

Małgorzata Sikora
BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

65 – 140 Zielona Góra ul. Chelmońskiego 89
tel.kom.601479490 / bsn-mrs@bsn-mrs.home.pl

**OPERAT
SZACUNKOWY**

w sprawie określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
oznaczonej działkami nr **100/1, 100/2 i 193** położonej w obrębie
Przytok, gmina Zabór.

Sygn. Km 356/22

Rzeczoznawca majątkowy :

Zielona Góra - grudzień 2022 rok

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY.....	str. 1
2. CEL OPRACOWANIA	str. 1
3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	str. 2
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.	str. 2
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 3
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	str. 9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 10
8. SPOSÓB WYCENY	str. 16
9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	str. 19
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY	str. 27
11. KLAUZULE	str. 28
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 29

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

- Przedmiotem wyceny jest niezabudowana nieruchomość oznaczona działkami nr 100/1, 100/2 i 193, położona w obrębie Przytok, gmina Zabór, powiat zielonogórski. Powierzchnia łączna działek wynosi 18.200 m².
- Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczysta KW nr ZG1E/00039370/2 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- Właścicielami przedmiotowej nieruchomości są:
 - ✓ Alicja Nawotna w udziale 4/6
 - ✓ Agnieszka Irska w udziale 1/6
 - ✓ **Artur Nawotny w udziale 1/6**

1.2. Zakres wyceny

- Wykonany operat obejmuje wyliczenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej działkami jw., położonej w Przytoku gmina Zabór, a w szczególności udziału 1/6 w nieruchomości należnego Arturowi Nowotnemu.

2. CEL OPRACOWANIA

- Celem opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanej nieruchomości, oznaczona działkami nr 100/1, 100/2 i 193, położona w obrębie Przytok, gmina Zabór.

Wyliczona wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej - udziału 1/6 w nieruchomości, ma stanowić podstawę do jego sprzedaży w drodze licytacji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze.

3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- ❑ Data sporządzenia operatu szacunkowego – **2 grudzień 2022 r.**
- ❑ Wyliczona wartość nieruchomości obejmuje stan na **5 sierpnia 2022 r.**
- ❑ Przyjęty poziom cen odpowiada cenom aktualnym w dniu **2 grudnia 2022 r.**
- ❑ Wizję lokalną przeprowadzono w dniu **5 sierpnia 2022 r.**

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

- ❑ **Podstawa formalna:**
 - ▶ Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze z dnia 2 czerwca 2022 roku, w sprawie wyceny nieruchomości, położonej w obrębie Przytok, gmina Zabór, objętej księgą wieczystą ZG1E/00039370/2. (sygn. akt **Km 356/22**).
- ❑ **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 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz.503 ze zm.),
 - ▶ rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. 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 Rzeczoznawców Majątkowych,
- Nota interpretacyjna NI 1 Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- ▶ Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości
- Zdzisław Adamczewski, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej – 2011 r.
- ▶ Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości - Olsztyn,

□ **Źródła danych merytorycznych:**

- ▶ uproszczony wypisy z rejestru gruntów,
- ▶ wyrys z mapy ewidencyjnej,
- ▶ odpis elektroniczny z księgi wieczystej,
- ▶ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór,
uchwalone uchwałą nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 roku,
- ▶ ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych na terenie gminy Zabór, w szczególności w obrębie Przytok,
- ▶ ustalenia z oględzin nieruchomości.

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny

□ **Oznaczenie nieruchomości:**

- obręb Przytok, gmina Zabór
powiat zielonogórski, województwo lubuskie.

- działka ewidencyjna:

- ✓ dz. nr 100/1 o powierzchni 0,5400 ha
- ✓ dz. nr 100/2 o powierzchni 0,2900 ha
- ✓ dz. nr 193 o powierzchni 0,9900 ha

razem -

1,8200 ha

❑ **Właściciele nieruchomości:**

- Właścicielami przedmiotowej nieruchomości są:

- ✓ Alicja Nawotna w udziale 4/6
- ✓ Agnieszka Irska w udziale 1/6
- ✓ **Artur Nawotny w udziale 1/6**

❑ **Księga wieczysta:**

- Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczysta KW nr ZG1E/00039370/2 prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

W odpisie z księgi wieczystej z dnia 8 czerwca 2022 r. widnieją następujące wpisy:

- **w dziale I** (oznaczenie nieruchomości):

miejsowość - Przytok, gmina Zabór, powiat zielonogórski, województwo lubuskie,

nr działki - 100/2, 100/1, 193

sposób korzystania - niezabudowana nieruchomość rolna

obszar - 1,8200 ha

- **w dziale II** (własność):

- ✓ *Właściciele:* Alicja Nawotna w udziale 4/6
- ✓ Agnieszka Irska w udziale 1/6
- ✓ **Artur Nawotny w udziale 1/6**

- **w dziale III** (prawa, roszczenia i ograniczenia):

- ✓ wpis ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na udziale Artura Nowotnego.

- **w dziale IV** (hipoteki) – *brak wpisów*

☒ *księga wieczysta w załączniku*

❑ **Ewidencja gruntów:**

- Według ewidencji gruntów działki zostały sklasyfikowane jako:

działka nr 100/1	- grunty orne RV -	0,2300 ha
	- grunty orne RVI -	0,1100 ha
	- pastwiska Ps V -	0,2000 ha
działka nr 100/2	- nieużytki N -	0,2900 ha
działka nr 193	- grunty orne RIVa -	0,0400 ha
	- grunty orne RIVb -	0,1800 ha
	- grunty orne RV -	0,7700 ha

☒ *wypis z rejestru gruntów i mapa ewidencyjna w załączniku*

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

Charakterystyka Gminy Zabór

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.

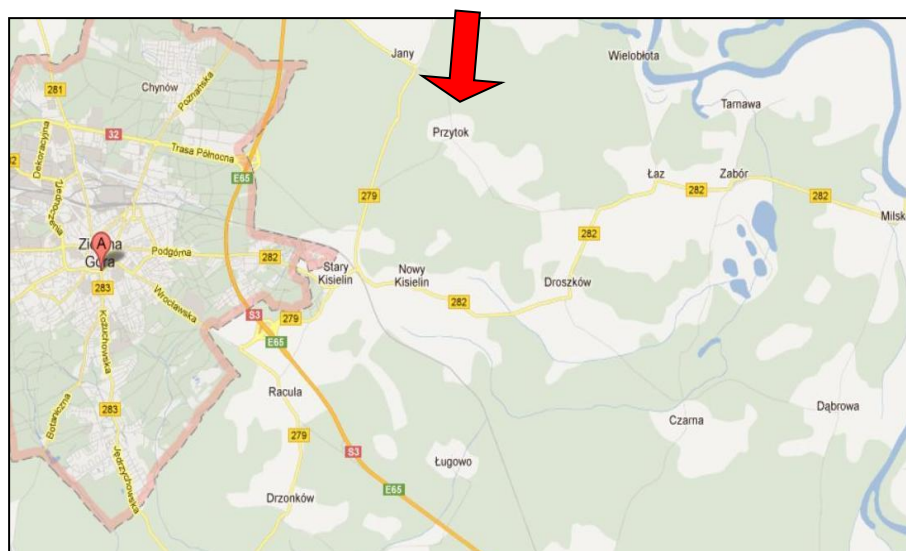
Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 93,34 km² zajmując jednocześnie 5,94 % powierzchni powiatu zielonogórskiego, w tym:

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

Gminę Zabór zamieszkuje ok. 3400 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.

System komunikacyjny gminy tworzy sieć kołowa i ciągi piesze.

