

OPERAT SZACUNKOWY

w sprawie określenia wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości
gruntowej oznaczonej działką nr **309/26**, położonej w obrębie nr 54 miasta
Zielona Góra przy ul. Stary Kisielin – Wrzosowa,
objętej księgą wieczystą **ZG1E/00080141/0.**

Sygn. akt **GKm 32/24**

Rzeczoznawca majątkowy :



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY.....	str. 1
2. CEL OPRACOWANIA	str. 1
3. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	str. 2
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA WYCENY	str. 3
5. OPIS NIERUCHOMOŚCI	str. 3
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	str. 9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	str. 10
8. SPOSÓB WYCENY	str. 15
9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	str. 18
10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY.....	str. 27
11. KLAUZULE	str. 27
12. ZAŁĄCZNIKI	str. 28

1. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI I ZAKRESU WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

- Przedmiotem opracowania niniejszego operatu szacunkowego jest nieruchomość niezabudowana, oznaczona działką nr 309/26, położona w obrębie nr 54 miasta Zielona Góra przy ul. Stary Kisielin – Wrzosowa, powiat Miasto Zielona Góra, województwo lubuskie.
Powierzchnia działki wynosi 592 m².
- Nieruchomość niezabudowana stanowi współwłasność osób fizycznych:
 - Marek Jakuć w udziale 3/12
 - **Janusz Jasiński i Beata Jasińska w udziale 3/12**
 - Jarosław Rut i Katarzyna Ralcewicz – Rut w udziale 3/12
 - Urszula Pyka w udziale 3/24
 - Janusz Kawałkowski w udziale 3/24
- Powyższa nieruchomości objęta jest księgą wieczystą KW nr ZG1E/00080141/0 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.
- Przedmiotowa działka stanowi osiedlową drogę wewnętrzną.

1.2. Zakres wyceny

- Wykonany operat obejmuje wyliczenie wartości rynkowej udziału w wysokości 3/12 prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 309/26, położonej w obrębie nr 54 miasta Zielona Góra ul. Stary Kisielin – Wrzosowa.

2. CEL OPRACOWANIA

- Celem niniejszego operatu szacunkowego jest określenie wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej działką nr 309/26 stanowiącej wewnętrzną drogę osiedlową, położonej w Zielonej Górze ul. Stary Kisielin - Wrzosowa.

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

3. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE OPRACOWANIA

□ 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 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:**

- ▶ odpis elektroniczny księgi wieczystej,
- ▶ uproszczony wypis z rejestru gruntów działki nr 309/26,
- ▶ wyrys z mapy zasadniczej,
- ▶ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zielona Góra - Dzielnicy Nowe Miasto,
- ▶ ceny transakcyjne nieruchomości niezabudowanych położonych na terenie Dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry,
- ▶ 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,
powiat Miasto Zielona Góra, województwo lubuskie.
- działka ewidencyjna nr 309/26 o powierzchni 592 m²
obręb nr 54.

□ **Właściciele nieruchomości:**

Nieruchomość niezabudowana stanowi współwłasność osób fizycznych:

- Marek Jakuć w udziale 3/12
- **Janusz Jasiński i Beata Jasińska w udziale 3/12**
- Jarosław Rut i Katarzyna Ralcewicz – Rut w udziale 3/12
- Urszula Pyka w udziale 3/24
- Janusz Kawałkowski w udziale 3/24

□ **Księga wieczysta:**

Dla przedmiotowej nieruchomości została urządzona księga wieczystą KW nr **ZG1E/00080141/0**, która jest prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zielonej Górze.

Według odpisu z księgi wieczystej z dnia 18 grudnia 2024 r.

• dział I - oznaczenie nieruchomości:

położenie - lubuskie, powiat zielonogórski, Zielona Góra,
Stary Kisielin – Wrzosowa
nr działki – 309/26.
sposób korzystania - drogi – dr.,
obszar - 0,0592 ha

• dział II – własność:

właściciel: - Marek Jakuć w udziale 3/12

- **Janusz Jasiński i Beata Jasińska w udziale 3/12** – wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
- Jarosław Rut i Katarzyna Ralcewicz – Rut w udziale 3/12 - wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
- Urszula Pyka w udziale 1/8
- Janusz Kawałkowski w udziale 1/8

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

- ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości do udziału Janusza i Beaty Jasińskich .

• dział IV (hipoteki) – wpisy:

hipotek przymusowych do udziału Janusza i Beaty Jasińskich w wysokości:

- 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:**

- Według ewidencji gruntów działka sklasyfikowana jest jako droga – dr.

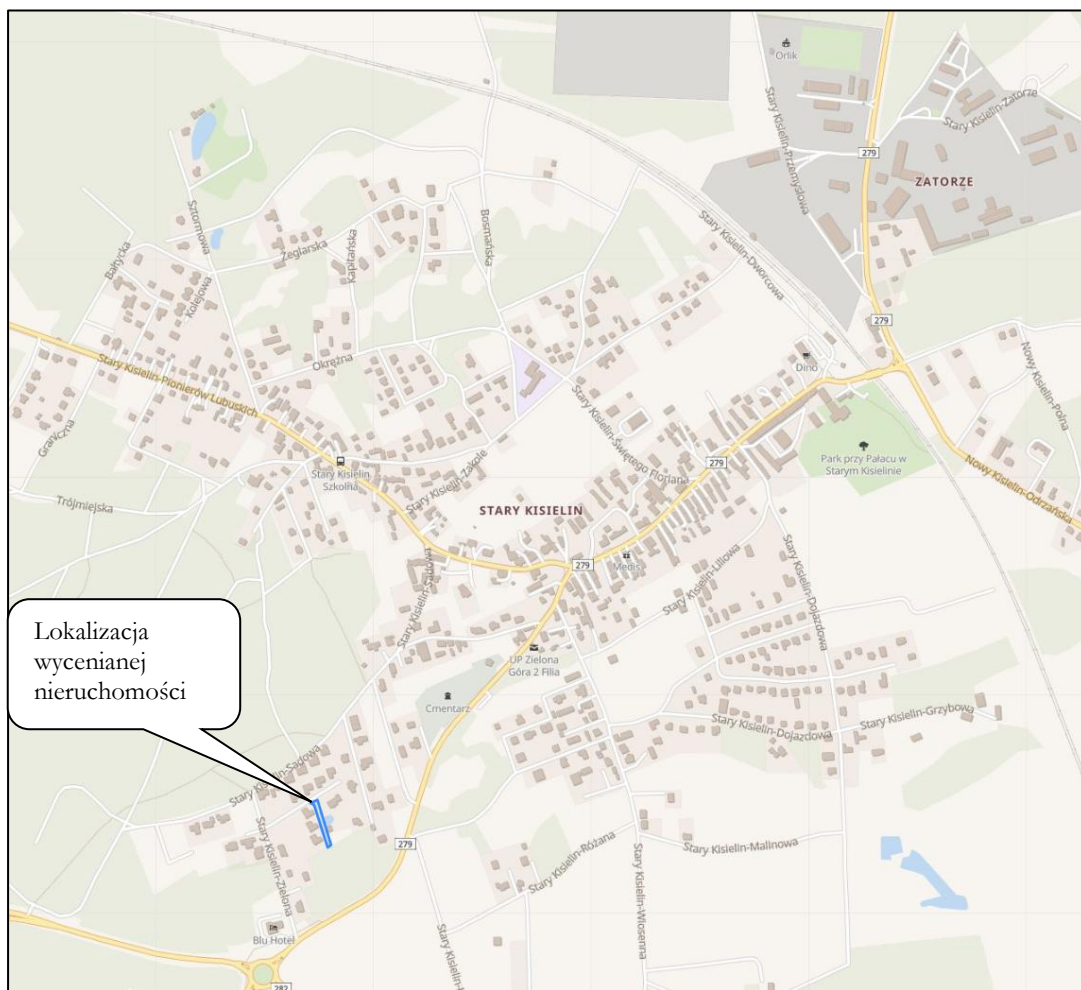
☒ *wypis z rejestru gruntów i mapa w załączniku*

