

Małgorzata Sikora
BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI
65 – 140 Zielona Góra ul. Chełmońskiego 89
tel. kom. 601 479 490 / bsn-mrs@bsn-mrs.home.pl

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej 4 niezabudowanych
nieruchomości gruntowych oznaczonych działkami nr **395, 396, 407 i 408**
położonych w miejscowości **Lipno**, gmina **Świdnica**.

Sygn. akt **Km 503/21**

Rzecznawca majątkowy :

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 FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	str. 2
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 3
6. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW.....	str. 10
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 11
8. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI	str. 16
9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	str. 19
10. UZASADNIENIE WYKONANEJ WYCENY	str. 27
11. KLAUZULE	str. 28
12. ZAŁĄCZNIKI.....	str. 28

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

- Przedmiotem wyceny są cztery niezabudowane nieruchomości gruntowe, położone w obrębie Lipno, gmina Świdnica, powiat zielonogórski.
 - ✓ nieruchomość I - oznaczona działką nr 395 o powierzchni - 0,9700 ha.
 - ✓ nieruchomość II - oznaczona działką nr 396 o powierzchni - 0,9200 ha.
 - ✓ nieruchomość III - oznaczona działką nr 407 o powierzchni - 0,9200 ha.
 - ✓ nieruchomość IV - oznaczona działką nr 408 o powierzchni - 0,9400 ha.

- Właścicielem przedmiotowych gruntów jest Lech Barański.

- W/w działki objęte są księgami wieczystymi prowadzonymi przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze:
 - ✓ KW nr ZG1E/00077462/2 obejmuje działkę nr 395
 - ✓ KW nr ZG1E/00077463/9 obejmuje działkę nr 396
 - ✓ KW nr ZG1E/00077467/7 obejmuje działkę nr 407
 - ✓ KW nr ZG1E/00077468/4 obejmuje działkę nr 408.

1.2 Zakres wyceny

- Wykonany operat obejmuje wyliczenie wartości rynkowej prawa własności czterech nieruchomości gruntowych położonych w obrębie Lipno, gmina Świdnica.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem wyceny jest określenie wartości prawa własności gruntów działek nr 395, 396, 407 i 408, położonych w Lipnie gmina Świdnica.

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

3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- Data sporządzenia operatu szacunkowego **10 marzec 2024 roku.**
- Wyliczona wartość gruntów obejmuje stan faktyczny na dzień **8 marzec 2024 r.**
- Przyjęty poziom cen odpowiada cenom aktualnym w dniu **8 marca 2024 r.**
- Wizję terenową dokonano w dniu **1 marca 2024 r.**

4. PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE OPRACOWANIA

□ Podstawa formalna:

- ▶ Zlecenie Komornika Sądowego Tomasza Karpińskiego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze z dnia 15 stycznia 2024 roku, w sprawie wyceny nieruchomości, położonych w obrębie Lipno gmina Świdnica, objętych księgami wieczystymi ZG1E/00077462/2, ZG1E/00077467/7, ZG1E/00077463/9 i ZG1E/00077468/4 (sygn. akt Km 503/21).

□ 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 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1933),
- ▶ 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 Rzeczoznawców Majątkowych, Nota interpretacyjna NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.
- ▶ Elementy modelowania matematycznego w wycenie nieruchomości – Podejście porównawcze – Zdzisław Adamczewski, wyd. Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2011 r.
- ▶ Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości – Olsztyn 2010÷2014,

□ **Źródła danych merytorycznych:**

- ▶ wyrys z mapy zasadniczej,
- ▶ uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- ▶ zaświadczenie o przeznaczeniu gruntów z dnia 9 lutego 2024 r.
- ▶ aktualne wydruki z ksiąg wieczystych,
- ▶ wizja lokalna przeprowadzona w marcu 2024 r.
- ▶ strony internetowe: GUS, Polska w liczbach, Google Maps, Geoportal, inne.

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny nieruchomości

▪ **Oznaczenie nieruchomości:**

- lokalizacja - Lipno, gmina Świdnica,
powiat zielonogórski, województwo lubuskie,

- ✓ nieruchomość I - oznaczona działką nr 395 o powierzchni - 0,9700 ha.
- ✓ nieruchomość II - oznaczona działką nr 396 o powierzchni - 0,9200 ha.
- ✓ nieruchomość III - oznaczona działką nr 407 o powierzchni - 0,9200 ha.
- ✓ nieruchomość IV - oznaczona działką nr 408 o powierzchni - 0,9400 ha.

▪ **Właściciele gruntów:**

- Właścicielem przedmiotowych gruntów jest Lech Barański.

▪ **Księgi wieczyste:**

- Przedmiotowe działki objęte są księgami wieczystymi prowadzonymi przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

- ✓ KW nr ZG1E/00077462/2 obejmuje działkę nr 395
- ✓ KW nr ZG1E/00077463/9 obejmuje działkę nr 396
- ✓ KW nr ZG1E/00077467/7 obejmuje działkę nr 407
- ✓ KW nr ZG1E/00077468/4 obejmuje działkę nr 408.

W odpisie z księgi wieczystej:

1) ZG1E/00077462/2 z dnia 24.01.2024 widnieją następujące wpisy:

- w dziale I - spis praw związany z własnością - uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi - nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr 399 - stanowiącą drogę do działek nr 395,396,397,407 i 408.
- w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) zawarto wpisy dotyczące: ostrzeżenie o egzekucji z nieruchomości
- w dziale IV (hipoteki) zawiera wpis: wpis kilku hipotek

2) ZG1E/00077463/9 z dnia 24.01.2024 widnieją następujące wpisy:

- w dziale I - spis praw związany z własnością - uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi - nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr 399 - stanowiącą drogę do działek nr 395,396,397,407 i 408.
- w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) zawarto wpisy dotyczące: ostrzeżenie o egzekucji z nieruchomości
- w dziale IV (hipoteki) zawiera wpis: wpis kilku hipotek

3) ZG1E/00077467/7 z dnia 24.01.2024 widnieją następujące wpisy:

- w dziale I - spis praw związany z własnością - uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi - nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr 399 - stanowiącą drogę do działek nr 395,396,397,407 i 408.
- w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) zawarto wpisy dotyczące: ostrzeżenie o egzekucji z nieruchomości
- w dziale IV (hipoteki) zawiera wpis: wpis kilku hipotek

- 4) ZG1E/00077468/4 z dnia 24.01.2024 widnieją następujące wpisy:
- w dziale I - spis praw związany z własnością - uprawnienia wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi - nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr 399 - stanowiącą drogę do działek nr 395,396,397,407 i 408.
 - w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) zawarto wpisy dotyczące: ostrzeżenie o egzekucji z nieruchomości
 - w dziale IV (hipoteki) zawiera wpis: wpis kilku hipotek

☒ *księgi wieczyste w załączniku*

▪ Ewidencja gruntów:

- Według ewidencji gruntów działki sklasyfikowane są następująco:
 - ✓ działka nr 395: grunty orne w klasie RV - 0,5700 ha
grunty orne w klasie RVI - 0,4000 ha
 - ✓ działka nr 396: grunty orne w klasie RV - 0,8500 ha
grunty orne w klasie RVI - 0,0700 ha
 - ✓ działka nr 407: grunty orne w klasie RVI - 0,9200 ha
 - ✓ działka nr 408: grunty orne w klasie RVI - 0,9400 ha

