

Agencja Obsługi Nieruchomości



mgr inż. Zbigniew Bryłka

62-502 KONIN; ul. Stokrotkowa 17

e-mail: aon_zb@wp.pl

kom. 601 508-058

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości zabudowanej:

62-530 Posada, ul. Malczewskiego 11,

obręb Sokółki, gmina Kazimierz Biskupi



Działka nr: 180/26 o powierzchni 821 m² obręb: Sokółki, gmina: Kazimierz Biskupi, powiat: koniński; województwo: wielkopolskie.

Księga Wieczysta Nr KN1N/00054767/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Zbigniew Bryłka



Konin; dnia 14 lipiec 2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres:	62-530 Posada, ul Malczewskiego 11 dz. Nr 180/26 obręb: Sokółki gmina Kazimierz Biskupi.
Księga Wieczysta:	Księga Wieczysta Nr KN1N/00054767/1 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Oznaczenie w ewidencji gruntów:	Działka nr: 180/26 obręb: Sokółki, jednostka ewidencyjna: Kazimierz Biskupi; powierzchnia: 0,0821 ha
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania:	Prawo własności do działki gruntu: Nr 180/26 obręb: Sokółki o powierzchni 0,0821 ha
Opis nieruchomości:	Działka gruntu o powierzchni 0,0821 ha Działka nr 180/26 obręb: Sokółki
Lokalizacja:	Wyceniana nieruchomość znajduje się w m. Posada, gmina Kazimierz Biskupi. Są to tereny położone niedaleko granic miasta Konina. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową osiedlową.
Dostęp do nieruchomości:	Na dzień wizji lokalnej dojazd do nieruchomości drogą asfaltową
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania:	Dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego
Wartość rynkowa	wartość rynkowa: KN1N/00054767/1 działka Nr 180/26; obręb Sokółki 399 100 zł <i>słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto zł</i>
Daty oszacowania:	Operat szacunkowy wykonano: • w dniu 14 lipca 2023 r., • według stanu na dzień 06 lipca 2023 r., • na poziomie cen z dnia 14 lipca 2023 r., • na podstawie wizji lokalnej z dnia 06 lipca 2023 r.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCENY	4
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4.1. PODSTAWA FORMALNA	4
4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI	4
4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE	5
4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO	6
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO-NIERUCHOMOŚCI	6
6.2. OPIS DZIAŁKI	7
6.3. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO	8
6.4. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ	12
6.5. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	13
7.1. WSTĘP	13
7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE	14
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	16
8.1. USTALENIA OGÓLNE	16
8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH	17
8.2.1. STOPIEŃ ROZWOJU	17
8.2.2. TREND CZASOWY	18
8.2.3. WYBÓR CECH RYNKOWYCH	18
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI	19
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA	23
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	25
12. ZAŁĄCZNIKI	25

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, parterowym, położonym w **m. Posada, ul. Malczewskiego 11, obręb Sokółki, gmina Kazimierz Biskupi** (działka o nr geod. 180/26).

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest **Księga Wieczysta KN1N/00054767/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane ewidencyjne:

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. Klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
	180/26	Malczewskiego 11, 62-530 Posada	ter. mieszkaniowe	B	0,0821	0,0821	KN1N/00054767/1
Razem:					0.0821	0.0821	

2. ZAKRES WYCENY

Zakres operatu szacunkowego obejmuje:

- prawo własności geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr: 180/26 o powierzchni 0,0821 ha, obręb Sokółki, gmina Kazimierz Biskupi wraz z prawem własności części składowych nieruchomości w postaci:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, parterowego niepodpiwniczonego,
 - zagospodarowania terenu, w tym: ogrodzenia, przyłączy sieci infrastruktury technicznej itp.

3. CEL WYCENY

Celem opracowania jest ustalenie wartości nieruchomości objętej wnioskiem.

