Małgorzata Sikora

BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

65 – 140 Zielona Góra ul. Chełmońskiego 89

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

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej dwóch nieruchomości lokalowych stanowiących lokale niemieszkalne nr 1 i 2, w budynku położonym na działce nr 120/90 w **Zielonej Górze** przy **ul. Sulechowskiej nr 4a.**

GKm 105/21

Rzeczoznawca majątkowy :

Zielona Góra - lipiec 2025 rok

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY..... str. 3

2. CEL OPRACOWANIA ..... str. 5

3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY ..... str. 5

4. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA ..... str. 5

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI ..... str. 7

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI ..... str. 18

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ..... str. 19

8. SPOSÓB WYCENY ..... str. 26

9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ..... str. 29

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY..... str. 40

11. KLAUZULE ..... str. 41

12. ZAŁĄCZNIKI ..... str. 41

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

- Przedmiotem wyceny są dwie nieruchomości lokalowe niemieszkalne w budynku, położonym na działce nr 120/90 w **Zielonej Górze** przy **ul. Sulechowskiej nr 4a.**

  W szczególności:

  - nieruchomość lokalowa stanowiąca **lokal użytkowy nr 1** o powierzchni **9,00 m^2** wraz z udziałem w wysokości **900/2019** w nieruchomości wspólnej i nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr **120/90.**

  - nieruchomość lokalowa stanowiąca **lokal użytkowy nr 2** o powierzchni **11,19 m^2** wraz z udziałem w wysokości **1119/2019** w nieruchomości wspólnej i nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr **120/90.**

  Lokale zostały wyodrębnione w budynku przemysłowym (oznaczonym nr 11).

  Powierzchnia działki nr 120/90 wynosi 5.493 m^2.
  Działka zabudowana jest obiektem o charakterze przemysłowo – magazynowym z częścią biurową

- Dla przedmiotowych nieruchomości zostały urządzone księgi wieczyste prowadzone przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze:

  - **ZG1E/00109959/7** – dla lokalu użytkowego nr 1 o powierzchni **9,00 m^2** wraz z udziałem w wysokości 900/2019 w nieruchomości wspólnej.

  - **ZG1E/00109960/7** – dla lokalu użytkowego nr 2 o powierzchni **11,19 m^2** wraz z udziałem w wysokości 1119/2019 w nieruchomości wspólnej.

  Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

  Dla nieruchomości gruntowej – działki nr 120/90 urządzona jest księga wieczysta **ZG1E/00107902/9**.

- Właścicielem przedmiotowych nieruchomości na dzień wyceny jest VEGA SPV 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Zielonej Górze.

1.2 Zakres wyceny

- ✓ Wykonany operat obejmuje wyliczenie wartości rynkowej w/w nieruchomości tj. 2 nieruchomości lokalowych stanowiących lokale użytkowe znajdujące się w budynku przemysłowym oznaczonym nr 11. Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są pod adresem Zielona Góra ul. Sulechowska nr 4a.

- ✓ Nieruchomości lokalowe stanowiące lokale użytkowe są bardzo nietypowe. Przynależą bowiem do nich części wspólne, których wartość i powierzchnia wielokrotnie przewyższają wartość i powierzchnię samych lokali.
  Wyodrębniono tylko 2 lokale niemieszkalne o stosunkowo małej powierzchni (każdy) w części biurowej budynku i przydzielono im części wspólne (części wspólne tych dwóch lokali stanowią 100 % udziałów) w obiektach o znacznie większej powierzchni użytkowej.

- ✓ Ze względu na powyższe tj. wyodrębnienie tylko 2 lokali niemieszkalnych o stosunkowo malej powierzchni (każdy) w budynku o nr ewidencyjnym 11 i przydzielenie im części wspólnych w obiektach o znacznej powierzchni użytkowej, zakres wyceny został określony w następujący sposób, opisany poniżej:

  - wyliczono wartość budynku przemysłowego (hali produkcyjnej z częścią biurową) wraz gruntem, na którym posadowiony jest ten budynek (działka nr 120/90 o powierzchni 5.493 m^2),

  - oszacowano wartość prawa własności lokalu nr 1 o powierzchni 9,00 m^2 wraz z wartością udziału w wysokości 900/2019 w nieruchomości wspólnej (w tym nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 120/90) ,

  - oszacowano wartość prawa własności lokalu nr 2 o powierzchni 11,19 m^2 wraz z wartością udziału w wysokości 1119/2019 w nieruchomości wspólnej (w tym nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 120/90),

  - określono wartość poszczególnych lokali wraz z ich udziałami w części wspólnej.

  Wycena nie obejmuje urządzeń transformatorowych znajdujących się w komorach I – III umieszczonych w węższej części budynku, od szczytu obiektu.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej dwóch nieruchomości lokalowych wraz z częściami wspólnymi (opisanymi powyżej), położonych w Zielonej Górze przy ul. Sulechowskiej.

Wyliczona wartość dwóch nieruchomości lokalowych wraz z częściami wspólnymi ma stanowić podstawę do ich sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze.

3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – **4 lipiec 2025 r**.
- Wyliczona wartość nieruchomości obejmuje stan na **3 lipca 2025 r.**
- Przyjęty poziom cen odpowiada cenom aktualnym w dniu **3 lipca 2025 r.**
- Wizję lokalną przeprowadzono w dniu **11 czerwca, 3 lipca 2025 r.**

4. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE OPRACOWANIA

- **Podstawa formalna:**

  - Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze z dnia 21 maja 2025 roku, w sprawie wyceny nieruchomości, położonych w Zielonej Górze przy ul. Sulechowskiej, objętej księgami wieczystymi ZG1E/00109959/7, ZG1E/00109960/7, ZG1E/00107902/9 (sygn. akt **GKm 105/21**).

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 Rzeczoznawców Majątkowych,
  - Nota interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości
- Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości – Podejście porównawcze – Zdzisław Adamczewski, wyd. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2011 r.
- Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – Olsztyn,

Źródła danych merytorycznych:

- uproszczony wypis z rejestru gruntów działki nr 120/90,
- mapa zasadnicza działki nr 120/90,
- wypisy z kartoteki budynków,
- wypisy z kartotek lokali,

- odpisy elektroniczne z ksiąg wieczystych ZG1E/00109959/7, ZG1E/00109960/7, ZG1E/00107902/9,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalone uchwałą nr XXVIII/392/2008 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 19 sierpnia 2008 r. z późn. zm.,
- ustalenia z oględzin nieruchomości,
- karty danych ewidencyjnych do stwierdzenia samodzielności wyodrębnionych lokali niemieszkalnych w budynkach niemieszkalnych oraz szkice lokali.
- ceny transakcyjne nieruchomości przemysłowych z terenu województwa lubuskiego,
- strony internetowe: GUS, Polska w liczbach, Google Maps, Geoportal, inne.

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

- **Lokalizacja nieruchomości:**

- Zielona Góra ul. Sulechowska nr 4a,
  powiat zielonogórski, województwo lubuskie.

- obręb nr 5 m. Zielona Góra.

- **Oznaczenie nieruchomości:**

lokale użytkowe w budynku o nr ewidencyjnym 11.

✓ nieruchomość lokalowa stanowiąca **lokal użytkowy nr 1**

- lokal o powierzchni **9,00 m^2** zlokalizowany na I piętrze w budynku o nr 11,
- udział w wysokości 900/2019 w nieruchomości wspólnej (budynek hali przemysłowej, z częścią biurową),
- udział w wysokości 900/2019 w nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 120/90 (powierzchnia działki 5.493 m^2).

✓ nieruchomość lokalowa stanowiąca **lokal użytkowy nr 2**

- lokal o powierzchni **11,19 m^2** zlokalizowany na I piętrze w budynku o nr 11,
- udział w wysokości 1119/2019 w nieruchomości wspólnej (budynek hali przemysłowej
- udział w wysokości 1119/2019 w nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 120/90 (powierzchnia działki 5.493 m^2).

✓ **Ewidencja gruntów:**

- według ewidencji gruntów działka nr 120/90 o powierzchni 5.493 m^2 została sklasyfikowana jako tereny przemysłowe i oznaczone symbolem Ba.

⌦ *Wypis z rejestru gruntów w załączniku*

✓ **Kartoteka budynków:**

- budynek przemysłowy 1 – kondygnacyjny, niepodpiwniczomny o powierzchni zabudowy 4.888 m^2, murowany, w którym wyodrębniono dwa lokale.

✓ **Kartoteka lokali:**

Nr ewiden. bud.	Wyszczególnienie	***wg kartoteki lokali***		***stan faktyczny***	
		liczba pomieszczeń	Pow. użytkowa [m^2]	kondygnacja	Pow. użytkowa [m^2]
11	lokal niemieszkalny nr 1	1	9,00	I piętro budynku przemysłowego	9,00
	lokal niemieszkalny nr 2	1	11,19	I piętro budynku przemysłowego	11,19

⌦ *Wypis z kartoteki budynków i lokali w załączniku*

⌦ *karty danych ewidencyjnych do stwierdzenia samodzielności wyodrębnionych lokali niemieszkalnych w budynkach niemieszkalnych oraz szkice lokali w załączniku*

❑ **Księgi wieczyste:**

Dla przedmiotowych nieruchomości lokalowych urządzono księgi wieczyste prowadzone przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze:

- **ZG1E/00109959/7** – dla lokalu użytkowego nr 1 o powierzchni **9,00 m^2** wraz z udziałem w wysokości 900/2019 w nieruchomości wspólnej i nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 120/90 (dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta **ZG1E/00107902/9**).

- **ZG1E/00109960/7** – dla lokalu użytkowego nr 2 o powierzchni **11,19 m^2** wraz z udziałem w wysokości 1119/2019 w nieruchomości wspólnej i nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 120/90 (dla nieruchomości gruntowej urządzona jest księga wieczysta **ZG1E/00107902/9**).

✓ W odpisie z księgi wieczystej **ZG1E/00109959/7** widnieją następujące wpisy:

księga wieczysta prowadzona dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość

Dział I: Oznaczenie nieruchomości
położenie: *województwo lubuskie , powiat M. Zielona Góra, Zielona Góra ul. Sulechowska*
przeznaczenie lokalu: *lokal niemieszkalny - biuro*
powierzchnia 9,0 m^2
spis praw związanych z własnością: *udział związany z własnością lokalu - 900/2019*

Dział II: Własność – *VEGA SPV 1 spółka z o. o z/s w Zielonej Górze*

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:
- ostrzeżenie o toczącej się egzekucji z nieruchomości

Dział IV: Hipoteka

hipoteka umowna łączna w wysokości 12.000.000,00 zł na rzecz SGB Bank S.A. Poznań

✓ W odpisie z księgi wieczystej **ZG1E/00109960/7** widnieją następujące wpisy:

księga wieczysta prowadzona dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość

Dział I: Oznaczenie nieruchomości
położenie: *województwo lubuskie , powiat M. Zielona Góra, Zielona Góra ul. Sulechowska*
przeznaczenie lokalu: *lokal niemieszkalny - biuro*
powierzchnia 11,19 m^2
spis praw związanych z własnością: *udział związany z własnością lokalu - 1119/2019*

Dział II: Własność - *VEGA SPV 1 spółka z o. o z/s w Zielonej Górze*

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:
- ostrzeżenie o toczącej się egzekucji z nieruchomości

Dział IV: Hipoteka

1)hipoteka umowna łączna w wysokości 12.000.000,00 zł na rzecz SGB Bank S.A. Poznań

2)hipoteka przymusowa w wysokości 117.182,70 zł na rzecz Gminy Zielona Góra

3)hipoteka przymusowa w wysokości 136.295,50 zł na rzecz Gminy Zielona Góra

4)hipoteka przymusowa w wysokości 614.187,77 zł na rzecz Gminy Zielona Góra

5)hipoteka przymusowa w wysokości 149.515,64 zł na rzecz Gminy Zielona Góra

✓ W odpisie z księgi wieczystej **ZG1E/00107902/9** widnieją następujące wpisy:

księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości gruntowej

Dział I: Oznaczenie nieruchomości
położenie: *województwo lubuskie , powiat M. Zielona Góra, Zielona Góra ul. Sulechowska działka nr 120/90*
sposób korzystania - *tereny przemysłowe Ba*
obszar - *0,5493 ha*
budynki: *budynek przemysłowy,*
informacja o wyodrębnionych lokalach - 2 lokale
spis praw związanych z własnością:
uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej prawo korzystania z torów bocznicy kolejowej, położonych na działce nr 120/21 w celu wykonywania niezbędnych manewrów wagonami kolejowymi.

Dział II: Własność - *właściciele wyodrębnionych lokali: lokal nr 1 (ZG1E / 00109959 / 7) i lokal nr 2 (ZG1E / 00109960 / 7)*

Dział III: Prawa, roszczenia i ograniczenia:

- *ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości objętej KW nr 71204, polegająca na prawie przejazdu po biegnących na działce nr 80 i 41, objętej KW nr 45770 oraz na nieruchomości objętej KW nr 71211, torach bocznicy kolejowej wagonów kierowanych do nieruchomości objętej KW nr 71204*

- *ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatne prawo użytkowania na czas nieoznaczony polegające na korzystaniu z części działek zajętych przez urządzenia ciepłownicze (sieć ciepłownicza D - 300mm), oraz umożliwienia dostępu do tych urządzeń w celu dokonania niezbędnych napraw i konserwacji.*

Dział IV: Hipoteka

hipoteka umowna łączna w wysokości 12.000.000,00 zł na rzecz SGB Bank S.A. Poznań

⌦ *księgi wieczyste w załączniku*

❑ **Właściciel nieruchomości:**

- Właścicielem przedmiotowych nieruchomości na dzień wyceny jest VEGA SPV 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Zielonej Górze.