☒ *Wypis z rejestru gruntów i mapa w załączniku*

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

Charakterystyka Gminy Świdnica

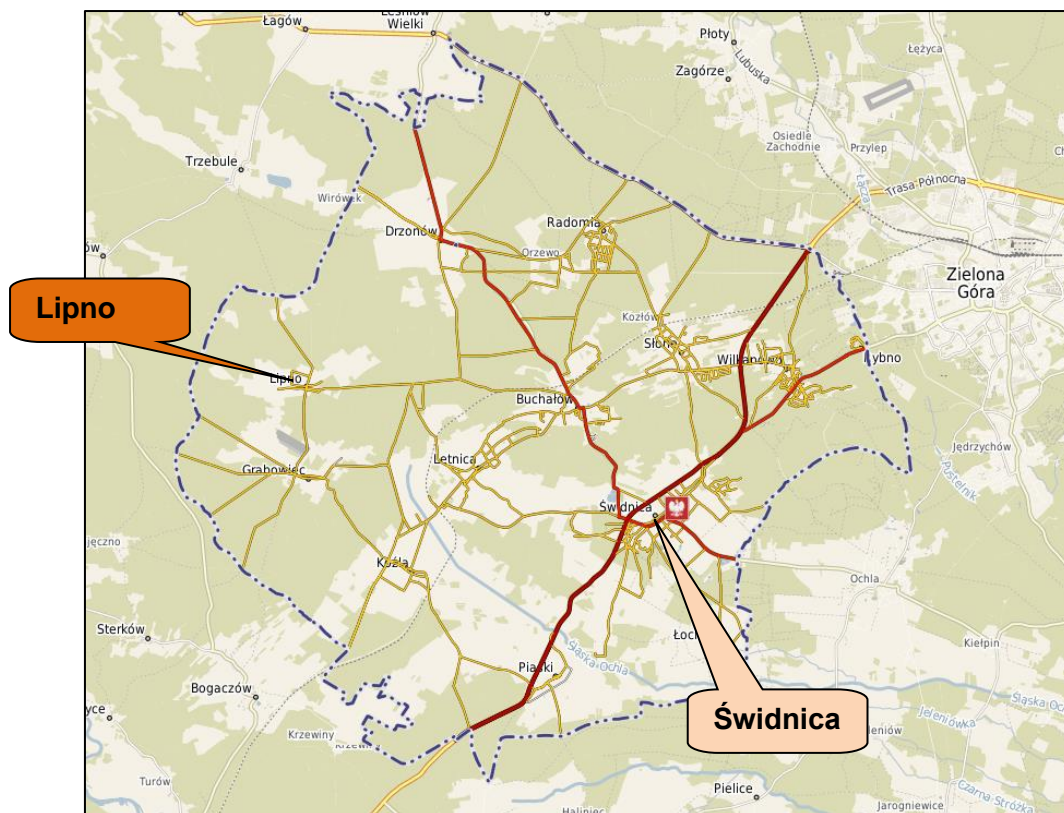
Gmina Świdnica położona jest w zachodniej części powiatu zielonogórskiego. Na 160,8 km² mieszka ponad 5.000 osób. Niemal cały jej obszar pokrywają malownicze wzniesienia Wału Zielonogórskiego. Na ich łagodnych stokach rozrzucone są wioski Ziemi Świdnickiej.

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 Ochla, jest objęty ochroną krajobrazową. Kilkaset hektarów wydartych przyrodzie łąk, leżących między rzeczkami Śląska i Czarna Ochla, 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

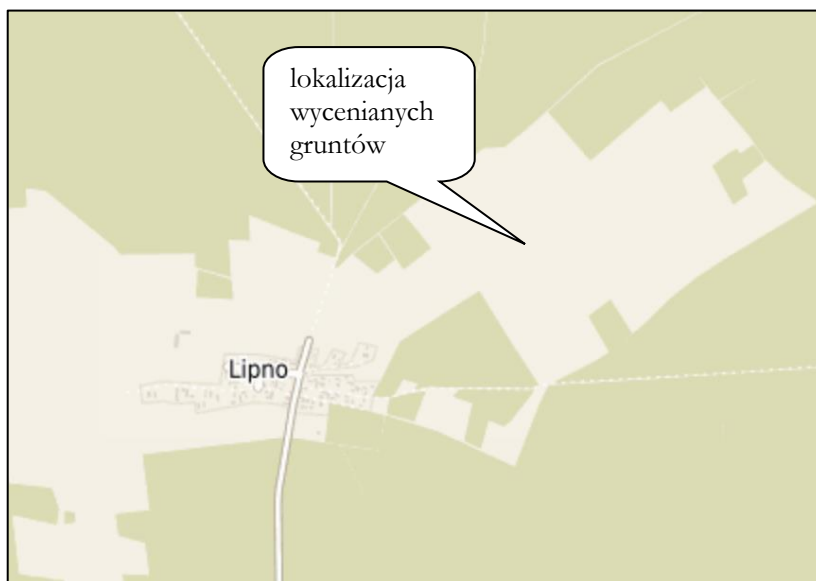
- Materiały źródłowe dotyczące dziejów tej niewielkiej, położonej na uboczu wioski, są bardzo skąpe. Tak, jakby zagubione wśród sosnowych lasów **Lipno** – niegdyś na odległym krańcu powiatu krośnieńskiego, dzisiaj w granicy gmina Świdnica – egzystowało również na peryferiach historii. Lipno jest wsią 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, obrosnięte 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.

5.3 Stan techniczno - użytkowy

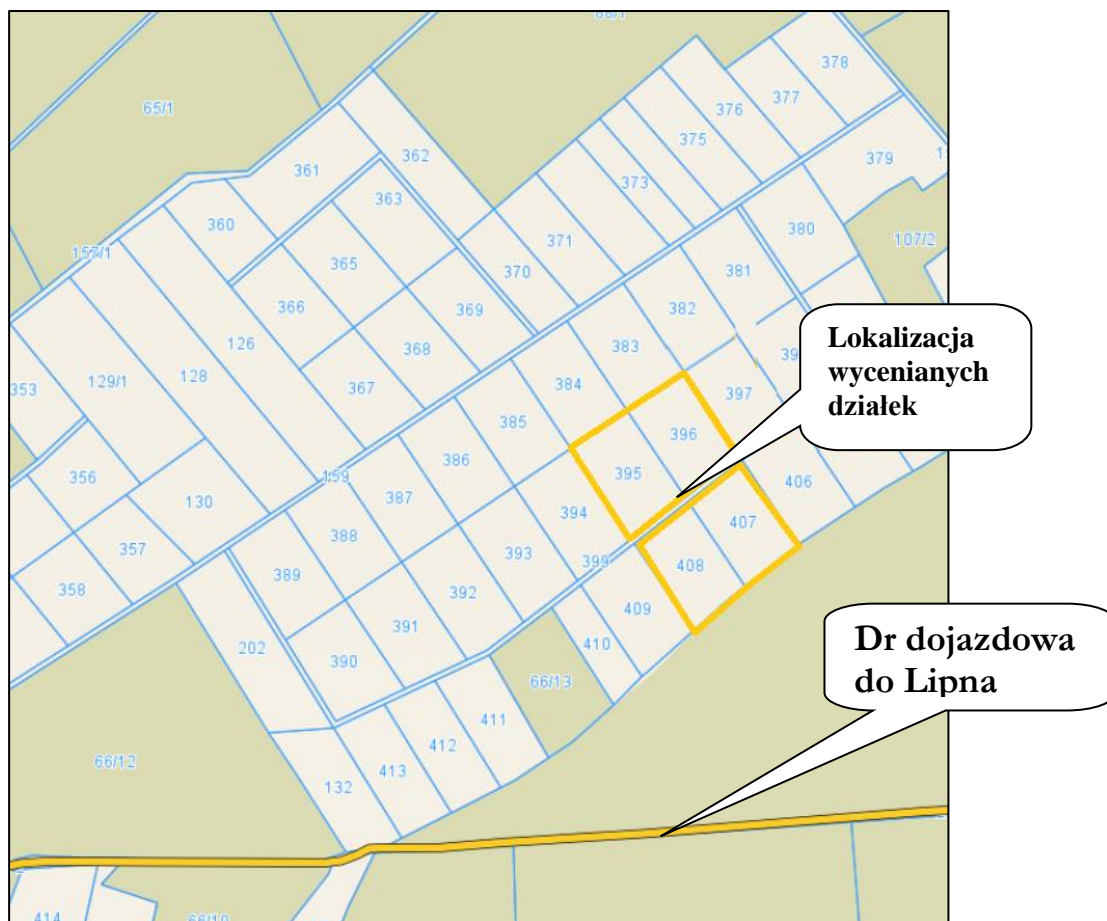


mapa topograficzna obrębu Lipno

- Grunty oznaczone działkami nr 395, 396, 407 i 408 położone są poza strefą zabudowy wiejskiej, w sąsiedztwie gruntów rolnych i leśnych.



