

Małgorzata Sikora
BIURO SZACOWANIA NIERUCHOMOŚCI

65 – 140 Zielona Góra ul. Chełmońskiego 89
tel. 603 174 700 / bsn-mrs@bsn-mrs.home.pl

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości
oznaczonej działką nr **748**, położonej w obrębie nr 54 miasta **Zielona
Góra** przy **ul. Stary Kisielin – Wrzosowa nr 16**, objętej księgą
wieczystą **ZG1E/00068759/5**.

Sygn. akt **GKm 32/24**

Rzeczoznawca majątkowy :



Zielona Góra - grudzień 2024 rok

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	str. 3
2. CEL OPRACOWANIA	str. 3
3. PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE WYCENY	str. 4
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	str. 5
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	str. 14
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 15
8. SPOSÓB WYCENY	str. 25
9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	str. 28
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY	str. 37
11. KLAUZULE	str. 39
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 40

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona działką nr 748, położona w obrębie nr 54 miasta Zielona Góra przy ul. Stary Kisielin – Wrzosowa nr 16, powiat Miasto Zielona Góra, województwo lubuskie.
- W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi:
 - działka gruntowa nr 748 o powierzchni 3.738 m²
 - dom mieszkalny jednorodzinny z garażem 2-stanowiskowym
 - zagospodarowanie działki (zieleń, altana, utwardzenia, ogrodzenia, oczko wodne itp.).
- Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczysta KW nr ZG1E/00068759/5 prowadzoną przez VI Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- Właścicielami nieruchomości zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny na dzień wyceny są Janusz Jasiński i Beata Jasińska.

1.2. Zakres wyceny

- Wycena obejmuje oszacowanie wartości rynkowej wyżej określonej nieruchomości to jest jednorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem 2-stanowiskowym wraz z niezbędną infrastrukturą, położonej w obrębie nr 54 miasta Zielona Góra przy ul. Stary Kisielin – Wrzosowa nr 16.

2. CEL OPRACOWANIA

- Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej stanowiącej budynek mieszkalny jednorodzinny (typ rezydencja), położony w Zielonej Górze przy ul. Stary Kisielin – Wrzosowa nr 16.

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

3. PODSTAWY MATERIALNO – PRAWNE WYCENY

□ Podstawa formalna:

- ▶ Zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zielonej Górze z dnia 16 października 2024 roku, w sprawie wyceny nieruchomości zabudowanej, położonej w Zielonej Górze przy ul. Stary Kisielin – Wrzosowa nr 16, objętej księgą wieczystą ZG1E/00068759/5 (sygnat. akt **GKm 32/24**).

□ Podstawy materialno – prawne:

- ▶ ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku, poz. 1145),
- ▶ ustawa z dnia 22 marca 2018 roku o komornikach sądowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 1169),
- ▶ ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1061),
- ▶ 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.1984),
- ▶ 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 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1263),

□ Podstawy metodologiczne:

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

❑ **Źródła danych merytorycznych:**

- ▶ odpis elektroniczny księgi wieczystej,
- ▶ uproszczony wypis z rejestru gruntów działki nr 748,
- ▶ wypis z kartoteki budynków,
- ▶ wyrys z mapy zasadniczej,
- ▶ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zielona Góra - Dzielnicy Nowe Miasto,
- ▶ projekt architektoniczno - budowlany – budynek mieszkalny jednorodzinny „dworek *Elżbieta 2*”, opracowany przez mgr inż. arch. Lecha Domaszczyńskiego z Pracowni Architektonicznej Arex z/s w Warszawie,
- ▶ projekt budowlany – budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący parterowy z użytkowym poddaszem, opracowany przez Biuro Projektowo – Usługowe PROJ – BUD z/s w Zielonej Górze, w grudniu 2001 r.
- ▶ decyzja nr 1180/01 Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze z dnia 14 grudnia 2001r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielenia pozwolenia na budowę Państwu Januszowi i Beacie Jasińskim, dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działek nr 309/8 i 309/9 położonych w Starym Kisielinie,
- ▶ ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, położonych przede wszystkim na terenie Dzielnicy Nowe Miasto oraz budynkami mieszkalnymi typu rezydencja na terenie miasta Zielona Góra i gmin ościennych.
- ▶ ustalenia z wizji lokalnej,
- ▶ strony internetowe: GUS, Polska w liczbach, Google Maps, Geoportal, inne.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY

- ❑ Data sporządzenia operatu szacunkowego – **16 grudzień 2024 roku.**
- ❑ Wyliczona wartość obejmuje stan na dzień – **4 grudnia 2024 roku.**
- ❑ Przyjęty poziom cen odpowiada cenom na dzień – **4 grudnia 2024 roku.**
- ❑ Wizję terenową przeprowadzono w dniu – **4 grudnia 2024 roku.**

5. OPIS NIERUCHOMOŚCI

5.1. Stan prawny nieruchomości

□ **Oznaczenie nieruchomości:**

- Zielona Góra ul. Stary Kisielin – Wrzosowa nr 16, powiat Miasto Zielona Góra, województwo lubuskie.
- działka ewidencyjna nr 748 o powierzchni 3.738 m² obręb nr 54

□ **Właściciele nieruchomości:**

- Właścicielami nieruchomości zabudowanej jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym na dzień wyceny są Janusz Jasiński i Beata Jasińska.

□ **Księga wieczysta**

Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczystą KW nr **ZG1E/00068759/5**, która jest prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej z dnia 16 grudnia 2024 r.

- **dział I - oznaczenie nieruchomości:**

położenie - lubuskie, powiat zielonogórski, Zielona Góra,
Stary Kisielin – Wrzosowa nr 16.

nr działki - 748.

sposób korzystania - tereny mieszkaniowe B,

obszar - 0,3738 ha

budynek mieszkalny 2 -kondygnacyjny o powierzchni użytkowej – 273,4 m²

- **dział II – własność:**

właściciel - Janusz Piotr Jasiński i Beata Jasińska – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

- **dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia) - wpis:**

- ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości.

- **dział IV (hipoteki) – wpisy:**

hipotek przymusowych w wysokości:

- hipoteka umowna kaucyjna w wysokości 1.105.000,00 zł , 850.000,00 zł na rzecz Bank Millennium S.A. w Warszawie

- hipoteka przymusowa w kwocie 3.900.000,00 zł, na rzecz Jerzego Tadeusza Kwapis,

- hipoteka przymusowa w kwocie 332.364,41 zł, 137.966,49 zł, na rzecz Efaktor S.A. w Warszawie

☒ *odpis elektroniczny księgi wieczystej w załączniku.*

❑ **Ewidencja gruntów i budynków:**

- według ewidencji gruntów działka nr 748 została sklasyfikowana jako tereny mieszkaniowe i oznaczone symbolem B - 0,3738 ha
- według kartoteki budynków na działce znajduje się budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 252 m², 2 – kondygnacyjny, murowany z 2005 r.

☒ *wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków w załączniku*

❑ **Inne dokumenty:**

Budowa jednorodzinnego budynku mieszkalnego była prowadzona zgodnie z:

- decyzją nr 1180/01 Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze z dnia 14 grudnia 2001r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielenia pozwolenia na budowę Państwu Januszowi i Beacie Jasińskim, dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działek nr 309/8 i 309/9 położonych w Starym Kisielinie,
- projekt architektoniczno - budowlany – budynek mieszkalny jednorodzinny „dworek Elżbieta 2”, opracowany przez mgr inż. arch. Lecha Domaszczyńskiego z Pracowni Architektonicznej Arex z/s w Warszawie,
- projekt budowlany – budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący parterowy z użytkowym poddaszem, opracowany przez Biuro Projektowo – Usługowe PROJ – BUD z/s w Zielonej Górze, w grudniu 2001 r.

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

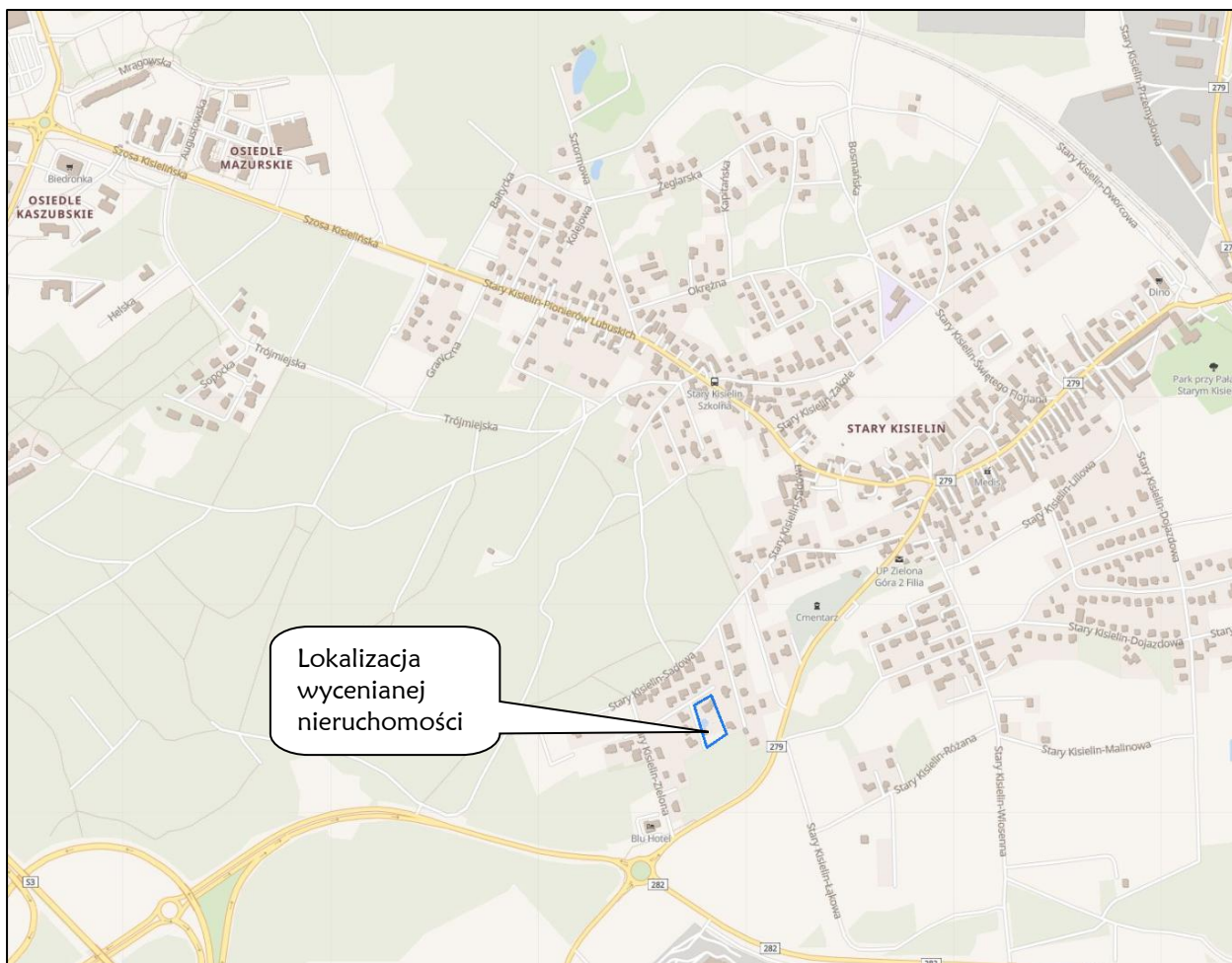
- ❑ Nowe Miasto – dzielnica, jednostka pomocnicza gminy miejskiej Zielona Góra. Została utworzona 2 stycznia 2015 r. W skład Nowego Miasta weszły wszystkie miejscowości dawnej gminy Zielona Góra o statusie wiejskim min Stary Kisielin.