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

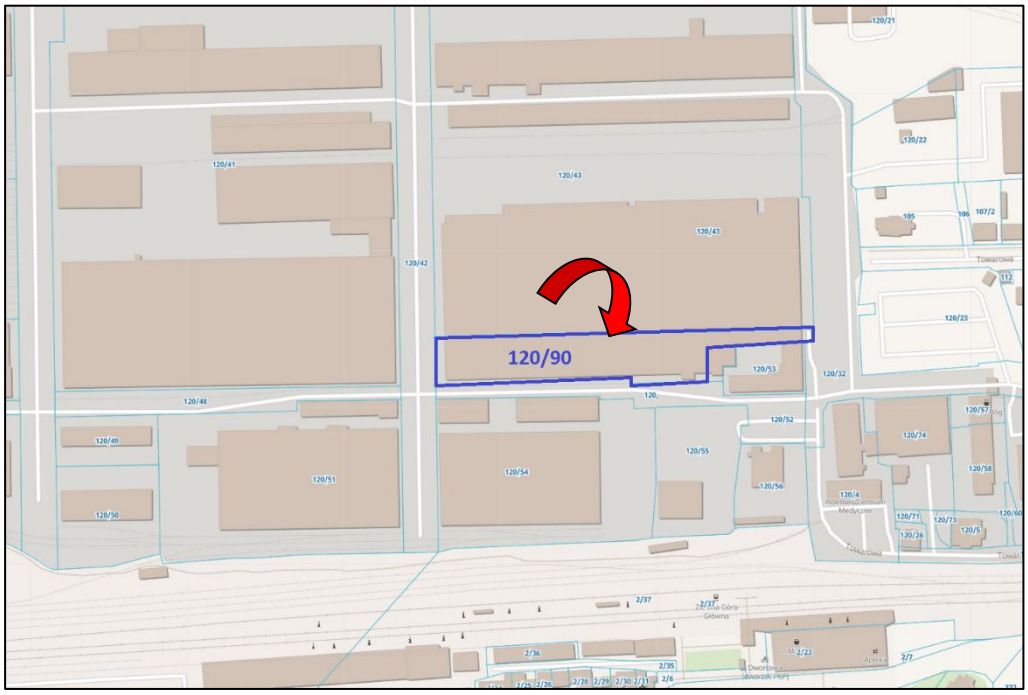
Zielona Góra położona jest w zachodniej części Polski i wchodzi w skład województwa lubuskiego. Stanowi stolicę podregionu zielonogórskiego województwa lubuskiego, pełniąc rolę ośrodka administracyjnego, oświatowego, kulturalnego i turystycznego w skali województwa i regionu.
Wraz z Gorzowem Wielkopolskim stanowi siedzibę wojewódzkiej władzy samorządowej i rządowej.
Miasto wykonuje zadania publiczne o znaczeniu lokalnym jako gmina o statusie miejskim, jak również zadania powiatu jako powiat grodzki (miasto na prawach powiatu).
Samo miasto liczy ok. 141 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 km^2 i stało się szóstym miastem w Polsce pod względem obszaru.

mapa Zielonej Góry przed połączeniem i o połączeniu

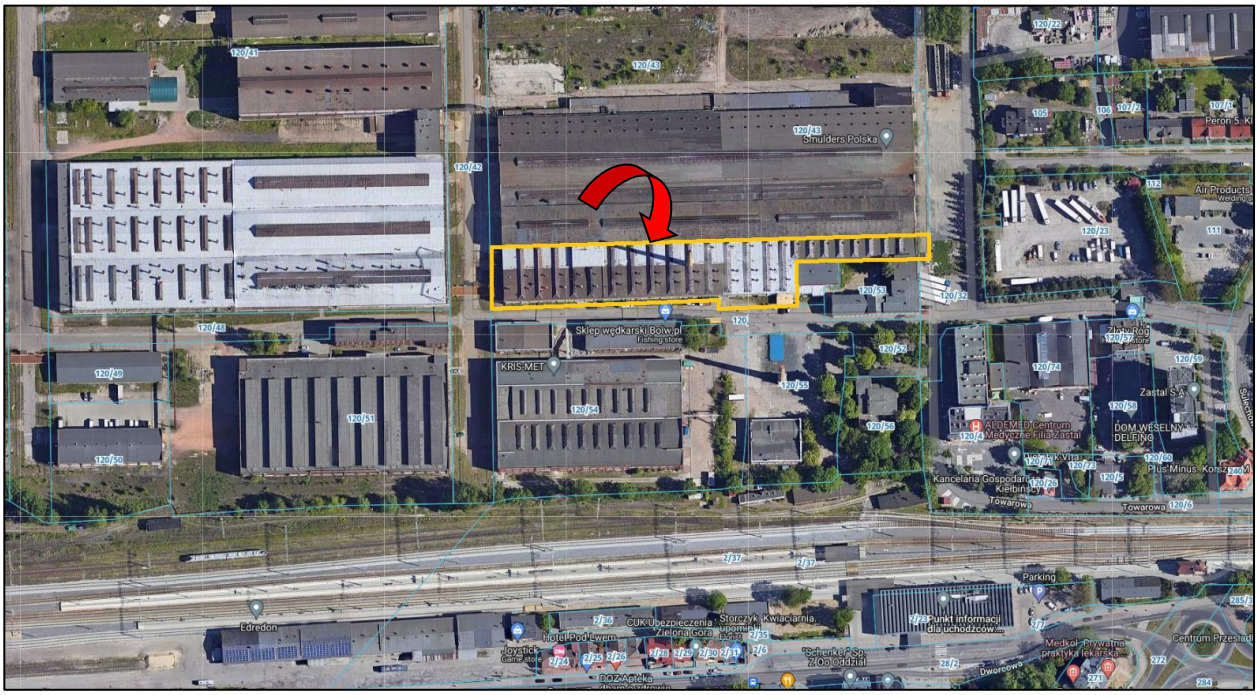
Zielona Góra w okresie ostatnich kilku lat jest dynamicznie rozwijającym się miastem. Boom inwestycyjno-budowlany, którego najwyższy wzrost przypadł na lata 2007-2008 i na lata 2020-2022 bezpośrednio przełożył się na dynamikę rozwoju rynku mieszkaniowego w Zielonej Górze. Choć największe zawirowania 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.

fragment mapy Zielonej Góry

- Wyceniane nieruchomości położone są na granicy strefy śródmiejskiej i strefy pośredniej miasta Zielona Góra, na terenie byłych zakładów produkcyjnych ZASTAL.



lokalizacja nieruchomości na terenie dawnego Zastalu



fragment fotomapy z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości

- Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości to zabudowa przemysłowo – magazynowa dawnego zakładu Zastal, ALDEMED centrum medyczne i dworzec PKP w Zielonej Górze.

Historia

Korzenie zakładu sięgają 1876 roku, kiedy działała tu niemiecka fabryka Beuchelt & Co, specjalizująca się w konstrukcjach stalowych i mostach (np. Most Grunwaldzki we Wrocławiu) .Po II wojnie światowej przekształcono ją w Zaodrzańskie Zakłady Przemysłu Metalowego "Zastal", oficjalnie od 1950 roku . Zakład zlokalizowany był przy ul. Sulechowskiej, na północ od dworca kolejowego Zielona Góra

Kompleks obejmował:

- *Hale produkcyjne – potężne halle wyposażone w suwnice, służące do montażu wagonów, konstrukcji stalowych i lokomotyw, z zespołami maszyn i wyposażeniem technicznym*
- *Budynek administracyjny i biurowy, w tym dawny Dom Inżyniera oraz biuro projektowe, wspierające częściowo rozbudowaną działalność konstrukcyjną .*
- *Warsztaty, kuźnie i magazyny, w których wykonywano obróbkę metali, spawanie i montaż, wraz z zapleczem narzędziowni .*
- *Infrastruktura socjalna – budynki łaźni, kantyn, administracji, odpowiadające zapotrzebowaniu wielotysięcznej kadry .*
- *Komin fabryczny – charakterystyczny element krajobrazu przemysłowego – oraz budynek dawnej kuźni*

Produkowano wagony towarowe: węglarki, cysterny, kryte wagony, specjalistyczne typy – dwukasetowe i szerokotorowe. Do 1946 r. wyprodukowano 600 wagonów typu 29W i 63 cysterny typu 34W; później m.in. typu 53W dla ZSRR oraz cysterny 20R i 29R . Do końca okresu PRL powstało ponad 200 tys. wagonów, z czego ok. 133 tys. przeznaczono na eksport do wielu krajów Wyprodukowano także lokomotywy manewrowe spalinowe – typy Ls150, Ls60, 409Da, 410D (40-50 szt.) – z czego typ 410D był produkowany seryjnie w latach 1973–1975, osiągając prędkość 22 km/h

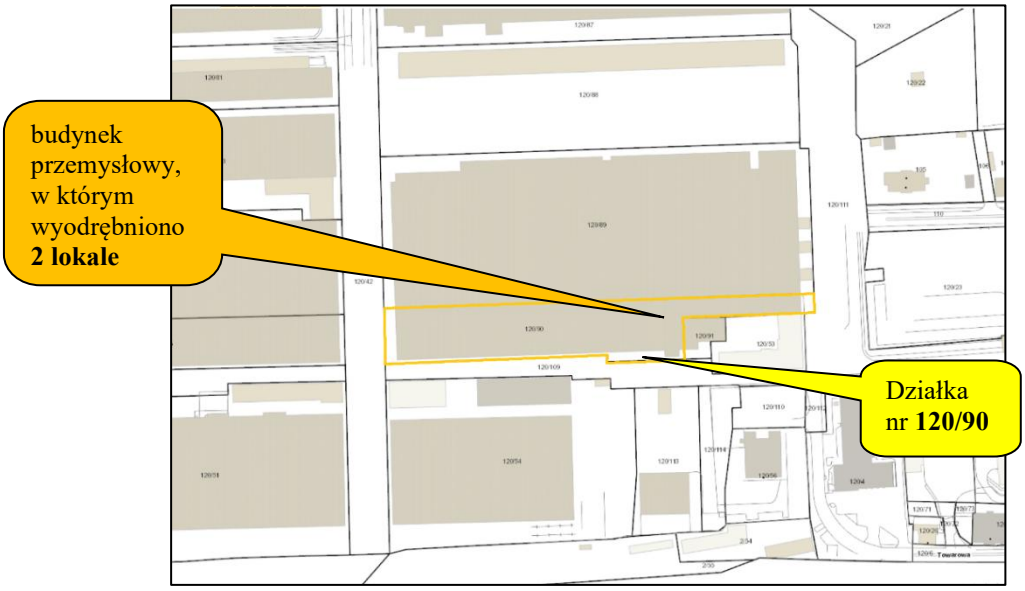
W 1992 przekazano zakład pracowniczej spółce Zastal Investment Corporation S.A., która później stała się Zastal S.A. Produkcja przebiegała w trudnych warunkach transformacji rynkowej. W latach 2000 powstało Zastal Wagony S.A., a obecnie teren funkcjonuje jako Park Przemysłowy Zastal (ok. 30 ha), gdzie działają różne firmy,.

Aktualnie wiele historycznych hal i budynków adaptuje się na cele mieszkalne, usługowe i biurowe – powstają nowe osiedla, m.in. inwestycje PBS przy ul. Sulechowskiej

Choć zakład przekształcił się w prywatną działalność i popadł częściowo w dezurbanizację, wiele obiektów zachowało strukturę historyczną, wplecioną dziś w miejski krajobraz – od zachowanej komina, biurowców, po adaptowane hale i osiedla.

5.3 Stan techniczno – użytkowy

- Przedmiotowe nieruchomości lokalowe nr 1 i 2 usytuowane są w budynku przemysłowym w części piętrowej, oznaczonym nr ewidencyjnym 11, na działce nr 120/90.



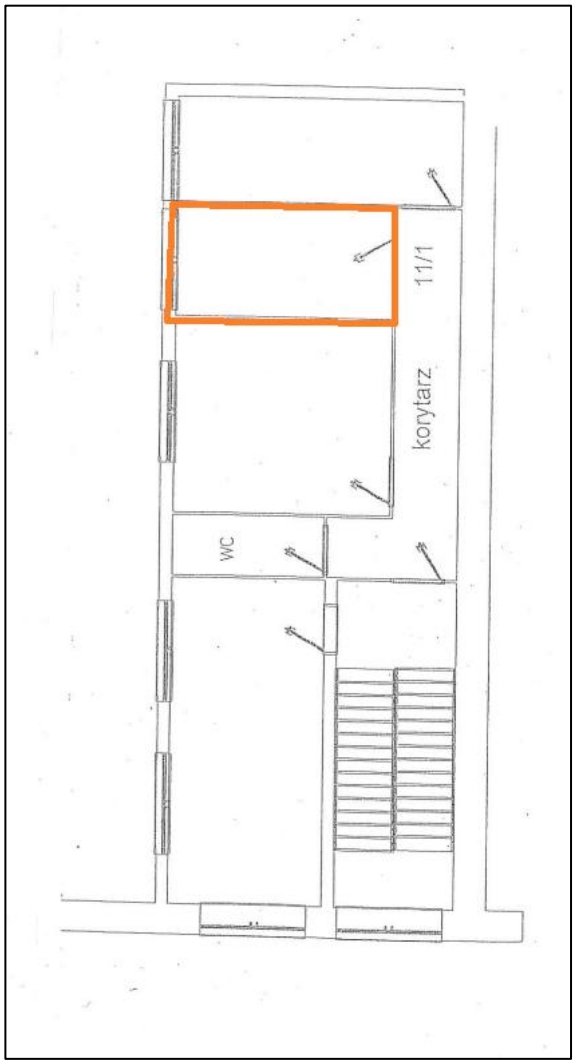
- Działka nr 120/90 zabudowana jest obiektem hali przemysłowej oznaczonej nr 11. Jest to obiekt w zabudowie zwartej z innym budynkiem przemysłowym (na sąsiedniej nieruchomości) i budynkiem trafostacji.

