



PODPIS ZAUFANY

PAWEŁ
KARPIŃSKI
01.06.2026 21:25:53 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Operat Szacunkowy



Sygnatura sprawy: Gkm 108/25

Przedmiot wyceny: Prawo własności do
nieruchomości lokalowej

Adres nieruchomości: ul. Suwalska 23/23,
65-548 Zielona Góra

Wartość praw do nieruchomości: 687 000zł

*Słownie: sześćset osiemdziesiąt siedem
tysięcy złotych*

Egzemplarz elektroniczny

Rzecznawca Majątkowy Paweł Karpiński numer uprawnień 8445
ul. Ceglana 29, 65-211 Zielona Góra
Mail: kontakt@rzecznawcakarpinski.pl tel: 609466210
NIP: 9730985510

Spis treści

1. Przedmiot wyceny	2
2. Cel wyceny	2
3. Zakres wyceny.....	2
4. Podstawy wyceny	2
4.1. Podstawy formalne	2
4.2. Podstawy prawne	2
4.3. Podstawy Metodyczne	2
5. Daty istotne	3
6. Źródła danych	3
7. Opis nieruchomości	3
7.1. Stan prawny	3
7.2. Stan ewidencyjny	4
7.3. Lokalizacja i warunki środowiskowe	5
7.4. Stan zagospodarowania otoczenia.....	6
7.5. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej	7
7.6. Stan zagospodarowania i struktura budynku	8
7.7. Charakterystyka nieruchomości	10
8. Przeznaczenie nieruchomości	13
9. Analiza rynku.....	14
10. Określenie wartości	17
11. Wybór metody	17
12. Przebieg obliczeń	18
13. Uzasadnienie wyniku.....	23
14. Klauzule	24
15. Załączniki	24

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa o funkcji mieszkalnej oznaczona numerem 23. Lokal jest położony jest w budynku przy ul. Suwalskiej 23 w Zielonej Górze.

Nieruchomość położona jest na działce 1081/9.

Dla lokalu mieszkalnego została utworzona księga wieczysta oznaczona numerem ZG1E/00129773/5.

2. Cel wyceny

Opracowanie zostało stworzone w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości lokalowej na potrzeby postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Tomasza Karpińskiego w sprawie egzekucyjnej o sygnaturze Gkm 108/25.

3. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej mieszkalnej.

4. Podstawy wyceny

4.1. Podstawy formalne

Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze Tomasza Karpińskiego z dnia 10.04.2026r. do sprawy o sygnaturze Gkm 108/25.

4.2. Podstawy prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2024 r. poz. 1145
- Ustawa kodeks cywilny Dz. U. z 2024 r. poz. 1061
- Rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. z 2023 r. poz. 1832
- Ustawa o własności lokali Dz. U. z 2021 r. poz. 1048

4.3. Podstawy Metodyczne

Krajowy Standard Wyceny Podstawowy – Wartość Rynkowa

Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości

5. Daty istotne

Data stanu – 14.05.2026r.

Data oględzin – 14.05.2026r.

Data na którą określono wartości – 29.05.2026r.

Data sporządzenia operatu – 29.05.2026r.

6. Źródła danych

- Księga wieczysta nieruchomości numer ZG1E/00000129773/5.
- Wypis z rejestru lokali.
- Oględziny nieruchomości.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Mazurskiego w Zielonej Górze.
- Rejestr cen nieruchomości.
- Strony internetowe Google Maps, Geoportal, GUS, NBP itp.

7. Opis nieruchomości

7.1. Stan prawny

Stan prawny badano na podstawie księgi wieczystej o numerze ZG1E/00129773/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Typ księgi – lokal stanowiący odrębną nieruchomość

DZIAŁ I-O – Oznaczenie nieruchomości

Położenie: Zielona Góra, Suwalska 23/23

Przeznaczenie lokalu: lokal mieszkalny

Opis lokalu: Pokój(2), pokój dzienny, kuchnia, łazienka, WC, przedpokój

Opis pomieszczeń przynależnych: komórka lokatorska nr. 23 – 3,14 m²

Odrębność: tak

Numer księgi wieczystej nieruchomości, z której wyodrębniono lokal – ZG1E/00121025/1

Powierzchnia lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych: 70,52 m²

DZIAŁ I-Sp – Spis praw związanych z własnością

Udział związany z własnością lokalu: 111/10000 w nieruchomości ZG1E/00121025/1.

DZIAŁ II-Własność

1/1 Marika Jasińska

DZIAŁ III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie Gkm 108/25.

DZIAŁ IV – Hipoteka

- 1/ Hipoteka umowna łączna w sumie 649 000,00 zł na rzecz mBank S.A.
- 2/ Hipoteka przymusowa łączna w sumie 190 026,45 zł na rzecz Efaktor S.A.
- 3/ Hipoteka przymusowa łączna w sumie 61 851,84 zł na rzecz Efaktor S.A.

7.2. Stan ewidencyjny

Stan ewidencyjny badano na podstawie wypisu z rejestru lokali z dnia 08.05.2026r.

Jednostka ewidencyjna: Miasto Zielona Góra

Obręb 086201_1.0043

Adres: Zielona Góra, ul. Suwalska 23/23

Rodzaj lokalu: mieszkalny

Powierzchnia lokalu: 67,38 m²

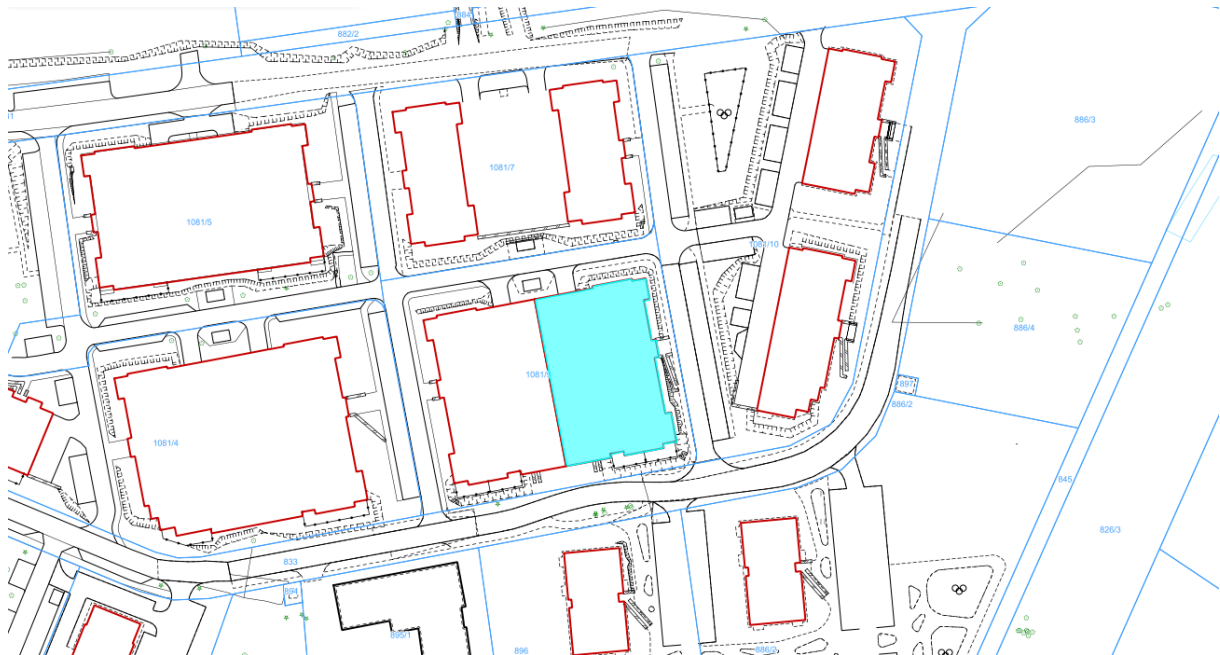
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych 3,14 m²