- ✓ Obręb Stary Kisielin przed 2015 r. był miejscowością podmiejską Zielonej Góry, zlokalizowany na wschód od miasta Zielona Góra. Wieś poprzez Os. Pomorskie i Kaszubskie praktycznie łączyła się z miastem.

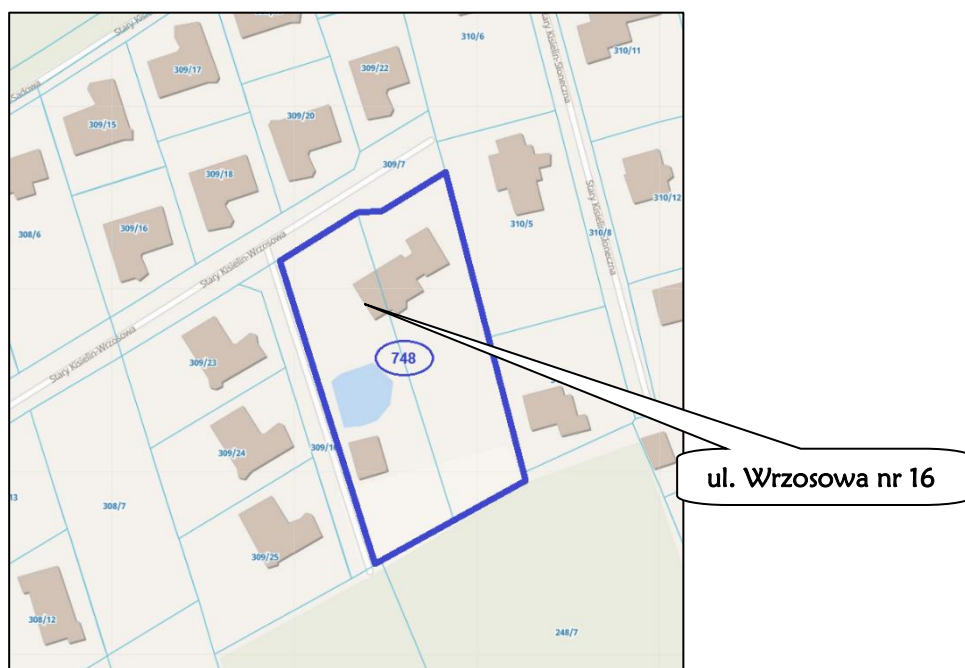
Miejscowość stanowiła zaplecze mieszkalne miasta. Gospodarka Starego Kisielina związana jest z miastem, dominują tu usługi i drobna produkcja



- Grunty oznaczone działką nr 748 położone są na terenie osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego na obrzeżach obrębu Stary Kisielin przy ul. Wrzosowej.



mapy topograficznej obrębu Stary Kisielin



fragment mapy topograficznej obrębu Stary Kisielin z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości

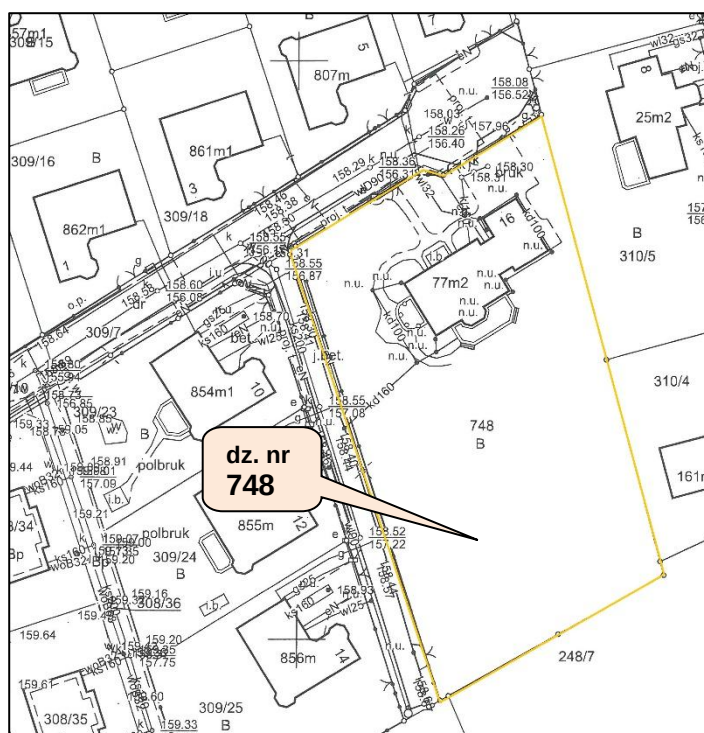
- Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ulica Wrzosowa, dalej tereny leśne i cmentarz komunalny. W tej części obrębu nr 54 m. Zielona Góra dominuje zabudowa z okresu po 2000 roku.

*Fragment fotomapy -
obwód Stary Kisielin*



5.3. Stan techniczno – użytkowy

- Działka nr 748 powstała z połączenia dwóch działek nr 309/8 i 309/9, położona jest pomiędzy dwoma odnogami ul. Wrzosowej. Graniczy z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i terenami leśnymi.
- Działka w części przylegającej do drogi zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym z 2-stanowiskowym garażem.
- Granice działki są w miarę regularne, teren płaski. Część niezabudowana jest zagospodarowana w formie zieleni rekreacyjnej. Na działce znajduje się altana z grillem i oczko wodne.



□ Opis obiektów

dom mieszkalny

Budynek mieszkalny to obiekt parterowy z mieszkalnym poddaszem, niepodpiwniczony.

a/ dane ogólne (wg projektu)

- powierzchnia zabudowy - 285,9 m² (wg kartoteki budynków 252m²)
- powierzchnia użytkowa - 273,4 m²
- powierzchnia całkowita - 352,2 m²
- powierzchnia ogólna - 473,7 m²
- powierzchnia garażu - 36,0 m²
- kubatura - 1.710,0 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych - 2 (parter + poddasze użytkowe)
- podpiwniczenie – brak
- lata budowy – 2002 – 2005

b/ opis techniczny

- ławy fundamentowe betonowe zbrojone, płyta zbrojona,
 - ściany zewnętrzne 3-warstwowe - ceramika poryzowana + styropian,
 - ściany wewnętrzne murowane z cegły pełnej / ceramika poryzowana,
 - strop nad parterem gęstożebrowy typu Teriva, nad poddaszem drewniany, belkowy z podsufitką z płyt regipsowych,
 - dach konstrukcji drewnianej, wielospadowy, pokrycie dachu dachówka ceramiczna, obróbki blacharskie z pcv kompletne,
 - izolacje wodochronne i termiczne (ścian, stropu - dachu i skosów),
 - posadzki betonowe, podłogi mieszane: płytki ceramiczne, parkiety, panele podłogowe,
 - stolarka okienna pcv z roletami sterowanymi elektrycznie, okna dachowe drewniane,
 - stolarka drzwiowa – pcv i drewniana,
 - bramy garażowe rolowana, automatyczna,
 - na I kondygnację prowadzą pięknie wykonane schody z drewna dębowego i drugie również drewniane schody kręcone,
 - tynki wewnętrzne gładkie, szpachlowane, malowane farbami dekoracyjnymi oraz akrylowymi, na parterze listwy ozdobne podsufitowe oraz rozety ozdobne przy lampach, w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne.
 - tynki zewnętrzne silikatowe, cokół z płytek, tarasy zewnętrzne obłożone płytkami
 - instalacje: elektryczna, wody, kanalizacji, gazu, ogrzewanie co (podłogowe i tradycyjne, kotłownia lokalna piec dwufunkcyjny gazowy, budynek ogrzewany jest kotłem kondensacyjnym Viessmann z zasobnikiem na wodę), kominek zamontowany jest w salonie.
- W budynku system alarmowy z zewnętrznym monitoringiem.

c/ program użytkowy

Elegancki, wolnostojący dom mieszkalny w stylu tradycyjnego, polskiego dworku, z użytkowym poddaszem i przybudowanym garażem na dwa samochody. Bardzo funkcjonalny, przestronny.

Dom mieszkalny zawiera dwie kondygnacje:

Na parterze wyraźny podział na 2 części:

- dzienną, w której przy wejściu do domu znajduje się pomieszczenie zabudowane szafami (garderoba), bardzo przestronny salon połączony z kuchnią oraz jadalnią. Kuchnia ze spiżarnią w pełni wyposażona iumeblowana w sprzęt kuchenny. Na parterze znajduje się również gabinet i pomieszczenia gospodarcze i wc.

- część gospodarcza parteru to garaż dwustanowiskowy, pomieszczenia gospodarcze: kotłownia, magazynki.

Na I kondygnacji – poddaszu znajdują się 5 pokoi, 3 łazienki, garderoba.