Ustalona wartość może służyć jako podstawa ustalenia roszczeń stron w toczącym się postępowaniu upadłościowym.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi postanowienie zlecenie Syndyka masy upadłości Karoliny Nowackiej.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Krajowe Standardy Wyceny oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne - uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 26/07 z dnia 12 grudnia 2007 r.
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
-

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego- praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej-Stasiak, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

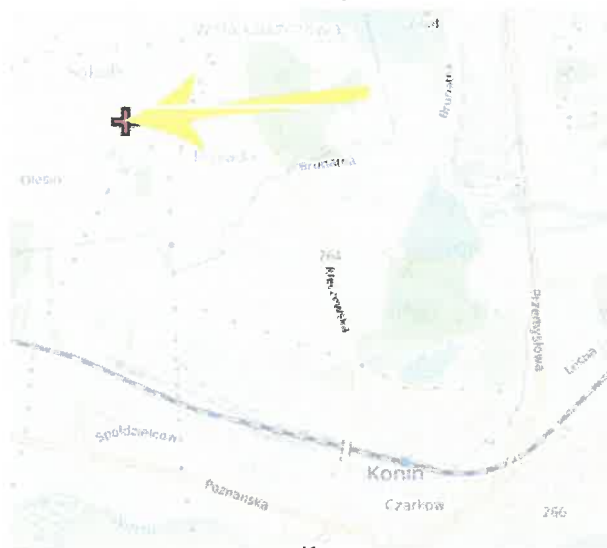
- Wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości w dniu 6 lipiec 2023 roku,
- Badanie Księgi wieczystej Nr KN1N/00054767/1 dnia 12 lipiec 2023 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,
- Informacje o zawartych transakcjach uzyskane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie.
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

— Data sporządzenia wyceny	14.07.2023 r.
— Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	14.07.2023 r.
— Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	06.07.2023 r.
— Data dokonania oględzin nieruchomości	06.07.2023 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO - NIERUCHOMOŚCI



lokalizacja nieruchomości



Widok na drogę dojazdową





Widok przedmiotowej nieruchomości

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w gminie Kazimierz Biskupi, obręb Sokółki, m. Posada. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny o takim samym przeznaczeniu w miejscowym planie przestrzennego gminy. Nieruchomość (dz. nr: 180/26) zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym parterowym z dobudowanym garażem, niepodpiwniczonym. Na działce znajduje się również wiata gospodarczo garażowa

Teren nieruchomości ogrodzony, dojście i dojazd do budynku utwardzone. W dniu wizji dojazd do nieruchomości droga osiedlowa asfaltową.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną.
- telekomunikacyjną
- gazową (sieć w ulicy, na działce zbiornik na gaz płynny)

6.2. OPIS DZIAŁKI

Działka zabudowana nr: 180/26 o powierzchni 0,0821 ha posiada kształt zwarty, regularny, zbliżony do prostokąta. Na wycenianej działce zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący parterowy wraz z przyłączami infrastruktury technicznej. Działka ogrodzona, brak pielęgnacji zieleni, utwardzone dojście i dojazd do budynku.

Dostępne uzbrojenie terenu:

- energetyczne,
- wodociągowe,
- kanalizacyjne.
- telekomunikacyjną
- gazową (sieć w ulicy, na działce zbiornik na gaz płynny)



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki

6.3. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, parterowy niepodpiwniczony, wykonany przy wykorzystaniu powszechnie stosowanych technologii oraz materiałów budowlanych.

Opis budynku wykonałem w oparciu o oględziny, dokumentację techniczną oraz oświadczenia w trakcie wizji.

Budynek mieszkalny :

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|---|
| - fundamenty | betonowe |
| - ściany zewnętrzne | pustak ceramiczny + styropian 12cm |
| - ściany wewnętrzne | j.w. |
| - stropy | sufit podwieszany g-k, wełna mineralna 20 cm |
| - dach | konstrukcja drewniana, pokryty dachówką ceramiczną, |
| - podłogi | panele podłogowe, płytki ceramiczne, |
| - stolarka okienna | PCV + rolety zewnętrzne |
| - stolarka drzwiowa | płycinowe, |
| - tynki | cementowo-wapienne + gładź, w łazience, WC,
częściowo w kuchni - płytki ścienne glazurowane, |
| - elewacja | tynk mineralny |

Budynek wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania + rozprowadzenie ciepła z kominka

Dane techniczne:

