

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej nieruchomości lokalowej
stanowiącej lokal mieszkalny nr 2. Lokal usytuowany jest w budynku,
położonym w **Zielonej Górze** przy **ul. Strumykowej nr 26C**.

Sygn. akt **Km 1902/21**

Rzeczoznawca majątkowy :



Zielona Góra - grudzień 2023 rok

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	str. 3
2. CEL OPRACOWANIA	str. 3
3. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY	str. 4
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	str. 5
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 5
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	str. 12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 13
8. SPOSÓB WYCENY	str. 17
9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	str. 20
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY	str. 29
11. KLAUZULE	str. 30
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 30

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 2, usytuowana w wielorodzinnym budynku mieszkalnym, położonym w Zielonej Górze przy ul. Strumykowa 26C, na Osiedlu Zdrojowym.
- Powierzchnia lokalu wynosi 49,7 m², do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze – piwnica o powierzchni 3,1 m². Łączna powierzchnia wynosi 52,8 m²
- Lokal położony jest na I kondygnacji, a pomieszczenie gospodarcze w piwnicy.
- Lokal posiada udział wynoszący 146/10000 we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntu, objętego księgą wieczystą KW nr ZG1E/00083563/5 (obręb 6 m. Zielona Góra działki ewidencyjne nr 254/145 i 62/27 o łącznej powierzchni 3.610 m²) .
- Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzono księgę wieczystą KW nr ZG1E/00088946/9 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- Właścicielem nieruchomości lokalowej jest Tomasz Gozdek.

1.2 Zakres wyceny

- Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wyżej określonej nieruchomości to jest lokalu mieszkalnego nr 2 wraz z udziałem 146/10000 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 2 znajdujący się w budynku, położonym w Zielonej Górze przy ul. Strumykowej nr 26C.

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

3. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE WYCENY

□ Podstawa formalna:

- ▶ Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze z dnia 30 maja 2023 roku, w sprawie wyceny nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 2, położonej w Zielonej Górze przy ul. Strumykowej nr 26C (sygn. akt **Km 1902/21**).

□ 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 2022, poz. 1168 ze zm.),
- ▶ 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),
- ▶ 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 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263),

□ Podstawy metodologiczne:

- ▶ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń 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 Osiedla Zdrojowego w Zielonej Górze uchwalonego uchwałą nr XXI.437.2020 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 24 kwietnia 2020 roku (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2020 r. poz. 1273 z dnia 7 maja 2020 r.),
- ▶ ceny transakcyjne nieruchomości lokalowych stanowiących lokale mieszkalne znajdujących się na terenie obrębu nr 6,7 m . Zielona Góra, w tym Os. Zdrojowym,
- ▶ ustalenia z oględzin nieruchomości,
- ▶ szkic lokalu mieszkalnego,
- ▶ strony internetowe: GUS, Polska w liczbach, Google Maps, Geoportal, inne.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- ❑ Data sporządzenia operatu szacunkowego – **1 grudzień 2023 r.**
- ❑ Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień – **28 listopad 2023 r.**
- ❑ Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień – **29 listopada 2023 r.**
- ❑ Oględziny nieruchomości przeprowadzono w dniu – **28 listopada 2023 r.**

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

▶ **Lokalizacja**

- ✓ lokal mieszkalny nr 2 usytuowany jest w budynku położonym w Zielonej Górze przy ul. Strumykowej nr 26C, na Os. Zdrojowym.
- ✓ powierzchnia użytkowa lokalu – 49,7 m²
do lokalu przynależy piwnica o powierzchni 3,1 m²
- ✓ lokal położony jest na I kondygnacji (parter).

- ✓ lokal posiada udział w wysokości 146/10000 we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntów - działki ewidencyjne nr 254/145 i 62/27 o łącznej powierzchni 3.610 m².

► **Właściciel nieruchomości**

- ✓ grunty oznaczone działkami nr 254/145 i 62/27 stanowią współwłasność osób fizycznych (właścicieli lokali).

Na przedmiotowych działkach znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny o adresie Strumykowa nr 26A-D.

- ✓ budynki mieszkalne stanowią współwłasność osób fizycznych.
- ✓ lokal mieszkalny nr 2 w budynku Strumykowa nr 26A-D stanowi własność Tomasza Gozdek.

► **Księga wieczysta**

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzono księgę wieczystą KW nr ZG1E/00088946/9, która jest prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej z dnia 25-09-2023 r.

- ✓ dział I - oznaczenie nieruchomości - lokal
położenie m. Zielona Góra, *ulica* – Strumykowa 26C m 6.
przeznaczenie lokalu - lokal mieszkalny
opis lokalu - pokój z aneksem kuchennym, pokój, łazienka, przedpokój
komórka
pole powierzchni lokalu - 52,8 m²
w tym lokal 49,7 m² + komórka 3,1 m² (zgodnie ze szkicem lokalu)
spis praw związanych z własnością;
udział związany z własnością lokalu – 146/10000
- ✓ dział II - własność
właściciel – Tomasz Gozdek
- ✓ dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia:
- ostrzeżenie o egzekucji z nieruchomości
- ✓ dział IV - hipoteka:
- hipoteka umowna łączna w kwocie 95.055,00 zł na rzecz
DEUTSCHE BANK PBC S.A. ODDZIAŁ DB KREDYT GORZÓW WIELKOPOLSKI

☒ *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.