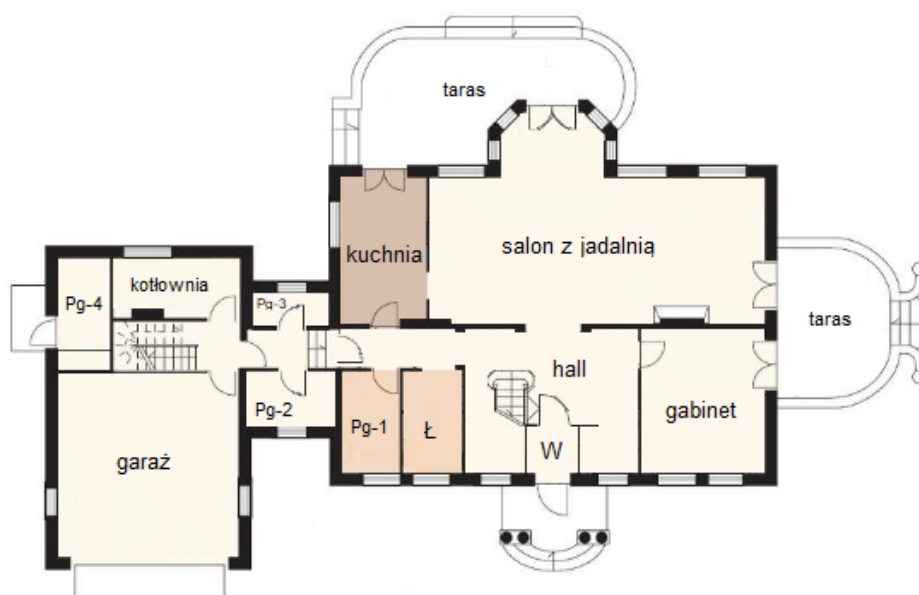
d/ wykaz pomieszczeń

<u>Parter:</u>		
1	- sień	- 2,1 m ²
2	- hall	- 24,8 m ²
3	- gabinet	- 19,8 m ²
4	- salon z jadalnią	- 59,0 m ²
5	- kuchnia	- 13,4 m ²
6	- korytarz	- 7,5 m ²
7	- łazienka	- 3,9 m ²
8	- pom. gospodarcze	- 6,7 m ²
8a	- korytarz łącznika	- 3,5 m ²
9	- spiżarnia	- 6,7 m ²
10	- garderoba	- 4,7 m ²
11	- korytarz	- 6,5 m ²
12	- kotłownia	- 8,7 m ²
13	- mag. sprzętu ogrodowego	- 6,3 m ²
razem:		173,6 m²
14	- garaż na dwa samochody	- 36,0 m ²
<u>Poddasze:</u>		
101	- korytarz	- 13,2 m ²
102	- sypialnia	- 20,7 (21,1) m ²
103	- korytarz	- 3,7 m ²
104	- garderoba	- 2,0 (3,5) m ²
105	- łazienka	- 11,1 (13,4) m ²
106	- sypialnia	- 17,1 (22,1) m ²
107	- sypialnia	- 14,2 (19,8) m ²
108	- łazienka	- 6,9 (8,6) m ²
109	- sauna	- 1,8 (3,2) m ²
110	- schowek	- (4,7) m ²
111	- pokój	- 9,1 (13,9) m ²
razem poddasze:		- 99,8 (127,2) m²
112	- schowek	- 9,7 (15,5) m ²
113	- pokój gimnastyczny	- 33,1 (59,4) m ²
łączna powierzchnia użytkowa:		- 273,4 m²
łączna powierzchnia całkowita:		- 352,2 m²

e/ stan techniczny budynku

- stan techniczny domu – bardzo dobry (wiek budynku ok. 18 lat),
- standard wykończenia pomieszczeń – wysoki, według mody i trendów ostatniego okresu czasu,
- funkcjonalność budynku – bardzo dobra,
Zauważono małe zmiany rozkładu pomieszczeń na poddaszu w stosunku do projektu.
Poniższe rzuty pokazują stan z dnia wizji lokalnej.

rzut parteru



rzut poddasza



- Opis zagospodarowania działki (wszystkie elementy zostały wykonane bardzo starannie i z materiałów dobrej jakości):
 - ✓ **Altana** – obiekt wolnostojący, konstrukcji mieszanej: murowano – drewnianej, ściany murowane z cegły i częściowo kratownica drewniana, dwie ściany niezabudowane, dach konstrukcji drewnianej, oparty na drewnianych słupach i ścianach murowanych, kryty strzechą, posadzka z kamienia, drzwi i okna drewniane, w altanie znajduje się murowany grill, komin murowany, do obiektu doprowadzone media: E/W/K (zlew, wc).
 - ✓ **Drewutnia** obiekt wolnostojący, posadowiony na rzucie prostokąta
Konstrukcja obiektu drewniana szkieletowa ze ścianami osłoniętymi z desek tylko ze szczytów, dach dwuspadowy, kryty papą bitumiczną.
 - ✓ **Staw ogrodowy - oczko wodne**
W środkowej części niezabudowanej działki wybudowano oczko wodne. Brzeg oczka wodnego wykończony został płaskimi kamieniami i żwirem. W oczku wodnym rosną lilie i trzcina, a na jego obrzeżach krzewy ozdobne.
Staw zasilany w wodę z ujęcia, wykonane kaskady i kanał doprowadzający wodę.
 - ✓ **Utwardzenie terenu** - place, ścieżki i podjazdy
Utwardzenia wykonane są z kostki granitowej i płyt granitowych.
 - ✓ **Ogrodzenie**
Ogrodzenie działki stanowi płot konstrukcji drewnianej, od strony frontowej działki (od ul. Wrzosowej) ogrodzenie konstrukcji metalowej na słupkach stalowych. Furtka i brama dwuskrzydłowa z elementów stalowych, brama zdalnie otwierana (siłowniki elektryczne).
 - ✓ **Zieleń i nasadzenia**
Na działce urządzone trawniki i rabaty kwiatowe, nasadzone drzewa i krzewy ozdobne.
 - ✓ **Oświetlenie działki**
Na terenie działki oświetlenie lampami ogrodowymi stojącymi.
- ☒ *dokumentacja fotograficzna w załączniku.*

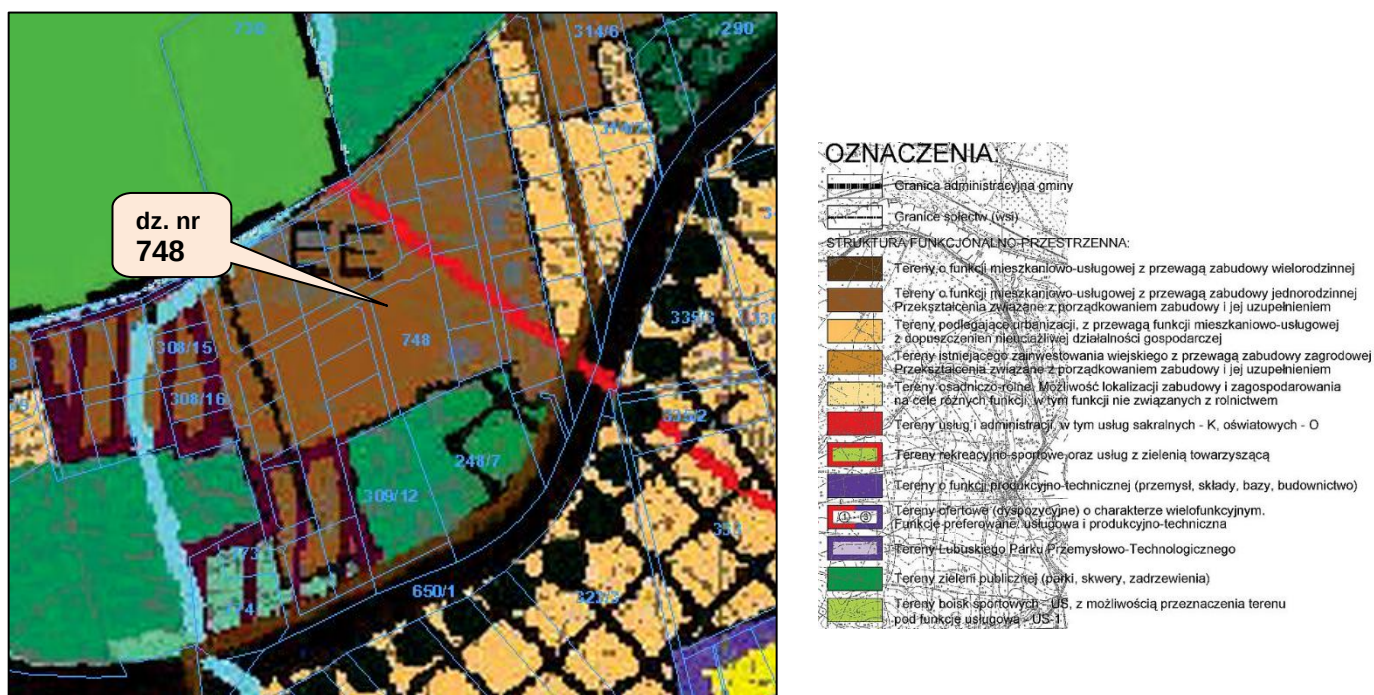
5.4. Stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej

- Teren, na którym położone są przedmiotowe grunty uzbrojony jest w podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne tj. w sieć energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową. Budynek mieszkalny jest podłączony do wszystkich sieci.

- Dostęp komunikacyjny do działki dobry.
Dojazd odbywa się drogą wojewódzką nr 279, następnie ulicami Polną i Sadową (wąskie drogi utwardzone), ostatni odcinek to ulica Wrzosowa. Ulica Wrzosowa to wewnętrzna droga osiedlowa, jest to droga utwardzona.
Dojazd do centrum miasta Zielona Góra wynosi do 30 minut.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

- ✓ Plan zagospodarowania przestrzennego dawnej gminy Zielona Góra, dotyczący Starego Kisielina przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2002 roku.
- ✓ Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zielona Góra, uchwalonego uchwałą Nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. i zmienionego uchwałą Nr XXX/239/09 z dnia 22 czerwca 2009 r., uchwałą Nr LIII.417.2014 z dnia 18 czerwca 2014 r. oraz uchwałą Rady Miasta Zielona Góra Nr XXV.487.2020 z dnia 7 lipca 2020 r. i uchwałą nr XLVI.729.2021 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 września 2021 r, przedmiotowa działka stanowi **teren istniejącej zabudowy osadniczej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**



Fragment załącznika graficznego studium

- ✓ Dla przedmiotowej działki nr 748 (309/8 i 309/9) wydano decyzję nr 1180/01 Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze z dnia 14 grudnia 2001r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielenia pozwolenia na budowę Państwu Januszowi i Beacie Jasińskim, dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie działek nr 309/8 i 309/9 położonych w Starym Kisielinie.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Rodzaj rynku

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym typu mała rezydencja. Zatem analizą objęto rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi – rezydencjonalnymi (przede wszystkim z ostatniego dwudziestolecia).

7.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres kilku lat tj. (od stycznia 2022 roku do września 2024 roku).

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

7.3. Obszar rynku

Analizą objęto przede wszystkim transakcje zawarte na terenie Dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry.

Ze względu na brak wystarczającej ilości transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej analizą objęto osiedla budownictwa jednorodzinnego miasta Zielona Góra oraz miejscowości ościenne do miasta Zielonej Góry tj. Wilkanowo i Słone w gminie Świdnica, Płoty w gminie Czerwieńsk i miejscowości gminy Zabór.

