

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

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej
oznaczonej działką nr **46/5** położonej w obrębie nr **46 m. Zielona Góra**
przy **ul. Kiełpin nr 17**, objętej księgą wieczystą **ZG1E/00000997/1**.

Sygn. akt **GKm 42/23**

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. 4
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	str. 11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 12
8. SPOSÓB WYCENY	str. 20
9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	str. 23
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY.....	str. 34
11. KLAUZULE	str. 35
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 36

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY

1.1 Przedmiot wyceny

- Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość, oznaczona działką nr 46/5, położona w obrębie nr 46 m. Zielona Góra przy ul. Kiełpin nr 17, powiat miasto Zielona Góra.
- W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi:
 - działka gruntowa nr 46/5 o powierzchni 1.106 m²
 - dom mieszkalny, jednorodzinny
 - budynek gospodarczy
- Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczysta prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze - KW nr ZG1E/00000997/1.
- Właścicielem nieruchomości jest Anna Kociałkowska.

1.2 Zakres wyceny

- Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wyżej określonych nieruchomości to jest budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą, położoną w Zielonej Górze przy ul. Kiełpin nr 17.

2. CEL OPRACOWANIA

- Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, położonej w Zielonej Górze przy ul. Kiełpin nr 17

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

3. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- Data sporządzenia opinii – **7 luty 2024 roku.**
- Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień - **11 października 2023 roku.**
- Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień – **7 luty 2024 roku.**
- Wizję terenową przeprowadzono w dniu – **11 października 2023 roku.**

4. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE OPRACOWANIA

- **Podstawa formalna:**
 - ▶ Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze z dnia 16 sierpnia 2023 roku, w sprawie wyceny nieruchomości położonej w Zielonej Górze przy ul. Kiełpin nr 17, objętej księgą wieczystą ZG1E/0000099/7 (sygnat. akt GKm42/23).
- **Podstawy materialno – prawne:**
 - ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2023 roku, poz. 344 ze zm.),
 - ▶ kodeks cywilny - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r, poz. 1610),
 - ▶ ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2022, poz. 1168 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 Rzeczoznawców 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:**

- ▶ wypis z rejestru gruntów,
- ▶ wypis z kartoteki budynków,
- ▶ wyrys z mapy zasadniczej,
- ▶ odpis elektroniczny z księgi wieczystej,
- ▶ decyzja nr 798/00 Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze z dnia 19 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia budowy i udzielenia pozwolenia na budowę Pani Joannie Porębskiej i Panu Mariuszowi Porębskiemu dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego, jednorodzinnego o kubaturze 939 m³, studni oraz zbiornika bezodpływowego na terenie działki nr 46/5 położonej w Kiełpinie,
- ▶ projekt budowlany – domu jednorodzinnego zlokalizowanego w Kiełpinie na działce nr 46/5, gmina Zielona Góra, opracowany przez arch. Annę Kulawińską w maju 2000 r.,
- ▶ decyzja nr 397/2020 Prezydenta Miasta Zielona Góra znak DR-BB.6740.379.2020.DK z dnia 18 czerwca 2020 r. dla Anny Kociałkowskiej obejmująca rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częściową jego rozbiórką oraz rozbiórką budynku gospodarczego – inwestycja na terenie działki nr 46/5 obręb nr 46 , przy ul. Kiełpin w Zielonej Górze,
- ▶ projekt architektoniczno – budowlany: Rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 46/5 przy ul. Kiełpin 17 w Zielonej Górze,
- ▶ oględziny nieruchomości,
- ▶ ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, położonych na terenie Dzielnic Nowe Miasto Zielonej Góry,
- ▶ strony internetowe: GUS, Polska w liczbach, Google Maps, Geoportal, inne.

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

□ **Oznaczenie nieruchomości:**

- Zielona Góra ul. Kielpin nr 17, obręb nr 46, powiat miasto Zielona Góra, województwo lubuskie.
- działka ewidencyjna działka nr 46/5 o powierzchni 1.106 m²

□ **Właściciel nieruchomości:**

- Właścicielem nieruchomości jest Anna Kociałkowska

□ **Księga wieczysta:**

- Dla nieruchomości została urządzona księga wieczysta ZG1E/00000997/1 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej dnia 07-11-2023 r.

- w dziale I oznaczenie nieruchomości:
położenie – woj. lubuskie, powiat M. Zielona Góra, gmina Zielona Góra, miejscowość Zielona Góra, obręb nr 46
nr działki – 46/5
obszar - 0,1106 ha
sposób korzystania - tereny mieszkaniowe
- dział II – własność:
właściciel - Anna Kociałkowska
- w dziale III (prawa, roszczenia i ograniczenia) – ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.
- w dziale IV (hipoteki) – wpis: .
 - hipoteka umowna w kwocie 305.700,00 zł na rzecz Bank Polska Kasa Opieki SA
 - hipoteka przymusowa w kwocie 96.866,78 zł na rzecz Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Zielonej Górze.

☒ *odpis elektroniczny księgi wieczystej w załączniku.*

□ **Ewidencja gruntów i kartoteka budynków:**

- wg ewidencji gruntów działka została sklasyfikowana jako tereny mieszkaniowe i oznaczone symbolem B.

- wg kartoteki budynków na działce nr 46/5 znajdują się
 - ✓ budynek mieszkalny o pow. zabudowy 173 m², 2- kondygnacyjny, murowany wybudowany w 2010 r.
 - ✓ budynek niemieszkalny o pow. zabudowy 74 m², 1 – kondygnacyjny, murowany, wybudowany w 1900 r.

Stan faktyczny opisany w pkt 5.3.

☒ *wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy zasadniczej w załączniku.*

□ Inne dokumenty:

- decyzją nr 798/00 Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze z dn.19 września 2000 r. w sprawie zatwierdzenia budowy i udzielenia pozwolenia na budowę Pani Joannie Porębskiej i Panu Mariuszowi Porębskiemu dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego, jednorodzinnego o kubaturze 939 m³, studni oraz zbiornika bezodpływowego na terenie działki nr 46/5 położonej w Kiełpinie
- projektem budowlanym – domu jednorodzinnego zlokalizowanego w Kiełpinie na działce nr 46/5, gmina Zielona Góra, opracowany przez arch. Annę Kulawińską w maju 2000 r.
- decyzja nr 397/2020 Prezydenta Miasta Zielona Góra znak DR-BB.6740.379.2020.DK z dnia 18 czerwca 2020 r dla Anny Kociałkowskiej obejmująca rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częściową jego rozbiórką oraz rozbiórką budynku gospodarczego – inwestycja na terenie działki nr 46/5 obręb nr 46, przy ul. Kiełpin w Zielonej Górze,
- projekt architektoniczno – budowlany: Rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr 46/5 przy ul. Kiełpin 17 w Zielonej Górze,

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

- Nowe Miasto – dzielnica, jednostka pomocnicza gminy miejskiej Zielona Góra. Została ona utworzona 2 stycznia 2015 r. W skład Nowego Miasta weszły wszystkie miejscowości dawnej gminy Zielona Góra o statusie wiejskim.

Kiełpin



Kiełpin to była wieś położona w województwie lubuskim, w powiecie zielonogórskim, od 01.01.2015 r. na terenie miasta Zielona Góra, w dzielnicy Nowe Miasto, wcześniej na terenie gminy. Położony na trasie Ochla – Drzonków, przy urokliwym Rezerwacie Przyrody Zimna Woda.

Po raz pierwszy wieś została wspomniana w XVI wieku, gdzie jej właścicielami około 1555 roku byli Ernst von Knobelsdorf z Ochli Górnej i Ludwig von Rothenburg z Ochli Środkowej. Rothenburgowie właścicielami dóbr kiełpińskich pozostawali zapewne długo, bowiem jeszcze w 1681 roku odnotowano ich przedstawiciela - Hansa. Własność ta należała już w 1723 roku do Christopa Georga von Unruha, a rodzina Unruhów była właścicielem tych dóbr do 1783 roku. Wówczas to Kiełpin nabył baron Rudolph Gotthard von Kottwitz

Na terenie wsi około 1790 roku znajdowały się m. in. folwark, pałac, 2 młyny wodne i 54 gospodarstwa z 372 mieszkańcami.

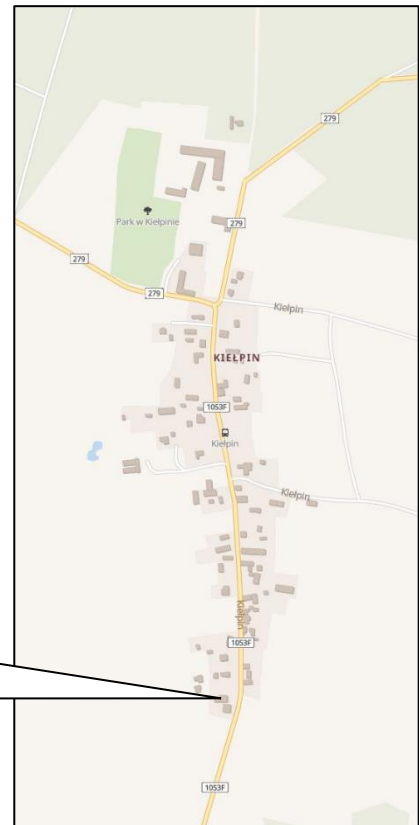
Obecnie jest to obręb 46 miasta Zielonej Góry, zlokalizowany w południowej części miasta.

Kiełpin to obręb o bardzo umiarkowanym stopniu urbanizacji, wyposażony w oszczędny program usług podstawowych dla ludności.