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| • powierzchnia zabudowy: | 139,50 m ² , |
| • powierzchnia użytkowa budynku*: | 90,27 m ² |

**bez powierzchni garażu i pom. gospodarczego za garażem*

Układ funkcjonalny budynku obejmuje:

Lp.	Nazwa	Pow. m ²	Lp.	Nazwa	Pow. m ²
1	Wiatrołap	4,20	6	Pokój	11,56
2	Komunikacja	6,00	7	Pokój	11,40
3	Pokój dzienny	23,95	8	Łazienka	5,61
4	Kuchnia z jadalnią	11,80	9	Pom. gosp	4,81
5	Pokój	10,94			
			10	Garaż	17,60
			11	Pom. gosp.	5,20
Razem*=			90,27		

**bez powierzchni garażu i pom. gospodarczego za garażem*

Stan techniczny:

Budynek wzniesiony przy wykorzystaniu powszechnie stosowanych technologii oraz materiałów budowlanych sposobem gospodarczym, metodą tradycyjną. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń poprawny. Stan techniczny budynku dobry. Standard wykończenia pomieszczeń - średni. Nieruchomość od dłuższego czasu bez nakładów utrzymaniowych.



Widok budynku mieszkalnego



Widok budynku mieszkalnego



Pokój dzienny



Kuchnia, łazienka



Pokój, komunikacja



WC, wiatrołap



Pokoje

6.6. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest **Księga Wieczysta Nr KN1N/00054767/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

W poszczególnych działach w/w Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-0 (oznaczenie nieruchomości)

Województwo : wielkopolskie, powiat : koniński, gmina: Kazimierz Biskupi; miejscowość: Posada, działka nr: 180/26, sposób korzystania: B- tereny mieszkaniowe; ul. Malczewskiego 11 obszar: 0,0821 ha.

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (własność)

Właściciel: wielkość udziału: 1/1 Artur Maciaszek s. Piotra i Bogumiły

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Rodzaj wpisu: OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ
Treść wpisu: ZAKAZ ZBYWANIA PRZEZ ARTURA MACIASZKA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI POSADA, UL. MALCZEWSKIEGO 11, GMINA KAZIMIERZ BISKUPI, OBRĘB SOKÓŁKI, OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM DZIAŁKI 180/26, O POW. 0,0821 HA

DZIAŁ IV (hipoteki)

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA, 365635,83 TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI PIĘĆ 83/100 ZŁ

Wierzytelność: KAPITAŁ WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO W DNIU 18.04.2008R. UMOWĄ NR Z07E/75292734;

Termin zapłaty: 2038-04-29

Wierzyciel hipoteczny: GE MONEY BANK SPÓŁKA AKCYJNA, SIEDZIBA: Gdańsk, REGON: 19053117000000

6.7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603 tekst jednolity z późn. zm.):

- 1. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
- 2. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.*

Zgodnie z uchwałą nr XXV/237/200 Rady Gminy Kazimierz Biskupi z dnia 26 października 2000 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Kazimierz Biskupi, działka nr: 110/27 oznaczona jest symbolem 12A.1.2MN - Teren zabudowy budynkami jednorodzinnymi adaptowany w planie. Istnieje możliwość rozbudowy, nadbudowy i remontu oraz budowy nowego budynku mieszkalnego z zachowaniem formy obiektu dostosowanej do architektury regionalnej i lokalnych tradycji. Wysokość budynku do 2-ch kondygnacji. Dach skośny.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: 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. Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,

— ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Biorąc pod uwagę fakt, iż na rynku lokalnym nieruchomości odnotowano sprzedaż nieruchomości tego segmentu, oszacowania dokonano podejściem porównawczym poprzez skorygowanie wartości rynkowej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

— gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie
- 7** – cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. USTALENIA OGÓLNE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w gminie Kazimierz Biskupi, obręb Sokółki (działka nr 180/26) m. Posada.

Gmina Kazimierz Biskupi leży we wschodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie konińskim. Siedziba gminy to Kazimierz Biskupi. System przestrzenny gminy obejmuje miasto Kazimierz Biskupi i 44 miejscowości wiejskich. Obszar wiejski podzielony jest administracyjnie na 18 sołectw. W powiecie konińskim graniczy z gminami: Kleczew, Ślesin, Gmina Miejską Konin, Golina.