7.4. Cechy charakterystyczne rynku

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

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

Coraz więcej osób zwraca uwagę na następujące cechy:

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

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy transakcjami budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

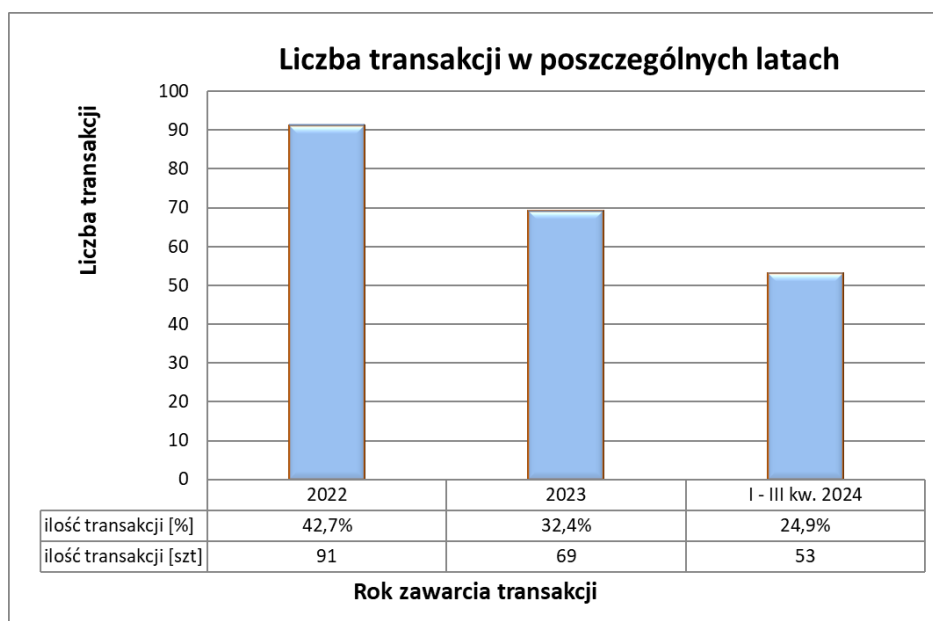
Analizę przedstawiono w 2 etapach:

- **etap I** - dotyczy tylko transakcji nieruchomości stanowiących zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie Dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry
- **etap II** - dotyczy wszystkich transakcji nieruchomości typu rezydencjonalnego na terenie miasta Zielonej Góry i gmin ościennych do miasta.

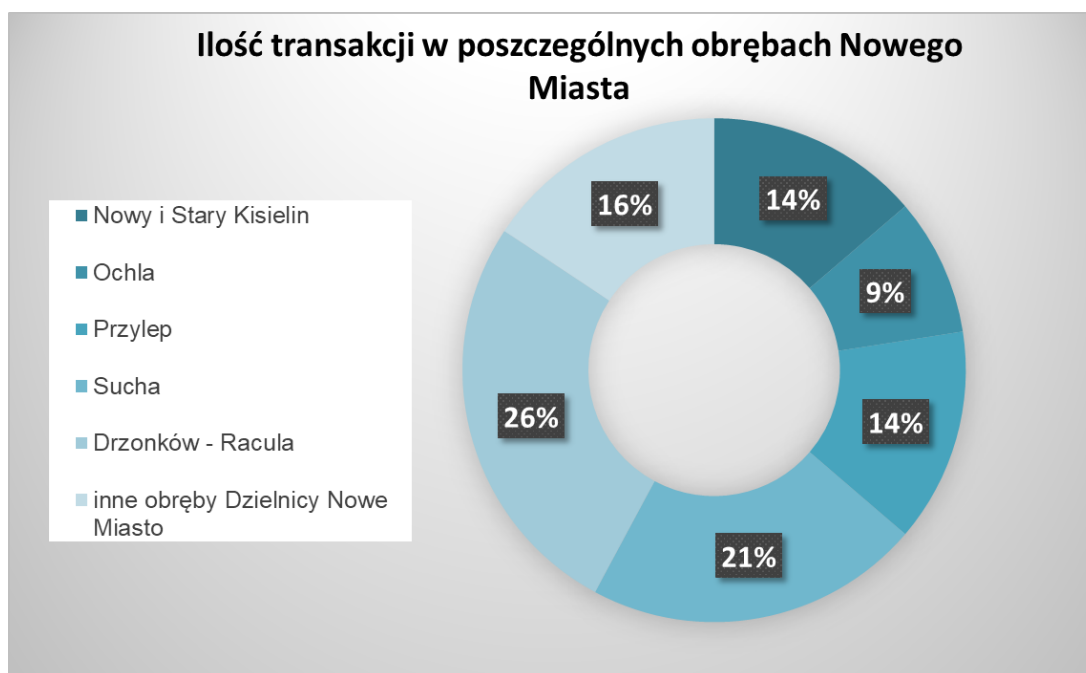
7.4.1. Etap I - rynek nieruchomości stanowiący budynki mieszkalne jednorodzinne na terenie dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry.

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 nowych,
- przeanalizowano kilkaset transakcji (213 transakcji),
- nieruchomości były przedmiotem transakcji w latach 2022 – 09.2024, poniższy wykres obrazuje ilość transakcji w poszczególnych latach



- ilość transakcji w poszczególnych obrębach Dzielnicy Nowego Miasta



- 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	156
budynek mieszkalny w zabudowie zwartej lub bliźniaczej	38
budynek mieszkalny + większa zabudowa gospodarcza	8



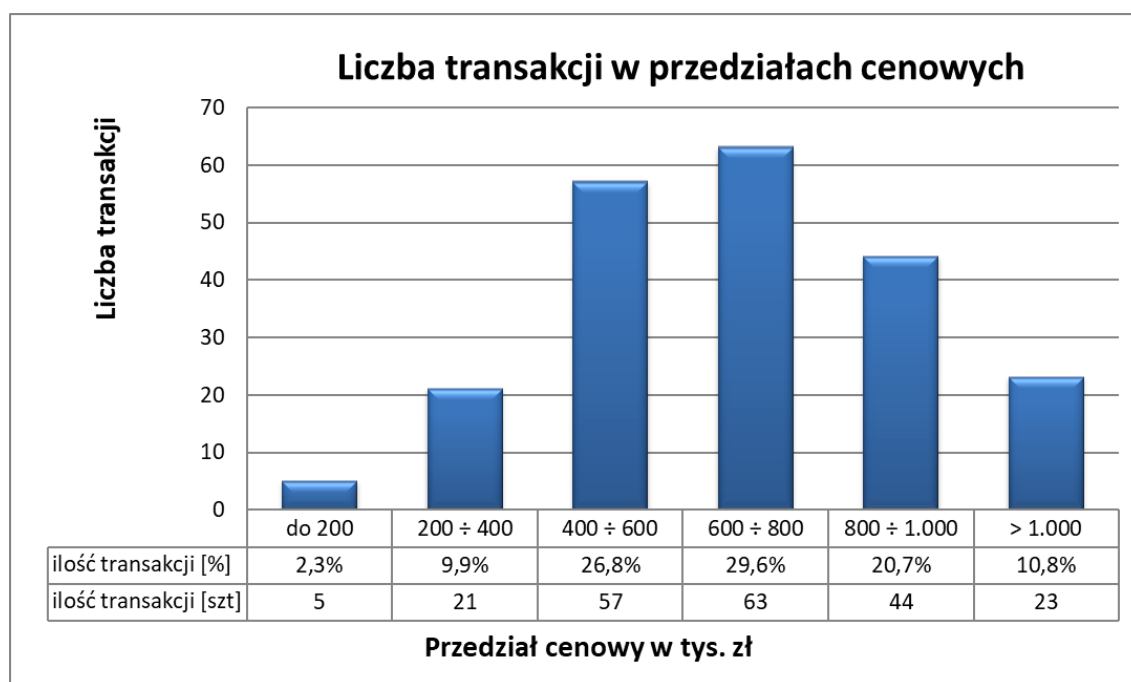
- coraz większą alternatywą dla lokali mieszkalnych usytuowanych w dużych blokach stanowią małe domy mieszkalne (2 i 4-lokalowe) zlokalizowane w obrębach dzielnicy Nowe Miasto. Są to tereny położone w bliskim otoczeniu lasów i łąk, z dala od terenów przemysłowych, a jednocześnie z doskonałym dojazdem 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.

- najwięcej transakcji dotyczyło budynków o powierzchni użytkowej wynoszącej do 150 m².

W wielu aktach notarialnych brak jest wykazania powierzchni użytkowej sprzedawanych budynków, w analizowanych aktach tylko kilka % aktów zawierało dokładne dane dotyczące powierzchni budynków,

- ceny transakcyjne domów jednorodzinnych zawierają się w przedziale od 100.000,00 zł do ponad 3.450.000,00 zł.
- ceny transakcyjne przeanalizowanych transakcji nieruchomości, wykres poniżej



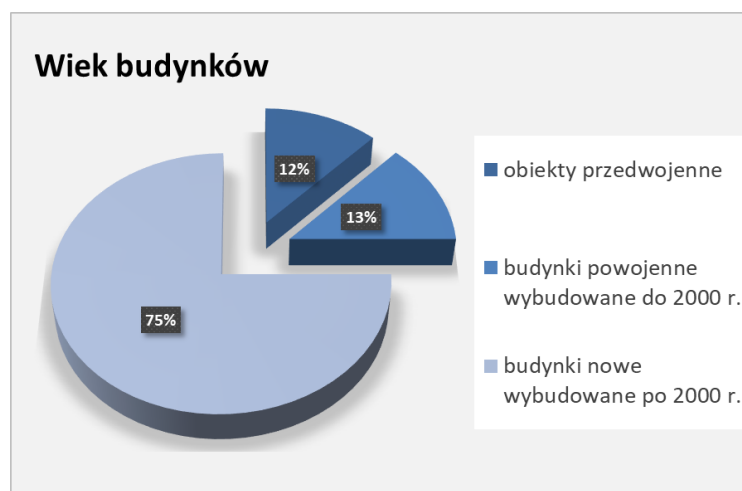
- najwięcej odnotowano transakcji w przedziale cenowym od 600.000,00 ÷ 800.000,00zł, ok. 30% transakcji.
- jednostkowe ceny transakcyjne jednorodzinnych budynków mieszkalnych wahały się od 2.800,00 zł do przeszło 10.000,00 zł za 1m² powierzchni użytkowej budynku,

- z analizy wynika, iż na rynku wtórnym najczęściej kupuje się domy zbudowane po 2000 r. Takie transakcje stanowią aż 75 % 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 czy elektrycznych, renowacja dachu i okien. 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	26
budynki powojenne wybudowane do 2000 r.	27
budynki nowe wybudowane po 2000 r.	160



- najwięcej 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.

