

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości
oznaczonej działką nr **167**, położonej w **Lipnie nr 13** gmina
Świdnica, powiat zielonogórski.

Sygn. akt **Km 718/23**



Rzeczoznawca majątkowy :

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	str. 3
2. CEL OPRACOWANIA	str. 3
3. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY	str. 4
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	str. 5
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 5
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	str. 12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 13
8. SPOSÓB WYCENY	str. 23
9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.....	str. 27
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI MIESZKANIA.....	str. 38
11. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY	str. 40
12. KLAUZULE	str. 42
13. ZAŁĄCZNIKI	str. 42

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość zabudowana, oznaczona działką nr 167, położona w obrębie Lipno 13 gmina Świdnica, powiat zielonogórski, województwo lubuskie.
- W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi:
 - działka gruntowa nr 167 o powierzchni 700 m²
 - dom mieszkalny jednorodzinny,
 - budynek gospodarczy,
 - zagospodarowanie działki (ogrodzenie itp.).
- Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczysta KW nr ZG1E/00035813/2 prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- Właścicielem nieruchomości zabudowanej wg księgi wieczystej jest Dominik Ziemiański.

1.2. Zakres wyceny

- Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wyżej określonej nieruchomości to jest prawa własności nieruchomości zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny, budynkiem gospodarczym wraz z niezbędną infrastrukturą, położoną w Lipnie 13 gmina Świdnica.
- Określono również wartość służebności mieszkania na rzecz Wandy Ziemiańskiej.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, położonej w Lipnie 13 gmina Świdnica.

Wyliczona wartość nieruchomości zabudowanej, ma stanowić podstawę do ustalenia ceny nieruchomości w związku z jej sprzedażą 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 01 marca 2024 roku, w sprawie wyceny nieruchomości położonej w Lipnie 13 gmina Świdnica, objętej księgą wieczystą ZG1E/00035813/2 (sygnat. akt **Km 718/23**).

□ Podstawy materialno – prawne:

- ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 344 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 590 ze zm.),
- ▶ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1610),
- ▶ ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1550),
- ▶ ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz.146),
- ▶ rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023, poz. 1832),
- ▶ rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 2633),

□ Podstawy metodologiczne:

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

□ **Źródła danych merytorycznych:**

- ▶ odpis elektroniczny księgi wieczystej,
- ▶ wypis z rejestru gruntów działki nr 167,
- ▶ wypis z kartoteki budynków,
- ▶ wyrys z mapy zasadniczej,
- ▶ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, zatwierdzone Uchwałą nr XXXI/225/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 30 czerwca 2021 roku,
- ▶ ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, położonych na terenie gminy Świdnica,
- ▶ ustalenia z oględzin nieruchomości.

- ▶ strony internetowe: GUS, Polska w liczbach, Google Maps, Geoportal, inne.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- Data sporządzenia operatu szacunkowego – **29 kwiecień 2024 r.**
- Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień – **8 kwietnia 2024 r.**
- Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień – **29 kwietnia 2024 r.**
- Wizję terenową przeprowadzono w dniu – **8 kwietnia 2024 r.**

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

□ **Oznaczenie nieruchomości:**

- Lipno 13 gmina Świdnica,
powiat zielonogórski, województwo lubuskie.
- działka ewidencyjna nr 167 o powierzchni 700 m²

□ **Właściciel nieruchomości:**

- właścicielem gruntów i budynków wg księgi wieczystej jest Dominik Ziemiański

□ **Ewidencja gruntów i budynków:**

- wg ewidencji gruntów działka nr 167 została sklasyfikowana jako tereny mieszkaniowe i oznaczona symbolem B - 0,0700 ha

- wg kartoteki budynków – na działce znajdują się następujące budynki:
budynek mieszkalny o pow. zabudowy 84 m², 1- kondygnacyjny
budynek niemieszkalny o pow. zabudowy 65 m², 1- kondygnacyjny

- *wypisy z rejestru gruntów i wypis z kartoteki budynków w załączniku.*

▶ **Księga wieczysta:**

Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczystą KW nr ZG1E/00035813/2, która jest prowadzona przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej z dnia 25-03-2024 r.

- w dziale I oznaczenie nieruchomości:
położenie – gmina Świdnica, miejscowość Lipno
nr działki – 167.
obszar - 0,0700 ha
sposób korzystania - działka budowlana zabudowana
- dział II – własność:
właściciel: Dominik Ziemiański
- w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) – wpis:
- ograniczonego prawa rzeczowego - dożywotnia i nieodpłatna służebność osobista polegająca na prawie współkorzystania przez uprawnioną z całego budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz ogrodu i podwórza – osoba uprawniona Wanda Ziemiańska

- ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości
- w dziale IV (hipoteki) – brak wpisów.
- *odpis elektroniczny księgi wieczystej w załączniku.*

5.2. Stan otoczenia nieruchomości oraz charakter miejscowości, w której jest położona

Charakterystyka Gminy Świdnica

Gmina Świdnica położona jest w zachodniej części powiatu zielonogórskiego.

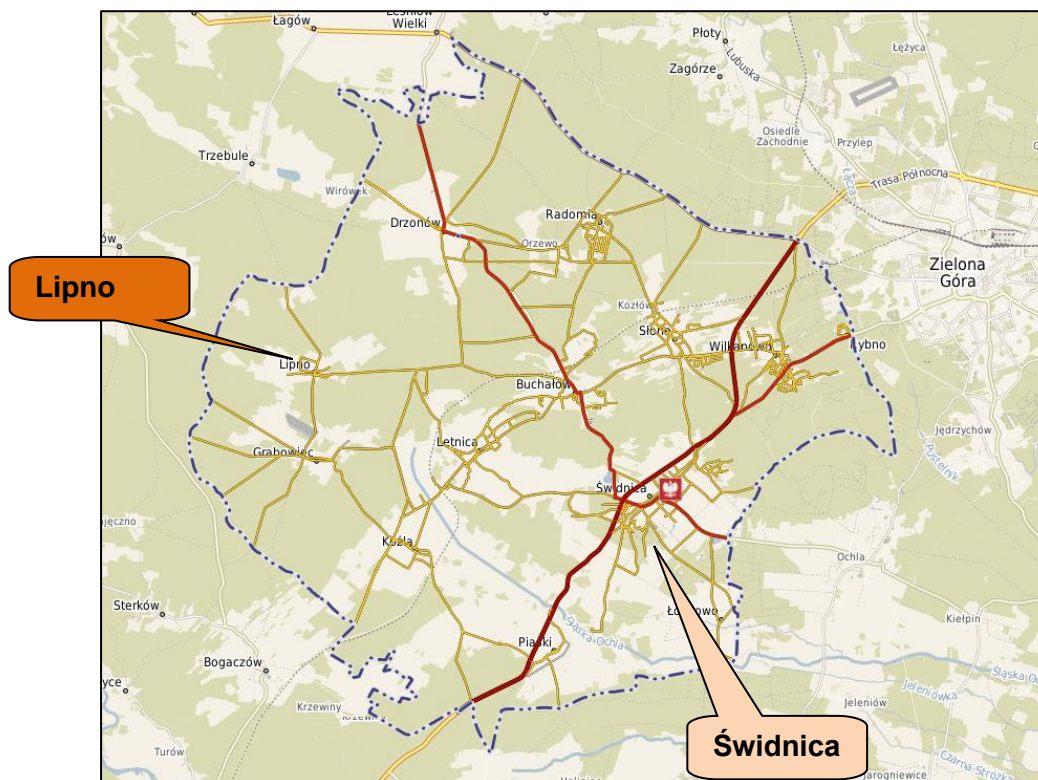
Na 160,8 km² mieszka ponad 5.000 osób. Niemal cały jej obszar pokrywają malownicze wzniesienia Wału Zielonogórskiego. Na ich łagodnych stokach rozrzucone są wioski Ziemi Świdnickiej.

Od północnych skłonów wzgórz rozpościera się rozległa równina, sięgająca aż do doliny Odry. Południowy skraj gminy to obszar wilgotnych łąk i mokradeł.

Cały rejon, ciągnący się wzdłuż rzeki Śląska Ochła, jest objęty ochroną krajobrazową. Kilkaset hektarów wydartych przyrodzie łąk, leżących między rzeczkami Śląska i Czarna Ochła, aż prosi się o zalanie wodą.

Gmina Świdnica oraz gmina wiejska i miasto Zielona Góra zbudowały ścieżki rowerowe, które połączyły trzy gminy. Można przejechać rowerem kilkanaście km.

W gminie znajduje się jednaście wsi, wśród których największa jest Świdnica. Tutaj mieści się urząd wójta i siedziba organów samorządowych gminy. Wsie otoczone są lasami, sadami owocowymi i polami uprawnymi. Stosunkowo niedawno żywa była tu jeszcze tradycja uprawy winorośli.



Gmina Świdnica - położenie wsi Lipno względem miasta Zielonej Góry

- Materiały źródłowe dotyczące dziejów tej niewielkiej, położonej na uboczu wioski, są bardzo skąpe. Tak, jakby zagubione wśród sosnowych lasów **Lipno** – niegdyś na odległym krańcu powiatu krośnieńskiego, dzisiaj w granicy gmina Świdnica – egzystowało również na peryferiach historii. Lipno jest wsią typu wielodrożnicy. Za czasów niemieckich istniał tu majątek z dworem i parkiem dworskim, kuźnią, dwie rzeźnie, dwie karczmy, młyn, szkoła. Pierwszy kościół w Lipnie wzniesiony został w 1667 roku, staraniem ówczesnych właścicieli wsi rodziny von Grünberg. Do tej świątyni w 1719 roku Johann Fabian von Grünberg ufundował zachowany do dnia dzisiejszego dzwon. Nie jest znana forma architektoniczna ani też losy tej budowli.

Na przeciwko kościoła, po drugiej stronie drogi, stała późnobarokowa szachulcowa plebania, rozebrana w latach 60-tych, kiedy popadła w ruinę. Wcześniej krótko po wojnie, zlikwidowany został **budynek dworski**. W dawnych zabudowaniach gospodarczych majątku Kazimierz Filiński urządził niewielką stadninę i prowadzi gospodarstwo agroturystyczne.

Na skraju XIX – wiecznego **dworskiego parku** zachowały się tylko relikty sklepionych pomieszczeń piwnicznych i ceglano – kamienne filary bramy wjazdowej do majątku. Obejmował on grunty rolne i lasy o powierzchni 539 ha. W parku rosną okazałe dęby, lipy i robinie akacjowe, a także ozdobne drzewa iglaste. Parkowy kompleks przecinają zacienione aleje. Podobno niegdyś znajdowały się przy nich drewniane altany, obrośnięte jaśminami. Można by powiedzieć, że Lipno położone jest na "końcu świata". Jednakże to, co może stanowić utrapienie dla mieszkańców, jest jednocześnie ucieczką od codziennego pośpiechu dla spragnionych spokoju i wytchnienia.

Nieruchomości w pigułce

W 2022 roku we wsi Lipno oddano do użytku 1 mieszkanie. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 5,71 nowych lokali. Jest to wartość nieznacznie mniejsza od wartości dla województwa lubuskiego oraz mniejsza od średniej dla całej Polski. 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Lipno to 6,00 i jest znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa lubuskiego oraz znacznie większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Według danych archiwalnych pochodzących z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2002 roku dotyczących instalacji techniczno-sanitarnych na 47 zamieszkałych wówczas mieszkań 47 mieszkań przyłączonych było do wodociągu, 39 nieruchomości wyposażonych było w ustęp splukiwany, 26 korzystało z centralnego ogrzewania, a 21 z pieców grzewczych. Z kanalizacji korzystało 40 budynków mieszkalnych, a 0 podłączonych było do gazu sieciowego.