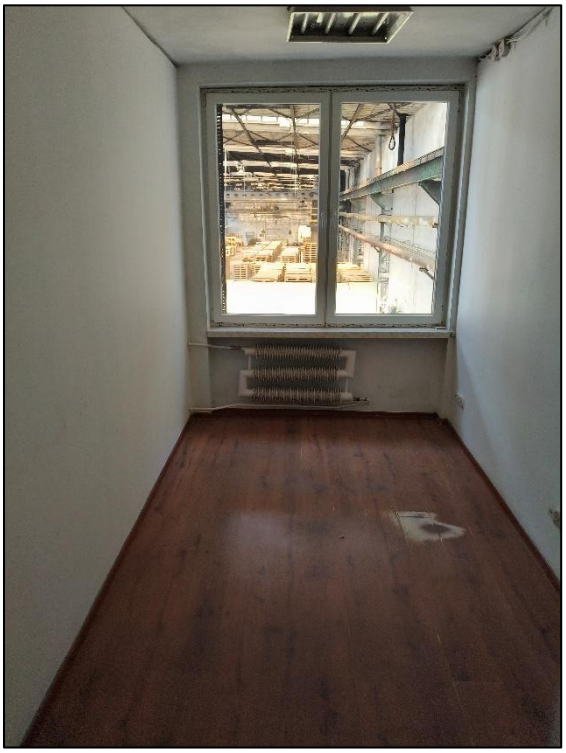
- W części piętrowej hali (część biurowa) wyodrębniono 2 lokale użytkowe.
  Są to pojedyncze pokoje biurowe, usytuowane na I piętrze budynku o nr ewidencyjnym nr 11.

  Należy zwrócić uwagę, **że suma udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na oba lokale wynosi 100%**, a nieruchomość wspólna to także obiekt hali i inne nie wydzielone lokale. Przy takim określeniu udziałów, na obydwa wydzielone lokale przypada w udziałach całość majątku wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej.
  - oba lokale położone są na I piętrze obiektu w części biurowej,
  - są to pokoje sąsiadujące bezpośrednio ze sobą,
  - oba lokale są wykorzystywane na cele biurowe, budynek nr 11 jest w całości wynajmowany.

- **Lokal niemieszkalny nr 1** w budynku nr 11 o powierzchni **9,00 m^2**
  udział w nieruchomości wspólnej i w gruncie dz. nr 120/90 – **900/2019**

Lokalizacja lokalu w budynku – I piętro

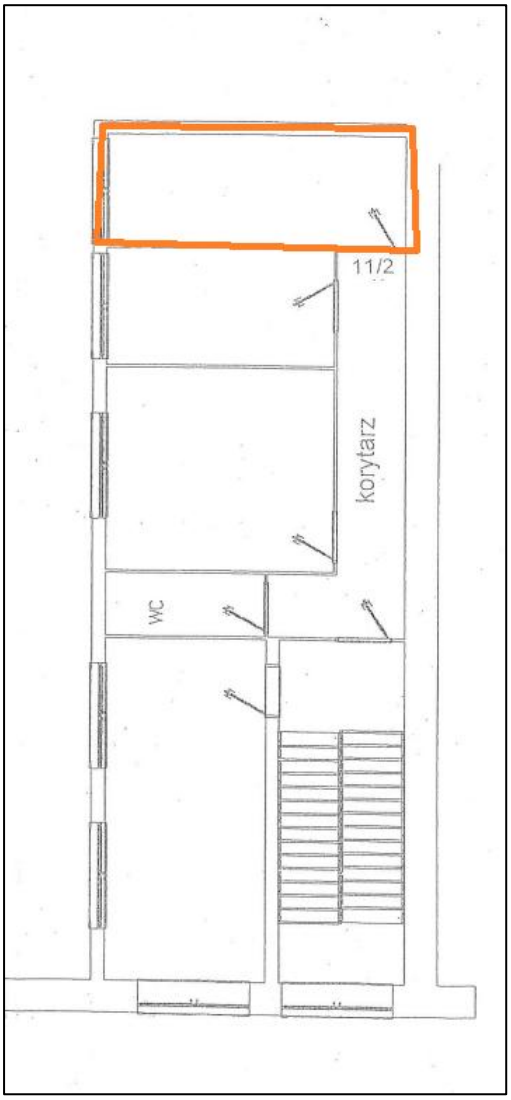




- opis wykończenia elementów przedmiotowego lokalu:
  - ściany i sufity malowane
  - podłoga – panele podłogowe
  - okno – pcv, okno wewnętrzne na hale produkcyjno – magazynową
  - drzwi – płycinowe
  - instalacje: energetyczna oświetleniowa i centralnego ogrzewania (grzejnik z rury ożebrowanej), instalacja co nie była sprawna w dniu oględzin nieruchomości (dogrzewanie elektryczne)
  - pomieszczenia sanitarne znajdowały się w częściach wspólnych budynku (wc na tej samej kondygnacji).

- **Lokal niemieszkalny nr 2** w budynku nr 11 o powierzchni **11,19 m^2** udział w nieruchomości wspólnej i w gruncie dz. nr 120/90 – **1119/2019**

Lokalizacja lokalu w budynku – I piętro



- opis wykończenia elementów przedmiotowego lokalu:
  - ściany i sufity malowane
  - podłoga – panele podłogowe
  - okno – pcv, okno wewnętrzne na hale produkcyjno – magazynową
  - drzwi – brak
  - instalacje: energetyczna oświetleniowa i centralnego ogrzewania (grzejnik z rury ożebrowanej), instalacja co nie była sprawna w dniu oględzin nieruchomości (dogrzewanie elektryczne)
  - pomieszczenia sanitarne znajdowały się w częściach wspólnych budynku (wc na tej samej kondygnacji).

opis budynku – hali produkcyjnej

(budynek nr 11)

dane ogólne:

- pow. zabudowy – 4.888,0 m^2
- pow. netto – 4.652,7 m^2
- liczba kondygnacji nadziemnych – 1 i częściowo 2
- podpiwniczenie – brak
- rok budowy – ok. 1937 r.

program użytkowy:

hala produkcyjna
- hala produkcyjna na parterze budynku oraz pom. magazynowe i socjalne
- w części szczytowej obiektu umieszczono komory transformatorów (urządzenia nie objęte wyceną)
- na piętrze – pomieszczenia biurowe (4 pokoje biurowe) i sanitarne.

stan techniczny:

stan techniczny budynku – mierny, opisany poniżej.

standard wykończenia pomieszczeń:

przeciętny, wg mody lat 70 i 80-tych XX wieku

charakterystyka techniczna:

- ławy fundamentowe (nie badano),
- konstrukcja budynku szkieletowa stalowa, słupy stalowe kratowe,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej, otynkowane,
- ściany działowe z cegły pełnej i kratówki,
- dach konstrukcji stalowej – wiązary stalowe kratowe, wypełnione płytami betonowymi, kryty papą,
- doświetlenie hali – świetlikami dachowymi,
- okna stalowe, w części biurowej pcv,
- bramy stalowe, drzwi wewnętrzne typowe, płycinowe,
- posadzki betonowe, w części piętrowej panele podłogowe i płytki ceramiczne,
- ściany malowane, lamperie olejne, płytki ceramiczne w zależności od pomieszczenia
- klatka schodowa żelbetowa,
- elewacja – tynki cem – wap.
- instalacje:
  a) hala - elektryczna oświetleniowa i siły, przeciw-pożarowa,
  b) pom. biurowo – socjalne - elektryczna, wod – kan.
- w budynku hali znajdują się:
  - komin przemysłowy murowany,
  - na długości hali tor podsuwnicowy i 2 suwnice nie używane (brak informacji o stanie techniczno-użytkowym)

funkcjonalność budynku:

funkcjonalność określono jako przeciętną.

Stan techniczny hali

Ogólna ocena: konstrukcja funkcjonuje, ale nosi wyraźne ślady zużycia i starzenia się infrastruktury.

- dach: przeszklony, częściowo uszkodzony – liczne pęknięcia, ubytki, niektóre panele dachowe są połamane lub brakujące (co grozi przeciekami).
  stalowe elementy mogą być narażone na korozję, szczególnie w przypadku niewystarczającej konserwacji, pokrycie dachowe - papa może wykazywać oznaki zużycia, takie jak przecieki, pęcherze lub odspojenia papy.
  obróbki blacharskie - niekompletne, ich stan techniczny należy ocenić, szczególnie w kontekście szczelności i odporności na warunki atmosferyczne.
- świetliki dachowe: przepuszczają światło, ale zabrudzone lub zdewastowane – ograniczona efektywność doświetlenia, są nieszczelne .
- konstrukcja stalowa: zachowana, ale z oznakami korozji (m.in. na suwnicy, belkach, prowadnicach).
- ściany zewnętrzne z cegły brak izolacji termicznej powoduje duże straty ciepła, widoczne pęknięcia ścian szczytowych,
- przeszklenia boczne: typowe dla obiektów z połowy XX wieku – ramy stalowe, szyby wielkopowierzchniowe, częściowo zniszczone lub zabrudzone,
  okna stalowe - nieszczelne i skorodowane (szyb brak lub znacznie uszkodzone), co pogarsza izolacyjność cieplną i akustyczną,
- instalacje techniczne: stare, z elementami prowizorycznymi – np. przewody luźno wiszące, stare rury i zawory przy kolumnach nośnych.
- podłoga - betonowa nawierzchnia przemysłowa – zużyta, brudna, z widocznymi koleinami i zarysowaniami,
- obecne tory – częściowo zachowane, ale nieużywane.
- bramy stalowe i drzwi wytrzymałe, ale narażone na korozję i zużycie mechaniczne, konieczność modernizacji lub wymiany uszczelnień.

Hala zachowała funkcję przemysłową, choć nie w pierwotnym zakresie – dziś służy bardziej jako magazyn (prawdopodobnie wynajęty przez firmę zewnętrzną).
Nadaje się do dalszej eksploatacji, ale wymaga remontów, usunięcia usterek konstrukcyjnych, uporządkowania instalacji i zabezpieczeń suwnic.

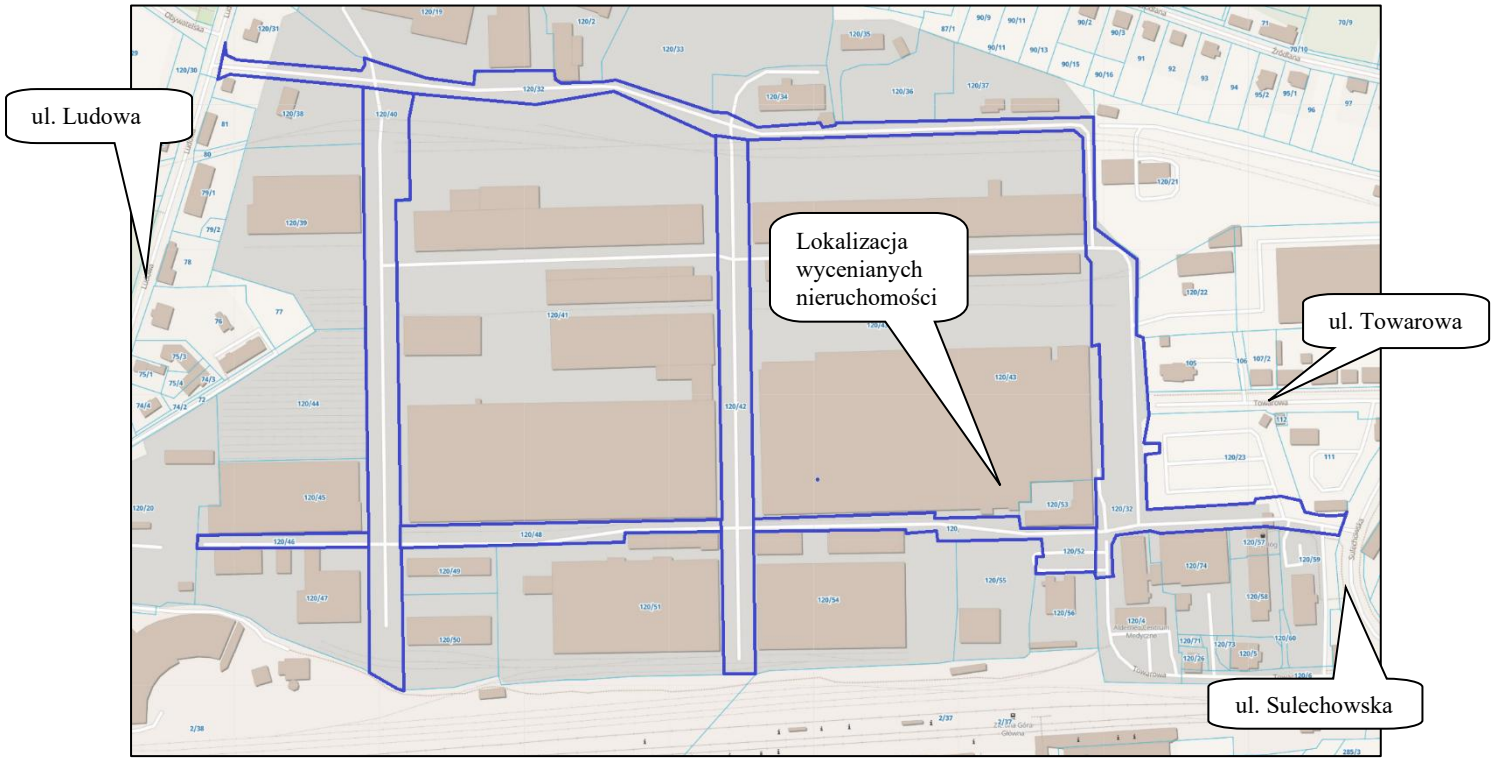
5.4 Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

- Teren, na którym położone są przedmiotowe grunty (nieruchomości) uzbrojony jest w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne tj. w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i ciepłowniczą (sieć ciepłownicza nieczynna).

- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości przeciętny.

  Nieruchomości położone są w środku obszaru dawnego Zastalu.

  Dojazd do przedmiotowej działki (dz. nr 120/90) jest możliwy z dwóch stron: od strony ul. Sulechowskiej i ul. Towarowej (poprzez główną portiernię), odbywa się wewnętrznymi drogami dojazdowymi oznaczonymi działkami nr 120/52, 120/32 i 120/42 lub od strony ul. Ludowej, a następnie drogami wewnętrznymi.