Nr księgi wieczystej: ZG1E/00129773/5

Udział w nieruchomości wspólnej 111/10000

Oznaczenie działki 086201_1.0043.AR_5.1081/9

Pomieszczenie przynależne do lokalu: komórka 3,14 m²



Rysunek 1 - fragment mapy miasta Zielona Góra z zaznaczoną lokalizacją budynku nr 23 na działce 1081/9

7.3. Lokalizacja i warunki środowiskowe

Zielona Góra to miasto na prawach powiatu, położone w zachodniej Polsce, w południowo-wschodniej części województwa lubuskiego, będące jednym z dwóch ośrodków administracyjnych województwa. Liczba mieszkańców wynosi ok. 140 tysięcy, co czyni je największym miastem w regionie i ważnym ośrodkiem gospodarczym, edukacyjnym i kulturalnym w zachodniej Polsce.



Rysunek 2 - lokalizacja Zielonej Góry na tle Polski

Miasto charakteryzuje się korzystnym położeniem geograficznym – zlokalizowane jest przy trasie drogi ekspresowej S3 (łączącej Świnoujście z południową granicą państwa), w odległości ok. 120 km od granicy z Niemcami. W Zielonej Górze funkcjonuje także port lotniczy Zielona Góra-Babimost, oferujący połączenia krajowe i sezonowe międzynarodowe.

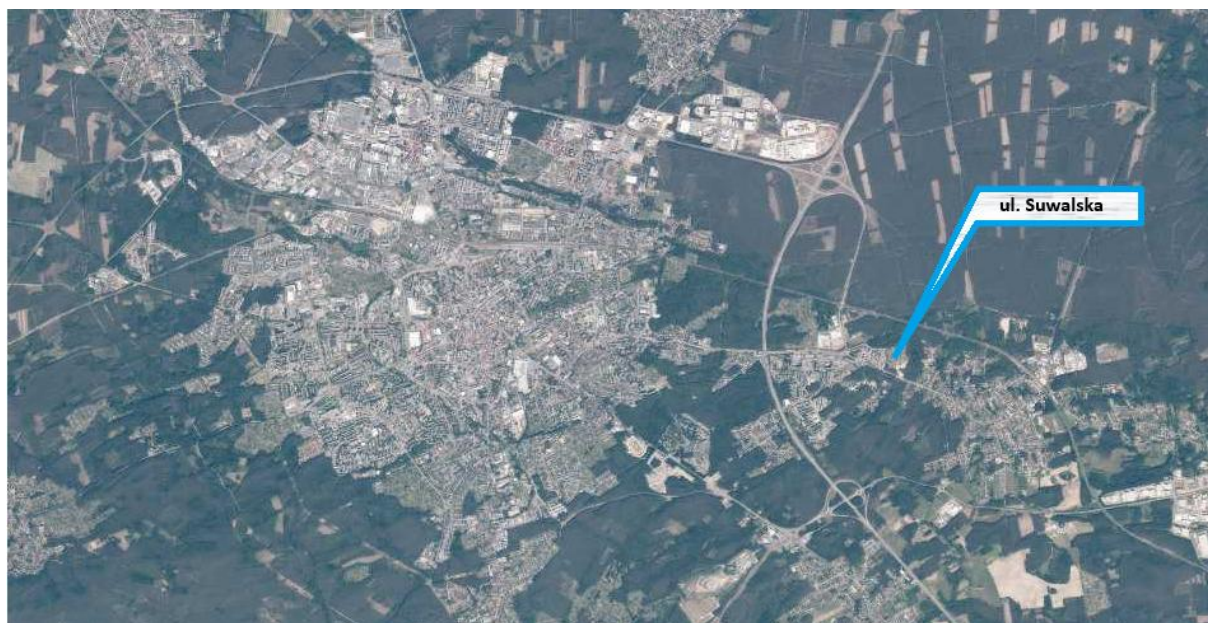
Zielona Góra jest ośrodkiem akademickim – siedzibą Uniwersytetu Zielonogórskiego – oraz regionalnym centrum usług, administracji i nowoczesnych technologii. Dynamicznie rozwija się tu również sektor przemysłowy i logistyczny, a miasto posiada atrakcyjne strefy inwestycyjne.

W 2015 roku doszło do połączenia miasta Zielona Góra z otaczającą je gminą wiejską Zielona Góra, w wyniku czego wszystkie wsie tej gminy zostały włączone w granice administracyjne miasta. Proces ten miał na celu ujednolicenie zarządzania, usprawnienie rozwoju infrastruktury oraz zwiększenie potencjału gospodarczego całego obszaru.



Rysunek 3 - przyłączenie gmin do Zielonej Góry

Lokalizacja ma charakter mieszkaniowy, położona jest w rejonie wschodniej części miasta, w sąsiedztwie Szosy Kisielińskiej oraz zabudowy osiedlowej związanej z rejonem Osiedla Pomorskiego i ulic: Augustowskiej, Puckiej, Mrągowskiej, Trójmiejskiej, Róży Wiatrów oraz Bałtyckiej. W najbliższym otoczeniu występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym nowsze zespoły budynków mieszkalnych, a także elementy infrastruktury osiedlowej i usług podstawowych.



Rysunek 4 - fragment mapy miasta Zielona Góra z zaznaczoną lokalizacją ul. Suwalskiej

7.4. Stan zagospodarowania otoczenia

Otoczenie ul. Suwalskiej należy ocenić jako zurbanizowane w stopniu typowym dla peryferyjno-osiedlowych rejonów Zielonej Góry, z wyraźną przewagą funkcji mieszkaniowej. Rejon ten stanowi część większego układu osiedlowego wschodniej części miasta, obejmującego m.in. Osiedle Mazurskie, położone w sąsiedztwie Osiedla Pomorskiego. W bezpośrednim i dalszym otoczeniu występuje głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zabudowa o współczesnym standardzie architektonicznym i funkcjonalnym, uzupełniona elementami infrastruktury osiedlowej oraz usługami służącymi zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców.

Ulica Suwalska ma charakter lokalny i pełni przede wszystkim funkcję obsługi komunikacyjnej przyległej zabudowy mieszkaniowej. Ruch kołowy w tym rejonie należy wiązać głównie z dojazdem mieszkańców, obsługą nieruchomości oraz ruchem lokalnym, bez dominującego znaczenia tranzytowego. Charakter otoczenia sprzyja funkcji mieszkaniowej, a sposób zagospodarowania wskazuje na osiedlowy, uporządkowany profil tej części miasta.