- ❑ Miejscowość Przytok jest miejscowością podmiejską Zielonej Góry.
Charakter tej miejscowości powoduje, że stanowi ona zaplecze mieszkalne miasta – powstają nowe osiedla mieszkaniowe. Gospodarka Przytoku związana jest z miastem, dominują tu usługi i drobna produkcja.
- ❑ Przytok jest miejscowością o umiarkowanym stopniu urbanizacji, wyposażoną w bardzo oszczędny program usług podstawowych dla ludności.
- ❑ Miejscowość Przytok praktycznie przylega do obecnych granic miasta (ok 1÷2 km do Starego Kisielina), dojazd do centrum miasta zajmuje około 10÷15 min.
- ❑ Pierwsze udokumentowane zmianki o wsi Przytok pojawiły się już w 1408 r.
- ❑ Liczba ludności ~1 tys.
- ❑ Wieś i zabudowania położone są głównie przy ulicy przelotowej – ul. Lubuska o nawierzchni utwardzonej oraz coraz bardziej licznych odnogach i drogach osiedlowych.
- ❑ Przytok znany jest przede wszystkim z zespołu pałacowego z XVIII wieku, pola golfowego i organizowanych imprez sportowych (wyścig kolarski i bieg – półmaraton).



lokalizacja wsi Przytok względem Zielonej Góry

- Przedmiotowe grunty – 3 działki gruntowe, położone są w dwóch różnych lokalizacjach obrębu Przytok.



lokalizacja działek w obrębie wsi Przytok

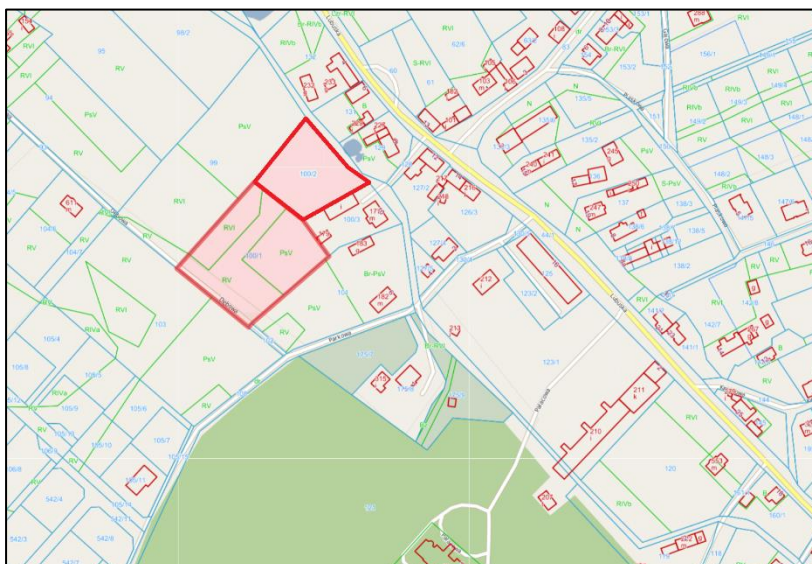


fragment fotomapy

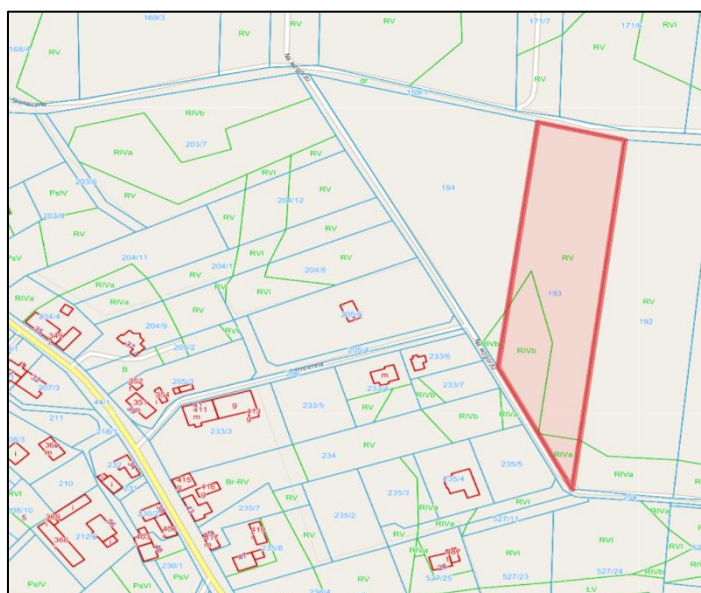
- Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianych gruntów stanowią:
 - dla gruntów działki nr 193 - grunty niezabudowane użytkowane rolniczo oraz grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wydane decyzje o warunkach zabudowy), grunty już zabudowane oraz grunty podzielone, ale jeszcze niezabudowane.
 - dla gruntów działek nr 100/1 i 100/2 - to budynki mieszkalne jednorodzinne i zabudowa zagrodowa oraz dalej tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zabudowa pałacowa z parkiem.

5.3. Stan techniczno – użytkowy

- Grunty nieruchomości to 3 działki, położone w dwóch różnych lokalizacjach.



Działki nr 100/1 i 100/2



Działka nr 193

- Kształt wszystkich działek jak i kompleksu działek nr 100/1 i 100/2 są w miarę regularne.
- Kompleks działek nr 100/1 i 100/2 stanowi teren rekreacyjny dla nieruchomości sąsiedniej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o adresie Przytok ul. Lubuska 10. Teren działek (dz. nr 100/1) położony jest bezpośrednio przy rowie melioracyjnym. Jest to teren z lekkim spadkiem w kierunku rowu, grunty podmokłe, zagospodarowane w formie zieleni (trawnik, posadzone tuje, urządzone oczko wodne)
Działka nr 100/2 sąsiaduje bezpośrednio z ul. Dębową (droga nieurządzona), działka wykorzystywana jest jako pastwisko.
Obie działki są wspólnie ogrodzone siatką leśną na słupkach drewnianych.
- Działka nr 193 położona jest w środkowej części obrębu Przytok, na skraju zabudowy. Działka na dzień wyceny wykorzystywana jest jako grunty rolne. Teren działki płaski, grunty nie są ogrodzone.
W sąsiedztwie działki znajdują się nieruchomości, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.
Działka położona jest pomiędzy ul. Słonecznej i ul. Na Wzgórzu. Ulica Słoneczna to droga utwardzona kostka betonowa typu polbruk – droga dojazdowa do pola golfowego.