Drogi wewnętrzne oznaczone są następującymi działkami :

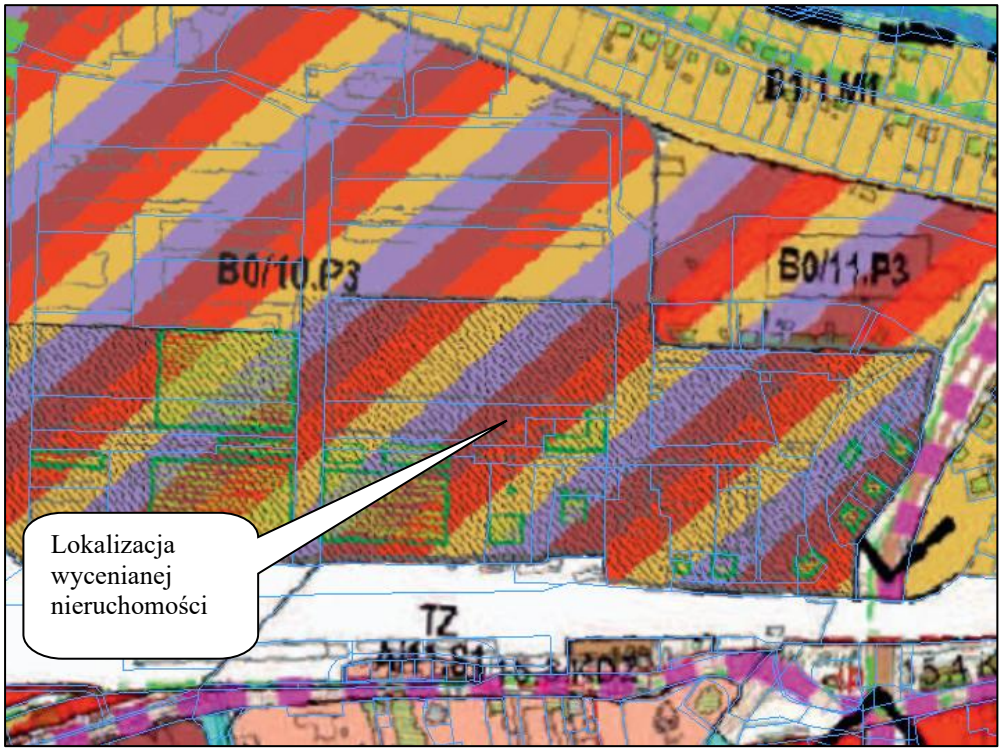
- dz. nr 120/40 o powierzchni 0,8791 ha, objęta księgą wieczystą ZG1E/00104469/0
- dz. nr 120/42 o powierzchni 0,7357 ha, objęta księgą wieczystą ZG1E/00104467/6
- dz. nr 120/46 o powierzchni 0,0945 ha, objęta księgą wieczystą ZG1E/00104466/9
- dz. nr 120/48 o powierzchni 0,2665 ha, objęta księgą wieczystą ZG1E/00104464/5
- dz. nr 120/52 o powierzchni 0,3145 ha, objęta księgą wieczystą ZG1E/00104455/9
- dz. nr 120/32 o powierzchni 1,4873 ha, objęta księgą wieczystą ZG1E/00104458/0.

Właścicielem w/w nieruchomości jest PPHU ADA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Zielonej Górze.

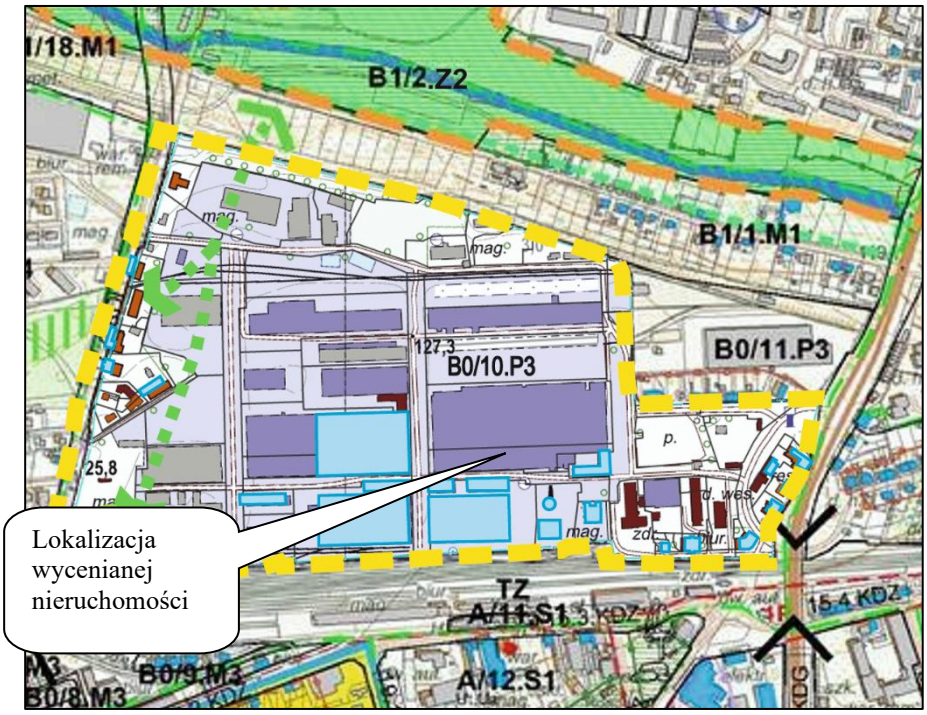
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- ✓ Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka nr 120/90.

- ✓ Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra uchwalonego uchwałą nr XXI.435.2020 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 24 kwietnia 2020 r., przedmiotowy teren działki nr 120/90, oznaczony jest symbolem **BO/10.P3 - tereny dominacji zabudowy usługowo - produkcyjnej.**



fragment graficzny studium



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1 Rodzaj rynku

- Przedmiotem wyceny są dwa lokale niemieszkalne. **Nieruchomości lokalowe są bardzo nietypowe**. Przynależą bowiem do nich części wspólne, których wartość i powierzchnie wielokrotnie przewyższają wartość i powierzchnie samych lokali.
  Wyodrębniono tylko 2 lokale niemieszkalne o stosunkowo małej powierzchni (każdy) w budynku biurowym i przydzielono im części wspólne (części wspólne tych dwóch lokali stanowią 100 % udziałów) w obiektach o znacznej powierzchni użytkowej.
  Transakcji kupna – sprzedaży podobnych lokali nie odnotowano na lokalnym rynku miasta Zielona Góra (z wyjątkiem transakcji na terenie byłego Zastalu, której stroną była firma Landex i jej następcy).

- Analizą objęto zatem rynek nieruchomości zabudowanych wykorzystywanych i przeznaczonych na cele przemysłowo – magazynowo – usługowe.
  W celu określenia wartości gruntów, na których położone są przedmiotowe budynki (lokale), przeanalizowano nieruchomości gruntowe o funkcjach przemysłowo – magazynowo – usługowych.

7.2 Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny, badaniem objęto okres ostatnich kilku lat tj.
(od stycznia 2021 roku do kwietnia 2025 roku).

Do końcowych obliczeń przyjęto nieruchomości z ostatniego 2 – letniego okresu przed wyceną.

7.3 Obszar rynku

Badaniem objęto przede wszystkim rynek nieruchomości miasta Zielona Góra.
Ze względu na brak wystarczającej ilości nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, przeanalizowano również rynek regionalny - teren województwa lubuskiego.

7.4 Cechy charakterystyczne rynku

Dane ogólne o nieruchomościach o funkcji magazynowej

- ✓ Rynek magazynowy w regionie Zielona Góra – Gorzów Wlkp. uważany jest za jeden z najszybciej rozwijających się w Polsce.

- ✓ Na koniec marca 2025 r. oddano dodatkowo 4 000 m² nowoczesnych powierzchni magazynowych, a w realizacji jest aż 23 000 m² projektów logistyczno-produkcyjnych

- ✓ Główne ośrodki: Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski, Świebodzin, Słubice, Międzyrzecz i inne przygraniczne miejscowości

- ✓ Region wykorzystuje swoją lokalizację przy granicy z Niemcami (korytarze A2, A4, S3) – szczególnie atrakcyjny dla transgranicznego e-commerce (CBEC)

- ✓ Aktywny rozwój infrastruktury drogowej i kolejowej oraz istnienie Zielonogórskiej i Gorzowskiej podstrefy SSE sprzyja inwestycjom.

- ✓ Podaż: Deweloperzy korzystają z modeli BTS/BTO – m.in. Panattoni, Hillwood, Exceter – realizując zarówno dużą infrastrukturę typu big-box, jak i dedykowane budynki na zamówienie.

- ✓ Popyt: Najemcy to m.in. operatorzy logistyczni, e-commerce, sieci handlowe, producenci (automotive, metal, spożywka)

- ✓ Na koniec I kw. 2025 wskaźnik pustostanów wyniósł 22,9 % (lub w skali całego woj. lubuskiego około 19-23%) – znacząco powyżej średniej krajowej (~8 %)

- ✓ Wysoki poziom wolnej powierzchni związany jest z dużą podażą nowych magazynów, wliczając realizowane projekty quad, BTS oraz BTO.

- ✓ Czynsze i rentowność -na przełomie 2020 wynajmy oscylowały wokół 3,5–3,7 EUR/m²/mies.
  Wskaźniki czynszowe w regionie są konkurencyjne: zazwyczaj niższe niż w największych lokalizacjach (np. Warszawa, Wrocław). Rosnąca podaż może spowodować presję na stawki efektywne.

- ✓ Panattoni Park Zielona Góra – znaczna inwestycja (ok. 75 000 m² w budowie, docelowo >130 000 m²), obsługa przez renomowanych najemców (np. FIEGE, PEKAES, expondo)

- ✓ Inne przestrzenie powstają w podstrefach SSE – np. wokół Gorzowa i Sulęcina, z dostępem do mediów i ulg podatkowych

- ✓ Region przyciąga inwestorów także ze względu na niższe koszty operacyjne niż w „big 5" (Mazowieckie, Śląskie, Łódzkie, Dolnośląskie, Pomorskie).

- ✓ Szybki rozwój handlu transgranicznego (CBEC) napędza zainteresowanie przestrzenią wysokiego składowania

<u>Sytuacja hal produkcyjnych dawnego Zastalu w porównaniu z rynkiem przemysłowo-magazynowym w Zielonej Górze i woj. lubuskim</u>

Rewitalizacja i zmiana funkcji

- W 2020 roku dopuszczono zabudowę mieszkaniowo–usługową, co rozpoczęło proces przekształcania tego terenu.
  Inwestor Grupa PBS (PBS Deweloper) realizuje osiedle "Nowy Zastal" – pierwsze etapy obejmują ponad 300 mieszkań w zespołach bloków od 32 do 98 m².

- Niektóre hale z lat 70. zostały wyburzone już w 2023–2025 – szczególnie te poprzemysłowe, żelbetowe – mimo że miały relatywnie dobrą konstrukcję

- Część terenów nabiera funkcji osiedlowych, usługowych, ale pozostałe zabudowania są zaniedbane lub niszczeją
  Część terenu (ok. 30 ha) nadal pełni funkcje przemysłowe i magazynowe – to tak zwany Park Przemysłowy Zastal, będący własnością i użytkowany przez spółkę Polska Grupa Fotowoltaiczna S.A. (dawniej Zastal S.A.) wraz z podmiotami zależnymi.
  Tam nadal działają hale produkcyjne, wynajem i usługi transportowe.

- Główne hale przemysłowo-magazynowe w regionie budowane są od deweloperów typu Panattoni, Hillwood – nowe, wysokiej klasy, BTS/BTO o wysokim składowaniu, efektywnej logistyce, surowych specyfikacjach (klasa A) – w ramach dużych parków logistycznych.
  Tymczasem Zastal to teren o historycznym znaczeniu, z halami niskiej przeznaczenia, często konstrukcji sprzed kilkudziesięciu lat, które w dużej mierze są wyburzane lub przekształcane – i tylko fragment stanowi aktywną część przemysłową.

<u>Charakterystyka rynku nieruchomości o funkcji P/M/S</u>

Przeanalizowane transakcje sprzedaży nieruchomości, pozwoliły na wyciągnięcie następujących wniosków:

- ✓ przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji (ok.130 transakcji),

- ✓ obszar położenia nieruchomości – miasto Zielona Góra oraz miasta i strefy podmiejskie województwa lubuskiego, dominują transakcje z miasta Zielona Góra i powiatu zielonogórskiego (43 transakcje),

- ✓ rodzaj nieruchomości: obiekty produkcyjne, magazynowe, budynki o funkcjach łączonych i usługowych,

- ✓ większość przyjętych do obliczeń obiektów kubaturowych to budynki o średnim i dobrym stanie technicznym. Tylko nieliczne transakcje dotyczyły obiektów o bardzo małym stopniu zużycia i podobnie mało jest transakcji obiektami o złym stanie technicznym,

- ✓ większość obiektów to budynki jednokondygnacyjne, tylko nieliczne obiekty to budynki 1,5 ÷ 3 – kondygnacyjne, ale były to najczęściej budynki o mniejszej kubaturze niż budynki podstawowe występujące na nieruchomościach. W zdecydowanej większości aktów notarialnych brak było danych dotyczących powierzchni użytkowej sprzedawanych obiektów.

- ✓ powierzchnie sprzedawanych obiektów budynkowych wynosiły od ok. 300 m^2 do przeszło 27.000 m^2, jedna transakcja obejmowała obiekt o powierzchni przeszło 76.800m^2,

Najwięcej było obiektów o powierzchniach 500 do 1.000 m^2 (ok. 28% transakcji) i powierzchni do 500 m^2 (19 % transakcji) i od 1.500 do 2.000 m^2 (ok. 19% transakcji).
powierzchnia średnia – 2.514 m^2, dominanta – 798 m^2, mediana – 1.642 m^2

w Zielonej Górze – najwięcej było obiektów o powierzchniach 500 do 1.000 m^2 i 2.500 do 3.000 m^2 (to ok. 47% transakcji), powierzchnie budynków to przedział 290 do 11.420 m^2; średnia powierzchnia – 2.311 m^2.