- Wyceniana nieruchomość położona jest na obrzeżach zabudowań Kiełpina, przy drodze wojewódzkiej nr 279 w kierunku na Świdnicę.
- Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W tej części miejscowości dominuje zabudowa z lat przedwojennych, uzupełniona budynkami z ostatniego 30 – lecia. W dalszym sąsiedztwie znajdują się grunty jeszcze niezabudowane, wykorzystywane obecnie na cele rolne i tereny leśne.

mapa topograficzna obrębu Kiełpin

Lokalizacja wycenianej nieruchomości

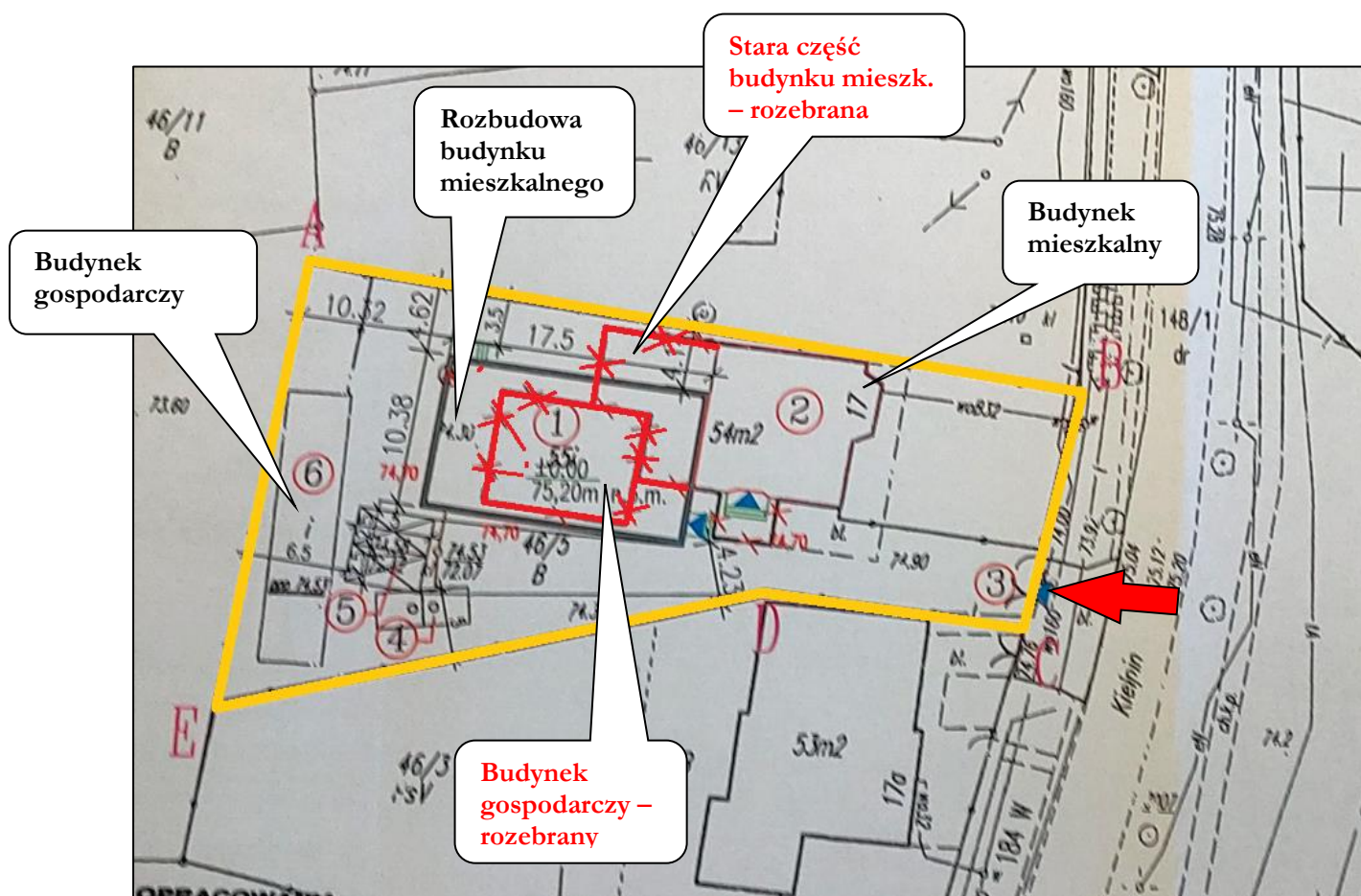


Wyceniana nieruchomość

fragment fotomapy z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości

5.3. Stan techniczno - użytkowy

- Działka nr 46/5 znajduje się przy drodze wojewódzkiej nr 279 prowadzącej do Świdnicy.
- Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wybudowanym w 2010 r., który został rozbudowany (na miejscu rozebranego starego budynku gospodarczego i starej części budynku mieszkalnego), a następnie uległ pożarowi oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym.
- Teren działki nr 46/5 graniczy od strony zachodniej i północnej z działkami niezabudowanymi (dz. nr 46/9, 46/13), od strony południowej graniczy z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym (dz. nr 46/3), od strony wschodniej z drogą dojazdową.
- Kształt działki jest regularny, teren płaski.



□ Budynek mieszkalny - istniejący budynek mieszkalny o parametrach:

- pow. zabudowy – 136,5 m²
- pow. użytkowa – 235,45 m²
- liczba kondygnacji - 1 + poddasze mieszkalne
- kubatura – 938 m³



Parametry techniczne budynku po rozbudowie i projektowanej przebudowie (oraz rozbiórce budynków przedwojennych)

- pow. zabudowy – 285,05 m²
- pow. użytkowa (parter + poddasze) ~315 m²
- liczba kondygnacji - 1 + poddasze mieszkalne
- kubatura – 1.648,5 m³

Po rozbiórce starego budynku gospodarczego i starej części budynku mieszkalnego, obecny budynek został rozbudowany i przebudowany.

W 2023 roku nowa część budynku mieszkalnego, którego stan można określić było na stan surowy zamknięty, uległ pożarowi, w wyniku czego na dzień oględzin nieruchomość, i pozostały tylko ściany zewnętrzne i wewnętrzne obiektu.

Opis części budynku mieszkalnego wybudowanego w 2010 r. (przed rozbudową).

charakterystyka techniczna:

- ławy fundamentowe żelbetowe,
- ściany zewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego
- ściany wewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego i cegły,
- stropy nad parterem Teriva, nad poddaszem drewniane, obłożone płytami g- k
- nadproża z typowych belek żelbetowych,
- schody wewnętrzne na poddasze drewniane,
- dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, pokrycie dachu blachodachówką, dach ocieplony,
- stolarka okienna - pcv
- stolarka drzwiowa - drzwi wewnętrzne – płycinowe i drewniane, zewnętrzne typowe
- tynki wewn. cem-wap. i płyty gipsowo – kartonowe,
- ściany malowane, w łazience i kuchni płytki ceramiczne
- elewacji – brak
- budynek tylko częściowo ocieplony w części parterowej,
- podłogi mieszane: panele podłogowe i płytki ceramiczne lub podłóg brak (częściowo na poddaszu)
- instalacje: E / W / KL / OC - kocioł na paliwo stałe (kotłownia w części dobudowanej budynku)

program użytkowy:

budynek mieszkalny jednorodzinny zawiera:

- ✓ parter – pokój dzienny z jadalnią i kuchnią, 2 pokoje, łazienkę, przedpokój i klatkę schodową
- ✓ poddasze – 2 pokoje, przedpokój i pomieszczenia niewykończone (łazienka, pokój, również nie wykończony jest przedpokój)

Opis części budynku mieszkalnego stanowiącej rozbudowę w 2020 r., która to część uległa pożarowi – stan istniejący.

- ławy fundamentowe żelbetowe,
- ściany zewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego na zaprawie cementowej.
- ściany wewnętrzne i działowe murowane z bloczków z betonu komórkowego
- nadproża z typowych belek żelbetowych,
- podłóża betonowe
- w budynku urządzona kotłownia (obecnie służy tylko części istniejącej obiektu)



Zestawienie pomieszczeń wg projektu

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ - PROJEKTOWANY BUDYNEK - PRZYZIEMIE				PROJEKTOWANA ROZBUDOWA BUDYNKU			
Numer pom.	Nazwa pomieszczenia	Materiał posadzki	Powierzchnia [m ²]				
0.1	Wiatrołap	Pł.ceram.	8,35				
0.2	Hall	Pł.ceram.	26,08				
0.3	We	Pł.ceram.	3,17				
0.4	Kuchnia	Pł.ceram.	14,61				
0.5	Spizarnia	Pł.ceram.	2,16				
0.6	Pokój	Panele	13,25				
0.7	Pokój	Panele	13,32				
0.8	Pokój	Panele	17,52				
0.9	Łazienka	Pł.ceram.	14,56				
0.10	Korytarz	Pł.ceram.	7,29				
0.11	Pokój	Panele	12,48				
0.12	Łazienka	Pł.ceram.	4,40				
0.13	Pokój	Panele	10,50				
0.14	Kotłownia	Pł.ceram.	6,05				
Razem			153,74				

ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ - ISTNIEJĄCY BUDYNEK - PRZYZIEMIE			
Numer pom.	Nazwa pomieszczenia	Materiał posadzki	Powierzchnia [m ²]
0.15	Wiatrołap	Terakota	2,82
0.16	Komunikacja	Panele	17,35
0.17	Salon	Panele	22,33
0.18	Jadalnia	Panele	16,46
0.19	Kuchnia	Terakota	11,06
0.20	Łazienka	Terakota	8,17
0.21	Komunikacja	Terakota	4,90
Razem			83,09

- powierzchnia użytkowa przyziemia budynku - 236,83 m²

w tym:

- * powierzchnia użytkowa przyziemia części dobudowanej – 153,74 m²
- * powierzchnia użytkowa przyziemia części istniejącej – 83,09 m²

- powierzchnia użytkowa poddasza budynku ~79 m²

☒ rzut przyziemia budynku (część rozbudowana i istniejąca w załączniku).

