

Małgorzata Sikora
BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

65 – 140 Zielona Góra ul. Chełmońskiego 89

tel.kom.601479490 / bsn-mrs@bsn-mrs.home.pl

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej:

- 1) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 3.
Lokal usytuowany jest w budynku, położonym w **Zaborze** przy
ul. Lipowej 12.
- 2) nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym na działce
nr **357/4**, położonej w **Zaborze** przy **ul. Lipowej 12.**

Sygn. akt **Kmp 14/14**

Rzeczoznawca majątkowy :



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	str. 3
2. CEL OPRACOWANIA	str. 4
3. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY	str. 4
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	str. 6
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	str. 13
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 14
8. SPOSÓB WYCENY	str. 25
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	str. 28
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY	str. 45
11. KLAUZULE	str. 46
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 46

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego są dwie nieruchomości:
 - 1) nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 3. Lokal usytuowany jest budynku mieszkalnym, położonym w Zaborze przy ul. Lipowej nr 12.
 - 2) nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym na działce nr 357/4, położonej w Zaborze przy ul. Lipowej.
- Dla przedmiotowych nieruchomości urządzono księgi wieczyste prowadzone przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze:
 - ZG1E/00056368/0 – nieruchomość lokalowa
 - ZG1E/00056370/7 – nieruchomość zabudowana
- Nieruchomość I – lokal mieszkalny nr 3
 - Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 55,4 m². Lokal położony jest na II kondygnacji. Pomieszczenia przynależne do lokalu: piwnica o powierzchni 10,6 m² i strych o powierzchni 50,5 m².
 - Lokal posiada udział wynoszący 1/3 we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntów, objętego księgą wieczystą KW nr ZG1E/00056366/6 (działka ewidencyjna nr 357/5 o powierzchni 201 m²).
- Nieruchomość II – nieruchomość zabudowana
 - Powierzchnia działki gruntowej nr 357/4 wynosi 373 m².
Na działce znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 24 m², w stanie złym.
- Właścicielem nieruchomości lokalowej i nieruchomości zabudowanej wg księgi wieczystej jest Roman Trociuk, który zmarł 28 lipca 2017 r.
Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Zielonej Górze I Wydziału Cywilnego sygn. akt I Ns 404/19 z dnia 15 lutego 2022 r., spadek po Romanie Trociuk na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabył Marian Jankie.

1.2. Zakres wyceny

- Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wyżej określonych nieruchomości to jest lokalu mieszkalnego wraz z przynależnościami i udziałem we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntów oraz nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonych w Zaborze przy ul. Lipowej.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr 3 wraz z przynależnościami znajdującej się w budynku, położonym w Zaborze przy ul. Lipowej nr 12 i nieruchomości zabudowanej oznaczonej działką nr 357/4, położonej w Zaborze przy ul. Lipowej.

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

3. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE WYCENY

□ Podstawa formalna:

- ▶ Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze z dnia 11 marca 2022 roku, w sprawie wyceny nieruchomości, które objęte są księgami wieczystymi ZG1E/00056368/0 i ZG1E/00056370/7 (sygnat. akt Km 14/14).

□ Podstawy materialno – prawne:

- ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 1168),
- ▶ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1360),

- ▶ ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1805),
- ▶ ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1728),
- ▶ ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
- ▶ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021, poz. 555),
- ▶ rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263),

□ **Podstawy metodologiczne:**

- ▶ Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- Nota interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- ▶ Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości - podejście porównawcze - Z. Adamczewski - Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej - wydanie 2011 r.
- ▶ Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – Olsztyn.

□ **Źródła danych merytorycznych:**

- ▶ odpisy elektroniczne ksiąg wieczystych,
- ▶ mapa zasadnicza,
- ▶ uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- ▶ wypis z kartoteki budynków – 2 szt.
- ▶ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Zabór zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/49/03 z 2003 roku,
- ▶ rzut lokalu mieszkalnego,
- ▶ postanowienie Sądu Rejonowego w Zielonej Górze I Wydziału Cywilnego sygn. akt I Ns 404/19 z dnia 15 lutego 2022 r., w sprawie spadku po Romanie Trociuk

- ▶ dane transakcyjne nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych w gminie Zabór i w gminach sąsiednich oraz dane transakcyjne nieruchomości gruntowych w gminie Zabór,
- ▶ ustalenia z wizji lokalnej.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – **10 października 2022 r.**
- Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień – **10 sierpnia 2022 r.**
- Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień – **10 października 2022 r.**
- Wizję terenową przeprowadzono w dniu – **10 sierpnia 2022 r.**

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

Nieruchomość I - lokalowa

▶ Lokalizacja

- lokal mieszkalny nr 3 usytuowany w budynku położonym w Zaborze przy ul. Lipowej nr 12, na działce ewidencyjnej nr 357/5 o powierzchni 201 m²,
- w skład nieruchomości wchodzi:
 - ✓ lokal nr 3 o powierzchni użytkowej – 55,4 m² położony na II kondygnacji, lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z wc i przedpokoju.
 - ✓ pomieszczenia przynależne: piwnica o powierzchni 10,6 m² i strych o powierzchni 50,5 m²
 - ✓ udział w nieruchomości wspólnej i prawie własności gruntów oznaczonych działką nr 357/5 wynosi 1/3.

▶ Właściciel nieruchomości

- ✓ na dzień wyceny właściciele nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny jest Marian Jankie.

- ✓ grunty oznaczone działką nr 357/5 i budynek mieszkalny stanowią współwłasność osób fizycznych (właścicieli lokali).

► **Księga wieczysta**

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzono księgę wieczystą KW nr ZG1E/00056368/0, która jest prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej z dnia 17-05-2022 r.

- ✓ dział I - oznaczenie nieruchomości – lokal
 - położenie* województwo lubuskie, powiat zielonogórski, gmina Zabór,
 - miejsowość* Zabór
 - przeznaczenie lokalu* - lokal mieszkalny
 - opis pomieszczeń* – pokój – 2, kuchnia -1, łazienka -1,
 - pole powierzchni lokalu* - 55,4 m²
 - opis pomieszczeń przynależnych* – piwnica o pow. 10,6 m²,
strych o pow. 50,5 m²
 - spis praw związanych z własnością;*
 - udział związany z własnością lokalu* – 1/3
- ✓ dział II - własność
 - *właściciel* - Roman Trociuk
- ✓ dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia
 - ostrzeżenie o wszczęcie egzekucji z nieruchomości
- ✓ dział IV - hipoteka
 - hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 145.945,00 zł na rzecz Bank Millennium S.A. Warszawa

► **Ewidencja gruntów i budynków**

- według ewidencji gruntów działka nr 357/5 oznaczona jest jako tereny mieszkaniowe
- według kartoteki budynków na działce nr 357/5 znajduje się budynek mieszkalny 2-kondygnacyjny, podpiwniczony, 3 lokalowy o powierzchni zabudowy 151 m², rok budowy 1945

Nieruchomość II - zabudowana

► Lokalizacja

- Nieruchomość zabudowana położona w Zaborze przy ul. Lipowej
- w skład nieruchomości wchodzi:
 - ✓ działka gruntowa nr 357/4 o powierzchni 373 m²
 - ✓ budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy 24 m²

► Właściciel nieruchomości

- ✓ na dzień wyceny właściciele nieruchomości zabudowanej jest Marian Jankie.

► Księga wieczysta

Dla przedmiotowej nieruchomości lokalowej urządzono księgę wieczystą KW nr ZG1E/00056370/3, która jest prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej z dnia 17-05-2022 r.

- ✓ dział I - oznaczenie nieruchomości – nieruchomość zabudowana
położenie województwo lubuskie, powiat zielonogórski, gmina Zabór,
miejscowość Zabór
działka nr 357/4
obszar nieruchomości - 0,0400 ha
- ✓ dział II - własność
- *właściciel* - Roman Trociuk
- ✓ dział III - prawa, roszczenia i ograniczenia:
- ostrzeżenie o wszczęcie egzekucji z nieruchomości
- ✓ dział IV - hipoteka
- hipoteka przymusowa w kwocie 12.183,84 zł na rzecz
CORPUS IURIS NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY
ZAMKNIĘTY.
- hipoteka przymusowa w kwocie 9.025,62 zł na rzecz
KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURYTYZACYJNY FUNDUSZ
INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY-SUBFUNDUSZ KI 1,

► Ewidencja gruntów i budynków

- według ewidencji gruntów działka nr 357/4 oznaczona jest jako tereny mieszkaniowe - 0,0077 ha i zurbanizowane tereny niezabudowane – 0,0296 ha
- według kartoteki budynków na działce nr 357/4 znajduje się budynek niemieszkalny 1-kondygnacyjny, niepodpiwniczony, o powierzchni zabudowy 24 m², rok budowy 1980.

5.2. Stan otoczenia nieruchomości oraz charakter miejscowości

Miejscowość Zabór położona jest na wschód od Zielonej Góry. Wieś leży w odległości kilkunastu km od granic miasta. Tak bliskie położenie miejscowości stwarza możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz pełnienia funkcji usługowych i zaopatrzeniowych dla miasta (usługi, ogrodnictwo, hurtownie itp.). Nic więc dziwnego, że na tym terenie rozwija się również budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Administracyjnie gmina należy do powiatu zielonogórskiego, siedzibą jej władz jest wieś Zabór. Sąsiaduje z gminami: Zielona Góra, Trzebiechów, Bojadła, Otyń i Sulechów.

Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 93,34 km² zajmując jednocześnie 5,94 % powierzchni powiatu zielonogórskiego, w tym:

- użytki rolne zajmują 37 %
- użytki leśne 49 % powierzchni gminy.

Gminę Zabór zamieszkuje ok. 4500 osób, gęstość zaludnienia gminy wynosi 36 mieszk./km². Sieć osadniczą gminy tworzy 13 miejscowości, w tym 8 wsi sołeckich. Do największych wsi należy Droszków, Przytok oraz Zabór.

Usytuowanie w pradolinie Odry nadaje jej szczególnego uroku, a łagodne wzniesienia, jeziora, stawy i lasy zachęcają do aktywnego wypoczynku.

W gminie nie brakuje zabytków architektury, lasy pełne zwierzyny i runa leśnego przecinają szlaki turystyczne nadające się do wędrówek pieszych i rowerowych.

System komunikacyjny gminy tworzy sieć kołowa i ciągi piesze.



Charakterystyka Zaboru

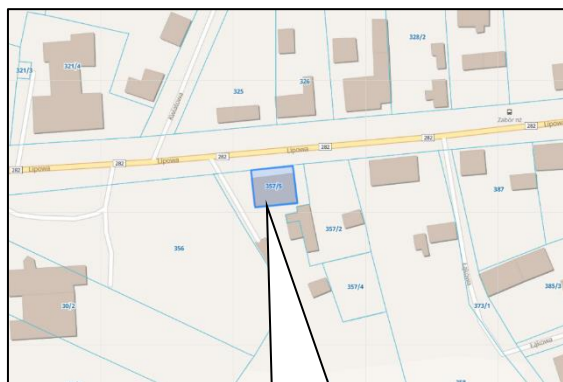
- ❑ Miejscowość Zabór - siedziba gminy jest miejscowością podmiejską Zielonej Góry. Charakter tej miejscowości powoduje, że stanowi ona zaplecze mieszkalne miasta – powstają nowe osiedla mieszkaniowe. Gospodarka Zaboru związana jest z miastem, dominują tu usługi i drobna produkcja.
- ❑ Zabór jest miejscowością o umiarkowanym stopniu urbanizacji, wyposażoną w oszczędny program usług podstawowych dla ludności. W Zaborze znajduje się jednak szkoła podstawowa, przedszkole, gminna biblioteka publiczna, Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej oraz placówki handlowo - usługowe.
- ❑ Pierwsze udokumentowane zmianki o wsi Zabór pojawiły się już z początkiem XIV w.

- ❑ Wieś i zabudowania położone są głównie przy ulicy przelotowej – ul. Lipowej i Chłapowskiego o nawierzchniach utwardzonych oraz coraz bardziej licznych odnogach i drogach osiedlowych.
- ❑ Zabór znany jest przede wszystkim z barokowego zespołu pałacowo - parkowego z XVII wieku, w którym obecnie znajduje się SP ZOZ Centrum Leczenia Dzieci i Młodzieży.