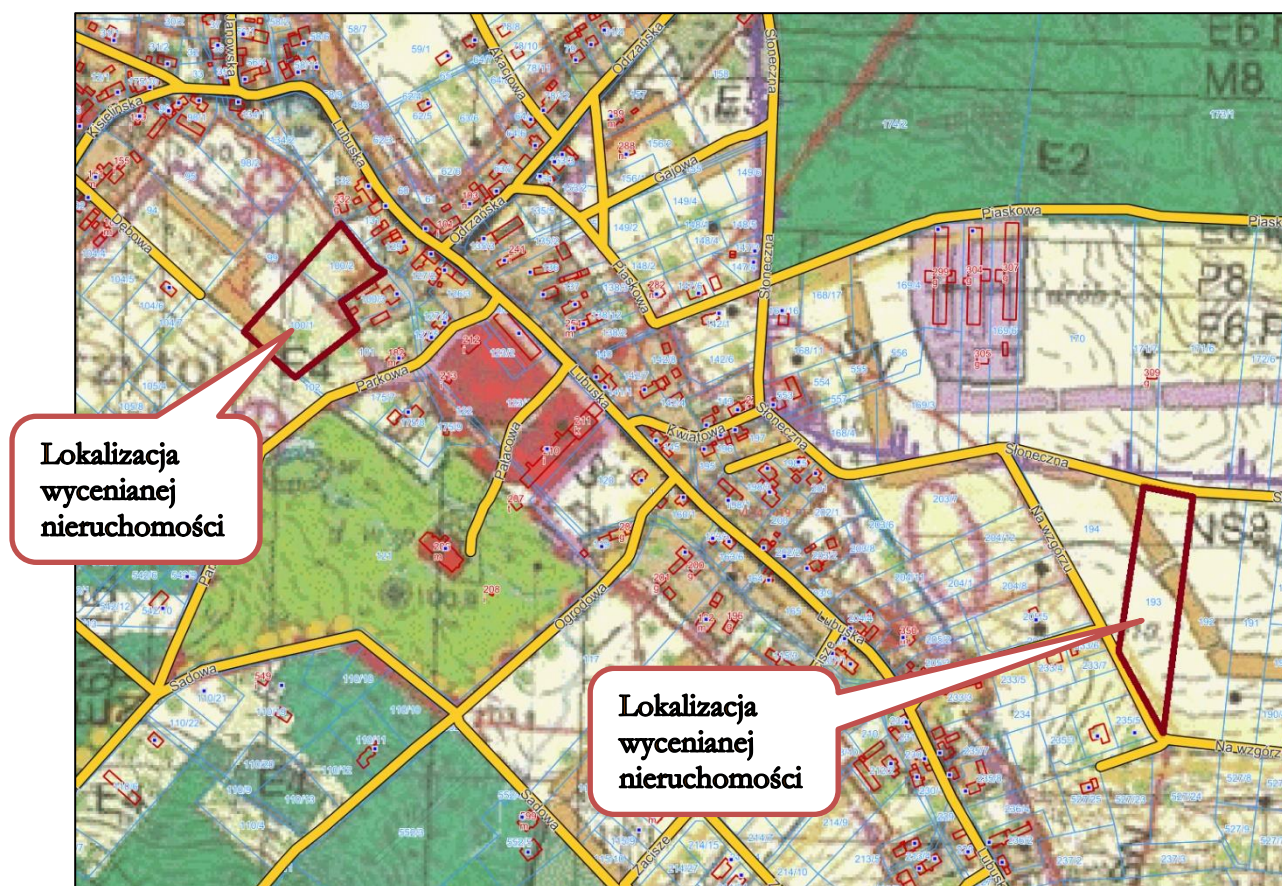
5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

- Przedmiotowe grunty uzbrojone są:
 - działki nr 100/1 i 100/2 położone są w terenie sąsiadującym z działkami uzbrojonymi w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną, sieć gazowa przebiega w ul. Lubuskiej.
 - działka nr 193 położona jest w bliskim terenie uzbrojonym w sieć energetyczną i wodociągową.
- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości przeciętny / dobry.
Dostępność komunikacyjna na działki nr 100/1, 100/2 odbywa się od strony ulicy Lubuskiej poprzez działkę zabudowaną nr 100/3, lub od strony ul. Dębowej (droga nie urządzona).
Dojazd do działki nr 193 od strony ul. Słonecznej jak i od strony ul. Na Wzgórzu. Ulica Słoneczna utwardzona – droga dojazdowa do pola golfowego.

Dojazd do centrum miasta Zielona Góra wynosi 20-30 minut.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zabór dotyczącego obrębu Przytok, gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość.
- Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabór, uchwalone uchwałą nr VI.34.2019 Rady Gminy Zabór z dnia 28 marca 2019 roku, przedmiotowe grunty położone są w terenie użytków rolnych.



fragment studium

- Dla przedmiotowych gruntów nie były wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- ☒ *zaświadczenie Wójta Gminy Zabór w załączniku.*
- Grunty nieruchomości na dzień wyceny są wykorzystywane jako grunty rolne (zgodnie z zapisami studium)
Przy ocenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości należy brać pod uwagę także potencjalne możliwości wykorzystywania nieruchomości, niezależnie od podjętych w tym zakresie działań przez właściciela nieruchomości. Tym samym, w sytuacji gdy właściciel nie podjął żadnych działań w kierunku uzyskania warunków zabudowy, a mógłby je uzyskać, bo spełnione były dla nieruchomości przesłanki wynikające art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można się powoływać na potencjałe możliwości wykorzystania nieruchomości, tj. terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zatem wartość nieruchomości została określona przy założeniu jej potencjalnych możliwości zagospodarowania.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Rodzaj rynku

Analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

7.2. Obszar rynku

Obszar rynku – obręby gminy Zabór.

7.3. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres przeszło 3,5 lat (od 2019 roku do sierpnia 2022 roku).

7.4. Cechy charakterystyczne rynku nieruchomości

Gmina Zabór położona jest na wschód od Zielonej Góry. Największe miejscowości gminy Droszków i Przytok praktycznie przylegają bezpośrednio do granic miasta (dzielnice poprzednio wchodzących w skład gminy Zielona Góra). Pozostałe leżą w odległości do 10 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 intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Atrakcyjność lokalizacji gruntów budowlanych w miejscowościach podmiejskich jest coraz większa. Istnieje, jak gdyby moda na zdrowy styl życia, a co za tym idzie mieszkania na wsi. 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, gdyż grunty położone są w sąsiedztwie terenów leśnych, a więc okolicy zdrowej i ekologicznej. Nie występują tu żadne zanieczyszczenia związane z przemysłem. Dodatkowym atutem jest duża ilość stawów, jezior i innych zbiorników wodnych.

7.4.1. Analiza obszaru gminy Zabór.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

- przeanalizowano ponad 300 transakcji (327),
- okres badania cen: od VI.2019 do VI.2022 r.
- obszar położenia nieruchomości: gmina Zabór.
- rodzaj nieruchomości: działki niezabudowane,
- powierzchnie sprzedawanych działek wynosiły od 16 do 31.127 m², średnia powierzchnia to ~2161 m², mediana ~1483 m², dominanta ~1312 m².
- ceny jednostkowe analizowanych gruntów mieściły się w zakresie ok. 7,05 do 169,00 zł/m².

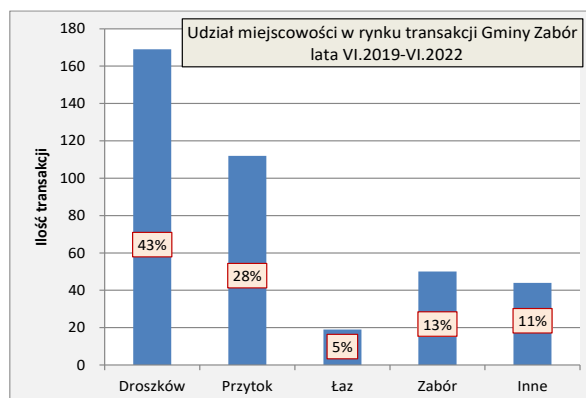
Dominowały transakcje z przedziału cen 50,00 – 80,00 zł/m² (blisko 40% transakcji).

Średnia cena jednostkowa – 58,24 zł/m², mediana – 56,95 zł/m², dominanta 59,09 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 sporadycznie grunty nieuzbrojone lub grunty tylko uzbrojone w E, jak i grunty uzbrojone w E i W. Część gruntów posiada jeszcze lepsze uzbrojenie np. K lub G.
- Na podstawie przeprowadzonej analizy historycznej stwierdzono występowanie dwóch silnych ośrodków – miejscowości Droszków i Przytok. Ilość wszystkich transakcji zawieranych w obu obrębach przekracza 70% wszystkich transakcji w gminie.