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

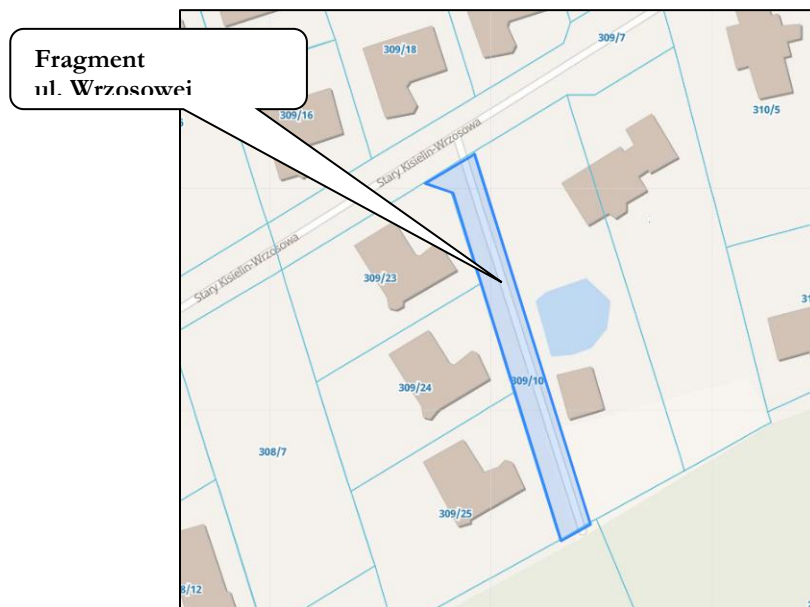
- ❑ Nowe Miasto – dzielnica, jednostka pomocnicza gminy miejskiej Zielona Góra. Została utworzona 2 stycznia 2015 r. W skład Nowego Miasta weszły wszystkie miejscowości dawnej gminy Zielona Góra o statusie wiejskim min Stary Kisielin.
- ❑ Obręb Stary Kisielin przed 2015 r. był miejscowością podmiejską 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 309/26 położone są na terenie osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego na obrzeżach obrębu Stary Kisielin i stanowią część ulicy Wrzosowej – fragment wewnętrznej drogi osiedlowej.



mapy topograficzna obrębu Stary Kisielin



fragment mapy topograficznej obrębu Stary Kisielin z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości

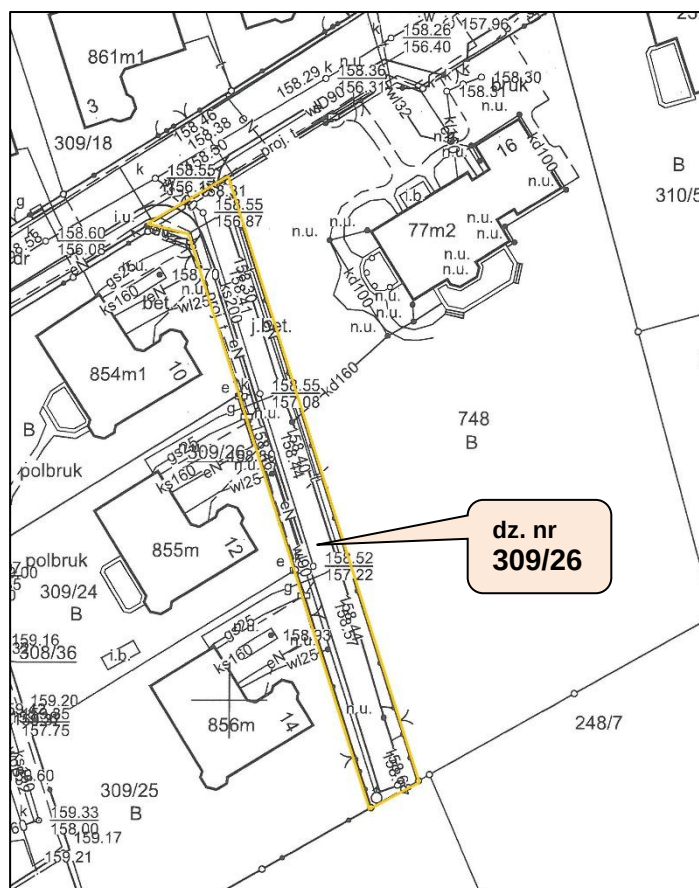
- Bezpośrednie sąsiedztwo wycenianej nieruchomości to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, ulica Wrzosowa, dalej tereny leśne i cmentarz komunalny. W tej części obrębu nr 54 m. Zielona Góra dominuje zabudowa z okresu po 2000 roku.



Fragment fotomapy - obręb Stary Kisielin

5.3. Stan techniczno - użytkowy

- Działka nr 309/26 stanowi wewnętrzną dojazdową drogę osiedlową – fragment ul. Wrzosowej. Na tym odcinku jest to droga ślepa.
Graniczy z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i terenami leśnymi.
Poprzez działkę nr 309/26 budynki mieszkalne zlokalizowane przy tej działce mają dostęp do drogi publicznej.



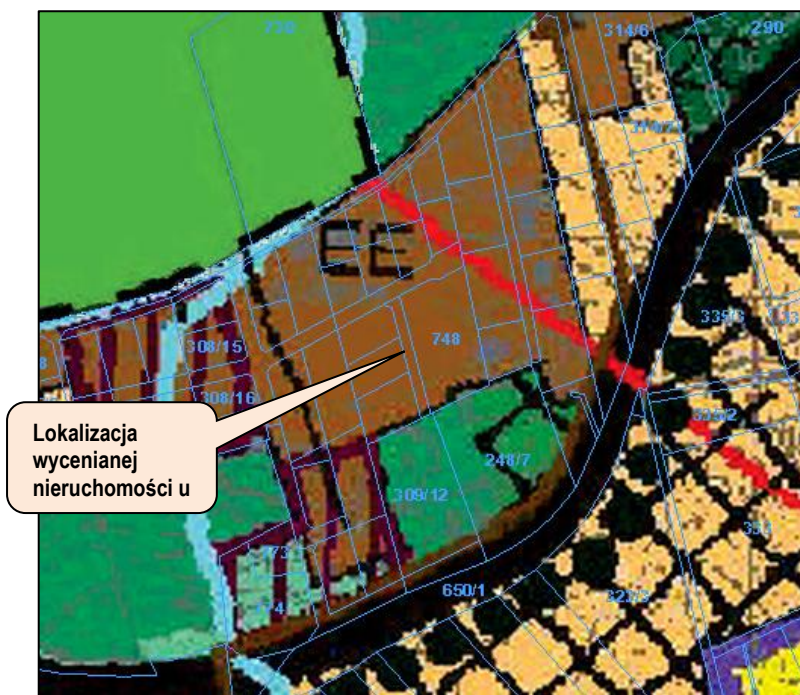
- Kształt działki o regularnych granicach, wydłużony prostokąt, na końcu rozszerzony (wjazd na działkę nr 309/7).
- Teren działki jest równy, utwardzony kostką betonową typu polbruk.