zdjęcie satelitarne z zaznaczoną lokalizacją wycenianych gruntów



- Wszystkie działki gruntowe posiadają regularne kształty - czworokąty. Teren prawie płaski pod względem wysokościowym.
- Na dzień wyceny przedmiotowe grunty były pozostawione w odługu.
- Grunty położone są w I okręgu podatkowym.
Średni współczynnik bonitacyjny dla przedmiotowych gruntów wynosi:
 - ✓ dla działki 395 - 0,29
 - ✓ dla działki 396 - 0,34
 - ✓ dla działki 407 - 0,20
 - ✓ dla działki 408 - 0,20

Działki to w 100 % grunty orne w klasie R V - VI.

5.4 Stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

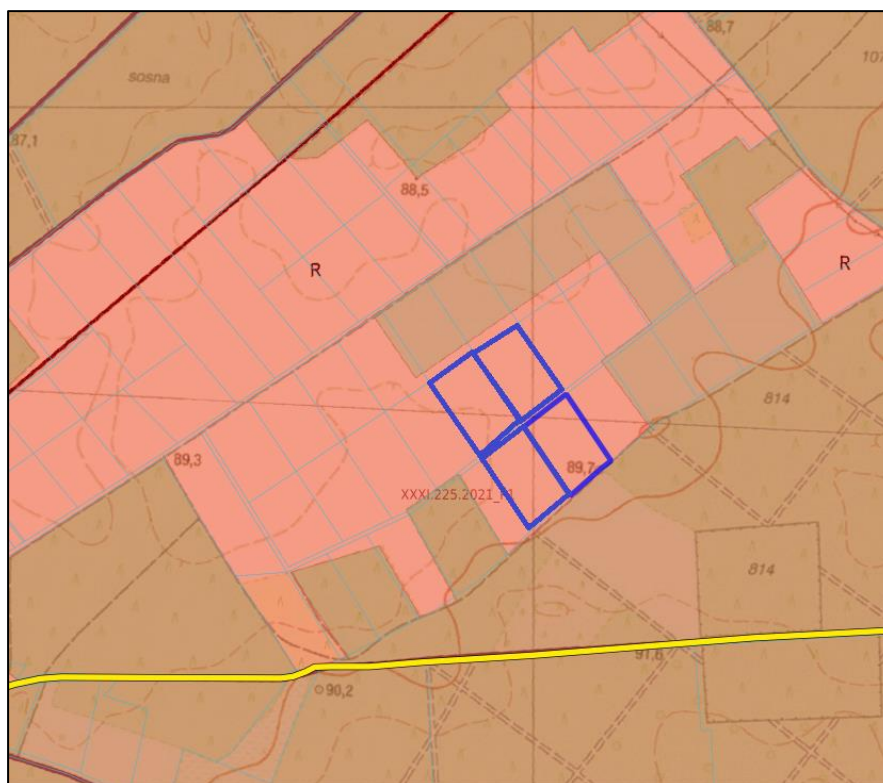
- Grunty położone są w terenie nieuzbrojonym.
- Dojazd do działki poprzez drogę wewnętrzną - działkę nr 399. Ustanowiona została nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr 399 - stanowiącą drogę do działek nr 395, 396, 397, 407 i 408.
- Dojazd do wsi Lipno odbywa się drogą utwardzoną.

Dokumentacja fotograficzna



6. PRZEZNACZENIE GRUNTÓW

- ✓ Brak aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lipno.
- ✓ Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świdnica zatwierdzonym uchwałą nr XXXI/225/2021 Rady Gminy Świdnica z dnia 30 czerwca 2021 r. przedmiotowe grunty to teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



fragment graficzny studium

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1 Rodzaj rynku

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych stanowiący grunty rolne.

7.2 Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres ok. 3 lat tj.
(od stycznia 2021 roku do stycznia 2024 roku).

7.3 Obszar rynku

Analizą objęto powiat zielonogórski.

7.4 Cechy charakterystyczne rynku

Rynek gruntów rolnych

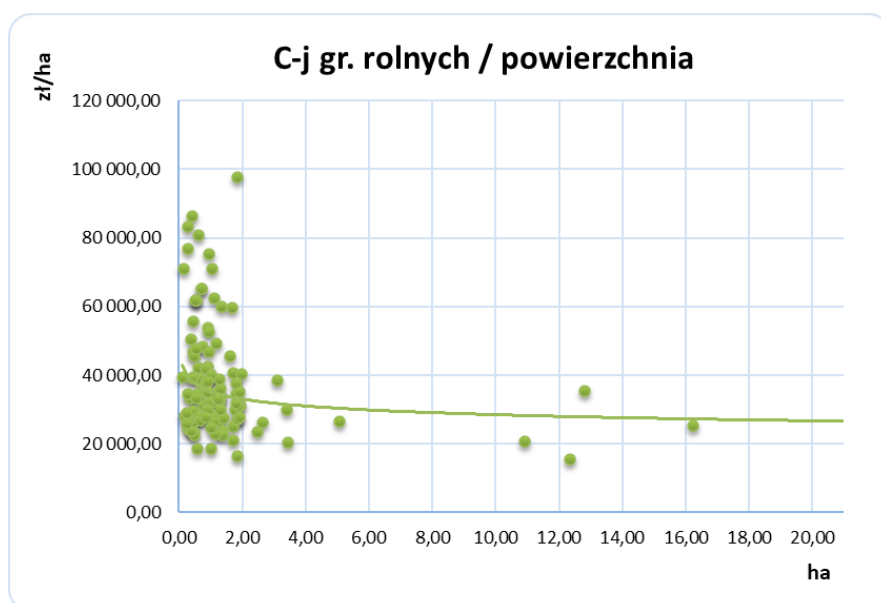
Przy wycenie typowych gruntów rolnych decydujący wpływ na ich wartość mają: przydatność rolnicza, walory organizacyjne nieruchomości i położenie ekonomiczne. Przydatność rolnicza uwzględniająca: jakość gleb (wskaźnik bonitacji), mozaikowość gleb, agroklimat, stosunki wodne, rzeźbę terenu i naturalne przeszkody w uprawie, kulturę gleby i stan techniczny urządzeń melioracyjnych. Walory organizacyjne nieruchomości uwzględniające: kształt rozłogu nieruchomości, kształt pól i utrudnienia z tytułu występujących elementów infrastruktury, wewnętrzną sieć dróg i udział trwałych użytków zielonych. Położenie ekonomiczne uwzględniające: dostęp do dróg publicznych, położenie w okręgu podatkowym, odległość od rynków zbytu.

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy gruntów rolnych w powiecie żarskim.