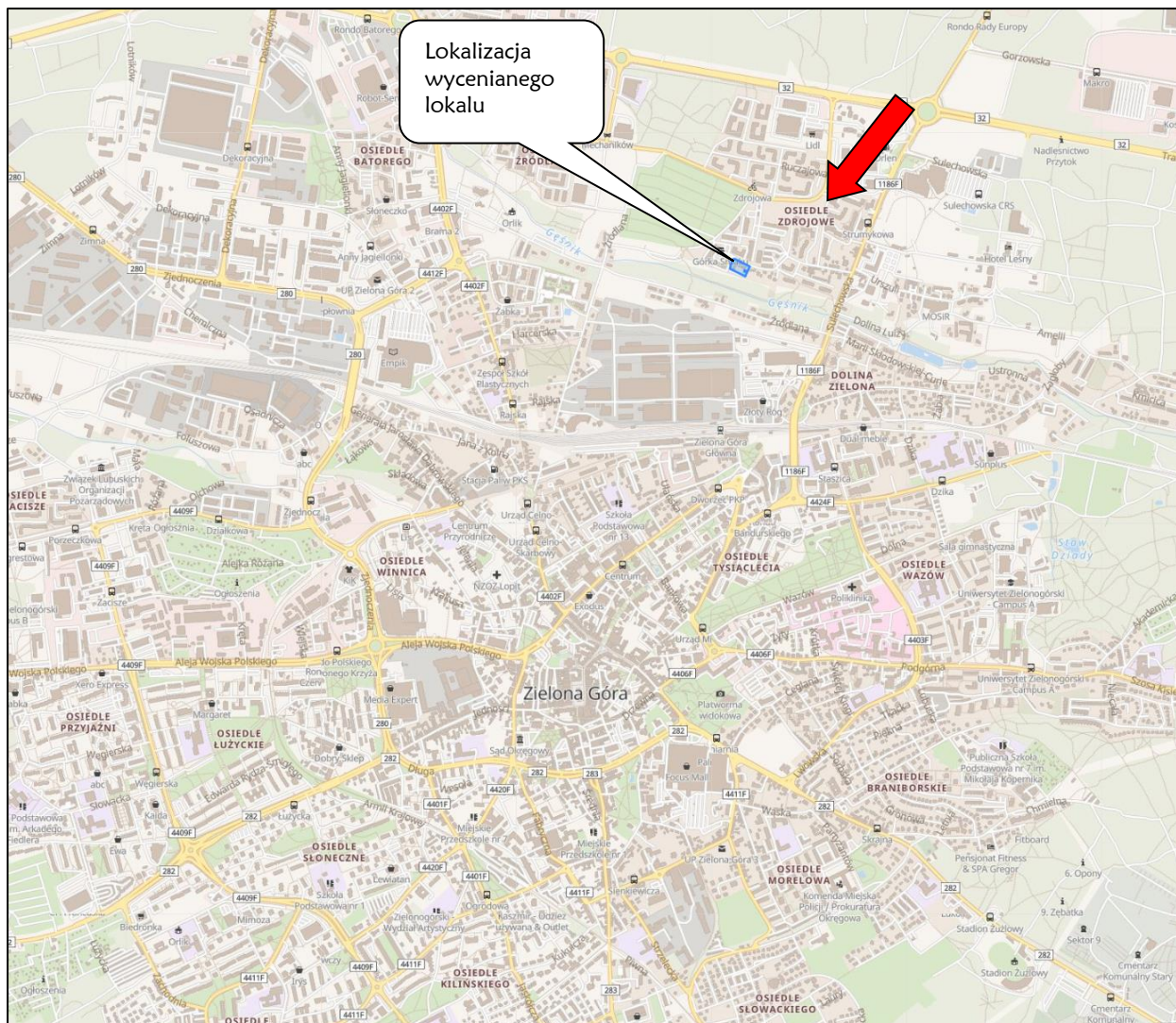


mapa Zielonej Góry przed połączeniem

mapa Zielonej Góry po połączeniu

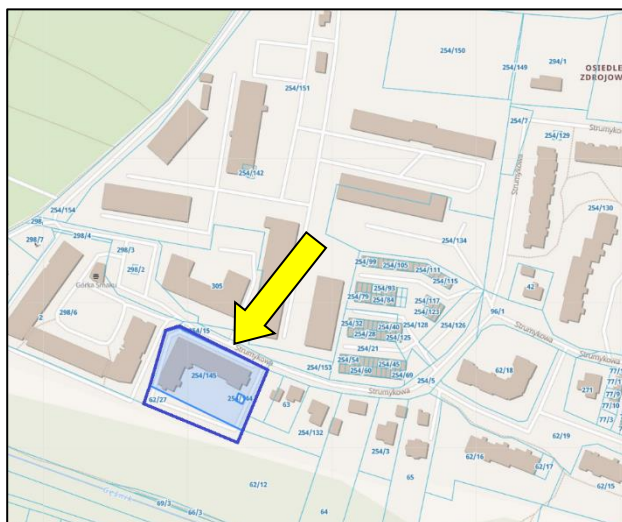
Zielona Góra w okresie ostatnich kilku lat jest dynamicznie rozwijającym się miastem. Boom inwestycyjno-budowlany, którego najwyższy wzrost przypadł na lata 2007-2008 i na lata 2020-2022 bezpośrednio przełożył się na dynamikę rozwoju rynku mieszkaniowego w Zielonej Górze. Choć największe zawirowania 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 zielonogórzan, a co za tym idzie przyciągające nowych inwestorów oraz mieszkańców. Zielona Góra udanie łączy pozytywne cechy dużych aglomeracji miejskich ze stosunkowo kameralnym charakterem niewielkiego, stutysięcznego miasta.

- Wyceniana nieruchomość położona jest w strefie pośredniej miasta Zielonej Góry, na terenie Osiedla Zdrojowego, przy ul. Strumykowej w bliskim sąsiedztwie ul. Sulechowskiej (ulica wylotowa z miasta).



fragment mapy Zielonej Góry - Os. Zdrojowe

fragment mapy Zielonej Góry
z zaznaczoną lokalizacją położenia
nieruchomości



- ▶ Budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal położony jest w budynku mieszkalnym, V - kondygnacyjnym, podpiwniczonym, 5- klatkowym. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (budynki mieszkalne do V kondygnacji), obiekty handlowo – usługowe oraz dolina Gęśnika.
- ▶ **Osiedle Zdrojowe** położone jest w północno – wschodniej części miasta, ok. 2 km od centrum. Położone jest w bliskim sąsiedztwie ul. Sulechowskiej jednej z głównych wylotowych ulic z miasta. Jest to bardzo dobrze zorganizowane osiedle blisko centrum miasta ze szkołą, przedszkolami, marketem, apteką, piekarnią oraz innymi punktami handlowymi i usługowymi. Niedaleko znajdują się też markety w tym Intermarche, Auchan i Leroy Merlyn. Osiedle dobrze skomunikowane z centrum, jak i z szybkim dostępem do obwodnicy. Jednocześnie okolica spokojna i zielona - niedaleko ogródki działkowe i tereny leśne.

Dostępność zieleni

Zielona Góra to miasto, którego niemal wszyscy mieszkańcy mają niedaleko do lasu. Tak jest także w przypadku Zdrojowego. Osiedle jest stosunkowo nowe, więc nasadzone tu między blokami drzewa i krzewy są niewielkie. Zdaniem mieszkańców skwery są zadbane, choć zawsze znajdzie się miejsce, które mogłoby być lepiej zagospodarowane. Pobliski las oddziela osiedle od os. Zastalowskiego. Niedaleko znajdują się też ogrody działkowe. Mieszkańcy liczą, że tak już pozostanie. Wierzą, że odcinek między osiedlami stanie się bardziej atrakcyjny, jeśli chodzi o zieleni (krzewy, kwiaty, śmietniki).

Infrastruktura

Na osiedle dojedziemy MZK liniami nr: 3, 4, 5, 30 oraz innymi autobusami, które jadą do Centrum Rekreacyjno-Sportowego, Chynowa, Zawady czy Krępy (np. 1, 44, 17). Wtedy trzeba wysiąść na ul. Sulechowskiej i pokonać kilkaset metrów pieszo. Na osiedlu jest przedszkole, brakuje szkoły podstawowej (Akademia Talentów między osiedlami stała się przedszkolem, ale po sąsiedzku, na osiedlu Zastalowskim jest SP-11 oraz na Chynowie - Zespół Szkół). Mieszkańcy nie mają problemów ze zrobieniem zakupów, bo są tu markety, sklepy, apteka, klinika Zdrojowa, salon meblowy. Stan dróg dobry. Jak na większości brakuje jedynie miejsc parkingowych.