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.
- Dostęp komunikacyjny do działki dobry.
Dojazd odbywa się drogą – ul. Wrzosową następnie ulicami Polną i Sadową do drogi wojewódzkiej nr 279, drogi o nawierzchni bitumicznej.
Fragment ul. Wrzosowej (dz. nr 309/26) jest utwardzony kostką betonową typu polbruk.
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

OZNACZENIA	
	Granica administracyjna gminy
	Granice sołectw (wsi)
STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA:	
	Tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej
	Tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej z przewagą zabudowy jednorodzinnej
	Przekształcenia związane z porządkowaniem zabudowy i jej uzupełnieniem
	Tereny podlegające urbanizacji, z przewagą funkcji mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej
	Tereny istniejącego zainvestowania wiejskiego z przewagą zabudowy zagrodowej
	Przekształcenia związane z porządkowaniem zabudowy i jej uzupełnieniem
	Tereny osadniczo-rolne. Możliwość lokalizacji zabudowy i zagospodarowania na cele różnych funkcji, w tym funkcji nie związanych z rolnictwem
	Tereny usług i administracji, w tym usług sakralnych - K, oświatowych - O
	Tereny rekreacyjno-sportowe oraz usług z zielenią towarzyszącą
	Tereny o funkcji produkcyjno-technicznej (przemysł, składy, bazy, budownictwo)
	Tereny preferowane (dyspozycyjne) o charakterze wielofunkcyjnym. Funkcje preferowane: usługowa i produkcyjno-techniczna
	Tereny Lubuskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego
	Tereny zieleni publicznej (parki, skwery, zadrzewienia)
	Tereny boisk sportowych - US, z możliwością przeznaczenia terenu pod funkcje usługowe - US.1

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1. Rodzaj rynku

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

Wyceniane grunty to wg planu zagospodarowania przestrzennego teren o funkcji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, ale faktycznie jest to wewnętrzna droga dojazdowa.

7.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb niniejszej wyceny badaniem objęto okres ok. 3,5 lat tj. od stycznia 2021 roku do września 2024 roku dla gruntów o funkcji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Do analizy trendu cen objęto dużo dłuższy okres.

7.3. Obszar rynku

Analizą objęto transakcje zawarte na terenie Dzielnicy Nowe Miasto Zielonej Góry, a w szczególności obręby Stary i Nowy Kisielin.

7.4. Cechy charakterystyczne rynku

Rynek gruntów o funkcji dróg wewnętrznych

- Przedmiotem wyceny są grunty stanowiące teren dróg wewnętrznych.
Przeanalizowano zatem rynek gruntów przeznaczonych pod drogi wewnętrzne.
Ze względu na fakt sprzedaży tylko udziałów w drogach wewnętrznych, brak sprzedaży nieruchomości jako drogi wewnętrzne, przeanalizowano również rynek gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Wartość gruntów drogi wewnętrznej można oszacować na podstawie gruntów o funkcji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z wykorzystaniem przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.
- ⊗ **brak transakcji sprzedaży nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne,**
występują jedynie transakcje powiązane ze sprzedażą działek budowlanych tj. sprzedaż działki budowlanej + udział w drogach wewnętrznych,
- ⊗ występują dwa rodzaje transakcji, z których można wyliczyć cenę jednostkową dróg wewnętrznych, bowiem w aktach notarialnych podawana jest:
 - jedna łączna cena za nieruchomość stanowiącą działkę budowlaną + udział w działce – drodze wewnętrznej,
 - oddzielnie cena za działkę budowlaną i oddzielnie cena za udział w dr. wewnętrznej,
- ⊗ wszystkie analizowane nieruchomości, to grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- ⊗ grunty położone są w obrębach Dzielnicy Nowe Miasto, na terenach nowoprojektowanych osieli budownictwa mieszkaniowego,

- ⊗ transakcje dotyczyły zarówno gruntów niezabudowanych (działka budowlana niezabudowana + udział w drodze dojazdowej), jak i gruntów już zabudowanych (działka zabudowana budynkiem mieszkalnym + udział w drodze wewnętrznej),
- ⊗ ceny za udział w drodze wewnętrznej niezależnie od wielkości udziału wynosił od 100,00zł do 10.000,00 zł,
- ⊗ udziały w drogach są też bardzo różne od 0,01 do 0,5, najczęściej udziały są ustanawiane od ilości działek korzystających z drogi dojazdowej, lub od udziału powierzchni danej działki w powierzchni całkowitej działek korzystających z drogi dojazdowej,
- ⊗ powierzchnie działek stanowiących drogi wewnętrzne wynoszą od kilkudziesięciu m² do przeszło 1,0 ha
- ⊗ ceny jednostkowej gruntów stanowiących drogi wewnętrzne:
 - * ceny jednostkowe gruntów (udziałów w drogach wewnętrznych), gdzie cena uwzględniała również udział w drogach wewnętrznych (podawana cena łączna), wynoszą od kilkudziesięciu zł do 350,00 zł
 - * ceny jednostkowe gruntów (udziałów w drogach wewnętrznych), gdzie cena udziału była podawana odrębnie, wynoszą od kilku złotych do 250,00 zł
- ⊗ analizowane nawet w tej samej miejscowości ceny jednostkowe za udział w drodze wewnętrznej jest bardzo zróżnicowany.