- ⊗ przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji (120 transakcji),
- ⊗ okres analizy 01.2021 – 01.2024 r.
- ⊗ większość gruntów nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, a w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone na cele rolne,
- ⊗ grunty położone są na terenie miejscowości powiatu zielonogórskiego, gmin: Sulechów, Czerwieńsk, Zielona Góra, Nowogród Bobrzański, Zabór, Babimost, Kargowa, Bojadła, Świdnica.
- ⊗ tylko w nielicznych przypadkach grunty rolnicze nie były użytkowane, pozostawały w odłogu od kilku lat, większości są to grunty uprawiane rolniczo,
- ⊗ wskaźniki bonitacyjne analizowanych gruntów kształtują się na dobrym poziomie, są to najczęściej grunty w klasie IV, V i VI, sporadycznie występuje klasa III,

- ⊗ od lat utrzymuje się tendencja, że z reguły najtańsze są nieruchomości największe obszarowo, a najdroższe najmniejsze, zwłaszcza działki o wielkości w grupie do 1,00ha,
- ⊗ jednostkowe ceny transakcyjne gruntów w analizowanym okresie wahały się od ok. 15.500,00 zł do ok. 98.000,00 zł za 1ha powierzchni, dominowały jednak ceny od 25.000,00 do 44.000,00 zł,
- ⊗ maksymalna powierzchnia gruntów wynosi ~ 30,95 ha, minimalna ~0,10 ha,
- ⊗ najczęściej transakcji gruntów na analizowanym rynku to grunty o powierzchni do 2,0 ha, przeszło 90 % transakcji, grunty o powierzchni powyżej 2,0 ha to 10 % transakcji,
- ⊗ jakość gruntów nie wpływała w zdecydowany sposób na ceny jednostkowe gruntów,
- ⊗ ceny maksymalne dotyczyły gruntów o mniejszych powierzchniach, ale zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy i możliwości ich uzbrojenia w podstawowe urządzenia komunalno-energetyczne,
- ⊗ wszystkie analizowane grunty nie były położone w terenie uzbrojonym,
- ⊗ wszystkie transakcje to transakcje wolnorynkowe,
- ⊗ w celu dokładniejszej analizy bazy przyjętej do obliczeń gruntów, poniżej pokazano histogram dla rozkładu cen jednostkowych [zł/ha] i powierzchni gruntów [ha].

zależność ceny jednostkowej od powierzchni gruntów

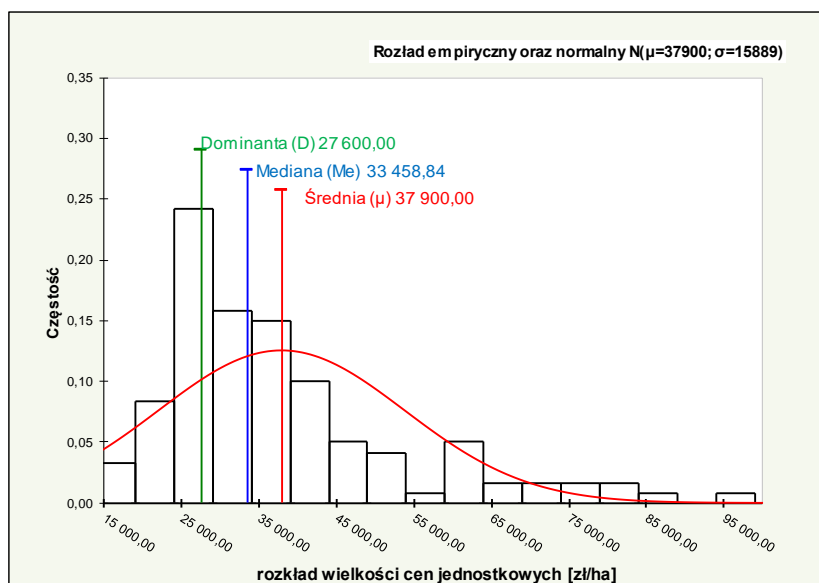


rozkład cen jednostkowych [zł/ha]

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

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	37 900,00
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	2 842,83
4.	Przedział średniej	35 057,17 40 742,83
5.	Typowy przedział zmienności	22 011,12 53 788,88
6.	Mediana (Me)	33 458,84
7.	Dominanta (D)	27 600,00
8.	Wartość minimalna	15 538,46
9.	Wartość maksymalna	97 826,09
10.	Rozstęp	82 287,63
11.	Ilość danych	120

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	15 888,88
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	41,9%
3.	Skośność	1,52
4.	Kurtozja	2,17
5.	Wariancja	252 456 535,63



Początek przedziałów	9 000,00
Szerokość przedziału	5 000,00

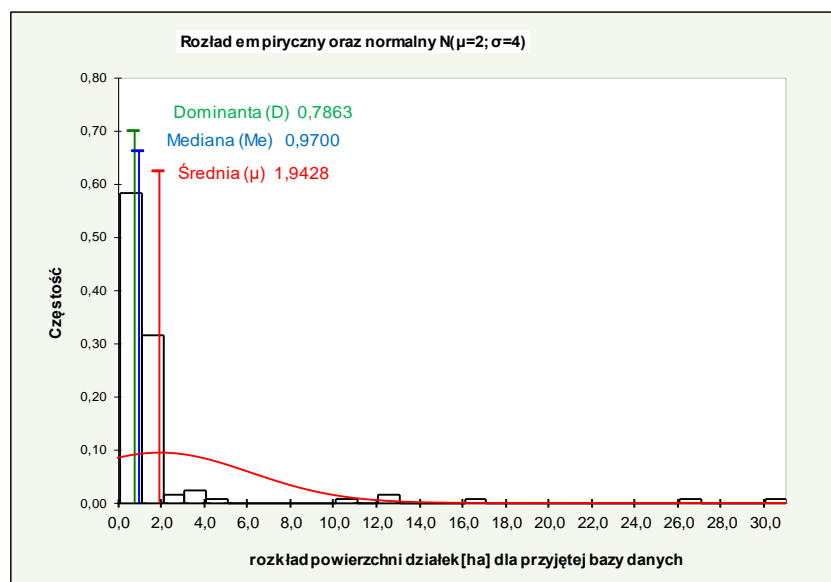
- średnia cena - 37.900,00 zł/ha
- mediana - 33.458,84 zł/ha
- dominanta - 27.600,00 zł/ha

rozkład powierzchni gruntów [ha]

rozkład powierzchni działek [ha] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	1,9428
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	0,75
4.	Przedział średniej	1,19 2,70
5.	Typowy przedział zmienności	0,00 6,15
6.	Mediana (Me)	0,9700
7.	Dominanta (D)	0,7863
8.	Wartość minimalna	0,1184
9.	Wartość maksymalna	30,9500
10.	Rozstęp	30,8316
11.	Ilość danych	120

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	4,2081
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	216,6%
3.	Skośność	5,19
4.	Kurtozja	29,32
5.	Wariancja	17,71

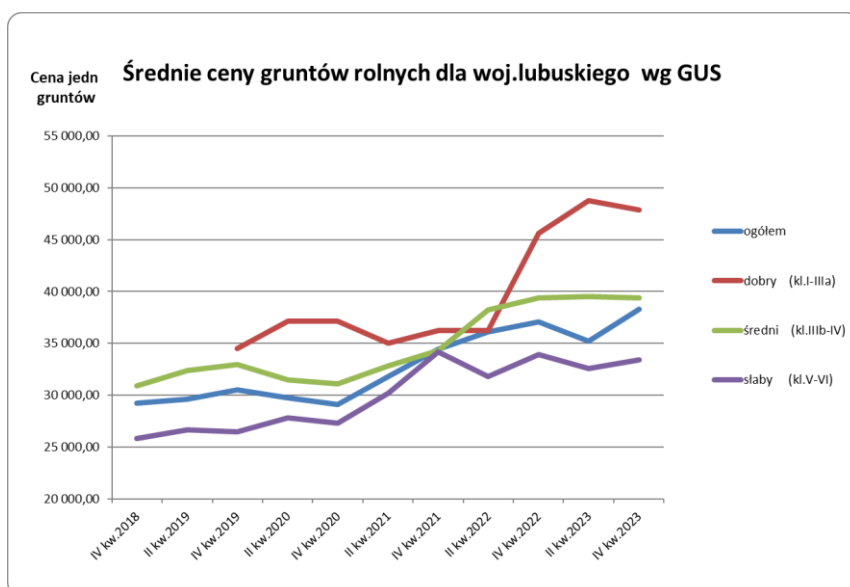


Początek przedziałów	0,1000
Szerokość przedziału	1,0000

- średnia powierzchnia - 1,9428 ha
- mediana - 0,9700 ha
- dominanta - 0,7863 ha

Analiza trendu cen

- ☒ ceny gruntów rolnych w Polsce konsekwentnie rosną. Średnie ceny gruntów wg GUS dla województwa lubuskiego przedstawia poniższy wykres