□ Budynek gospodarczy:

- pow. zabudowy – 115 m²
- pow. użytkowa ~98 m²
- liczba kondygnacji - 1
- ilość kondygnacji – 1
- podpiwniczenia brak



charakterystyka techniczna:

- ławy fundamentowe żelbetowe,
- ściany zewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego
- ściany wewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego
- nadproża z typowych belek żelbetowych,
- dach konstrukcji drewnianej, jednospadowy pokrycie dachu blachodachówka
- stolarka okienna – pcv
- stolarka drzwiowa – typowa, metalowa, brama garażowa segmentowa automatyczna
- tynki wewn. cem-wap. i płyty gipsowo – kartonowe,
- elewacji – brak
- posadzka betonowa
- instalacje: E

program użytkowy:

budynek gospodarczo – garażowy

Uwaga !

Nie przedstawiono dokumentacji budowlanej i pozwolenia na budowę budynku gospodarczego – sprawa wymaga wyjaśnienia.

5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

- Teren, na którym położone są przedmiotowe grunty uzbrojony jest w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne i gazowe tj. w sieć energetyczną, wodociągową i gazową. Brak w tej części miejscowości kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowo – gospodarcze odprowadzane są do lokalnego zbiornika na ścieki.

- Dostęp komunikacyjny do działki dobry.

Nieruchomość położona w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 279, jest to główna droga przelotowa przez obręb Kielpin.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- ▶ Plan zagospodarowania przestrzennego dawnej gminy Zielona Góra, dotyczący Kiełpina przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2002 roku.
- ▶ Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra zatwierdzonym Uchwałą nr LIII.417.2014 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 18 czerwca 2014 roku, przedmiotowe grunty położone są w terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- ▶ Na przedmiotowe grunty zostały wydane:
 - decyzja Wójta Gminy Zielona Góra z dnia 25 kwietnia 2000 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - decyzja nr 798/00 Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze z dnia 19 września 2000r. w sprawie zatwierdzenia budowy i udzielenia pozwolenia na budowę Pani Joannie Porębskiej i Panu Mariuszowi Porębskiemu dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego, jednorodzinnego o kubaturze 939 m³, studni oraz zbiornika bezodpływowego na terenie działki nr 46/5 położonej w Kiełpinie,
 - decyzja nr 397/2020 Prezydenta Miasta Zielona Góra znak DR-B.6740.379.2020.DK z dnia 18 czerwca 2020 r dla Anny Kociałkowskiej obejmująca rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z częściową jego rozbiórką oraz rozbiórką budynku gospodarczego – inwestycja na terenie działki nr 46/5 obręb nr 46 , przy ul. Kiełpin w Zielonej Górze.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Rodzaj rynku

Rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi ze szczególnym uwzględnieniem domów nowych oraz nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele budownictwa mieszkaniowego.

7.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres ok. 3 lat (od stycznia 2021 roku do listopada 2023 roku).

Do końcowych obliczeń przyjęto nieruchomości z ostatniego 2 – letniego okresu przed datą wyceny.

7.3. Obszar rynku

Analizą objęto transakcje nieruchomości stanowiące budynki mieszkalne jednorodzinne, położone tylko na terenie Dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry.

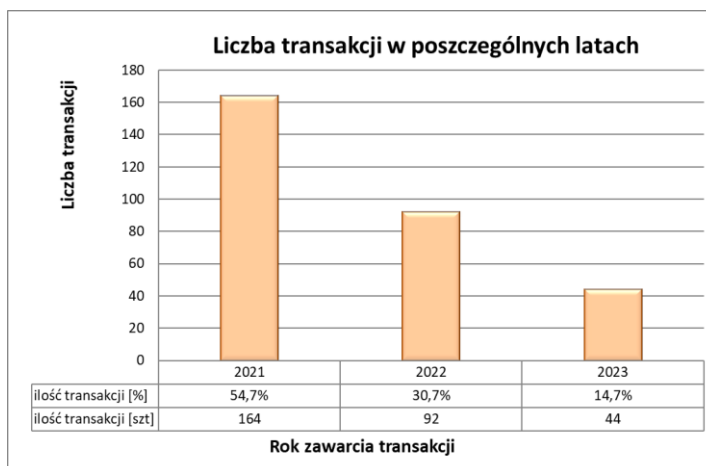
7.4. Cechy charakterystyczne rynku

Monitorowano ceny transakcji kupna - sprzedaży, które miały miejsce w ciągu ostatnich 3 lat.

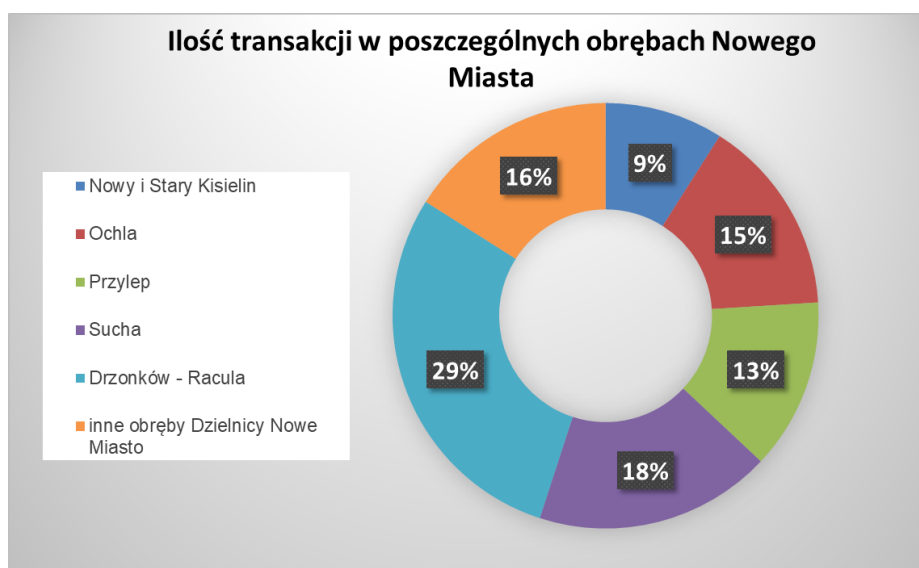
Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy transakcjami budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zabudowy zagrodowej.

Wnioski z przeprowadzonej analizy:

- jako rynek lokalny - przyjęto obręb Nowego Miasta Zielonej Góry,
- przedmiotem analizy były przede wszystkim nieruchomości stanowiące budynki mieszkalne jednorodzinne, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów przedwojennych,
- przeanalizowano kilkaset transakcji (300 transakcji),
- nieruchomości były przedmiotem transakcji w latach 2021 – 11.2023, poniższy wykres obrazuje ilość transakcji w poszczególnych latach



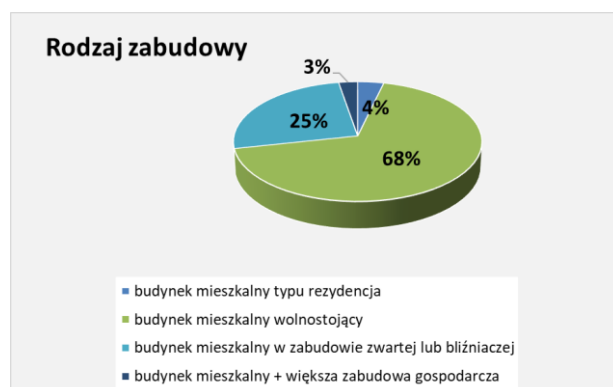
- ilość transakcji w poszczególnych obrębach Dzielnicy Nowego Miasta



najwięcej transakcji odbyło się na terenie obrębów Drzonków i Racula.

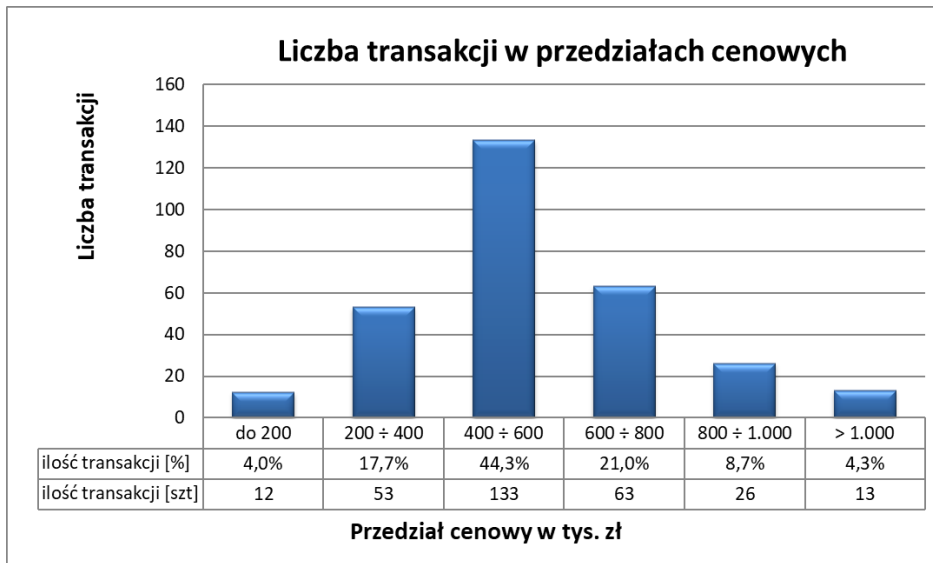
- przedmiotem analizy były nieruchomości stanowiące budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie zwartej lub bliźniaczej oraz budynki mieszkalne z zabudową gospodarczą i garażową,

