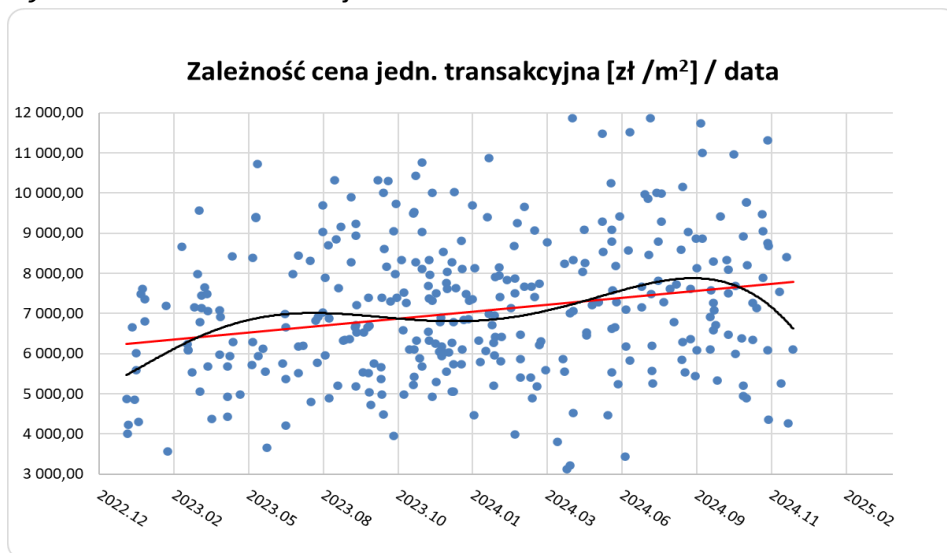


Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	10

Analiza trendu cen.

analizie poddano transakcje lokalami mieszkalnymi (prawem własności) w latach 01.2023 – 12.2024 na terenie obrębów 17, 18, 19 i 31 m. Zielonej Góry

wykres I – 345 transakcji

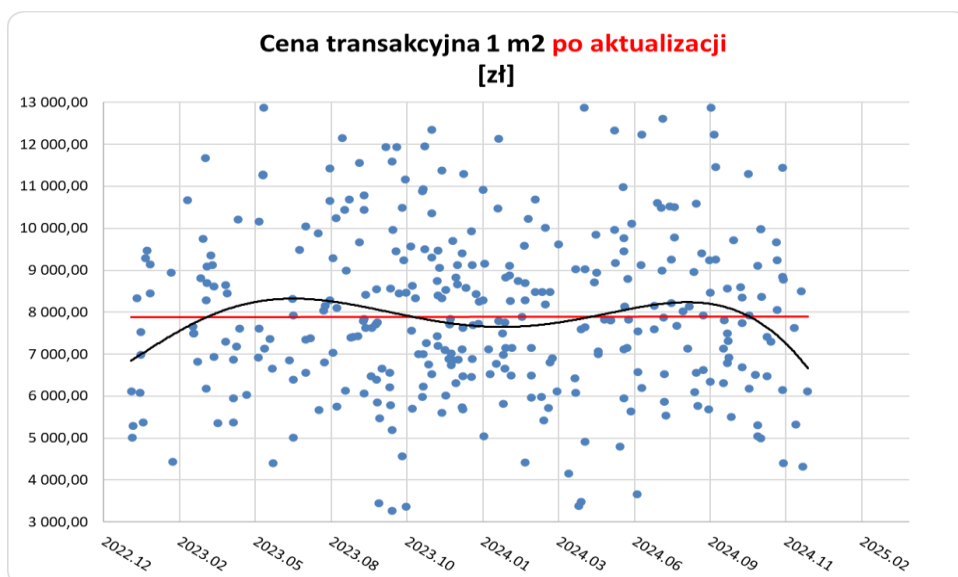


Linia czerwona - trend liniowy
Linia czarna - trend wielomianowy
Punkt niebieski - zaistniała transakcja

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

Współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami jednostkowymi jest na poziomie + 0,31. Obliczono trend w wysokości 1,05 % na /m-c. Ceny maksymalne transakcji aktualizowano trendem 0,52 %/m-c.

wykres II - ceny jedn. 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.