Gmina Kazimierz Biskupi ma obszar 107,96 km², w tym:

- użytki rolne: 43%
- użytki leśne: 26%

Gmina stanowi 6,84% powierzchni powiatu konińskiego. Zabudowa przestrzenna rozciąga się wzdłuż głównych i lokalnych dróg.

Rozwój przemysłu wydobywczego i energetycznego w tym regionie miał i ma duży wpływ na rozwój gospodarczy. Przedsiębiorstwa tego sektora odgrywają dominującą rolę w dotychczasowej strukturze przemysłu byłego województwa konińskiego i obecnego powiatu. Na terenie gminy nie występują znaczące różnice w położeniu n.p.m. Teren jest najwyżej łagodnie pofałdowany, bez gwałtownych wzniesień. Dzięki temu istnieją dobre warunki do budowy elektrowni wiatrowych. Gminę charakteryzuje umiarkowany klimat z łagodnymi zimami i niskim rocznym poziomem opadów.

Wyceniana nieruchomość posiada następujące walory wpływające na jej wartość:

- a) położenie na terenach budowlanych wśród zieleni.
- c) uzbrojenie w media,
- d) dogodny dojazd dzięki drodze asfaltowej



Położenie gminy na mapie powiatu

8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

8.2.1 STOPIEŃ ROZWOJU

Na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w rejonie gminy Kazimierz Biskupi przeważają transakcje z nieruchomościami położonymi w m. Sokółki i Posada oraz z terenów sąsiednich, przylegających do granic gminy; gminy miejskiej Konin, gminy Kleczew i Golina.

Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i technologia wykonania budynku. Do analizy wybrano wyłącznie transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wykonanymi w technologii tradycyjnej.

Z analizy rynku nieruchomości wynika, że transakcje zawierano głównie na budynki wykończone o powierzchni użytkowej z przedziału od ok. 86,00 m² do ok. 169 m², zlokalizowane na działkach o powierzchniach od ok. 611 do ok. 1740 m².

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, z którego odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje, w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów, a których cena odbiega o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zgodnie z

Rozporządzeniem RM z dnia 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, § 5.1 i § 5.2).

8.2.2. TREND CZASOWY

Trend czasowy, czyli ustanie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości gruntowych ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów –uczestników rynku nieruchomości oraz ośrodków zajmujących się rynkiem nieruchomości.

W latach 2022-2023 w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zaobserwowano wzrost a następnie stabilizację cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Powodem tego są zawirowania w gospodarce światowej i utrzymująca się znaczna dysproporcja w ofertach kredytowych różnych banków mimo spadających marż kredytów. Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

8.2.3 WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Na atrakcyjność nieruchomości gruntowych zabudowanych mają wpływ następujące walory:

- a) położenie na terenach budowlanych wśród zieleni.,
- c) uzbrojenie w media,
- d) dogodny dojazd.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1M² NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- analizą objęto transakcje nieruchomościami porównywalnymi,
- analizę przeprowadzono w oparciu o zebrane transakcje i rozpoznanie rynku,
- analizą objęto segment rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych z obszaru określonego w punkcie 8.2.1. analizy. Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 1. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży zabudowanych działek położonych na analizowanym rynku

	Data transakcji	Gmina	Obręb	Pow. Działki	Pow. Użytkowa	Cena transakcyjna	Cena 1 m ²
1	VI-2022	Kazimierz B.	Sokołki	0,0808	140,00	580 000	4 143
2	IX-2022	Kazimierz B.	Sokołki	0,0933	105,00	420 000	4 000
3	II-2022	Kazimierz B.	Sokołki	0,1740	118,45	450 000	3 799
4	VII-2022	Kazimierz B.	Sokołki	0,0611	86,00	320 000	3 721
5	IX-2022	Kazimierz B.	Sokołki	0,0993	120,00	415 000	3 458
6	III-2023	Kazimierz B.	Kazimierz B.	0,0699	130,00	550 000	4 231
7	II-2023	Kazimierz B.	Sokołki	0,0631	99,91	500 000	5 005
8	XI-2022	Kazimierz B.	Sokołki	0,0797	101,27	440 000	4 345
9	III-2023	Kazimierz B.	Sokołki	0,0815	90,00	419 000	4 656
10	XII-2021	Kazimierz B.	Sokołki	0,0794	121,00	390 100	3 224
11	XII-2021	Kazimierz B.	Sokołki	0,0639	98,96	360 000	3 638
12	IX-2021	Kazimierz B.	Sokołki	0,1513	169,00	700 000	4 142
C _{min} =				3 224			
C _{max} =				5 005			
C _{min} /C _{śr} =				0,800			
				C _{śr} = 4 030			
				C _{max} /C _{śr} = 1,242			