okres	Grunt orny			
	ogółem	dobry (kl.I-IIIa)	średni (kl.IIIb-IV)	słaby (kl.V-VI)
IV kw.2018	29 258,00	36 400,00	30 894,00	25 808,00
II kw.2019	29 615,00		32 400,00	26 684,00
IV kw.2019	30 515,00	34 500,00	32 961,00	26 482,00
II kw.2020	29 738,00	37 143,00	31 455,00	27 850,00
IV kw.2020	29 125,00	37 143,00	31 105,00	27 333,00
II kw.2021	31 826,00	35 000,00	32 857,00	30 167,00
IV kw.2021	34 429,00	36 250,00	34 333,00	34 150,00
II kw.2022	36 111,00	36 250,00	38 250,00	31 833,00
IV kw.2022	37 056,00	45 600,00	39 387,00	33 913,00
II kw.2023	35 231,00	48 750,00	39 500,00	32 563,00
IV kw.2023	38 310,00	47 857,00	39 415,00	33 435,00

Ceny nieruchomości rolnych są coraz wyższe i w najbliższych latach będą rosły. Szczególnym powodzeniem cieszą się małe działki oraz gospodarstwa wielkopowierzchniowe.

Ceny nieruchomości rolnych od kilku lat systematycznie wzrastają i są dość zróżnicowane, tak w skali kraju, jak i w skali województwa. Zależą głównie od lokalizacji, jakości gleb i powierzchni gruntów.

Przy tym grunty rolne położone w dobrych lokalizacjach, czyli takich, które pozwalają w przyszłości na inne niż rolnicze wykorzystanie, osiągają ceny znacznie wyższe niż te nieruchomości rolne, dla których zakłada się wyłącznie użytkowanie rolnicze.

Ceny są zróżnicowane także ze względu na powierzchnię. Dane statystyczne potwierdzają ciągły wzrost cen. Jednakże, jak pokazuje praktyka, wzrosła liczba nierozstrzyganych przetargów: maleje zainteresowanie gruntami o gorszej jakości i gorszej lokalizacji. Wzrastają natomiast ceny dużych obszarowo gospodarstw, których w ofertach sprzedaży jest coraz mniej.

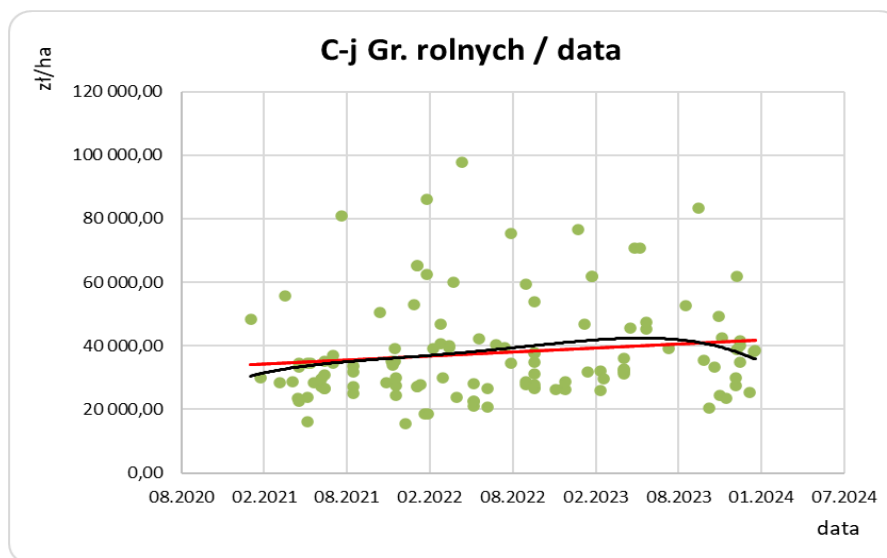
Warto także wiedzieć, że w rejonach, gdzie gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zaczyna brakować, ceny gruntów nie wykazują tendencji spadkowej.

W przyszłości możliwy jest dalszy wzrost cen gruntów rolnych.

Przedstawienie trendu cen analizowanych transakcji

Zbadano istnienie zależności analizowanej bazy danych pomiędzy datami transakcji, a wartościami jednostkowymi gruntów przeznaczonych na cele rolne w gminach powiatu zielonogórskiego w okresie 01.2021 – 01.2024.

Graficznie przedstawiono to na poniższym wykresie.

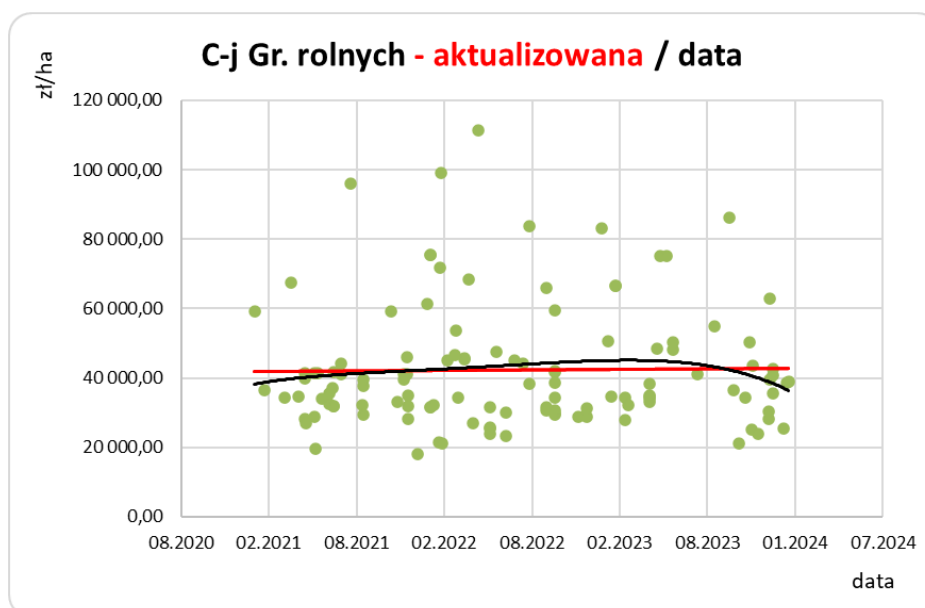


Na wykresie zaznaczono linie trendu:

- Linia czerwona** - trend liniowy
- Linia czarna** - trend wielomianowy
- Zielony punkt** - zaistniała transakcja

Linia trendu liniowego wskazuje na wzrost cen w analizowanym okresie czasu. Najwierniejsze dopasowanie się do cen oddaje jednak wielomianowa linia trendu (kolor czarny), ona również wykazuje na wzrost cen.

Porównawcze grunty rolne zostały zaktualizowane na dzień wyceny trendem w wysokości 0,6 % na miesiąc, transakcje maksymalne zostały zaktualizowane trendem 0,30 % na / m-c, a transakcje odstające nie aktualizowano.



8. SPOSÓB WYCENY NIERUCHOMOŚCI

8.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

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

Za podstawę wyceny przyjęto **wartość rynkową nieruchomości** jako grunty o funkcji rolnej.