- ✓ powierzchnie gruntów zabudowanych przynależnych do budynków wynosiły od ok. 400 m^2 do ok. 98.000 m^2, dwie transakcje o powierzchni powyżej 20,0 ha Dominowały powierzchnie działek z przedziału do 15.000 m^2 (ok.83% transakcji), średnia powierzchnia gruntów to 13.000 m^2.

  w Zielonej Górze i okolicach - powierzchnie gruntów zabudowanych przynależnych do budynków wynosiły od ok. 530 m^2 do przeszło 51.300 m^2 (w miejscowości Płoty) średnia powierzchnia gruntów to ok. 9.000 m^2, dominowały jednak powierzchnie do 15.000 m^2.

- ✓ ceny transakcyjne nieruchomości kształtowały się w przedziale od ok.130.000,00 zł do przeszło 76,50 mln zł. Dominowały transakcje w przedziałach do 1,0 mln zł i w przedziale od 2,5 do 3,0 mln zł; średnia cena analizowanej bazy to 5,3 mln zł.

  w Zielonej Górze - ceny transakcyjne nieruchomości kształtowały się w przedziale od 130.000,00 zł do przeszło 40,4 mln zł; dominowały ceny do 3,0 mln zł.

- ✓ **ceny jednostkowe** analizowanych nieruchomości w przeliczeniu na:

  - 1m^2 P_{netto} budynków wahają się od ok. 200,00 do przeszło 6.000,00 z/m^2.
    Dominują ceny jednostkowe z przedziału do 2.500,00 (ok 72% transakcji),
    cena średnia - 1.889,15 zł/m^2

    w Zielonej Górze - ceny jednostkowe zawierają się w przedziale
    400,00 ÷ 4.700,00 zł/m^2 w przeliczeniu na P_{netto} budynków,
    cena średnia - ok. 2.500,00 zł/m^2

  - 1m^2 P_{gr} (gruntów) wahają się od ok. 23,00 do ponad 3.600,00 z/m^2.
    Przeważają ceny jednostkowe z przedziałów do 800,00 zł/m^2 (ok. 85% transakcji), dominują ceny do 800,00 zł /m^2 .

    w Zielonej Górze - ceny jednostkowe gruntów zabudowanych wynoszą od
    100,00 ÷ 3.600,00 zł

- ✓ najwyższe ceny odnotowano za obiekty wybudowane w ostatnim okresie czasu, niższe ceny osiągają nieruchomości z lat 70-tych i 80-tych do 1.500,00 zł/m^2 P_{netto} jeżeli są to budynki po remontach i modernizacjach i do 1.000,00 zł/m^2 P_{netto} za obiekty niemodernizowane.

- ✓ duże zróżnicowanie cen zależy przede wszystkim od lokalizacji nieruchomości jak i od ich bezpośredniego sąsiedztwa, od rodzaju budynków, ich stanu technicznego i standardu wykończenia, rozwiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych oraz wielkości obiektów i szeroko rozumianej atrakcyjności rynkowej.

- ✓ obecnie transakcje powyżej 3.000,00 zł/m^2 P_{netto} występują niezmiernie rzadko i najczęściej dotyczy obiektów nowych, wybudowanych w ostatnich 2 dekadach. Ilość transakcji jest również wyraźnie niższa niż w latach ubiegłych.

- ✓ najwyższe ceny osiągają nieruchomości zabudowane pojedynczymi obiektami o różnorodnej funkcji tj. usługowo – biurowo – socjalnej, stosunkowo niedawno wybudowane i w dobrym stanie technicznym lub nieruchomości o małych powierzchniowo budynkach oraz nieruchomości o bardzo dobrej lokalizacji i możliwościach zmiany swojego przeznaczenia.

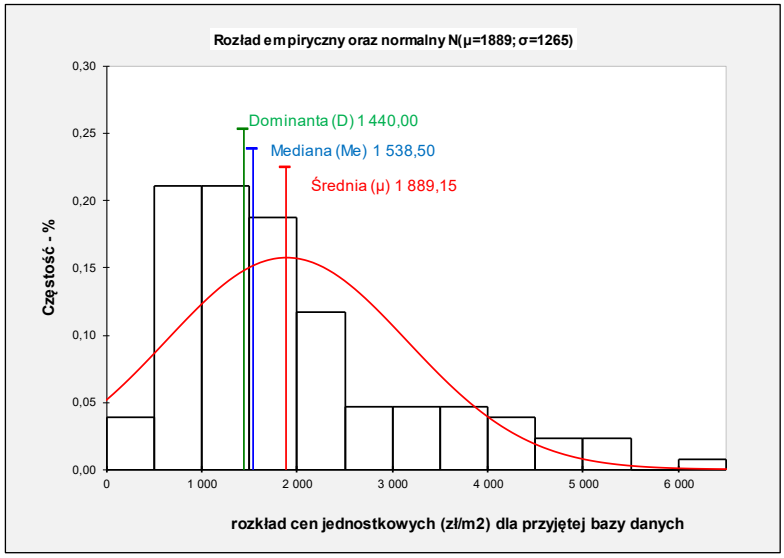
➢ Przedstawiono 4 histogramy obrazujące bazę transakcji rynkowych pod kątem parametrów wielkościowych i cen jednostkowych:

- rozkład cen jednostkowych P_{netto} (zł/ m^2) i cen jednostkowych tylko <u>w mieście Zielona Góra</u>:
- rozkład cen jednostkowych gruntów zabudowanych P_{gr} (zł/ m^2)
- rozkład powierzchni netto budynków (m^2)
- rozkład powierzchni gruntów przynależnych do budynków (m^2)

- rozkład cen jednostkowych P_{netto} (zł/ m^2)

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	**1 889,15**
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [u(α)] ±	219,06
4.	Przedział średniej	1 670,09
		2 108,21
5.	Typowy przedział zmienności	624,63
		3 153,66
6.	Mediana (Me)	**1 538,50**
7.	Dominanta (D)	**1 440,00**
8.	Odchylenie standardowe (σ)	**1 264,52**
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	66,9%
10.	Kurtoza	0,784
11.	Wartość minimalna	213,26
12.	Wartość maksymalna	6 044,11

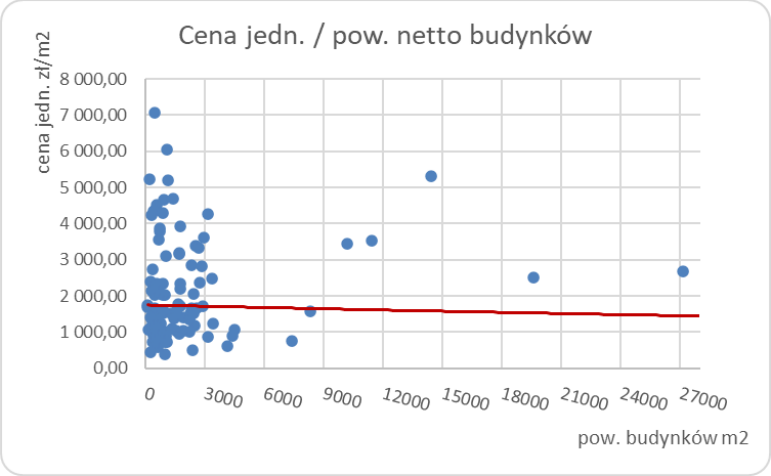
opis histogramu: **rozkład cen jednostkowych (zł/m^2) dla przyjętej bazy danych**



Początek przedziałów	**0,00**
Szerokość przedziału	**500,00**

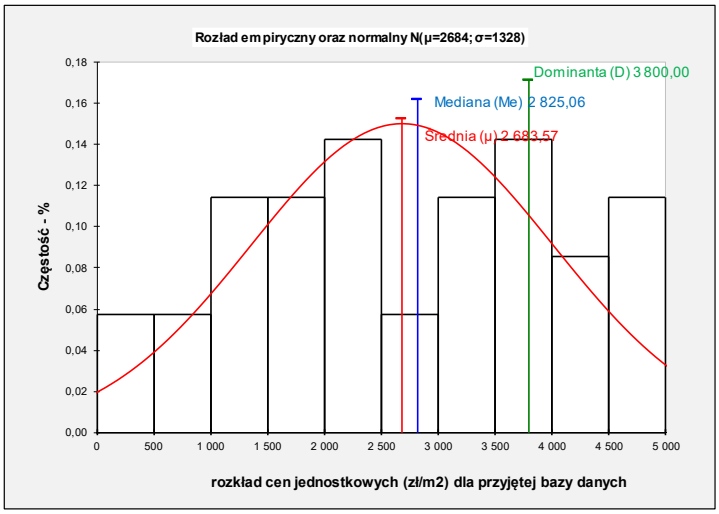
- ✓ cena średnia – 1.889,15 zł/m^2,
- ✓ dominanta – 1.440,00 zł/m^2
- ✓ mediana – 1.538,50 zł/m^2.

- zależność cen jednostkowych od powierzchni budynków



- rozkład cen jednostkowych P_{netto} (zł/ m²) i rozkład cen jednostkowych po aktualizacji w Zielonej Górze

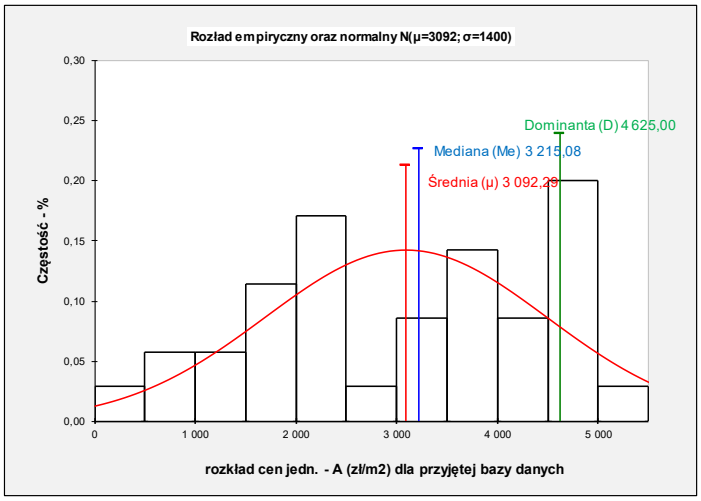
opis histogramu: **rozkład cen jednostkowych (zł/m²) dla przyjętej bazy danych**



- ✓ cena średnia – 2.683,57 zł/m²,
- ✓ dominanta – 3.800,00 zł/m²
- ✓ mediana – 2.683,57 zł/m².

Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

opis histogramu: **rozkład cen jedn. - A (zł/m²) dla przyjętej bazy danych**



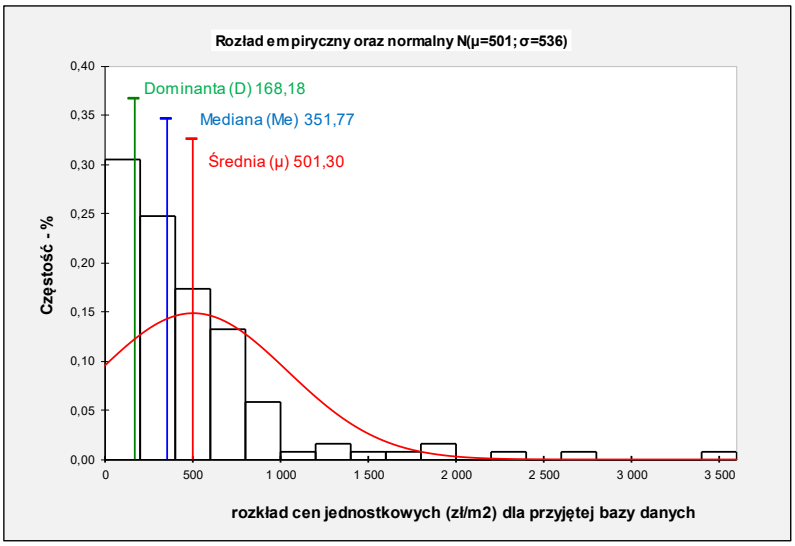
- ✓ cena średnia – 3.092,29 zł/m²,
- ✓ dominanta – 4.625,00 zł/m²
- ✓ mediana – 3.215,08 zł/m².

Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

- rozkład cen jednostkowych $P_{gr.}$ zabudowanych (zł/ m²)

opis histogramu: **rozkład cen jednostkowych (zł/m²) dla przyjętej bazy danych**

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	**501,30**
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [u(α)] ±	95,47
4.	Przedział średniej	405,83
		596,77
5.	Typowy przedział zmienności	-34,49
		1 037,09
6.	Mediana (Me)	**351,77**
7.	Dominanta (D)	**168,18**
8.	Odchylenie standardowe (σ)	**535,79**
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	106,9%
10.	Kurtoza	11,588
11.	Wartość minimalna	23,69
12.	Wartość maksymalna	3 598,48



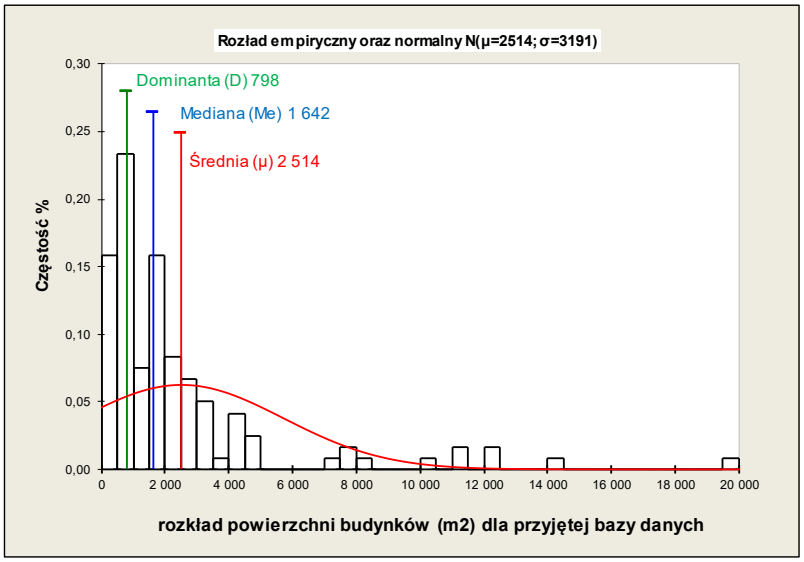
Początek przedziałów	**0,00**
Szerokość przedziału	**200,00**

- ✓ cena średnia – 501,30 zł/m²,
- ✓ dominanta – 168,18 zł/m²,
- ✓ mediana – 351,77 zł/m².