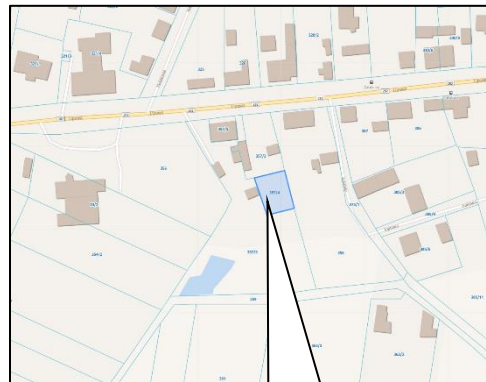
Mapa topograficzna wsi Zabór (fragment)

Nieruchomość I



Lokalizacja
budynku, w którym
znajduje się lokal

Nieruchomość II



Lokalizacja
działki nr 357/4

- ▶ Nieruchomości położone są w strefie zabudowy miejscowości Zabór. Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Urząd Gminy oraz ul. Lipowa (droga wojewódzka nr 282).



fragment fotomapy - lokalizacja nieruchomości

5.3. Stan techniczno – użytkowy

- ▶ Przedmiotowe nieruchomości położone są blisko siebie.

Nieruchomość I - lokal mieszkalny znajduje się w budynku mieszkalnym 3 – lokalowym, położonym bezpośrednio przy ul. Lipowej.

Nieruchomość II – znajduje się w pewnym oddaleniu od ulicy Lipowej. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do nieruchomości tylko poprzez działki sąsiednie, brak informacji o ustanowionej służebności gruntowej.

Nieruchomość I

- Opis budynku w którym znajduje się lokal.

<u>dane ogólne:</u> - pow. zabudowy ~151 m² - liczba kondygnacji – 2 - liczba klatek - 1 klatka, - liczba lokali w budynku - 3 - podpiwniczenie - całkowite - rok budowy - 1876 <u>program użytkowy:</u> budynek zawiera 3 lokale mieszkalne <u>stan techniczny:</u> stan techniczny obiektu zadowalający	<u>charakterystyka techniczna:</u> - fundamenty nie badano, - ściany zewnętrzne z cegły pełnej, - stropy konstrukcji drewnianej belkowe, nad piwnicą stropy łukowe z cegły - dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kryty dachówką i częściowo płaski kryty papą - klatka schodowa drewniana, do piwnicy schody z cegły - obróbki blacharskie kompletne - posadzki betonowe, podłogi drewniane, panele podłogowe, płytki ceramiczne itp. - stolarka okienna drewniana i pcv, - stolarka drzwiowa typowa drewniana - instalacje E / W / K / T / ogrzewanie mieszane - co i kominek / brak przyłącza gazowego
---	--

- Opis wycenianego lokalu nr 3

<u>dane ogólne:</u> - pow. użytkowa – 55,4 m² - wysokość pomieszczeń – 2,6 m - kondygnacja - II - położenie na kondygnacji – mieszkanie szczytowe <u>program użytkowy:</u> ⇒ Lokal mieszkalny składa się z nast. pomieszczeń: - 2 pokoje - kuchnia - przedpokój - łazienka z wc ⇒ Pomieszczenia przynależne : - piwnica – 10,6 m² - strych - 50,5 m²	<u>charakterystyka techniczna lokalu:</u> • ściany tynki gipsowe, ściany malowane, płytki ceramiczne w zależności od pomieszczenia, • sufity – malowane, płyty gipsowo-kartonowe i oświetlenie halogenowe • podłogi – deski drewniane i płytki ceramiczne • stolarka okienna pcv, • stolarka drzwiowa – mieszana (drzwi harmonijkowe i typowe) • instalacje: E / W / K / kominek <u>stan techniczny i standard lokalu:</u> • stan techniczny lokalu - zadowalający • standard lokalu - przeciętny • funkcjonalność - dobra Lokal od kilku lat nie jest użytkowany
---	---

- Dokumentacja fotograficzna budynku i lokalu zawarta w załączniku.
- Rzut lokalu w załączniku.

Nieruchomość II

- ▶ Działka nr 357/4 o powierzchni 373 m² położona jest w sąsiedztwie budynków gospodarczych i zabudowy mieszkalno – zagrodowej oraz terenów niezabudowanych.
- ▶ Działka posiada kształt prostokąta, teren działki w miarę płaski.
- ▶ Nieruchomość jest ogrodzona płotem z siatki stalowej na słupkach metalowych.
- ▶ Na działce znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni 24 m², konstrukcji drewnianej, kryty dachem papowym i blachą falistą oraz murowany grill – wędzarnia. Budynek gospodarczy w złym stanie technicznym.
- ▶ Cała działka jest zachwaszczona i zarośnięta roślinnością trawiastą, znajduje się tu kilka drzew owocowych (dziczyałych) i kilka uschniętych drzew użytkowych, bez żadnej wartości użytkowej.

➤ Dokumentacja fotograficzna działki i budynku gospodarczego w załączniku.

5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

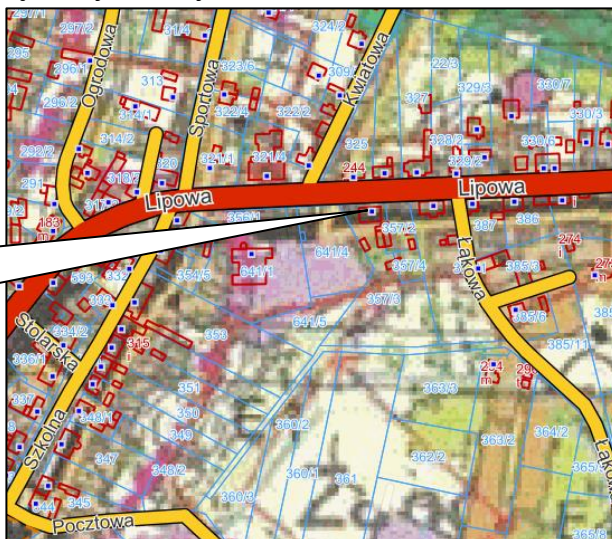
- ▶ Teren, na którym położony jest budynek mieszkalny (dz. nr 357/5) i działka nr 357/4 uzbrojony jest w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne, gazowe. Budynek mieszkalny nie posiada przyłącza gazowego.
- ▶ Dostęp komunikacyjny do budynku mieszkalnego bardzo dobry - drogą utwardzoną ulicą Lipową, która stanowi odcinek drogi wojewódzkiej nr 282. Działka nr 357/4 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp do nieruchomości tylko poprzez działki sąsiednie, brak informacji o ustanowionej służebności gruntowej.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- ▶ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tej części gminy Zabór i miejscowości Zabór nie jest ważny.
- ▶ Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Zabór Nr VII/49/03 z 2003 r. przedmiotowe działki położone są w terenie zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

fragment zał. graficznego studium

Budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Rodzaj rynku

Nieruchomość I - analizą objęto rynek nieruchomości stanowiący lokale mieszkalne.
Nieruchomość II – analizą objęto rynek nieruchomości stanowiących grunty niezabudowane. Nieruchomość II jest zabudowana małym budynkiem gospodarczym o niezadowalającym stanie technicznym. Wartość obiektu budowlanego jest znacznie niższa niż gruntu (stanowi tylko ok. 10 % wartości działki), brak jest również na rynku podobnych nieruchomości, z powyższych względów wartość nieruchomości II określono jako gruntu niezabudowanego, dodając 10 % wartości działki za obiekty budowlane i nasadzenia (budynek gospodarczy, ogrodzenie, grill itp.)

7.2. Obszar rynku

Nieruchomość I - obszar analizy przede wszystkim gmina Zabór, ale również gmina Świdnica i dzielnica Nowe Miasto Zielonej Góry (dawna gmina wiejska Zielonej Góry).

Nieruchomość II - obszar analizy gmina Zabór.

7.3. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres
nieruchomość I - od stycznia 2019 do maja 2022 r.
nieruchomość II - od stycznia 2019 do lipca 2022 r.

7.4. Cechy charakterystyczne rynku

Analiza rynku nieruchomości lokalowych mieszkalnych

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

- ✓ przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji (81 transakcji, w tym transakcji lokali deweloperskich na terenie gminy Zabór było 28), do analizy przyjęto tylko lokale z wolnego rynku (bez lokali deweloperskich)
- ✓ wszystkie analizowane transakcje dotyczą lokali mieszkalnych położonych na terenie gminy Zabór, gminy Świdnica i Dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry,
- ✓ większość transakcji to nieruchomości sprzedane na wolnym rynku, tylko niewielki procent to lokale sprzedawane w obrocie pierwotnym (od gminy, Skarbu Państwa) lub darowizny i podział majątku wspólnego,
- ✓ ceny jednostkowe transakcyjne lokali mieszkalnych wahały się od ok. 540,00 zł do ok. 6.000,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu,

- ✓ najwięcej transakcji odnotowano w cenach 2.000,00 ÷ 3.000,00 zł za 1m² powierzchni, drugi przedział cenowy to lokale do 1.500,00 zł i 3.000,00 ÷ 3.500,00 zł za 1m²; najmniej transakcji odnotowano w przedziale powyżej 4.000,00 zł,

średnia cena wynosi – 2.680,97 zł/m², dominanta – 2.791,67 zł/m², mediana – 2.600,78 zł/m²,

- ✓ ceny jednostkowe lokali sprzedawanych przez dewelopera to przedział od ok. 4.000,00 zł do ok. 5.800,00 zł; średnia cena wynosi 4.753,00 zł,
- ✓ przedmiotem obrotu były lokale (pominięto lokale deweloperskie) o zróżnicowanej powierzchni od ok. 22 m² do przeszło 200 m²; największy udział miały lokale o powierzchniach 40 ÷ 60 m², są to najczęściej mieszkania dwu – trzypokojowe; średnia powierzchnia lokali wynosi – 69,69 m², dominanta – 52,57 m² i mediana – 52,57 m²,
- ✓ analizowanych transakcje to lokale zlokalizowane w budynkach, wybudowanych w różnych okresach czasu, latach 70 i 80-tych XX wieku jak i w budynkach przedwojennych.

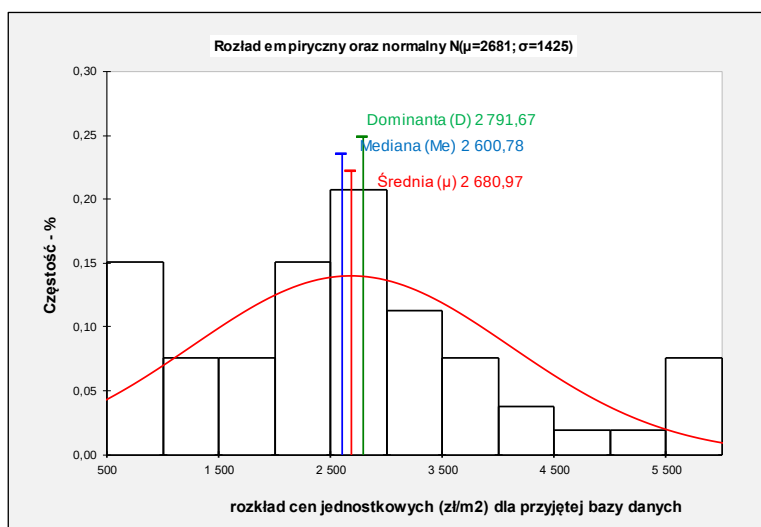
- ✓ Poniżej podano histogramy – lokali przyjętych do analizy i obliczeń:

- rozkładu cen jednostkowych [zł/m²]

opis histogramu:

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

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	2 680,97
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$\mu(\alpha)$] $\pm$	383,52
4.	Przedział średniej	2 297,46 3 064,49
5.	Typowy przedział zmienności	1 256,43 4 105,52
6.	Mediana (Me)	2 600,78
7.	Dominanta (D)	2 791,67
8.	Odchylenie standardowe (σ)	1 424,54
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	53,1%
10.	Kurtoza	-0,110
11.	Wartość minimalna	543,48
12.	Wartość maksymalna	5 986,10

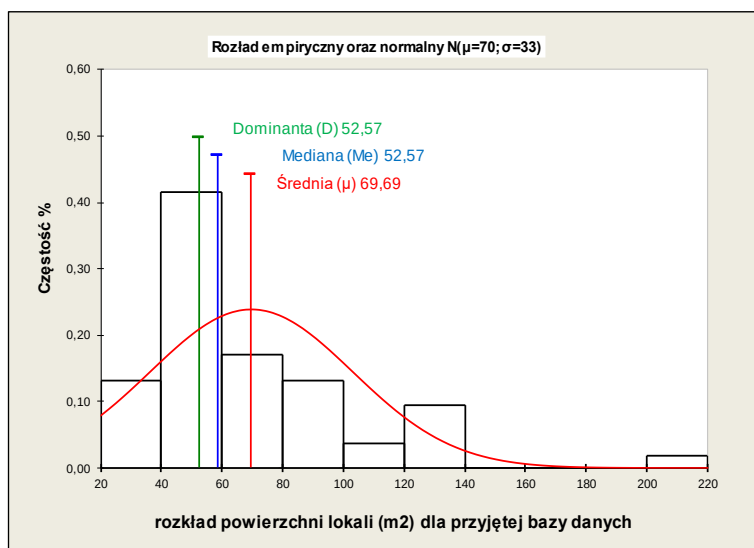


Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

- rozkładu powierzchni lokali [m²]

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

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	69,69
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	9
4.	Przedział średniej	60,69 78,68
5.	Typowy przedział zmienności	36,28 103,09
6.	Mediana (Me)	58,60
7.	Dominanta (D)	52,57
8.	Odchylenie standardowe (σ)	33,41
9.	Wsp. zmienności (σ/μ) %	47,9%
10.	Kurtoza	3,784
11.	Wartość minimalna	22
12.	Wartość maksymalna	203



Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	20

W gminie Zabór brak jest czynnego budownictwa wielorodzinnego. Rozwija się jednak dynamicznie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i budownictwo małych domów mieszkalnych (do 6 lokali). Ze względu na dość duże koszty nowej substancji mieszkaniowej niewielu jednak mieszkańców stać na kupno za gotówkę nowego dużego mieszkania. Dlatego najwięcej ludzi zainteresowanych nabyciem mieszkania decyduje się na kupno używanego. Jest to tańsze rozwiązanie, przy okazji jest to lokal do zamieszkania od zaraz. Głównym kryterium wyboru mieszkania nie jest jednak tylko cena.