Rynek gruntów o funkcji MN

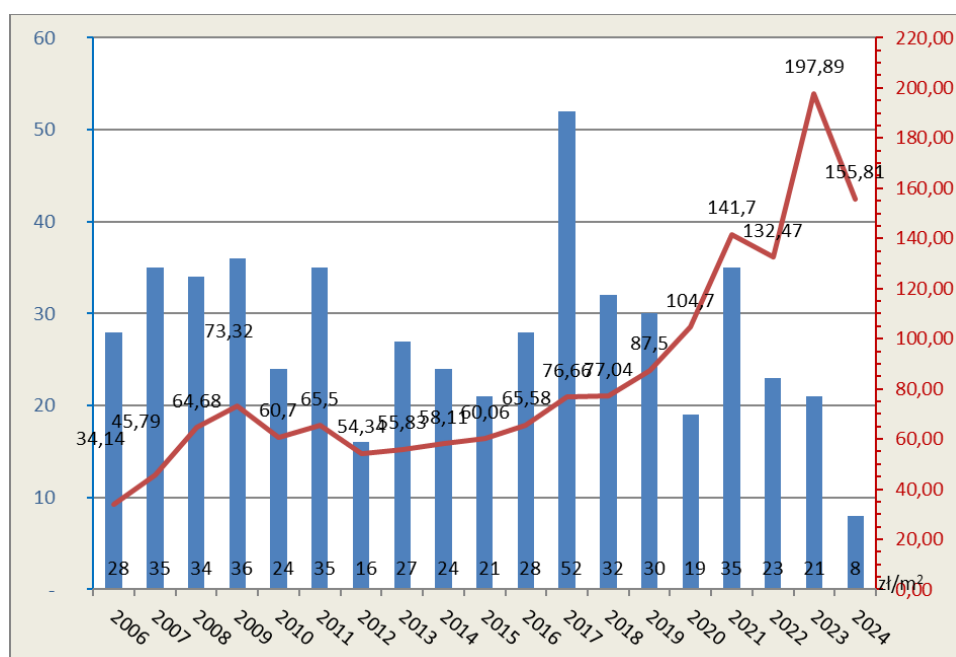
Obręby Stary i Nowy Kisielin bezpośrednio przylegają do terenu dawnego miasta. Połączenie dawnej gminy i miasta Zielona Góra stwarza możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz pełnienia funkcji usługowych i zaopatrzeniowych dla miasta (usługi, ogrodnictwo, hurtownie itp.)

Poniżej przedstawiono wnioski z przeprowadzonej analizy:

- ✓ przeanalizowano transakcje nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi na cele zurbanizowane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa inna niż zagrodowa);
- ✓ badany rynek nieruchomości gruntowych - teren obrębów Stary i Nowy Kisielin (Stary i Nowy Kisielin to miejscowości połączone, stanowiące jeden kompleks. Poziom cen w obu obrębach jest zbliżony.)
- ✓ okres badania cen od 2006 r, do końcowych obliczeń przyjęto tylko transakcje od listopada 2022 r.
- ✓ znaczna część gruntów posiadała ważny plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy;
- ✓ praktycznie 99 % transakcji dotyczy prawa własności gruntów. Ceny jednostkowe prawa użytkowania wieczystego kształtują się na poziomie prawa własności, a nawet czasami są wyższe;

- ✓ na wartość gruntów w decydujący sposób wpływa ich lokalizacja. Ceny gruntów na terenach już zabudowanych i zagospodarowanych zawsze są wyższe niż gruntów zlokalizowanych na obszarach nowoprojektowanych osiedli;
- ✓ grunty zurbanizowane (pod budownictwo) uzbrojone są już prawie we wszystkie podstawowe urządzenia komunalno – energetyczne i gazowe, albo istnieją dogodne warunki ich uzbrojenia. Zdarzają się pojedyncze transakcje gruntów zlokalizowanych w terenie częściowo uzbrojonym E i W, a i czasami występują także grunty praktycznie nieuzbrojone lub tylko E;
- ✓ rozpiętość cen między ceną najwyższą, a ceną najniższą wynosi kilkadziesiąt złotych. Zróżnicowanie to wynika przede wszystkim z położenia tych nieruchomości, stopnia ich uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, dostępu komunikacyjnego, a także zróżnicowanych możliwości wykorzystania (tzw. atrybutów). Zasadniczy jednak wpływ na wysokość cen ma również podaż tych nieruchomości na rynku i ilość potencjalnych nabywców;
- ✓ ceny jednostkowe analizowanych gruntów wahały się w przedziale ok. 38,62 ÷ 330,00 zł/m², brak wyraźnego przedziału dominacji cen; najwięcej transakcji zawarto w przedziale 75,00 ÷ 200,00 zł/m², średnia cena wynosiła 154,12 zł/m²,
- ✓ powierzchnie gruntów wahały się w przedziale od 20 m² do przeszło 93.200 m², dominowały powierzchnie do 1.500 m² – ok. 70 % transakcji;
- ✓ dostępność komunikacyjna w większości nieruchomości określono jako dobrą lub przeciętną, tylko główne drogi przelotowe w byłych miejscowościach wiejskich są utwardzone, większość dróg wewnętrznych to drogi gruntowe;
- ✓ Na wykresie poniżej przedstawiono ilości transakcji w danym roku oraz średni poziom cen

obręby Stary Kisielin i Nowy Kisielin



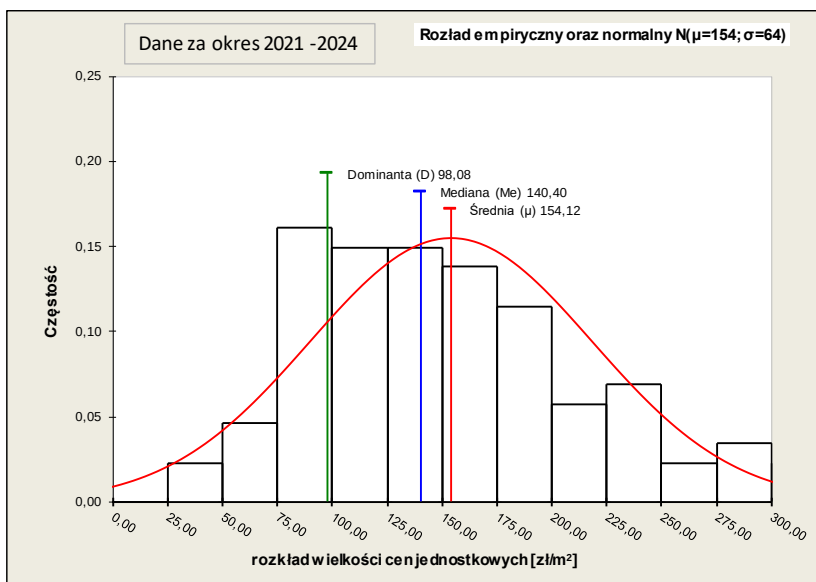
☒ poniżej podano histogramy (parametry i dane statystyczne) transakcji przyjętych do analizy:

- rozkładu cen jednostkowych [zł/m²]

rozkład cen-jedn. [zł/m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	154,12
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	13,53
4.	Przedział średniej	140,59 167,64
5.	Typowy przedział zmienności	89,75 218,48
6.	Mediana (Me)	140,40
7.	Dominanta (D)	98,08
8.	Wartość minimalna	38,62
9.	Wartość maksymalna	328,31
10.	Rozstęp	289,69
11.	Ilość danych	87

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	64,37
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	41,8%
3.	Skośność	0,63
4.	Kurtoza	0,02
5.	Wariancja	4 142,95