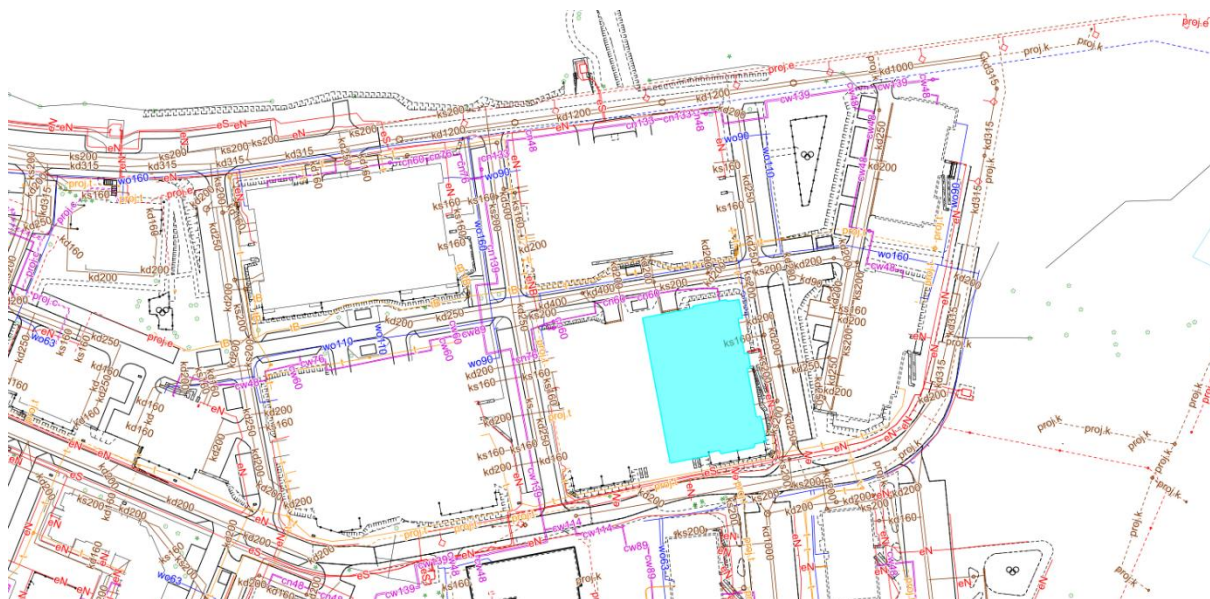


Rysunek 5 - fragment mapy wschodnie części miasta Zielona Góra z zaznaczoną lokalizacją budynku nr 23 przy ul. Suwalskiej

Lokalizacja nie ma charakteru ścisłego centrum Zielonej Góry, jednak pozostaje w granicach administracyjnych miasta i korzysta z miejskiej infrastruktury technicznej oraz społecznej. Położenie należy ocenić jako korzystne także ze względu na relatywnie dobrą dostępność komunikacyjną, w tym układ względem węzła drogi ekspresowej S3, co poprawia powiązania zewnętrzne tej części miasta. Rejon sąsiaduje również ze Starym Kisielinem, stanowiącym część dzielnicy Nowe Miasto, co wzmacnia jego powiązanie z rozwijającymi się terenami mieszkaniowymi i usługowymi we wschodniej części Zielonej Góry.

7.5. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym położonym na terenie w pełni uzbrojonym. Zgodnie z danymi wynikającymi z mapy zasadniczej, w sąsiedztwie budynku oraz w przyległych ciągach komunikacyjnych przebiegają sieci infrastruktury technicznej, w tym sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna. Widoczne są również przyłącza i odcinki sieci obsługujące bezpośrednio zabudowę osiedlową. Stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej ocenia się jako pełny, właściwy dla współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i umożliwiający prawidłowe korzystanie z budynku. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.



Rysunek 6 - fragment mapy os. Mazurskiego ukazującej uzbrojenie terenu

7.6. Stan zagospodarowania i struktura budynku

Budynek stanowi współczesny obiekt mieszkalny wielorodzinny, wykonany w zabudowie osiedlowej. Obiekt składa się z czterech kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej, w której zlokalizowane są garaże oraz komórki lokatorskie. Budynek wyposażony jest w windę, co podnosi jego funkcjonalność użytkową oraz dostępność komunikacyjną poszczególnych kondygnacji. Lokale mieszkalne posiadają balkony, a bryła budynku jest prosta, o nowoczesnym charakterze, z elewacją tynkowaną w jasnej kolorystyce oraz miejscowymi akcentami okładzinowymi. Wejście do klatki schodowej jest czytelnie wyodrębnione, wyposażone w zadaszenie, drzwi przeszkłone oraz utwardzone dojście.

Teren przy budynku jest zagospodarowany w sposób typowy dla nowszej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wykonano ciągi pieszo-jezdne i chodniki z kostki betonowej, miejsca postojowe, oświetlenie zewnętrzne oraz zieleni urządzoną. W otoczeniu budynku widoczne są również tereny zieleni wysokiej, co korzystnie wpływa na walory mieszkaniowe nieruchomości. Części wspólne budynku utrzymane są w dobrym standardzie użytkowym. Klatka schodowa oraz korytarze wykończone są materiałami typowymi dla nowszej zabudowy, w tym płytkami ceramicznymi, okładzinami drewnopodobnymi oraz gładkimi tynkami malowanymi. Komunikacja wewnętrzna jest uporządkowana i doświetlona, z oznaczeniem kondygnacji oraz lokali.

Widoczne elementy wykończenia, takie jak drzwi wejściowe do lokali, oprawy oświetleniowe, balustrady, okładziny ścienne i detale dekoracyjne, wskazują na dobry, współczesny standard części wspólnych. Budynek i jego otoczenie należy ocenić jako zagospodarowane w sposób prawidłowy, funkcjonalny i estetyczny. Na podstawie oględzin wizualnych nie stwierdzono widocznych istotnych uszkodzeń elementów