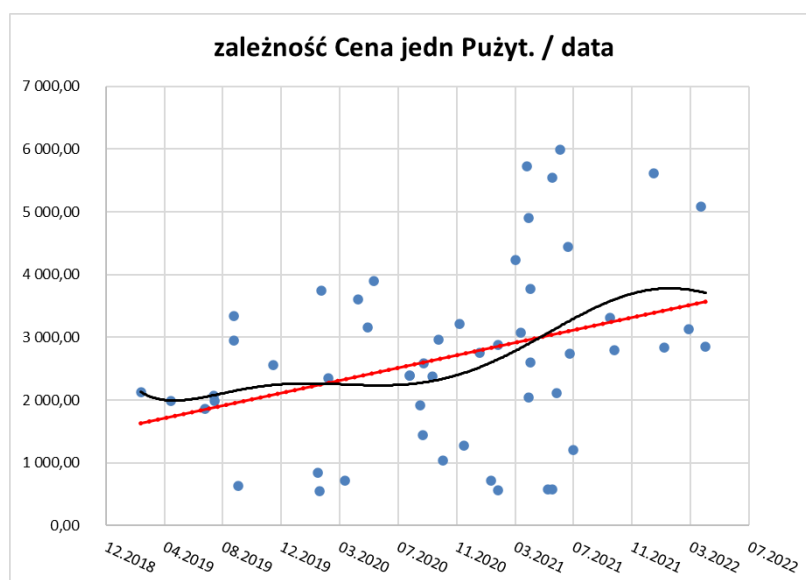
Poza kryterium ceny nieruchomości uwagę potencjalnych nabywców zwraca ponadto:

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

Analiza trendu cen.

analizie poddano transakcje lokalami mieszkalnymi w latach 01.2019 ÷ 05.2022 (pominięto lokale sprzedawane przez deweloperów)

Wykres I – trend przed aktualizacją



Linia czerwona - trend liniowy

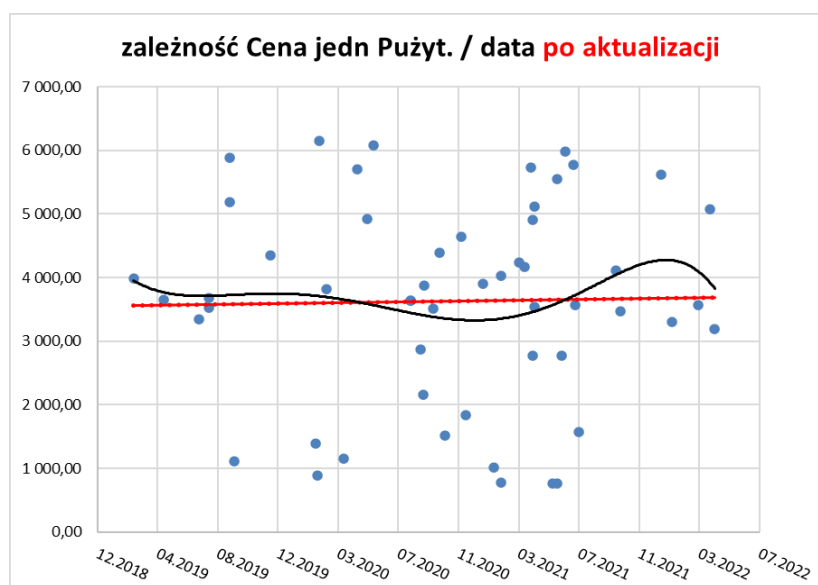
Linia czarna - trend wielomianowy

Punkt niebieski - zaistniała transakcja

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

Współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami jednostkowymi wynosi +0,38. Obliczono trend w wysokości 2,0 % na /m-c; nie aktualizowano transakcji maksymalnych.

Wykres II – trend po aktualizacji



Analiza rynku nieruchomości gruntów niezabudowanych

Dla potrzeb określenia wartości rynkowej przedmiotowych gruntów, dokonano przeglądu i analizy nieruchomości podobnych, będących przedmiotem sprzedaży – obrotu rynkowego na terenie gminy Zabór.

Miejscowości gminy Zabór położone są na wschód od Zielonej Góry. Wsie leżą w odległości kilkunastu km od granic miasta. Tak bliskie położenie miejscowości stwarza możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz pełnienia funkcji usługowych i zaopatrzeniowych dla miasta (usługi, ogrodnictwo, hurtownie itp.). Nic więc dziwnego, że na tym terenie rozwija się również budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Atrakcyjność lokalizacji gruntów budowlanych w miejscowościach podmiejskich Zielonej Góry jest coraz większa. Istnieje jak gdyby moda na zdrowy styl życia, a co za tym idzie mieszkanie w ekologicznej dzielnicy. Jest to zjawisko uzasadnione. Występują tu tereny korzystne do zabudowy, o ciekawej konfiguracji terenu, istnieją perspektywy szybkiego uzbrojenia tych gruntów. Warto uwypuklenia jest również sąsiedztwo projektowanych osiedli domków jednorodzinnych, gdyż położone są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, a więc okolica zdrowa i ekologiczna. Nie występują tu żadne zanieczyszczenia związane z przemysłem. Dodatkowym atutem jest duża ilość stawów, jezior i innych zbiorników wodnych.

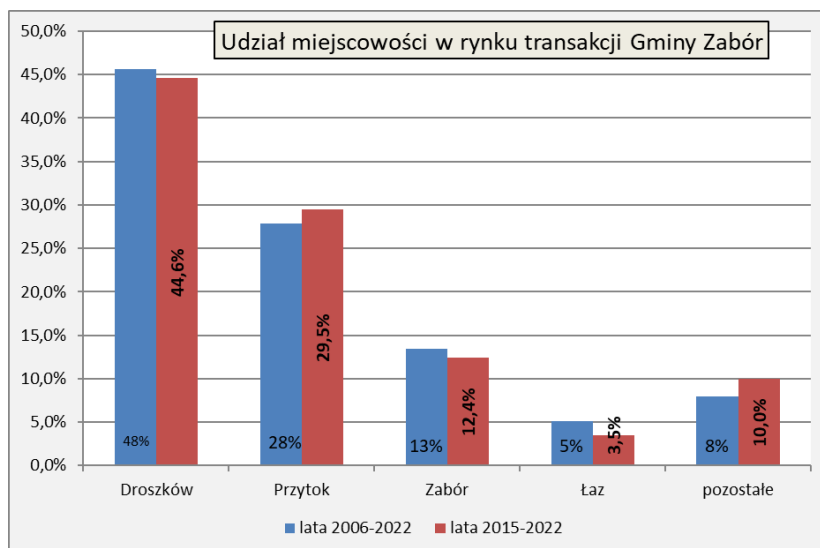
Analiza gruntów zurbanizowanych obszaru gminy Zabór.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

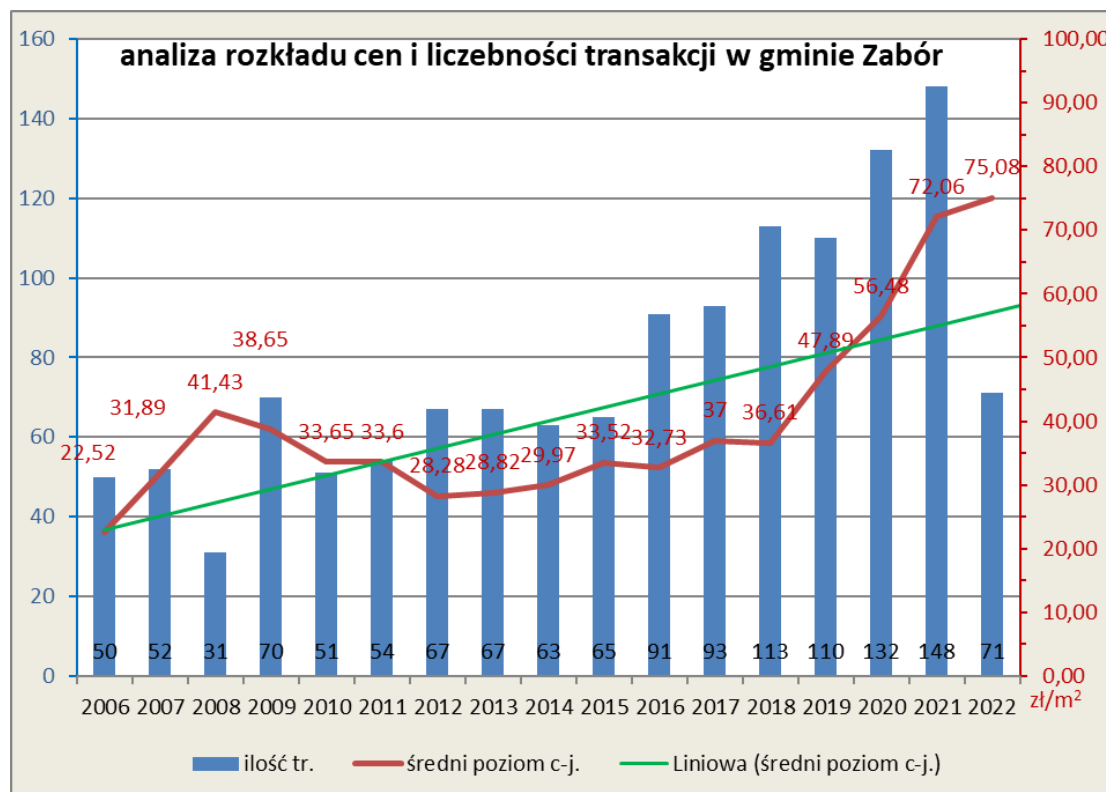
- ✓ przeanalizowano ok. 820 transakcji, w latach 2011 - VII.2022
- ✓ okres badania cen: od 2015 do VIII.2022 r. (okres badania trendu cen 2006 – X.2021)
- ✓ obszar położenia nieruchomości: gmina Zabór,
- ✓ rodzaj nieruchomości: działki niezabudowane,
- ✓ powierzchnie sprzedawanych działek wynosiły od 9 do 85.000 m², histogram powierzchni przedstawia grunty o powierzchniach od 9 do 15.000 m² średnia powierzchnia to 1.982 m², mediana 1.432 m², dominanta 1.310 m².
- ✓ ceny jednostkowe analizowanych gruntów w okresie 2019 – VIII.2022 mieściły się w zakresie ok. 7,00 do przeszło 180,00 zł/m². Dominowały transakcje z przedziału cen 40,00 – 80,00 zł/m². Średnia cena jednostkowa – 64,19 zł/m², mediana – 60,00 zł/m², dominanta 56,96 zł/m².
- ✓ Tak duże zróżnicowanie cen uzależnione jest przede wszystkim od lokalizacji nieruchomości, wielkości działek gruntowych, dostępu komunikacyjnego, uzbrojenia gruntów oraz szeroko rozumianej atrakcyjności rynkowej. Dokładny opis, gradację i poziom wag atrybutów przedstawiono w dalszej części opracowania.
- ✓ Stan uzbrojenia gruntów na obszarze gminy jest dość zróżnicowany. Występują zarówno grunty nieuzbrojone lub grunty tylko uzbrojone w E, jak i grunty uzbrojone w E i W. Niewielka część gruntów posiada jeszcze lepsze uzbrojenie np. K lub G.