Poniżej przedstawiono histogramy analizowanej bazy danych:

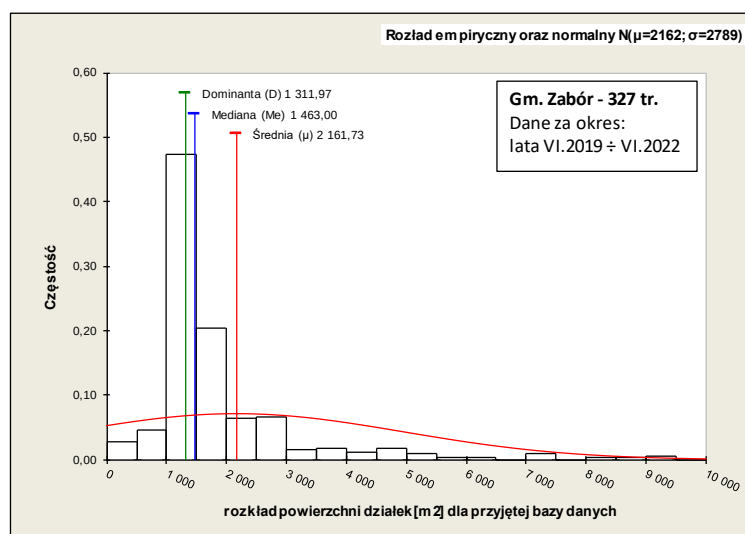
- rozkład powierzchni gruntów (lata VI.2019 – VI.2022),
- rozkład cen jednostkowych (lata VI.2019 – VI.2022).



rozkład powierzchni działek [m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	2 161,73
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$\mu(\alpha)$] $\pm$	302,33
4.	Przedział średniej	1 859,40 2 464,06
5.	Typowy przedział zmienności	0,00 4 951,11
6.	Mediana (Me)	1 463,00
7.	Dominanta (D)	1 311,97
8.	Wartość minimalna	16
9.	Wartość maksymalna	31 143
10.	Rozstęp	31 127
11.	Ilość danych	327

L.p.	Inne miary	Wartość
1.	Odczylenie standardowe (σ)	2 789,38
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	129,0%
3.	Skośność	6,79
4.	Kurtóza	57,24
5.	Wariancja	7 780 614,53

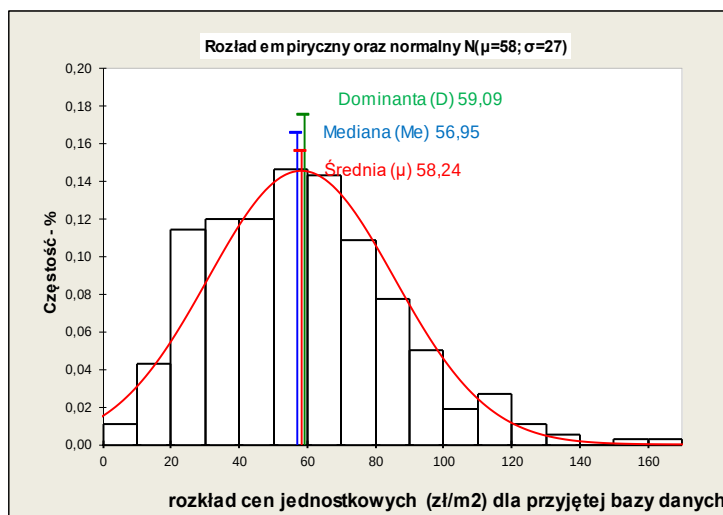


Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	500

opis histogramu:

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

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	58,24
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	2,77
4.	Przedział średniej	55,47 61,00
5.	Typowy przedział zmienności	30,86 85,62
6.	Mediana (Me)	56,95
7.	Dominanta (D)	59,09
8.	Odchylenie standardowe (σ)	27,38
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	47,0%
10.	Kurtoza	0,561
11.	Wartość minimalna	7,05
12.	Wartość maksymalna	168,89

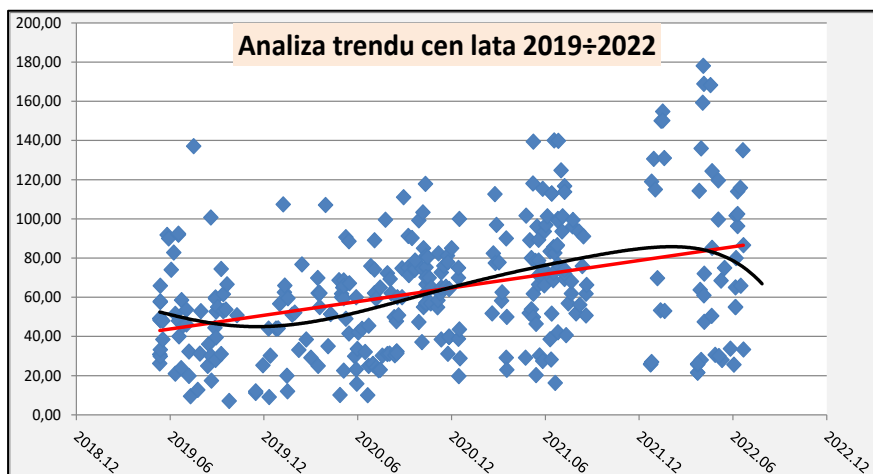


Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	10,00

Analiza trendu cen (Gmina Zabór)

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

- ▶ Analiza trendu cen tylko na podstawie daty transakcji, a z pominięciem cech wpływających na ceny ma matematyczne uzasadnienie - tylko w przypadku dużej próbki analizowanych transakcji $N > 100$ (wpływy cech dążą do średnich i się znoszą).
 - ▶ Zróznicowanie 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. Występuje wyraźny trend wzrostowy.
- 👉 Zastosowanie takiej aktualizacji wymaga zastosowania dość skomplikowanych formuł obliczeniowych. W niniejszym operacie przedstawiono tylko wyniki końcowe tj. wartości transakcji po aktualizacji. W kwestiach spornych rzeczoznawca może udostępnić (tylko do wglądu) dokładne obliczenia.

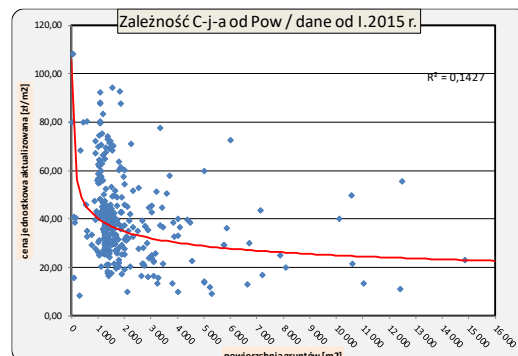
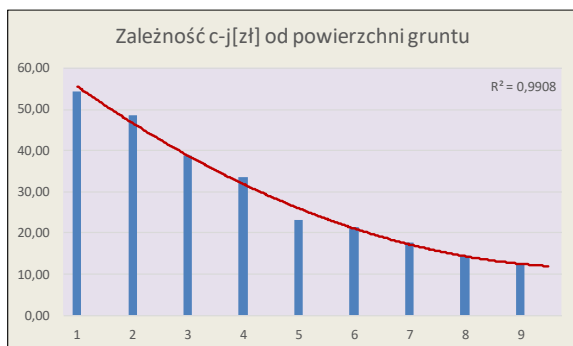


Inne uwarunkowania

- ★ Zależność cen jednostkowych od powierzchni gruntów jest dość wyraźna i istotna statystycznie. Generalnie wraz ze wzrostem powierzchni sprzedawanych gruntów ceny jednostkowe spadają. Potwierdzają to poniższe 2 zależności/wykresy.