Kultura, rekreacja,

Na osiedlu nie brakuje placów zabaw, spacerowych ścieżek. Po sąsiedzku znajduje się Centrum Rekreacyjno-Sportowe, w którym odbywa się wiele koncertów, imprez rekreacyjnych. Na terenie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji są korty, hale: tenisowa, lekkoatletyczna, akrobatyczna. Zimą jest lodowisko. W wolnym czasie można też pobiegać na stadionie, pójść do baru, na pizzę. Niedaleko stąd na Wagmostaw, czy Dolinę Gęśnika. Czasem koncerty i festyny organizowane są na parkingu przed CRS.

Perspektywy

Osiedle rozrasta się z roku na rok, powstają nowe bloki i infrastruktura. Problemem jest zbyt mocno obciążona SP nr 11 na os. Zastalowskim, do której uczęszczają dzieci, ale to się zmieni z czasem, kiedy to w przyszłym roku nabór rozpocznie nowa szkoła przy rondzie ppłk. Edwarda Jaworskiego. Mieszkańcy liczą też na ekrany oddzielające osiedle od Trasy Północnej.

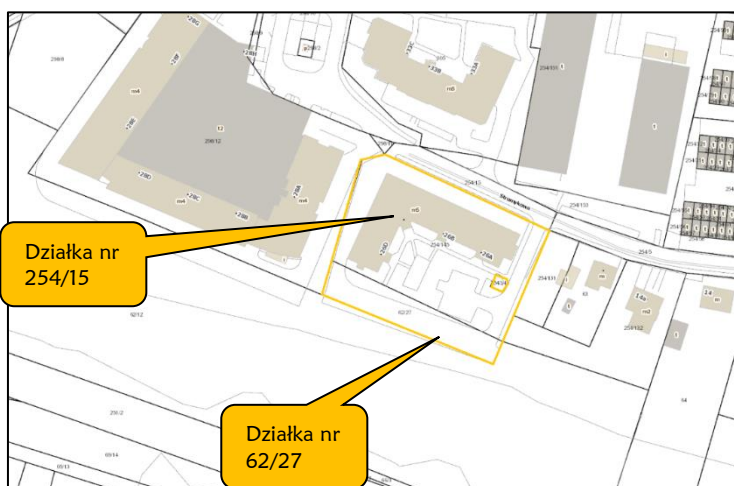


fragment fotomapy - lokalizacja obiektu, w którym znajduje się wyceniany lokal

5.3. Stan techniczno – użytkowy

- ▶ Działki nr 254/145 i 62/27 o łącznej powierzchni 3.610 m² w obrębie nr 6 m. Zielona Góra zabudowane są budynkiem mieszkalnym 4 - klatkowym i V - kondygnacyjnym, o adresie Strumykowa nr 26A-D.

- ▶ Osiedle jest w pełni zagospodarowane, urządzono tereny zieleni ozdobnej i place zabaw dla dzieci. Wokół budynku urządzono miejsca parkingowe oraz chodniki.



- ▶ Pomimo położenia budynku w strefie pośredniej miasta, należy zaznaczyć, że jego dostępność komunikacyjna jest bardzo dobra. Dojazd do centrum miasta wynosi około 10 minut. W okolicy znajdują się liczne przystanki komunikacji miejskiej.
- ▶ Na duży plus należy zaliczyć obecność w okolicy licznych punktów usługowo-handlowych, szkół, przedszkola itp.

► Opis budynku, w którym znajduje się lokal

<u>dane ogólne:</u> - liczba kondygnacji – V - liczba klatek - 4 (26 A - 26D) - liczba lokali na kondygnacji - 2 - podpiwniczenie - całkowite - lata budowy - po 2000 r. <u>program użytkowy:</u> budynek mieszkalny wielorodzinny, w kondygnacji piwnic – garaże i komórki lokatorskie <u>stan techniczny:</u> stan techniczny obiektu dobry.	<u>charakterystyka techniczna:</u> - fundamenty nie badano prawdopodobnie żelbetowe, - ściany zewnętrzne z cegły, - wykonana termoizolacja ścian, - stropy betonowe prefabrykowane, - stropodach wentylowany, z płyt prefabrykowany kryty papą, - klatka schodowa żelbetowa, stopnie wykończone płytkami gresowymi, - obróbki blacharskie kompletne, - posadzki betonowe, lastriko, - stolarka okienna drewniana typowa i pcv, - stolarka drzwiowa typowa stalowa, drewniana - instalacje E / W / K / G / Co / T / odgr. / domofon / RTV + internet /
--	---

► Opis wycenianego lokalu nr 2

<u>dane ogólne:</u> - pow. użytkowa – 49,7 m² - wysokość pomieszczeń – 2,50 m - pom. przynależne – piwnica o pow. 3,1 m² - kondygnacja - I (parter) - położenie na kondygnacji – mieszkanie środkowe <u>program użytkowy:</u> ⇒ Lokal mieszkalny składa się z nast. pomieszczeń: - pokój z aneksem kuchennym - pokój - przedpokój - łazienka z wc.	<u>charakterystyka techniczna lokalu:</u> • ściany gipsowane i szpachlowane, płytki ceramiczne (łazienka, aneks kuchenny) w zależności od pomieszczenia, • sufity – malowane, • podłogi – panele podłogowe, płytki ceramiczne, • okna pcv, • stolarka drzwiowa – drzwi typowe płycinowe • instalacje: E / W / K / G / C.O.- indywidualne / T / odgromowa / RTV • zabudowa stała w przedpokoju. <u>stan techniczny i standard lokalu:</u> • stan techniczny lokalu - dobry, • standard lokalu - przeciętny • funkcjonalność - dobra
---	--