- ✓ Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku stwierdzono występowanie dwóch najbardziej popularnych ośrodków – miejscowość Droszków i Przytok. W latach ubiegłych ponad 45% wszystkich transakcji zawieranych w gminie Zabór zawierano w Droszkowie.

W ostatnich latach tendencja ta staje się mniej widoczna, ilość transakcji w Droszkowie zmalała na rzecz Przytoku i pozostałych miejscowości.



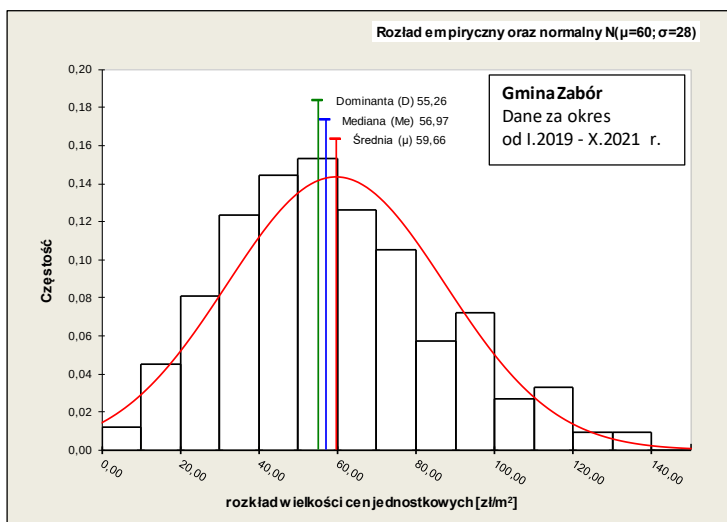
- ✓ Na wykresie poniżej przedstawiono ilości transakcji w danym roku oraz średni poziom cen. Dość widocznie zarysowuje się spadek cen jednostkowych od roku 2008 do 2012. Już od 2012 do końca 2015 następuje lekki wzrost cen jednostkowych, w okresie po 2015 widoczna stabilizacja cen, a od 2018 duży wzrost cen.



- ✓ Poniżej przedstawiono histogramy analizowanej bazy danych:
- rozkład cen jednostkowych (lata I.2019 – VIII.2022),

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	59,66
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	2,99
4.	Przedział średniej	56,68 62,65
5.	Typowy przedział zmienności	31,87 87,46
6.	Mediana (Me)	56,97
7.	Dominanta (D)	55,26
8.	Wartość minimalna	5,35
9.	Wartość maksymalna	156,99
10.	Rozstęp	151,64
11.	Ilość danych	333

L.p.	Inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	27,80
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	46,6%
3.	Skośność	0,54
4.	Kurtoza	0,12
5.	Wariancja	772,57

rozkład cen jednostkowych [zł/m²]

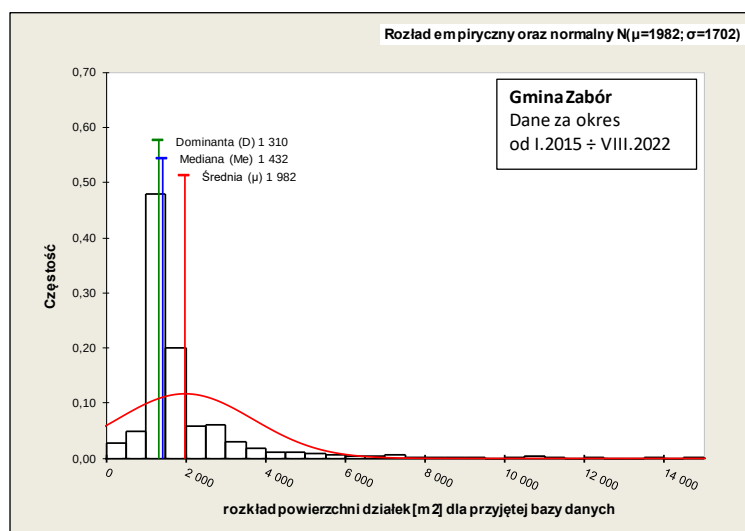
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	10,00

- rozkład powierzchni gruntów (lata 2015 – VIII.2022),

rozkład powierzchni działek [m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	1 982
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	116,93
4.	Przedział średniej	1 865,07 2 098,93
5.	Typowy przedział zmienności	279,83 3 684,17
6.	Mediana (Me)	1 432
7.	Dominanta (D)	1 310
8.	Wartość minimalna	9
9.	Wartość maksymalna	14 860
10.	Rozstęp	14 851
11.	Ilość danych	814

L.p.	Inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	1 702,17
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	85,9%
3.	Skośność	3,65
4.	Kurtoza	16,68
5.	Wariancja	2 897 373,60

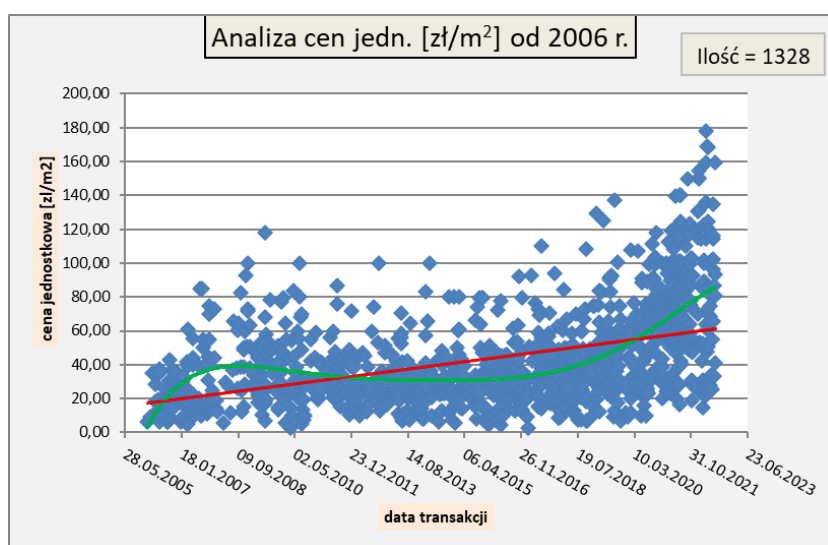


Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	500

Analiza trendu cen

Zbadano istnienie zależności pomiędzy datami transakcji, a wartościami jednostkowymi gruntów objętych analizą.

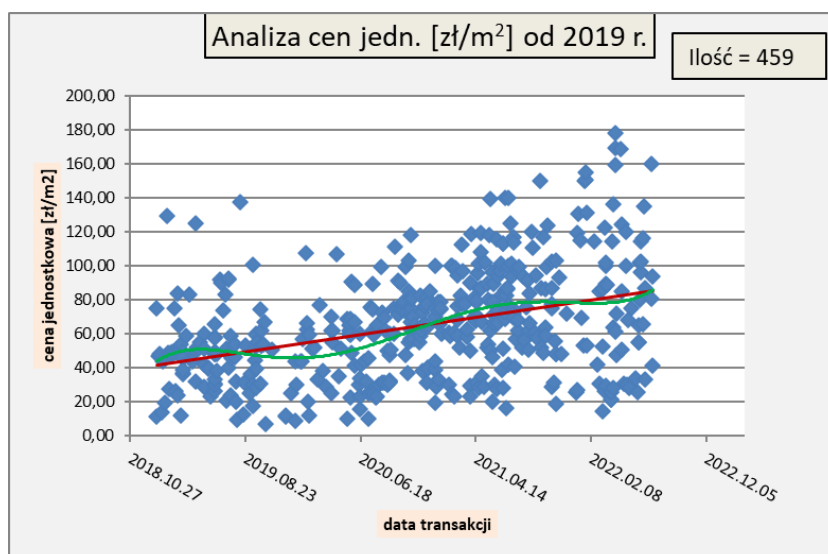
- ▶ Zróżnicowanie trendu w zależności od daty zazwyczaj nie pozwala na wyznaczenie jednej wielkości trendu dla całego okresu, z którego pochodzą dane przyjęte do obliczeń.
- ▶ Aktualizacji transakcji przyjętych do obliczeń dokonano trendem potęgowym z uwzględnieniem różnej jego wielkości w różnych okresach czasu. Po dokładnej analizie ustalono daty graniczne i występujące w tych okresach wielkości trendu.
- ☞ Zastosowanie takiej aktualizacji wymaga zastosowania dość skomplikowanych formuł obliczeniowych. W niniejszym operacie przedstawiono tylko wyniki końcowe tj. wartości transakcji po aktualizacji. W kwestach spornych rzeczoznawca może udostępnić (tylko do wglądu) dokładne obliczenia.



Linia czerwona - trend liniowy

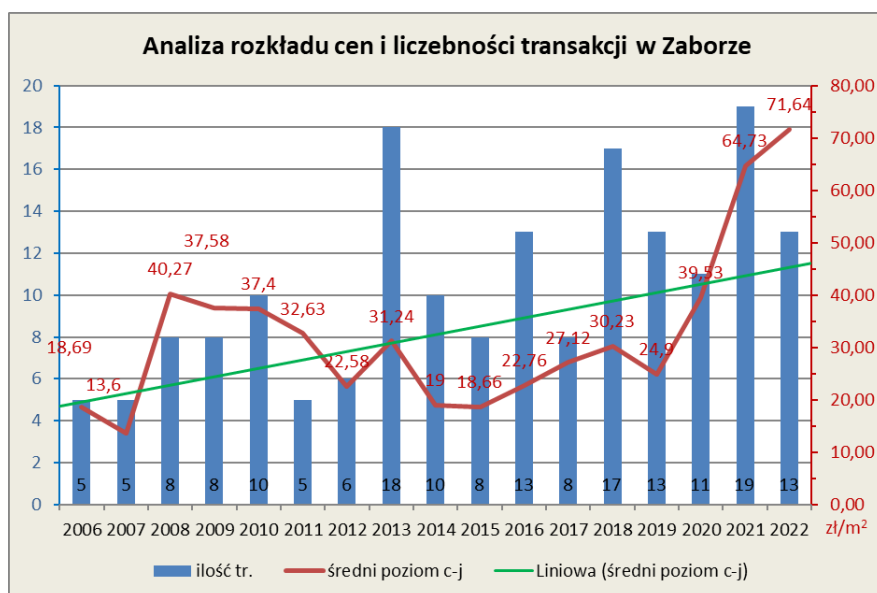
Linia zielona - trend wielomianowy

Punkt niebieski - zaistniała transakcja



Analiza obszaru: obręb Zabór

- Średnie ceny jednostkowe i ilość transakcji.

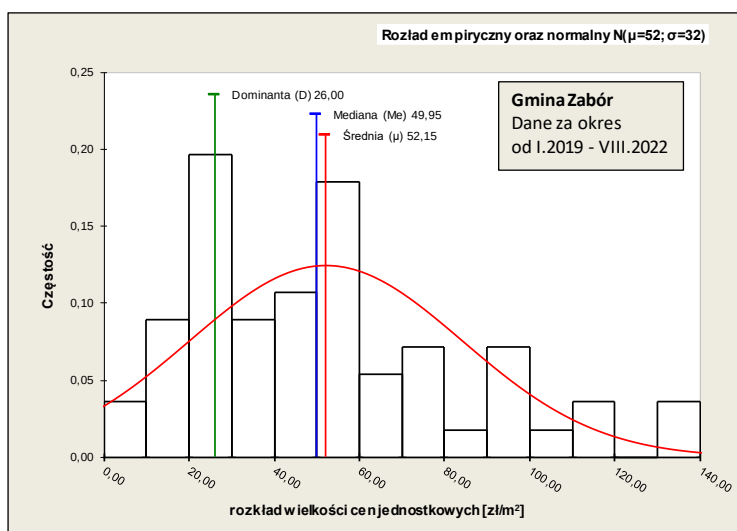


- rozkład cen jednostkowych (lata 2019 – VIII.2022)

rozkład cen jednostkowych [zł/m²]

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	52,15
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$\mu(\alpha)$] $\pm$	8,40
4.	Przedział średniej	43,75
		60,54
5.	Typowy przedział zmienności	20,09
		84,20
6.	Mediana (Me)	49,95
7.	Dominanta (D)	26,00
8.	Wartość minimalna	9,10
9.	Wartość maksymalna	135,00
10.	Rozstęp	125,90
11.	Ilość danych	56

L.p.	Inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	32,05
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	61,5%
3.	Skośność	0,83
4.	Kurtoza	0,05
5.	Wariancja	1 027,41