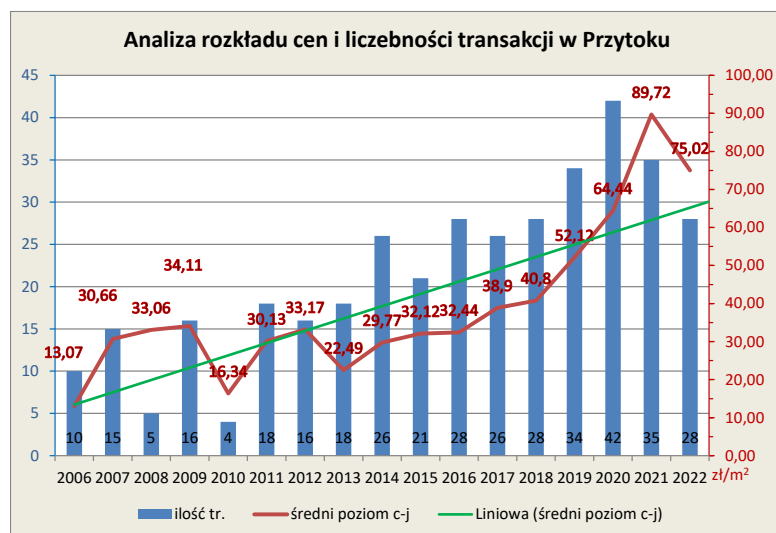
1/ Dla skwantyfikowanych grup powierzchniowych.

2/ Dla zależności C-j-A (cena jednostkowa aktualizowana) do POW w [m²].



7.4.2. Analiza samego obrębu Przytok.

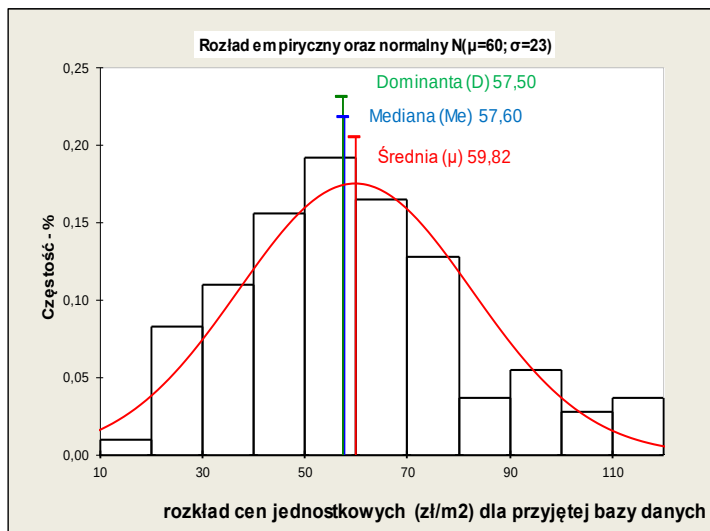
Ceny jednostkowe i ilość transakcji.



- Poniżej przedstawiono histogramy analizowanej bazy danych:
rozkład powierzchni gruntów / rozkład cen jednostkowych zaktualizowanych.

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	59,82
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	4,27
4.	Przedział średniej	55,55
		64,09
5.	Typowy przedział zmienności	37,08
		82,56
6.	Mediana (Me)	57,60
7.	Dominanta (D)	57,50
8.	Odchylenie standardowe (σ)	22,74
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	38,0%
10.	Kurtóza	0,159
11.	Wartość minimalna	14,50
12.	Wartość maksymalna	119,90

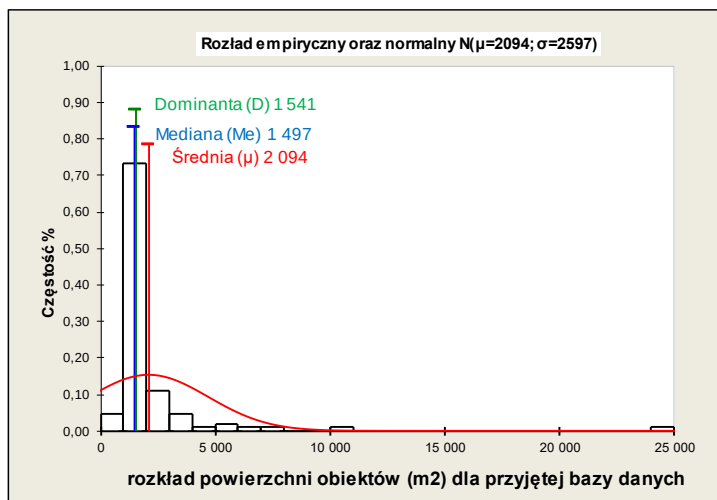
opis histogramu: rozkład cen jednostkowych (zł/m²) dla przyjętej bazy danych



Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	10,00

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	2 094
2.	Poziom istotności dla średniej (α)	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	488
4.	Przedział średniej	1 606
		2 582
5.	Typowy przedział zmienności	-503
		4 691
6.	Mediana (Me)	1 497
7.	Dominanta (D)	1 541
8.	Odchylenie standardowe (σ)	2 597
9.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	124,0%
10.	Kurtóza	52,119
11.	Wartość minimalna	25
12.	Wartość maksymalna	24 437

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



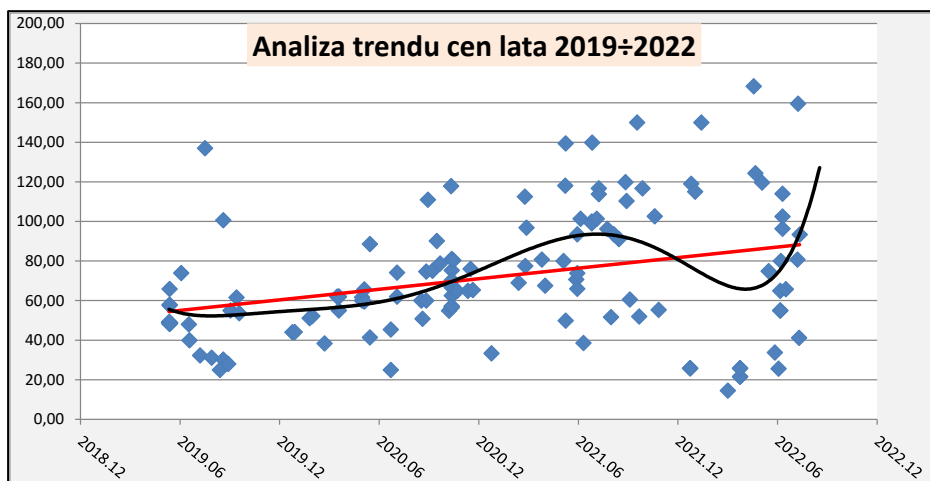
Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	1 000

Histogramy wizualnie bardzo podobne do histogramów dla obszary całej gminy Zabór. Zauważalna różnica to nieco wyższy poziom cen średnich.

Trendy cen.

Zbadano istnienie zależności pomiędzy datami transakcji, a zaistniałymi wartościami jednostkowymi gruntów objętych analizą (okres VI.2019 – 06.2022 r.).