Rodzaj zabudowy	Liczba transakcji
budynek mieszkalny typu rezydencja	11
budynek mieszkalny wolnostojący	204
budynek mieszkalny w zabudowie zwartej lub bliźniaczej	77
budynek mieszkalny + większa zabudowa gospodarcza	8



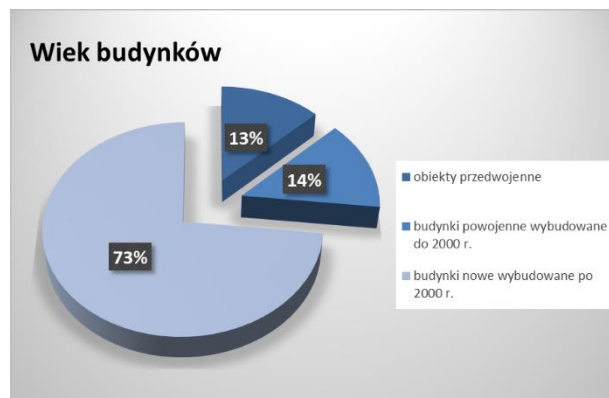
- coraz większą alternatywą dla lokali mieszkalnych usytuowanych w dużych blokach stanowią małe domy mieszkalne (2 i 4-lokalowe) zlokalizowane w obrębach dzielnicy Nowe Miasto. Są to tereny położone w bliskim otoczeniu lasów i łąk, z dala od terenów przemysłowych, a jednocześnie z doskonałym dojazdem do centrum i obwodnic miasta. Nowe osiedla charakteryzują się jednolitą architekturą dla całego osiedla – wspólne linie stylistyczne, kolorystyka i technologiczna. Często są to osiedla zamknięte zapewniające mieszkańcom bezpieczeństwo, komfort i swobodę korzystania z osiedla. Grunty nowych osiedli są najczęściej już w pełni uzbrojone, tereny wokół domów zagospodarowane, wykonane drogi dojazdowe i chodniki, działki przynależne do budynków ogrodzone.
- ceny transakcyjne domów jednorodzinnych zawierają się w przedziale od ok 90.000,00zł do ponad 2.750.000,00 zł.

- ceny transakcyjne przeanalizowanych transakcji nieruchomości, wykres poniżej



- najczęściej odnotowano transakcji w przedziale cenowym od 400.000,00 ÷ 600.000,00zł ok. 44% transakcji,
- jednostkowe ceny transakcyjne jednorodzinnych budynków mieszkalnych wahały się od 2.500,00 zł do przeszło 7.500,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej budynku,
- z analizy wynika, iż na rynku wtórnym najczęściej kupuje się domy zbudowane po 2000 r. Takie transakcje stanowią aż 78 % całej sprzedaży. Wysoki odsetek transakcji stanowią również domy wybudowane pomiędzy 1980 r. a 2000 r. Najmniejszym zainteresowaniem cieszyły się domy powstałe przed 1950 r. i domy przedwojenne
Zainteresowanie nowymi domami jest w pełni zrozumiałe. Domy wybudowane po 2000 r 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 lub elektrycznych, renowacja dachu i okien, konieczność wymiany i utylizacji dachów z eternitu. Takie prace stanowią znaczne obciążenie dla budżetu nabywcy.
- lata budowy domów mieszkalnych w Dzielnicy Nowe Miasto stanowiących przedmiot obrotu rynkowego

Lata budowy	Liczba transakcji
obiekty przedwojenne	38
budynki powojenne wybudowane do 2000 r.	41
budynki nowe wybudowane po 2000 r.	221

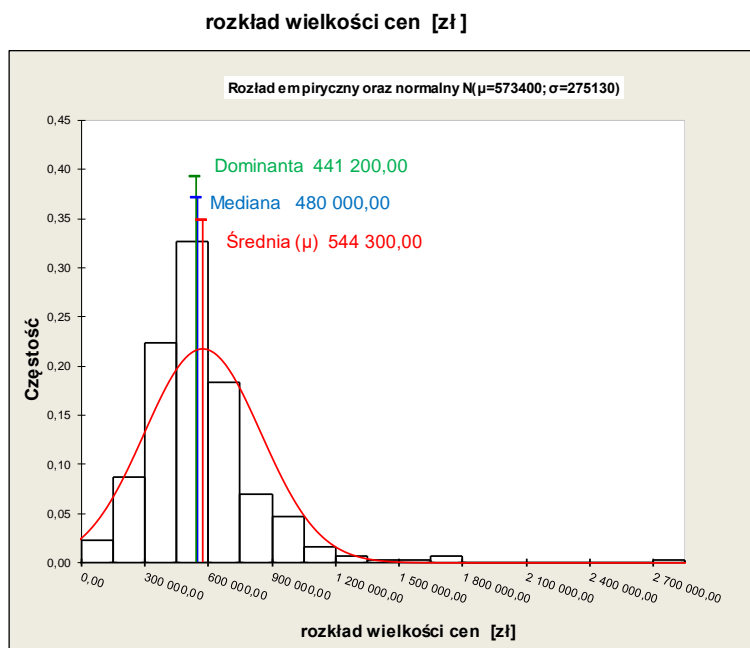


- najczęściej transakcji dotyczyło budynków o powierzchni użytkowej wynoszącej od 100 do 200 m². Dominowały transakcje domów o powierzchni ~ 100 m² do 150 m². Stosunkowo mało jest transakcji domów o dużych powierzchniach powyżej 250 m². W aktach notarialnych brak jest często wykazania powierzchni użytkowej 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 większej ilości pokoi.
- zainteresowanie potencjalnych nabywców lokalizacją na obrzeżu miasta lub w obrębach dawnej gminy Zielona Góra, w otoczeniu zieleni bez uciążliwego sąsiedztwa (dawnej zabudowy zagrodowej, zakładów rzemieślniczych) utrzymuje się na wysokim poziomie od wielu lat, nieruchomości tego typu najmniej narażone są na wahania cenowe.
- poniżej podano histogram analizowanej bazy transakcji:

✓ *histogram cen nieruchomości z obrębów Dzielnicy Nowe Miasto*

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	573 400,00
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	31 133,32
4.	Przedział średniej	542 266,68
		604 533,32
5.	Typowy przedział zmienności	298 270,02
		848 529,98
6.	Mediana (Me)	550 000,00
7.	Dominanta (D)	543 900,00
8.	Wartość minimalna	90 000,00
9.	Wartość maksymalna	2 750 000,00
10.	Rozstęp	2 660 000,00
11.	Ilość danych	300

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	275 129,98
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	48,0%
3.	Skośność	2,525
4.	Kurtoza	14,422
5.	Wariancja	75 696 505 021,91



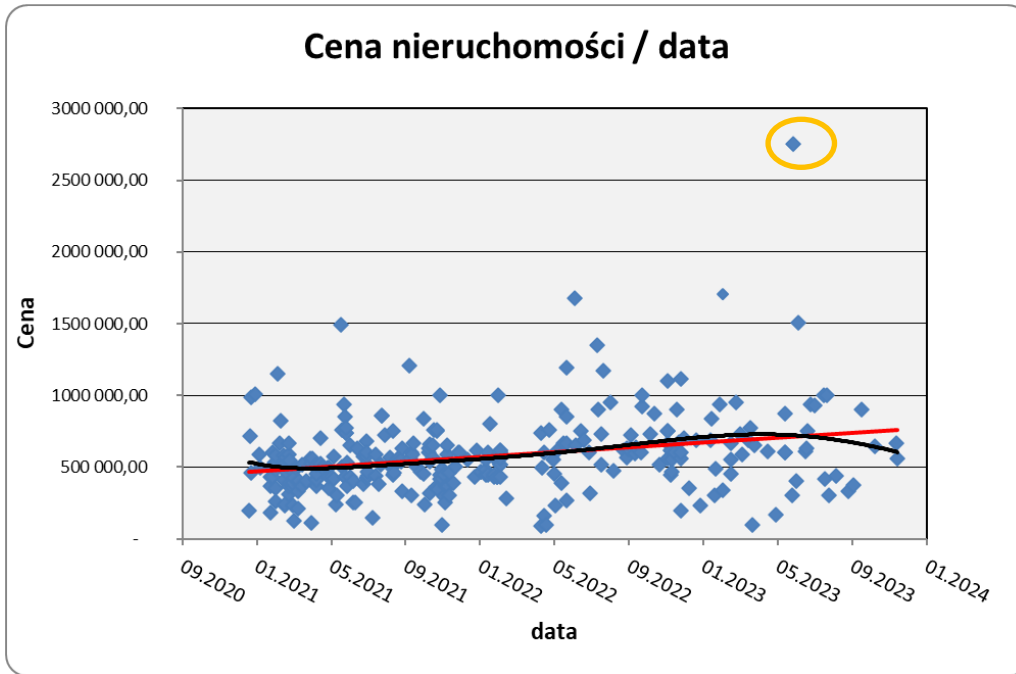
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	150 000,00

- ☒ średnia cena - 544.300,00 zł
- ☒ dominanta - 441.200,00 zł
- ☒ mediana - 480.000,00 zł.