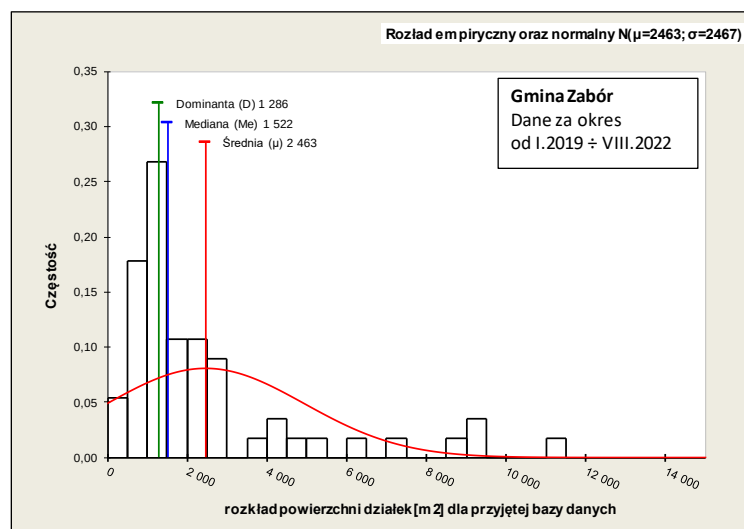
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	10,00

► rozkład powierzchni gruntów (lata 2019 – VIII.2021)

rozkład powierzchni działek [m²] dla przyjętej bazy danych

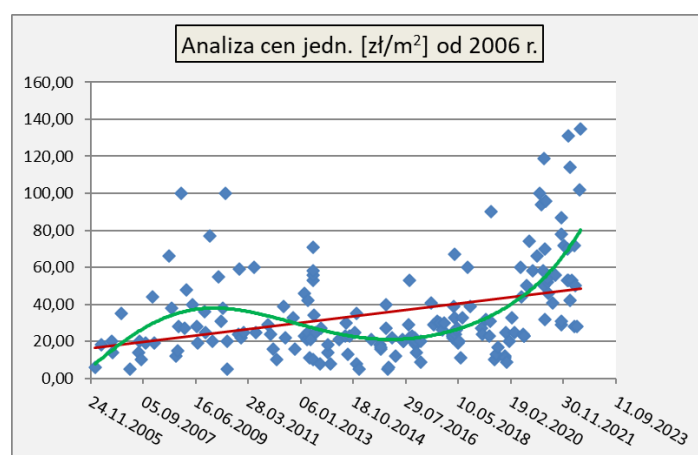
L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	2 463
2.	Poziom isotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ułności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	646,22
4.	Przedział średniej	1 816,78 3 109,22
5.	Typowy przedział zmienności	0,00 4 930,34
6.	Mediana (Me)	1 522
7.	Dominanta (D)	1 286
8.	Wartość minimalna	41
9.	Wartość maksymalna	11 268
10.	Rozstęp	11 227
11.	Ilość danych	56

L.p.	Inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	2 467,34
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	100,2%
3.	Skośność	2,05
4.	Kurtoza	3,76
5.	Wariancja	6 087 755,67

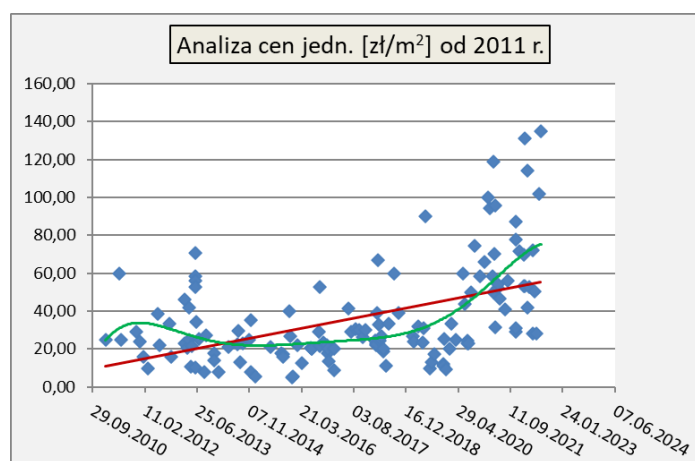


Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	500

► Analiza trendu cen



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



8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Według przepisów zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości winna być oszacowana jako wartość rynkowa.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Za podstawę wyceny przyjęto wartość rynkową określoną dla jej aktualnego sposobu użytkowania, to jest:

nieruchomość I - jako lokalu o charakterze mieszkalnym.

nieruchomość II – jako grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i zagrodowe, dodatkowo uwzględniono wartość obiektów znajdujących się na działce.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

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

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

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

Miarę porównywalności stanowi liczba cech (atrybutów) różniących nieruchomości podobne, z nieruchomością wycenianą, a także poziom tych różnic. Im mniejsza jest liczba cech i niższy poziom różnic, tym uzyskana zostanie większa poprawność wyceny.

W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodą korygowania ceny średniej i metodą analizy statystycznej rynku.

- Podejście porównawcze należy do preferowanych sposobów określenia wartości nieruchomości pod warunkiem dostępności i dysponowania cenami transakcyjnymi uzyskanymi na rynku za porównywalne nieruchomości.
 - W hierarchii wiarygodności sposobów wyceny nieruchomości, podejście porównawcze oceniane jest wysoko ze względu na opieranie się w analizie i wnioskowaniu na rynkowych faktach z przeszłości, bardziej wiarygodnych od prognoz.
 - Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do wyceny.
- ★ W niniejszym opracowaniu wykorzystano najczęściej stosowany na rynku algorytm obliczeniowy stosowany w metodzie korygowania ceny średniej, ale zmieniono sposób określania współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów. Współczynniki korygujące cenę średnią zgodnie z §4.4. *Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego* należy obliczać uwzględniając różnice w poszczególnych cechach nieruchomości – co dokładnie odzwierciedla zastosowany sposób ich obliczania.

❖ Proces obliczeń realizowany jest według następujących etapów:

ETAP I - analiza rynku

- ustalenie rynku nieruchomości,
- analiza trendów czasowych, aktualizacja transakcji na dzień wyceny,
- określenie cech rynkowych (atrybutów) i ich wag oraz sposób gradacji na podstawie bazy danych cenowych z danego rynku. Analiza istotności przyjętych atrybutów oraz ich statystyczna weryfikacja i ocena (macierz korelacji atrybutów, interakcje atrybutów oraz standaryzacja). Konieczność posłużenia się elementami analizy statystycznej - np. analiza regresji wielorakiej).

ETAP II - przygotowanie danych

- opis wycenianej nieruchomości pod kątem cech rynkowych,
- wybór bazy nieruchomości podobnych i jej opis pod kątem cech rynkowych,
- określenie średnich jednostkowych cen transakcyjnych,
- określenie modelu szacowania (addytywny, multiplikatywny lub mieszany). Uzasadnieniem przyjętego modelu winna być dokładna analiza rynku i wynikające z niej wnioski.

ETAP III - obliczenia - metoda korygowania ceny średniej

- model korygowania ceny średniej

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

gdzie:

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

- **Określenie wielkości współczynników korygujących:**

1. Zakres współczynników korygujących:
 $< U_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} : U_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} >$
2. Zakresy poszczególnych (i-tych) współczynników korygujących:
 $< u_{i \text{ max}} = W_i \times U_{\text{max}} : u_{i \text{ min}} = W_i \times U_{\text{min}} >$
3. Wielkości średnie współczynników korygujących:
 $u_{i \text{ max}} > u_{i \text{ śr}} > u_{i \text{ min}}$
 $u_{i \text{ śr}}$ – określamy na podstawie rozkładu i-tej cechy w bazie kilkunastu transakcji przyjętych do obliczeń, stosując współczynnik uwzględniający położenie $O_{i \text{ śr}}$ w przedziale ocen $O_{i \text{ min}} - O_{i \text{ max}}$.
 Analogia do przesunięcia wielkości średniej względem środka zakresu współczynnika (prof. M. Prystupa kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy 70/2011).
4. Określenie jednostkowej wielkości korekty współczynników korygujących:
 1/ $O_{i \text{ W}} \leq O_{i \text{ śr}} \quad u_{i \text{ jedn.}} = (u_{i \text{ śr}} - u_{i \text{ min}}) / (O_{i \text{ śr}} - O_{i \text{ min}})$
 2/ $O_{i \text{ W}} > O_{i \text{ śr}} \quad u_{i \text{ jedn.}} = (u_{i \text{ max}} - u_{i \text{ śr}}) / (O_{i \text{ max}} - O_{i \text{ śr}})$
5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :
 $K_i = u_{i \text{ jedn.}} \times (O_{i \text{ W}} - O_{i \text{ śr}}) \times (\pm 1) \quad (\pm 1) \text{ jeżeli stymulanta } +1 / \text{destymulanta } -1$
6. Określenie wielkości współczynników korygujących :
 $u_i = u_{i \text{ śr}} + K_i$

oznaczenia:

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

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

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

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

$O_{i \text{ W}}$ - ocena nieruchomości wycenianej w świetle i-tego atrybutu

- Z powyżej przedstawionej formuły wyraźnie widać, że wartość dowolnej nieruchomości powstaje **poprzez korektę ceny średniej** z bazy nieruchomości porównawczych za pomocą współczynnika będącego sumą współczynników charakterystycznych dla każdego atrybutu i uwzględniających różnice w obrębie każdego z atrybutów dla obiektu wycenianego i średniej wielkości z bazy nieruchomości porównawczych.

- ▶ Ilość korekt zależy więc od ilości atrybutów i może być zarówno zmniejszająca lub zwiększająca współczynnik odpowiadający wielkości średniej z bazy transakcji porównawczych.

W odróżnieniu od innych (popularnych na rynku) sposobów określania współczynników korygujących opisany sposób uwzględnia wszystkie przyjęte do obliczeń transakcje oraz uwzględnia korekty z tytułu różnic stanów nieruchomości wycenianej do stanów wielkości średnich z bazy transakcji porównawczych.

✘ ***W przypadku wyceny lokalu mieszkalnego, przyjęta jednostka to 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, dla gruntów jednostka porównawczą jest 1 m² gruntów.***

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

9.1. Nieruchomość I

9.1.1. Atrybuty i ich gradacja

Analizie poddano kilkadziesiąt (30) transakcji prawa własności do lokalu mieszkalnego i na tej podstawie określono i zweryfikowano atrybuty oraz określono wpływy poszczególnych cech na ceny jednostkowe nieruchomości. Niniejsze opracowanie nie zawiera tych obliczeń, ale w kwestiach spornych mogą być one udostępnione (do wglądu).

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

- Atrybut powierzchniowy:
 - powierzchnia użytkowa lokalu charakteryzuje się niewielką korelacją ujemną (- 0,25).
- Wszystkie pozostałe atrybuty „przymiotnikowe” opisujące lokal to stymulanty. Charakteryzują się wyraźną korelacją cecha-cena jednostkowa na poziomie 0,85 ÷ 0,95.

Przyjęto następujące atrybuty i ich oznaczenia:

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

- Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
1	Powierzchnia lokalu		5 %
		Przyjęto rzeczywistą powierzchnię lokalu [m ²]	
2	Lokalizacja i sąsiedztwo Atrybut uwzględniający nie tylko położenie w danym obrębie, ale przede wszystkim lokalizację szczegółową. Uwzględnia również stan sąsiedztwa (drogi o dużym natężeniu ruchu, odległość od obiektów usługowo – handlowych, sąsiedztwo terenów zielonych, uciążliwe sąsiedztwo itp.)		20%
	1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętna 3 – powyżej przeciętnej		1 ÷ 3
3	Stan techniczno – użytkowy budynku i lokalu Uwzględnia stan techniczny budynku i lokalu, lata budowy obiektu remonty bieżące prowadzone w budynku itp. Standard i funkcjonalność lokalu Uwzględnia standard wykończenia lokalu, jakość użytych materiałów, modę i obecne trendy wykończenia mieszkań oraz funkcjonalność lokalu,		35 %
	1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętne 3 – powyżej przeciętnej		1 ÷ 3
4	Położenie szczegółowe - kondygnacja Uwzględnia kondygnację budynku, na której jest położony lokal oraz fakt czy jest to mieszkanie środkowe, szczytowe, położone na całej szerokości budynku czy tylko po jednej stronie obiektu itp.		15 %
	1 – mniej korzystne 2 – przeciętne 3 – korzystne		1 ÷ 3
5	Atrakcyjność rynkowa Uwzględnia wszystkie te czynniki, które nie zostały ujęte w w/w atrybutach, np. przynależność pomieszczeń gospodarczych, wielkość przynależnej działki gruntowej, modę, popyt na lokale itp.		25 %
	1 – mała 2 – średnia 3 – duża		1 ÷ 3

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

Wagi atrybutów

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

- ✘ W trakcie analizy rynku i przy obliczeniu i weryfikowaniu wag posłużono się elementami analizy statystycznej.
 - Wszystkie podane powyżej atrybuty i ich wagi są istotne statystycznie.
 - Słupki błędów (czerwone zakresy na wykresie) są wyraźnie mniejsze od obliczonych wag atrybutów.
 - Graficzna interpretacja wag oraz ich błędów na wykresie poniżej.