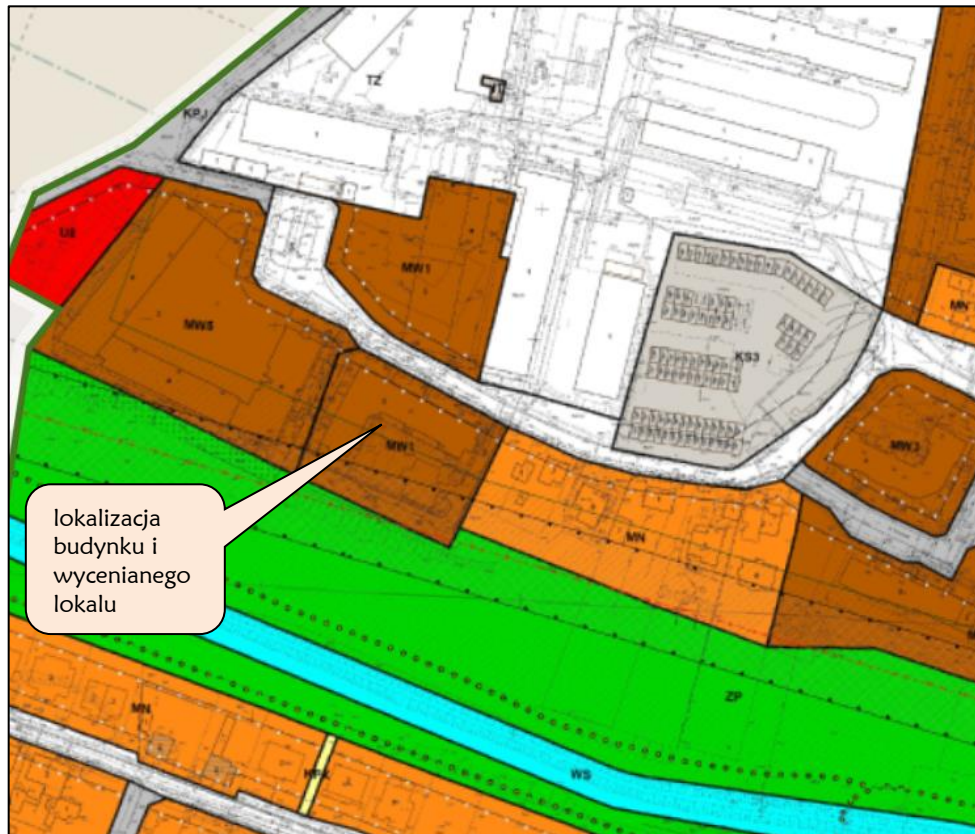
- Dokumentacja fotograficzna budynku i lokalu zawarta w załączniku nr 1
- Szkic lokalu – załącznik nr 3

5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

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

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- ▶ Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Osiedla Zdrojowego w Zielonej Górze uchwalonym uchwałą nr XXI.437.2020 Rady Miejskiej w Zielonej Górze z dnia 24 kwietnia 2020 roku (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2020 r. poz. 1273 z dnia 7 maja 2020 r.), działka na której zlokalizowany jest budynek, w którym znajdują się wyceniane lokale ujęta jest jako **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i oznaczony jest symbolem MW 1.**



załącznik graficzny planu – fragment

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1 Rodzaj rynku

Analizą objęto rynek stanowiący lokale mieszkalne o prawie własności.

7.2 Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres ok. 2,5 lat
(od stycznia 2021 roku do lipca 2023 roku).

7.3 Obszar rynku

Analizą objęto rynek nieruchomości stanowiący lokale mieszkalne, położone na terenie na osiedli budownictwa wielorodzinnego, w szczególności na Osiedlu Zdrojowym (obręb nr 6, 7).

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

Rynek nieruchomości w Zielonej Górze

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

W budowie mieszkań Zielona Góra zdecydowanie góruje nad Gorzowem.

Na rynku pierwotnym w Zielonej Górze standardem pomału staje się cena 6 - 7 tys. za metr.

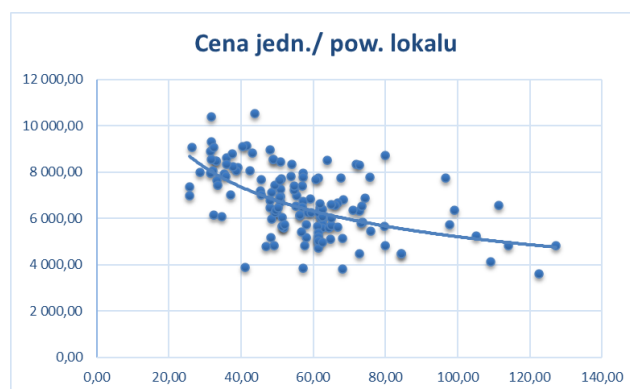
Doskonała lokalizacja, przepiękne tereny inwestycyjne, rozwinięta sieć obwodnic, wysokiej klasy Uniwersytet Zielonogórski, kształcący pracowników różnych specjalności, sprawiają, że w mieście powstają wciąż nowe inwestycje, tym samym zaspokajając mieszkaniowe potrzeby zielonogórskiej społeczności.

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

- ✓ lokalizacja nieruchomości – typ osiedla, czy dominuje zabudowa zwarta czy zabudowa luźna i jakie są warunki jej ekspozycji, oraz jaki jest stan zagospodarowania terenu,
- ✓ standard budynku,
- ✓ warunki ekologiczne – przyrodnicze: zieleń, tereny rekreacyjne,
- ✓ warunki dojazdu komunikacją miejską i możliwości parkingowe,
- ✓ rodzaj i standard sąsiedztwa oraz jego wpływ na prestiż lokalizacji,
- ✓ uciążliwości lokalizacyjne: ruch uliczny, hałas, zanieczyszczenie,
- ✓ stan zagospodarowania rejonu i otoczenia: sklepy, szkoła, poczta, banki, urzędy itp. instytucje obsługi mieszkańców.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

- ✓ przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji (ok. 214 transakcje),
- ✓ przedmiotem transakcji było prawo własności do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- ✓ przeanalizowano transakcje lokali położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych na terenie obrębu 6 m. Zielona Góra, w tym na Os. Zdrojowym
- ✓ wszystkie transakcje to lokale sprzedane na wolnym rynku, tylko niewielki procent to umowy darowizny i zamiany,
- ✓ ceny transakcyjne lokali mieszkalnych wahały się od ok. 3.540,00 zł do przeszło 10.500,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu, w tym:
 - ceny lokali własnościowych w przedziale 3.537,28 do 10.519,09 zł/m²
 - ceny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przedziale 3.669,72 do 7.440,48 zł/m²ceny jednostkowe prawa własności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu są na zbliżonym poziomie – histogramy poniżej.
- ✓ przedmiotem obrotu były lokale o zróżnicowanej powierzchni od ok. 26 m² do przeszło 127 m²; największy udział miały lokale o powierzchniach 50÷60 m², są to najczęściej mieszkania dwu- trzypokojowe, średnia powierzchnia lokali wynosi – 56,00 m², dominanta – 56,00 m² i mediana – 54,12 m²,
- ✓ większość analizowanych transakcji to lokale zlokalizowane w budynkach z wielkiej płyty, V – kondygnacyjne, wybudowane w latach 80 i 90-tych XX wieku,
- ✓ preferowane były lokale zlokalizowane na II - IV kondygnacji, mieszkania środkowe,
- ✓ ceny maksymalne dotyczyły lokali o wyższym standardzie wykończenia,
- ✓ poniższy wykres przedstawia zależność ceny jednostkowej od powierzchni lokalu