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Do określenia wartości rynkowej działki gruntowej zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Ze względu na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości 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 przedmiotowej nieruchomości gruntowej, 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 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:

$$\langle \mathbf{U}_{\text{max}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} : \mathbf{U}_{\text{min}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} \rangle$$

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

$$\langle \mathbf{u}_i \text{ max} = W_i \times \mathbf{U}_{\text{max}} : \mathbf{u}_i \text{ min} = W_i \times \mathbf{U}_{\text{min}} \rangle$$

3. Wielkości średnie współczynników korygujących:

$$\mathbf{u}_i \text{ max} > \mathbf{u}_i \text{ śr} > \mathbf{u}_i \text{ min}$$

$\mathbf{u}_i \text{ śr}$ – 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:

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

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

5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :

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

6. Określenie wielkości współczynników korygujących :

$$U_i = U_{i\text{śr}} + K_i$$

oznaczenia:

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

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

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

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

O_{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.
- ☒ Przy wycenie gruntów rolnych, jednostką porównawczą jest 1 ha.

9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1 Atrybuty i ich gradacja

Dokładnej analizie poddano kilkadziesiąt (30) transakcji prawa własności nieruchomości rolnych z obszaru gminy Świdnica i Czerwieńsk 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.

- Cecha powierzchnia gruntów to dystymulanta, współczynnik korelacji jest na poziomie, wynosi - 0,24
- Wszystkie pozostałe cechy „przymiotnikowe” opisujące nieruchomość to stymulanty. Charakteryzują się wyraźną korelacją cecha-cena jednostkowa na wysokim poziomie $0,24 \div 0,85$.

Przyjęto następujące atrybuty i ich oznaczenia:

- ✓ powierzchnia gruntów - **POW. GR.**
- ✓ lokalizacja i sąsiedztwo - **L+S**
- ✓ jakość bonitacyjna gr. - **BONIT.**
- ✓ dostępność komunikacyjna - **KOM**
- ✓ kształt i topografia terenu i atrakcyjność rynkowa - **K + T / ATR**

► Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
1	Powierzchnia gruntów		10 %
		Przyjęto rzeczywistą powierzchnię gruntów [ha]	
2	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości	Atrybut uwzględniający położenie (miejscowość – odległość od punktów zbytu) oraz lokalizację szczegółową w danym obrębie. Uwzględnia również stan sąsiedztwa (kompleks gruntów rolnych, terenów leśnych, uciążliwe sąsiedztwo np. rzeka itp.)	15 %
		1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętne 3 – powyżej przeciętnej	1 ÷ 3

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
3	Jakość bonitacyjna gruntów Uwzględnia średni współczynniki bonitacyjny gruntów całego kompleksu, w tym również strukturę gruntów, rodzaj użytków itp.		45 %
	1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętna 3 – powyżej przeciętnej		1 ÷ 3
4	Dostępność komunikacyjna		20 %
	1 – przeciętna (drogi gruntowe) 2 – dobra (drogi utwardzone lub drogi gruntowe, lecz w bliskiej odległość dróg utwardzonych do 500m)		1 ÷ 2
5	Kształt i topografia terenu oraz atrakcyjność rynkowa Uwzględnia wszystkie inne nie ujęte dotychczas innymi atrybutami cechy nieruchomości np. poziom kształtowania się cen nieruchomości w rejonie, kształt i topografię terenu (rozłóg), służebności przesyłu , inne utrudnienia w uprawie gruntów rolnych czy występowanie innych składników na nieruchomości (np. ogrodzenie, pojedyncze drzewa, zakrzewienia, plantacje zaniedbanych kultur wieloletnich, małe kontury leśne itp.)		10 %
	1 – warunki przeciętne, pewne utrudnienia w uprawie gruntów 2 – warunki powyżej przeciętne		1 ÷ 2

- ⊗ Dopuszcza się wystąpienie w obliczeniach dla cech „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.

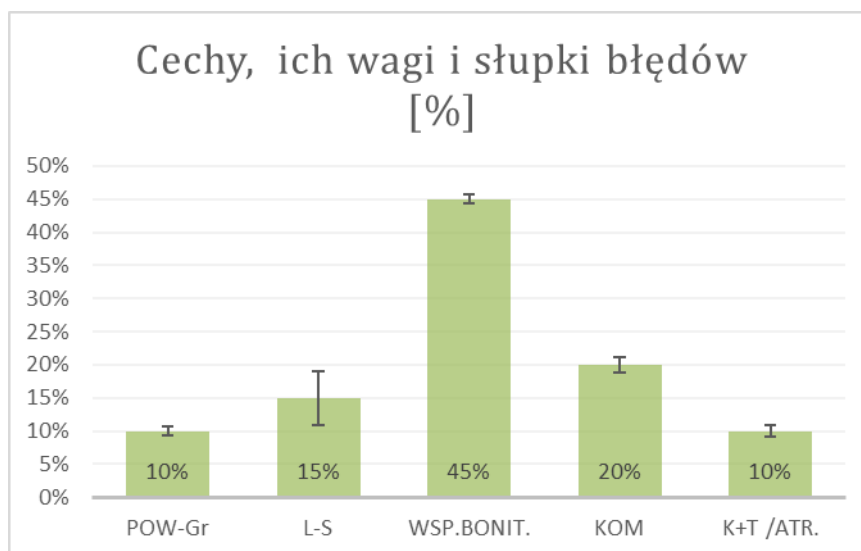
Operat nie zawiera wszystkich obliczeń ze względu na ich duży stopień skomplikowania, konieczność stosowania obliczeń na dużych bazach transakcji – formuły tablicowe.

Wagi atrybutów policzono uwzględniając dwa sposoby:

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

Różnice dla obu sposobów liczenia wag wynikają z uwzględnienia pewnej autokorelacji cech POW.GR. / L+S / BONIT. / KOM. / K+T / ATR

Podane wagi są wielkościami wynikającymi z obu sposobów wyliczenia wag.



9.2 Baza obiektów porównawczych

- Zestawienie transakcji porównawczych przyjętych do wyceny przedstawiono w tabeli nr 2. Cyfrowy opis wszystkich transakcji przedstawiono w tabeli nr 3.

ZESTAWIENIE TRANSAKCI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 2
L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/ha]	POW-GR. [ha]	Cena jedn.-A [zł/ha]
1	31.01.2022	Koźła	Świdnica	62 334,39	56 334,74	1,1065	64 784,95
2	14.02.2022	Świdnica	Świdnica	39 079,03	60 795,01	0,6428	69 914,26
3	21.03.2022	Lipno	Świdnica	40 000,00	39 603,96	1,0100	45 306,93
4	21.03.2022	Lipno	Świdnica	40 000,00	40 000,00	1,0000	45 760,00
5	19.04.2022	Leśniów Wielki	Czerwieńsk	180 000,00	97 826,09	1,8400	97 826,09
6	01.07.2022	Zagórze	Czerwieńsk	79 390,00	40 299,49	1,9700	45 135,43
7	22.09.2022	Czerwieńsk	Czerwieńsk	68 580,00	37 611,06	1,8234	41 673,05
8	22.09.2022	Czerwieńsk	Czerwieńsk	32 730,00	37 983,06	0,8617	42 085,23
9	22.09.2022	Świdnica	Świdnica	49 450,00	53 750,00	0,9200	59 555,00
10	19.04.2022	Leśniów Wielki	Czerwieńsk	180 000,00	97 826,09	1,8400	97 826,09
11	24.05.2023	Radomia	Świdnica	73 080,00	45 391,30	1,6100	48 114,78
12	27.10.2023	Nietków	Czerwieńsk	58 000,00	49 152,54	1,1800	50 332,20
13	07.12.2023	Wysokie	Czerwieńsk	50 000,00	38 759,69	1,2900	39 457,36
14	14.12.2023	Koźła	Świdnica	35 900,00	41 744,19	0,8600	42 495,59
15	12.01.2024	Drzonów	Świdnica	34 600,00	38 248,95	0,9046	38 707,94
wartości średnie					51 688,41	1,2573	55 264,99