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

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

Dokładniejszy opis gradacji cech w tabeli nr 1.

9.1.2. Baza obiektów porównawczych

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

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 2
L.p.	Data	obręb - ulica	Gmina	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/m ²]	POW-LOK. [m ²]	Cena jedn.-A [zł/m ²]
1	21.08.2020	Akacyjowa	Zabór	130 000,00	2 394,11	54,30	3 639,05
2	06.10.2020	Przylep-Solidarności	Zielona Góra	208 000,00	2 377,14	87,50	3 518,17
3	17.02.2021	Przylep - Sosnowa	Zielona Góra	150 000,00	2 883,51	52,02	4 036,91
4	21.04.2021	Milsko	Zabór	80 000,00	2 040,82	39,20	2 775,52
5	21.04.2021	Stary Kisielin - Zatorze	Zielona Góra	150 000,00	4 906,77	30,57	4 906,77
6	26.04.2021	Stary Kisielin - Zatorze	Zielona Góra	205 000,00	3 768,38	54,40	5 125,00
7	18.06.2021	Racula - Kosmowskiej	Zielona Góra	195 000,00	2 106,51	92,57	2 780,59
8	16.07.2021	Akacyjowa	Zabór	149 000,00	2 744,01	54,30	3 567,21
9	23.07.2021	Dąbrowa	Zabór	30 000,00	1 209,68	24,80	1 572,58
10	05.10.2021	Akacyjowa	Zabór	180 000,00	3 314,92	54,30	4 110,50
11	14.10.2021	Akacyjowa	Zabór	152 000,00	2 799,26	54,30	3 471,08
12	25.01.2022	Akacyjowa	Zabór	154 500,00	2 845,30	54,30	3 300,55
13	17.03.2022	Zabór	Zabór	150 000,00	3 125,00	48,00	3 562,50
14	11.04.2022	Stary Kisielin - Poczтовая	Zielona Góra	300 000,00	5 079,58	59,06	5 079,58
15	20.04.2022	Akacyjowa	Zabór	155 000,00	2 854,51	54,30	3 197,05
wartości średnie					2 963,30	54,26	3 642,87

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

tabela nr 3

Opis atrybutów w postaci cyfrowej

L.p.	Data [dd-mm-rrr]	obręb - ulica	gmina	Cena jed.-A [zł/m ²]	POW-L [m ²]	L-S 1 ÷ 3	ST-U 1 ÷ 3	KOND 1 ÷ 3	ATR 1 ÷ 3
1	21.08.2020	Akacyjowa	Zabór	3 639,05	54,30	2,5	2,0	2,0	3,0
2	06.10.2020	Przylep-Solidarności	Zielona Góra	3 518,17	87,50	3,0	2,0	2,0	3,0
3	17.02.2021	Przylep - Sosnowa	Zielona Góra	4 036,91	52,02	2,5	2,0	2,0	3,0
4	21.04.2021	Miłsko	Zabór	2 775,52	39,20	2,0	2,0	2,0	2,0
5	21.04.2021	Stary Kisielin - Zatorze	Zielona Góra	4 906,77	30,57	3,0	2,5	3,0	3,0
6	26.04.2021	Stary Kisielin - Zatorze	Zielona Góra	5 125,00	54,40	3,0	2,5	3,0	3,0
7	18.06.2021	Racula - Kosmowskiej	Zielona Góra	2 780,59	92,57	2,5	2,0	2,0	2,0
8	16.07.2021	Akacyjowa	Zabór	3 567,21	54,30	2,5	2,0	2,0	3,0
9	23.07.2021	Dąbrowa	Zabór	1 572,58	24,80	1,5	1,5	2,0	1,5
10	05.10.2021	Akacyjowa	Zabór	4 110,50	54,30	2,0	2,5	2,0	3,0
11	14.10.2021	Akacyjowa	Zabór	3 471,08	54,30	2,5	2,0	2,0	2,0
12	25.01.2022	Akacyjowa	Zabór	3 300,55	54,30	2,5	2,0	2,0	2,0
13	17.03.2022	Zabór	Zabór	3 562,50	48,00	2,5	2,0	2,0	3,0
14	11.04.2022	Stary Kisielin - Poczta	Zielona Góra	5 079,58	59,06	3,0	2,5	3,0	3,0
15	20.04.2022	Akacyjowa	Zabór	3 197,05	54,30	2,5	2,0	2,0	2,0
R2 = 0,96 δ = 223,54 <i>parametry dla powyższej bazy 15 transakcji</i>				1 572,58	24,80	2	1,5	2,0	1,5
				3 642,87	54,26	3	2,10	2,20	2,57
				5 125,00	92,57	3	2,5	3,0	3,0
średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				3 642,87	54,26	2,50	2,10	2,20	2,57

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

R2 = 0,95	waga atrybutu [%]	5%	20%	35%	15%	25%
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta	d	s	s	s	s
	obiekt wyceniany	55,40	2,0	1,5	2,5	3,0

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

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

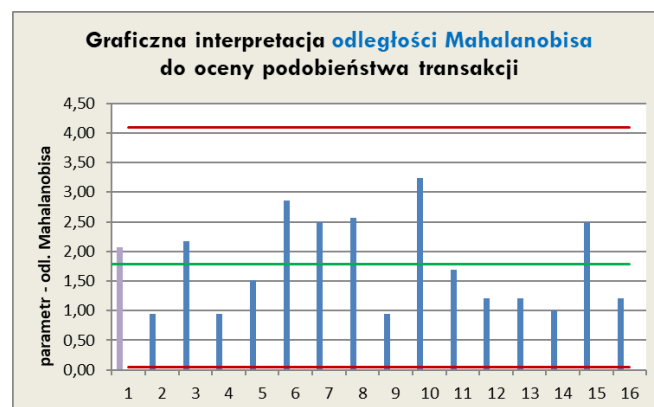
Weryfikacja dotyczy pojedynczo wszystkich atrybutów nieruchomości oraz także całościowo wszystkich atrybutów łącznie przy pomocy jednej z miar odległości bazującej na znormalizowanych danych.

Jak pokazały obliczenia przyjęty zestaw cech różnicujących łącznie z ich gradacją i obliczonymi wagami jest w stanie wyjaśnić zmienność cen na poziomie 97%.

Graficzna interpretacja na wykresie obok.

Słupki fioletowe to wyceniana nieruchomość, słupki niebieskie to nieruchomości porównawcze, ograniczające linie czerwone to zakresy reguły 3 sigma.

Skutkiem weryfikacji jest uwzględnienie w końcowych obliczeniach wszystkich transakcji.



► Opis nieruchomości:

(nie jest niezbędny w zastosowanym algorytmie obliczeniowym, gdyż obliczenia są uzależnione od wartości średniej, a nie wartości krańcowych).

Lokal mieszkalny o cenie jednostkowej $C_{\min}$

Dąbrowa gmina Zabór.

Data transakcji – 23.07.2021 / cena transakcyjna – 30.000,00 zł./ C_j - 1.209,68 zł/m²

C_j A - 1.572,58 zł/m²

Powierzchnia lokalu 24,8 m²

Lokal położony na parterze.

stan techniczno - użytkowy lokalu poniżej przeciętny.

Sąsiedztwo – zabudowa budynkami mieszkalnymi i zabudowa zagrodowa,

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

Lokal mieszkalny o cenie jednostkowej $C_{\max}$

Zielona Góra ul. Stary Kisielin – Zatorze .

Data transakcji – 26.04.2021 / cena transakcyjna – 150.000,00 zł / C_j - 4.906,77 zł/m²

Powierzchnia lokalu 30,57 m²

Lokal położony na I kondygnacji.

stan techniczno - użytkowy: bardzo dobry, lokal wykończony w standardzie przeciętnym (+)

Sąsiedztwo – zabudowa budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,

Opisano: L-S- 3,0 / S.T-U - 2,5 / KONDYG.-3,0 / ATR- 3,0

9.1.3. Obliczenia

- Dokładne obliczenia wartości nieruchomości przedstawiono w postaci tabelarycznej (tab. 6). Tabela bazuje na danych wynikających z tab. nr 3 i tab. nr 5 oraz danych wynikających z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego (kolor szary).

tabela nr 4		
Podstawowe parametry danych C_j		
N =	15	transakcji
$C_{\min}$ =	1 572,58	zł/m ²
$C_{\text{śr}}$ =	3 642,87	zł/m ²
$C_{\max}$ =	5 125,00	zł/m ²
$C_{\max} - C_{\min}$ =	3 552,42	zł/m ²
środek rozstępu =	3 348,79	zł/m ²
K - poł-średniej	0,583	zamiast 0,5
* - ze względu na różnicę pomiędzy $C_{\text{śr}}$, a środkiem rozstępu cen, należy uwzględnić "przesunięcia" przy obliczaniu środkowych wartości współczynników korygujących.		

Przesunięcia uwzględniono licząc je dla każdego atrybutu oddzielnie. Na podstawie danych zawartych w tab. nr 2 można określić dla każdego atrybutu rzeczywiste położenie wartości średniej w jej rozstępie (przedziale od wartości MIN do wartości MAX) przy pomocy współczynnika $K_{\text{śr}} = (W_{\text{śr}} - W_{\text{min}}) / (W_{\text{max}} - W_{\text{min}})$. Wielkości współczynników podano w tab. nr 5 / kolumna $K_{\text{śr}}$.

Określenie wielkości zakresu współczynników korygujących:

$$W_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 1.572,58 / 3.642,87 = \mathbf{0,432}$$

$$W_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 5.125,00 / 3.642,87 = \mathbf{1,407}$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących i ich gradacji (dla stanów krańcowych i średnich)

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	$K_{\text{śr}}$
1	POW-L	5%	[m2]	0,022	0,071	0,022	0,043	0,071	0,435
2	L-S	20%	1 ÷ 3	0,086	0,281	0,086	0,216	0,281	0,667
3	ST-U	35%	1 ÷ 3	0,151	0,492	0,151	0,356	0,492	0,600
4	KOND	15%	1 ÷ 3	0,065	0,211	0,065	0,094	0,211	0,200
5	ATR	25%	1 ÷ 3	0,108	0,352	0,108	0,282	0,352	0,713
<i>razem</i>		100%	-	0,432	1,407	0,432	0,991	1,407	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Opis i wycena nieruchomości wycenianej

POW użytkowa lokalu – 55,40 m²

L+S - 2,0 w skali 1÷3

Lokalizacja w miejscowości Zabór, w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Lipowej

S.T-U - 1,5 w skali 1÷3

Lokal wykończony w standardzie przeciętnym, lokal nieużytkowany od kilku lat, brak ogrzewania całego lokalu (tylko jeden kominek)

Kondyg. - 2,5 w skali 1÷3

Lokal położony na II kondygnacji, lokal szczytowy

ATR - 3,0 w skali 1÷3

pomieszczenia przynależne: piwnica i strych

Obliczenia współczynników korygujących przeprowadzono w postaci tabelarycznej – tab. 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			W _{Min}	W _{Śr}	W _{Max}	s / d	zakres			
1	2	3	4	5	6 = [4]-[5]	7 = [(5-2)/(3-2)]	8	9 = [8+7x(10-8)]	10	11	12	13**	14**	15 = [9]+[14]
POW-L	24,80	92,57	55,40	54,26	1,1	0,435	0,022	0,043	0,071	d	2	0,030	-0,001	0,042
L-S	1,5	3,0	2,0	2,50	-0,50	0,667	0,086	0,216	0,281	s	1	0,500	-0,065	0,151
ST-U	1,5	2,5	1,5	2,10	-0,60	0,600	0,151	0,356	0,492	s	1	1,000	-0,205	0,151
KOND	2,0	3,0	2,5	2,20	0,30	0,200	0,065	0,094	0,211	s	2	0,375	0,044	0,138
ATR	1,5	3,0	3,0	2,57	0,43	0,713	0,108	0,282	0,352	s	2	1,000	0,070	0,352
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,432	0,991	1,407	s-sty mulanta d-desty mulanta	1 to [Min+Śr] 2 to [Śr+Max]	razem	-0,157	0,834

** Jeżeli :

- | | | | |
|-----------|----------|----------------------------------|----------------------------|
| 1/ [11]=s | [12] = 1 | [13] = ([5] - [4]) / ([5] - [2]) | [14] = -[13] x ([9] - [8]) |
| 2/ [11]=s | [12] = 2 | [13] = ([4] - [5]) / ([3] - [5]) | [14] = [13] x ([10] - [9]) |
| 3/ [11]=d | [12] = 1 | [13] = ([5] - [4]) / ([5] - [2]) | [14] = [13] x ([10] - [9]) |
| 4/ [11]=d | [12] = 2 | [13] = ([4] - [5]) / ([3] - [5]) | [14] = -[13] x ([9] - [8]) |

☒ Oszacowana wartość jednostkowa:

$$0,834 \times 3.642,87 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{3.038,15 \text{ zł/m}^2}$$

☒ Zatem wartość nieruchomości lokalowej mieszkalnej wynosi:

$$55,40 \text{ m}^2 \times 3.038,15 \text{ zł/m}^2 = 168.313,51 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

168.000,00 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych.