Analiza trendu cen

Analizie poddano transakcje, które zaistniały w analizowanym okresie czasu w obrębach Nowego Miasta Zielonej Góry. Graficznie przedstawiono to na poniższym wykresie

- Wykres 1 - ceny całkowite nieruchomości - wszystkie obręby Dzielnicy Nowe Miasto



Linia czerwona - trend liniowy

Linia czarna - trend wielomianowy

Punkt niebieski - zaistniała transakcja

żółty owal - dane odstające

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

Współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami całkowitymi nieruchomości jest na niskim poziomie (+ 0,28)

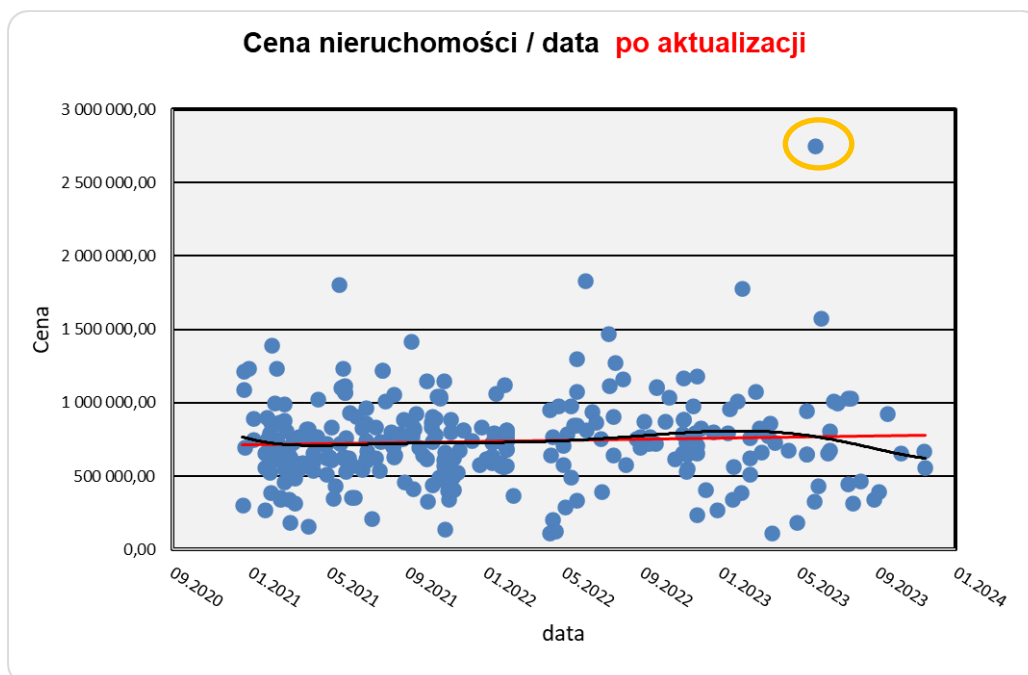
Na zjawisko trendu cenowego (zmienności cen w czasie) wpływają także stany atrybutów poszczególnych transakcji. Jednak przy dużych ilościach transakcji ($N > 100$) wpływy cech się znoszą i dążą do wartości średnich.

Do aktualizacji cen określono trend w wysokości 1,5 % / m-c.

Cen maksymalnych transakcji nie aktualizowano, a transakcje wyższe aktualizowano trendem 0,75 %/m-c.

Jest to wielkość wyraźnie mniejsza niż obecne trendy cen lokali mieszkalnych, czy też działek budowlanych.

Wykres II- ceny całkowite nieruchomości po aktualizacji na dzień wyceny

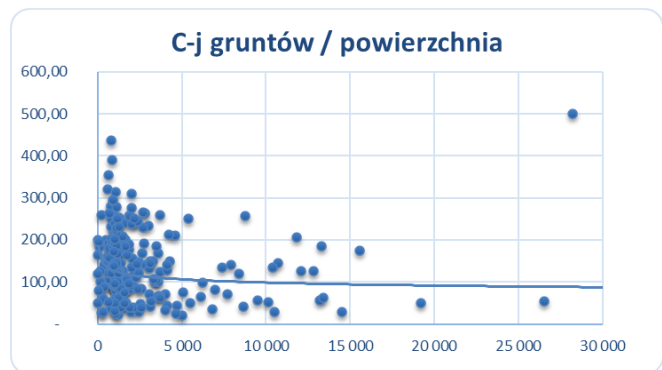


7.4.2. Rynek nieruchomości stanowiących grunty niezabudowane

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

- ☒ przeanalizowano 269 transakcji ,
- ☒ okres badania cen: od 01.2022 do 12.2023 r.
- ☒ obszar położenia nieruchomości: Dzielnica Nowe Miasto Zielonej Góry.
- ☒ rodzaj nieruchomości: działki niezabudowane,
- ☒ powierzchnie sprzedawanych działek wynosiły od 30 do 38.600 m², pominięto 3 transakcje o powierzchniach przeszło 4,0 ha i 10 ha średnia powierzchnia to ~2738 m², mediana ~1267 m², dominanta ~1554 m².
- ☒ ceny jednostkowe analizowanych gruntów mieściły się w zakresie ok. 5,00 do 533,00 zł/m².
Dominowały transakcje z przedziału cen 80,00 – 160,00 zł/m² (blisko 40% transakcji).
Średnia cena jednostkowa – 142,60 zł/m², mediana – 125,41 zł/m², dominanta 91,43 zł/m².
- ☒ Tak duże zróżnicowanie cen uzależnione jest przede wszystkim od lokalizacji nieruchomości, wielkości działek gruntowych, dostępu komunikacyjnego, uzbrojenia gruntów oraz szeroko rozumianej atrakcyjności rynkowej. Dokładny opis, gradację i poziom wag atrybutów przedstawiono w dalszej części opracowania.

- ☒ Stan uzbrojenia gruntów na obszarze gminy jest dość zróżnicowany. Występują sporadycznie grunty nieuzbrojone lub grunty tylko uzbrojone w E, jak i grunty uzbrojone w E i W. Część gruntów posiada jeszcze lepsze uzbrojenie np. K lub G.
- ☒ Na podstawie przeprowadzonej analizy historycznej stwierdzono występowanie dwóch silnych ośrodków – miejscowości Droszków i Przytok. Ilość wszystkich transakcji zawieranych w obu obrębach przekracza 70% wszystkich transakcji w gminie.
- ☒ 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.

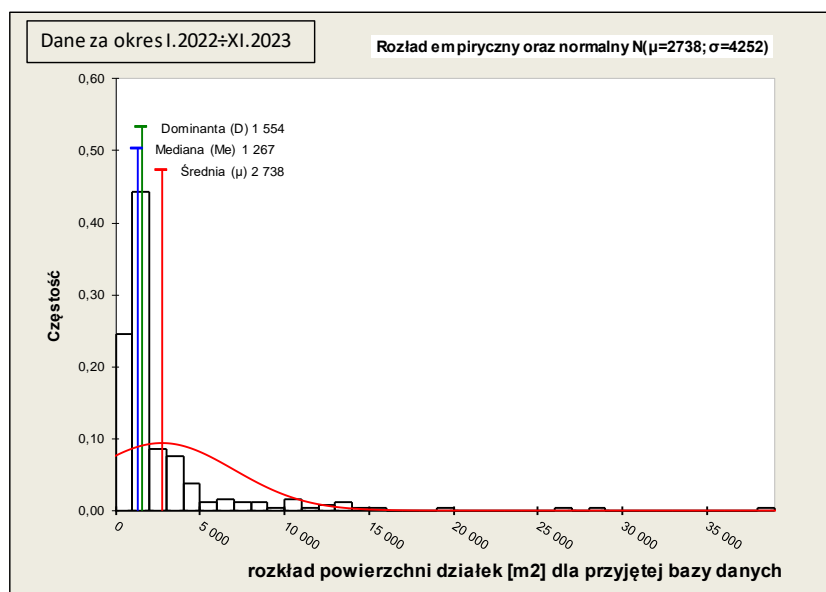


histogram powierzchni gruntów

rozkład powierzchni działek [m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	2 738
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	511
4.	Przedział średniej	2 227
		3 249
5.	Typowy przedział zmienności	0
		6 990
6.	Mediana (Me)	1 267
7.	Dominanta (D)	1 554
8.	Wartość minimalna	30
9.	Wartość maksymalna	38 587
10.	Rozstęp	38 557
11.	Ilość danych	266

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	4 252
2.	Kryterium słabotyczne	
	Liczba odchyłeń standardowych \pm	3
	Średnia - 3 δ	0,00
	Średnia + 3 δ	15 494,58
3.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	155,3%
4.	Skośność	4,59
5.	Kurtoza	27,64