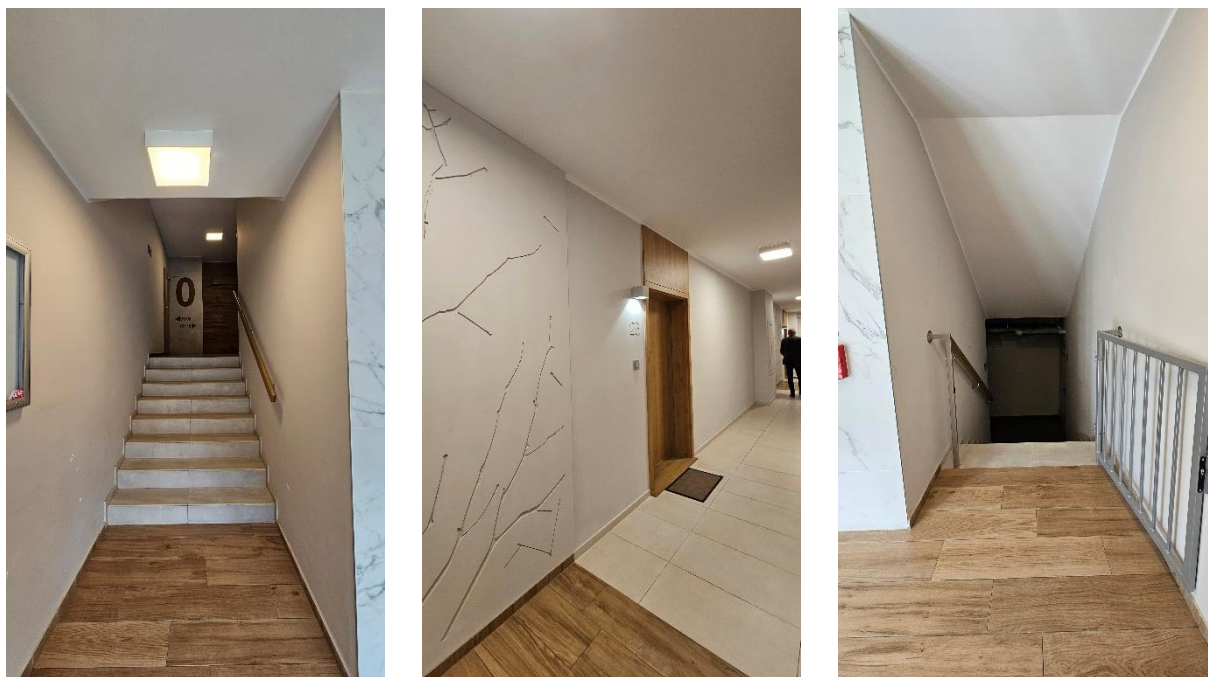
konstrukcyjnych; ewentualne ślady eksploatacyjne mają charakter typowy dla normalnego użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego.



7 - elewacja budynku



8 - wejście do budynku

*9 - klatka schodowa i korytarz*

7.7. Charakterystyka nieruchomości

Lokal mieszkalny położony jest na trzeciej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Układ funkcjonalny obejmuje trzy pokoje, kuchnię, łazienkę, odrębne WC, przedpokój oraz balkon. Lokal posiada dwustronną ekspozycję: okna kuchni skierowane są na stronę wschodnią, natomiast okna pokoi na stronę południową. Układ ten zapewnia korzystne doświetlenie pomieszczeń mieszkalnych, w szczególności pokoi oraz poprawia walory użytkowe lokalu.

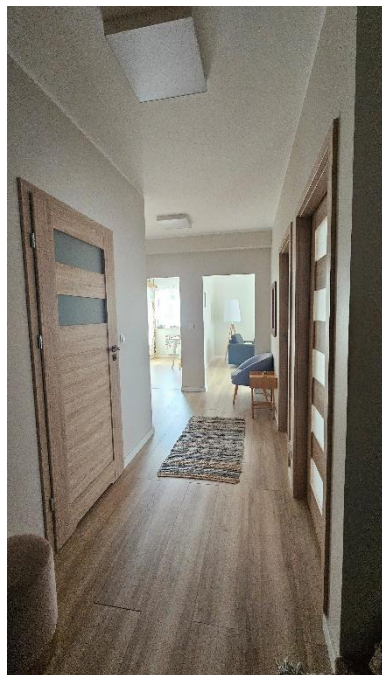
Standard wykończenia lokalu należy określić jako dobry, aktualny rynkowo i właściwy dla lokali mieszkalnych w nowszej zabudowie wielorodzinnej. W pokojach, kuchni i przedpokoju na podłogach wykonano panele lub posadzki drewnopodobne w jasnej kolorystyce. Ściany są tynkowane i malowane, utrzymane w stonowanych barwach. Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest płytowa, drewnopodobna, częściowo z przeszkleniami. Lokal wyposażony jest w stolarkę okienną z profili PCV, grzejniki ścienne oraz oświetlenie sufitowe. Pomieszczenia są urządzone w sposób spójny, funkcjonalny i estetyczny.

Kuchnia stanowi odrębne pomieszczenie, wykończone w dobrym standardzie z zabudową meblową oraz wyposażeniem typowym dla funkcji kuchennej. Łazienka wykończona jest płytkami ceramicznymi oraz okładzinami drewnopodobnymi; wyposażona jest w wannę z przestroną szklaną, umywalkę z szafką, armaturę sanitarną oraz grzejnik drabinkowy. Odrębne WC wykończone jest w standardzie zbliżonym do łazienki, z miską ustępową podwieszaną oraz umywalką.

Balkon dostępny jest z pokoju dziennego i wyposażony w balustradę metalowo-szklaną. Posadzka balkonu nie posiada docelowego wykończenia użytkowego.



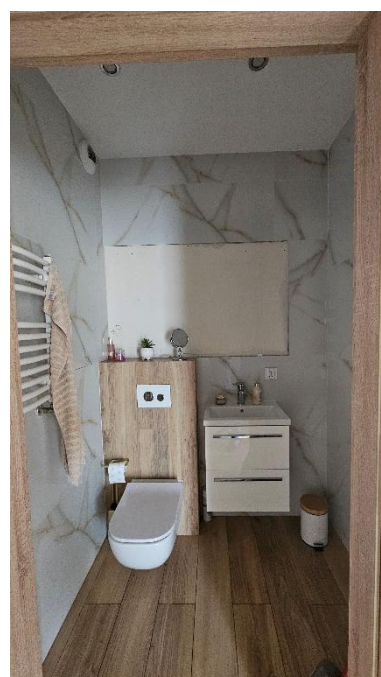
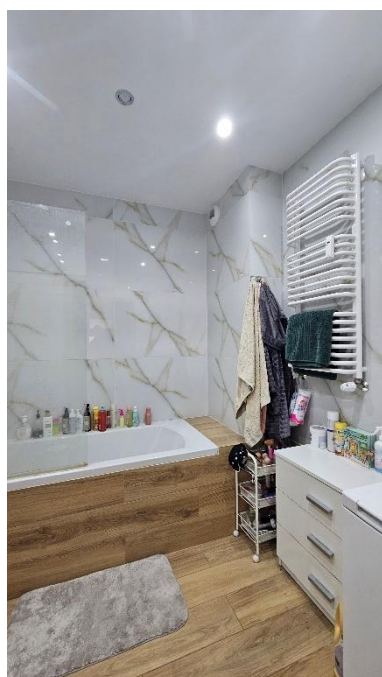
10 - wejście do lokalu



11 - przedpokój



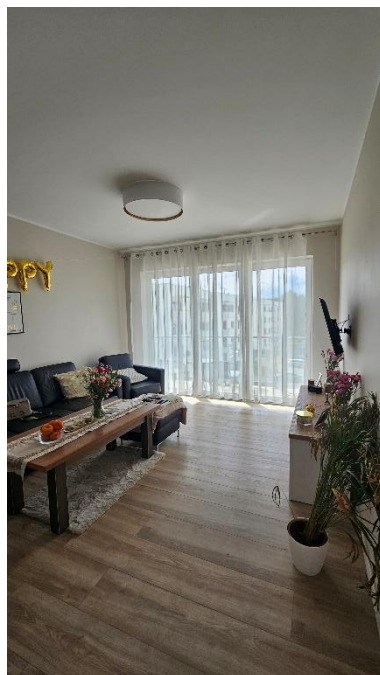
12 - łazienka



13 - WC



14 - kuchnia



15 - pokój dzienny



16 pokój 1



17 pokój 2



18 - balkon



8. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mazurskiego w Zielonej Górze, uchwalonego Uchwałą nr XLVI.728.2021 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 września 2021 r., nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **MW3**. Teren ten przeznaczony jest pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**. Ustalenia planistyczne pozostają zgodne z aktualnym sposobem zagospodarowania nieruchomości, tj. zabudową budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną, miejscami postojowymi oraz zielenią urządzoną. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości należy zatem ocenić jako typowe i właściwe dla istniejącej funkcji mieszkaniowej, bez stwierdzonej rozbieżności pomiędzy przeznaczeniem terenu a sposobem jego faktycznego użytkowania.