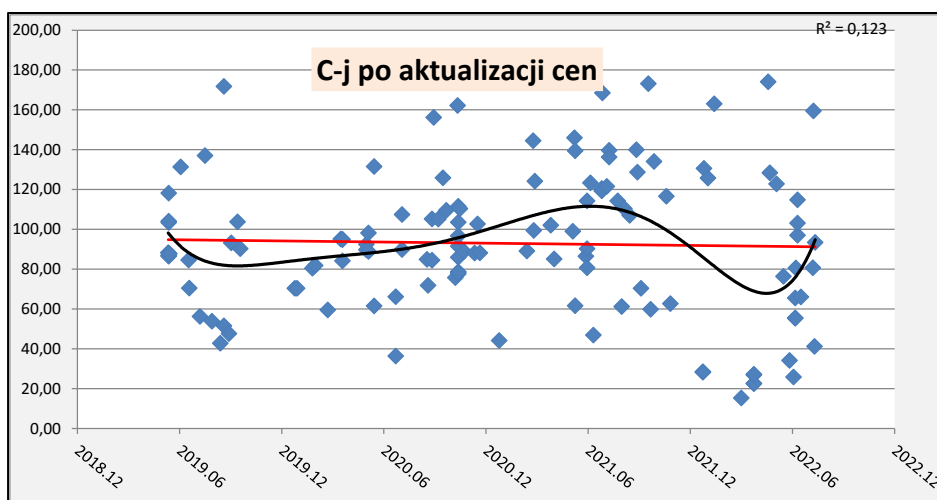
Widoczne trendy wzrostowe na wykresie poniżej.



Na podstawie trendu wielomianowego (kolor czarny) można wyróżnić fazy trendu:

- I faza – wzrost cen do 06.2019 -06.2021 r.
- II faza – spadek cen wzrost cen w okresie 06.2021 – 03.2022 r.
- III faza – wzrost cen w okresie 03.2022 – 06.2022 r.

Wykres poniżej pokazuje trendy dla c-j zaktualizowanych. Linie trendu liniowego (kolor czerwony) spłaszcza się i nie pokazują już żadnego trendu, co dobrze świadczy o procesie aktualizacji cen. Inaczej mówiąc trendy cenowe zostały wyeliminowane.



8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj 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 postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Za podstawę wyceny przyjęto **wartość rynkową nieruchomości**.

Za najkorzystniejszy sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości uważa się jej potencjalną możliwość zagospodarowania jako gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Ze względu na położenie działek w dwóch różnych lokalizacjach obrębu Przytok oraz ich różne cechy wpływające na zróżnicowanie cen, przedmiotowe grunty podzielono na dwie części:

- działki nr 100/1 i 100/2 o powierzchni 8.300 m²
- i
- działka nr 193 o powierzchni 9.900 m²

Wydzielone umownie części nieruchomości, mogą stanowić odrębne nieruchomości.

8.2. Wybór podejścia i metody szacowania.

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

Ze względu na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnymi do obiektu wycenianego, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej jako dającą gwarancję ustalenia najbardziej prawdopodobnej ceny przedmiotowych gruntów, możliwej do uzyskania na rynku lokalnym.

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

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

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

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

- ★ 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.

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:

$$< \mathbf{U}_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} : \mathbf{U}_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} >$$

2. Zakresy poszczególnych (i-tych) współczynników korygujących:

$$< U_{i \max} = W_i \times U_{\max} : U_{i \min} = W_i \times U_{\min} >$$

3. Wielkości średnie współczynników korygujących:

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

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

4. Określenie jednostkowej wielkości korekty współczynników korygujących:

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

$$2/ O_{iW} > O_{i \text{śr}} \quad U_{i \text{jedn.}} = (U_{i \max} - U_{i \text{śr}}) / (O_{i \max} - O_{i \text{śr}})$$

5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :

$$K_i = U_{i \text{jedn.}} \times (O_{iW} - O_{i \text{śr}}) \times (\pm 1) \quad (\pm 1) \text{ jeżeli stymulanta } +1 / \text{destymulanta } -1$$

6. Określenie wielkości współczynników korygujących :

$$U_i = U_{i \text{śr}} + K_i$$

oznaczenia:

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

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

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

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

O_{iW} - ocena nieruchomości wycenianej w świetle i-tego atrybutu

- ▶ Z powyżej przedstawionej formuły wyraźnie widać, że wartość dowolnej nieruchomości powstaje **poprzez korektę ceny średniej** z bazy nieruchomości porównawczych za pomocą współczynnika będącego sumą współczynników charakterystycznych dla każdego atrybutu i uwzględniających różnice w obrębie każdego z atrybutów dla obiektu wycenianego i średniej wielkości z bazy nieruchomości porównawczych.
- ▶ Ilość korekt zależy więc od ilości atrybutów i może być zarówno zmniejszająca lub zwiększająca współczynnik odpowiadający wielkości średniej z bazy transakcji porównawczych.
- ▶ W odróżnieniu od innych (popularnych na rynku) sposobów określania współczynników korygujących opisany sposób uwzględnia wszystkie przyjęte do obliczeń transakcje oraz uwzględnia korekty z tytułu różnic stanów nieruchomości wycenianej do stanów wielkości średnich z bazy transakcji porównawczych.
- ☒ W trakcie analizy rynku, przy określaniu i obliczaniu oraz weryfikowaniu wag cech rynkowych posłużono się elementami analizy statystycznej.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntów.

9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Atrybuty i ich gradacja

Dokładnej analizie poddano kilkadziesiąt (30) transakcji prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych i na tej podstawie określono i zweryfikowano cechy oraz określono wpływy poszczególnych cech na ceny 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.

- 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 – 0,23. Dla pozostałych cech współczynnik korelacji osiąga wartości dodatnie od 0,54 (dla KOM) do 0,75 (dla L+S).
Dobraną zestaw cech i ich gradacja są w stanie na poziomie 76% 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> –	30%
- ATR / <i>atrakcyjność rynkowa</i> –	20%
- KOM / <i>dostępność komunikacyjna</i> –	20%
- UZB / <i>uzbrojenie gruntów</i> –	20%

- ☒ 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 obok.



- 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.

tabela nr 1

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.)		30 %
		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.		20 %
		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		20 %
		1 – częściowe, 2 – pełne,	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. Wycena gruntów

- ❑ 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 gruntów.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 2
L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/m ²]	POW-GR. [m ²]	Cena jedn.-A [zł/m ²]
1	13.01.2020	Przytok	Zabór	220 000,00	44,00	5 000	70,36
2	15.05.2020	Droszków	Zabór	40 000,00	10,13	3 948	18,84
3	01.06.2020	Przytok	Zabór	120 000,00	41,45	2 895	61,61
4	28.12.2020	Droszków	Zabór	190 000,00	38,78	4 900	60,57
5	29.12.2020	Droszków	Zabór	50 000,00	19,79	2 526	30,89
6	15.04.2021	Zabór	Zabór	120 000,00	31,59	3 799	46,27
7	20.05.2021	Zabór	Zabór	79 416,96	17,11	4 641	24,19
8	26.05.2021	Czarna	Zabór	90 000,00	20,22	4 450	33,88
9	23.06.2021	Zabór	Zabór	149 000,00	13,42	11 102	18,34
10	24.06.2021	Milsko	Zabór	141 000,00	28,20	5 000	28,20
11	02.07.2021	Droszków	Zabór	375 837,00	16,27	23 100	21,85
12	01.03.2022	Droszków	Zabór	425 000,00	31,02	13 699	34,22
13	03.06.2022	Przytok	Zabór	89 000,00	33,74	2 638	34,22
14	10.06.2022	Przytok	Zabór	150 000,00	25,63	5 852	25,90
15	23.06.2022	Przytok	Zabór	200 000,00	65,85	3 037	66,09
				wartości średnie	29,15	6 439	38,36