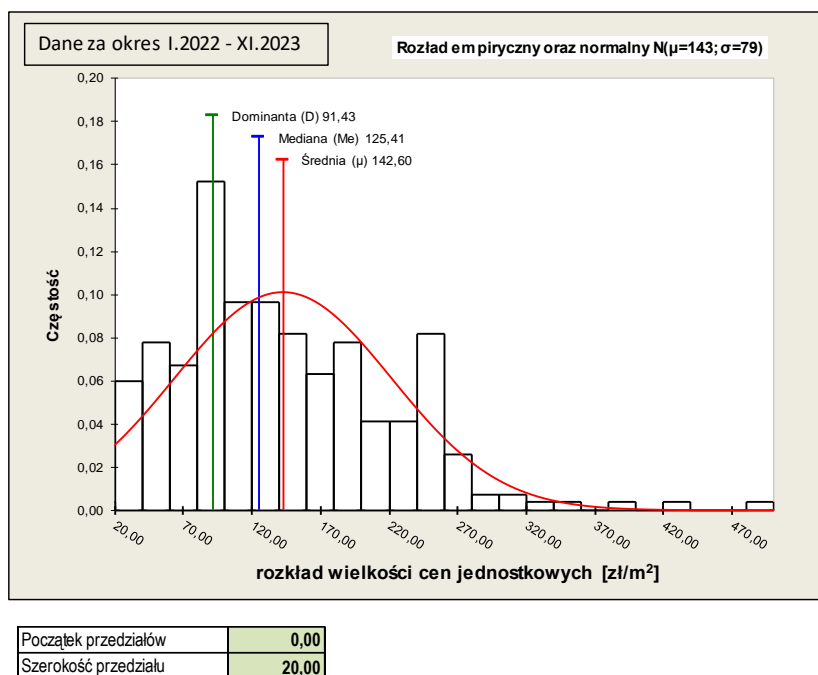


Początek przedziałów	0
Szerokość przedziału	1 000

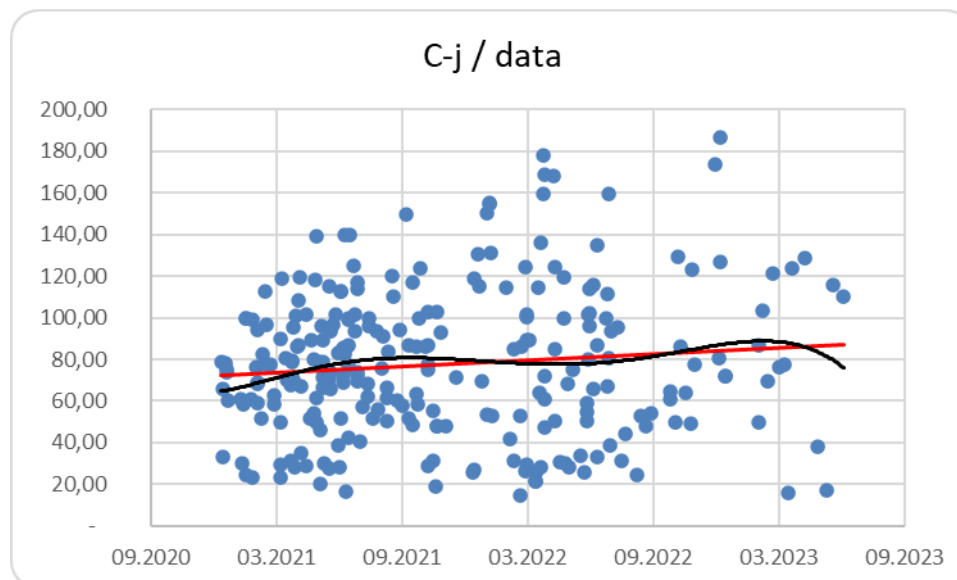
histogram cen jednostkowychrozkład cen jednostkowych [zł/m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	142,60
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] \pm	9,43
4.	Przedział średniej	133,16
		152,03
5.	Typowy przedział zmienności	63,65
		221,54
6.	Mediana (Me)	125,41
7.	Dominanta (D)	91,43
8.	Wartość minimalna	20,00
9.	Wartość maksymalna	500,00
10.	Rozstęp	480,00
11.	Ilość danych	269

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odczylenie standardowe (σ)	78,95
2.	Kryterium statystyczne	
	Liczba odchyleń standardowych \pm	3
	Średnia - 3 δ	0,00
	Średnia + 3 δ	379,44
3.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	55,4%
4.	Skośność	0,906
5.	Kurtozja	1,335

**Analiza trendu cen (Dzielnica Nowe Miasto)**

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



Linia czerwona - trend liniowy

Linia czarna - 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 0,85 % 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 rozeznanieniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

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

Za najkorzystniejszy sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości uważa się kontynuację aktualnego sposobu użytkowania tj. jako nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym.

Ze względu na stan techniczno użytkowy nieruchomości (budynek mieszkalny – część rozbudowana uległa pożarowi) wartość przedmiotowej nieruchomości została określona w następujący sposób:

- określono wartość nieruchomości przy założeniu stanu techniczno – użytkowego wszystkich budynków na poziomie przeciętnym (standard wykończenia na poziomie przeciętnym),
- określono wartość prawa własności gruntów,
- obliczono wartość budynków i budowli jako różnicy wartości nieruchomości zabudowanej i wartości gruntów,
- określono wartość poszczególnych składników budowlanych (budynków i budowli) na podstawie ich wartości odtworzeniowej z uwzględnieniem stopnia zużycia,
- oszacowano średnią wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (części istniejącej i rozbudowanej),
- obliczono wartość poszczególnych części budynku mieszkalnego: części istniejącej i części rozbudowanej (jako iloczyn oszacowanej ceny jednostkowej i powierzchni użytkowej poszczególnych części budynku),
- określono procent części budynku, która została po pożarze oraz określono jego wartość w stanie po pożarze,
- oszacowano wartość nieruchomości w stanie na dzień wyceny uwzględniając wartość budynku, która uległa spaleni.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

Ze względu na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi 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 zabudowanej, 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.

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:

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

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 $O_{i \text{ min}} - O_{i \text{ max}}$. Analogia do przesunięcia wielkości średniej względem środka zakresu współczynnika (prof. M. Prystupa kwartalnik Rzeczoznawca Majątkowy 70/2011).

4. Określenie jednostkowej wielkości korekty współczynników korygujących:

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

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

5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :

$$\mathbf{K}_i = u_{i \text{ jedn.}} \times (O_{i \text{ W}} - O_{i \text{ śr}}) \times (\pm 1) \quad (\pm 1) \text{ jeżeli stymulanta } +1 / \text{destymulanta } -1$$

6. Określenie wielkości współczynników korygujących :

$$\mathbf{u}_i = u_{i \text{ śr}} + \mathbf{K}_i$$

oznaczenia:

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

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

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

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

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

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

9.1. Wycena wartości nieruchomości zabudowanej

9.1.1. Atrybuty i ich gradacja.

Dokładnej analizie poddano 31 transakcji nieruchomości budynkami jednorodzinnymi z lat 2022 ÷ 2023 z terenu Dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry i na tej podstawie obliczono wysokości wag.

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

- Atrybuty powierzchniowe:
 - powierzchnia budynku charakteryzują się korelacją dodatnią (0,71),
powierzchnia przynależnego gruntu charakteryzują się również korelacją dodatnią (0,17) ,
 - wszystkie pozostałe atrybuty „przymiotnikowe” opisujące nieruchomość to również stymulanty.
Charakteryzują się wyraźną korelacją cecha-cena na poziomie 0,63 ÷ 0,93.

Przyjęto następujące atrybuty i ich oznaczenia:

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

Wagi atrybutów

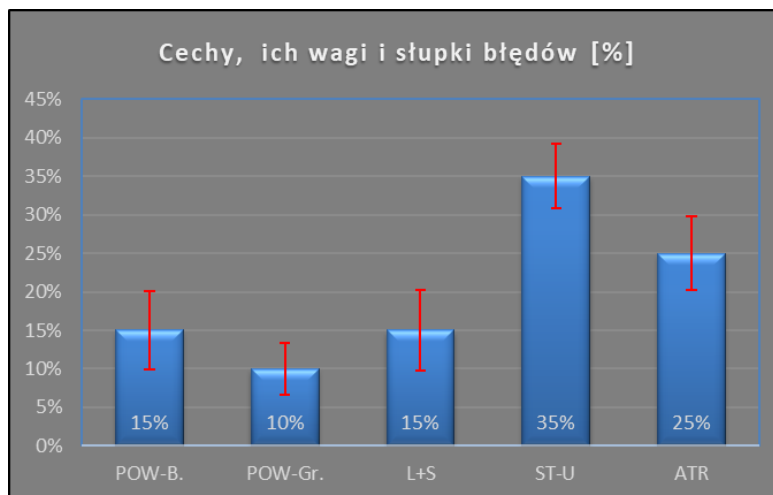
Gdyby przełożyć informacje z bazy nieruchomości porównawczych na „tradycyjne wagi atrybutów” to ich wielkości kształtowałyby (po zaokrągleniu do 5%) się jak na wykresie poniżej.

Wagi atrybutów policzono uwzględniając dwa sposoby:

- zbadano zależności pomiędzy pojedynczymi atrybutami, a cenami jednostkowymi (obliczamy wagi uwzględniając tylko zależność „pojedyncza cecha”/cena)
- przeprowadzono analizę regresji wszystkich transakcji (obliczamy wagi przy jednoczesnej analizie wpływu „wszystkie cechy” /cena)

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.



Uwaga:

Jak już wcześniej napisano, w aktach notarialnych i innych dokumentach często brakuje danych o powierzchni budynków. Koniecznością staje się oszacowanie tej wielkości na podstawie innych dostępnych źródeł. Ze względu na możliwość popełnienia pewnego drobnego błędu nie posłużono się powierzchnią wyrażoną w [m²], ale grupą wielkości budynków o pewnej rozpiętości np. 2 – odpowiada przeciętnej wielkości budynku, zakres wielkości P_{netto} to 120 ÷ 150 m².

- Gradacja cech rynkowych

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Punktacja
1	Powierzchnia budynków		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 (150 ÷ 180 > m²</i>	2,5
1.3	<i>średnia</i>	<i>powierzchnia netto budynku (132 ÷ 165 > m²</i>	2
1.4	<i>mała</i>	<i>powierzchnia netto budynku (100 ÷ 120 > m²</i>	1,5
1.5	<i>bardzo mała</i>	<i>powierzchnia netto budynku <= 100 m²</i>	1
2	Powierzchnia gruntów		10 %
2.1	<i>Przyjęto rzeczywistą powierzchnię gruntów</i>		
3	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości <i>Lokalizacja uwzględnia odległość obrębu od lokalnego centrum oraz centrum miasta, odległość od infrastruktury społecznej, jak również położenie w danym obrębie oraz najbliższe sąsiedztwo</i>		15 %
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		35%
4.1	<i>dobry</i>	<i>budynek wybudowany po 2000 roku , 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>		25%
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, moda na poszczególne osiedla mieszkaniowe, uzbrojenie gruntów, służebności, zagospodarowanie gruntów, w tym występowanie na nieruchomości innych budynków pomocniczych lub elementów dodatkowych (np. przydomowa oczyszczalnia ścieków, duże oczko wodne, własne ujęcie wody, napowietrzne linie E itp.) Atrybut uwzględnia również rodzaj zabudowy (dom mieszkalny wolnostojący, w zabudowie bliźniaczej, lub w zabudowie zwartej z innymi budynkami gospodarczymi), a także problemy związane z nieruchomością. tzn. „dzika zabudowa”, wady prawne itd.</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.