- Wyceniana nieruchomość położona jest w centrum zabudowy obrębu Lipno.



mapy topograficzna obrębu Lipno

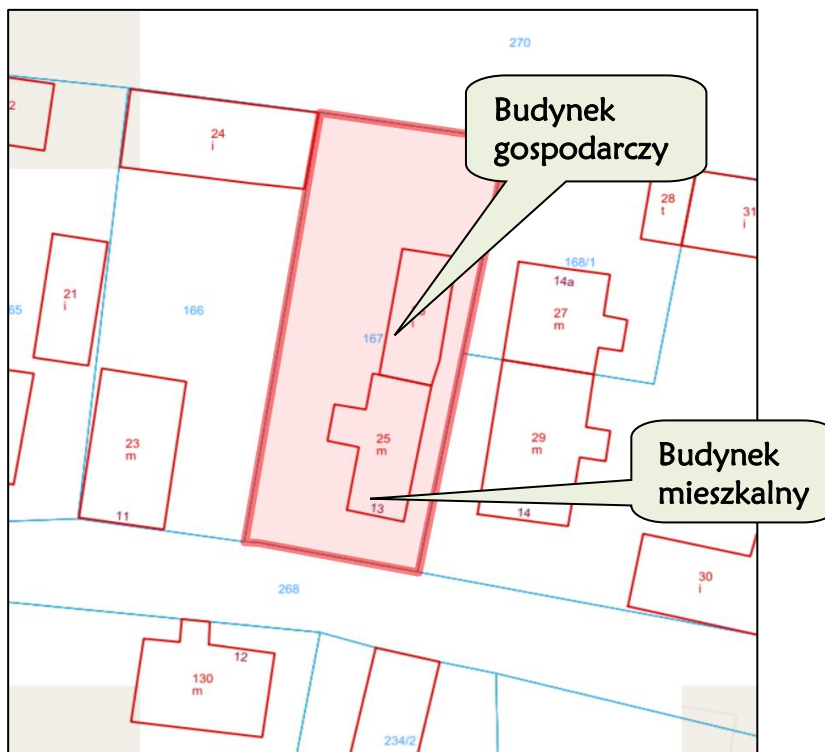


Fragment fotomapy - Lipno

- Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. W bliskiej odległości znajduje się kościół. W tej części miejscowości dominuje zabudowa przedwojenna.

5.3. Stan techniczno – użytkowy

- Działka nr 167 posiada regularny kształt, czworokąt. Teren działki graniczy z dwóch stron z działkami zabudowanymi przedwojennymi budynkami mieszkalnymi oraz z działkami stanowiącymi drogi lokalne.
- W części frontowej działki posadowiony jest budynek mieszkalny jednorodzinny, do którego dobudowany jest budynek gospodarczy. W rogu działki drewniana wiata, w stanie złym.



□ Opis budynków:

budynek mieszkalny

<p><u>dane ogólne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pow. zabudowy: 84,0 m² (wg kartoteki bud.) - pow. użytkowa: ok. 80 m² - ilość kondygnacji - 1 + poddasze nieużytkowe, - podpiwniczenie – brak - rok budowy – przed 1945 r. <hr/> <p><u>program użytkowy:</u></p> <p>budynek mieszkalny jednorodzinny zawiera na parterze 3 pokoje (w tym 2 w remoncie), kuchnia oraz korytarz z kl. schodową i łazienka</p> <hr/> <p><u>stan techniczny:</u></p> <p>Stan techniczny niezadowolający.</p> <hr/> <p><u>standard wykończenia pomieszczeń:</u></p> <p>Standard poniżej przeciętny.</p>	<p><u>charakterystyka techniczna:</u></p> <p>budynek w zabudowie zwartej, przedwojenny</p> <ul style="list-style-type: none"> - fundamenty nie badano, - ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej, otynkowany - ściany wewnętrzne murowane z cegły, - stropy nad parterem drewniane, - komin murowany z cegły pełnej kominowej, - dach konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu dachówką cementową - obróbki blacharskie niekompletne - schody na poddasze drewniane, - stolarka okienna – drewniana stara - stolarka drzwiowa – drewniana stara, - ściany otynkowane i malowane, - posadzki betonowe, podłogi w zależności od pomieszczeń: deski, płytki ceramiczne w korytarzu, stare - elewacja – tynki cem - wp. , - instalacje: E / W / K / kuchnia węglowa / kuchnia gazowa na gaz z butli
---	---

budynek gospodarczy

<p><u>dane ogólne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pow. zabudowy 65 m² (wg kartoteki bud.) - liczba kondygnacji - 1 + poddasze nieużytkowe - podpiwniczenia – brak - rok budowy – przed 1945 r. <hr/> <p><u>program użytkowy:</u></p> <p>budynek gospodarczy dobudowany do budynku mieszkalnego</p>	<p><u>charakterystyka techniczna:</u></p> <p>budynek w zabudowie zwartej</p> <ul style="list-style-type: none"> - fundamenty nie badano, - ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej ceramicznej - ściany wewnętrzne murowane z cegły, - stropy nad parterem ceramiczny typu Klaina - dach konstrukcji drewnianej, pokrycie dachu dachówką cementową - okna - brak - drzwi drewniane inwentarskie lub brak - do budynku dobudowana drewniana szopa
<p><u>stan techniczny:</u></p> <p>Stan techniczny niezadowolający</p>	

- Działka od strony jednej drogi jest ogrodzona płotem drewnianym, sztachety drewniane na słupkach drewnianych + brama wjazdowa, o drugiej drogi i sąsiedniej nieruchomości – płot z elementów betonowych prefabrykowanych.
- Teren działki w części niezabudowanej nie jest urządzony, porośnięty roślinnością trawiastą.
 - *dokumentacja fotograficzna w załączniku.*

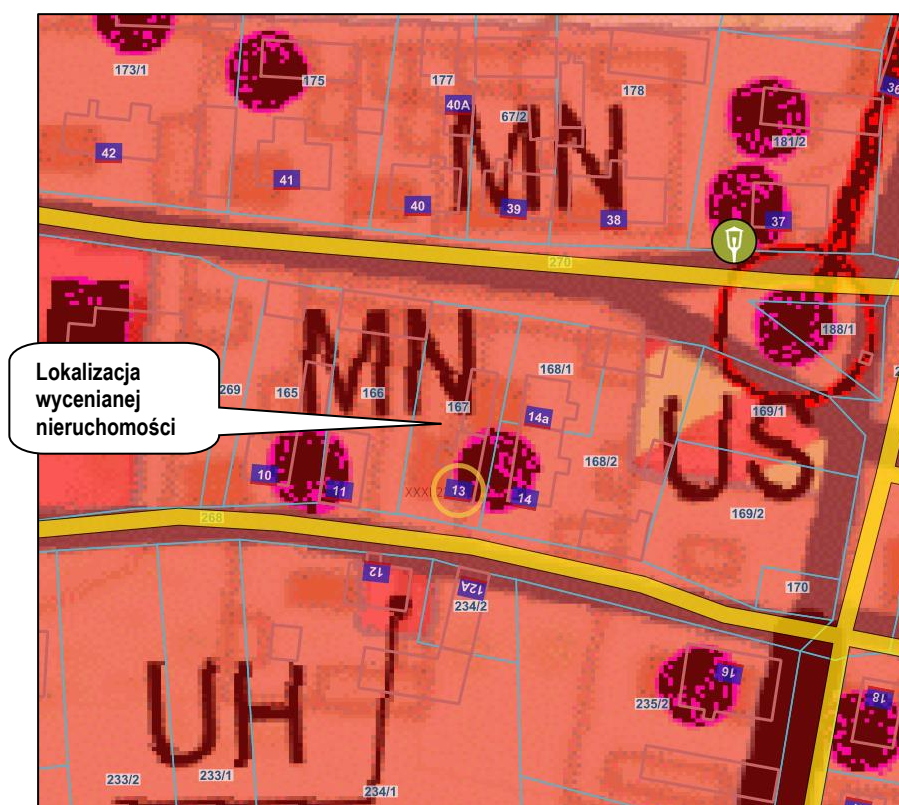
5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

- Teren, na którym położone są przedmiotowe grunty jest uzbrojony w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne.
- Dostęp komunikacyjny do nieruchomości - przeciętny.
Nieruchomość położona jest przy drodze gruntowej. Dojazd do miejscowości drogą utwardzoną.
Dojazd do centrum miasta Zielonej Góry nie przekracza 30 minut.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica, dotyczący tej części wsi Lipno przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2002 roku.
- Zgodnie z obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świdnica zatwierdzone uchwałą nr XXXI/225/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 30 czerwca 2021. przedmiotowe grunty położone są w terenie oznaczonym:

MN - treny pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.



załącznik graficzny studium (fragment)

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Rodzaj rynku

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z zabudową gospodarczą. Zatem analizą objęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (ze szczególnym uwzględnieniem budynków mieszkalnych przedwojennych).

7.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres lat 2019 – 2023.

7.3. Obszar rynku

Analizą objęto przede wszystkim transakcje zawarte na terenie gminy Świdnica.

7.4. Cechy charakterystyczne rynku

Rynek nieruchomości stanowiący budynki mieszkalne jednorodzinne

Przy prawidłowo funkcjonującym rynku nieruchomości, wartość nieruchomości winna powoli, ale systematycznie wzrastać.

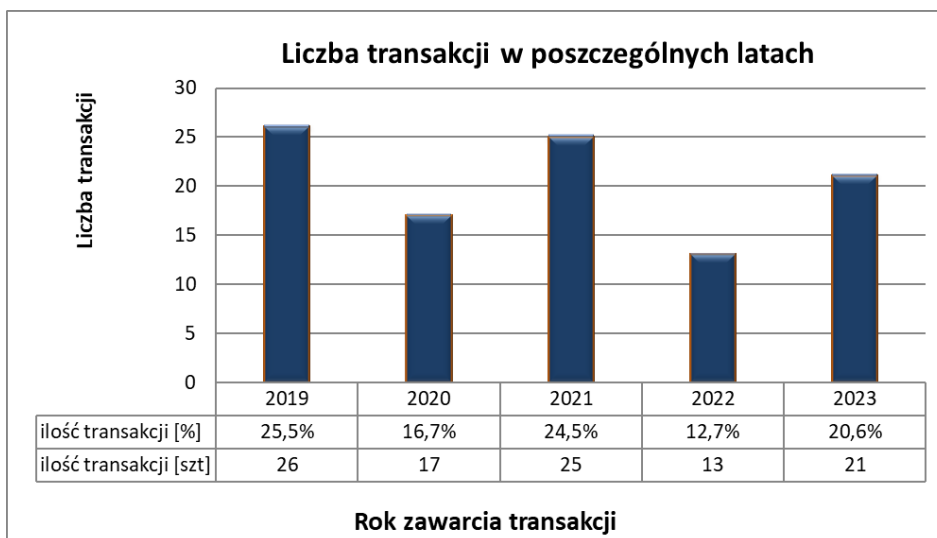
Rynek domów z pewnością nie cechuje się aż taką dynamiką, jak ma to miejsce w segmencie lokali mieszkalnych. Wynika to z faktu, że ceny są tu znacznie wyższe.

Coraz więcej osób zwraca uwagę na następujące cechy:

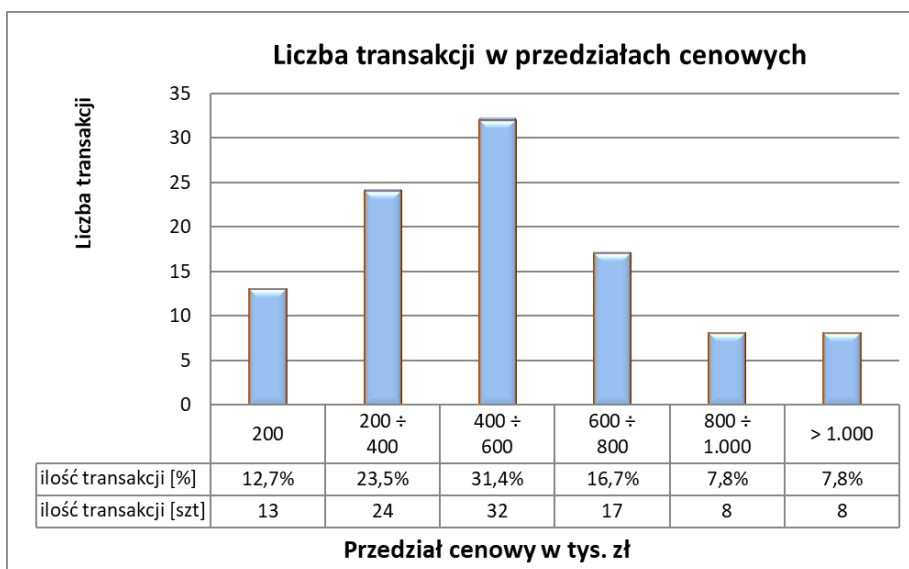
- ✓ lokalizacja nieruchomości – typ osiedla, czy dominuje zabudowa zwarta czy zabudowa luźna i jakie są warunki jej ekspozycji, oraz jaki jest stan zagospodarowania terenu,
- ✓ standard budynku,
- ✓ warunki ekologiczne – przyrodnicze: zieleń, tereny rekreacyjne,
- ✓ warunki dojazdu komunikacją miejską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

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy transakcjami budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

- ☒ transakcje odbyły się w okresie od stycznia 2019 r. do grudnia 2023 roku,
 - ☒ jako rynek lokalny - przyjęto gminę Świdnica
 - ☒ przedmiotem analizy były nieruchomości stanowiące budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie zwartej lub bliźniaczej oraz budynki rezydencjonalne,
- przeanalizowano 102 transakcje, poniższy wykres obrazuje ilość transakcji w poszczególnych latach



- ☒ Ceny transakcyjne nieruchomości graficznie zobrazowano na poniższym wykresie:



najwięcej odnotowano transakcji w przedziale cenowym 400.000,00 do 600.000,00 zł, aż ok. 31 % wszystkich transakcji, druga grupa transakcji to przedział pomiędzy 200.000,00 do 400.000,00 zł (ok. 24 %), najmniej było transakcji obiektami rezydencjonalnymi, których cena waha się od 1.000.000,00 zł, co stanowi tylko kilka % analizowanego rynku.