- 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	Obręb	Gmina	Cena jed.-A	POW-Gr	L-S	WSP.BONIT.	KOM	K+T /ATR.
	[dd-mm-rrr]			[zł/ha]	[ha]	1 + 3	1 + 3	1 + 2	1 + 2
1	31.01.2022	Koźła	Świdnica	64 784,95	1,1065	1,5	2,0	2,0	2,0
2	14.02.2022	Świdnica	Świdnica	69 914,26	0,6428	2,0	2,5	2,0	2,0
3	21.03.2022	Lipno	Świdnica	45 306,93	1,0100	1,5	1,5	1,5	2,0
4	21.03.2022	Lipno	Świdnica	45 760,00	1,0000	1,5	1,5	1,5	2,0
5	19.04.2022	Leśniów Wielki	Czerwieńsk	97 826,09	1,8400	3,0	2,0	1,5	2,0
6	01.07.2022	Zagórze	Czerwieńsk	45 135,43	1,9700	2,0	1,5	2,0	1,5
7	22.09.2022	Czerwieńsk	Czerwieńsk	41 673,05	1,8234	3,0	1,5	1,0	2,0
8	22.09.2022	Czerwieńsk	Czerwieńsk	42 085,23	0,8617	1,5	1,5	1,5	2,0
9	22.09.2022	Świdnica	Świdnica	59 555,00	0,9200	2,0	2,0	2,0	2,0
10	19.04.2022	Leśniów Wielki	Czerwieńsk	97 826,09	1,8400	3,0	2,0	1,5	2,0
11	24.05.2023	Radomia	Świdnica	48 114,78	1,6100	1,5	1,5	2,0	2,0
12	27.10.2023	Nietków	Czerwieńsk	50 332,20	1,1800	2,5	2,0	1,0	2,0
13	07.12.2023	Wysokie	Czerwieńsk	39 457,36	1,2900	1,5	1,5	1,0	2,0
14	14.12.2023	Koźła	Świdnica	42 495,59	0,8600	2,0	1,5	1,5	1,5
15	12.01.2024	Drzonów	Świdnica	38 707,94	0,9046	1,5	1,5	1,0	1,5
R2 = 0,72				38 707,94	0,6428	1,5	1,5	1,0	1,5
δ = 12812,16				55 264,99	1,2573	2,0	1,73	1,53	1,90
				97 826,09	1,9700	3,0	2,5	2,0	2,0
średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				55 264,99	1,2600	2,00	1,73	1,53	1,90

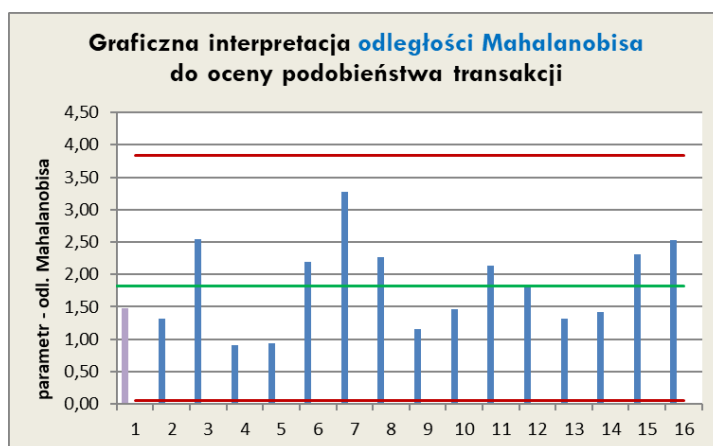
parametry w polach zacieniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń

R2 = 0,86	waga atrybutu [%]	10%	15%	45%	20%	10%
	"s" to stimulant / "d" to destimulant	d	s	s	s	s
dz. 395	obiekt wyceniany	0,9700	1,5	1,5	1,0	1,5
dz. 396	obiekt wyceniany	0,9200	1,5	1,5	1,0	1,5
dz. 407	obiekt wyceniany	0,9200	1,5	1,0	1,0	1,5
dz. 408	obiekt wyceniany	0,9400	1,5	1,0	1,0	1,5

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 atrybutów 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, $\pm 3\delta$ to cecha rozkładu normalnego).

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



► Opis nieruchomości:

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

Drzonów gmina Świdnica

Data transakcji – 12.01.2024 / cena transakcyjna – 34.600,00 zł.

Cena 1 ha - 38.248,95 zł

Powierzchnia gruntów 0,9046 ha, kształt w miarę regularny.

Współczynnik bonitacyjny gruntów - poniżej przeciętny

Sąsiedztwo – grunty rolne i tereny leśne, poza strefą zabudowy, dojazd droga gruntową

Opisano: POW. GR – 0,9046 ha / L-S- 1,5 / BONIT. - 1,5 / KOM. -1,0 / K+T – 1,5

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

Leśniów Wielki gmina Czerwieńsk

Data transakcji – 19.04.2022 / cena transakcyjna – 180.000,00 zł.

Cena 1 ha – 97.826,09 zł

Powierzchnia gruntów 1,8400 ha , 2 działki w jednym kompleksie

Współczynnik bonitacyjny gruntów - przeciętny

Sąsiedztwo – grunty rolne, dojazd drogą gruntową (ostatni odcinek), bliskie sąsiedztwo stawów

Opisano: POW. GR – 1,8400 ha / L-S- 3,0 / BONIT. – 2,0 / KOM. – 1,5 / K+T - 2,0

9.3 Obliczenia

tabela nr 4

Podstawowe parametry danych C_j		
N =	15	transakcji
C_{\min} =	38 707,94	zł/ha
$C_{\text{śr}}$ =	55 264,99	zł/ha
C_{\max} =	97 826,09	zł/ha
$C_{\max} - C_{\min}$ =	59 118,15	zł/ha
środek rozstępu =	68 267,02	zł/ha
K - poł-średniej	0,280	zamiast 0,5

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

Przesunięcia uwzględniono przyjmując je dla każdej cechy na podstawie położenie $C_{\text{śr}}$ w przedziale C_{\min} do C_{\max} (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 zakresu współczynników korygujących:

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 38.707,94 / 55.264,99 = \mathbf{0,700}$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 97.826,09 / 55.264,99 = \mathbf{1,770}$$

Zestawienie gradacji współczynników korygujących

tabela nr 5

L.p.	Atrybuty	Wagi atrybutów [%]	Ilość stopni gradacji	Zakresy współczynników		Gradacja współ. korygujących dla [1 / 2 / 3 / stany]			Wsp. poł. średniej
				Min	Max	Min	Śr.*	Max	K _{iśr}
1	POW-Gr	10%	[ha]	0,070	0,176	0,070	0,100	0,176	0,280
2	L-S	15%	1 ÷ 3	0,105	0,266	0,105	0,150	0,266	0,280
3	WSP.BONIT.	45%	1 ÷ 3	0,315	0,797	0,315	0,450	0,797	0,280
4	KOM	20%	1 ÷ 2	0,140	0,354	0,140	0,200	0,354	0,280
5	K+T /ATR.	10%	1 ÷ 2	0,070	0,177	0,070	0,100	0,177	0,280
<i>razem</i>		100%	-	0,700	1,770	0,700	1,000	1,770	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Opis i wycena nieruchomości wycenianej.

POW.GR.- 0,9700 ha / 0,9200 ha / 0,9200 ha / 0,9400 ha

L+S - 1,5 w skali 1÷3

Obręb Lipno, sąsiedztwo gruntów rolnych i terenów leśnych

BONIT- 1,5 w skali 1÷3

Współczynnik bonitacji poniżej przeciętny

KOM - 1,0 w skali 1÷2

Dojazd do gruntów drogami gruntowymi – ustanowiona służebność drogi gruntowej.

K + T - 1,5 w skali 1÷2

Teren raczej płaski, kształt regularny, grunty porośnięte dziką roślinnością, pozostawione w odłogu od dłuższego czasu.