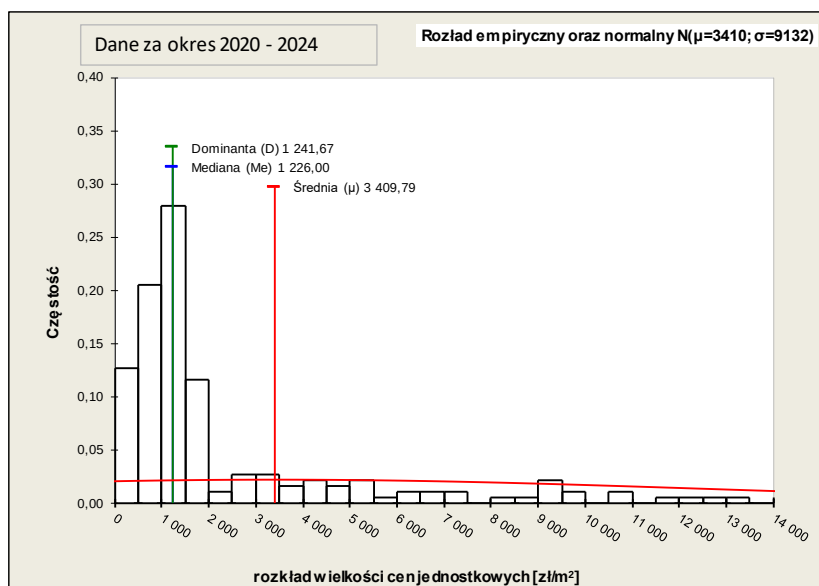
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	25,00

- rozkładu powierzchni działek [m²]

rozkład powierzchni [m²] dla przyjętej bazy danych

L.p.	Miary tend. centralnej i zmienności	Wartość
1.	Średnia (μ)	3 409,79
2.	Poziom istotności dla średniej [α]	5%
3.	Przedział ufności średniej [$u(\alpha)$] $\pm$	1 298,48
4.	Przedział średniej	2 111,32 4 708,27
5.	Typowy przedział zmienności	0,00 12 541,75
6.	Mediana (Me)	1 226,00
7.	Dominanta (D)	1 241,67
8.	Wartość minimalna	20
9.	Wartość maksymalna	93 220
10.	Rozstęp	93 200
11.	Ilość danych	190

L.p.	inne miary	Wartość
1.	Odchylenie standardowe (σ)	9 131,96
2.	Wsp. zmienności (σ/μ)%	267,8%
3.	Skośność	8,10
4.	Kurtoza	72,82
5.	Wariancja	83 392 646,31



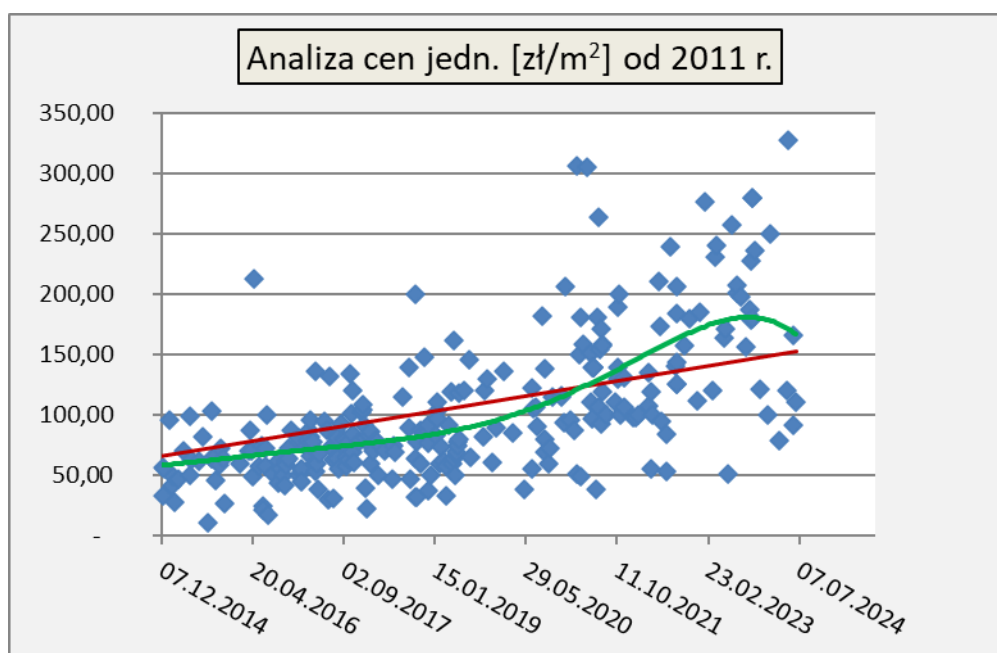
Początek przedziałów	0,00
Szerokość przedziału	500,00

Analiza trendu cen

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

- ▶ Zróznicowanie trendu w zależności od daty zazwyczaj nie pozwala na wyznaczenie jednej wielkości trendu dla całego okresu, z którego pochodzą dane przyjęte do obliczeń.
- ▶ Aktualizacji transakcji przyjętych do obliczeń dokonano trendem potęgowym z uwzględnieniem różnej jego wielkości w różnych okresach czasu. Po dokładnej analizie ustalono daty graniczne i występujące w tych okresach wielkości trendu.
- ▶ Zastosowanie takiej aktualizacji wymaga zastosowania dość skomplikowanych formuł obliczeniowych. W niniejszym operacie przedstawiono tylko wyniki końcowe tj. wartości transakcji po aktualizacji. W kwestach spornych rzeczoznawca może udostępnić (tylko do wglądu) dokładne obliczenia.

analiza 269 transakcji w latach od 2011 do 09.2024



Linia czerwona - trend liniowy

Linia zielona - trend wielomianowy

Punkt niebieski - zaistniała transakcja

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

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

Wyceniana działka położona jest w terenie, gdzie dominującą funkcją są grunty przeznaczone na cele budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego. Brak w Dzielnicy nowe Miasto Zielonej Góry transakcji gruntów stanowiących drogi, a transakcje drogowe z terenu województwa lubuskiego z miejscowości podobnych były znacznie niższe od gruntów w obrębie Stary Kisielin, nie można zatem w wiarygodny sposób określić wartości rynkowej dla przejmowanych gruntów w trybie § 49 ust.1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

Zgodnie z treścią § 49 ust.2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, wartość rynkową gruntów zajętych pod drogi publiczne / wewnętrzne, określa się przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży gruntów na te cele.

§ 49.2 W przypadku, gdy dane z lokalnego i regionalnego rynku nieruchomości są niewystarczające do określenia wartości rynkowej zgodnie z ust. 1, wartość nieruchomości objętej decyzją określa się w podejściu kosztowym.

3. W przypadku, gdy przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową nieruchomości określa się w następujący sposób:

1) wartość działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni,

2) wartość nieruchomości zajętych pod drogi publiczne stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych i ich powierzchni — powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, nie więcej niż o 50%.

6. Przepisy ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi, a w szczególności:

1) przy określaniu wartości nieruchomości...

5) przy określaniu wartości nieruchomości wydzielonych lub zajętych pod drogi wewnętrzne

Zatem wartość gruntów o funkcji drogi wewnętrznej określono na podstawie gruntów sąsiednich, tj. gruntów przeznaczonych pod MN.

8.2. Wybór podejścia i metody szacowania.

Do wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości (działki gruntowej) zastosowano: ***podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.***

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.