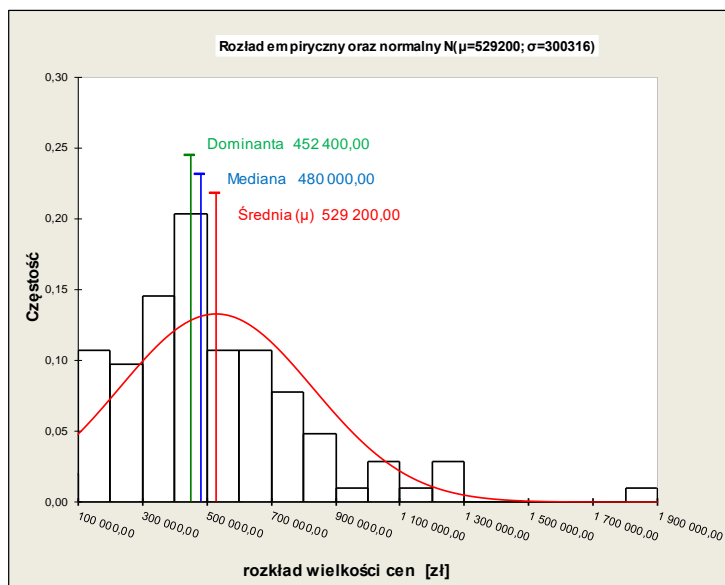
☒ poniżej podano histogram analizowanej bazy transakcji:

✓ **histogram cen nieruchomości - 102 transakcje**

rozkład wielkości cen [zł]

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	529 200,00
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	57 997,37
4.	Przedział średniej	471 202,63 587 197,37
5.	Typowy przedział zmienności	228 883,77 829 516,23
6.	Mediana (Me)	480 000,00
7.	Dominanta (D)	452 400,00
8.	Wartość minimalna	100 000,00
9.	Wartość maksymalna	1 850 000,00
10.	Rozstęp	1 750 000,00
11.	Ilość danych	103

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	300 316,23
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	56,7%
3.	Skośność	1,322
4.	Kurtboza	3,085
5.	Wariancja	90 189 839 416,36



Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	100 000,00

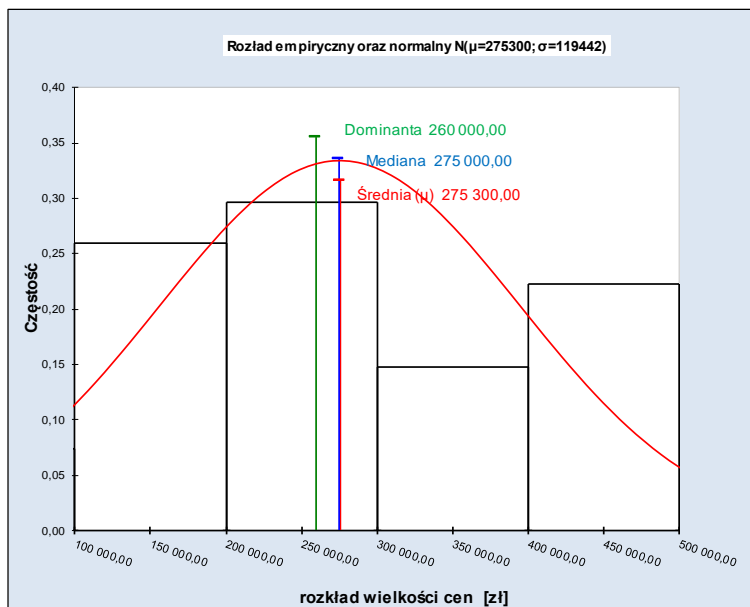
- średnia cena - 529.200,00 zł
- dominanta - 452.400,00 zł
- mediana - 480.000,00 zł.

✓ **histogram cen nieruchomości – domy przedwojenne**

rozkład wielkości cen [zł]

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	275 300,00
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	45 052,99
4.	Przedział średniej	230 247,01 320 352,99
5.	Typowy przedział zmienności	155 857,92 394 742,08
6.	Mediana (Me)	275 000,00
7.	Dominanta (D)	260 000,00
8.	Wartość minimalna	100 000,00
9.	Wartość maksymalna	480 000,00
10.	Rozstęp	380 000,00
11.	Ilość danych	27

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	119 442,08
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	43,4%
3.	Skośność	0,094
4.	Kurtboza	-1,236
5.	Wariancja	14 266 411 481,48



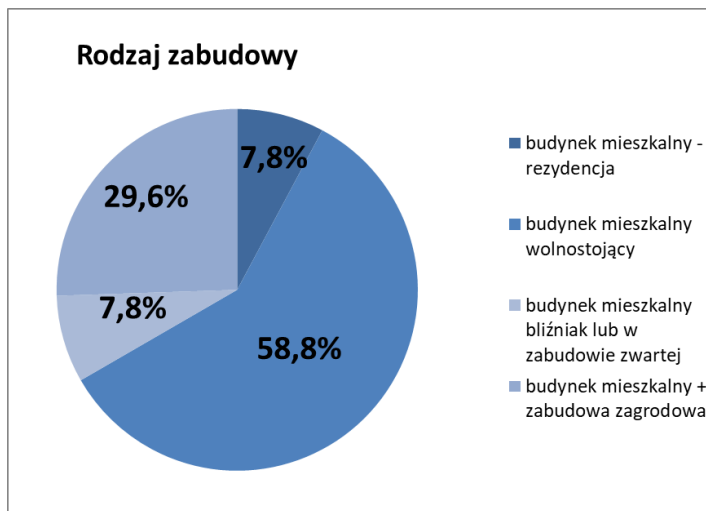
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	100 000,00

- średnia cena - 275.300,00 zł
- dominanta - 260.000,00 zł
- mediana - 275.000,00 zł

- ⊗ jednostkowe ceny transakcyjne jednorodzinnych budynków mieszkalnych wahały się od ok. 1.500,00 zł do przeszło 6.500,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej budynku, najczęściej transakcji odnotowano w przedziale 2.000,00 do 4.000,00 zł. Stosunkowo dużo było też transakcji, gdzie cena jednostkowa przekraczała 4.000,00 zł, były to transakcje domów wykończonych w wysokim standardzie. Ceny jednostkowe domów wynoszące do 3.000 zł/m² to najczęściej domy z lat 70-tych i 80-tych XX wieku.
- ⊗ z analizy wynika, iż na rynku wtórnym najczęściej kupuje się domy zbudowane po 2000 r. Takie transakcje stanowią aż 60% całej sprzedaży. Wysoki odsetek transakcji stanowią również domy wybudowane pomiędzy 1980 r. a 2000 r. Najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się domy powstałe przed 1950 r. oraz domy wybudowane w latach 1950 - 1980 r. Zainteresowanie nowymi domami jest w pełni zrozumiałe. Domy wybudowane po 2000r, to zwykle produkt niewymagający wysokich nakładów finansowych, a ewentualnie lekkiego odświeżenia. Powodem niskiego popytu na starsze domy jest fakt, iż zakup takiej nieruchomości wiąże się z dodatkowymi wydatkami, jakimi jest np. wymiana instalacji sanitarnych czy elektrycznych, renowacja dachu i okien. Takie prace stanowią znaczne obciążenie dla budżetu nabywcy.
- ⊗ najczęściej transakcji dotyczyło budynków o powierzchni użytkowej wynoszącej od 100 do 250 m². Dominowały transakcje domów o powierzchni ~ 100 m² do 200 m², ok 50 % wszystkich analizowanych transakcji. Stosunkowo mało jest transakcji domów o dużych powierzchniach powyżej 250 m², transakcje takie stanowią tylko kilka % i bardzo mało jest transakcji domów o małej powierzchni do 110 m². W aktach notarialnych brak jest często wykazania powierzchni użytkowej sprzedawanych budynków,
- ⊗ skończyły się czasy, kiedy dom ma być duży i wielopokoleniowy. Przy decyzji o zakupie szczególną uwagę zwracamy na koszty jego eksploatacji, a metraż przestał być już wyznacznikiem prestiżu i mocy nabywcy kupującego. Polacy nie lubią inwestować w duże powierzchnie, które mogą generować wysokie koszty utrzymania. Wolą domy, gdzie każdy metr kwadratowy ma przypisany swój cel. Jeśli zaś mowa o ilościach pokoi, to nie ma widocznych różnic: 3, 4, 5 i 6 pokojowe domy wybiera po ok. 20% kupujących. Znikomy odsetek sprzedawanych domów stanowią oferty o większej ilości pokoi.
- ⊗ poszukiwane są budynki o powierzchni użytkowej od 120 m² do 200 m², jedno- lub dwukondygnacyjne, wybudowane z nowoczesnych materiałów, cechujące się ciekawą architekturą i dużą funkcjonalnością, położone w atrakcyjnych osiedlach – obrębach położonych bliżej centrum miasta.
- ⊗ powierzchnie gruntów przynależnych do budynków mieszkalnych wynoszą od ok. 340 do 10.600 m². Najwięcej działek posiadało powierzchnie z przedziału do 1500 m², były to w przeważającej części domy mieszkalne wolnostojące. Działki większe towarzyszą zabudowie rezydencjonalnej, takich transakcji odnotowano tylko kilka % lub budynkom mieszkalnym z zabudową gospodarczą.

- ☒ rodzaj zabudowy stanowiące jednorodzinne budynki mieszkalne przedstawia się następująco:

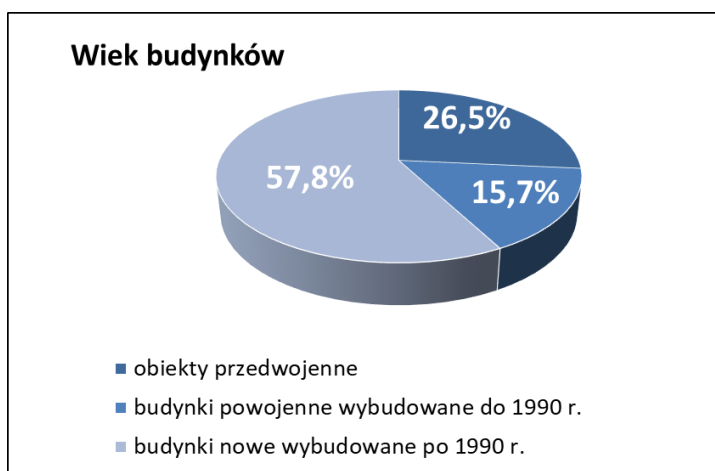
Rodzaj zabudowy	Liczba transakcji [szt.]
budynek mieszkalny - rezydencja	8
budynek mieszkalny wolnostojący	60
budynek mieszkalny bliźniak lub w zabudowie zwartej	8
budynek mieszkalny + zabudowa zagrodowa	26



najwięcej transakcji dotyczyło nieruchomości stanowiących budynki mieszkalne wolnostojące.