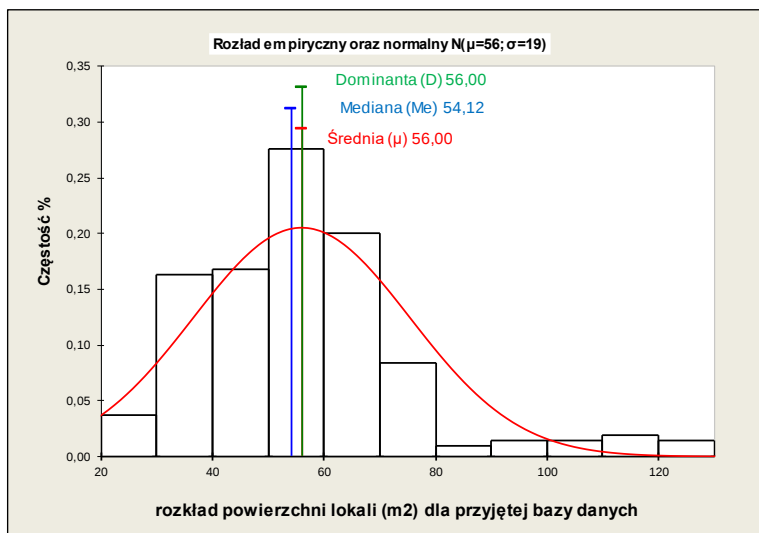


✓ Poniżej podano histogramy – lokali przyjętych do analizy i obliczeń:

- rozkładu powierzchni lokali [m^2]

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	56,00
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	3
4.	Przedział średniej	53,39 58,60
5.	Typowy przedział zmienności	36,56 75,43
6.	Mediana (Me)	54,12
7.	Dominanta (D)	56,00
8.	Odchylenie standardowe (σ)	19,43
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	34,7%
10.	Kurtoza	2,573
11.	Wartość minimalna	26
12.	Wartość maksymalna	127

opis histogramu: rozkład powierzchni lokali (m^2) dla przyjętej bazy danych

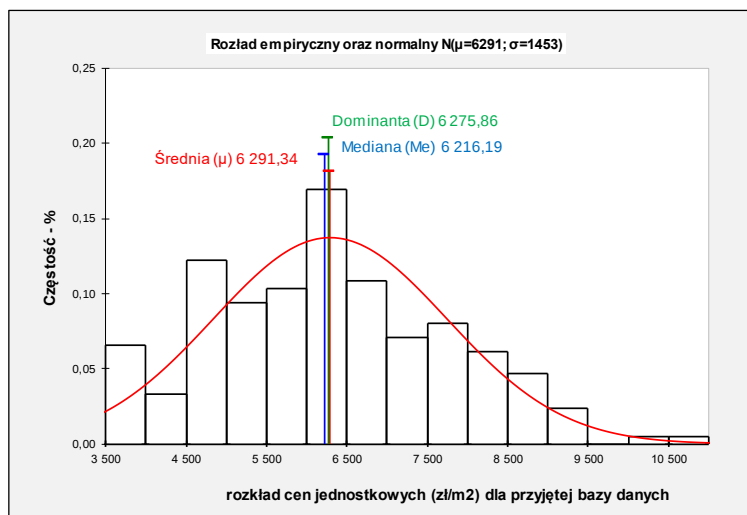


Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	10

- rozkładu cen jednostkowych [$\text{zł}/\text{m}^2$] dla lokali o prawie własności

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	6 291,34
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	195,55
4.	Przedział średniej	6 095,79 6 486,89
5.	Typowy przedział zmienności	4 838,61 7 744,07
6.	Mediana (Me)	6 216,19
7.	Dominanta (D)	6 275,86
8.	Odchylenie standardowe (σ)	1 452,73
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	23,1%
10.	Kurtoza	-0,407
11.	Wartość minimalna	3 537,28
12.	Wartość maksymalna	10 519,09

opis histogramu: rozkład cen jednostkowych ($\text{zł}/\text{m}^2$) dla przyjętej bazy danych



Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

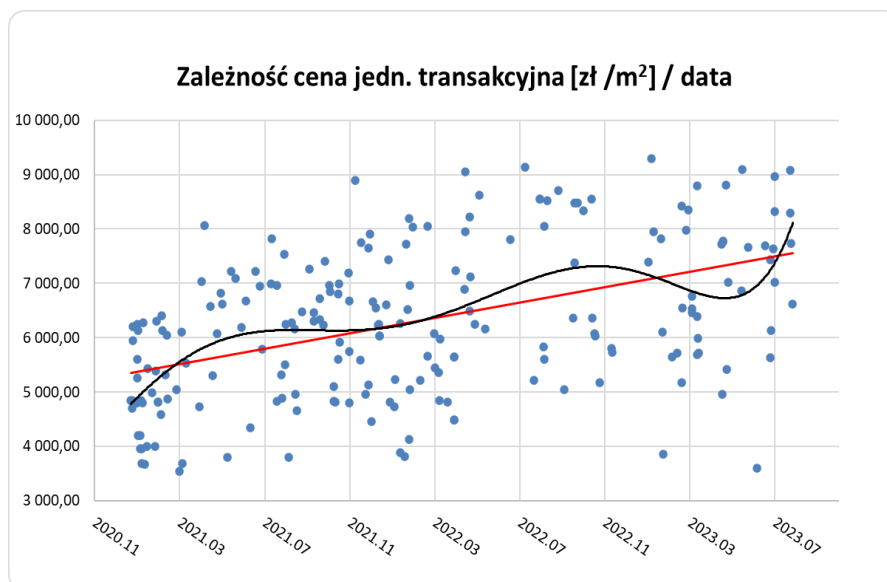
cena średnia – 6.291,34 $\text{zł}/\text{m}^2$

mediana – 6.216,19 $\text{zł}/\text{m}^2$

dominanta – 6.275,86 $\text{zł}/\text{m}^2$

Analiza trendu cen.

analizie poddano transakcje lokalami mieszkalnymi (prawem własności i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu) w latach 01.2021 – 07.2023 na terenie obrębu nr 6, 7 i 1 m. Zielonej Góry.,
wykres I – 214 transakcji