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

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

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

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

Miarę porównywalności stanowi liczba cech (atrybutów) różniących nieruchomości podobne, z nieruchomością wycenianą, a także poziom tych różnic. Im mniejsza jest liczba cech i niższy poziom różnic, tym uzyskana zostanie większa poprawność wyceny. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej i metodę analizy statystycznej rynku.

- 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.

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

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

gdzie:

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

• **Określenie wielkości współczynników korygujących:**

1. Zakres współczynników korygujących:

$$< U_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} : U_{\min} = C_{\max} / C_{\text{śr}} >$$
2. Zakresy poszczególnych (i-tych) współczynników korygujących:

$$< u_{i \max} = W_i \times U_{\max} : u_{i \min} = W_i \times U_{\min} >$$
3. Wielkości średnie współczynników korygujących:

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

$u_{i \text{śr}}$ – 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 $O_{i \min} - O_{i \max}$.
4. Określenie jednostkowej wielkości korekty współczynników korygujących:

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

$$2/ O_{i W} > O_{i \text{śr}} \quad u_{i \text{jedn.}} = (u_{i \max} - u_{i \text{śr}}) / (O_{i \max} - O_{i \text{śr}})$$
5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :

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

$$u_i = u_{i \text{śr}} + K_i$$

oznaczenia:

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

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

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

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

$O_{i W}$ - 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 WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Atrybuty i ich gradacja

Analizie poddano kilkadziesiąt (28) transakcji prawa własności do lokalu mieszkalnego i na tej podstawie określono i zweryfikowano atrybuty oraz określono wpływy poszczególnych cech na ceny jednostkowe nieruchomości.

- 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 (lepsz jakościowo cecha oznacza większą wartość). Okazały się statystycznie ważne tzn. wiarygodnie wpływają na ceny jednostkowe nieruchomości.

Analiza równania regresji (reprezentującego bazę 28 transakcji porównawczych) poniżej w formie tablicowej.

792,13	414,45	1 094,27	879,048	11,60	-1 661,07
300,87	209,52	215,45	253,035	5,22	849,36
0,90	463,80	-	-	-	-
39,96	22	-	-	-	-
42 983 352	4 732 402	-	-	-	-

- 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	-0,442	0,442	12,8%	2,22	14,4%	15%
L-S	0,762	0,762	22,1%	3,47	22,6%	20%
ST-U	0,806	0,806	23,3%	5,08	33,0%	30%
KOND	0,692	0,692	20,0%	1,98	12,9%	15%
ATR	0,751	0,751	21,7%	2,63	17,1%	20%
	-	3,4530	99,9%	15,38	100,0%	100%

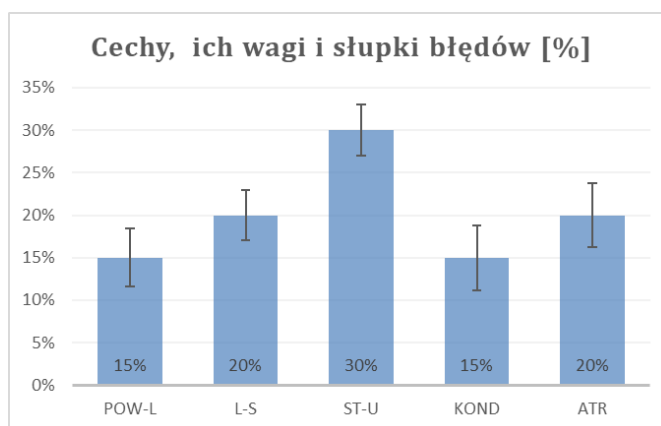
- Podane wielkości wag wynikają z uśrednienia i zaokrąglenia do 5% obliczeń dokonanych dwoma wyżej podanymi sposobami.