- ☒ lata budowy obiektów stanowiących przedmiot obrotu rynkowego

Lata budowy	Liczba transakcji [szt.]
obiekty przedwojenne	27
budynki powojenne wybudowane do 1990 r.	16
budynki nowe wybudowane po 1990 r.	59



najwięcej transakcji dotyczyło nieruchomości stanowiących budynki mieszkalne wolnostojące wybudowane w ostatnim okresie czasu (budynki wybudowane po 1990r.).

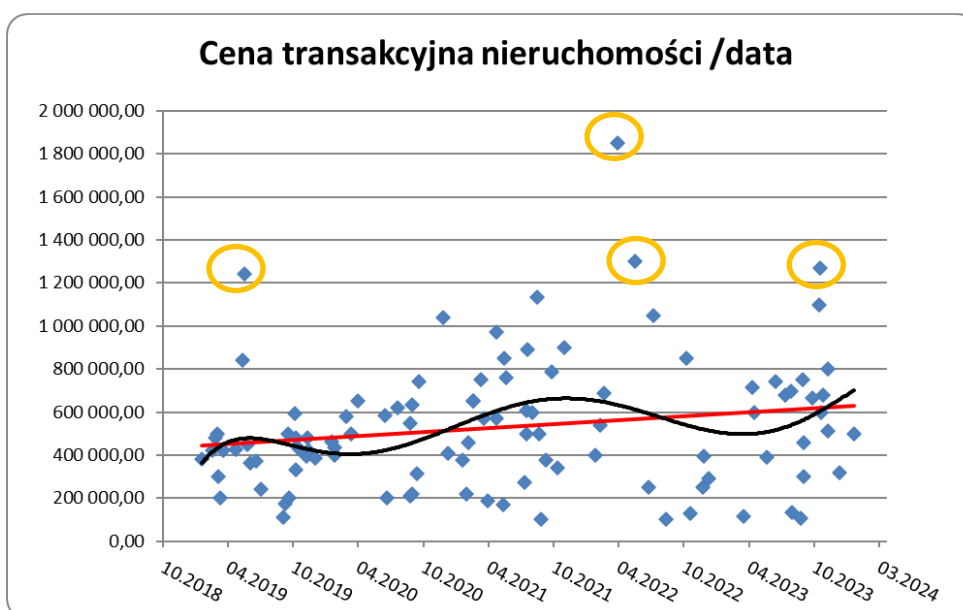
☒ liczba transakcji w poszczególnych miejscowościach gminy Świdnica



☒ **Analiza trendu cen**

Analizie poddano transakcje, które miały miejsce w latach 2019 ÷ 2023 r. w obrębach gminy Świdnica. Graficznie przedstawiono to na poniższym wykresie

- Wykres - ceny całkowite wszystkich nieruchomości / data



- Linia czerwona** - trend liniowy
- Linia czarna** - trend wielomianowy
- Punkt niebieski** - zaistniała transakcja
- żółty owal** - dane odstające

Linie trendu liniowego i wielomianowego wykazują na wzrost cen w analizowanym okresie czasu

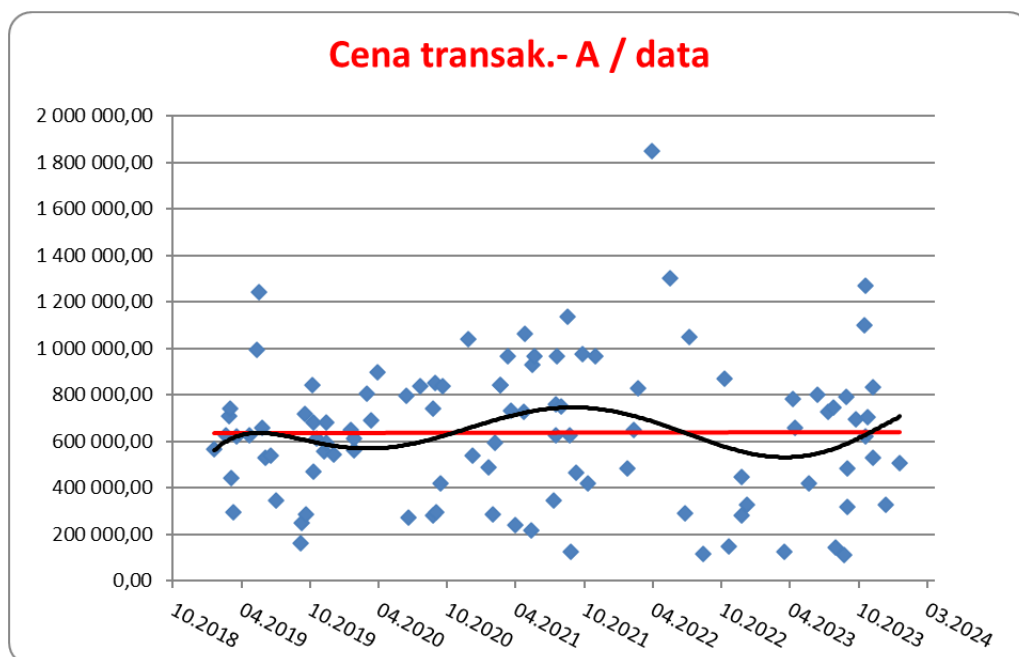
Współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami całkowitymi nieruchomości jest na poziomie +0,27

Na zjawisko trendu cenowego (zmienności cen w czasie) wpływają także stany atrybutów poszczególnych transakcji. Jednak przy dużych ilościach transakcji (>100) wpływy cech się znoszą i dążą do wartości średnich.

Podsumowując, powyższe wykresy pokazują i potwierdzają zjawisko trendu cen uzależnione tylko od daty transakcji.

Do aktualizacji cen przyjęto trend w wysokości 0,80 % / m-c. Nie aktualizowano transakcji maksymalnych powyżej 1 mln. zł, a transakcje powyżej 800 tys. aktualizowano trendem 0,4 %/m-c

- Wykres - ceny całkowite wszystkich nieruchomości / data – po aktualizacji

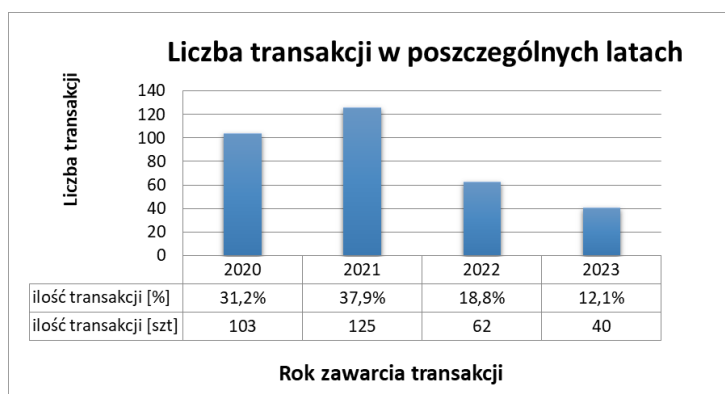


Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych

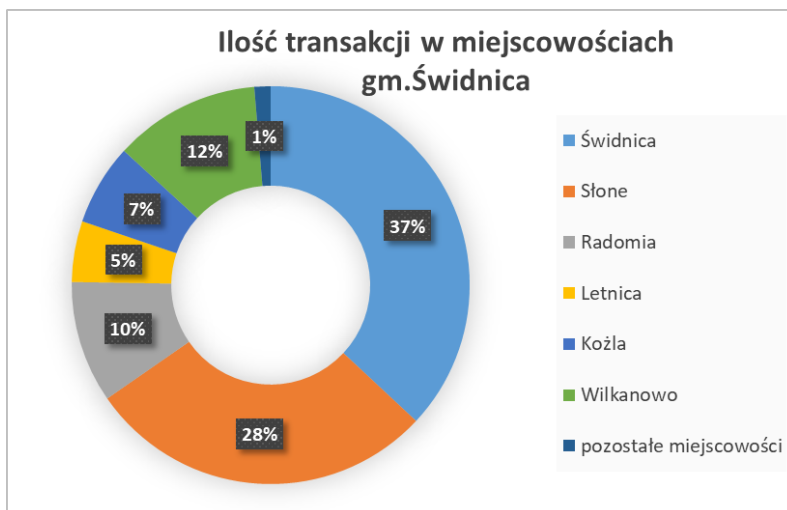
Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

- ✓ przeanalizowano ok. 330 transakcji,
- ✓ okres badania cen: 01.2020 - 01.2024 r.

Najwięcej transakcji odnotowano w 2021 r.



- grunty zlokalizowane są w różnych miejscowościach gminy Świdnica, (Buchałów, Drzonów, Grabowiec, Koźła, Letnica, Lipno, Piaski, Radomia, Słone, Świdnica, Wilkanowo), wyraźnie różniących się poziomem cen gruntów budowlanych,
Dominującą miejscowością, gdzie zaistniały transakcje jest miejscowość gminna - Świdnica - ok. 37 % wszystkich transakcji.



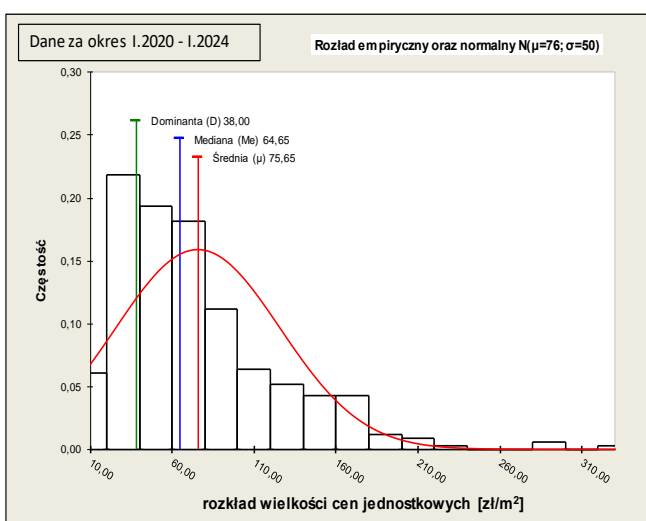
- większość analizowanych transakcji, to typowe grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- ceny transakcyjne większych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe wahały się w granicach od kilku zł/m² do ponad 311,00 zł za 1m² gruntów. Najwięcej transakcji odnotowano w przedziale 20,00 ÷ 140,00 zł – udział w rynku prawie 80%, transakcje powyżej 140,00 zł/m² występowały już rzadziej.

histogram cen jednostkowych - gmina Świdnica

rozkład cen jednostkowych [zł/m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Srednia (μ)	75,65
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	5,42
4.	Przedział średniej	70,24
		81,07
5.	Typowy przedział zmienności	25,46
		125,84
6.	Mediana (Me)	64,65
7.	Dominanta (D)	38,00
8.	Wartość minimalna	10,71
9.	Wartość maksymalna	321,89
10.	Rozstęp	311,17
11.	Ilość danych	330

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	50,19
Kryterium statystyczne		
2.	Liczba odchyłeń standardowych \pm	3
	Srednia - 3 σ	0,00
	Srednia + 3 σ	226,22
3.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	66,3%
4.	Skośność	1,453
5.	Kurtozja	2,933



Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	20,00

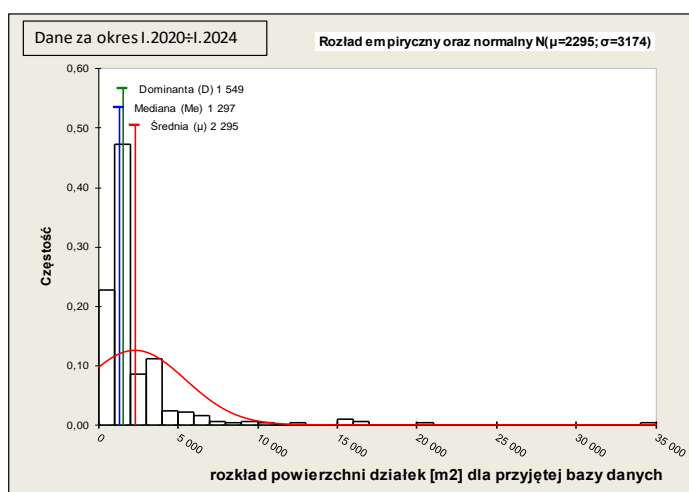
- ✓ cena średnia z analizowanej bazy transakcji (330 transakcji) wynosi 75,65 zł/m², mediana – 64,65 zł/m²,
- ✓ na wartość gruntów w decydujący sposób wpływa ich lokalizacja i możliwość wykorzystania. Ceny gruntów na terenach już zabudowanych i zagospodarowanych zawsze są wyższe niż gruntów zlokalizowanych na obszarach nowoprojektowanych osiedli.
- ✓ wyraźnie wyższe ceny odnotowano w takich miejscowościach jak Wilkanowo, Słone, Radomia i niektóre osiedla w Świdnicy.
- ✓ dominującą grupę powierzchniową stanowią grunty o powierzchniach od 1.000 do 2.000 m² (ok. 49% transakcji). Grunty o powierzchniach do 1.000 to druga pod względem udziału w rynku grupa – udział 21%, inne grupy powierzchniowe mają udziały w rynku dużo mniejsze. Działki duże (powyżej 5.000 m²) występują sporadycznie, w zebranej bazie takich dużych działek jest tylko kilka.