Linia czerwona - trend liniowy

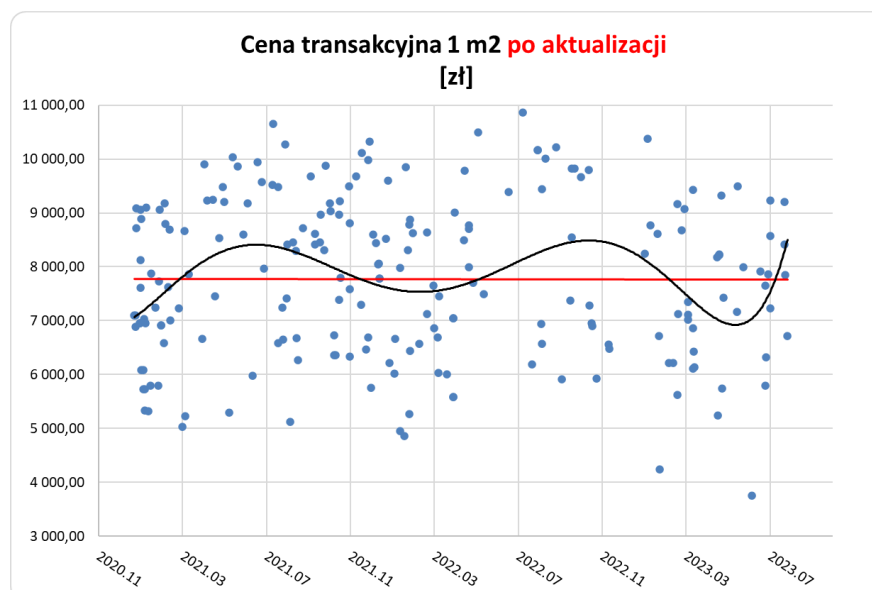
Linia czarna - trend wielomianowy

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 + 0,27. Obliczono trend w wysokości 1,40 % na /m-c. Ceny maksymalne transakcji aktualizowano trendem 0,7 %/m-c.

wykres II



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

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

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

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

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

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

- 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

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

gdzie:

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

• **Określenie wielkości współczynników korygujących:**

1. Zakres współczynników korygujących:

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

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

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

- Atrybut powierzchniowy:
 - powierzchnia użytkowa lokalu charakteryzuje się korelacją ujemną (- 0,26).
- Wszystkie pozostałe atrybuty „przymiotnikowe” opisujące lokal to stymulanty. Charakteryzują się wyraźną korelacją cecha-cena jednostkowa na poziomie $0,65 \div 0,93$.

Przyjęto następujące atrybuty i ich oznaczenia:

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

- Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
1	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

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,	40 %
		1 – poniżej przeciętnej (stan deweloperski) 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, czy jest to mieszkanie jedno- czy dwu poziomowe, z tarasem czy balkonem itp.	15 %
		1 – przeciętne 2 – dobre 3 – bardzo dobre	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, modę, popyt na lokale oraz stan prawny lokalu (własność czy spół. własnościowe prawo) itp.	15 %
		1 – mała 2 – średnia 3 – duża	1 ÷ 3

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

Wagi atrybutów

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

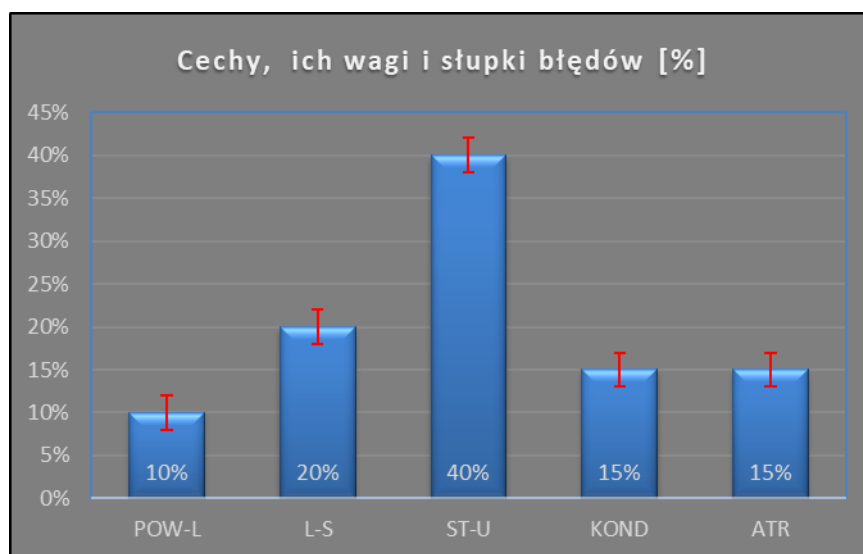
Operat nie zawiera wszystkich obliczeń ze względu na ich duży stopień skomplikowania, konieczność stosowania obliczeń na dużych bazach transakcji – formuły tablicowe.

Wagi atrybutów policzono uwzględniając dwa sposoby:

- zbadano zależności pomiędzy pojedynczymi atrybutami, a cenami jednostkowymi (obliczamy wagi uwzględniając zależność cecha/cena jedn.)
- przeprowadzono analizę regresji wszystkich transakcji (obliczamy wagi przy jednoczesnej analizie wpływu wszystkich cech na ceny jedn.)

Różnice dla obu sposobów liczenia wag wynikają z uwzględnienia pewnej autokorelacji cech POW.UŻYT./ L+S / S T-U / Kondyg./ ATR .

Podane wagi są wielkościami wynikającymi z obu sposobów wyliczenia wag.



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

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

Dokładniejszy opis gradacji cech w tabeli nr 1.

9.2 Baza obiektów porównawczych

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

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 2
L.p.	Data	Ulica	Miasto	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/m ²]	POW-LOK. [m ²]	Cena jedn.-A [zł/m ²]
1	28.02.2022	Strumykowa	Zielona Góra	260 000,00	8 049,54	32,30	8 613,01
2	05.05.2022	Strumykowa	Zielona Góra	308 000,00	6 247,46	49,30	7 909,28
3	11.08.2022	Strumykowa	Zielona Góra	342 000,00	8 047,06	42,50	9 736,94
4	08.09.2022	Strumykowa	Zielona Góra	310 000,00	5 040,65	61,50	6 028,62
5	28.10.2022	Ruczajowa	Zielona Góra	250 000,00	5 178,13	48,28	6 120,55
6	08.03.2023	Strumykowa	Zielona Góra	480 000,00	6 539,51	73,40	7 271,94
7	16.03.2023	Strumykowa	Zielona Góra	390 000,00	5 990,78	65,10	6 661,75
8	18.04.2023	Strumykowa	Zielona Góra	475 000,00	7 723,58	61,50	8 480,49
9	26.04.2023	Strumykowa	Zielona Góra	308 000,00	5 422,54	56,80	5 953,95
10	26.06.2023	Zdrojowa	Zielona Góra	375 550,00	5 629,59	66,71	6 023,66
11	27.06.2023	Strumykowa	Zielona Góra	345 000,00	6 138,79	56,20	6 568,51
12	30.06.2023	Ruczajowa	Zielona Góra	388 000,00	7 639,30	50,79	8 174,05
13	03.07.2023	Ruczajowa	Zielona Góra	430 000,00	8 967,67	47,95	9 595,41
14	24.07.2023	Strumykowa	Zielona Góra	605 153,00	8 300,00	72,91	8 764,80
15	03.03.2023	Ruczajowa	Zielona Góra	300 000,00	8 344,92	35,95	9 396,38
wartości średnie					6 883,97	54,75	7 686,62

- 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 jakiejś transakcji ze względu na jej odstawanie od innych transakcji