- rozkład powierzchni budynków (m²)

opis histogramu: **rozkład powierzchni budynków (m²) dla przyjętej bazy danych**

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	**2 514**
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [u(α)] ±	571
4.	Przedział średniej	1 943
		3 085
5.	Typowy przedział zmienności	-676
		5 705
6.	Mediana (Me)	**1 642**
7.	Dominanta (D)	**798**
8.	Odchylenie standardowe (σ)	**3 191**
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	126,9%
10.	Kurtoza	9,344
11.	Wartość minimalna	118
12.	Wartość maksymalna	19 606



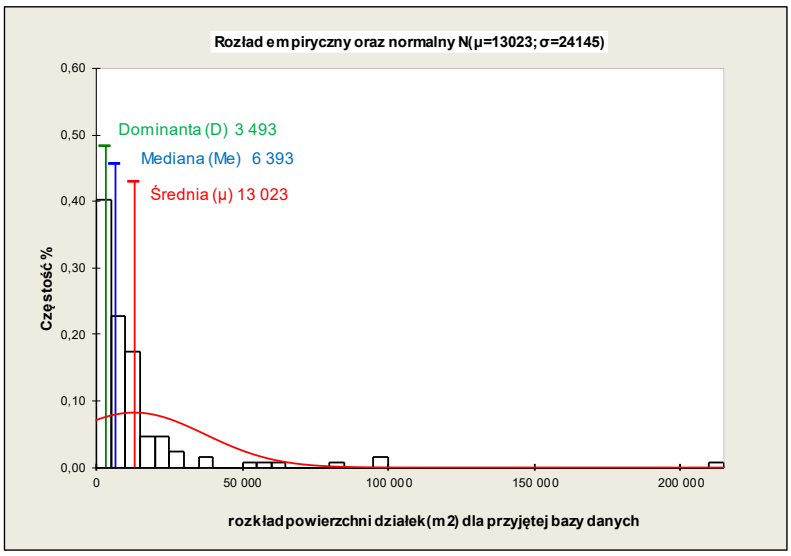
Początek przedziałów	**0**
Szerokość przedziału	**500**

- ✓ powierzchnia średnia – 2.514 m²,
- ✓ dominanta – 798 m²,
- ✓ mediana – 1.642 m²

- rozkład powierzchni gruntów przynależnych do budynków (m²)

opis histogramu: **rozkład powierzchni działek (m²) dla przyjętej bazy danych**

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	**13 023**
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [u(α)] ±	4 199
4.	Przedział średniej	8 824
		17 222
5.	Typowy przedział zmienności	-11 122
		37 168
6.	Mediana (Me)	**6 393**
7.	Dominanta (D)	**3 493**
8.	Odchylenie standardowe (σ)	**24 145**
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	185,4%
10.	Kurtoza	38,155
11.	Wartość minimalna	374
12.	Wartość maksymalna	211 076



Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	5 000

- ✓ powierzchnia średnia – 13.023 m²,
- ✓ dominanta – 3.493 m²,
- ✓ mediana – 6.3936 m².

Każda nieruchomość w procesie obrotu rynkowego postrzegana jest przez zainteresowane strony poprzez jej wyróżniające się cechy – atrybuty.
Z analizy badanego rynku wynika, że jest kilka takich atrybutów, które uzyskują istotniejsze znaczenie i wywierają wpływ na cenę nieruchomości.
Jedną z najbardziej preferowanych cech wydawałaby się jest lokalizacja (położenie) nieruchomości oraz jej sąsiedztwo i otoczenie, atrybut ten okazał się decydującym co do wpływu na zmienność cen.
Przedstawione obliczenia wykazały jednak, że najważniejszym atrybutem jest stan techniczno – użytkowy obiektów, a więc stan techniczny obiektów budowlanych, ich konstrukcja, standard wykończenia i wyposażenie w instalacje. Obecnie duże znaczenie ma również jakość materiałów wykorzystanych do wybudowania obiektu. Ważne jest czy budynek jest funkcjonalny i czy spełnia wymagania obecnie stosowanym normom.

Na kolejnym miejscu ulokował się atrybut atrakcyjności rynkowej, uwzględnia modę, popyt i podaż oraz inne czynniki wpływające na wartość nieruchomości w tym możliwość wykorzystania nieruchomości na określony cel.
Kolejne cechy to atrybuty wielkościowe: cecha określająca ilość i powierzchnia budynków oraz towarzysząca tym budynkom infrastruktura. Rynek nieruchomości odzwierciedla powszechnie wiadome stwierdzenie, że cena jednostkowa nieruchomości większych powierzchniowo jest niższa od ceny nieruchomości mniejszych.
Podobną wagę uzyskała cecha określająca wielkość przynależnych gruntów oraz uzbrojenie i stan zagospodarowania działki, na której posadowione są budynki. Preferowane są działki, w pełni uzbrojone, z dobrym dostępem komunikacyjnym i mające pewną rezerwę terenu pozwalającą na ich późniejsze zagospodarowanie.

Określając wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości uwzględniono jej indywidualne cechy w odniesieniu do podanych wyżej atrybutów cenotwórczych, w zestawieniu z nieruchomościami podobnymi przyjętymi do porównania.
Uwzględniono także indywidualne atrybuty mające wpływ na określenie wysokości wartości rynkowej przedmiotu wyceny.

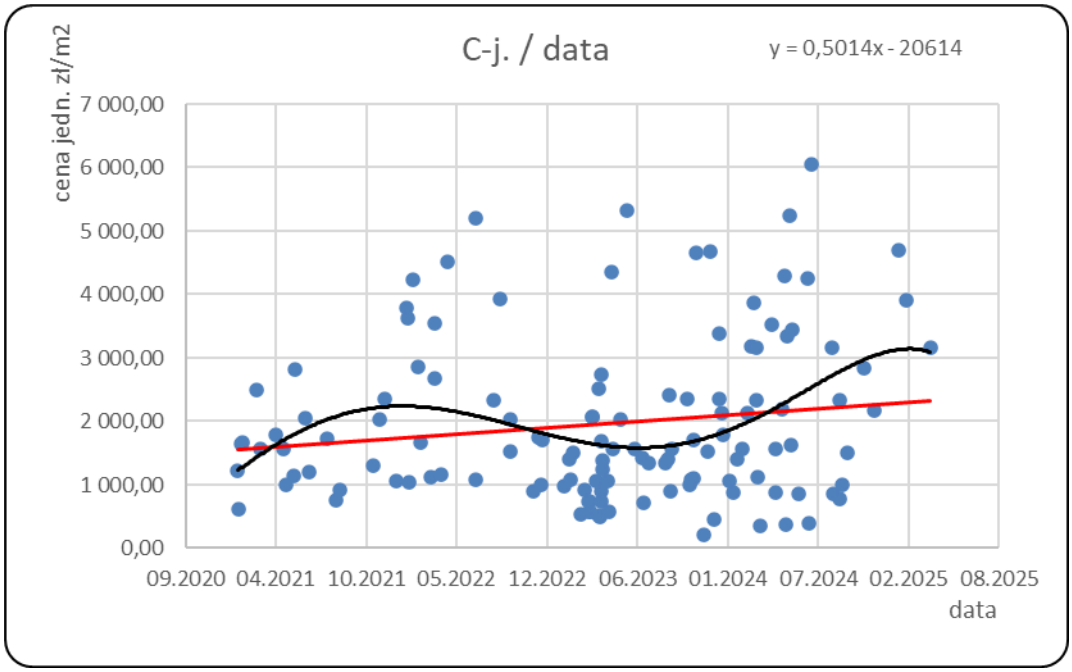
Analiza trendu cen

- Zbadano istnienie zależności pomiędzy datami transakcji, a wartościami jednostkowymi nieruchomości w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni netto budynków. Transakcje zostały zawarte w okresie od stycznia 2021 r. do maja 2025 r.

  Graficznie przedstawiono analizę na poniższych wykresach.

  - ✓ wykres I - zależność 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków od daty transakcji
  - ✓ wykres II – zależność 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków od daty (po aktualizacji cen jednostkowych na datę wyceny)

wykres I (data → 1 m^2 P_{netto}) przed aktualizacją



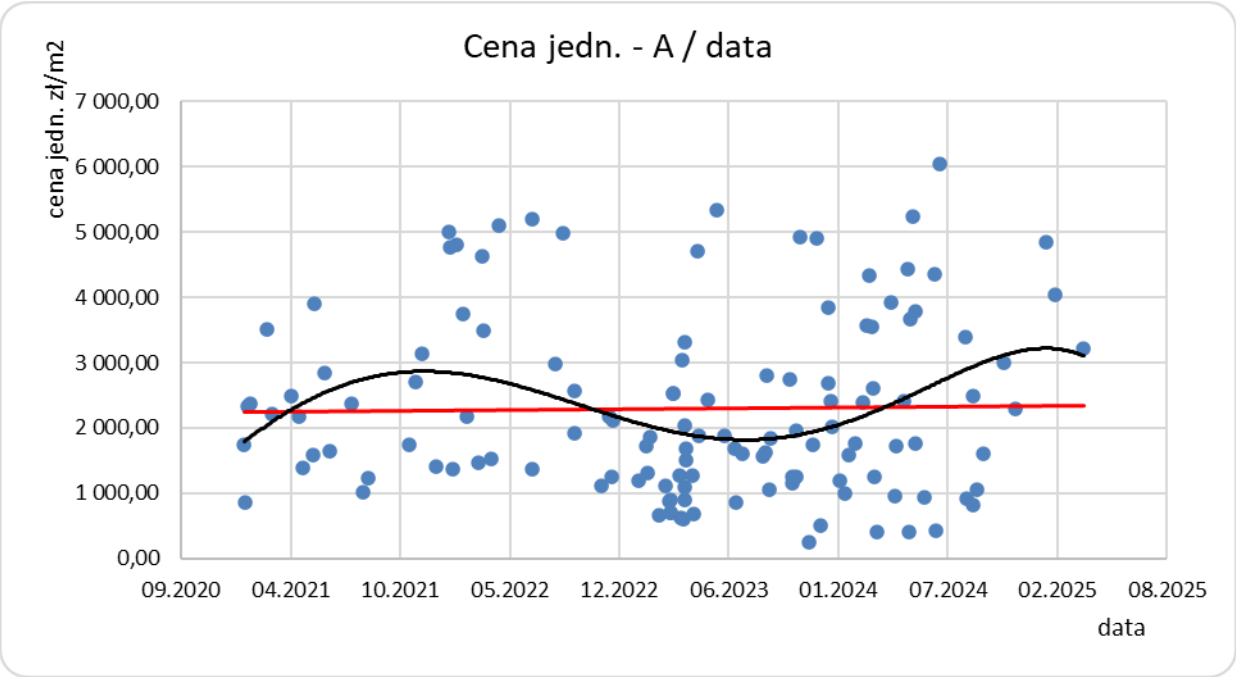
Na wykresach zaznaczono linie trendu:

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 pewien wzrost cen w całym analizowanym okresie.
Matematycznym potwierdzeniem zależności poziomu cen od daty transakcji jest współczynnik korelacji pomiędzy tymi zmiennymi. Przyjmuje on wartości z przedziału |0 ÷ 1|. Dla przyjętej do obliczeń bazy transakcji z badanego okresu czasu współczynnik ten wynosi: + 0,15. Obliczona wielkość trendu dla całej bazy to **0,8 %/m-c.**
Ceny transakcyjne zostały zaktualizowane na dzień wyceny trendem liniowym.
Transakcji wyraźnie powyżej wartości średnich nie zaktualizowano.
Rzeczoznawca ma świadomość, że na zależność c-j do daty mają również wpływ cechy nieruchomości. Aby powyższa analiza była sensowna wymagana jest duża ilość transakcji.

Przy dużej ilości transakcji cechy nieruchomości dążą do wartości średnich i ich wpływy się znoszą (jest w matematyce odpowiednie twierdzenie). W celu określenia trendu cen analizie poddano 128 transakcji (wyniki na wykresach).

wykres II (data → 1 m^2 P_{netto}) po aktualizacji



Wypłaszczona linia trendu liniowego świadczy o wyeliminowaniu zjawiska trendu.

8. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

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.

Przedmiotem wyceny są nietypowe nieruchomości lokalowe – stanowiące lokale niemieszkalne.

Ze względu na brak nieruchomości podobnych (przedmiotem wyceny są lokale niemieszkalne o bardzo małej powierzchni i udziale w częściach wspólnych nieruchomości, których wartość i powierzchnia wielokrotnie przewyższają wartość samych lokali), wartość przedmiotowych obiektów określono w następujących etapach:

- ✓ wyliczono wartość całej nieruchomości zabudowanej (przed wyodrębnieniem lokali). Dwa lokale wyodrębnione z nieruchomości, posiadają w sumie 100 % udziałów w nieruchomości wspólnej.
- ✓ wartość lokalu niemieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej określono jako iloczyn udziału i wartości całej nieruchomości zabudowanej,

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Określenia wartości rynkowej wycenianych nieruchomości dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

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.

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.

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

$$W = C_{śr} * \sum_{i=1}^{n} u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wielkości współczynników korygujących:

1. Zakres współczynników korygujących:
   < $\mathbf{U_{max}} = C_{max} / C_{śr}$: $\mathbf{U_{min}} = C_{max} / C_{śr}$ >

2. Zakresy poszczególnych (i-tych) współczynników korygujących:
   < $\mathbf{u_{i\,max}} = W_i \times U_{max}$: $\mathbf{u_{i\,min}} = W_i \times U_{min}$ >

3. Wielkości średnie współczynników korygujących:

   $u_{i\,max} > \mathbf{u_{i\,śr}} > u_{i\,min}$

   $u_{i\,śr}$ – określamy na podstawie rozkładu i-tej cechy w bazie kilkunastu transakcji przyjętych do obliczeń, stosując współczynnik $K_{i\,śr}$ uwzględniający położenie $O_{i\,śr}$ w przedziale ocen $O_{i\,min}$-$O_{i\,max}$. Analogia do przesunięcie wielkości średniej względem środka zakresu współczynnika (prof. M. Prystupa kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy 70/2011).