histogram powierzchni gruntów

rozkład powierzchni działek [m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	2 295
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	342
4.	Przedział średniej	1 953 2 638
5.	Typowy przedział zmienności	0 5 469
6.	Mediana (Me)	1 297
7.	Dominanta (D)	1 549
8.	Wartość minimalna	42
9.	Wartość maksymalna	35 000
10.	Rozstęp	34 958
11.	Ilość danych	330

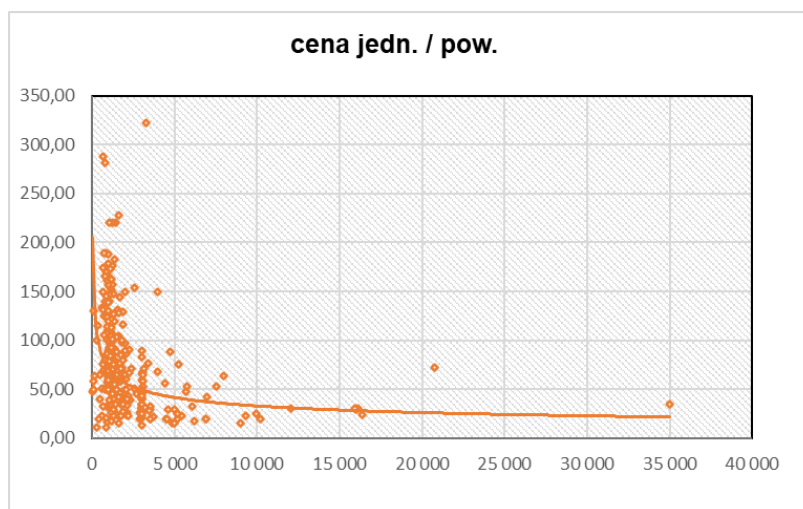
L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odczylenie standardowe (σ)	3 174
2.	Kryterium słabstyczne	
	Liczba odchyliń standardowych \pm	3
	Średnia - 3 δ	0,00
	Średnia + 3 δ	11 816,26
3.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	138,3%
4.	Skośność	5,50
5.	Kurtozja	41,71



Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	1 000

- ✓ większość gruntów posiada najczęściej częściowe uzbrojenie. Stosunkowo dużo jest działek praktycznie bez uzbrojenia, ale z pewnymi możliwościami.
- ✓ przedmiotem transakcji są przede wszystkim grunty o prawie własności,
- ✓ rozpiętość cen między ceną najwyższą, a ceną najniższą w tej samej miejscowości wynosi nawet kilkadziesiąt złotych. Różnicowanie to wynika przede wszystkim z położenia tych nieruchomości, stopnia ich uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, dostępu komunikacyjnego, a także zróżnicowanych możliwości wykorzystania. **Zasadniczy jednak wpływ na wysokość cen ma podaż tych nieruchomości na rynku i ilość potencjalnych nabywców.** W mało atrakcyjnych obrębach ceny jednostkowe są niskie. Duża ilość wydzielonych działek budowlanych w atrakcyjnych miejscowościach skutecznie hamuje sprzedaż w miejscowościach drugoplanowych.

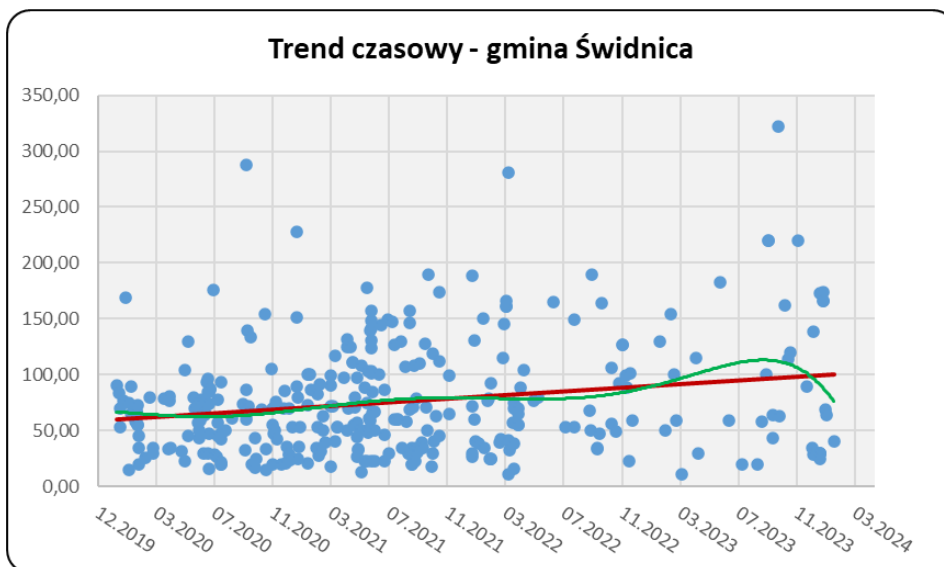
- ✓ zauważalny jest na lokalnym rynku wpływ wielkości powierzchni sprzedawanych gruntów na ich ceny jednostkowe. Również w przypadku jednoczesnej sprzedaży większej ilości działek ceny wyraźnie spadają.



- ✓ wszystkie transakcje były transakcjami wolnorynkowymi.

Analiza trendu cen

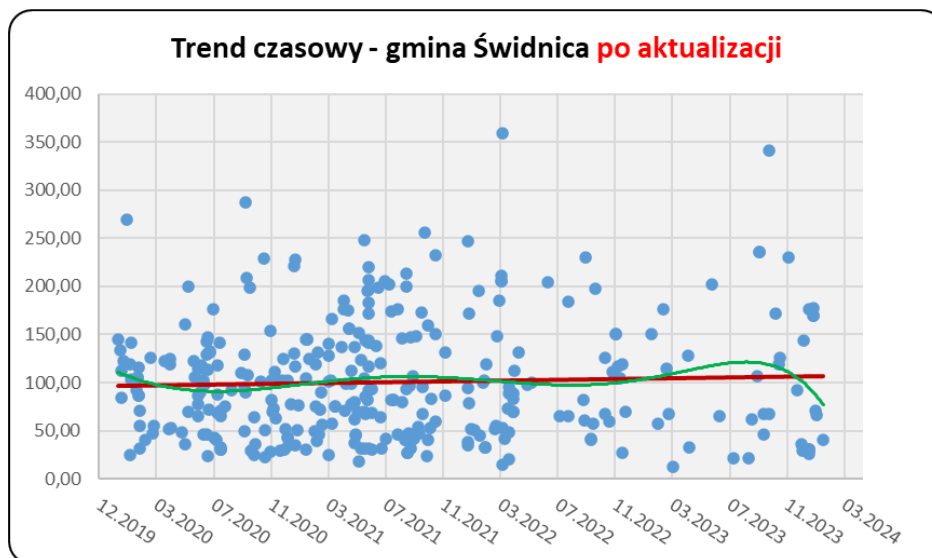
Analiza trendu cen - zbadano istnienie zależności pomiędzy datami transakcji, a wartościami jednostkowymi gruntów przeznaczonych pod budownictwo na terenie analizowanego rynku w okresie 2020 - 2023.



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

Linia trendu liniowego na wykresie sugeruje na pewien minimalny wzrost cen w analizowanym okresie czasu.

Współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami jednostkowymi jest na niskim poziomie. Obliczono trend w wysokości 1,2 % na /m-c.



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 nieruchomości.

Za najkorzystniejszy sposób wykorzystania przedmiotowych nieruchomości uważa się kontynuację aktualnego sposobu ich użytkowania tj. jako jednorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do oszacowania wartości nieruchomości posłużono się podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Ze względu na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, 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 nieruchomości, możliwej do uzyskania na rynku lokalnym.

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

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

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

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

- Podejście porównawcze należy do preferowanych sposobów określenia wartości nieruchomości pod warunkiem dostępności i dysponowania cenami transakcyjnymi uzyskanymi na rynku za porównywalne nieruchomości.
- W hierarchii wiarygodności sposobów wyceny nieruchomości, podejście porównawcze oceniane jest wysoko ze względu na opieranie się w analizie i wnioskowaniu na rynkowych faktach z przeszłości, bardziej wiarygodnych od prognoz.
- Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie znajdują się w zbiorze transakcji przyjętym do wyceny.

✳ W niniejszym opracowaniu wykorzystano najczęściej stosowany na rynku algorytm obliczeniowy stosowany w metodzie korygowania ceny średniej, ale zmieniono sposób określania współczynników korygujących dla poszczególnych atrybutów. Zgodnie z § 8.2. *rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości* – wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

- ❖ Proces obliczeń realizowany jest według następujących etapów:

ETAP I - analiza rynku

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

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:

$$< \mathbf{u}_{i \text{ max}} = W_i \times \mathbf{U}_{\text{max}} : \mathbf{u}_{i \text{ min}} = W_i \times \mathbf{U}_{\text{min}} >$$

3. Wielkości średnie współczynników korygujących:

$$u_{i \text{ max}} > \mathbf{u}_{i \text{ śr}} > u_{i \text{ min}}$$

$\mathbf{u}_{i \text{ śr}}$ – 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 $O_{i \text{ min}} - O_{i \text{ max}}$.

4. Określenie jednostkowej wielkości korekty współczynników korygujących:

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

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

5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :

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

6. Określenie wielkości współczynników korygujących :

$$U_i = U_{i \acute{s}r} + K_i$$

oznaczenia:

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

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

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

$O_{i \text{ min}} / O_{i \acute{s}r} / O_{i \text{ max}}$ - 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 całą nieruchomość.
W przypadku wyceny gruntów, jednostką porównawczą jest 1 m² gruntów.

9. WYCENA NIERUCHOMOŚCI

9.1. Wycena wartości zabudowanej nieruchomości

9.1.1. Atrybuty i ich gradacja.

Dokładnej analizie poddano kilkadziesiąt transakcji domów wybudowanych przed 1945r. z terenu obrębów gminy Świdnica i na tej podstawie obliczono wysokości wag.

Niniejsze opracowanie nie zawiera tych obliczeń, ale w kwestiach spornych mogą być one udostępnione (do wglądu).

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

- Wszystkie cechy okazały się statystycznie ważne tzn. wpływają na ceny jednostkowe nieruchomości.

Siły wpływu poszczególnych cech na ceny transakcyjne dość zróżnicowane.

- Cechy powierzchniowe:

Przyjmując jako jednostkę porównawczą całą nieruchomość konieczne jest przyjęcie cech uwzględniających wielkość nieruchomości (powierzchni budynku mieszkalnego jak i wielkości budynków gospodarczych). Oczywiście jest stwierdzenie, że czym cechy powierzchniowe są większe - tym większa wartość nieruchomości.

Dla cechy Pow. Bud. współczynnik korelacji wynosi - 0,60,

dla Pow. Gr. współczynnik korelacji wynosi - 0,45,

- Cechy przymiotnikowe

Dla pozostałych cech współczynnik korelacji osiąga wartości dodatnie od 0,55 (dla L+S) do 0,91 (dla ATR.).

Dobry zestaw cech i ich gradacja są w stanie na poziomie 97% wyjaśnić zmienność cen.

Analiza równania regresji (reprezentującego bazę 26 transakcji porównawczych) poniżej w formie tablicowej.