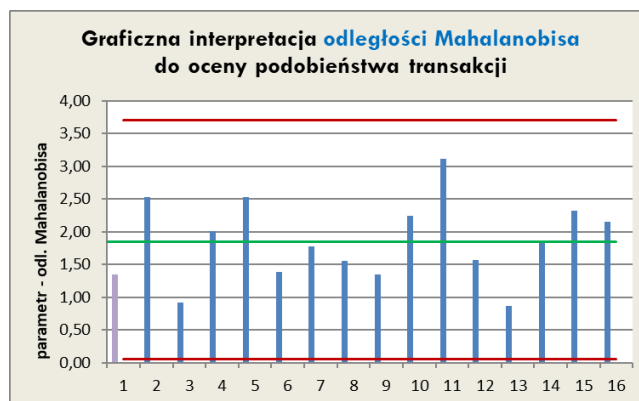


tabela nr 3		Opis atrybutów w postaci cyfrowej							
L.p.	Data	ulica	miasto	Cena jed. -A	POW-L	L-S	ST-U	KOND	ATR
	[dd-mm-rrr]			[zł/m²]	[m2]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3
1	28.02.2022	Strumykowa	Zielona Góra	8 613,01	32,30	3,0	3,0	3,0	3,0
2	05.05.2022	Strumykowa	Zielona Góra	7 909,28	49,30	3,0	2,5	2,0	3,0
3	11.08.2022	Strumykowa	Zielona Góra	9 736,94	42,50	3,0	3,0	3,0	3,0
4	08.09.2022	Strumykowa	Zielona Góra	6 028,62	61,50	2,5	2,0	3,0	2,0
5	28.10.2022	Ruczajowa	Zielona Góra	6 120,55	48,28	2,5	2,0	2,0	2,5
6	08.03.2023	Strumykowa	Zielona Góra	7 271,94	73,40	2,5	2,5	2,0	3,0
7	16.03.2023	Strumykowa	Zielona Góra	6 661,75	65,10	2,5	2,0	2,0	2,5
8	18.04.2023	Strumykowa	Zielona Góra	8 480,49	61,50	3,0	2,5	3,0	3,0
9	26.04.2023	Strumykowa	Zielona Góra	5 953,95	56,80	2,0	2,0	1,0	2,5
10	26.06.2023	Zdrojowa	Zielona Góra	6 023,66	66,71	2,5	2,0	1,0	2,0
11	27.06.2023	Strumykowa	Zielona Góra	6 568,51	56,20	2,5	2,0	3,0	2,5
12	30.06.2023	Ruczajowa	Zielona Góra	8 174,05	50,79	3,0	2,5	2,0	3,0
13	03.07.2023	Ruczajowa	Zielona Góra	9 595,41	47,95	3,0	3,0	3,0	3,0
14	24.07.2023	Strumykowa	Zielona Góra	8 764,80	72,91	3,0	3,0	3,0	3,0
15	03.03.2023	Ruczajowa	Zielona Góra	9 396,38	35,95	3,0	3,0	2,0	3,0
	R2 = 0,95	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji		5 953,95	32,30	2	2,0	1,0	2,0
	7 686,62			54,75	3	2,47	2,33	2,73	
	9 736,94			73,40	3	3,0	3,0	3,0	
	średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				7 686,62	54,75	2,73	2,47	2,33
parametry w polach zacieniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń									
R2 = 0,92	waga atrybutu [%]				10%	20%	40%	15%	15%
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta				d	s	s	s	s
	obiekt wyceniany				49,70	2,0	2,0	2,0	3,0

► Opis nieruchomości:

Lokal mieszkalny o cenie jednostkowej C_{min}

Zielona Góra ul. Strumykowa.

Data transakcji – 26.04.2023 / cena transakcyjna – 308.000,00 zł; C_j - 5.422,53 zł/m²Powierzchnia lokalu 56,80 m²

Lokal położony na III kondygnacji, lokal szczytowy.

stan techniczno - użytkowy lokalu: poniżej przeciętny, standard przeciętny (-)

Sąsiedztwo – z zabudowa mieszkalno-usługowa, budynek w bliskim sąsiedztwie ruchliwej ul. Sulechowskiej

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

Lokal mieszkalny o cenie jednostkowej C_{max}

Zielona Góra ul. Strumykowa.

Data transakcji – 11.08.2022 / cena transakcyjna – 342.000,00 zł; C_j - 8.047,06 zł/m²Powierzchnia lokalu 42,50 m²

Lokal położony na II kondygnacji, lokal środkowy.

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

Sąsiedztwo – zabudowa mieszkalno-usługowa, centrum osiedla.

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-i		
N =	15	transakcji
C_{min} =	5 953,95	zł/m ²
C_{śr} =	7 686,62	zł/m ²
C_{max} =	9 736,94	zł/m ²
C_{max} - C_{min} =	3 782,99	zł/m ²
środek rozstępu =	7 845,45	zł/m ²
K - poł-średniej	0,458	zamiast 0,5
* - ze względu na różnicę pomiędzy C _{śr} , a środkiem rozstępu cen, należy uwzględnić "przesunięcia" przy obliczaniu środkowych wartości współczynników korygujących.		

Przesunięcia uwzględniono licząc je dla każdego atrybutu oddzielnie. Na podstawie danych zawartych w tab. nr 3 można określić dla każdego atrybutu rzeczywiste położenie wartości średniej w jej rozstępie (przedziale od wartości MIN do wartości MAX) przy pomocy współczynnika:

$$K_{\text{śr}} = (W_{\text{śr}} - W_{\text{min}}) / (W_{\text{max}} - W_{\text{min}}).$$

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

Określenie wielkości współczynników korygujących:

$$W_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 5.953,95 / 7.686,62 = \mathbf{0,775}$$

$$W_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 9.736,94 / 7.686,62 = \mathbf{1,267}$$

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 _{isr}
1	POW-L	10%	[m2]	0,078	0,127	0,078	0,100	0,127	0,458
2	L-S	20%	1 ÷ 3	0,155	0,253	0,155	0,200	0,253	0,458
3	ST-U	40%	1 ÷ 3	0,310	0,507	0,310	0,400	0,507	0,458
4	KOND	15%	1 ÷ 3	0,116	0,190	0,116	0,150	0,190	0,458
5	ATR	15%	1 ÷ 3	0,116	0,190	0,116	0,150	0,190	0,458
<i>razem</i>		100%	-	0,775	1,267	0,775	1,000	1,267	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Opis i wycena nieruchomości wycenianej.**POW użyt. lok. - 49,7 m² + 3,1 m² (piwnica)****L+S - 2,0** w skali 1÷3

strefa pośrednia miasta, sąsiedztwo budynków mieszkalnych wielorodzinnych do V-kondygnacji, zabudowa handlowo - usługowa oraz Dolina Gęsniaka

S.T-U - 2,0 w skali 1÷3

Lokal o stanie technicznym dobrym i przeciętnym standardzie wykończenia.