20 - fragment rysunku mpzp osiedla Mazurskiego

9. Analiza rynku

W Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości obejmowała rynek lokali mieszkalnych, ze szczególnym uwzględnieniem lokali o powierzchni użytkowej zbliżonej do lokalu wycenianego, tj. w przedziale 50–70 m². Analizę przeprowadzono w ujęciu ogólnopolskim oraz lokalnym, odnosząc wnioski do rynku właściwego dla nieruchomości wycenianej. Przedmiotem analizy były przede wszystkim lokale mieszkalne stanowiące przedmiot obrotu rynkowego, o cechach możliwie porównywalnych pod względem powierzchni, funkcji, standardu, wieku budynku, lokalizacji oraz potencjalnej grupy nabywców.

W ujęciu ogólnopolskim rynek lokali mieszkalnych w okresie bieżącym znajduje się w fazie stabilizacji po wcześniejszym okresie dynamicznych wzrostów cen. Dane Głównego Urzędu Statystycznego wskazują, że w 2025 r. ceny lokali mieszkalnych w Polsce nadal rosły nominalnie, jednak tempo wzrostu było niższe niż w okresie wcześniejszej silnej presji popytowej. W IV kwartale 2025 r. ceny lokali mieszkalnych wzrosły o 1,5% względem poprzedniego kwartału oraz o 4,3% w relacji rocznej. W podziale na segmenty rynku wzrost roczny wyniósł 5,7% na rynku pierwotnym oraz 3,1% na rynku wtórnym. Oznacza to, że rynek krajowy nie wykazywał cech gwałtownego spadku cen, lecz wszedł w etap umiarkowanego wzrostu nominalnego i stabilizacji poziomu cen.

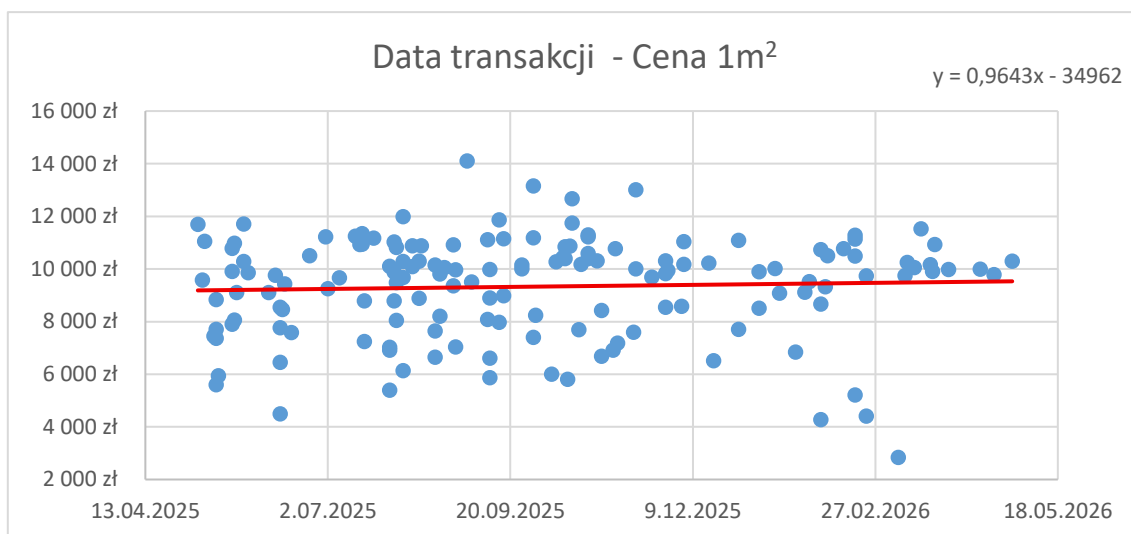
Dane Narodowego Banku Polskiego wskazują jednocześnie, że sytuacja na rynku mieszkaniowym jest zróżnicowana przestrzennie i zależy od cech lokalnych rynków. W największych miastach, na rynkach o wysokiej płynności i dużej podaży nowych inwestycji, obserwowane są inne relacje popytowo-podażowe niż w miastach średniej wielkości. Informacje NBP wskazują na wyhamowanie wcześniejszej presji wzrostowej, stabilizację cen transakcyjnych w wielu lokalizacjach oraz większe znaczenie lokalnych uwarunkowań, takich jak poziom podaży, dostępność mieszkań, siła nabywcza gospodarstw domowych oraz dostępność finansowania kredytowego. W konsekwencji dane ogólnopolskie należy traktować jako tło makroekonomiczne, natomiast właściwa ocena trendu dla potrzeb wyceny powinna wynikać przede wszystkim z analizy transakcji na rynku lokalnym.

Na sytuację na rynku lokali mieszkalnych wpływają w szczególności: poziom stóp procentowych, zdolność kredytowa nabywców, dostępność kredytów mieszkaniowych, poziom wynagrodzeń, koszty realizacji inwestycji deweloperskich, podaż lokali nowych oraz dostępność lokali na rynku wtórnym. Istotne znaczenie mają również preferencje nabywców, którzy w większym stopniu poszukują lokali funkcjonalnych, o racjonalnej powierzchni, w dobrym stanie technicznym i położonych w lokalizacjach zapewniających dostęp do usług, komunikacji oraz infrastruktury społecznej. W tym kontekście lokale o powierzchni około 50–70 m² stanowią istotny i relatywnie płynny segment rynku, ponieważ odpowiadają typowym potrzebom mieszkaniowym gospodarstw domowych oraz są przedmiotem zainteresowania zarówno nabywców kupujących na własne potrzeby, jak i części nabywców inwestycyjnych.