9,220	6,690	1,180	1,650	1,750	
54 003,522	60 944,851	8 359,865	3,317	14 307,00712	-24 665,24352
5 855,422	9 116,197	7 098,833	2,015	8 179,62157	12 455,01177
0,97	15 200,91	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
121,265	17	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D
140 102 080 042,638	3 928 150 802,08	#N/D	#N/D	#N/D	#N/D

- Wagi atrybutów obliczono dwoma sposobami, na podstawie:

1/ analizy zależności cecha do cena jednostkowa (współczynniki korelacji)

2/ analizy jednoczesnego wpływu wszystkich cech na ceny całkowite

Na podstawie:	korelacji			regresji			średnia	przyjęto	stłpki bł.
ATR	0,909	27,1%	27%	9,22	45,0%	45%	36,0%	35%	1,9%
S T-U	0,846	25,2%	25%	6,69	32,7%	33%	29,0%	30%	2,2%
L + S	0,548	16,3%	16%	1,18	5,8%	6%	11,0%	10%	4,2%
POW.GR.	0,448	13,4%	13%	1,65	8,1%	8%	10,5%	10%	3,0%
POW.BUD.	0,602	18,0%	18%	1,75	8,5%	9%	13,5%	15%	4,3%
razem	3,353		99%	20,49		101%		100,00%	

Przyjęto następujące cechy i ich oznaczenia :

- ✓ powierzchnia netto budynku - **POW. BUD.**
- ✓ powierzchnia gruntów - **POW. GR.**
- ✓ lokalizacja i sąsiedztwo - **L+S**
- ✓ stan techniczno - użytkowy - **S.T-U**
- ✓ atrakcyjność rynkowa - **ATR**

• Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Punktacja
1	Powierzchnia budynków mieszkalnych		15 %
1.1	<i>bardzo duża</i>	<i>powierzchnia netto budynku większa od 180 m²</i>	3
1.2	<i>duża</i>	<i>powierzchnia netto budynku (160 ÷ 180 > m²</i>	2,5
1.3	<i>średnia</i>	<i>powierzchnia netto budynku (130 ÷ 160 > m²</i>	2
1.4	<i>mała</i>	<i>powierzchnia netto budynku (100 ÷ 130 > m²</i>	1,5
1.4	<i>mała</i>	<i>powierzchnia netto budynku <= 100 m²</i>	1
2	Powierzchnia gruntów		10 %
2.1	<i>duża</i>	<i>Przyjęto rzeczywistą powierzchnię gruntów w m²</i>	
2.2	<i>średnia</i>		
2.3	<i>poniżej średniej</i>		
3	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości <i>Lokalizacja uwzględnia odległość obrębu od lokalnego centrum -miasta / siedziby gminy, odległość od infrastruktury społecznej, jak również położenie w danym obrębie oraz najbliższe sąsiedztwo</i>		10 %
3.1	<i>dobrze</i>	<i>centrum zabudowy wiejskiej , niedalekie sąsiedztwo terenów zielonych, osiedli budownictwa mieszkaniowego (osiedle zadbane, budynki wybudowane), z dala od dróg szybkiego ruchu, torów kolejowych itp. Lokalizacja korzystna względem lokalnego centrum , bliska odległość od infrastruktury handlowo - usługowej, itp.</i>	3
3.2	<i>przeciętne</i>	<i>lokalizacja mniej korzystna względem lokalnego centrum , sąsiedztwo korzystne - tereny zielone, osiedle budownictwa mieszka. jedno- i wielorodzinnego, zabudowa usługowa i rzemieślnicza lub zabudowa gospodarcza itp.</i>	2
3.3	<i>poniżej przeciętnej</i>	<i>lokalizacja przeciętna względem lokalnego centrum występują pewne uciążliwości np. gęsta zabudowa, lub brak sąsiedniej zabudowy, bliskość dróg szybkiego ruchu, tory kolejowe, w pewnej odległości od terenów zielonych itp.</i>	1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Punktacja
4	Stan techniczno - użytkowy		30%
4.1	<i>dobry</i>	<i>budynek wybudowany w okresie powojennym lub przedwojennym po kapitalnym remoncie w ostatnich 10 latach, materiały użyte do remontów i modernizacji wysokiej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie powyżej przeciętnym. Obiekty gospodarcze w dobrym stanie technicznym</i>	3
4.2	<i>przeciętny</i>	<i>budynek przedwojenny, remontowany i przebudowywany w okresie ostatnich 20 - 30 lat, standard wykończenia budynku na poziomie przeciętnym. Obiekty gospodarcze w zadowalającym stanie technicznym</i>	2
4.3	<i>poniżej przeciętny</i>	<i>obiekt wybudowany w okresie przedwojennym, remonty kapitalne przeprowadzone w latach 70-80-tych XX w. , materiały użyte do remontu przeciętnej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie poniżej przeciętnym., Obiekty gospodarcze w niezadowalającym stanie technicznym</i>	1
5	Atrakcyjność rynkowa <i>uwzględnia zarówno zalety jak i wady nieruchomości</i>		35%
5.1	<i>duża</i>	<i>Atrybut uwzględnia wszystkie inne nie ujęte dotychczas innymi atrybutami cechy nieruchomości np. poziom kształtowania się cen nieruchomości w rejonie, modę na poszczególne obręby, uzbrojenie gruntów, służebności, zagospodarowanie gruntów, w tym przede wszystkim występowanie na nieruchomości innych budynków gospodarczych ich rodzaj i wielkość lub elementów dodatkowych (np. przydomowa oczyszczalnia ścieków, duże oczko wodne, własne ujęcie wody, napowietrzne linie E itp.) Atrybut uwzględnia również rodzaj zabudowy budynku mieszkalnego (dom mieszkalny wolnostojący, w zabudowie bliźniaczej, lub w zabudowie zwartej z innymi budynkami gospodarczymi)</i>	3
5.2	<i>przeciętna</i>		2
5.3	<i>mała</i>		1

- ☒ Dopuszcza się wystąpienie w obliczeniach dla atrybutów „przymiotnikowych” stanów pośrednich przy gradacji ocen np. lokalizacja i sąsiedztwo 1,5 - czyli stan pośredni pomiędzy 1 i 2.

Wagi atrybutów

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

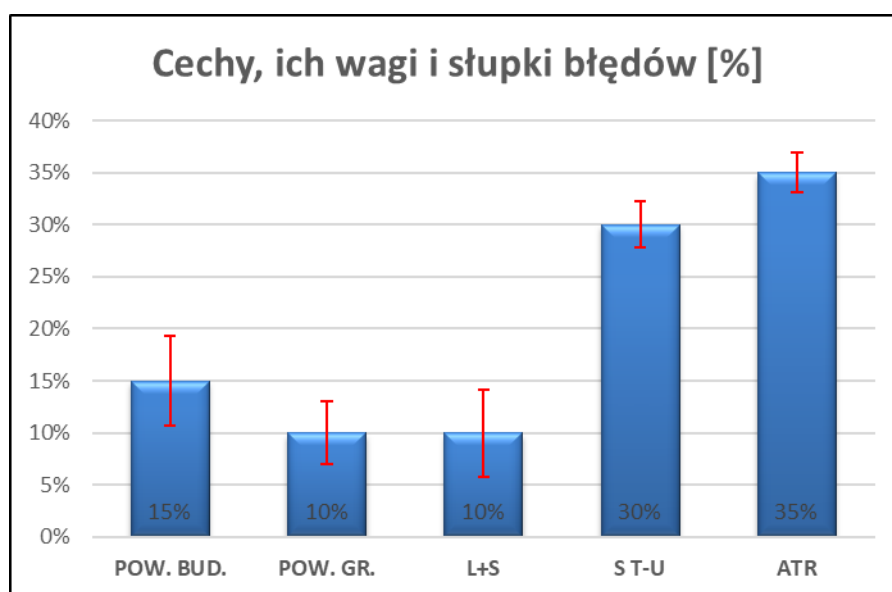
Operat nie zawiera wszystkich obliczeń ze względu na ich duży stopień skomplikowania, konieczność stosowania obliczeń na dużych bazach transakcji – formuły tablicowe.

Wagi atrybutów policzono uwzględniając dwa sposoby:

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

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

Podane wagi są wielkościami wynikającymi z obu sposobów wyliczenia wag.



- Gradacji cech rynkowych oraz określenia wartości współczynników korygujących dokonano zgodnie z §8.2 rozporządzenia tzn. z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy C_{min} a C_{max} .
(Nie zakładano rozkładu liniowego cech, czyli równomiernego wzrostu w zakresie danej cechy. Dla przykładu można podać, że wielkość środkowa cechy o gradacji 1-3 wcale nie wynosi 2 tylko uzależniona jest od lokalizacji C_{sr} pomiędzy C_{min} a C_{max} . Opisane relacje przełożono na wielkości współczynników korygujących).
Dokładniejszy opis gradacji cech w tabeli nr 1.

9.1.2 Baza obiektów porównawczych

- Zestawienie transakcji porównawczych przyjętych do wyceny pokazano w tabeli nr 2. Cyfrowy opis wszystkich transakcji przedstawiono w tabeli nr 3.
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.
W większości obiektów porównawczych w skład nieruchomości wchodził budynek mieszkalny i budynki gospodarcze.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 2
L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena transakcyjna [zł]	POW-GR. [m ²]	POW-BUD. [1 ÷ 3]	Cena transakcyjna - A [zł]
1	16.09.2020	Koźła	Świdnica	220 000,00	6 690,0	2,0	295 680,00
2	12.02.2021	Koźła	Świdnica	220 000,00	1 200,0	1,5	286 880,00
3	13.04.2021	Lipno	Świdnica	187 000,00	1 612,0	2,0	240 856,00
4	24.05.2021	Koźła	Świdnica	170 000,00	6 300,0	1,0	216 240,00
5	22.07.2021	Koźła	Świdnica	275 000,00	5 500,0	2,0	345 400,00
6	06.09.2021	Lipno	Świdnica	100 000,00	1 400,0	1,0	124 800,00
7	01.07.2022	Buchałów	Świdnica	249 000,00	3 000,0	2,0	290 832,00
8	18.08.2022	Lipno	Świdnica	100 000,00	759,0	1,0	115 200,00
9	24.10.2022	Koźła	Świdnica	130 000,00	1 741,0	2,0	147 680,00
10	28.11.2022	Świdnica	Świdnica	250 000,00	341,0	2,0	282 000,00
11	20.03.2023	Buchałów	Świdnica	115 000,00	1 500,0	1,0	126 040,00
12	02.08.2023	Koźła	Świdnica	135 000,00	723,0	1,0	143 640,00
13	24.08.2023	Radomia	Świdnica	107 000,00	481,0	1,0	112 992,00
14	01.09.2023	Świdnica	Świdnica	300 000,00	1 400,0	2,0	316 800,00
15	11.12.2023	Radomia	Świdnica	317 000,00	3 026,0	2,5	327 144,00
wartości średnie				191 666,67	2 378,2	1,60	224 812,27

► Opis nieruchomości:

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

Radomia gmina Świdnica

Data transakcji – 24.08.2023 / cena transakcyjna – 107.000,00 zł, C -A – 112.992,00 zł .

Budynek 1,0 - kondygnacyjny, o powierzchnia netto do 100 m², budynek wolnostojący mały budynek gospodarczy w zabudowie zwartej z innym budynkiem z sąsiedniej nieruchomości

Powierzchnia gruntów 481 m²,

Stan techniczno - użytkowy: obiekt wybudowany w okresie przedwojennym, wymaga kapitalnego remontu,

Sąsiedztwo – budynek położony w sąsiedztwie przedwojennej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, dojazd dobry.

ATR - działka niezagospodarowana i nieogrodzona,

Opisano: POW. BUD.- 1,0 / POW. GR - 481 / L-S – 1,0 / S.T-U -1,0 / ATR - 1,0

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

Kozła gmina Świdnica,

Data transakcji – 22.07.2021 / cena transakcyjna – 275.000,00 zł , C-A – 345.400,00 zł

Budynek mieszkalny 1,5- kondygnacyjny, o pow. netto do 160 m²oraz budynek gospodarczy o pow. 250 m²,Powierzchnia gruntów 5.500 m²,

Stan techniczno - użytkowy dobry, obiekt po remoncie.

Sąsiedztwo – nieruchomość położona w strefie zabudowy wiejskiej. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, grunty rolne.