Określenia wartości rynkowej wycenianych gruntów dokonano podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

Ze względu na znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen, do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej jako dającą gwarancję ustalenia najbardziej prawdopodobnej ceny nieruchomości, możliwej do uzyskania na rynku lokalnym.

Podejście porównawcze 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 nieruchomości (atrybuty) i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu na skutek upływu czasu.

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:

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

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 $O_{i \text{ min}} - O_{i \text{ max}}$.

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 :

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

6. Określenie wielkości współczynników korygujących :

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

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)

$U_{i \text{ min}} / U_{i \text{ śr}} / U_{i \text{ max}} / \mathbf{u}_{i \text{ jedn.}}$ - 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 1 m² gruntu.

9. WYCENA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

9.1. Atrybuty i ich gradacja

Dokładnej analizie poddano kilkadziesiąt transakcji (30) gruntami MN z obrębów Nowy i Stary Kisielin i na tej podstawie obliczono wysokości wag.

- Każdą z transakcji cyfrowo opisano i przeprowadzono obliczenia, które następnie statystycznie zweryfikowano.
Dla cechy wielkościowej POW – (powierzchnia działki) przyjęto rzeczywistą jej wielkość, dla cech opisowych L+S / ATR / KOM - oceny w skali 1÷3 z gradacją co ½, dla cechy UZB – (uzbrojenie gruntów) - oceny w skali 1÷2 z gradacją co ½.
Okazało się, że wszystkie cechy w analizowanym zbiorze transakcji z wyjątkiem POW to stymulanty. POW to destymulanta.
- Wszystkie cechy okazały się statystycznie ważne tzn. wpływają na ceny jednostkowe nieruchomości.
Siły wpływu poszczególnych cech na ceny jednostkowe są dość zróżnicowane.
Dobry zestaw cech i ich gradacja są w stanie na poziomie 91% wyjaśnić zmienność cen.

Analiza równania regresji (reprezentującego bazę 25 transakcji porównawczych) poniżej w formie tablicowej.

2,180	3,742	1,998	3,016	-2,852	
33,03	33,23	20,12	39,612	-0,005240	-44,49
15,15	8,88	10,07	13,134	0,001837	27,47
0,91	23,19	-	-	-	-
47,29	24	-	-	-	-
127 196	12 911	-	-	-	-

- Wagi atrybutów obliczono dwoma sposobami, na podstawie:
 - analizy zależności cecha do cena jednostkowa (współczynniki korelacji)
 - analizy jednoczesnego wpływu wszystkich cech na ceny jednostkowe

Korelacje:	Dla danych opisowych	I korelacja I	WAGI-kor	I Wsp/błąd I	WAGI-regr.	Przyjęto
Pow	-0,419	0,419	12,3%	2,85	20,7%	15%
Lok	0,831	0,831	24,4%	3,02	21,9%	25%
ATR	0,625	0,625	18,3%	2,00	14,5%	15%
DOJAZD	0,832	0,832	24,4%	3,74	27,1%	25%
Uzb	0,704	0,704	20,6%	2,18	15,8%	20%
	-	3,4110	100,0%	13,79	100,0%	100%

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

ATRYBUTY:

wagi

- POW** / powierzchnia gruntów – 15%
- L+S** / lokalizacja i sąsiedztwo – 25%
- KOM** / dostępność komunikacyjna – 25%
- Uzb** / uzbrojenie gruntów – 20%
- ATR** / atrakcyjność rynkowa – 15%

- W trakcie analizy rynku i przy obliczeniu i weryfikowaniu wag posłużono się elementami analizy statystycznej.
 - Wszystkie podane powyżej atrybuty i ich wagi są istotne statystycznie.
 - Słupki błędów (czerwone zakresy na wykresie) są wyraźnie mniejsze od obliczonych wag atrybutów.
 - Graficzna interpretacja wag oraz ich błędów na wykresie poniżej.



- Gradacji cech rynkowych oraz określenia wartości współczynników korygujących dokonano zgodnie z rozkładami danych w ramach poszczególnych cech.

Na potrzeby opisu nieruchomości porównawczych i wycenianej założono rozkład liniowy cech w zakresie atrybut_{min} do atrybut_{max}.

W trakcie obliczeń końcowych uwzględniono efekt położenia ceny średniej w przedziale C_{min} do C_{max}. Opisane relacje przełożono na wielkości współczynników korygujących.

W trakcie obliczeń wag atrybutów, ich weryfikacji oraz opisywania transakcji przyjętych do obliczeń posłużono się następującą gradacją:

tabela nr 1

Lp.	Gradacja cechy	Opis	Waga / gradacja
1	Powierzchnia gruntów		15%
		Przyjęto rzeczywistą powierzchnię gruntów	
2	Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości	Atrybut uwzględniający położenie oraz lokalizację szczegółową na osiedlu. Uwzględnia również jakość stanu sąsiedztwa (las, ciek wodny i inne).	25 %
		1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętne 3 – powyżej przeciętnej	1 ÷ 3
3	Atrakcyjność rynkowa (cecha silnie subiektywna)	Uwzględnia wszystkie inne nie ujęte dotychczas innymi atrybutami cechy nieruchomości np. poziom kształtowania się cen nieruchomości w okolicy, perspektywy uzbrojenia gruntów, kształt i topografia terenu, fakt przebiegu przez działkę linii energetycznej lub innej sieci, inne ograniczenia np. w zabudowie działki, służebności itp.	15 %
		1 – poniżej przeciętnej 2 – przeciętna 3 – powyżej przeciętnej	1 ÷ 3
4	Dostępność komunikacyjna	Atrybut uwzględniający „jakość” dojazdu, możliwości parkowania, możliwości „szybkiego” wyjazdu z miasta.	25 %
		1 – poniżej przeciętnej (drogi gruntowe, końcowy dojazd z utrudnieniami, służebności, drogi wewnętrzne, oddalenie od gł. dróg wylotowych) 2 – przeciętny (dogodny dojazd drogami utwardzonymi w pewnej odległości od głównych dróg – obwodnicy miasta) 3 – przeciętny (dobry i dogodny dojazd drogami utwardzonymi, bliskość obwodnic i głównych dróg wylotowych z miasta, dostępność parkingów)	1 ÷ 3
5	Uzbrojenie gruntów		20 %
		1 – brak uzbrojenia lub uzbrojenie niepełne 2 – uzbrojenie – 3 lub 4 media	1 ÷ 2

- ☒ Dopuszcza się dla atrybutów „przymiotnikowych” $2 \div 5$ wystąpienie w obliczeniach stanów pośrednich przy ocenie nieruchomości np. atrakcyjność rynkowa 1,5 - czyli stan pośredni pomiędzy 1 i 2.

9.2. Baza nieruchomości porównawczych

► Zestawienie transakcji przyjętych do wyceny przedstawiono w tabeli nr 2.