Obliczenia przeprowadzono w postaci tabelarycznej – tab. nr 6 a-d

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	0,6400	1,9700	0,9700	1,2600	-0,29	0,466	0,070	0,100	0,176	d	1	0,468	0,036	0,136
L-S	1,5	3,0	1,5	2,00	-0,50	0,333	0,105	0,150	0,266	s	1	1,000	-0,045	0,105
WSP.BONIT.	1,5	2,5	1,5	1,73	-0,23	0,230	0,315	0,450	0,797	s	1	1,000	-0,135	0,315
KOM	1,0	2,0	1,0	1,53	-0,53	0,530	0,140	0,200	0,354	s	1	1,000	-0,060	0,140
K+T /ATR.	1,5	2,0	1,5	1,90	-0,40	0,800	0,070	0,100	0,177	s	1	1,000	-0,030	0,070
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,700	1,000	1,770	s-stymulanta d-destymulanta	1 to [Min+Śr] 2 to (Śr:Max)	razem	-0,234	0,766

** 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 **działki nr 395:**

$$0,766 \times 55.264,99 \text{ zł/ha} = \mathbf{42.332,98 \text{ zł}}$$

$$0,9700 \text{ ha} \times 42.332,98 \text{ zł/ha} = 41.062,99 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

41.000,00 zł

Słownie: *czterdzieści jeden tysięcy złotych.*

tabela nr 6b

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	0,6400	1,9700	0,9200	1,2600	-0,34	0,466	0,070	0,100	0,176	d	1	0,548	0,042	0,142
L-S	1,5	3,0	1,5	2,00	-0,50	0,333	0,105	0,150	0,266	s	1	1,000	-0,045	0,105
WSP.BONIT.	1,5	2,5	1,5	1,73	-0,23	0,230	0,315	0,450	0,797	s	1	1,000	-0,135	0,315
KOM	1,0	2,0	1,0	1,53	-0,53	0,530	0,140	0,200	0,354	s	1	1,000	-0,060	0,140
K+T /ATR.	1,5	2,0	1,5	1,90	-0,40	0,800	0,070	0,100	0,177	s	1	1,000	-0,030	0,070
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,700	1,000	1,770	s-stymulanta d-destymulanta	1 to [Min+Śr] 2 to (Śr:Max)	razem	-0,228	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])

☒ Oszacowana wartość **działki nr 396:**

$$0,772 \times 55.264,99 \text{ zł/ha} = \mathbf{42.664,57 \text{ zł}}$$

$$0,9200 \text{ ha} \times 42.664,57 \text{ zł/ha} = 39.251,40 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

39.000,00 zł

Słownie: *trzydzieści dziewięć tysięcy złotych.*

tabela nr 6c

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 _{sr} 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	0,6400	1,9700	0,9200	1,2600	-0,34	0,466	0,070	0,100	0,176	d	1	0,548	0,042	0,142
L-S	1,5	3,0	1,5	2,00	-0,50	0,333	0,105	0,150	0,266	s	1	1,000	-0,045	0,105
WSP.BONIT.	1,5	2,5	1,5	1,73	-0,23	0,230	0,315	0,450	0,797	s	1	1,000	-0,135	0,315
KOM	1,0	2,0	1,0	1,53	-0,53	0,530	0,140	0,200	0,354	s	1	1,000	-0,060	0,140
K+T /ATR.	1,5	2,0	1,5	1,90	-0,40	0,800	0,070	0,100	0,177	s	1	1,000	-0,030	0,070
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,700	1,000	1,770	s-sty mulanta d-desty mulanta	1 to [Min+Śr] 2 to (Śr+Max)	razem	-0,228	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])

☒ Oszacowana wartość **działki nr 407:**

$$0,772 \times 55.264,99 \text{ zł/ha} = \mathbf{42.664,57 \text{ zł}}$$

$$0,9200 \text{ ha} \times 42.664,57 \text{ zł/ha} = 39.251,40 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

39.000,00 zł

Słownie: *trzydzieści dziewięć tysięcy złotych.*

tabela nr 6d

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 _{sr} 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	0,6400	1,9700	0,9400	1,2600	-0,32	0,466	0,070	0,100	0,176	d	1	0,516	0,039	0,139
L-S	1,5	3,0	1,5	2,00	-0,50	0,333	0,105	0,150	0,266	s	1	1,000	-0,045	0,105
WSP.BONIT.	1,5	2,5	1,5	1,73	-0,23	0,230	0,315	0,450	0,797	s	1	1,000	-0,135	0,315
KOM	1,0	2,0	1,0	1,53	-0,53	0,530	0,140	0,200	0,354	s	1	1,000	-0,060	0,140
K+T /ATR.	1,5	2,0	1,5	1,90	-0,40	0,800	0,070	0,100	0,177	s	1	1,000	-0,030	0,070
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,700	1,000	1,770	s-sty mulanta d-desty mulanta	1 to [Min+Śr] 2 to (Śr+Max)	razem	-0,231	0,769

** 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 **działki nr 408:**

$$0,769 \times 55.264,99 \text{ zł/ha} = \mathbf{42.498,78 \text{ zł}}$$

$$0,9400 \text{ ha} \times 42.498,78 \text{ zł/ha} = 39.948,85 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

40.000,00 zł

Słownie: *czterdzieści tysięcy złotych.*

10. UZASADNIENIE WYKONANEJ WYCENY

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu są grunty o prawie własności, które położone są w obrębie Lipno, gmina Świdnica.
Według obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są to grunty rolne. Na dzień wyceny wszystkie działki były pozostawione w odłogu.
- Oszacowana wartość jednostkowa gruntów rolnych w przedziale 44.332,98 – 42.664,57 zł/ha mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ - przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży gruntów rolnych. Wartości te kształtują się na poziomie ~25% poniżej ceny średniej nieruchomości porównawczych ($C_{\text{średnia}} - 55.264,99$ zł/ha).
- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, jakość bonitacyjną gruntów, powierzchnię gruntów, dostępność komunikacyjną i szeroko rozumianą atrakcyjnością rynkową (w tym rozróż gruntów i inne czynniki wpływające na wartość gruntów).
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji charakteryzuje się bardzo podobnymi wskaźnikami jak pierwotna baza transakcji służąca do analizy rynku lokalnego. Transakcje 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).
- W trakcie procesu wyceny nieruchomości porównawcze zostały skorygowane dodatnim trendem – wyliczonym w trakcie przeprowadzonej analizy rynku.
- ☒ 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.

Zestawienie wartości

✓ nieruchomość I - KW nr ZG1E/00077462/2 oznaczona działką nr 395 o powierzchni 0,9700 ha -	41.000,00 zł
✓ nieruchomość II - KW nr ZG1E/00077463/9 oznaczona działką nr 396 o powierzchni 0,9200 ha -	39.000,00 zł
✓ nieruchomość III - KW nr ZG1E/00077467/7 oznaczona działką nr 407 o powierzchni 0,9600 ha -	39.000,00 zł
✓ nieruchomość III - KW nr ZG1E/00077468/4 oznaczona działką nr 408 o powierzchni 0,9400 ha -	40.000,00 zł

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.*
- ✓ *Założono, że nie zatajono przed rzeczoznawcą informacji i danych formalno - prawnych mających istotny wpływ na wartość nieruchomości.*
- ✓ *Wyliczona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.*
- ✓ *Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.*

Zielona Góra, marzec 2024

12. ZAŁĄCZNIKI

- | | |
|---|-----------|
| 1/ wydruk z rejestru gruntów - | zał. nr 1 |
| 2/ wyrys z mapy zasadniczej - | zał. nr 2 |
| 3/ zaświadczenie o przeznaczeniu gruntów - | zał. nr 3 |
| 4/ wydruk elektroniczny ksiąg wieczystych - | zał. nr 4 |