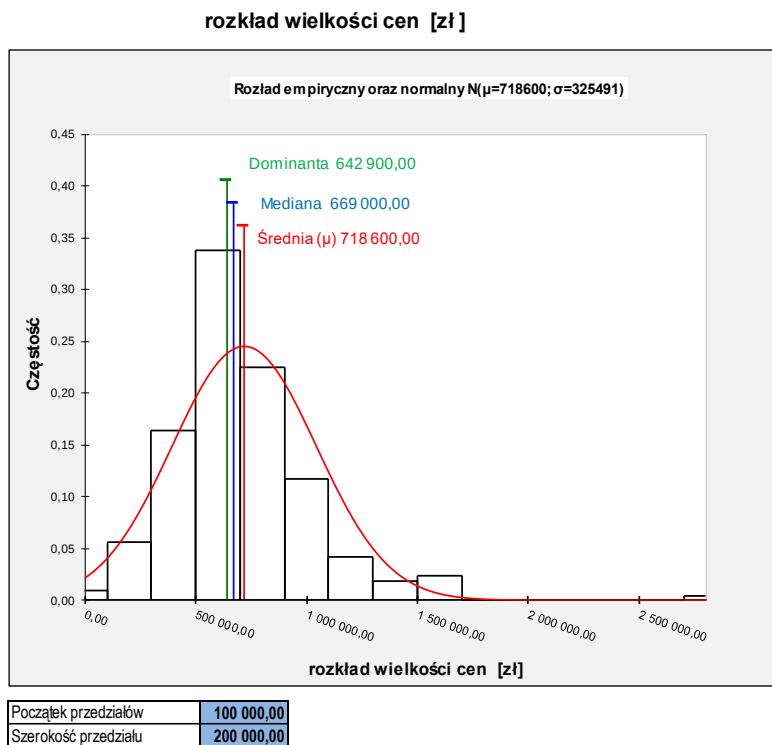
Skończyły się czasy, kiedy dom ma być duży i wielopokoleniowy. Przy decyzji o zakupie szczególną uwagę zwracamy na koszty jego eksploatacji, a metraż przestał być już wyznacznikiem prestiżu i mocy nabywcy kupującego. Polacy nie lubią inwestować w duże powierzchnie, które mogą generować wysokie koszty 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.

- 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)	718 600,00
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	43 711,68
4.	Przedział średniej	674 888,32 762 311,68
5.	Typowy przedział zmienności	393 108,81 1 044 091,19
6.	Mediana (Me)	669 000,00
7.	Dominanta (D)	642 900,00
8.	Wartość minimalna	90 000,00
9.	Wartość maksymalna	2 750 000,00
10.	Rozstęp	2 660 000,00
11.	Ilość danych	213

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	325 491,19
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	45,3%
3.	Skośność	1,679
4.	Kurtóza	7,027
5.	Wariancja	105 944 516 157,91



- ☒ średnia cena – 718.600,00 zł
- ☒ dominanta - 642.900,00 zł
- ☒ mediana - 669.000,00 zł.

- 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.

7.4.2. Etap II - analiza nieruchomości przyjętych do wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości stanowiąca budynek mieszkalny o charakterze rezydencjonalnym (powierzchnia ogólna budynku mieszkalnego 473,7 m², powierzchnia gruntów przynależnych 3.738 m²), wybudowana w ostatnich 20 - latach. Z powyższych względów do wyceny przyjęto nieruchomości, o podobnym zbliżonym charakterze.

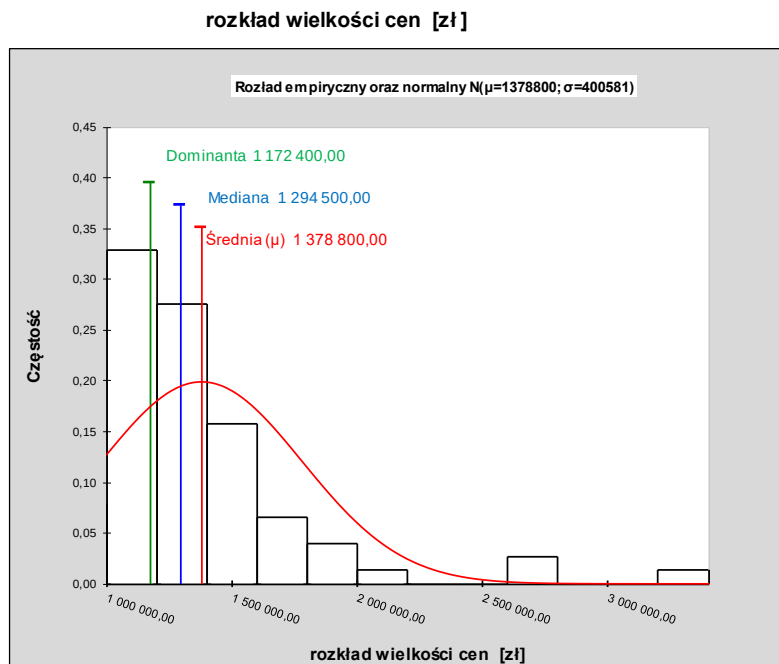
Wnioski z przeprowadzonej analizy:

- jako rynek lokalny - przyjęto miasto Zielona Góra oraz miejscowości ościenne do miasta Zielonej Góry tj. gminy Świdnica, Czerwieńsk i Zabór,
- przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji (75 transakcji), do obliczeń przyjęto 30, a do końcowych porównań 15 transakcji,
- transakcje odbyły się w okresie od stycznia 2022 r. do września 2024 roku,
- przedmiotem analizy były nieruchomości stanowiące budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące oraz budynki rezydencjonalne o cenach powyżej 800 tys. zł,
- powierzchnie budynków wynosiły od 150 m² do ok. 350 m². W wielu aktach notarialnych brak jest wykazania powierzchni użytkowej sprzedawanych budynków, powierzchnia w tych przypadkach została oszacowana, a jednostką porównawczą przy wycenie jest cała nieruchomość,
- 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.
- powierzchnie przynależnych gruntów wynosiły od kilkuset m² do przeszło 11.500 m², działki większe towarzyszą przeważnie zabudowie rezydencjonalnej,
- ceny transakcyjne nieruchomości - domów mieszkalnych rezydencjonalnych wynosiły od 1.000.000,00 zł do 3.300.000,00 zł na terenie miasta i miejscowości podmiejskich Zielonej Góry,
- większość obiektów porównawczych posiadała tzw. trwałą zabudowę (meble kuchenne na wymiar wraz z urządzeniami, szafy w garderobach) instalacje ponad przeciętne m.in. alarmu z monitoringiem, odkurzacz centralny, nagłośnienie itp.
- wszystkie nieruchomości porównawcze to obiekty z zagospodarowanymi działkami, ogrodzone z urządzonymi trawnikami i nasadzona zielenią ozdobną,

- poniżej podano histogram analizowanej i przyjętej do wyceny bazy transakcji – histogram cen nieruchomości

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	1 378 800,00
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	90 059,98
4.	Przedział średniej	1 288 740,02 1 468 859,98
5.	Typowy przedział zmienności	978 218,79 1 779 381,21
6.	Mediana (Me)	1 294 500,00
7.	Dominanta (D)	1 172 400,00
8.	Wartość minimalna	1 000 000,00
9.	Wartość maksymalna	3 290 000,00
10.	Rozstęp	2 290 000,00
11.	Ilość danych	76

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	400 581,21
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	29,1%
3.	Skośność	2,512
4.	Kurtóza	8,261
5.	Wariancja	160 465 303 096,05



Początek przedziałów	800 000,00
Szerokość przedziału	200 000,00

- ✓ średnia cena analizowanej bazy – 1.378.800,00 zł
- ✓ dominanta – 1.172.400,00 zł
- ✓ mediana – 1.294.500,00 zł

Analiza trendu cen

Analizie poddano transakcje, które zaistniały w analizowanym okresie czasu w obrębach Nowego Miasta Zielonej Góry i analiza domów typu rezydencja. Graficznie przedstawiono to na poniższych wykresach.

Linie trendu liniowego i wielomianowego wykazują wzrost cen w analizowanym okresie czasu - wykres I.

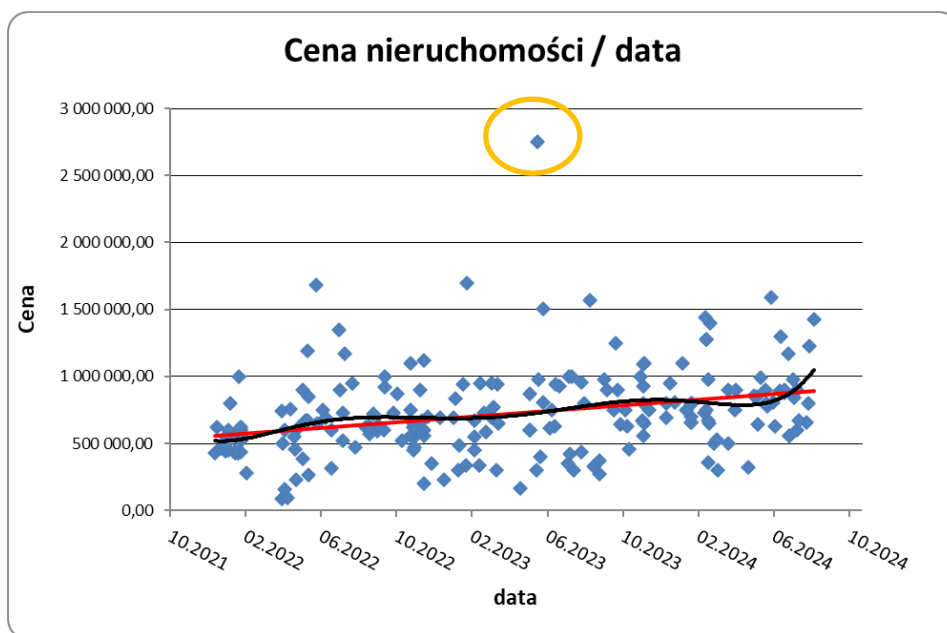
Współczynnik korelacji pomiędzy datami transakcji, a cenami całkowitymi nieruchomości jest na niskim poziomie (+ 0,312).

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

Podsumowując, wykres pokazuje zjawisko trendu cen uzależnione tylko od daty transakcji, nie jest on jednak tak wysoki jak w przypadku typowych nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodinnymi.