ATRYBUTY:**wagi**

- ✓ powierzchnia użytkowa lokalu - **POW. użyt.** - **15%**
- ✓ lokalizacja i sąsiedztwo - **L+S** - **20 %**
- ✓ stan techniczno - użytkowy - **S.T-U** - **30 %**
- ✓ kondygnacja - **KOND.-** **15 %**
- ✓ atrakcyjność rynkowa - **ATR** - **20 %**

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

- Współczynnik R2 dla całej analizowanej bazy transakcji porównawczych wynosi 0,90.
- Słupki błędów (czarne zakresy na wykresie) są dla cech wyraźnie mniejsze od obliczonych wag
- Graficzna interpretacja wag oraz ich błędów na wykresie obok.



- Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
1	Powierzchnia lokalu		15 %
		Przyjęto rzeczywistą powierzchnię lokalu [m ²]	
2	Lokalizacja i sąsiedztwo	Atrybut uwzględniający przede wszystkim położenie w strefie śródmiejskiej miasta, ale 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

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
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,		30 %
	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.		15 %
	1 – niekorzystne 2 – przeciętne 3 – dobre		1 ÷ 3
5	Atrakcyjność rynkowa Uwzględnia wszystkie te czynniki, które nie zostały ujęte w w/w atrybutach, np. przynależność pomieszczeń gospodarczych, wielkość przynależnej działki gruntowej, modę, popyt na lokale itp.		20 %
	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.

(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	obręb miasta Zielonej Góry	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/m ²]	POW-LOK. [m ²]	Cena jedn.-A [zł/m ²]
1	04.01.2024	Kupiecka	19	400 000,00	6 861,06	58,30	7 725,55
2	29.02.2024	Kupiecka	19	240 000,00	5 405,41	44,40	5 972,98
3	10.05.2024	Drzewna	19	580 000,00	6 458,80	89,80	7 001,34
4	06.06.2024	Stary Rynek	19	215 000,00	5 541,24	38,80	5 948,52
5	29.08.2024	Kupiecka	18	245 000,00	7 608,70	32,20	7 928,27
6	05.09.2024	Mariacka	19	275 000,00	6 084,07	45,20	6 339,60
7	27.09.2024	J. Kraszewskiego	31	470 000,00	5 340,91	88,00	5 509,15
8	16.10.2024	Jedności	19	370 000,00	5 996,76	61,70	6 185,66
9	25.10.2024	Gen. J. Dąbrowskiego	19	270 000,00	4 945,05	54,60	5 048,90
10	25.10.2024	Gen. J. Dąbrowskiego	19	199 000,00	5 195,82	38,30	5 048,90
11	28.10.2024	F. Chopina	18	232 000,00	4 889,36	47,45	4 992,04
12	04.11.2024	Pl. Powst. Wielkopolskich	19	169 500,00	6 348,31	26,70	6 481,62
13	21.11.2024	Al. Wojska Polskiego	19	339 000,00	4 357,33	77,80	4 403,08
14	04.12.2024	Jedności	19	370 000,00	5 263,16	70,30	5 318,42
15	12.12.2024	Gen. W. Sikorskiego	30	320 000,00	4 266,67	75,00	4 311,47
wartości średnie					5 637,51	56,57	5 881,03

- Cyfrowy opis wszystkich transakcji przedstawiono w tabeli nr 3.

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

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 sigma) $a - 3\delta_{st} < a < a + 3\delta_{st}$. 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 jakiegś transakcji ze względu na jej odstawanie od innych transakcji