9.1.2. Baza obiektów porównawczych

- Zestawienie transakcji porównawczych przyjętych do wyceny pokazano w tabeli nr 2.
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 2
L.p.	Data	Miasto	ulica	Cena [zł]	POW-GR. [m ²]	POW-BUD. [1 - 3]	Cena transakcyjna-A [zł]
1	21.10.2022	Zielona Góra	Nowy Kisielin - Odrzańska	730 000,00	1 000	2,0	872 350,00
2	18.11.2022	Zielona Góra	Zawada - Kozuchowska	750 000,00	688	2,0	885 000,00
3	14.03.2023	Zielona Góra	Ochla - Dzika	730 000,00	609	2,0	828 550,00
4	30.03.2023	Zielona Góra	Sucha	770 000,00	993	2,0	862 400,00
5	27.04.2023	Zielona Góra	Racula - Profesorska	613 000,00	417	2,0	677 365,00
6	26.05.2023	Zielona Góra	Zawada - Orzechowa	600 000,00	700	2,0	654 000,00
7	26.05.2023	Zielona Góra	Łężyca - Bratkowa	870 000,00	909	2,5	948 300,00
8	29.06.2023	Zielona Góra	Łężyca - Nastrojowa	630 000,00	854	2,5	677 250,00
9	30.06.2023	Zielona Góra	Racula - Gierymskiego	750 000,00	505	1,5	806 250,00
10	12.07.2023	Zielona Góra	Jany	930 000,00	1 466	2,0	999 750,00
11	28.07.2023	Zielona Góra	Zawada - Osiedlowa	420 000,00	694	1,5	445 200,00
12	01.08.2023	Zielona Góra	Przylep - Czereśniowa	1 000 000,00	2 000	3,0	1 030 000,00
13	26.09.2023	Zielona Góra	Ochla - Makuszyńskiego	900 000,00	810	3,0	927 000,00
14	17.10.2023	Zielona Góra	Ochla - Wygodna	646 160,00	715	1,5	655 852,40
15	23.11.2023	Zielona Góra	Racula - Saperska	560 000,00	1 011	1,5	560 000,00
wartości średnie					891	2,1	788 617,83

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

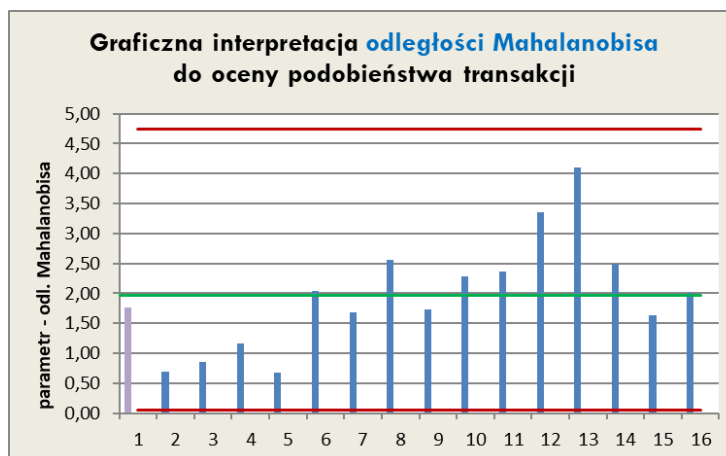
tabela nr 3				Opis atrybutów w postaci cyfrowej					
L.p.	Data	ulica	miasto	Cena - A	POW-B.	POW-Gr.	L+S	ST-U	ATR
	[dd-mm-rrr]			[zł]	1 ÷ 3	[m2]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3
1	21.10.2022	Nowy Kisielin - Odrzańska	Zielona Góra	872 350,00	2,0	1 000	2,0	2,5	2,5
2	18.11.2022	Zawada - Kozuchowska	Zielona Góra	885 000,00	2,0	688	2,0	2,5	2,5
3	14.03.2023	Ochla - Dzika	Zielona Góra	828 550,00	2,0	609	2,5	2,5	2,5
4	30.03.2023	Sucha	Zielona Góra	862 400,00	2,0	993	2,0	2,5	2,5
5	27.04.2023	Racula - Profesorska	Zielona Góra	677 365,00	2,0	417	2,0	1,5	2,0
6	26.05.2023	Zawada - Orzechowa	Zielona Góra	654 000,00	2,0	700	2,0	1,5	2,0
7	26.05.2023	Łężyca - Bratkowa	Zielona Góra	948 300,00	2,5	909	3,0	3,0	3,0
8	29.06.2023	Łężyca - Nastrojowa	Zielona Góra	677 250,00	2,5	854	2,0	1,5	2,0
9	30.06.2023	Racula - Gierymskiego	Zielona Góra	806 250,00	1,5	505	3,0	2,0	2,5
10	12.07.2023	Jany	Zielona Góra	999 750,00	2,0	1 466	2,0	3,0	3,0
11	28.07.2023	Zawada - Osiedlowa	Zielona Góra	445 200,00	1,5	694	1,0	1,0	2,0
12	01.08.2023	Przylep - Czereśniowa	Zielona Góra	1 030 000,00	3,0	2 000	3,0	3,0	3,0
13	26.09.2023	Ochla - Makuszyńskiego	Zielona Góra	927 000,00	3,0	810	2,0	3,0	3,0
14	17.10.2023	Ochla - Wygodna	Zielona Góra	655 852,40	1,5	715	2,0	1,5	2,5
15	23.11.2023	Racula - Saperska	Zielona Góra	560 000,00	1,5	1 011	2,0	1,5	2,0
	R2 = 0,95	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji	minimum	445 200,00	1,5	417	1,0	1,0	2,0
	δ = 48541,96		średnia	788 617,83	2,1	891	2,2	2,2	2,5
			maksimum	1 030 000,00	3,0	2 000	3,0	3,0	3,0
średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				788 617,83	2,1	891	2,2	2,2	2,5
parametry w polach zacieniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń									
R2 = 0,92	waga atrybutu [%]				15%	10%	15%	35%	25%
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta				s	s	s	s	s
obiekt wyceniany				3,0	1 106	2,0	2,0	2,50	

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 jakiejś transakcji ze względu na jej odstawanie od innych transakcji.



► Opis nieruchomości:

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

Zielona Góra Zawada - Osiedlowa

Data transakcji – 28.07.2023 / cena transakcyjna – 420.000,00 zł,

Cena aktualizowana – 445.200,00 zł

Budynek mieszkalny 1 - kondygnacyjny, z wysokim przyziemem,
powierzchnia netto do 150 m², wolnostojący,Powierzchnia gruntów 694 m²,

Stan techniczno - użytkowy: obiekt do remontu,

lokalizacja – budynek położony w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów leśnych,

Dojazd przeciętny.

ATR - działka przeciętnie zagospodarowana

Opisano: POW. BUD.- 1,5 / POW. GR – 694 / L-S – 1,0 / S.T-U -1,0 / ATR – 2,0

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

Zielona Góra ul. Przylep - Czereśniowa

Data transakcji – 01.08.2023 / cena transakcyjna – 1.000.000,00 zł,

Cena aktualizowana – 1.030.000,00 zł

Budynek wolnostojący, 1,5 - kondygnacyjny, niepodpiwniczony o powierzchni netto powyżej 180m²,Powierzchnia gruntów 2.000 m²,

Stan techniczno - użytkowy dobry, obiekt nowy, standard wykończenia budynku na poziomie przeciętnym (+).

Lokalizacja – osiedle budownictwa jednorodzinnego, niedalekie sąsiedztwo terenów leśnych

Dojazd bardzo dobry.

ATR - działka zagospodarowana i ogrodzona

Opisano: POW. BUD.- 3,0 / POW. GR – 2.000 / L-S- 3,0 / S.T-U - 3,0 / ATR- 3,0.

9.1.3. Obliczenia

tabela nr 4

Podstawowe parametry danych C-j		
N =	15	transakcji
C_{min} =	445 200,00	zł
C_{śr} =	788 617,83	zł
C_{max} =	1 030 000,00	zł
C_{max} - C_{min} =	584 800,00	zł
środek rozstępu =	737 600,00	zł
K - pół-średniej	0,587	zamiast 0,5

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

Przesunięcia uwzględniono przyjmując je dla każdej cechy na podstawie położenie $C_{śr}$ w przedziale C_{min} do C_{max} (zgodnie z rozporządzeniem).