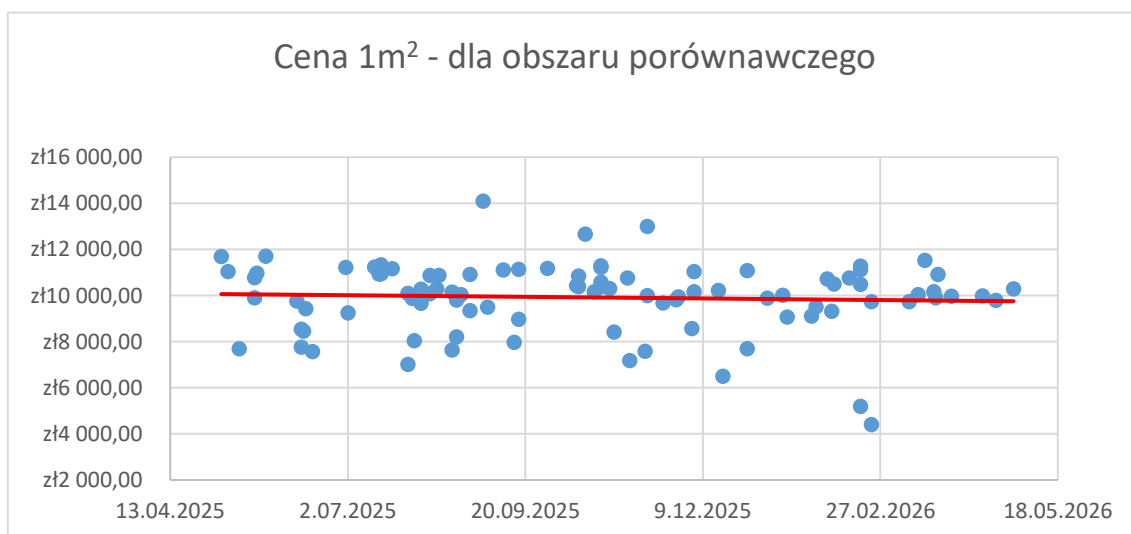
Rynek lokali mieszkalnych w Zielonej Górze należy ocenić jako rynek lokalny o umiarkowanej płynności, z cenami niższymi niż w największych aglomeracjach, lecz podlegający podobnym mechanizmom ekonomicznym jak rynek krajowy. Na poziom cen w mieście wpływają zarówno czynniki ogólnogospodarcze, jak i lokalne, w tym atrakcyjność poszczególnych osiedli, dostępność komunikacyjna, standard zabudowy, wiek budynków, otoczenie, dostęp do usług oraz podaż lokali podobnych. Z uwagi na zróżnicowanie przestrzenne miasta analiza całego rynku miejskiego ma charakter szerszy i kontrolny, natomiast dla potrzeb wyceny szczególne znaczenie ma rynek zawężony do nieruchomości możliwie podobnych do lokalu wycenianego.

Analiza transakcji lokalami mieszkalnymi o powierzchni około 50–70 m² na terenie całej Zielonej Góry w ostatnim okresie (1rok) wskazuje na znaczne rozproszenie cen jednostkowych. Rozproszenie to jest typowe dla rynku mieszkaniowego i wynika z różnic w lokalizacji szczegółowej, standardzie wykończenia, stanie technicznym, wieku budynku, kondygnacji, układzie funkcjonalnym, dostępności miejsc parkingowych, otoczeniu oraz innych cechach wpływających na poziom cen. Dla całego miasta zaobserwowano zasadniczo stabilny poziom cen, z nieznaczną tendencją spadkową w ujęciu ogólnomiejskim. Trend ten nie został jednak uznany za rozstrzygający dla

nieruchomości wycenianej, ponieważ obejmuje transakcje z lokalizacji i zasobów o zróżnicowanych cechach rynkowych, w tym lokale starsze, o odmiennym standardzie i innym stopniu atrakcyjności.



Dla obszaru zawężonego, uznanego za bardziej właściwy z uwagi na lokalizację szczegółową oraz wiek zabudowy porównywalnej z nieruchomością wycenianą, przyjęto rynek obejmujący m.in. Osiedle Mazurskie, Łężycę oraz rejon ul. Anny Jagiellonki. Analiza transakcji w tym obszarze wskazała na stabilny poziom cen z lekką tendencją wzrostową. Linia trendu ma dodatnie nachylenie, co oznacza nieznaczny wzrost cen jednostkowych w czasie, jednak z uwagi na rozproszenie danych oraz niewielką skalę nachylenia wynik ten należy interpretować ostrożnie — jako stabilizację z lekką tendencją wzrostową, a nie dynamiczny wzrost cen. Trend miejski potraktowano jako tło kontrolne, natomiast trend dla obszaru zawężonego uznano za bardziej miarodajny, ponieważ lepiej odzwierciedla zachowania uczestników rynku w lokalizacjach porównywalnych z lokalizacją lokalu wycenianego.



10. Określenie wartości

Ze względu na cel wyceny określono wartość rynkową prawa własności do nieruchomości lokalowej.

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym „Wartość Rynkowa” - wartość rynkowa jest definiowana, jako „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, nie znajdując się w sytuacji przymusowej.

11. Wybór metody

Ze względu na cel oraz przedmiot wyceny dokonano wyboru podejścia porównawczego. Ilość odnotowanych transakcji pozwala na zastosowaniu metody korygowania ceny średniej.

Stosownie do noty interpretacyjnej podejścia porównawczego przeprowadzono pełny tok obliczeń:

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
7. Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny, oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max}).
8. Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
9. Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych.
10. Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
11. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum u_i$$

gdzie:

W_j – wartość jednostkowa prawa własności

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

12. Przebieg obliczeń

W pierwszym kroku utworzono zbiór nieruchomości podobnych, których ceny transakcyjna zaktualizowano na datę wyceny zgodnie z ustalonym trendem podczas analizy rynku.

Tabela 1

Lp.	Data transakcji	Ulica	Cena	PU m ²	Cena 1m ²	Cena 1m ² akt
1	31.03.2025	Augustowska	510 000 zł	56,13	9 086 zł	8 717 zł
2	19.03.2026	Suwalska	666 000 zł	57,79	11 524 zł	11 463 zł
3	25.09.2025	Suwalska	598 000 zł	59,78	10 003 zł	9 789 zł
4	29.01.2025	Suwalska	530 000 zł	59,93	8 844 zł	8 422 zł
5	3.09.2024	Augustowska	570 000 zł	64,23	8 874 zł	8 324 zł
6	26.05.2025	Suwalska	690 000 zł	67,08	10 286 zł	9 966 zł
7	23.04.2025	Suwalska	720 000 zł	67,52	10 664 zł	10 315 zł
8	14.04.2026	Suwalska	675 000 zł	67,56	9 991 zł	9 952 zł
9	11.04.2025	Suwalska	689 000 zł	67,7	10 177 zł	9 818 zł
10	31.07.2025	Suwalska	670 000 zł	67,83	9 878 zł	9 615 zł
11	3.03.2025	Suwalska	625 000 zł	68,02	9 188 zł	8 795 zł
12	14.02.2025	Suwalska	518 600 zł	68,48	7 573 zł	7 165 zł
13	14.08.2024	Suwalska	562 356 zł	68,58	8 200 zł	7 632 zł
14	18.12.2025	Suwalska	450 000 zł	69,16	6 507 zł	6 366 zł

W wyniku analizy rynku stwierdzono, że nieruchomości podobne wykazują zróżnicowanie cenotwórcze w szczególności ze względu na powierzchnię użytkową, lokalizację, standard, stan techniczny lokalu oraz położenie na kondygnacji.