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

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



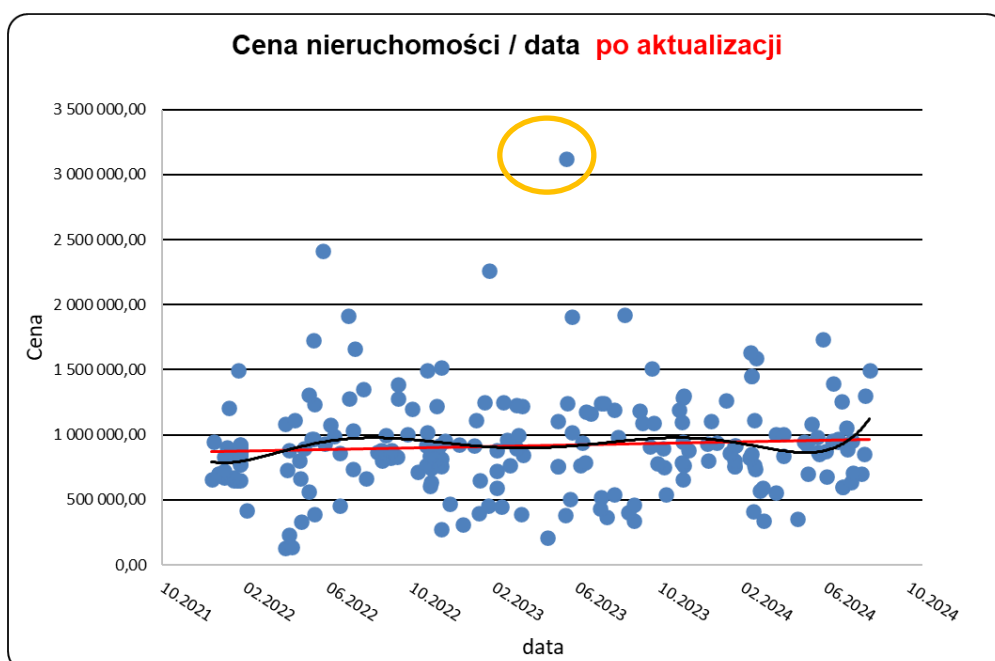
Linia czerwona - trend liniowy

Linia czarna - trend wielomianowy

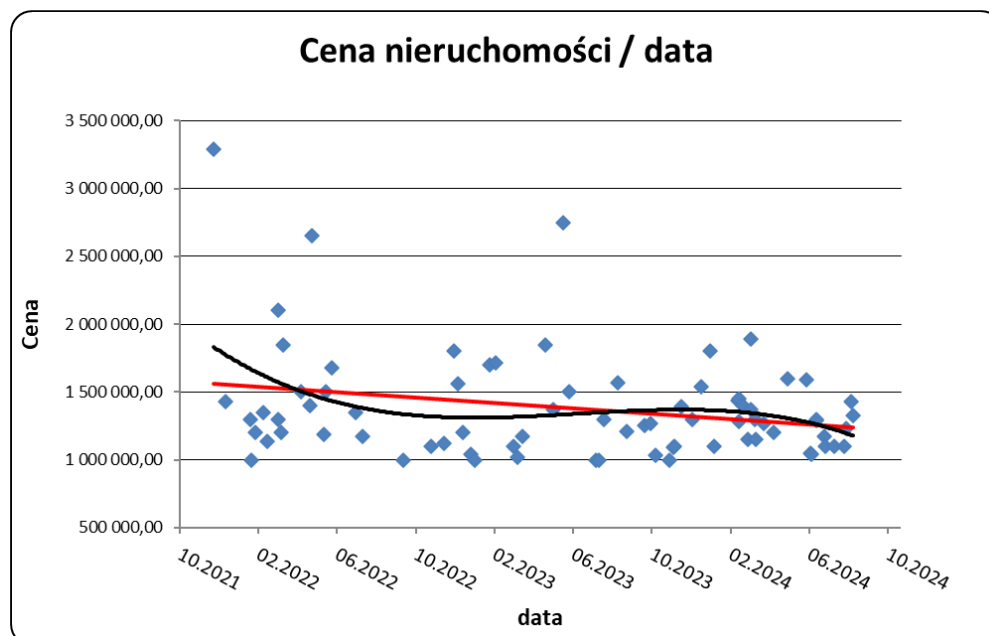
Punkt niebieski - zaistniała transakcja

żółty owal - dane odstające

- Wykres II - ceny całkowite nieruchomości po aktualizacji na dzień wyceny



Wykres III - ceny całkowite nieruchomości „typu rezydencja” - transakcje przyjęte do analizy i wyceny



Linie trendu liniowego i wielomianowego na przedstawionym wykresie wykazują na spadek cen w analizowanym okresie czasu. Wykres uwzględnia jednak mniej transakcji (poniżej 100), a spadek linii spowodowany jest transakcjami krańcowymi.

Rynek luksusowych nieruchomości w Polsce, w tym rezydencji, nadal rośnie, choć dynamika wzrostu nieco spowolniła w porównaniu z poprzednimi latami. Według raportu KPMG, wartość tego segmentu w 2024 roku oszacowano na 3,5 mld zł, co stanowi wzrost o 6,7% w porównaniu z rokiem poprzednim.

W ostatnim czasie odnotowano rekordowe transakcje na rynku luksusowych nieruchomości. Przykładem jest sprzedaż rezydencji na warszawskim Żoliborzu za niemal 50 mln zł, co ustanowiło nowy rekord w Polsce.

Wzrost zainteresowania luksusowymi nieruchomościami obserwuje się również w innych regionach kraju. Na przykład w kujawsko-pomorskim średnie ceny za metr kwadratowy domów są niższe niż w największych miastach, co może przyciągać inwestorów poszukujących luksusowych rezydencji poza głównymi aglomeracjami.

Warto zauważyć, że rynek luksusowych nieruchomości w Polsce dojrzeewa, a transakcje typu off market, czyli sprzedaż nieruchomości bez publicznej oferty, stają się coraz bardziej popularne. Klienci cenią sobie prywatność i ekskluzywność takich transakcji, co wpływa na kształtowanie się trendów cenowych w tym segmencie.

Podsumowując, ceny rezydencji w Polsce wykazują tendencję wzrostową, choć tempo tego wzrostu jest obecnie nieco wolniejsze niż w poprzednich latach. Rosnące zainteresowanie luksusowymi nieruchomościami oraz rekordowe transakcje wskazują na utrzymującą się atrakcyjność tego segmentu rynku.

Biorąc pod uwagę trend wzrostowy wszystkich nieruchomości stanowiących domy jednorodzinne w obrębach Dzielnicy Nowe Miasto i z uwag przedstawionych powyżej, ceny nieruchomości typu rezydencja zostały zaktualizowane trendem w wysokości 1 % /m-c.

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

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

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

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

Za najkorzystniejszy sposób wykorzystania przedmiotowej nieruchomości uważa się kontynuację aktualnego sposobu użytkowania tj. jako nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z 2 stanowiskowym budynkiem garażowym (typ rezydencji).

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 jednorodzinnymi 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.

Zgodnie z § 8.2. *rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości* – wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny współczynnikami korygującymi wynikającymi z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną.

❖ Proces obliczeń realizowany jest według następujących etapów:

ETAP I - analiza rynku

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

ETAP II - przygotowanie danych

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

ETAP III - obliczenia - metoda korygowania ceny średniej

- model korygowania ceny średniej

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

gdzie:

u_i – wartość i-tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących.

- Określenie wielkości współczynników korygujących:

1. Zakres współczynników korygujących:

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

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

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

3. Wielkości średnie współczynników korygujących:

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

$U_{i \text{ śr}}$ – określamy na podstawie rozkładu i-tej cechy w bazie kilkunastu transakcji przyjętych do obliczeń, stosując współczynnik $K_{i \text{ śr}}$ uwzględniający położenie $O_{i \text{ śr}}$ w przedziale ocen $O_{i \min} - O_{i \max}$.

4. Określenie jednostkowej wielkości korekty współczynników korygujących:

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

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

5. Określenie korekty wielkości średniej współczynników korygujących :

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

6. Określenie wielkości współczynników korygujących :

$$U_i = U_{i \text{ śr}} + K_i$$

oznaczenia:

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

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

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

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

$O_{i \text{ W}}$ - 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. Atrybuty i ich gradacja.

Końcowej analizie poddano kilkadziesiąt (30) transakcji z obszaru miasta Zielona Góra i miejscowości gmin ościennych do Zielonej Góry (Świdnicy, Zaboru i Czerwieńska) i na tej podstawie obliczono wysokości wag. Niniejsze opracowanie nie zawiera tych obliczeń, ale w kwestiach spornych mogą być one udostępnione.

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

- Każdą z transakcji cyfrowo opisano i przeprowadzono obliczenia, które następnie statystycznie zweryfikowano. Dla powierzchni gruntu przyjęto rzeczywistą ich wielkość, dla powierzchni budynku oceny w skali 1÷3 z gradacją co ½, i dla cech opisowych oceny w skali 1÷3 z gradacją co ½.
- Okazało się, że powierzchnia budynków i przynależnego gruntu charakteryzują się korelacją dodatnią (zgodnie z analiza rynku)
- Wszystkie cechy „przymiotnikowe” to stymulanty i (lepsza jakościowo cecha oznacza większą wartość). Okazały się statystycznie ważne tzn. wiarygodnie wpływają na ceny całkowitą nieruchomości.

Analiza równania regresji (reprezentującego bazę 30 transakcji porównawczych) poniżej w formie tablicowej.

3,640	2,001	2,377	1,057	3,205	
403 119,36	233 105,20	216 918,05	26,905	219 443,47	-342 225,71
110 758,44	116 482,43	91 244,58	25,447	68 470,06	240 593,45
0,81	224 378,49	-	-	-	-
20,67	24	-	-	-	-
5 204 265 389 501	1 208 296 915 419	-	-	-	-

- Wagi atrybutów obliczono dwoma sposobami, na podstawie:

1/ analizy zależności cecha do cena całkowita nieruchomości

2/ analizy jednoczesnego wpływu wszystkich cech na ceny

Korelacje:	Dla danych opisowych	I korelacja I	WAGI-kor	I Wsp/błąd I	WAGI-regr.	Przyjęto
POW-B.	0,582	0,582	21,3%	3,21	26,1%	20%
POW-Gr.	0,132	0,132	4,8%	1,06	8,6%	10%
L+S	0,639	0,639	23,4%	2,38	19,4%	20%
ST-U	0,666	0,666	24,4%	2,00	16,3%	20%
ATR	0,707	0,707	25,9%	3,64	29,6%	30%
	-	2,7260	99,8%	12,29	100,0%	100%

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

ATRYBUTY:		wagi
✓ powierzchnia użytkowa budynku - POW. BUD. -		20 %
✓ powierzchnia gruntów	- POW. GR. -	10 %
✓ lokalizacja i sąsiedztwo	- L+S -	20 %
✓ stan techniczno - użytkowy	- S.T-U -	20 %
✓ atrakcyjność rynkowa	- ATR -	30 %

☒ Przy obliczeniu i weryfikowaniu wag posłużono się elementami analizy statystycznej.

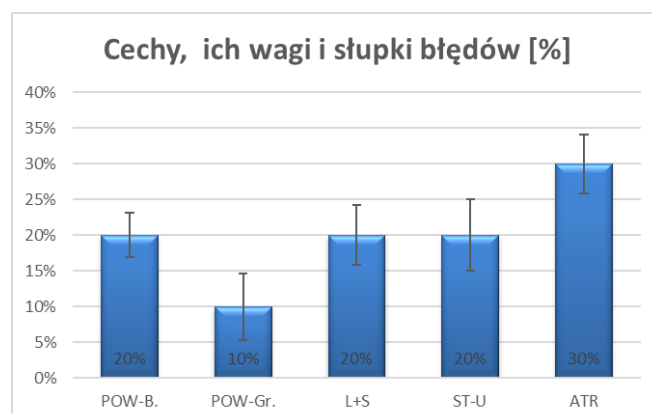
- Współczynnik R2 dla całej analizowanej bazy transakcji porów. wynosi 0,81.

- Słupki błędów (czarne zakresy na wykresie) są dla cech wyraźnie mniejsze od obliczonych wag

- 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.

- Graficzna interpretacja wag oraz ich błędów na wykresie poniżej.