- ❑ 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 i 3a

- tabela nr 3 – dla gruntów działek nr 100/1, 100/2

- tabela nr 3a – dla gruntów działki nr 193

tabela nr 3		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]	[m2]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3
1	13.01.2020	Przytok	Zabór	70,36	5 000	2,0	2,0	2,0	1,5
2	15.05.2020	Droszków	Zabór	18,84	3 948	1,0	1,5	1,0	1,0
3	01.06.2020	Przytok	Zabór	61,61	2 895	2,0	2,0	2,0	2,0
4	28.12.2020	Droszków	Zabór	60,57	4 900	2,0	1,5	2,5	1,5
5	29.12.2020	Droszków	Zabór	30,89	2 526	1,5	1,0	1,0	2,0
6	15.04.2021	Zabór	Zabór	46,27	3 799	2,0	1,5	2,0	1,5
7	20.05.2021	Zabór	Zabór	24,19	4 641	1,0	1,5	1,0	1,0
8	26.05.2021	Czarna	Zabór	33,88	4 450	1,5	1,5	2,0	1,0
9	23.06.2021	Zabór	Zabór	18,34	11 102	1,5	1,0	1,0	1,0
10	24.06.2021	Miłsko	Zabór	28,20	5 000	1,5	1,0	1,5	1,5
11	02.07.2021	Droszków	Zabór	21,85	23 100	1,0	2,0	1,0	1,0
12	01.03.2022	Droszków	Zabór	34,22	13 699	1,5	1,5	2,0	1,0
13	03.06.2022	Przytok	Zabór	34,22	2 638	2,0	1,5	1,0	1,0
14	10.06.2022	Przytok	Zabór	25,90	5 852	1,5	1,0	1,0	1,5
15	23.06.2022	Przytok	Zabór	66,09	3 037	2,5	2,0	1,0	2,0
	R2 = 0,95	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji	18,34	2 526	1,0	1,0	1,0	1,0	
	38,36		6 439	1,6	1,50	1,47	1,37		
	70,36		23 100	2,5	2,0	2,5	2,0		
średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)			38,36	6 439	1,63	1,50	1,47	1,37	
parametry w polach zacieniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń									
	R2 = 0,76	waga atrybutu [%]			10%	30%	20%	20%	20%
		"s" to stymulanta / "d" to destymulanta			d	s	s	s	s
		obiekt wyceniany			8 300	2,0	1,0	1,0	1,0

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.

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.

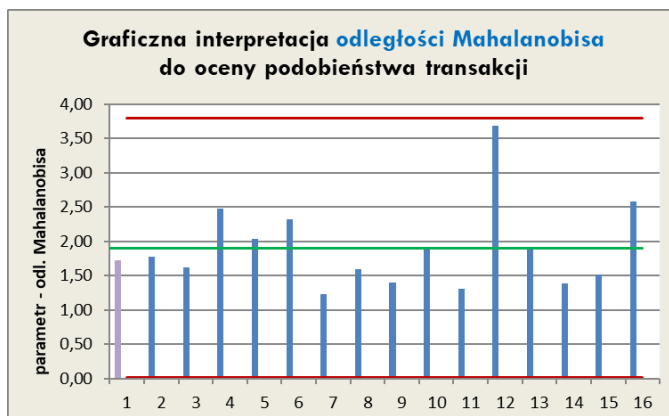


tabela nr 3a		Opis atrybutów w postaci cyfrowej							
L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena jed.-A	POW-Gr	L-S	ATR	KOM	Uzb
	[dd-mm-rrrr]			[zł/m ²]	[m2]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3
1	13.01.2020	Przytok	Zabór	70,36	5 000	2,0	2,0	2,0	1,5
2	15.05.2020	Droszków	Zabór	18,84	3 948	1,0	1,5	1,0	1,0
3	01.06.2020	Przytok	Zabór	61,61	2 895	2,0	2,0	2,0	2,0
4	28.12.2020	Droszków	Zabór	60,57	4 900	2,0	1,5	2,5	1,5
5	29.12.2020	Droszków	Zabór	30,89	2 526	1,5	1,0	1,0	2,0
6	15.04.2021	Zabór	Zabór	46,27	3 799	2,0	1,5	2,0	1,5
7	20.05.2021	Zabór	Zabór	24,19	4 641	1,0	1,5	1,0	1,0
8	26.05.2021	Czarna	Zabór	33,88	4 450	1,5	1,5	2,0	1,0
9	23.06.2021	Zabór	Zabór	18,34	11 102	1,5	1,0	1,0	1,0
10	24.06.2021	Miłsko	Zabór	28,20	5 000	1,5	1,0	1,5	1,5
11	02.07.2021	Droszków	Zabór	21,85	23 100	1,0	2,0	1,0	1,0
12	01.03.2022	Droszków	Zabór	34,22	13 699	1,5	1,5	2,0	1,0
13	03.06.2022	Przytok	Zabór	34,22	2 638	2,0	1,5	1,0	1,0
14	10.06.2022	Przytok	Zabór	25,90	5 852	1,5	1,0	1,0	1,5
15	23.06.2022	Przytok	Zabór	66,09	3 037	2,5	2,0	1,0	2,0
	R2 = 0,95	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji	18,34	2 526	1,0	1,0	1,0	1,0	
	38,36		6 439	1,6	1,50	1,47	1,37		
	70,36		23 100	2,5	2,0	2,5	2,0		
średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)			38,36	6 439	1,63	1,50	1,47	1,37	
parametry w polach zacieniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń									
R2 = 0,76	waga atrybutu [%]			10%	30%	20%	20%	20%	
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta			d	s	s	s	s	
	obiekt wyceniany			9 900	1,5	1,5	2,5	1,0	

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

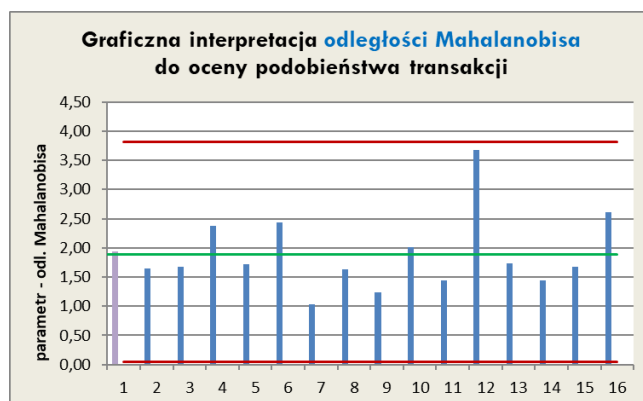
Na końcowym etapie obliczeń przyjęte transakcje podlegają dodatkowej ocenie wg kryterium statystycznego (reguła 3 sigma) $a - 3\sigma_{st} < a < a + 3\sigma_{st}$. Ta weryfikacja ma na celu nieuwzględnienie w obliczeniach transakcji odstających, mogących zostać uznane za niepodobne do wycenianej.

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 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).

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

Zabór gmina Zabór

Data transakcji – 23.06.2021 / cena transakcyjna – 149.000,00 zł. / c-j - 13,42 zł/m²

Powierzchnia gruntów 11.102 m²,

Stan – grunty niezabudowane w kompleksie gruntów wykorzystywanych na cele rolne

Sąsiedztwo – sporadyczna zabudowa, grunty rolne, tereny leśne i stawy

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

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

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

Przytok gmina Zabór

Data transakcji – 13.01.2020 / cena transakcyjna – 220.000,00 zł. / c-j – 44,00 zł/m²

Powierzchnia gruntów 5.000 m²,

Stan – grunty niezabudowane, w kompleksie gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

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 ostatni odcinek droga gruntowa, uzbrojenie niepełne.