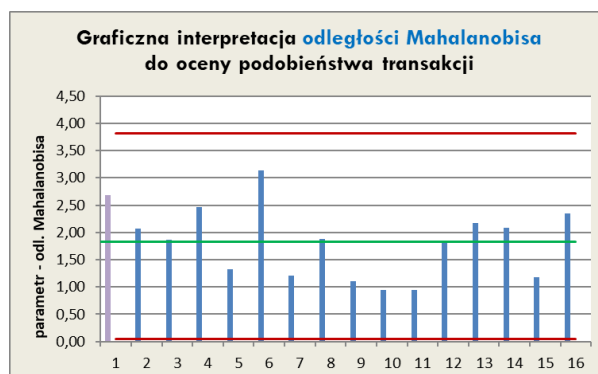


tabela nr 3		Opis atrybutów w postaci cyfrowej								
L.p.	Data	ulica	obręb miasta	Cena jed.-A	POW-L	L-S	ST-U	KOND	ATR	
	[dd-mm-rrr]			[zł/m ²]	[m2]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	
1	04.01.2024	Kupiecka	19	7 725,55	58,30	3,0	2,5	3,0	3,0	
2	29.02.2024	Kupiecka	19	5 972,98	44,40	2,0	2,0	3,0	3,0	
3	10.05.2024	Drzewna	19	7 001,34	89,80	2,0	2,0	3,0	3,0	
4	06.06.2024	Stary Rynek	19	5 948,52	38,80	3,0	2,0	2,0	2,0	
5	29.08.2024	Kupiecka	18	7 928,27	32,20	3,0	3,0	3,0	3,0	
6	05.09.2024	Mariacka	19	6 339,60	45,20	3,0	2,0	2,0	3,0	
7	27.09.2024	J. Kraszewskiego	31	5 509,15	88,00	2,0	2,0	2,0	2,0	
8	16.10.2024	Jedności	19	6 185,66	61,70	2,0	2,0	2,0	3,0	
9	25.10.2024	Gen. J. Dąbrowskiego	19	5 048,90	54,60	2,0	2,0	2,0	2,0	
10	25.10.2024	Gen. J. Dąbrowskiego	19	5 048,90	38,30	2,0	2,0	2,0	2,5	
11	28.10.2024	F. Chopina	18	4 992,04	47,45	2,0	2,0	1,0	2,0	
12	04.11.2024	Pl. Powst. Wielkopolskich	19	6 481,62	26,70	2,5	2,5	2,0	3,0	
13	21.11.2024	Al. Wojska Polskiego	19	4 403,08	77,80	1,5	2,0	1,0	2,0	
14	04.12.2024	Jedności	19	5 318,42	70,30	2,0	2,0	2,0	2,0	
15	12.12.2024	Gen. W. Sikorskiego	30	4 311,47	75,00	1,5	1,5	1,0	2,0	
	R2 = 0,97	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji		4 311,47	26,70	1,5	1,5	1,0	2,0	
	5 881,03			56,57	2,23	2,10	2,07	2,50		
	7 928,27			89,80	3,0	3,0	3,0	3,0		
	średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)			5 881,03	56,57	2,23	2,10	2,07	2,50	
	parametry w polach zacieniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń									
	R2 = 0,9	waga atrybutu [%]				15%	20%	30%	15%	20%
"s" to stymulanta / "d" to destymulanta				s	s	s	s	s		
		obiekt wyceniany				56,00	2,0	1,0	1,5	2,0

► Opis nieruchomości:

Lokal mieszkalny o cenie jednostkowej C_{min}

Zielona Góra ul. Gen. Sikorskiego.

Data transakcji – 12.12.2024 / cena transakcyjna – 320.000,00 zł, Cj/CjA – 4.266,67 / 4.311,47 zł/m²
Powierzchnia lokalu 75,00 m²

Lokal położony na 2 kondygnacji w budynku 3 kondyg., mieszkanie szczytowe.

stan techniczny - użytkowy lokalu zadowalający, standard przeciętny.

Lokalizacja – skraj strefy śródmiejskiej, sąsiedztwo – zabudowa mieszkaniowa, podobne Kamienice, wąska ul. Gen. Sikorskiego,

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

Nieruchomość o cenie jednostkowej C_{max}

Zielona Góra ul. Kupiecka.

Data transakcji – 29.08.2024 / cena transakcyjna – 245.000,00 zł, Cj/CjA – 7.608,70 / 7.928,27 zł/m².
Powierzchnia lokalu 32,20 m²

Lokal położony na 1 kondygnacji, mieszkanie środkowe.

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

Lokalizacja – strefa deptaka, sąsiedztwo – zabudowa mieszkalno – usługowo – handlowa deptak.

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

9.3 Obliczenia ogólne

- 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} =	4 311,47	zł/m ²
C_{śr} =	5 881,03	zł/m ²
C_{max} =	7 928,27	zł/m ²
C_{max} - C_{min} =	3 616,80	zł/m ²
środek rozstępu =	6 119,87	zł/m ²
K - poł-średniej	0,434	zamiast 0,5

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

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

Wielkości współczynników K_{i śr} podano w tab. nr 5 / ostatnia kolumna.