ZESTAWIENIE TRANSAKCJI PORÓWNAWCZYCH							tabela nr 2
L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena [zł]	Cena-jedn. [zł/m ²]	POW-GR. [m ²]	Cena jedn.-A [zł/m ²]
1	10.11.2022	Nowy Kisielin	Zielona Góra	129 000,00	179,92	717	224,75
2	06.04.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	185 000,00	231,25	800	274,90
3	11.04.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	230 000,00	240,84	955	285,82
4	24.05.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	115 000,00	164,52	699	192,44
5	26.05.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	157 500,00	171,94	916	200,98
6	31.07.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	200 000,00	201,21	994	230,02
7	31.07.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	200 000,00	207,25	965	236,93
8	22.08.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	340 000,00	198,02	1 717	224,70
9	21.09.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	180 000,00	156,66	1 149	175,98
10	13.10.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	164 300,00	187,99	874	209,61
11	16.10.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	185 000,00	228,40	810	254,41
12	27.10.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	180 000,00	179,82	1 001	199,56
13	09.11.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	200 000,00	236,69	845	261,52
14	08.12.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	129 000,00	121,58	1 061	133,03
15	02.02.2024	Stary Kisielin	Zielona Góra	250 000,00	250,00	1 000	268,43
				wartości średnie	197,07	967	224,87

► Opis nieruchomości wycenianej:

POW - przyjęto powierzchnię działki – 592 m²,

L+S - przyjęto 2,47 z ocen $1 \div 3$. (średnia z bazy 15 transakcji)

ATR - przyjęto 1,0 z ocen $1 \div 3$. (najniższa, ze względu na brak możliwości zabudowy)

KOM - przyjęto 1,87 z ocen $1 \div 3$. (średnia z bazy 15 transakcji)

UZH - przyjęto 1,87 z zakresu ocen $1 \div 2$. (średnia z bazy 15 transakcji)

Dla cech L+S; KOM; UZH – przyjęto średnie z bazy transakcji porównawczych, gdyż dla gruntu typu „droga” te cechy nie decydują o wartości.

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

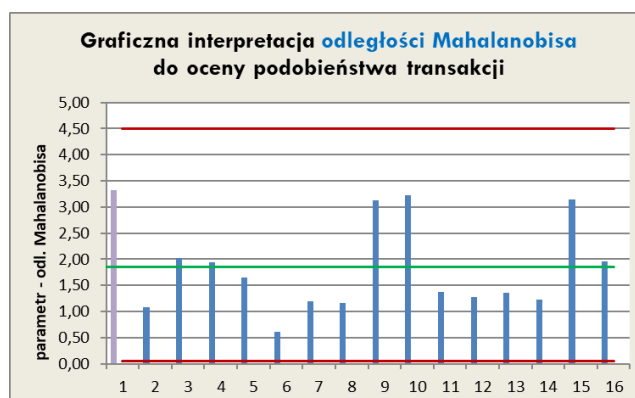
tabela nr 3				Opis atrybutów w postaci cyfrowej					
L.p.	Data	Obręb	Gmina	Cena jed.-A	POW-Gr	L-S	ATR	KOM	Uzb
	[dd-mm-rrr]			[zł/m²]	[m2]	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 3	1 ÷ 2
1	10.11.2022	Nowy Kisielin	Zielona Góra	224,75	717	2,0	3,0	2,0	2,0
2	06.04.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	274,90	800	3,0	3,0	3,0	2,0
3	11.04.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	285,82	955	3,0	3,0	3,0	2,0
4	24.05.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	192,44	699	2,0	3,0	1,0	2,0
5	26.05.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	200,98	916	2,0	3,0	2,0	2,0
6	31.07.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	230,02	994	3,0	3,0	2,0	2,0
7	31.07.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	236,93	965	3,0	3,0	2,0	2,0
8	22.08.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	224,70	1 717	2,0	3,0	2,0	2,0
9	21.09.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	175,98	1 149	2,0	2,0	1,0	1,0
10	13.10.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	209,61	874	2,0	3,0	1,0	2,0
11	16.10.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	254,41	810	3,0	3,0	2,0	2,0
12	27.10.2023	Nowy Kisielin	Zielona Góra	199,56	1 001	2,0	3,0	1,0	2,0
13	09.11.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	261,52	845	3,0	3,0	2,0	2,0
14	08.12.2023	Stary Kisielin	Zielona Góra	133,03	1 061	2,0	2,0	1,0	1,0
15	02.02.2024	Stary Kisielin	Zielona Góra	268,43	1 000	3,0	3,0	3,0	2,0
	R2 = 0,9	parametry dla powyższej bazy 15 transakcji		133,03	699	2,0	2,0	1,0	1,0
	224,87			967	2,5	2,87	1,87	1,87	
	285,82			1 717	3,0	3,0	3,0	2,0	
	średnie przyjęte do obliczeń (po weryfikacji)			224,87	967	2,47	2,87	1,87	1,87
	parametry w polach zacięniowanych (poniżej) na podstawie przeprowadzonej analizy rynku i obliczeń								
R2 = 0,91	waga atrybutu [%]				15%	25%	15%	25%	20%
	"s" to stymulanta / "d" to destymulanta				d	s	s	s	s
	obiekt wyceniany				592	2,47	1,00	1,87	1,87

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

Słupki obrazują nieruchomość wycenianą.

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

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



9.3. Obliczenia wartości gruntów

tabela 4

Podstawowe parametry danych C-j		
N =	15	transakcji
C_{min} =	133,03	zł/m ²
C_{śr} =	224,87	zł/m ²
C_{max} =	285,82	zł/m ²
C_{max} - C_{min} =	152,79	zł/m ²
środek rozstępu =	209,43	zł/m ²
K - poł-średniej	0,601	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 położenia C_{śr} w przedziale C_{min} do C_{max} (zgodnie z rozporządzeniem).

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

Określenie wielkości współczynników korygujących.

$$W_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 133,03 / 224,87 = \mathbf{0,592}$$

$$W_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 285,82 / 224,87 = \mathbf{1,271}$$

Zestawienie gradacji współczynników korygujących

tabela 5

L.p.	Atrybuty	Wagi atrybutów [%]	Ilość stopni gradacji	Zakresy współczynników		Gradacja współ. korygujących dla [1 / 2 / 3 / stany]			Wsp. poł. średniej K _{śr}
				Min	Max	Min	Śr.*	Max	
1	POW-Gr	15%	[m2]	0,089	0,190	0,089	0,150	0,190	0,601
2	L-S	25%	1 ÷ 3	0,148	0,318	0,148	0,250	0,318	0,601
3	ATR	15%	1 ÷ 3	0,089	0,191	0,089	0,150	0,191	0,601
4	KOM	25%	1 ÷ 3	0,148	0,318	0,148	0,250	0,318	0,601
5	UZZ	20%	1 ÷ 2	0,118	0,254	0,118	0,200	0,254	0,601
razem		100%	-	0,592	1,271	0,592	1,000	1,271	

* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji

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

tabela 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		K _{i,śr}	W _{Min}	W _{Śr}	W _{Max}	s / d	zakres			
1	2	3	4	5	6 = [4] - [5]	7 = [(5-2)/(3-2)]	8	9 = [8+7x(10-8)]	10	11	12	13**	14**	15 = [9]+[14]
POW-Gr	699	1 717	592	967	-375	0,263	0,089	0,150	0,190	d	1	1,399	0,056	0,206
L-S	2,0	3,0	2,47	2,47	0,00	0,470	0,148	0,250	0,318	s	1	0,000	0,000	0,250
ATR	2,0	3,0	1,00	2,87	-1,87	0,870	0,089	0,150	0,191	s	1	2,149	-0,131	0,019
KOM	1,0	3,0	1,87	1,87	0,00	0,435	0,148	0,250	0,318	s	1	0,000	0,000	0,250
Uzb	1,0	2,0	1,87	1,87	0,00	0,870	0,118	0,200	0,254	s	1	0,000	0,000	0,200
* współczynniki średnie zgodnie z rozkładem cech w bazie transakcji						razem	0,592	1,000	1,271	s-stymulanta d-destylanta	1 to [Min+Śr] 2 to [Śr+Max]	razem	-0,075	0,925

** 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 jednostkowa gruntów:

$$0,925 \times 224,87 \text{ zł/m}^2 = \mathbf{208,00 \text{ zł/m}^2}$$

☒ Zatem wartość prawa własności gruntów oznaczonych działką nr 309/26 wynosi:

$$208,00 \text{ zł / m}^2 \times 592 \text{ m}^2 = 123.136,00 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu

123.000,00 zł

Słownie: sto dwadzieścia trzy tysiące zł.

☒ Wartość **udziału 3/12** gruntów oznaczonych działką nr 309/26 wynosi:

$$3/12 \times 123.000,00 \text{ zł} = 30.750,00 \text{ zł}$$

przyjęto

30.750,00 zł

Słownie: trzydzieści tysięcy siedemset pięćdziesiąt zł.

9.4. Obliczenia wartości nawierzchni utwardzonej

Wartość obiektów budowlanych została oszacowana według kosztów odtworzenia, a mianowicie:

- ✓ oszacowano koszt odtworzenia brutto obiektu,
- ✓ określono wartość zużycia obiektu wynikającego z wieku, stanu technicznego, zesterzenia się ekonomicznego i funkcjonalnego, na skutek wpływu czynników środowiskowych i innych,
- ✓ ustalono kosztów odtworzenia netto jako różnicy kosztu odtworzenia brutto i potrąceń odpowiadających wartości zużycia,
- ✓ obliczenia przedstawiono w formie tabelarycznej,

⇒ Oszacowanie wartości obiektów budowlanych na podstawie kosztu odtworzenia opiera się na założeniu, że nabywca nie zapłaci za te obiekty więcej niż kosztowałoby go odtworzenie identycznych budynków i budowli będących przedmiotem wyceny.

⇒ Koszt odtworzenia brutto obiektów budowlanych, rozumiany jest tu jako koszt wykonania repliki istniejących obiektów, z uwzględnieniem rodzaju materiałów i konstrukcji, a także rozwiązań funkcjonalnych.

⇒ Przez zużycie obiektu rozumie się utratę jego wartości szacunkowej spowodowaną wpływami technicznymi, eksploatacyjnymi, projektowymi, wykonawczymi, losowymi, zmian norm i upodobań, otoczenia bezpośredniego, czynników zewnętrznych, czy też zmian w strukturze potrzeb w zakresie rozwiązań funkcjonalnych, a także funkcji użytkowanych nieruchomości.

⇒ Obliczeń dokonano bazując na cenniku:

SYSTEM INFORMACJI CENOWYCH BUDOWNICTWA **ORGBUD**,
część 2 Budowle (II/2024)

Przy stosowaniu cennika zastosowano współczynnik regionalne dla województwa I lubuskiego – 0,9507.

L.p.	Obliczenie wartości odtworzeniowej obiektu.		Objaśnienia
1	Opis :	Droga wewnętrzna Polbruk	- -
2	Parametry	346 m ²	obmiar
3	Podstawa wyceny	ORGBUD 2	-
4	Pozycja cennikowa	MP07 PKOB 2112	-
5	Cena jednostkowa	344,32 zł/m ²	-
6	Wsp. regionalny	0,9507	-
7	Wartość	113 261,38 zł/m ²	[2]x[5]x[6]
8	Koszty dodatkowe	3 %	-
9	Wartość w stanie nowym	116 659,22	[7]x[8]
10	Stopień zużycia	35 %	ocena wł.
11	Wartość bieżąca	75 828,49 zł	[9]x[10]
12	po zaokrągleniu	75 800,00 zł	-

☒ Wartość **udziału 3/12** gruntów oznaczonych działką nr 309/26 wynosi:

$$3/12 \times 75.800,00 \text{ zł} = 18.950,00 \text{ zł}$$

przyjęto

18.950,00 zł

Słownie: *osiemnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt zł.*

9.5. Zestawienie wartości

☒ Wartość nieruchomości - działki nr 309/26 + droga wynosi:

198.800,00 zł

Słownie: *sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset złotych.*

w tym:

wartość prawa własności gruntów - 123.000,00 zł

wartość budowli - 75.800,00 zł

☒ Wartość udziału **3/12** w nieruchomości - działki nr 309/26 wynosi:

49.700,00 zł

Słownie: *czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset złotych.*

w tym:

wartość prawa własności gruntów - 30.750,00 zł

wartość budowli - 18.950,00 zł

10. UZASADNIENIE DOKONANEJ WYCENY

- Oszacowana wartość jednostkowa przedmiotowych gruntów w wysokości 208,00 zł/m² mieści się w zakresie $C_{\min} \div C_{\max}$ przyjętych do obliczeń transakcji kupna - sprzedaży tego typu nieruchomości.
Wartość ta jest ~7 % niższa od ceny średniej nieruchomości porównawczych.
- Proces szacowania uwzględniał przyjęte atrybuty cenotwórcze nieruchomości, a mianowicie: powierzchnię gruntów, lokalizację, uzbrojenie, dostęp komunikacyjny i szeroko rozumianą atrakcyjność rynkową.
- Wybrana do końcowych obliczeń próbka 15 transakcji spełnia wymogi przyjętego kryterium oceny podobieństwa nieruchomości – reguła 3 σ do parametru „odległość Mahalanobisa” (uwzględnia jednocześnie wpływ wszystkich cech na wartość
- Otrzymane wyniki można uznać za bliskie ceny możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.
- Dodatkowo oszacowano wartość budowli (drogi wewnętrznej z polbruku) wg kosztów odtworzenia.
Powierzchnię drogi przyjęto na podstawie pomiarów 85 mb. x 4 m. + 6 m²= 346 m².
Stopień zużycia przyjęto na podstawie oględzin, stanu techniczno-użytkowego i wieku budowli.
- Opisy transakcji w operacie nie zawierają szczegółów identyfikacyjnych – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (wyrok 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 danych (współczynniki korygujące).

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.*
- ✓ *Ocena stanu technicznego budowli nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.*
- ✓ *W kwestiach spornych dokładne obliczenia i przeprowadzone analizy mogą zostać ujawnione w celu potwierdzenia prawidłowości obliczeń.*
- ✓ *Wyliczona wartości nieruchomości nie zawiera podatku VAT.*
- ✓ *Rzeczoznawca majątkowy podlega ubezpieczeniu OC – nr polisy PZU 1022946836.*

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