Kondyg.- 2,0 w skali 1÷3

Lokal położony na parterze, lokal środkowy

ATR - 3,0 w skali 1÷3

Budynek na dużych powierzchniowo działkach gruntowych, urządzonej skwer zieleni i plac zabaw dla dzieci oraz parking dla samochodów.

Obliczenia szczegółowe

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			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	32,30	73,40	49,70	54,75	-5,1	0,546	0,078	0,100	0,127	d	1	0,225	0,006	0,106
L-S	2,0	3,0	2,0	2,73	-0,73	0,730	0,155	0,200	0,253	s	1	1,000	-0,045	0,155
ST-U	2,0	3,0	2,0	2,47	-0,47	0,470	0,310	0,400	0,507	s	1	1,000	-0,090	0,310
KOND	1,0	3,0	2,0	2,33	-0,33	0,665	0,116	0,150	0,190	s	1	0,248	-0,008	0,142
ATR	2,0	3,0	3,0	2,73	0,27	0,730	0,116	0,150	0,190	s	2	1,000	0,040	0,190
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,775	1,000	1,267	s-sły mulanta d-desty mulanta	1 to [Min:śr] 2 to (Śr:Max]	razem	-0,097	0,903

** Jeżeli :

$$1/ \quad [11]=s \quad [12]=1 \quad [13]= ([5]-[4]) / ([5]-[2]) \quad [14]= -[13] \times ([9]-[8])$$

$$2/ \quad [11]=s \quad [12]=2 \quad [13]= ([4]-[5]) / ([3]-[5]) \quad [14]= [13] \times ([10]-[9])$$

$$3/ \quad [11]=d \quad [12]=1 \quad [13]= ([5]-[4]) / ([5]-[2]) \quad [14]= [13] \times ([10]-[9])$$

$$4/ \quad [11]=d \quad [12]=2 \quad [13]= ([4]-[5]) / ([3]-[5]) \quad [14]= -[13] \times ([9]-[8])$$

☒ Oszacowana wartość jednostkowa:

$$0,903 \times 7.686,62 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{6.941,02 \text{ zł/m}^2}$$

☒ Zatem wartość nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

$$49,7 \text{ m}^2 \times 6.941,02 \text{ zł/m}^2 = 344.968,69 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

345.000,00 zł

Słownie: trzysta czterdzieści pięć tysięcy złotych.

9.4 Oszacowanie wartości działek gruntowych

Dla określenia wartości prawa własności gruntów działek nr 254/145 i 62/27 położonych w Zielonej Górze przy ul. Strumykowej posłużono się niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi, przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe w Zielonej Górze.

□ Nieruchomości porównawcze:

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 7
Lp	Data transakcji	ulica	obręb	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcji [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. - A [zł/m ²]
1	04.2019	Łężyca - Geodetów	59	10 869	2 173 800,65	200,00	310,00
2	05.2019	Nowa	34	18 101	4 655 600,00	257,20	396,09
3	08.2019	Botaniczna	29	4 185	1 906 504,07	455,56	683,34
4	12.2019	Łężyca - Inwestycyjna	59	6 619	728 090,00	110,00	123,20
5	12.2019	Piwna	29	3 943	1 300 000,00	329,70	481,36
6	04.2020	Os.Śląskie	42	2 192	1 096 000,00	500,00	715,00
7	03.2020	Os.Śląskie	42	4 182	2 091 000,00	500,00	720,00
8	11.2020	Składowa	19	1 766	599 000,00	339,18	376,49
9	11.2020	Stefana Batorego	1	4 845	529 080,00	109,20	147,42
10	01.2021	Tylna	30	3 399	1 971 419,51	580,00	771,40
11	06.2021	Łukasiewicza	39	6 156	1 747 000,00	283,79	363,25
12	06.2021	Nowojędrzychowska	39	4 965	1 391 000,00	280,16	358,60
13	03.2022	Magnacka	22	2 220	577 235,77	260,02	312,02
14	04.2022	Magnacka	22	1 397	484 800,00	347,03	409,50
15	10.2022	Os.Śląskie	43	6 054	2 600 000,00	429,47	481,01
16	x	wartości średnie		5 393	x	332,09	443,25

□ Wartość 1 m² prawa własności gruntów została oszacowana w wysokości średniej z przyjętej bazy danych tj.:

443,25 zł/m²

□ Zatem wartość gruntów wynosi:

$$443,25 \text{ zł / m}^2 \times 3.610 \text{ m}^2 = 1.600.132,50 \text{ zł}$$

przyjęto - **1.600.000,00 zł**

Słownie: jeden milion sześćset tysięcy złotych.

□ **Wartość udziału prawa własności gruntów przynależnego do lokalu nr 2**

✓ udział lokalu – **146/10000**

✓ wartość udziału:

$$146/10000 \times 1.600.000,00 \text{ zł} = 23.360,00 \text{ zł}$$

przyjęto - **23.400,00 zł**

9.5 Zestawienie wartości

✓ Wartość nieruchomości lokalowej mieszkalnej

Wyszczególnienie	Wartość nieruchomości lokalowej
wartość nieruchomości lokalowej	345 000,00 zł
w tym:	
wartość udziału w prawie własności gruntów	23 400,00 zł
wartość lokalu mieszkalnego	321 600,00 zł

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej w wysokości 6.941,02 zł/m² mieści się w zakresie < C_{min} ÷ C_{max}>- przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta kształtuje się na o ok.10 % poniżej ceny średniej nieruchomości porównawczych (C_{średnia} – 7.686,62 zł/m²).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczny – użytkowy budynku i lokalu, powierzchnię lokalu oraz szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową.
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji, charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami jak baza kilkudziesięciu transakcji z 2022-23 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 (dotyczy wyceny nieruchomości i oszacowania gruntów).
- Ze względu na duży stopień skomplikowania obliczeń nie było możliwości zaprezentowania w niniejszym operacie całości obliczeń (uwaga dotyczy elementów analizy rynku tj. analiza trendu, obliczenie wag cech różnicujących).
Również opisy transakcji przedstawiono tylko w zakresie niezbędnym dla wyceny, nie zawierają szczegółów identyfikacyjnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i orzecnictwem.

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

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

11. KLAUZULE

- ♦ *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.*
- ♦ *Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Komornika Sądowego, który jest jego dysponentem. Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.*
- ♦ *Ocena stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowi ich ekspertyz technicznych.*
- ♦ *Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie można było stwierdzić przy dokonaniu wizji lokalnej.*
- ♦ *Założono, że nie zatajono przed rzeczoznawcą informacji i danych formalno - prawnych mających istotny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.*
- ♦ *Wyliczona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.*
- ♦ *Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.*

Zielona Góra, grudzień 2023 rok

12. ZAŁĄCZNIKI

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