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

Określenie wielkości współczynników korygujących:

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 4.311,47 / 5.881,03 = 0,733$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 7.928,27 / 5.881,03 = 1,348$$

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 K _{iśr}
				Min	Max	Min	Śr.*	Max	
1	POW-L	15%	[m2]	0,109	0,202	0,109	0,149	0,202	0,434
2	L-S	20%	1 ÷ 3	0,147	0,270	0,147	0,200	0,270	0,434
3	ST-U	30%	1 ÷ 3	0,220	0,404	0,220	0,300	0,404	0,434
4	KOND	15%	1 ÷ 3	0,110	0,202	0,110	0,150	0,202	0,434
5	ATR	20%	1 ÷ 3	0,147	0,270	0,147	0,200	0,270	0,434
razem		100%	-	0,733	1,348	0,733	0,999	1,348	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Opis i wycena nieruchomości wycenianej.**POW użyt. lok.** - 56,00 m²**L+S** - 2,0 w skali 1÷3

Lokalizacja przy ul. Kupieckiej, na tym odcinku droga jednokierunkowa, sąsiedztwo podobnych kamienic w zabudowie zwartej w strefie śródmiejskiej miasta,

S.T-U - 1,0 w skali 1÷3

Lokal o stanie technicznym miernym, standard poniżej przeciętny, lokal do kapitalnego remontu.

Kondyg. - 1,5 w skali 1÷3

Lokal położony na 1 kondygnacji w oficynie budynku.

ATR - 2,0 w skali 1÷3**Obliczenia szczegółowe**

tabela nr 6

Atrybuty	Opis atrybutów		Opis nieruchomości		Różnica atrybutów W - Śr	Współ. pot. 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			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	26,70	89,80	56,00	56,57	-0,6	0,473	0,109	0,149	0,202	s	1	0,019	-0,001	0,148
L-S	1,5	3,0	2,0	2,23	-0,23	0,487	0,147	0,200	0,270	s	1	0,315	-0,017	0,183
ST-U	1,5	3,0	1,0	2,10	-1,10	0,400	0,220	0,300	0,404	s	1	1,833	-0,147	0,153
KOND	1,0	3,0	1,5	2,07	-0,57	0,535	0,110	0,150	0,202	s	1	0,533	-0,021	0,129
ATR	2,0	3,0	2,0	2,50	-0,50	0,500	0,147	0,200	0,270	s	1	1,000	-0,053	0,147
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji							razem	0,733	0,999	1,348	s-sy mulanta d-destymulanta 1 to [Min+Śr] 2 to [Śr+Max]	razem	-0,239	0,760

** 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:

$$0,760 \times 5.881,03 \text{ zł/m}^2 = 4.469,58 \text{ zł/m}^2$$

☒ Zatem wartość nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

$$56,00 \text{ m}^2 \times 4.469,58 \text{ zł/m}^2 = 250.296,48 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

250.000,00 zł

Słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych.

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej w wysokości 4.469,58 zł/m² mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ -przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta kształtuje się znacznie poniżej poziomu ceny średniej nieruchomości porównawczych ($C_{\text{średnia}} - 5.881,03 \text{ zł/m}^2$).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczno – użytkowy budynku i lokalu, powierzchnię lokalu i powierzchnię poddasza, oraz szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową.
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji, charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami jak baza kilkudziesięciu transakcji z 2024 służąca do analizy rynku lokalnego.
Wszystkie 15 transakcji spełnia wymogi kryterium statystycznego – reguła 3 δ oraz brak jest podstaw do uznania którejś z transakcji za odstającą – kontrolnie zmierzono „odległość Mahalanobisa”.
- W trakcie procesu wyceny nieruchomości porównawcze zostały skorygowane dodatnim trendem – wyliczonym w trakcie przeprowadzonej analizy rynku.
- 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 orzecznictwem.

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 przy Sadzie Rejonowym w Zielonej Górze, 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.*
- ♦ *Wyliczona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.*
- ♦ *Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.*

Zielona Góra, marzec 2025 rok

12. ZAŁĄCZNIKI

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