Działka w pełni zagospodarowana i ogrodzona, dobry dojazd.

Opisano: POW. BUD.- 2,0 / POW. GR – 5.500 / L-S- 2,5 / S.T-U - 2,5 / ATR- 3,0.

- Pozostałe nieruchomości opisano w postaci cyfrowej w tab. nr 3.
Kolorami zaznaczono transakcje C_{max} i C_{min} .

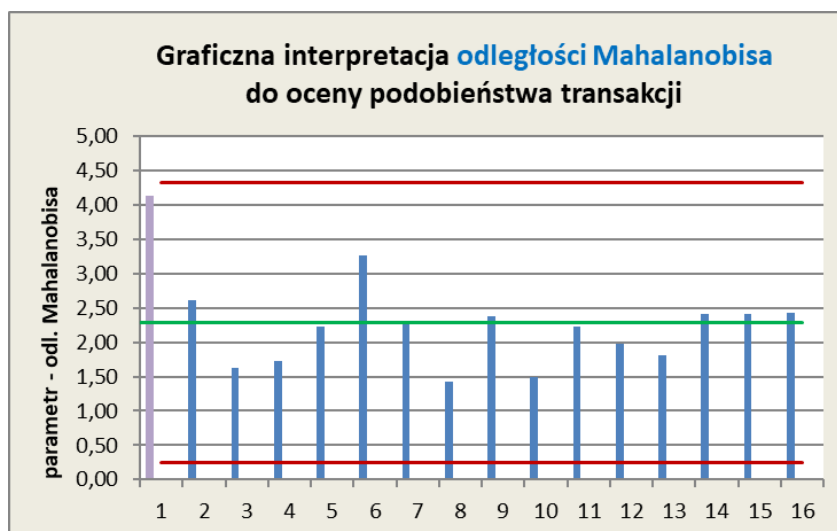
tabela nr 3		Opis atrybutów w postaci cyfrowej							
L.p.	Data	Gmina	Obręb	Cena - A	POW. BUD.	POW. GR.	L+S	S T-U	ATR
	[dd-mm-rrrr]	-	-	[zł]	1 ÷ 3	[m ²]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3
1	16.09.2020	Świdnica	Kozła	295 680,00	2,0	6 690	1,5	1,5	3,0
2	12.02.2021	Świdnica	Kozła	286 880,00	1,5	1 200	1,5	2,0	3,0
3	13.04.2021	Świdnica	Lipno	240 856,00	2,0	1 612	1,0	2,0	2,0
4	24.05.2021	Świdnica	Kozła	216 240,00	1,0	6 300	1,5	1,5	2,0
5	22.07.2021	Świdnica	Kozła	345 400,00	2,0	5 500	2,5	2,5	3,0
6	06.09.2021	Świdnica	Lipno	124 800,00	1,0	1 400	1,0	1,0	1,0
7	01.07.2022	Świdnica	Buchałów	290 832,00	2,0	3 000	2,0	2,0	2,0
8	18.08.2022	Świdnica	Lipno	115 200,00	1,0	759	1,0	1,0	1,0
9	24.10.2022	Świdnica	Kozła	147 680,00	2,0	1 741	1,5	1,5	1,0
10	28.11.2022	Świdnica	Świdnica	282 000,00	2,0	341	2,5	2,0	2,0
11	20.03.2023	Świdnica	Buchałów	126 040,00	1,0	1 500	1,5	1,0	1,0
12	02.08.2023	Świdnica	Kozła	143 640,00	1,0	723	1,5	1,0	1,5
13	24.08.2023	Świdnica	Radomia	112 992,00	1,0	481	1,0	1,0	1,0
14	01.09.2023	Świdnica	Świdnica	316 800,00	2,0	1 400	2,5	2,0	3,0
15	11.12.2023	Świdnica	Radomia	327 144,00	2,5	3 026	2,0	2,0	3,0
parametry dla powyższej bazy		<i>min.</i>		112 992,00	1,0	341	1,0	1,0	1,0
15 transakcji		<i>średnia</i>		224 812,27	1,60	2 378,2	1,63	1,60	1,97
R2 = 0,98		<i>max</i>		345 400,00	2,5	6 690	2,5	2,5	3,0
średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				224 812,27	1,60	2 378	1,63	1,60	1,97
parametry w polach zacięniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń									
R2 = 0,97		waga atrybutu [%]			15%	10%	10%	30%	35%
		s to stymulanta / d to destymulanta			s	s	s	s	s
obiekt wyceniany				1,0	700	1,5	1,0	2,0	

W celu kontroli podobieństwa tak różnorodnych transakcji rzeczoznawca posługuje się tzw. odległością Mahalanobisa – parametrem statystycznym pozwalającym wychwycić transakcje „odbiegające” od innych przy uwzględnieniu stanu wszystkich cech łącznie.

Graficzna interpretacja na wykresie poniżej.

Słupki 1 obrazuje nieruchomość wycenianą.

Czerwone linie ograniczające zakres to wartość średnia współczynnika Mahalanobisa ± 3 odchylenia standardowe (kryterium statystyczne, to cecha rozkładu normalnego).



Jak widać w świetle przyjętego kryterium nie ma podstaw do odrzucenia jakiegś transakcji ze względu na jej odstawanie od innych transakcji.

9.1.3 Obliczenia

tabela nr 4

Podstawowe parametry danych C-j		
N =	15	transakcji
Cmin =	112 992,00	zł
Cśr =	224 812,27	zł
Cmax =	345 400,00	zł
Cmax - Cmin =	232 408,00	zł
środek rozstępu =	229 196,00	zł
K - poł-średniej	0,481	zamiast 0,5

* - ze względu na istotną różnicę pomiędzy Cśr, a środkiem rozstępu cen, należy uwzględnić "przesunięcie" przy obliczaniu środkowych wartości współczynników korygujących.

Przesunięcia uwzględniono przyjmując je dla każdej cechy na podstawie położenie Cśr w przedziale Cmin do Cmax (zgodnie z rozporządzeniem).

Wielkości współczynników $K_{i\text{śr}}$ podano w tab. nr 5 / ostatnia kolumna.

Współczynniki te biorą udział w obliczeniach współczynników korygujących dla stanów średnich.

Określenie wielkości zakresu współczynników korygujących

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 112.992,00 / 224.812,27 = \mathbf{0,503}$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 345.400,00 / 224.812,27 = \mathbf{1,536}$$

Zestawienie gradacji współczynników korygujących

tabela nr 5

L.p.	Atrybuty	Wagi atrybutów [%]	Ilość stopni gradacji	Zakresy współczynników		Gradacja współ. korygujących dla [2 / 3 / 5 / stanów]			Wsp. poł. średniej
				Min	Max	Min	Śr.	Max	Kśr
1	POW. BUD.	15%	-	0,076	0,229	0,076	0,150	0,229	0,481
2	POW. GR.	10%	-	0,050	0,154	0,050	0,100	0,154	0,481
3	L+S	10%	5	0,050	0,154	0,050	0,100	0,154	0,481
4	S T-U	30%	3	0,151	0,461	0,151	0,300	0,461	0,481
5	ATR	35%	5	0,176	0,538	0,176	0,350	0,538	0,481
<i>razem</i>		100%	-	0,503	1,536	0,503	1,000	1,536	

Opis i wycena przedmiotowej nieruchomości.

POW.BUD. - Pow. zabud. – 84 m², pow. netto ok.80 m² ocena – 1,0 w skali 1÷3

POW.GR. - 700 m²

L+S - **1,5** w skali 1÷3

Obręb Lipno – jeden z najbardziej odległych obrębów od siedziby gminy i miasta Zielona Góra.

Nieruchomość położona jest w strefie zabudowy, przy jednej z bocznych ulic, sąsiedztwo zabudowy zagrodowej przedwojennej

S.T-U - **1,0** w skali 1÷3

Budynek mieszkalny i gospodarcze to obiekty z okresu przedwojennego, wszystkie obiekty w niezadowolającym lub złym stanie technicznym, niektóre obiekty powinny być przeznaczone do rozbiórki, grożą katastrofą budowlaną

ATR - **2,0** w skali 1÷3

Nieruchomość ogrodzona, na działce obok budynku mieszkalnego, budynek gospodarczy

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 K_{sr}	Zakresy współczynników (zgodnie z tab. nr 5)			W_i - opis cechy i jej położenie względem średniej		Współczynnik położenia W_i względem średniej	Korekta W_{sr} ze względu na W_i	Przyjęty współczynnik korygujący
	Min	Max	Wycena	Średniej			Min	Średni*	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. BUD.	1,0	2,5	1,0	1,60	-0,60	0,481	0,076	0,150	0,229	s	1	1,000	-0,074	0,076
POW. GR.	341	6 690	700	2 378	-1 678	0,481	0,050	0,100	0,154	s	1	0,824	-0,041	0,059
L+S	1,0	2,5	1,5	1,63	-0,13	0,481	0,050	0,100	0,154	s	1	0,206	-0,010	0,090
S T-U	1,0	2,5	1,0	1,60	-0,60	0,481	0,151	0,300	0,461	s	1	1,000	-0,149	0,151
ATR	1,0	3,0	2,0	1,97	0,03	0,481	0,176	0,350	0,538	s	2	0,029	0,005	0,355
współczynniki średnie zgodne z położeniem C _{sr} w przedziale C _{min} -C _{max}						razem	0,503	1,000	1,536	s-stymulanta d-destymulanta	1 to [Min-Śr] 2 to [Śr-Max]	razem	-	0,731

** 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 nieruchomości zabudowanej:

$$0,731 \times 224.812,27 \text{ zł} = 164.337,77 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

164.300,00 zł

Słownie: sto sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta złotych.

9.2. Wycena działki gruntowej – prawa własności gruntu

- Nieruchomości porównawcze przedstawiono poniższej tabeli nr 7.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH						tabela nr 7	
Lp	Data transakcji	Obręb	Gmina	Powierzchnia działki [m ²]	Cena transakcji [zł]	Cena jedn. [zł/m ²]	Cena jedn. - A [zł/m ²]
1	17.01.2022	Świdnica	Świdnica	500	20 000,00	40,00	52,48
2	24.01.2022	Drzonów	Świdnica	1 033	40 000,00	38,72	50,80
3	16.02.2022	Piaski	Świdnica	3 000	75 000,00	25,00	32,50
4	10.03.2022	Koźła	Świdnica	1 600	68 380,00	42,74	55,56
5	25.03.2022	Drzonów	Świdnica	882	10 000,00	11,34	14,61
6	05.04.2022	Grabowiec	Świdnica	1 090	62 000,00	56,88	73,26
7	29.11.2022	Piaski	Świdnica	1 750	40 000,00	22,86	27,25
8	06.12.2022	Koźła	Świdnica	1 074	63 000,00	58,66	69,92
9	13.02.2023	Wilkanowo	Świdnica	78	3 900,00	50,00	58,40
10	07.03.2023	Świdnica	Świdnica	85	5 000,00	58,82	68,00
11	17.03.2023	Świdnica	Świdnica	280	3 000,00	10,71	12,38
12	20.04.2023	Letnica	Świdnica	1 326	39 000,00	29,41	33,29
13	21.08.2023	Świdnica	Świdnica	415	8 300,00	20,00	21,68
14	11.12.2023	Stone	Świdnica	1 440	50 000,00	34,72	36,39
15	25.01.2024	Letnica	Świdnica	2 100	85 000,00	40,48	41,45
16	x	wartości średnie		1 110	x	36,02	43,20

- Wartość 1 m² prawa własności gruntu przyjęto w wysokości średniej z przyjętej bazy działek porównawczych tj.:

43,20 zł/m²

- Zatem wartość gruntów oznaczonych działką nr 167 wynosi:

$$43,20 \text{ zł / m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 30.240,00 \text{ zł}$$

przyjęto - **30.200,00 zł**

Słownie: trzydzieści tysięcy dwieście złotych.

9.3. Zestawienie wartości rynkowej

✓ Wartość całej nieruchomości:

Wyszczególnienie	Wartość nieruchomości [zł]
wartość nieruchomości	164 300,00
w tym:	
wartość prawa własności gruntów	30 200,00
wartość budynku mieszkalnego i gospodarczego oraz zagospodarowanie działki	134 100,00
w tym:	
wartość budynku mieszkalnego	87 200,00
wartość budynku gospodarczego	40 200,00
wartość zagospodarowania działki	6 700,00

Wydzielenia wartości części składowych dokonano na podstawie ich wartości odtworzeniowej i ich stanu techniczno-użytkowego. Niniejszy operat nie zawiera tych obliczeń, gdyż nie ma to wpływu na wartość nieruchomości (wydzielenie następuje z obliczonej wartości nieruchomości).