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

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

Określenie wielkości współczynników korygujących:

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{sr}} = 445.200,00 / 788.617,83 = \mathbf{0,565}$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{sr}} = 1.030.000,00 / 788.617,83 = \mathbf{1,306}$$

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-B.	15%	1 ÷ 3	0,084	0,195	0,084	0,149	0,195	0,587
2	POW-Gr.	10%	[m2]	0,057	0,131	0,057	0,100	0,131	0,587
3	L+S	15%	1 ÷ 3	0,085	0,196	0,085	0,150	0,196	0,587
4	ST-U	35%	1 ÷ 3	0,198	0,457	0,198	0,350	0,457	0,587
5	ATR	25%	1 ÷ 3	0,141	0,327	0,141	0,250	0,327	0,587
<i>razem</i>		100%	-	0,565	1,306	0,565	0,999	1,306	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Opis i wycena nieruchomości wycenianej

POW.BUD.- Pow. użytkowa - 316 m² (przy założeniu wykończenia obu części budynku mieszkalnego) ocena - **3,0** w skali 1÷3

POW.GR.- 1.106 m²

L+S - **2,0** w skali 1÷3

Nieruchomość położona w strefie zabudowy Kiełpina, już na obrzeżu zabudowy, dojazd dobry z drogi utwardzonej

Nieruchomość położona jest w sąsiedztwie nowej zabudowy mieszkaniowej i terenów niezabudowanych.

S.T-U - **2,0** w skali 1÷3

Przyjęto założenie, budynek mieszkalny wybudowany i wykończony w standardzie podstawowym

Obiekt 2 – kondygnacyjny (parter + poddasze), poddasze na części budynku.

Fakt pożaru części budynku uwzględniono w dalszej części obliczeń

ATR - **2,5** w skali 1÷3

Działka nie jest jeszcze zagospodarowana, częściowo jest ogrodzona,

na działce znajduje się również dość duży budynek gospodarczo – garażowy, którego stan prawny należy wyjaśnić

brak kanalizacji w tej części miejscowości, ścieki odprowadzane do zbiornika bezodpływowego.

Obliczenia współczynników korygujących przeprowadzono w postaci tabelarycznej
- tab. nr 6

tabela nr 6

Atrybuty	Opis atrybutów		Opis nieruchomości		Różnica atrybutów W - Śr	Współ. pol. średniej K _{iŚr}	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-B.	1,5	3,0	3,0	2,1	0,9	0,400	0,084	0,149	0,195	s	2	1,000	0,046	0,195
POW-Gr.	417	2 000	1 106	891	215	0,299	0,057	0,100	0,131	s	2	0,194	0,006	0,106
L+S	1,0	3,0	2,0	2,2	-0,20	0,600	0,085	0,150	0,196	s	1	0,167	-0,011	0,139
ST-U	1,0	3,0	2,0	2,2	-0,20	0,600	0,198	0,350	0,457	s	1	0,167	-0,025	0,325
ATR	2,0	3,0	2,5	2,5	0,00	0,500	0,141	0,250	0,327	s	1	0,000	0,000	0,250
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						<i>razem</i>	0,565	0,999	1,306	s-stymulanta d-destymulanta	1 to [Min-Śr] 2 to (Śr-Max)	<i>razem</i>	0,016	1,015

** 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:

$$1,015 \times 788.617,83 \text{ zł} = 800.447,10 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

800.000,00 zł

Słownie: osiemset tysięcy złotych.

9.2. Określenie wartości prawa własności gruntów

Dla określenia wartości prawa własności gruntów działki nr 46/5 położonej w obrębie 46 m. Zielona Góra posłużono się niezabudowanymi nieruchomościami gruntowymi, przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe MN w Dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry.

- Do końcowych obliczeń wyselekcjonowano bazę 15 transakcji porównawczych - tab. nr 7

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 7
L.p.	Data	Obręb	Miasto	Cena transakcyjna [zł]	Pow gruntów [m ²]	C-j [zł/m ²]	C-j-A [zł/m ²]
1	12.04.2022	Krępa	Zielona Góra	98 000,00	1 146	85,51	100,77
2	05.05.2022	Kiełpin	Zielona Góra	80 000,00	1 287	62,16	72,73
3	06.05.2022	Kiełpin	Zielona Góra	67 400,00	1 532	43,99	51,47
4	06.05.2022	Kiełpin	Zielona Góra	107 000,00	1 213	88,21	103,21
5	26.05.2022	Kiełpin	Zielona Góra	75 000,00	1 218	61,58	71,53
6	26.09.2022	Barcikowice	Zielona Góra	99 630,00	1 100	90,57	102,12
7	29.09.2022	Ługowo	Zielona Góra	220 000,00	2 600	84,62	95,41
8	03.10.2022	Ługowo	Zielona Góra	110 000,00	1 163	94,58	106,64
9	05.10.2022	Kiełpin	Zielona Góra	120 000,00	2 548	47,10	53,11
10	11.10.2022	Ługowo	Zielona Góra	94 000,00	1 039	90,47	102,00
11	02.02.2023	Ługowo	Zielona Góra	120 000,00	1 008	119,05	130,18
12	10.02.2023	Kiełpin	Zielona Góra	80 000,00	1 594	50,19	54,88
13	23.03.2023	Krępa	Zielona Góra	50 000,00	991	50,45	54,31
14	15.05.2023	Ługowo	Zielona Góra	120 000,00	1 179	101,78	108,70
15	26.07.2023	Kiełpin	Zielona Góra	400 000,00	3 049	131,19	136,77
wartości średnie				122 735,33	1 511	80,10	89,59

☒ Wartość 1 m² prawa własności gruntów została oszacowana w wysokości średniej z przyjętej bazy danych tj. **89,59 zł/m²**

☒ Zatem wartość gruntów działki nr 46/5 wynosi:

$$89,59 \text{ zł} / \text{m}^2 \times 1.106 \text{ m}^2 = 99.086,54 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu **99.000,00 zł**

Słownie: *dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych.*

9.3. Zestawienie wartości rynkowej

- ✓ wartość nieruchomości zabudowanej oznaczonej działką nr 46/5, położonej w obrębie nr 46 m. Zielona Góra ul. Kiełpin nr 17 przy założeniu przeciętnego stanu techniczno użytkowego (budynki wykończone) wynosiłaby:

Wyszczególnienie	Wartość nieruchomości [zł]
wartość nieruchomości	800 000,00
w tym :	
wartość prawa własności gruntów	100 000,00
wartość budynku mieszkalnego, gospodarczego i budowli	700 000,00
w tym :	
wartość budynku mieszkalnego - część istniejąca	325 200,00
wartość budynku - część rozbudowana **	308 000,00
wartość budynku gospodarczo - garażowego	59 800,00
wartość budowli	7 000,00
<i>** uwaga!</i>	
<i>założenie, że budynek jest wykończony i nie uległ spaleni</i>	

- ✓ wartość części budynku, która uległa pożarowi obecna część budynku, która uległa pożarowi na dzień wyceny stanowi ok. 25 % budynku całkowicie wykończonego, zatem jego wartość wynosi

$$308.000,00 \times 25 \% = \mathbf{77.000,00 \text{ zł}}$$

- ✓ wartość nieruchomości w stanie na dzień wyceny (luty 2024 r.)

Wyszczególnienie	Wartość nieruchomości [zł]
wartość nieruchomości	569 000,00
słownie: pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy	
w tym :	
wartość prawa własności gruntów	100 000,00
wartość budynku mieszkalnego, gospodarczego i budowli	469 000,00
w tym :	
wartość budynku mieszkalnego - część istniejąca	325 200,00
wartość budynku - część rozbudowana	77 000,00
wartość budynku gospodarczo - garażowego	59 800,00
wartość budowli	7 000,00

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość nieruchomości zabudowanej w kwocie 569.000,00 zł mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ - przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta uwzględnia stan techniczno – użytkowy części budynku po pożarze.
- 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.
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji charakteryzuje się podobnymi wskaźnikami jak pierwotna baza transakcji służąca do analizy rynku lokalnego. Transakcje przyjęte do końcowych obliczeń zostały statystycznie zweryfikowane pod kątem transakcji odstających – niepodobnych w świetle przyjętych cech różnicujących.

- Oszacowana wartość jednostkowa gruntów wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości w wysokości ~90,00 zł/m² mieści się w zakresie $C_{\min} \div C_{\max}$ w przyjętych do analizy transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości.
 - W trakcie procesu wyceny nieruchomości porównawcze zostały skorygowane dodatnim trendem – wyliczonym w trakcie przeprowadzonej analizy rynku (dotyczy wyceny nieruchomości i oszacowania gruntów).
 - Ze względu na duży stopień skomplikowania obliczeń nie było możliwości zaprezentowania w niniejszym operacie całości obliczeń (uwaga dotyczy elementów analizy rynku tj. analiza trendu, obliczenie wag cech różnicujących).
Również opisy transakcji przedstawiono tylko w zakresie niezbędnym dla wyceny, nie zawierają szczegółów identyfikacyjnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i orzecznictwem.
W operacie nie podano danych identyfikujących nieruchomości – zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego CSK 369/2011 z 05-10-2012 r.
- ☒ W kwestiach spornych rzeczoznawca może potwierdzić wiarygodność danych i przeprowadzonych obliczeń z uwzględnieniem przyjętych na podstawie analizy rynku parametrów wyceny. Cały proces wyceny jest możliwy do powtórzenia na podstawie zawartych w operacie informacji i danych.

11. KLAUZULE

- ✓ *Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z 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 kwestiach 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, 7 lutego 2024 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

1/ Dokumentacja fotograficzna -	zał. nr 1
2/ Odpis z księgi wieczystej -	zał. nr 2
3/ Mapa zasadnicza -	zał. nr 3
4/ Wypis z rejestru gruntów -	zał. nr 4
5/ Wypis z kartoteki budynków -	zał. nr 5
6/ Foto rzutów kondygnacji budynku i elewacje budynku -	zał. nr 6
7/ Foto decyzji nr 397/2020 Prezydenta Miasta Zielona Góra znak DR-BB.6740.379.2020.DK z dnia 18 czerwca 2020 r. -	zał. nr 7