4. Określenie jednostkowej wielkości korekty współczynników korygujących:

   1/ $O_{i\,W} <= O_{i\,śr}$ $\quad \mathbf{u_{i\,jedn.}} = (u_{i\,śr} - u_{i\,min}) / (O_{i\,śr} - O_{i\,min})$

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

5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :

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

6. Określenie wielkości współczynników korygujących :

   $\mathbf{u_i} = u_{i\,śr} + K_i$

oznaczenia:

C_{min} / $C_{śr}$ / C_{max} - cena / min / średnia / max / z bazy transakcji porównawczych
W_i - waga i-tego atrybutu (na postawie analizy rynku)
$u_{i\,min}$ / $u_{i\,śr}$ / $u_{i\,max}$ / $u_{i\,jedn.}$ - współczynnik korygujący / min / średni / max / jednostkowy /
$O_{i\,min}$ / $O_{i\,śr}$ / $O_{i\,max}$ - 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 trakcie analizy rynku, przy określaniu i obliczaniu oraz weryfikowaniu wag cech rynkowych posłużono się elementami analizy statystycznej.
  Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków.

9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Atrybuty i ich gradacja.

Dokładnej analizie poddano kilkadziesiąt transakcji (45) nieruchomości zabudowanych obiektami przemysłowo – usługowymi i na tej podstawie obliczono wysokości wag.

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

- Cechy wielkościowe: powierzchnia budynków o destymulanta, a powierzchnia gruntów w [m^2] to stymulanta.
  Ze względu na niską ilość transakcji oraz ograniczony dobór transakcji te cechy są obarczone większym błędami oszacowania oraz niskimi wartościami współczynników korelacji i mogłyby zostać pominięte. Ze względu jednak na niskie wagi tych cech, zostały przyjęte do obliczeń.
  Niskie wartości współczynników korelacji powierzchni budynków i gruntów z ceną jednostkową mogą odzwierciedlać złożoną strukturę zależności w rynku nieruchomości. Uwzględnienie ich w obliczeniach:
  - pozwala na bardziej precyzyjną wycenę, szczególnie w specyficznych przypadkach,
  - wspiera zgodność z wymogami metodycznymi,
  - pomaga zidentyfikować, że choć wpływ jest niewielki, to może być istotny w określonych warunkach.

  Pomimo niskiej korelacji, powierzchnia budynków lub gruntów może nadal mieć pewien wpływ na wartość nieruchomości, choć nie jest to główny czynnik decydujący.

Analiza równania regresji (reprezentującego bazę 45 transakcji porównawczych) poniżej w formie tablicowej.

382,333	1 063,439	394,793	0,011	-0,0337	-1 571,91
212,307	156,086	155,967	0,007	0,0297	345,24
0,86	432,98	-	-	-	-
48,82	39	-	-	-	-
45 766 686	7 311 468	-	-	-	-

- Wagi atrybutów obliczono dwoma sposobami, na podstawie:

1/ analizy zależności cecha do cena jednostkowa

2/ analizy jednoczesnego wpływu wszystkich cech na ceny jednostkowe

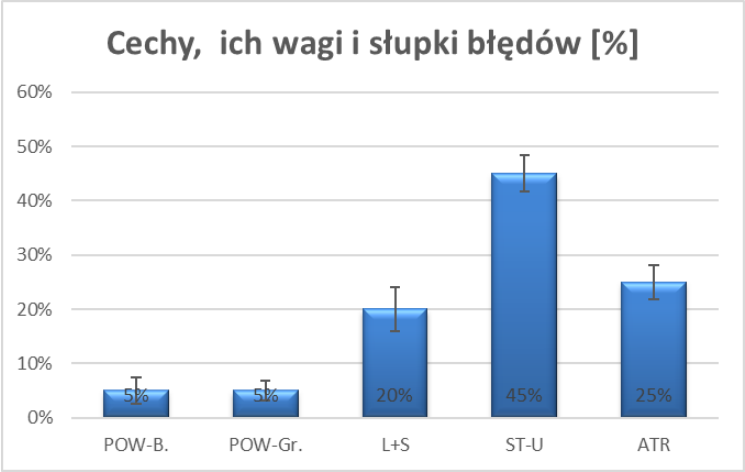
Korelacje:	Dla danych opisowych	I korelacja I	**WAGI-kor**	I Wsp/błąd I	WAGI-regr.	**Przyjęto**
POW-B.	-0,086	0,086	3,6%	0,03	0,002%	**5%**
POW-Gr.	0,141	0,141	5,8%	0,01	0,001%	**5%**
L+S	0,474	0,474	19,6%	394,79	21,45%	**20%**
ST-U	0,898	0,898	37,2%	1 063,44	57,78%	**45%**
ATR	0,814	0,814	33,7%	382,33	20,77%	**25%**
	-	2,4130	99,9%	1 840,60	100,0%	**100%**

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

ATRYBUTY:	**wagi**
- *powierzchnia budynków –*	5%
- *powierzchnia gruntów –*	5%
- *lokalizacja i sąsiedztwo –*	20%
- *stan techniczno - użytkowy –*	45%
- *atrakcyjność rynkowa –*	25%

Przy obliczeniu i weryfikowaniu wag posłużono się elementami analizy statystycznej.

- Współczynnik R2 dla całej analizowanej bazy transakcji porównawczych wynosi 0,86.
- Słupki błędów (czarne zakresy na wykresie) są dla cech typu stymulanta wyraźnie mniejsze od obliczonych wag ,dla cech typu destymulanta słupki błędów są na pograniczu ich przyjęcia.
- Graficzna interpretacja wag oraz ich błędów na wykresie poniżej.



- Gradacji cech rynkowych oraz określenie wartości współczynników korygujących dokonano przy założeniu rozkładu liniowego - w tabeli nr 1.

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Punktacja
1	**Powierzchnia budynków**		**5 %**
	Przyjęto powierzchnię netto budynków		
2	**Powierzchnia gruntów**		**5 %**
	Przyjęto rzeczywistą powierzchnię gruntów		
3	**Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości**		**20 %**
3.1	*dobre*	*Atrybut uwzględniający położenie nieruchomości w mieście/rejonie oraz lokalizację szczegółową. Uwzględnia również stan sąsiedztwa (np. stan zabudowy sąsiedzkiej, bliskość dróg szybkiego ruchu, sąsiedztwo stymulujące lub uciążliwe sąsiedztwo itp.)*	3
3.2	*przeciętne*		2
3.3	*słabe*		1
4	**Stan techniczno – użytkowy** *(standard / stan techniczny)*		**45 %**
4.1	*wysoki / bardzo dobry*	*obiekt nowy, oddany do użytku w ostatnich 10 latach, bez uszkodzeń i wad, technologia tradycyjna, przemysłowa, wykorzystane nowe rozwiązania technologiczne; standard wykończenia według obecnie obowiązujących norm, obiekt wyposażony we wszystkie instalacje; funkcjonalność bardzo dobra.*	3
4.2	*przeciętny / dobry*	*obiekty kilkunastoletnie i starsze, dobrze utrzymane, bez istotnych uszkodzeń, technologia tradycyjna lub przemysłowa; wyraźne ślady zużycia technicznego i użytkowego standard wykończenia na poziomie przeciętnym ; układ architektoniczny i zastosowane materiały typowe dla lat 70/80 – tych XXw.; obiekt wyposażony w niezbędne instalacje, niektóre wymagające modernizacji; funkcjonalność dobra.*	2
4.4	*poniżej przeciętnego / przeciętna*	*obiekt w stanie zadowalającym, występują pewne uszkodzenia, lecz nie zagrażające bezpieczeństwu, widoczne duże ślady zużycia technicznego, technologia tradycyjna lub przemysłowa; standard wykończenia na poziomie poniżej przeciętnego; układ architektoniczny i zastosowane materiały typowe dla lat 60 -70-tych XX w. celowa częściowa modernizacja niektórych systemów i instalacji; obiekt wyposażony w niezbędne instalacje, niektóre wymagające wymiany; funkcjonalność przeciętna.*	1
5	**Atrakcyjność rynkowa**		**25 %**
5.1	*duża*	*Uwzględnia także wszystkie inne nie ujęte dotychczas innymi atrybutami cechy nieruchomości np. poziom kształtowania się cen nieruchomości w rejonie, uzbrojenie gruntów, służebności, czy też fakt np. użytkowania wieczystego gruntów, duże możliwości adaptacyjne obiektu, modę i duży popyt w okolicy, ale również rodzaj wyposażenia technologicznego obiektów.*	3
5.2	*przeciętna*		2
5.3	*poniżej przeciętna*		1

Dopuszcza się dla atrybutów 3 ÷ 5 wystąpienie w obliczeniach stanów pośrednich przy ocenie nieruchomości np. atrakcyjność rynkowa 1,5; 2,5 - czyli stan pośredni pomiędzy 1 i 2 lub 2 i 3.

9.2. Obliczenia nieruchomości zabudowanej

- Do końcowych obliczeń wyselekcjonowano bazę 15 transakcji porównawczych - tab. nr 2.

tabela nr 2

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH

L.p.	Data	miasto	ulica	obręb	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/m²]	POW-GR. [m²]	POW-BUD. [m²]	Cena jedn.-A [zł/m²]
1	11.09.2024	Zielona Góra	Naftowa	3	1 250 000,00	2 326,88	790	537,2	2 494,42
2	25.06.2021	Zielona Góra	Stary Kisielin-Zatorze	54	2 970 000,00	1 192,53	13 800	2 490,5	1 640,92
3	04.08.2021	Zielona Góra	Ludowa - Źródlana	5	5 000 000,00	1 732,08	14 872	2 886,7	2 369,49
4	25.08.2021	Żary	Broni Pancernej	2	5 552 253,04	749,78	12 108	7 405,2	1 019,70
5	03.09.2021	Zielona Góra	Trasa Północna	4	4 005 400,00	910,75	14 592	4 397,9	1 238,62
6	05.01.2022	Nowa Sól	Składowa	4	211 382,11	1 065,43	945	198,4	1 414,89
7	03.02.2022	Żagań	Kożuchowska	3	1 626 016,26	1 043,05	3 035	1 558,9	1 376,83
8	03.11.2022	Żary	Przemysłowa	1	379 650,00	898,79	2 531	422,4	1 121,69
9	23.01.2023	Nowa Sól	Okrężna	2	670 897,35	1 403,55	3 519	478,0	1 717,95
10	18.04.2023	Żary	Broni Pancernej	2	2 032 520,00	1 054,21	2 949	1 928,0	1 265,05
11	05.07.2023	Żary	Żagańska	3	800 000,00	722,67	2 685	1 107,0	855,64
12	28.11.2024	Zielona Góra	Dekoracyjna	2	3 333 333,30	2 178,65	12 188	1 530,0	2 283,23
13	22.04.2024	Żary	Kujawska	6	2 764 227,64	871,78	8 052	3 170,8	962,45
14	06.11.2024	Zielona Góra	Zimna	3	12 000 000,00	2 846,84	24 777	4 215,2	3 006,29
15	29.08.2024	Zielona Góra	Osadnicza	20	10 474 796,75	848,88	22 111	12 339,5	910,00
				wartości średnie	**3 538 031,76**	**1 323,06**	**9 263,6**	**2 977,7**	**1 578,48**

- Cyfrowy opis wszystkich transakcji przedstawiono w tabeli nr 3.
- Cyfrowy opis nieruchomości wycenianej w kontekście cech rynkowych zawarto na dole tabeli n r 3 (uzasadnienie w dalszej części operatu).

tabela nr 3 **Opis atrybutów w postaci cyfrowej**

L.p.	Data [dd-mm-rrr]	obręb	ulica	miasto	Cena jed.-A [zł/m²]	POW-B. [m2]	POW-Gr. [m2]	L+S 1 ÷ 3	ST-U 1 ÷ 3	ATR 1 ÷ 3
1	11.09.2024	3	Naftowa	Zielona Góra	2 494,42	537,2	790	2,0	2,0	3,0
2	25.06.2021	54	Stary Kisielin-Zatorze	Zielona Góra	1 640,92	2 490,5	13 800	2,0	1,0	2,5
3	04.08.2021	5	Ludowa - Źródlana	Zielona Góra	2 369,49	2 886,7	14 872	2,0	2,0	2,5
4	25.08.2021	2	Broni Pancernej	Żary	1 019,70	7 405,2	12 108	1,5	1,0	2,0
5	03.09.2021	4	Trasa Północna	Zielona Góra	1 238,62	4 397,9	14 592	2,0	1,0	2,0
6	05.01.2022	4	Składowa	Nowa Sól	1 414,89	198,4	945	2,0	1,0	2,0
7	03.02.2022	3	Kożuchowska	Żagań	1 376,83	1 558,9	3 035	2,0	1,5	2,0
8	03.11.2022	1	Przemysłowa	Żary	1 121,69	422,4	2 531	2,0	1,0	2,0
9	23.01.2023	2	Okrężna	Nowa Sól	1 717,95	478,0	3 519	2,0	1,5	2,5
10	18.04.2023	2	Broni Pancernej	Żary	1 265,05	1 928,0	2 949	2,0	1,0	2,0
11	05.07.2023	3	Żagańska	Żary	855,64	1 107,0	2 685	1,5	1,0	1,5
12	28.11.2024	2	Dekoracyjna	Zielona Góra	2 283,23	1 530,0	12 188	2,0	2,0	3,0
13	22.04.2024	6	Kujawska	Żary	962,45	3 170,8	8 052	1,5	1,0	2,0
14	06.11.2024	3	Zimna	Zielona Góra	3 006,29	4 215,2	24 777	3,0	2,0	3,0
15	29.08.2024	20	Osadnicza	Zielona Góra	910,00	12 339,5	22 111	2,0	1,0	2,0
	R2 = 0,97	*parametry dla powyższej bazy 15 transakcji*		*minimum*	855,64	198,4	790	1,5	1,0	1,5
	δ = 154,9			*średnia*	1 578,48	2 977,71	9 264	2,0	1,3	2,3
				maksimum	3 006,29	12 339,5	24 777	3,0	2,0	3,0
	średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				**1 578,48**	**2 977,7**	**9 264**	**2,0**	**1,3**	**2,3**