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 wielkości budynku z zakresu powierzchni - P_{netto} to 240 ÷ 280 m².

W obliczeniach przyjęto powierzchnię budynku – 352,2 m² (ocena 3),
(uzasadnienie we wnioskach końcowych).

Gradacja cech rynkowych w poniższej tabeli nr 1.

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Punktacja
1	Powierzchnia budynków		20 %
1.1	bardzo duża	powierzchnia netto budynku większa od 320 m ²	3
1.2	duża	powierzchnia netto budynku (280 ÷ 320 > m ²	2,5
1.3	średnia	powierzchnia netto budynku (240 ÷ 280 > m ²	2
1.4	mała	powierzchnia netto budynku (200 ÷ 240 > m ²	1,5
1.5	bardzo mała	powierzchnia netto budynku < =200 m ²	1
2	Powierzchnia gruntów		10 %
2.1	duża	Przyjęto rzeczywistą powierzchnię gruntów w m ²	
2.2	średnia		
2.3	poniżej średniej		
3	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości Lokalizacja uwzględnia odległość obrębu od lokalnego centrum -miasta / siedziby gminy, odległość od infrastruktury społecznej, jak również położenie w danym obrębie oraz najbliższe sąsiedztwo		20 %
3.1	bardzo dobra	sąsiedztwo terenów zielonych, osiedle budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (osiedle zadbane, budynki nowe wybudowane), z dala od dróg szybkiego ruchu, torów kolejowych itp.	3
3.2	dobra	sąsiedztwo terenów zielonych (terenów leśnych) zabudowa mieszana, nieuciążliwa zabudowa usługowa i rzemieślnicza,	2
3.3	przeciętna	występują pewne uciążliwości np. gęsta zabudowa, sąsiedztwo dróg szybkiego ruchu, torów kolejowych, zabudowa przemysłowa itp.	1
4	Stan techniczno - użytkowy		20 %
4.1	Bardzo dobry	budynek mieszkalny oddany do użytku, wybudowany w okresie ostatnich 5-10 lat, materiały użyte do budowy dobrej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie powyżej przeciętnym lub budynki starsze, ale po kapitalnym remoncie. Zabudowa pomocnicza gospodarcza w dobrym stanie technicznym.	3
4.2	dobry	budynek mieszkalny remontowany i przebudowywany w okresie ostatnich 20 lat, materiały użyte do modernizacji dobrej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie powyżej przeciętnym lub przeciętnym. Stan obiektów gospodarczych w stanie zadowalającym.	2
4.3	przeciętny	obiekt wybudowany w okresie przed 2000 r . lub w latach 70-80-tych XX w., materiały użyte do budowy / remontu przeciętnej jakości, standard wykończenia budynku na poziomie przeciętnym. Stan obiektów gospodarczych w stanie miernym.	1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Punktacja
5	Atrakcyjność rynkowa <i>uwzględnia zarówno zalety jak i wady nieruchomości</i>		30%
5.1	duża	<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 lub w zabudowie zwartej z innymi budynkami), a także problemy związane z nieruchomością.</i>	3
5.2	przeciętna		2
5.3	mała		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.

9.2. Baza obiektów porównawczych

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

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH								tabela nr 2
L.p.	Data	Miasto / Gmina	Obręb	Ulica	Cena [zł]	POW-GR. [m ²]	POW-BUD. [1 ÷ 3]	Cena transakcyjna-A [zł]
1	30.03.2022	Zielona Góra	38	Diamantowa	2 100 000,00	1 711	3,0	2 772 000,00
2	07.04.2022	Świdnica	Słone	Brylantowa	1 850 000,00	4 500	3,0	2 442 000,00
3	20.05.2022	Zielona Góra	38	Kaczeńcowa	2 650 000,00	1 925	2,5	3 445 000,00
4	20.06.2022	Zielona Góra	Przylep	Leszczynowa	1 680 000,00	860	2,0	2 167 200,00
5	23.12.2022	Zielona Góra	38	Jaśminowa	1 800 000,00	1 011	3,0	2 214 000,00
6	29.12.2022	Zielona Góra	36	Rzepakowa	1 562 100,00	558	1,0	1 921 380,00
7	24.02.2023	Zielona Góra	36	Kożuchowska	1 716 000,00	3 526	2,5	2 076 360,00
8	11.05.2023	Zielona Góra	38	Goździkowa	1 850 000,00	2 445	1,5	2 201 500,00
9	07.06.2023	Zielona Góra	Łężycza	Polna	2 750 000,00	1 061	3,0	3 245 000,00
10	30.08.2023	Zielona Góra	Przylep	8-go Maja	1 570 000,00	1 524	1,5	1 805 500,00
11	04.01.2024	Zabór	Przytok	Na Wzgórzu	1 540 000,00	3 260	2,0	1 709 400,00
12	18.01.2024	Zielona Góra	43	Żeglarska	1 800 000,00	1 301	2,0	1 980 000,00
13	19.03.2024	Czerwieńsk	Płoty	Łąkowa	1 889 000,00	1 913	2,0	2 040 120,00
14	15.05.2024	Świdnica	Słone	Polna	1 600 000,00	1 636	2,5	1 712 000,00
15	13.06.2024	Zielona Góra	Łężycza	Borówkowa	1 590 000,00	798	1,0	1 685 400,00
wartości średnie						1 869	2,2	2 227 790,67

- 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	Miasto / Gmina	Ulica	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	30.03.2022	38	Zielona Góra	Diaamentowa	2 772 000,00	3,0	1 711	3,0	3,0	3,0
2	07.04.2022	Stone	Świdnica	Brylantowa	2 442 000,00	3,0	4 500	2,5	2,0	3,0
3	20.05.2022	38	Zielona Góra	Kaczeńcowa	3 445 000,00	2,5	1 925	3,0	3,0	3,0
4	20.06.2022	Przylep	Zielona Góra	Leszczynowa	2 167 200,00	2,0	860	2,0	3,0	2,5
5	23.12.2022	38	Zielona Góra	Jaśminowa	2 214 000,00	3,0	1 011	2,0	2,5	2,0
6	29.12.2022	36	Zielona Góra	Rzepakowa	1 921 380,00	1,0	558	2,0	2,5	2,0
7	24.02.2023	36	Zielona Góra	Kożuchowska	2 076 360,00	2,5	3 526	2,0	1,5	2,0
8	11.05.2023	38	Zielona Góra	Goździkowa	2 201 500,00	1,5	2 445	2,0	2,0	3,0
9	07.06.2023	Łężyca	Zielona Góra	Polna	3 245 000,00	3,0	1 061	3,0	3,0	3,0
10	30.08.2023	Przylep	Zielona Góra	8-go Maja	1 805 500,00	1,5	1 524	2,0	2,0	2,0
11	04.01.2024	Przytok	Zabór	Na Wzgórzu	1 709 400,00	2,0	3 260	1,0	2,0	2,0
12	18.01.2024	43	Zielona Góra	Żeglarska	1 980 000,00	2,0	1 301	3,0	2,0	2,0
13	19.03.2024	Płoty	Czerwieńsk	Łąkowa	2 040 120,00	2,0	1 913	2,0	2,5	3,0
14	15.05.2024	Stone	Świdnica	Polna	1 712 000,00	2,5	1 636	2,0	2,0	2,0
15	13.06.2024	Łężyca	Zielona Góra	Borówkowa	1 685 400,00	1,0	798	1,0	1,5	2,0
	R2 = 0,78 δ = 314520,86	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji	minimum		1 685 400,00	1,0	558	1,0	1,5	2,0
			średnia		2 227 790,67	2,17	1 869	2,17	2,30	2,43
			maksimum		3 445 000,00	3,0	4 500	3,0	3,0	3,0
	średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)				2 227 790,67	2,17	1 869	2,17	2,30	2,43

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

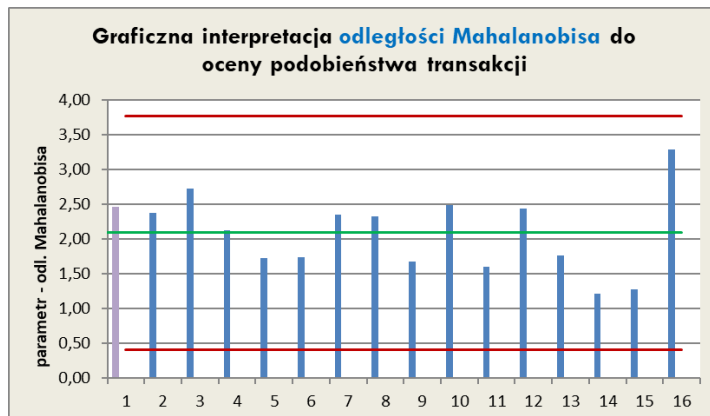
R2 = 0,81	waga atrybutu [%]	20%	10%	20%	20%	30%
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta	s	s	s	s	s
	obiekt wyceniany	3,0	3 738	3,0	2,5	3,0

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

Słupki 1 obrazuje nieruchomość wycenianą.

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

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



► Opis nieruchomości:

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

Zielona Góra ul. Łężycy - Borówkowa

Data transakcji – 13.06.2024 / cena transakcyjna – 1.590.000,00 zł.

(cena zaktualizowana - 1.685.400,00 zł)

Budynek 1,5 - kondygnacyjny, niepodpiwniczony, powierzchnia netto do 200 m², budynek wolnostojący z garażemPowierzchnia gruntów 798 m²,

Stan techniczno - użytkowy: dobry, standard wykończenia budynku na poziomie przeciętnym, Sąsiedztwo – budynek położony w strefie peryferyjnej miasta, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i terenów niezabudowanych i leśnych . Dojazd przeciętny .

Opisano: POW. BUD. - 1,0 / POW. GR - 798 / L-S – 1,0 / S.T-U - 1,5 / ATR - 2,0

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

Zielona Góra ul. Kaczeńcowa

Data transakcji – 20.05.2022 / cena transakcyjna – 2.650.000,00 zł

(cena zaktualizowana 3.445.000,00 zł)

Budynek wolnostojący, 2 - kondygnacyjny, podpiwniczony o powierzchni netto ok. 280 m².Powierzchnia gruntów 1.925 m²,

Stan techniczno - użytkowy bardzo dobry, standard wykończenia budynku na poziomie powyżej przeciętnym.

Sąsiedztwo – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i tereny leśne. Dojazd bardzo dobry.

ATR - działka w pełni zagospodarowana i ogrodzona.

Opisano: POW. BUD. – 2,5 / POW. GR – 1.925 / L-S - 3,0 / S.T-U - 3,0 / ATR - 3,0.