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRAWA SŁUŻEBNOŚCI MIESZKANIA

Zgodnie z odpisem z księgi wieczystej KW nr ZG1E/00035813/2, z dnia 25 marca 2024 roku w dziale III (ciężary i ograniczenia) wpisano prawo osobiste na rzecz Wandy Ziemiańskiej - dożywotnia i nieodpłatna służebność osobista polegająca na prawie współkorzystania przez uprawnioną z całego budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego oraz ogrodu i podwórza.

- Wanda Ziemiańska ur. 16 sierpień 1947 r. – na dzień wyceny ma ok. 77 lata

□ Wartość służebności mieszkania, w tym przypadku, stanowi funkcja dwóch elementów:

- czynszu, który można by uzyskać z wynajmu lokalu mieszkalnego (przewidywany dochód roczny z wynajmu D_r)
- czasu, w którym ewentualny nabywca zostanie pozbawiony dochodu z lokalu obciążonego służebnością

zatem:

$$S = D_r \times W_k$$

gdzie: W_k – czasowy współczynnik kapitalizacji

$$W_k = \frac{[1 - (1 + r)^{-n}]}{r}$$

n – ilość lat pozbawienia właściciela nieruchomości dochodu z nieruchomości

r - stopa kapitalizacji (z analizy rynku dla tego typu nieruchomości – 9,0 %)

Według raportu Narodowego Banku Polskiego – Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2023 r.

Tabela 22 Szacunkowa stopa kapitalizacji w wybranych miastach (w %)

Kwartał	Białystok	Bydgoszcz	Gdańsk	Gdynia	Katowice	Kraków	Lublin	Łódź	Olsztyn	Poznań	Rzeszów	Szczecin	Wrocław	Warszawa	6 miast	Pozostałe
2020 kw. I	6.4%	6.0%	6.0%	5.0%	6.7%	5.8%	6.9%	7.3%	5.6%	7.2%	6.4%	6.5%	7.1%	5.9%	6.4%	6.4%
2020 kw. II	5.9%	5.9%	5.7%	6.1%	6.0%	5.8%	6.8%	7.1%	5.4%	6.5%	6.0%	7.4%	6.5%	5.8%	6.3%	6.2%
2020 kw. III	6.7%	5.4%	5.7%	5.6%	6.7%	5.5%	6.3%	7.4%	5.3%	6.6%	5.6%	6.1%	6.6%	5.4%	6.2%	6.0%
2020 kw. IV	6.9%	5.6%	5.4%	5.9%	6.5%	5.4%	5.9%	7.3%	5.2%	7.1%	5.5%	6.7%	6.2%	5.4%	6.2%	6.1%
2021 kw. I	6.2%	4.8%	4.9%	5.4%	6.5%	4.8%	5.7%	7.1%	5.0%	5.7%	6.1%	6.2%	6.2%	5.1%	5.7%	5.8%
2021 kw. II	6.6%	5.1%	5.0%	4.7%	6.0%	4.9%	5.7%	6.9%	5.1%	5.6%	4.9%	5.6%	6.1%	5.3%	5.5%	5.6%
2021 kw. III	6.6%	5.7%	5.4%	5.3%	5.8%	5.2%	5.8%	7.0%	5.0%	5.9%	5.1%	6.0%	6.4%	5.4%	5.9%	5.7%
2021 kw. IV	5.6%	5.6%	4.9%	4.9%	5.7%	5.0%	5.8%	6.8%	5.2%	6.2%	5.2%	5.9%	6.3%	5.2%	5.7%	5.6%
2022 kw. I	5.0%	5.8%	5.1%	4.5%	5.5%	5.1%	5.6%	7.4%	5.4%	5.8%	5.1%	5.2%	6.0%	4.9%	5.7%	5.4%
2022 kw. II	5.4%	6.3%	5.6%	4.8%	5.5%	5.3%	5.7%	7.1%	5.5%	5.8%	5.4%	6.2%	6.7%	5.3%	5.9%	5.7%
2022 kw. III	5.8%	6.0%	5.6%	5.0%	6.1%	5.8%	5.9%	7.0%	5.6%	5.6%	5.6%	6.7%	6.8%	5.7%	6.0%	6.0%
2022 kw. IV	6.3%	6.7%	6.3%	5.6%	5.8%	6.0%	5.8%	7.9%	5.6%	6.3%	5.8%	6.6%	8.1%	6.1%	6.7%	6.1%
2023 kw. I	6.2%	6.5%	6.0%	5.3%	6.7%	5.8%	5.8%	7.8%	5.5%	6.6%	6.8%	5.7%	7.6%	6.4%	6.5%	6.2%

Źródło: NBP

Stopy kapitalizacji dla sektora mieszkaniowego w I kw. 2023 r. kształtują się w przedziale 5,80 – 7,80 % ,
 średnia dla 6 miast (6 największych miast) – 6,50 %
 natomiast średnia dla pozostałych miast wynosi – 6,20 %

Ze względu na brak informacji odnośnie stóp kapitalizacji dla nieruchomości podobnych, dla potrzeb niniejszej wyceny oparto się o obliczenia na podstawie relacji z rynku kapitałowego – tj. obliczono teoretyczną stopę zwrotu „r” uwzględniającą ryzyko inwestycyjne oraz oczekiwania potencjalnych inwestorów.

$$r = r_1 + r_2$$

gdzie:

r_1 – stopa bazowa, wyznaczana jest na podstawie analizy wolnych od ryzyka inwestycji na rynku kapitałowym (rentowność inwestycji o najmniejszym stopniu ryzyka). Na stronach NBP podawane są różne wielkości dla różnych stóp w zakresie 5,80 do 7,80%; przyjęto 7,0%.

r_r – premia za ryzyko inwestycji, określa poziom premii za „przejście” z rynku kapitałowego na rynek tych nieruchomości - według analityków zachodnich w warunkach polskich jest to wielkość od 4 do 7%

$$r = 7,00 + 2,00 = \mathbf{9,00 \%}$$

Według danych z Rocznika Statystycznego GUS szacujemy prawdopodobną długość życia osób w określonym wieku - 10,07 lat przyjęto 10 lata

♦ wartość W_k wynosi

$$W_k = [1 - (1 + 0,09)^{-10}] / 0,09 = 6,418$$

♦ wartość D_r - ustalenie czynszu dla lokalu mieszkalnego i określenie rocznego dochodu z wynajmu nieruchomości:

- powierzchnia użytkowa budynku ~80,0 m²

- przykładowe oferty wynajmu lokali / domów

Lp.	Gmina / miasto	miejsowość / ulica	Powierzchnia lokalu [m ²]	Ilość pokoi	kondygnacja	Rodzaj budynku	czynsz [zł]	czynsz jednostkowy [zł/m ²]
1	Czerwieńsk	Kolejowa	36,92	1		dom wielorodzinny	314,00	8,50
2	Nietków	Kolejowa	57,81	2	parter		520,00	8,99
3	Czerwieńsk		100,00	3	1/2 piętro		1 000,00	10,00
4	Czerwieńsk	Zielonogórska	52,50	2	parter	blok - 3 kondyg.	1 000,00	19,05
5	Czerwieńsk		42,00	2	parter	blok - 3 kondyg.	800,00	19,05
6	Czerwieńsk	Zielonogórska	36,00	2		bud.V-kondygnacyjny	1 000,00	27,78
7	Nietków		35,00	2	parter	dom wolnostojący	1 000,00	28,57
8	Świdnica	Stone	89,00	3	1 piętro	dom wolnostojący	2 000,00	22,47
9	Otyń	Rynek	40,00	2	1 piętro	kamienica	1 190,00	29,75
10	Otyń	Modrzyca	56,20	3	3 piętro	bud.V-kondygnacyjny	1 000,00	17,79
11	Nietków		120,00	3		dom wolnostojący	2 500,00	20,83
12	Zabór	Przytok	65,00	2	parter	bliźniak	1 399,00	21,52
13	Nowogród Bob.	Winiary	54,00	2	3 piętro	blok - 3 kondyg.	1 400,00	25,93
14	Otyń	Kościuszki	80,00	3	1 piętro	kamienica	1 000,00	12,50

- ze względu na standard lokalu czynsz z tytułu wynajmu nieruchomości przyjęto w wysokości minimalnej z przedstawionych ofert tj. 8,50 zł/m² na miesiąc.

$$D_r = 80,0 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ zł/m}^2 \times 12 \text{ m-cy} = 8.169,00 \text{ zł}$$

Ustalony czynsz dotyczy korzystania z całej nieruchomości.

Na przedmiotowym lokalu/domu ustanowione jest prawo służebności mieszkania polegająca na współkorzystaniu z całego mieszkania przez osobę uprawnioną, zatem występują dwa podmioty mogące korzystać z lokalu, uzyskany dochód wyniesie:

$$D_r = 0,5 \times 8.169,00 \text{ zł} = 4.080,00 \text{ zł}$$

Zatem wartość prawa służebności mieszkania wynosi:

$$S = 4.080,00 \text{ zł} \times 6,418 = 26.185,44 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu

26.200,00 zł

Słownie: dwadzieścia sześć tysięcy dwieście złotych.

11. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość nieruchomości w kwocie 164.300,00 zł mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ - przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta jest niższa ok. 26 % od ceny średniej nieruchomości porównawczych ($C_{\text{średnia}} = 224.812,27 \text{ zł}$).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczno – użytkowy budynku, powierzchnię budynku i powierzchnię przynależnego gruntu, rodzaj zabudowy oraz szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową.
- Wybrane do końcowych obliczeń próbki 15 transakcji, charakteryzują się bardzo podobnymi wskaźnikami jak pierwotne baza transakcji służąca do analizy rynku lokalnego. Wszystkie transakcje zostały przyjęte do obliczeń, spełniają wymogi przyjętego kryterium – „reguła 3 δ ” w stosunku do parametru „odległość Mahalanobisa” (parametr statystyczny, uwzględniający podobieństwo nieruchomości na podstawie wszystkich analizowanych cech).
- Wyszczególnienia wartości poszczególnych składników nieruchomości dokonano na podstawie ich wartości techniczno-użytkowej. Takie działanie nie miało wpływu na obliczenia całkowitej wartości nieruchomości, służyło tylko wydzieleniu z obliczonej wartości jej części składowych.

- 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.

Zestawienia końcowe:

Wartość nieruchomości zabudowanej położonej na działce nr 167
w Lipnie 13 gmina Świdnica

- ✓ wartość nieruchomości bez uwzględnienia praw obciążających tą nieruchomość wynosi :

164.300,00 zł

- ✓ wartość ograniczonego prawa rzeczowego - prawa służebności mieszkania wynosi:

26.200,00 zł

- ✓ wartość nieruchomości obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi wynosi:

164.300,00 zł – 26.200,00 zł =

138.100,00 zł

Słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy sto złotych.

12. KLAUZULE

- ✓ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- ✓ Operat szacunkowy został sporządzony na zlecenie Komornika Sądowego, który jest jego dysponentem. Nie można go wykorzystać do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
- ✓ Założono, że nie zatajono przed rzeczoznawcą informacji i danych formalno - prawnych mających istotny wpływ na wartość nieruchomości.
- ✓ W kwestach spornych dokładne obliczenia i przeprowadzone analizy mogą zostać ujawnione w celu potwierdzenia prawidłowości obliczeń.
- ✓ Opis obiektów budowlanych nie stanowi ich ekspertyz technicznych .
- ✓ Wyliczone wartości poszczególnych części składowych nieruchomości nie zawierają podatku VAT.
- ✓ Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.

Zielona Góra, kwiecień 2024 rok

13. ZAŁĄCZNIKI

- | | |
|--|-----------|
| 1/ Dokumentacja fotograficzna - | zał. nr 1 |
| 2/ Odpis z księgi wieczystej - | zał. nr 2 |
| 3/ Wrys z mapy zasadniczej - | zał. nr 3 |
| 4/ Wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków - | zał. nr 4 |