9.1.4. Oszacowanie wartości działki gruntowej

Dla określenia wartości prawa własności gruntów działki nr 357/5 położonej w Zaborze posłużono się niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi, położonymi w gminie Zabór

□ Nieruchomości porównawcze:

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 7
L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena transakcyjna [zł]	Pow gruntów [m ²]	C-j [zł/m ²]	C-j -A [zł/m ²]
1	08.01.2021	Zabór	Zabór	44 000,00	669	65,77	106,19
2	21.03.2021	Zabór	Zabór	49 500,00	850	58,24	87,47
3	31.03.2021	Zabór	Zabór	32 000,00	640	50,00	74,34
4	09.04.2021	Zabór	Zabór	2 870,00	41	70,00	103,15
5	30.04.2021	Droszków	Zabór	29 800,00	444	67,12	94,87
6	16.07.2021	Przytok	Zabór	100 000,00	987	101,32	121,57
7	04.08.2021	Przytok	Zabór	95 000,00	987	96,25	114,35
8	08.09.2021	Przytok	Zabór	105 000,00	951	110,41	128,80
9	29.10.2021	Zabór	Zabór	73 300,00	842	87,05	104,61
10	29.10.2021	Zabór	Zabór	55 500,00	714	77,73	93,41
11	14.01.2022	Zabór	Zabór	69 350,00	995	69,70	77,53
12	28.01.2022	Zabór	Zabór	21 000,00	396	53,03	58,16
13	17.02.2022	Zabór	Zabór	79 000,00	691	114,33	122,90
14	17.05.2021	Przytok	Zabór	3 360,00	42	80,00	99,05
15	14.06.2022	Zabór	Zabór	72 600,00	714	101,68	101,68
wartości średnie				55 485,33	664	80,18	99,21

- Wartość 1 m² prawa własności gruntów został oszacowany w wysokości średniej z przyjętej bazy danych tj :

99,21 zł/m²

- Zatem wartość prawa własności gruntów oznaczonych działką 357/5 wynosi:

$$99,21 \text{ zł} / \text{m}^2 \times 201 \text{ m}^2 = 19.941,21 \text{ zł}$$

przyjęto - **19.900,00 zł**

Słownie: dziewiętnaście tysięcy dziewięćset złotych.

- **Wartość udziału prawa własności gruntów przynależnego do lokalu nr 3**

✓ udział lokalu – **1/3**

✓ wartość udziału:

$$1/3 \times 19.900,00 \text{ zł} = 6.633,33 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu - **6.600,00 zł**

9.1.5. Zestawienie wartości nieruchomości I

Wyszczególnienie	Wartość nieruchomości lokalowej
wartość nieruchomości lokalowej	168 000,00 zł
w tym:	
wartość udziału w prawie własności gruntów	6 600,00 zł
wartość lokalu mieszkalnego z pomieszczeniami przynależnymi	161 400,00 zł

9.2. Nieruchomość II

9.2.1. Atrybuty i ich gradacja

Dokładnej analizie poddano kilkadziesiąt transakcji z gminy Zabór i na tej podstawie obliczono wysokości wag.

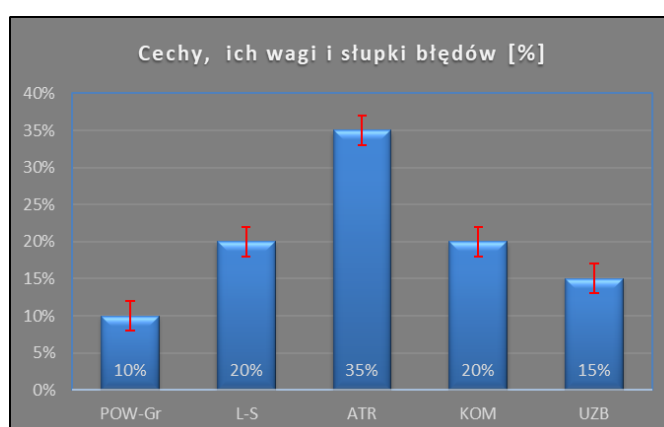
- Każdą z transakcji cyfrowo opisano i przeprowadzono obliczenia, które następnie statystycznie zweryfikowano.
Dla cechy wielkościowej POW – (powierzchnia działki) przyjęto rzeczywistą jej wielkość, dla cech opisowych L+S / ATR / KOM - oceny w skali 1÷3 z gradacją co ½, dla cechy UZB – (uzbrojenie gruntów) - oceny w skali 1÷2 z gradacją co ½.
Okazało się, że cecha „powierzchnia gruntów” to destymulanta (wraz ze wzrostem wartości tej cechy wartość jednostkowa gruntów maleje).
Pozostałe cechy to stymulanty (wraz z ich wzrostem rośnie wartość jednostkowa gruntów).
- Wszystkie cechy okazały się statystycznie ważne tzn. wpływają na ceny jednostkowe nieruchomości.
Siły wpływu poszczególnych cech na ceny jednostkowe są dość zróżnicowane. Dla cechy POW współczynnik korelacji wynosi – 0,54. Dla pozostałych cech współczynnik korelacji osiąga wartości dodatnie od 0,68 (dla KOM) do 0,87 (dla ATR).
Dobraną zestaw cech i ich gradacja są w stanie na poziomie 85% wyjaśnić zmienność cen.
- Wagi atrybutów obliczono dwoma sposobami, na podstawie:
 - 1/ analizy zależności cecha do cena jednostkowa (współczynniki korelacji)
 - 2/ analizy jednoczesnego wpływu wszystkich cech na ceny jednostkowe

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

ATRYBUTY:	wagi
- POW / <i>powierzchnia gruntów</i> –	10%
- L+S / <i>lokalizacja i sąsiedztwo</i> –	20%
- ATR / <i>atrakcyjność rynkowa</i> –	35%
- KOM / <i>dostępność komunikacyjna</i> –	20%
- UZB / <i>uzbrojenie gruntów</i> –	15%

☒ W trakcie analizy rynku i przy obliczeniu i weryfikowaniu wag posłużono się elementami analizy statystycznej.

- Wszystkie podane powyżej atrybuty i ich wagi są istotne statystycznie.
- Słupki błędów (czerwone zakresy na wykresie) są wyraźnie mniejsze od obliczonych wag atrybutów.
- Graficzna interpretacja wag oraz ich błędów na wykresie poniżej.



- Gradacji cech rynkowych oraz określenia wartości współczynników korygujących dokonano zgodnie z rozkładami danych w ramach poszczególnych cech. (Nie zakładano rozkładu liniowego, czyli równomiernego wzrostu w zakresie danej cechy. Dla przykładu można podać, że wielkość środkowa cechy o gradacji 1-3 wcale nie wynosi 2 tylko tyle ile średnia wartość z nieruchomości porównawczych. Opisane relacje przełożono na wielkości współczynników korygujących). Dokładniejszy opis gradacji cech w tabeli nr 8.

tabela nr 8

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
1	Powierzchnia gruntów		10 %
	Przyjęto rzeczywistą powierzchnię gruntów		
2	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości Atrybut uwzględniający położenie (miejscowość) oraz lokalizację szczegółową. Uwzględnia również stan sąsiedztwa (drogi o dużym natężeniu ruchu, jeziora, lasy, uciążliwe sąsiedztwo itp.)		20 %
	1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętne 3 – powyżej przeciętnej		1 ÷ 3
3	Atrakcyjność rynkowa (cecha silnie subiektywna) Uwzględnia wszystkie inne nie ujęte dotychczas innymi atrybutami cechy nieruchomości np. poziom kształtowania się cen nieruchomości w rejonie, kształt i topografię terenu, perspektywy uzbrojenia w inne media niż obecne, służebności czy fakt np. użytkowania wieczystego gruntów, możliwości adaptacji na inne cele itp.		35 %
	1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętna 3 – powyżej przeciętnej		1 ÷ 3
4	Dostępność komunikacyjna		20 %
	1 – słaba (drogi gruntowe) 2 – przeciętna (drogi gruntowe, bliska odległość dróg utwardzonych do 300m) 3 – dobra (drogi utwardzone)		1 ÷ 3
5	Uzbrojenie gruntów		15 %
	1 – brak, co najwyżej jedno medium np. E, 1,5 – E i W 2 – E i W lub więcej mediów		1 ÷ 2

- ☒ Dopuszcza się wystąpienie w obliczeniach stanów pośrednich przy ocenie nieruchomości np. atrakcyjność rynkowa 1,5 - czyli stan pośredni pomiędzy 1 i 2 (uwaga dotyczy atrybutów 2 – 5).

9.2.2. Baza obiektów porównawczych

- ❑ Do końcowych obliczeń wyselekcjonowano bazę 15 transakcji porównawczych - tab. nr 9.
- ❑ Ceny jednostkowe nieruchomości zostały zaktualizowane na dzień wyceny.
- ❑ Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntów.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 9
L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/m ²]	POW-GR. [m ²]	Cena jedn.-A [zł/m ²]
1	08.01.2021	Zabór	Zabór	44 000,00	65,77	669	106,19
2	21.03.2021	Zabór	Zabór	49 500,00	58,24	850	87,47
3	31.03.2021	Zabór	Zabór	32 000,00	50,00	640	74,34
4	09.04.2021	Zabór	Zabór	2 870,00	70,00	41	103,15
5	30.04.2021	Droszków	Zabór	29 800,00	67,12	444	94,87
6	16.07.2021	Przytok	Zabór	100 000,00	101,32	987	121,57
7	04.08.2021	Przytok	Zabór	95 000,00	96,25	987	114,35
8	08.09.2021	Przytok	Zabór	105 000,00	110,41	951	128,80
9	29.10.2021	Zabór	Zabór	73 300,00	87,05	842	104,61
10	29.10.2021	Zabór	Zabór	55 500,00	77,73	714	93,41
11	14.01.2022	Zabór	Zabór	69 350,00	69,70	995	77,53
12	28.01.2022	Zabór	Zabór	21 000,00	53,03	396	58,16
13	17.02.2022	Zabór	Zabór	79 000,00	114,33	691	122,90
14	17.05.2021	Przytok	Zabór	3 360,00	80,00	42	99,05
15	14.06.2022	Zabór	Zabór	72 600,00	101,68	714	101,68
		wartości średnie			80,18	664	99,21

- ❑ Cyfrowy opis wszystkich transakcji i wielkości średnich przedstawiono w tabeli nr 10.
- ❑ Dane z analizy rynku biorące udział w obliczeniach oraz cyfrowy opis nieruchomości wycenianej w kontekście cech rynkowych zawarto na dole tabeli nr 10.

tabela nr 10

Opis atrybutów w postaci cyfrowej

L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena jed.-A	POW-Gr	L-S	ATR	KOM	UZB
	[dd-mm-rrrr]			[zł/m ²]	[m ²]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3
1	08.01.2021	Zabór	Zabór	106,19	669	2,5	2,5	2,0	1,5
2	21.03.2021	Zabór	Zabór	87,47	850	2,5	2,5	2,0	2,0
3	31.03.2021	Zabór	Zabór	74,34	640	1,5	2,0	2,5	2,0
4	09.04.2021	Zabór	Zabór	103,15	41	2,0	3,0	2,0	1,5
5	30.04.2021	Droszków	Zabór	94,87	444	2,0	2,5	1,5	1,5
6	16.07.2021	Przytok	Zabór	121,57	987	2,5	3,0	2,5	2,0
7	04.08.2021	Przytok	Zabór	114,35	987	2,5	3,0	2,5	2,0
8	08.09.2021	Przytok	Zabór	128,80	951	3,0	2,5	2,5	2,0
9	29.10.2021	Zabór	Zabór	104,61	842	2,5	2,5	2,0	2,0
10	29.10.2021	Zabór	Zabór	93,41	714	2,5	2,5	2,0	2,0
11	14.01.2022	Zabór	Zabór	77,53	995	2,5	2,0	2,0	1,5
12	28.01.2022	Zabór	Zabór	58,16	396	2,0	2,0	2,0	1,5
13	17.02.2022	Zabór	Zabór	122,90	691	3,0	3,0	3,0	2,0
14	17.05.2021	Przytok	Zabór	99,05	42	3,0	3,0	2,0	2,0
15	14.06.2022	Zabór	Zabór	101,68	714	3,0	3,0	3,0	2,0
R2 = 0,72 δ = 12,74 parametry dla powyższej bazy 15 transakcji				58,16	41	1,5	2,0	1,5	1,5
				99,21	664	2,5	2,60	2,23	1,83
				128,80	995	3,0	3,0	3,0	2,0
średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				99,21	664	2,47	2,60	2,23	1,83