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

Obliczenia ogólne

- Dokładne obliczenia wartości nieruchomości przedstawiono w postaci tabelarycznej (tab. 6 i 6a). Tabela bazuje na danych wynikających z tab. nr 3/3a 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} =	18,34	zł/m ²
C_{śr} =	38,36	zł/m ²
C_{max} =	70,36	zł/m ²
C_{max} - C_{min} =	52,02	zł/m ²
środek rozstępu =	44,35	zł/m ²
K - poł-średniej	0,385	zamiast 0,5

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

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

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

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

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

$$W_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} = 70,36 / 38,36 = 1,834$$

$$W_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} = 18,34 / 38,36 = 0,478$$

Obliczenie wartości współczynników korygujących i ich gradacji

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_{jsr}
1	POW-Gr	10%	[m2]	0,047	0,183	0,047	0,073	0,183	0,190
2	L-S	30%	1 ÷ 3	0,143	0,550	0,143	0,314	0,550	0,420
3	ATR	20%	1 ÷ 3	0,096	0,367	0,096	0,232	0,367	0,500
4	KOM	20%	1 ÷ 3	0,096	0,367	0,096	0,181	0,367	0,313
5	UZH	20%	1 ÷ 2	0,096	0,367	0,096	0,196	0,367	0,370
<i>razem</i>		100%	-	0,478	1,834	0,478	0,996	1,834	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Dokładne obliczenia przeprowadzono w formie tabelarycznej w tab. nr 6 i 6a

- ✓ tabela 6 - dla działek nr 100/1, 100/2
- ✓ tabela 6a - dla działki nr 193

Obliczenia szczegółowewartość gruntów oznaczonych działkami nr **100/1, 100/2** wynosi:

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-Gr	2 526	23 100	8 300	6 439	1 861	0,190	0,047	0,073	0,183	d	2	0,112	-0,003	0,070
L-S	1,0	2,5	2,0	1,63	0,37	0,420	0,143	0,314	0,550	s	2	0,425	0,100	0,414
ATR	1,0	2,0	1,0	1,50	-0,50	0,500	0,096	0,232	0,367	s	1	1,000	-0,136	0,096
KOM	1,0	2,5	1,0	1,47	-0,47	0,313	0,096	0,181	0,367	s	1	1,000	-0,085	0,096
UZH	1,0	2,0	1,0	1,37	-0,37	0,370	0,096	0,196	0,367	s	1	1,000	-0,100	0,096
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,478	0,996	1,834	s-sty mulanta d-desty mulanta	1 to [Min:śr] 2 to (Śr:Max)	razem	-0,224	0,772
** 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])							

$$38,36 \text{ zł / m}^2 \times 0,772 \times 8.300 \text{ m}^2 = 245.763,00 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu

245.800,00 zł

Słownie: *dwieście czterdzieści pięć tysięcy osiemset złotych.*wartość gruntów oznaczonych działką nr **193** wynosi:

tabela nr 6a														
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-Gr	2 526	23 100	9 900	6 439	3 461	0,190	0,047	0,073	0,183	d	2	0,208	-0,005	0,068
L-S	1,0	2,5	1,5	1,63	-0,13	0,420	0,143	0,314	0,550	s	1	0,206	-0,035	0,279
ATR	1,0	2,0	1,5	1,50	0,00	0,500	0,096	0,232	0,367	s	1	0,000	0,000	0,232
KOM	1,0	2,5	2,5	1,47	1,03	0,313	0,096	0,181	0,367	s	2	1,000	0,186	0,367
UZH	1,0	2,0	1,0	1,37	-0,37	0,370	0,096	0,196	0,367	s	1	1,000	-0,100	0,096
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,478	0,996	1,834	s-sty mulanta d-desty mulanta	1 to [Min:śr] 2 to (Śr:Max)	razem	0,046	1,042
** 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])							

$$38,36 \text{ zł / m}^2 \times 1,042 \times 9.900 \text{ m}^2 = 395.703,00 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu

395.700,00 zł

Słownie: *trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy siedemset złotych.*

9.3. Zestawienie końcowe

- ✓ Wartość nieruchomości oznaczonej działkami nr 100/1, 100/2 i 193, położonej w Przytoku gmina Zabór:

Wyszczególnienie	Wartość nieruchomości
wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej	641 500,00 zł
wartość prawa własności gruntów dz. nr 100/1, 100/2	245 800,00 zł
wartość prawa własności gruntów dz. nr 193	395 700,00 zł

- ✓ Wartość udziału 1/6 w nieruchomości jw.

$$641.500,00 \text{ zł} \times 1/6 = \mathbf{106.916,67 \text{ zł}}$$

Słownie: sto sześć tysięcy dziewięćset szesnaście zotych, 67/100.

10. UZASADNIENIE WYKONANEJ WYCENY

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu są grunty o prawie własności, dla których brak opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na nieruchomość nie wydano też decyzji o warunkach zabudowy. Grunty nieruchomości na dzień wyceny są wykorzystywane jako grunty rolne (zgodnie z zapisami studium). Przy ocenie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości należy brać pod uwagę także potencjalne możliwości wykorzystywania nieruchomości, niezależnie od podjętych w tym zakresie działań przez właściciela nieruchomości. Tym samym, w sytuacji gdy właściciel nie podjął żadnych działań w kierunku uzyskania warunków zabudowy, a mógłby je uzyskać, bo spełnione były dla nieruchomości przesłanki wynikające art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można się powoływać na potencjałe możliwości wykorzystania nieruchomości, tj. terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zatem wartość nieruchomości została określona przy założeniu jej potencjalnych możliwości zagospodarowania.

- Oszacowana wartość nieruchomości stanowiącej grunty niezabudowane została określona jako suma wartości dwóch kompleksów działek nr 100/1, 100/2 oraz działki nr 193.
Oszacowana wartość jednostkowa przedmiotowych gruntów w wysokości 29,61 / 39,97 zł/m² mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży gruntów niezabudowanych o funkcji budownictwa mieszkaniowego
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, uzbrojenie gruntów, powierzchnię gruntów, dostępność komunikacyjną i szeroko rozumianą atrakcyjnością rynkową.
- Wybrane do końcowych obliczeń próbki 15 transakcji - próbki reprezentatywne z rynku, charakteryzują się bardzo podobnymi wskaźnikami jak baza kilkudziesięciu transakcji z lat 2020÷2022 służąca do analizy rynku lokalnego. Wszystkie 15 transakcji spełnia wymogi kryterium statystycznego – reguła 3 δ oraz brak jest podstaw do uznania którejs z transakcji za odstającą – zmierzono „odległość Mahalanobisa”.
- Ze względu na duży stopień skomplikowania obliczeń nie było możliwości zaprezentowania w niniejszym operacie całości obliczeń (uwaga dotyczy elementów analizy rynku tj. analiza trendu, obliczenie wag cech różnicujących).
Również opisy transakcji przedstawiono tylko w zakresie niezbędnym dla wyceny, nie zawierają szczegółów identyfikacyjnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i orzecnictwem.

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

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

11. KLAUZULE

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

Zielona Góra, grudzień 2022 rok

12. ZAŁĄCZNIKI

1/ dokumentacja fotograficzna -	zał. nr 1
2/ odpis z księgi wieczystej -	zał. nr 2
3/ uproszczony wypis z rejestru gruntów -	zał. nr 3
4/ mapa ewidencyjna -	zał. nr 4
5/ zaświadczenie o przeznaczeniu -	zał. nr 5