9.3. Obliczenia

tabela nr 4

Podstawowe parametry danych C-i		
N =	15	transakcji
$C_{\min}$ =	1 685 400,00	zł
$C_{\text{śr}}$ =	2 227 790,67	zł
$C_{\max}$ =	3 445 000,00	zł
$C_{\max} - C_{\min}$ =	1 759 600,00	zł
środek rozstępu =	2 565 200,00	zł
K - pół-średniej	0,308	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 wielkości współczynników korygujących:

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 1.685.400,00 / 2.227.790,67 = \mathbf{0,757}$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 3.445.000,00 / 2.227.790,67 = \mathbf{1,546}$$

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	
1	POW-B.	20%	1 ÷ 3	0,152	0,309	0,152	0,200	0,309	0,308
2	POW-Gr.	10%	[m2]	0,076	0,155	0,076	0,100	0,155	0,308
3	L+S	20%	1 ÷ 3	0,151	0,309	0,151	0,200	0,309	0,308
4	ST-U	20%	1 ÷ 3	0,151	0,309	0,151	0,200	0,309	0,308
5	ATR	30%	1 ÷ 3	0,227	0,464	0,227	0,300	0,464	0,308
<i>razem</i>		100%	-	0,757	1,546	0,757	1,000	1,546	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

Opis i wycena nieruchomości wycenianej

POW.BUD.- Pow. netto – 352,2 m² ocena – **3,0** w skali 1÷3

POW.GR.- 3.738 m²

L+S - **3,0** w skali 1÷3

Obręb Stary Kisielin oddalony jest od centrum miasta Zielonej Góry o kilka km. Osiedla w dzielnicy Nowe Miasto stanowią od lat modne zaplecze sypialne miasta Zielonej Góry. Nieruchomość położona jest na osiedlu budownictwa jednorodzinne, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych. Dobra dostępność komunikacyjna, bliskość dojazdu do centrum miasta i dróg szybkiego ruchu – trasa S-3.

S.T-U - **2,5** w skali 1÷3

Budynek w bardzo dobrym stanie techniczno-użytkowym.

Standard wykończenia pomieszczeń na wysokim poziomie.

Obiekt już prawie 16-letni. Brak najnowszych rozwiązań np. fotowoltaiki.

ATR - **2,0** w skali 1÷2

Budynki mieszkalne uznawane są za ładne i atrakcyjne, gdy ich funkcja i stan techniczny spełniają wymagania współczesności.

Obecnie wysokie ceny na rynku uzyskują te domy, które jeszcze nie zużyły się moralnie, czyli takie, które w sposób pełny spełniają wymagania współczesnej rodziny.

Należy mieć na uwadze fakt, że nie jest to nieruchomość typowa na lokalnym rynku.

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

tabela nr 6

Atrybuty	Opis atrybutów		Opis nieruchomości		Różnica atrybutów W - Śr	Współ. poł. średniej	Współ. korygujące (zgodnie z rozkładem każdego atrybutu)			W _i - opis cechy i jej położenie względem średniej		Współczynnik położenia W _i względem średniej	Korekta W _{śr} ze względu na W _i	Przyjęty współ. korygujący
	Min	Max	Wycenianej	Średniej			W _{Min}	W _{Śr} *	W _{Max}	s / d	zakres			
1	2	3	4	5	6 = [4]-[5]	7 = [(5-2)/(3-2)]	8	9 = [8+7x(10-8)]	10	11	12	13**	14**	15 = [9]+[14]
POW-B.	1,0	3,0	3,0	2,2	0,8	0,600	0,152	0,200	0,309	s	2	1,000	0,109	0,309
POW-Gr.	558	4 500	3 738	1 869	1 869	0,333	0,076	0,100	0,155	s	2	0,710	0,039	0,139
L+S	1,0	3,0	3,0	2,17	0,83	0,585	0,151	0,200	0,309	s	2	1,000	0,109	0,309
ST-U	1,5	3,0	2,5	2,30	0,20	0,533	0,151	0,200	0,309	s	2	0,286	0,031	0,231
ATR	2,0	3,0	3,0	2,43	0,57	0,430	0,227	0,300	0,464	s	2	1,000	0,164	0,464
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,757	1,000	1,546	s-stymulanta d-destymulanta	1 to [Min+Śr] 2 to (Śr+Max)	razem	0,452	1,452

** 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

$$1,452 \times 2.227.790,67 \text{ zł} = 3.234.752,05 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu przyjęto:

3.234.000,00 zł

Słownie: trzy miliony dwieście trzydzieści cztery tysiące złotych.

9.4. Wycena działki gruntowej – prawa własności gruntu

□ Nieruchomości porównawcze przedstawiono poniższej tabeli 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	31.07.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	200 000,00	994	201,21	230,02
2	31.07.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	200 000,00	965	207,25	236,93
3	22.08.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	340 000,00	1 717	198,02	224,70
4	21.09.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	180 000,00	1 149	156,66	175,98
5	13.10.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	164 300,00	874	187,99	209,61
6	19.10.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	900 000,00	5 027	179,03	199,22
7	27.10.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	180 000,00	1 001	179,82	199,56
8	09.11.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	200 000,00	845	236,69	261,52
9	08.12.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	129 000,00	1 061	121,58	133,03
10	15.01.2024	Stary Kisielin	Zielona Góra	489 800,00	4 898	100,00	108,02
11	02.02.2024	Stary Kisielin	Zielona Góra	250 000,00	1 000	250,00	268,43
12	29.04.2024	Stary Kisielin	Zielona Góra	120 000,00	1 000	120,00	125,12
13	05.06.2024	Nowy Kisielin	Zielona Góra	664 471,54	7 252	91,63	94,36
14	06.06.2024	Nowy Kisielin	Zielona Góra	1 000 000,00	6 000	166,67	171,57
15	20.06.2024	Nowy Kisielin	Zielona Góra	331 760,00	3 001	110,55	113,27
wartości średnie				356 622,10	2 452	167,14	183,42

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

183,42 zł/m²

□ Zatem wartość gruntów oznaczonych działką nr 748 wynosi:

$$183,42 \text{ zł / m}^2 \times 3.738 \text{ m}^2 = 685.6234,96 \text{ zł}$$

przyjęto - **686.000,00 zł**

Słownie: sześćset osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych.

9.5. Zestawienie wartości rynkowej

- ✓ Wartość nieruchomości położonej w Zielonej górze przy ul. Stary Kisielin – Wrzosowa nr 16:

Wyszczególnienie	Wartość nieruchomości [zł]
wartość nieruchomości	3 234 000,00
wartość prawa własności gruntów	686 000,00
wartość budynku mieszkalnego i zagospodarowania działki	2 548 000,00

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość nieruchomości w kwocie 3.234.000,00 zł mieści się w zakresie $< C_{\min} \div C_{\max} >$ - przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości. Wartość ta jest wyższa ok. 45% od ceny średniej nieruchomości porównawczych ($C_{\text{średnia}} - 2.227.790,67 \text{ zł}$). Czynniki decydującymi o powyższym fakcie są prawie wszystkie atrybuty (parametry wielkościowe - powierzchnia budynku i gruntów, lokalizacja i sąsiedztwo oraz atrakcyjność rynkowa nieruchomości, które to są wyraźnie lepsze niż średnie z przyjętej do obliczeń z bazy transakcji porównawczych.

Wyliczone wartości dobrze uwzględniają stan techniczno – użytkowy nieruchomości tj:

- ✓ *stan techniczny budynku – dobry*
- ✓ *funkcjonalność budynku – bardzo dobra*
- ✓ *wykończenie pomieszczeń – standard ponad przeciętny*
- ✓ *zagospodarowanie działki - bardzo dobre*

oraz atrakcyjność obiektu i obowiązujące wymogi mody oraz realia rynkowe:

- ✓ *Budynki mieszkalne uznawane są za ładne i atrakcyjne, gdy ich funkcja i stan techniczny spełniają wymagania współczesności. Obecnie wysokie ceny na rynku uzyskują te domy, które jeszcze nie zużyły się moralnie, czyli takie, które w sposób pełny spełniają wymagania współczesnej rodziny. Wycenianą nieruchomość można zdecydowanie zaliczyć do tej grupy obiektów.*

- ✓ Wyceniana nieruchomość to mała rezydencja
- wg projektu - dworek ELŻBIETA II. (dostępny w internecie).
- ✓ Parametry budynku wg projektu:
powierzchnia użytkowa - 273,4 m²
powierzchnia całkowita - 352,2 m²
kubatura – 1.710 m³

Jak już wcześniej napisano do obliczeń przyjęto powierzchnię 352,2 m².
Dlaczego nie przyjęto powierzchni użytkowej – 273,4 m² ?

Autor projektu nie przyjął do powierzchni użytkowej budynku powierzchni garażu i pokoju nad garażem (nazwanym w projekcie pokojem gimnastycznym).

W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że pokój nad garażem to salonik z salą telewizyjną. Pomieszczenie jak najbardziej typowo mieszkalne (użytkowe) jak na rezydencję. Pomieszczenie to delikatnie powiększono o przylegający schowek oraz dobudowano łazienkę (wszystkie przeróbki w ramach istniejących ścian nośnych).

Uwzględniając uwagę z wykonanej analizy rynku, że przy części transakcji nie podano powierzchni budynku i należało ją samemu oszacować to stwierdzam, że w części analizowanych transakcji konieczne było oszacowanie powierzchni netto budynków (powierzchni wewnątrz budynków). Oceniając wielkość budynku na podstawie mapki (powierzchnia zabudowy) i oględzin zewnętrznych (ilość kondygnacji i poddasza) mogę z niewielkim błędem oszacować powierzchnię netto budynku (razem z garażem).

Podsumowując koniecznością stało się porównanie nieruchomości na podstawie powierzchni netto.

Autor w projekcie niefortunnie użył określenia „powierzchnia całkowita”. U niego ta powierzchnia stanowi właśnie sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń przy uwzględnieniu wysokości pomieszczeń na poddaszu (obniżka powierzchni).

- Proces szacowania uwzględniał atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: lokalizację i sąsiedztwo, stan techniczny – użytkowy budynku, powierzchnię budynku i powierzchnię przynależnego gruntu, rodzaj zabudowy oraz szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową.
Bardzo duża powierzchnia netto budynku oraz powierzchnia gruntów przy zabudowie typu dworek i ładnym zagospodarowaniu terenu nieruchomości skutkuje dużą wartością nieruchomości, co zdecydowanie zawęży krąg potencjalnych nabywców na rynku nieruchomości.
- Na podstawie przeprowadzonych oględzin nieruchomości można stwierdzić zgodność budynku z projektem. Delikatne odstępstwa występują tylko na poddaszu budynku. Nie wpływają one na zmianę wielkości budynku.
- Wybrana do końcowych obliczeń próbki 15 transakcji, charakteryzują się bardzo podobnymi wskaźnikami jak pierwotne baza transakcji służąca do analizy rynku lokalnego. Wszystkie transakcje zostały przyjęte do obliczeń, spełniają wymogi przyjętego kryterium – „reguła 3 σ” 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 (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 zostaje 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, grudzień 2024 rok

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/ Decyzja nr 1180/01 Starostwa Powiatowego w Zielonej Górze z dnia 14 grudnia 2001r. -	zał. nr 6