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

R2 = 0,88	waga atrybutu [%]	10%	20%	35%	20%	15%
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta	d	s	s	s	s
	obiekt wyceniany	373	2,5	2,5	1,0	1,5

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

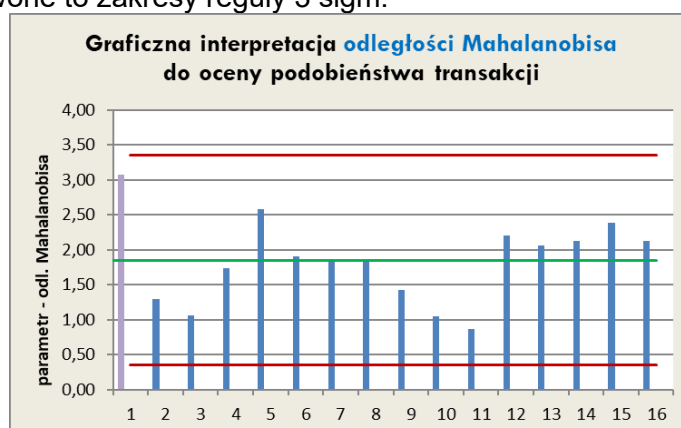
Na końcowym etapie obliczeń przyjęte transakcje podlegają dodatkowej ocenie wg kryterium statystycznego (reguła 3 sigma) $a - 3\delta_{st} < a < a + 3\delta_{st}$. Ta weryfikacja ma na celu nieuwzględnienie w obliczeniach transakcji odstających, mogących zostać uznane za niepodobne do wycenianej.

Weryfikacja dotyczy pojedynczo wszystkich atrybutów nieruchomości oraz także całościowo wszystkich atrybutów łącznie przy pomocy jednej z miar odległości bazującej na znormalizowanych danych.

Graficzna interpretacja na wykresie poniżej.

Słupki fioletowe to wyceniana nieruchomość, słupki niebieskie to nieruchomości porównawcze, ograniczające linie czerwone to zakresy reguły 3 sigma.

Skutkiem weryfikacji jest uwzględnienie w końcowych obliczeniach wszystkich transakcji.



► Opis nieruchomości:

(nie jest niezbędny w zastosowanym algorytmie obliczeniowym, gdyż obliczenia są uzależnione od wartości średniej, a nie wartości krańcowych).

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

Zabór

Data transakcji – 28.01.2022 / cena transakcyjna – 21.000,00 zł. / c-j - 53,03 zł/m²

Powierzchnia gruntów 396 m²,

Stan – grunty niezabudowane w kompleksie gruntów przeznaczonych pod zabudowę MN,

Sąsiedztwo – sporadyczna zabudowa, obiekty przedwojenne i nowe, grunty rolne

Opis – kształt regularny, teren płaski, dojazd drogą gruntową, więcej niż 300 m od drogi utwardzonej, uzbrojenie niepełne.

Opisano: L-S- 2,0 / ATR- 2,0 / KOM – 2,0 / UZB – 1,5 /

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

Przytok

Data transakcji – 08.09.2022 / cena transakcyjna – 105.000,00 zł. / c-j – 110,41 zł/m²

Powierzchnia gruntów 987 m²,

Stan – grunty niezabudowane, w kompleksie gruntów już częściowo zabudowanych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna),

Sąsiedztwo – nowe osiedle budownictwa jednorodzinnego - część osiedla już zabudowana, nowe domy wykończone i w trakcie budowy, dalej tereny zielone.

Opis – kształt prostokąt, teren płaski, dojazd droga gruntowa, uzbrojenie pełne.

Opisano: L-S- 3,0 / ATR- 3,0 / KOM – 2,5 / UZB – 2,0 /

9.2.3. Obliczenia ogólne

- Dokładne obliczenia wartości nieruchomości przedstawiono w postaci tabelarycznej (tab. 13). Tabela bazuje na danych wynikających z tab. nr 10 i tab. nr 11 oraz danych wynikających z przeprowadzonej analizy rynku lokalnego (kolor szary).

tabela nr 11		
Podstawowe parametry danych C-j		
N =	15	transakcji
$C_{\min}$ =	58,16	zł/m ²
$C_{\text{śr}}$ =	99,21	zł/m ²
$C_{\max}$ =	128,80	zł/m ²
$C_{\max} - C_{\min}$ =	70,64	zł/m ²
środek rozstępu =	93,48	zł/m ²
K - poł-średniej	0,581	zamiast 0,5
* - ze względu na różnicę pomiędzy $C_{\text{śr}}$, a środkiem rozstępu cen, należy uwzględnić "przesunięcia" przy obliczaniu środkowych wartości współczynników korygujących.		

Przesunięcia uwzględniono licząc je dla każdego atrybutu oddzielnie. Na podstawie danych zawartych w tab. nr 10 można określić dla każdego atrybutu rzeczywiste położenie wartości średniej w jej rozstępie (przedziale od wartości MIN do wartości MAX) przy pomocy współczynnika $K_{\text{śr}} = (W_{\text{śr}} - W_{\text{min}}) / (W_{\text{max}} - W_{\text{min}})$. Wielkości współczynników podano w tab. nr 12 / kolumna $K_{\text{śr}}$.

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$W_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} = 128,80 / 99,21 = 1,298$$

$$W_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} = 58,16 / 99,21 = 0,586$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących i ich gradacji

tabela nr 12

L.p.	Atrybuty	Wagi atrybutów [%]	Ilość stopni gradacji	Zakresy współczynników		Gradacja współ. korygujących dla [1 / 2 / 3 / stany]			Wsp. poł. średniej $K_{\text{śr}}$
				Min	Max	Min	Śr.*	Max	
1	POW-Gr	10%	[m2]	0,059	0,129	0,059	0,105	0,129	0,653
2	L-S	20%	1 ÷ 3	0,117	0,260	0,117	0,203	0,260	0,600
3	ATR	35%	1 ÷ 3	0,205	0,454	0,205	0,354	0,454	0,600
4	KOM	20%	1 ÷ 3	0,117	0,260	0,117	0,187	0,260	0,487
5	UZZ	15%	1 ÷ 2	0,088	0,195	0,088	0,159	0,195	0,660
razem		100%	-	0,586	1,298	0,586	1,008	1,298	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Obliczenia szczegółowe

Dokładne obliczenia przeprowadzono w formie tabelarycznej w tab. nr 13

tabela nr 13

Atrybuty	Opis atrybutów		Opis nieruchomości		Różnica atrybutów $W - \text{Śr}$	Współ. poł. średniej $K_{\text{śr}}$	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			W _{Min}	W _{Śr*}	W _{Max}	s / d	zakres			
1	2	3	4	5	6 = [4] - [5]	7 = [(6-2)/(3-2)]	8	9 = [8+7x(10-8)]	10	11	12	13**	14**	15 = [9]+[14]
POW-Gr	41	995	373	664	-291	0,653	0,059	0,105	0,129	d	1	0,467	0,011	0,116
L-S	1,5	3,0	2,5	2,47	0,03	0,647	0,117	0,210	0,260	s	2	0,057	0,003	0,213
ATR	2,0	3,0	2,5	2,60	-0,10	0,600	0,205	0,354	0,454	s	1	0,167	-0,025	0,329
KOM	1,5	3,0	1,0	2,23	-1,23	0,487	0,117	0,187	0,260	s	1	1,685	-0,118	0,069
UZZ	1,5	2,0	1,5	1,83	-0,33	0,660	0,088	0,159	0,195	s	1	1,000	-0,071	0,088
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,586	1,015	1,298	s-stymulanta d-destylulanta	1 to [Min+Śr] 2 to (Śr+Max)	razem	-0,200	0,815

** Jeżeli :

- | | | | |
|-----------|----------|----------------------------------|----------------------------|
| 1/ [11]=s | [12] = 1 | [13] = ([5] - [4]) / ([5] - [2]) | [14] = -[13] x ([9] - [8]) |
| 2/ [11]=s | [12] = 2 | [13] = ([4] - [5]) / ([3] - [5]) | [14] = [13] x ([10] - [9]) |
| 3/ [11]=d | [12] = 1 | [13] = ([5] - [4]) / ([5] - [2]) | [14] = [13] x ([10] - [9]) |
| 4/ [11]=d | [12] = 2 | [13] = ([4] - [5]) / ([3] - [5]) | [14] = -[13] x ([9] - [8]) |

☒ Oszacowana wartość jednostkowa:

$$0,815 \times 99,21 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{80,86 \text{ zł/m}^2}$$

☒ Zatem wartość gruntów oznaczonych działką nr 357/4 wynosi:

$$88,86 \text{ zł/m}^2 \times 373 \text{ m}^2 = \mathbf{30.160,78 \text{ zł}}$$

wartość obiektów budowlanych oraz nasadzeń na działce została oszacowana w wysokości 10 % wartości gruntów

☒ Wartość nieruchomości zabudowanej wynosi:

$$30.160,78 \text{ zł} \times 1,10 = 33.176,86 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

33.200,00 zł

Słownie: trzydzieści trzy tysiące dwieście zotych

9.2.4. Zestawienie wartości nieruchomości II

Wyszczególnienie	Wartość nieruchomości zabudowanej
wartość nieruchomości zabudowanej	33 200,00 zł
w tym:	
wartość prawa własności gruntów	30 160,00 zł
wartość obiektów budowlanych i nasadzeń	3 040,00 zł

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

Nieruchomość I

- Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej w wysokości 3.038,15 zł/m² mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ - przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta kształtuje się na poziomie ok. 16 % poniżej ceny średniej nieruchomości porównawczych ($C_{\text{średnia}} = 3.642,87 \text{ zł/m}^2$).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczny – użytkowy budynku i lokalu, powierzchnię lokalu, kondygnację na której położony jest lokal i atrakcyjność rynkową.
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji, charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami jak baza kilkuset transakcji z lat 2020÷2022 służąca do analizy rynku lokalnego. Wszystkie transakcje spełniają wymogi przyjętego kryterium statystycznego – reguła 3 σ oraz brak jest podstaw do uznania którejs z transakcji za odstającą – kontrolnie zmierzono parametr „odległość Mahalanobisa”.
- W trakcie procesu wyceny nieruchomości porównawcze zostały skorygowane dodatnim trendem – wyliczonym w trakcie przeprowadzonej analizy rynku (dotyczy wyceny nieruchomości i oszacowania gruntów).

Nieruchomość II

- Oszacowana wartość jednostkowa gruntów działki nr 357/4 w przeliczeniu na 1m² powierzchni w wysokości 80,86 zł/m² mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ - przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta kształtuje się na poziomie ok. 18 % poniżej ceny średniej nieruchomości porównawczych ($C_{\text{średnia}} = 99,21 \text{ zł/m}^2$).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, powierzchnię gruntów, dostępność komunikacyjną, uzbrojenie gruntów, a w szczególności szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową.
- Dodatkowo doliczono również wartość budowli i nasadzeń występujących na działce.
- Ze względu na duży stopień skomplikowania obliczeń nie było możliwości zaprezentowania w niniejszym operacie całości obliczeń (uwaga dotyczy elementów analizy rynku tj. analiza trendu, obliczenie wag cech różnicujących).
Również opisy transakcji przedstawiono tylko w zakresie niezbędnym dla wyceny, nie zawierają szczegółów identyfikacyjnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i orzecznictwem.

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

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

11. KLAUZULE

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

Zielona Góra, październik 2022 rok

12. ZAŁĄCZNIKI

1/ Dokumentacja fotograficzna -	zał. nr 1
2/ Odpisy elektroniczne z ksiąg wieczystych - 2 szt.	zał. nr 2
3/ Mapa zasadnicza -	zał. nr 3
4/ Uproszczony wypis z rejestru gruntów -	zał. nr 4
5/ Wypis z kartoteki budynków – 2 szt.-	zał. nr 5
6/ Rzut lokalu -	zał. nr 6