Dla każdej z cech przyjęto następującą klasyfikację:

Tabela 2

Cecha	Skala	Opis
Powierzchnia użytkowa	m ²	Obejmuje rzeczywistą powierzchnię użytkową.
Lokalizacja	1-3	Obejmuje łączną ocenę dostępności komunikacyjnej i wygody dojazdu, bliskości usług, terenów rekreacyjnych oraz ekspozycji na ruch uliczny i komfortu wejścia do budynku.
Standard wykończenia i stan techniczny	1-3	Cecha obejmująca stan techniczny i standard wykończenia lokalu oraz stan techniczny budynku. Obejmuje kondycję i aktualność elementów lokalu (m.in. stolarka, instalacje, ogrzewanie, podłogi i ściany).
Kondygnacja	1-3	Cecha określająca położenie lokalu w budynku, przy czym za najbardziej atrakcyjne uznaje się lokale położone na niższych kondygnacjach, ze względu na łatwiejszy dostęp i większą funkcjonalność.
Liczba izb	2-4	Cecha określająca układ funkcjonalny lokalu poprzez liczbę wyodrębnionych pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych

W kolejnym kroku analizie poddano wszystkie obiekty porównawcze i poddano je charakterystyce zgodnie z przyjętą skalą ocen. Na podstawie tej charakterystyki obliczono wpływ poszczególnych cech rynkowych na odnotowane ceny, czyli ustalono wielkość korekt ze względu na cechy różniące zwane inaczej wagami cech rynkowych.

Tabela 3

Lp.	Data transakcji	Ulica	Cena	PU m ²	Cena 1m ² akt	Liczba izb	Kond.	Lok.	Stand.
1	31.03.2025	Augustowska	510 000 zł	56,13	8 717 zł	3	1	2	2
2	19.03.2026	Suwalska	666 000 zł	57,79	11 463 zł	3	2	2	3
3	25.09.2025	Suwalska	598 000 zł	59,78	9 789 zł	3	1	3	3
4	29.01.2025	Suwalska	530 000 zł	59,93	8 422 zł	3	3	3	2
5	3.09.2024	Augustowska	570 000 zł	64,23	8 324 zł	4	1	2	1
6	26.05.2025	Suwalska	690 000 zł	67,08	9 966 zł	4	2	3	3
7	23.04.2025	Suwalska	720 000 zł	67,52	10 315 zł	4	3	2	3
8	14.04.2026	Suwalska	675 000 zł	67,56	9 952 zł	4	3	3	2
9	11.04.2025	Suwalska	689 000 zł	67,7	9 818 zł	4	1	3	3
10	31.07.2025	Suwalska	670 000 zł	67,83	9 615 zł	4	2	3	2
11	3.03.2025	Suwalska	625 000 zł	68,02	8 795 zł	4	2	2	2
12	14.02.2025	Suwalska	518 600 zł	68,48	7 165 zł	4	2	3	1
13	14.08.2024	Suwalska	562 356 zł	68,58	7 632 zł	4	3	3	2
14	18.12.2025	Suwalska	450 000 zł	69,16	6 366 zł	3	2	2	1

Na podstawie przyjętej charakterystyki nieruchomości podobnych określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na poziom odnotowanych cen jednostkowych, ustalając tym samym wielkości korekt z tytułu cech różniących, określanych jako wagi cech rynkowych. Wagi cech przyjęto na podstawie analizy zależności pomiędzy oceną danej cechy a ceną jednostkową, z wykorzystaniem współczynników korelacji. Dla cech „powierzchnia użytkowa” oraz „kondygnacja” uzyskano ujemne wartości współczynników korelacji, co oznacza, że w badanym zbiorze transakcji niższa ocena tych cech wiązała się z wyższą ceną jednostkową 1m² powierzchni użytkowej. Wynik ten odzwierciedla specyfikę analizowanego rynku, na którym lokale o mniejszej powierzchni użytkowej oraz położone na niższych kondygnacjach osiągały relatywnie wyższe ceny jednostkowe.

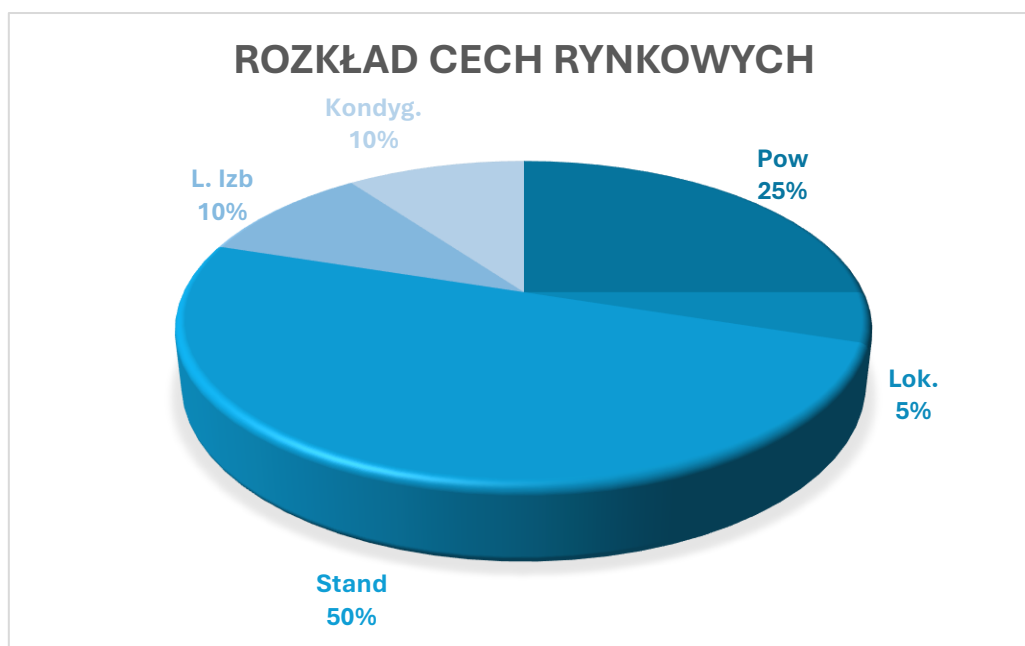


Tabela 4

C min	6 366 zł
C śr	9 024 zł
C max	11 463 zł

Na podstawie tych danych zawartych w tabeli 4 można określić wartość górnej i dolnej granicy współczynników korygujących oraz rzeczywiste położenie ceny średniej w tym przedziale.

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} \quad 6\,366 / 9\,024 = \mathbf{0,71} \text{ (Umin)}$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} \quad 11\,463 / 9\,024 = \mathbf{1,27} \text{ (Umax)}$$

Położenie ceny średniej w przedziale cenowym wynosi 0,60, co oznacza, że cena średnia znajduje się powyżej środka przedziału pomiędzy ceną minimalną i maksymalną, tj. bliżej ceny maksymalnej niż minimalnej w przyjętym zbiorze nieruchomości podobnych.

Następnie zgodnie z przyjętą klasyfikacją cech dokonano opisu cech obiektów porównawczych, dla których odnotowano najniższą i najwyższą cenę jednostkową w uzyskanym zbiorze oraz lokal będący przedmiotem wyceny.

Opis lokalu o cenie jednostkowej najniższej w zestawieniu – C_{min}

Data transakcji – Grudzień 2025r.

Cena transakcyjna 1m²- 6 507zł; Cena zaktualizowana – 6 366 zł

Adres – Suwalska, Zielona Góra

Lokalizacja – nieruchomość położona jest na Osiedlu Mazurskim, w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wewnątrz osiedla mieszkaniowego; lokalizacja charakteryzuje się dogodnym dojazdem oraz dostępnością miejsc postojowych w otoczeniu budynku – **cecha dobra**

Powierzchnia – 69,16 m²

Kondygnacja – lokal położony na najwyższej kondygnacji pośredniej (III) – **cecha dobra**

Liczba izb – lokal 3-izbowy – cecha dobra

Standard wykończenia i stan techniczny – lokal wymagający nakładów remontowych - **cecha niekorzystna**

Opis lokalu o cenie jednostkowej najwyższej w zestawieniu – C_{max}

Data transakcji – Marzec 2026r.