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

R2 = 0,86	**w a g a a t r y b u t u [%]**	**5%**	**5%**	**20%**	**45%**	**25%**
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta	**d**	**s**	**s**	**s**	**s**
	o b i e k t w y c e n i a n y	**4 652,7**	**5 493**	**2,5**	**1,0**	**2,5**

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

Kolorem niebieskim w tabeli nr 3 zaznaczono ewentualne transakcje pominięte w obliczeniach

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

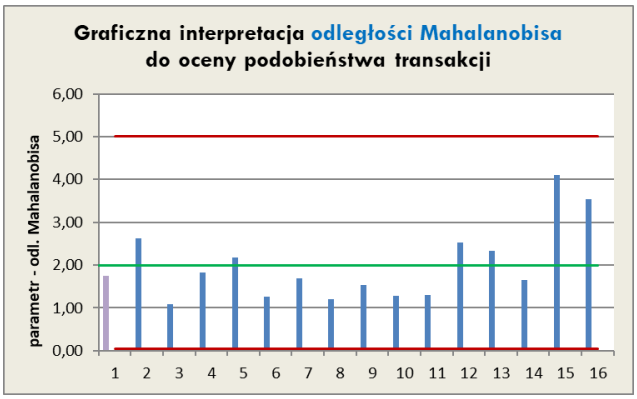
Weryfikacja dotyczy pojedynczo wszystkich atrybutów nieruchomości oraz także całościowo wszystkich atrybutów łącznie przy pomocy jednej z miar odległości bazującej na znormalizowanych danych (pierwiastek kwadratowy z wyrażenia $((x_i - x_{iśr})/x_{iśr})^2$; i - ilość atrybutów).

Graficzna interpretacja na wykresie obok.

Słupek fioletowy to wyceniana nieruchomość.

Słupki niebieskie to nieruchomości porównawcze.

Linie czerwone – granice wg reguły 3sigm.



- Opis nieruchomości:

Nieruchomość o cenie transakcyjnej min. (C_{min})

Żary ul. Żagańska,
Data transakcji – 05.07.2023 / cena transakcyjna – 800.000,00 zł. / Cj- 722,67 zł/m^2
CjA- 855,64 zł/m^2
Nieruchomość zabudowana budynkami produkcyjno - magazynowymi 1 i 2 -k. w zabudowie zwartej, obiekty z lat 70/80 -tych XX w. i wcześniejsze
Powierzchnia gruntów 2.685 m^2 , grunty w użytkowaniu wieczystym
Powierzchnia netto budynków – 1.107,0 m^2.
Stan techniczno - użytkowy: przeciętny (-),
Sąsiedztwo – zabudowa mieszana: mieszkalna, usługowa, produkcyjno – magazynowa, tereny zielone,
Dojazd dobry, droga utwardzona
Opisano: L-S – 1,0 / S.T-U - 1,0 / ATR – 1,5

Nieruchomość o cenie transakcyjnej max. (C_{max})

Zielona Góra ul. Zimna
Data transakcji – 06.11.2024 / cena transakcyjna – 12.000.000,00 zł. / Cj- 2.846,84 zł/m^2
CjA- 3.006,29 zł/m^2
Nieruchomość zabudowana 5 obiektami magazynowo – usługowymi z częścią biurową
Powierzchnia gruntów 24.777 m^2 , grunty w użytkowaniu wieczystym
Powierzchnia netto budynków – 4.215,2 m^2.
Stan techniczno - użytkowy: dobry, obiekty wybudowane w latach 80-tych XX w./ niektóre obiekty modernizowane po 2010 r.
Sąsiedztwo – mieszane obiekty usługowo – magazynowo – produkcyjne,
Dojazd bardzo dobry, blisko głównych obwodnic miasta i drogi S3,
Opisano: L-S - 3,0 / S.T-U - 2,0 / ATR – 3,0

9.3. Obliczenia ogólne

tabela nr 4

Podstawowe parametry danych C-j		
N =	15	transakcji
Cmin =	855,64	zł/m^2
Cśr =	1 578,48	zł/m^2
Cmax =	3 006,29	zł/m^2
Cmax - Cmin =	2 150,65	zł/m^2
środek rozstępu =	1 930,97	zł/m^2
K - poł-średniej	0,336	zamiast 0,5

* - ze względu na różnicę pomiędzy Cśr, a środkiem rozstępu cen, należy uwzględnić "przesunięcia" przy obliczaniu środkowych 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} / $C_{śr}$ = 855,64 / 1.578,48 = **0,542**

W_{max} = C_{max} / $C_{śr}$ = 3.006,29 / 1.578,48 = **1,905**

Zestawienie gradacji współczynników korygujących

tabela nr 5

L.p.	Atrybuty	Wagi atrybutów [%]	Ilość stopni gradacji	Zakresy współczynników		Gradacja współ. korygujących dla [1 / 2 / 3 / stany]			Wsp. poł. średniej
				Min	Max	Min	Śr.*	Max	$K_{iśr}$
1	**POW-B.**	5%	[m2]	0,027	0,096	0,027	0,050	0,096	0,336
2	**POW-Gr.**	5%	[m2]	0,027	0,095	0,027	0,050	0,095	0,336
3	**L+S**	20%	1 ÷ 3	0,108	0,381	0,108	0,200	0,381	0,336
4	**ST-U**	45%	1 ÷ 3	0,244	0,857	0,244	0,450	0,857	0,336
5	**ATR**	25%	1 ÷ 3	0,136	0,476	0,136	0,250	0,476	0,336
razem		100%	-	0,542	1,905	**0,542**	1,000	**1,905**	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

9.4. Obliczenia szczegółowe

Opis i wycena nieruchomości wycenianej

Zielona Góra ul. Sulechowska,
Nieruchomość zabudowana obiektem przemysłowym z częścią biurową
Nieruchomość stanowi część dawnych zabudowań zakładu Zastal, stąd wspólne ogrodzenie i zagospodarowanie.
Powierzchnia gruntów 5.493 m^2
Powierzchnia netto budynku – 4.652,7 m^2.
Stan techniczno - użytkowy: przeciętny. Obiekt wymaga już istotnych remontów.
Brak możliwości rozbudowy – brak rezerwy terenu.
Sąsiedztwo – zabudowa przemysłowo - magazynowa oraz tory i dworzec PKP
Dojazd dobry poprzez drogi wewnętrzne dawnego zakładu (dwa wjazdy na nieruchomość).
Grunty uzbrojone w podstawowe urządzenia komunalno - energetyczne i gazowe
Opisano: L-S - 2,5 / S.T-U - 1,0 / ATR – 2,5

Obliczenia współ. korygujących przeprowadzono w postaci tabelarycznej - nr 6.

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 $W_{śr}$ ze względu na W_i	**Przyjęty współ. korygujący**
	Min	Max	Wycenianej	Średniej		$K_{iśr}$	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-B.	198	12 340	4 652,7	2 977,7	1 675,0	0,229	0,027	0,050	0,096	d	2	0,179	-0,004	0,046
POW-Gr.	790	24 777	5 493	9 264	-3 771	0,353	0,027	0,050	0,095	s	1	0,445	-0,010	0,040
L+S	1,5	3,0	2,5	2,0	0,50	0,333	0,108	0,200	0,381	s	2	0,500	0,091	0,291
ST-U	1,0	2,0	1,0	1,3	-0,30	0,300	0,244	0,450	0,857	s	1	1,000	-0,206	0,244
ATR	1,5	3,0	2,5	2,3	0,20	0,533	0,136	0,250	0,476	s	2	0,286	0,065	0,315
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						*razem*	0,542	1,000	1,905	s-stymulanta d-destymulanta	1 to [Min÷śr] 2 to (Śr÷Max]	*razem*	-0,064	**0,936**

** 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 nieruchomości:

0,936 x 1.578,48 zł/m^2 = **1.477,46 zł/m^2**

⌦ Zatem wartość nieruchomości stanowiącej halę przemysłowa wynosi:

1.477,46 zł/m^2 x 4.652,7 m^2 = 6.874.178,14 zł

po zaokrągleniu:

6.874.000,00 zł

Słownie: sześć milionów osiemset siedemdziesiąt cztery tysiące zł.

⌦ Obliczenie wartości **nieruchomości lokalowej nr 1** o powierzchni 9,00 m^2 wraz z częściami wspólnymi w udziale 900/2019

900/2019 x 6.874.000,00 zł = 3.064.190,19 zł

po zaokrągleniu:

3.064.000,00 zł

Słownie: trzy miliony sześćdziesiąt cztery tysiące złotych.

- Obliczenie wartości **nieruchomości lokalowej nr 2** o powierzchni 11,19 m^2 wraz z częściami wspólnymi w udziale 1119/2019

1119/2019 x 6.874.000,00 zł = 3.809.809,81 zł

po zaokrągleniu:

3.810.000,00 zł

Słownie: trzy miliony osiemset dziesięć tysięcy złotych.

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

Nieruchomości lokalowe stanowiące lokale niemieszkalne

- ✓ Nieruchomości lokalowe stanowiące lokale użytkowe są bardzo nietypowe. Przynależą bowiem do nich części wspólne, których wartość i powierzchnia wielokrotnie przewyższają wartość i powierzchnię samych lokali.
  Wyodrębniono tylko 2 lokale niemieszkalne o stosunkowo małej powierzchni (każdy) i przydzielono im części wspólne (części wspólne tych 2 lokali stanowią 100 % udziałów) w obiekcie o znacznej powierzchni użytkowej.

- ✓ Ze względu na powyższą uwagę (o nietypowości lokali) ich wartość oszacowano jako iloczyn udziału danego lokalu i wartości rynkowej składników wchodzących w skład wycenianej nieruchomości (hali produkcyjna wraz z przynależnymi gruntami).
  Na lokalnym rynku nieruchomości nie znajdziemy lokali niemieszkalnych charakteryzujących się tym, że wartość udziałów w częściach wspólnych nieruchomości ponad 100-krotnie przekracza wartość typowych lokali (z wyjątkiem transakcji spółki LANDEX i jej następców).

- ✓ Oszacowana wartość obiektów wraz z przynależnym gruntem, w których znajdują się przedmiotowe nieruchomości lokalowe w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni użytkowej budynków wynosi - 1.477,46 zł i mieści się w przedziale cen $< C_{min} \div C_{max} >$ zaistniałych transakcjach kupna - sprzedaży nieruchomości o podobnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania.
  Wartość ta jest niższa o ~6% od ceny średniej nieruchomości porównawczych ($C_{śr.}$ – 1.578,48 zł/m^2).

- ✓ Proces szacowania uwzględnił atrybuty cenotwórcze nieruchomości takie jak wielkość budynku i przynależnego gruntu, lokalizację, konstrukcję i stan techniczno-użytkowy obiektów, standard wykończenia, a w szczególności szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową. Budynek wchodzący w skład wycenianej nieruchomości to budynek przedwojenny.

- ✓ Wybrane do końcowych obliczeń próbki 15 transakcji nieruchomości zabudowanych charakteryzują się bardzo podobnymi wskaźnikami jak pierwotna baza transakcji służąca do analizy rynku lokalnego.
  Wszystkie transakcje spełniają wymogi przyjętego kryterium oceny podobieństwa – „reguła 3δ" i brak jest podstaw do uznania którejś z transakcji za odstającą – kontrolnie zmierzono parametr uwzględniający wpływ wszystkich atrybutów jednocześnie przy dokonanej normalizacji danych.

- ⌧ Ze względu na duży stopień skomplikowania obliczeń nie było możliwości zaprezentowania w niniejszym operacie całości obliczeń (np. elementy analizy rynku tj. analiza trendu, analiza regresji, obliczenie wag, macierz korelacji). Również opis transakcji nie zawiera szczegółów np. dokładny adres, nr działki i Rep. Itp.

- ⌧ **W opinii nie podano dokładnych danych identyfikujących nieruchomości** – zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego CSK 369/2011 z 05-10-2012 r. oraz zgodnie z obowiązującymi rzeczoznawcę przepisami prawa.
  W kwestiach spornych dokładne dane transakcyjne i obliczenia mogą zostać ujawnione (do wglądu) w celu potwierdzenia wiarygodności danych i obliczeń.

11. KLAUZULE

- ✔ *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.*
- ✔ *Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Komornika Sądowego, który jest jego dysponentem. Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.*
- ✔ *Założono, że nie zatajono przed rzeczoznawcą informacji i danych formalno - prawnych mających istotny wpływ na wartość nieruchomości.*
- ✔ *W kwestach spornych dokładne obliczenia i przeprowadzone analizy mogą zostać ujawnione w celu potwierdzenia prawidłowości obliczeń.*
- ✔ *Opis obiektów budowlanych nie stanowi ich ekspertyz technicznych.*
- ✔ *Wartości końcowe oraz ceny transakcyjne użyte w obliczeniach to ceny netto (bez VATu.)*
- ✔ *Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.*

Zielona Góra, lipiec 2025 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1/ dokumentacja fotograficzna - zał. nr 1

2/ odpisy elektroniczne ksiąg wieczystych - zał. nr 6

3/ uproszczony wypis z rejestru gruntów działki nr 120/90 - zał. nr 2

4/ mapa zasadnicza - zał. nr 3

5/ wypis z kartoteki lokali - zał. nr 4

6/ wypis z kartoteki budynków - zał. nr 5

7/ karta danych ewidencyjnych do stwierdzenia samodzielności wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego w budynku niemieszkalnym (2 szt.) - zał. nr 7