Cena transakcyjna 1m²- 11 524 zł; Cena zaktualizowana – 11 463 zł

Adres – Suwalska, Zielona Góra

Lokalizacja – nieruchomość położona jest na Osiedlu Mazurskim, w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wewnątrz osiedla mieszkaniowego. Lokalizacja charakteryzuje się dogodnym dojazdem oraz dostępnością miejsc postojowych w otoczeniu budynku – **cecha dobra**

Powierzchnia 57,79 m²

Kondygnacja – lokal położony na najwyższej kondygnacji pośredniej (III) – **cecha dobra**

Liczba izb – lokal 3-izbowy – cecha dobra

Standard wykończenia i stan techniczny – lokal wykończony w wysokim, aktualnym standardzie, niewymagający nakładów remontowych poza bieżącą konserwacją - **cecha bardzo dobra**

Charakterystyka lokalu wycenianego:

Adres – ul. Suwalska, Zielona Góra

Lokalizacja - nieruchomość położona jest na Osiedlu Mazurskim, w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wewnątrz osiedla mieszkaniowego; lokalizacja charakteryzuje się dogodnym dojazdem oraz dostępnością miejsc postojowych w otoczeniu budynku – **cecha dobra**

Powierzchnia – 67,38 m²

Kondygnacja – lokal położony na najwyższej kondygnacji pośredniej (III) – **cecha dobra**

Liczba izb – lokal 4-izbowy – cecha bardzo dobra

Standard wykończenia i stan techniczny – lokal wykończony w wysokim standardzie, utrzymany w bardzo dobrej kondycji techniczno-użytkowej, bez widocznych istotnych uszkodzeń elementów wykończeniowych i instalacyjnych; nie wymaga ponoszenia znaczących nakładów remontowych – **cecha dobra**

Suma współczynników korygujących przyjętych dla wycenianego lokalu powinna się mieścić w zakresie U_{min} – U_{max}

$$0,71 < U_i < 1,27$$

Tabela 4

Lp.	Cecha	Waga	Skala ocen	Zakres ocen		Ocena		P. śr	Szer. Przed	Współczynniki korygujące				Współcz. przyjęte
				min	max	śr.	nw.			U _{min}	U _{śr}	U _{śr.k.}	U _{max}	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	Pow	25%	m ²	69,16	56,13	64,99	67,38	0,32	0,13	0,17	0,25	0,22	0,31	0,22
3	Lok.	5%	1-3	2,00	3,00	2,57	2	0,57	0,03	0,03	0,05	0,05	0,06	0,05
4	Stand	50%	1-3	1,00	3,00	2,14	2	0,57	0,29	0,35	0,50	0,51	0,64	0,64
5	L. izb	10%	2-4	4,00	3,00	3,64	4	0,36	0,06	0,07	0,10	0,09	0,13	0,13
6	Kondyg.	10%	1-3	1,00	3,00	2,00	2	0,50	0,06	0,07	0,10	0,10	0,13	0,10
Suma		100%								0,70	1,00	0,97	1,26	1,13

U_{śr.k} – korekta współczynnika środkowego z uwagi na położenie oceny lokalu wycenianego w przedziale ocen dla każdej z cech.

$$U_i - 1,13$$

Stosownie do noty interpretacyjnej podejścia porównawczego wartość jednostkową należy obliczyć według formuły:

$$W_j = C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie:

W_j – wartość jednostkowa prawa własności

C_{śr} – cena średnia

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego

W związku z tym wartość jednostkowa nieruchomości wynosi:

$$W_j = 9\,024 \text{ zł} \times 1,13 = 10\,197 \text{ zł}$$

Zatem pełna wartość nieruchomości wynosi:

$$W_N = W_J \times P$$

gdzie:

W_N – wartość nieruchomości

W_J – wartość jednostkowa prawa własności

P – powierzchnia użytkowa lokalu

$$W_N = 10\,197 \text{ zł} \times 67,38 \text{ m}^2 = 687\,074 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

687 000,00 zł

Słownie: sześćset osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych

13. Uzasadnienie wyniku

Wartość rynkową nieruchomości określono z uwzględnieniem wyników analizy lokalnego rynku lokali mieszkalnych, cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz cech przedmiotowego lokalu wpływających na poziom cen. Uwzględniono w szczególności położenie nieruchomości na Osiedlu Mazurskim w Zielonej Górze, przeznaczenie terenu w miejscowym planie jako MW3 — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, standard budynku, kondygnację, funkcjonalność układu pomieszczeń, ekspozycję, standard wykończenia oraz stan techniczno-użytkowy lokalu.

Przyjęta wartość jednostkowa 10 197 zł/m² odpowiada poziomowi cen uzyskiwanych na rynku za lokale mieszkalne o zbliżonych cechach, położone w nowszej zabudowie wielorodzinnej. Na wartość pozytywnie wpływa lokalizacja w strefie mieszkaniowej, dobry standard budynku z windą, funkcjonalny układ obejmujący trzy pokoje, kuchnię, łazienkę, WC i przedpokój, korzystne doświetlenie lokalu oraz dobry, aktualny standard wykończenia. Uwzględniono również drobne braki wykończeniowe, tj. brak lustra w pomieszczeniu sanitarnym oraz brak docelowego wykończenia posadzki balkonu, które nie mają istotnego wpływu na możliwość korzystania z lokalu.

W wyniku przeprowadzonych obliczeń określono wartość rynkową nieruchomości na poziomie 687 000 zł, co odpowiada wartości jednostkowej 10 197 zł/m² powierzchni użytkowej. Określona wartość mieści się w realiach analizowanego rynku i odzwierciedla najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania za nieruchomość o wskazanych cechach, przy typowych warunkach transakcji rynkowej.

14. Klauzule

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Oszacowana wartość udziału w prawie własności do nieruchomości dokonano na podstawie stanu lokalu na datę przeprowadzenia oględzin.
- W operacie nie podano danych identyfikujących nieruchomość przyjętych do obliczeń, a dane w nim zawarte są poufne.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie w celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia operatu, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość przedmiotu wyceny.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności w związku z wykorzystaniem operatu w innym celu niż dla którego został sporządzony.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu wykonano z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego. W związku z charakterem obliczeń pośrednich oraz zaokrągleń, wyniki mogą być obciążone nieznacznymi różnicami o charakterze technicznym, nie wpływającymi na wnioski końcowe operatu.
- Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – Nr. Polisy PZU 1106485912
- Operat szacunkowy został opracowany w dwóch egzemplarzach papierowych oraz w wersji elektronicznej.

Rzeczoznawca majątkowy oświadcza, że zgodnie z art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami wszelkie czynności zostały dokonane z godnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

15. Załączniki

1. Wypis z rejestru lokali – lokal mieszkalny

Załącznik 1.

Data sporządzenia dokumentu: 08.05.2026 r.
Dokument sporządzony przez: Anna Walkowiak

Stronga 1 z 1