Analiza lokalnego rynku nieruchomości pomimo ustalonych kryteriów zawężających ceny transakcyjne wykazała zróżnicowanie, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki itp.

Wpływ takich cech jak przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i stan prawny został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych toteż te cechy zostały pominięte w dalszej analizie

Do określenia ceny minimalnej i maksymalnej posłużono się danymi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

Cena minimalna	– 3 224 zł/m ² powierzchni użytkowej.
Cena maksymalna	– 5 005 zł/m ² powierzchni użytkowej.
Cena średnia próbki	– 4 030 zł/m ² powierzchni użytkowej.

Opis nieruchomości o skrajnych cechach :

- **Transakcja o najniższych cechach (pozycja 10 w tabeli nr 1)**

Nieruchomość położona w gminie Kazimierz Biskupi, obręb: Sokółki, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego gminy pod budownictwo jednorodzinne. Działka o powierzchni 0,0794 ha. Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej - pełny. Na działce znajduje się dom mieszkalny - budynek murowany, niepodpiwniczony. Teren jest ogrodzony i zagospodarowany; zastosowane technologie i materiały- przeciętne. Powierzchnia użytkowa 121,00 m². Położenie poprawne, dojazd drogą asfaltową. Stan prawny – własność. Data transakcji – XII-2021 r. Cena 1 m² p.uz.- 3 224 zł

- **Transakcja o najwyższych cechach (pozycja 7 w tabeli nr 1)**

Nieruchomość położona w gminie Kazimierz Biskupi, obręb Sokółki, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego gminy pod budownictwo jednorodzinne. Działka o powierzchni 0,0631 ha. Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej - pełen. Na działce znajduje się dom mieszkalny - budynek wolnostojący murowany, jednorodzinny, niepodpiwniczony, zbudowany wg najnowszych technologii. Nieruchomość położona przy drodze osiedlowej, dojazd dobry. Powierzchnia użytkowa 99,91 m². Stan prawny – własność. Data transakcji – II-2023. Cena 1 m² p.uz.- 5 005zł.

Nieruchomość wyceniam w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, uwzględniając wnioski wyciągane z transakcji ze zbioru reprezentatywnego. Metoda ta wymaga posiadania danych o przeprowadzonych na określonym terenie transakcjach.

Wycena następuje według następującego wzoru:

$$W = C_{\text{sr}} \times U_i$$

gdzie:

W - wartość 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości wycenianej

C_{sr} - średnia rynkowa cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanej wyprowadzona ze zbioru reprezentatywnego

U_i - współczynnik odzwierciedlający ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Współczynnik korygujący U_i , odzwierciedlający ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych innych nieruchomości, wymaga uprzedniego ustalenia wartości sumy współczynników korygujących U_d i U_g . Służy temu następujący wzór:

$$U_d = C_{\text{min}} (3\ 224) / C_{\text{sr}} (4\ 030) = 0,800$$

$$U_g = C_{\text{max}} (5\ 005) / C_{\text{sr}} (4\ 030) = 1,242$$

gdzie:

C_{min} - cena minimalna 1 m² pow. użytkowej nieruchomości w transakcjach ze zbioru

C_{max} - cena maksymalna 1 m² pow. użytkowej nieruchomości w transakcjach ze zbioru

U_d - granica dolna sumy współczynników korygujących

U_g - granica górna sumy współczynników korygujących

Uwzględniając uzyskane wartości U_d i U_g wylicza się następnie uwzględniając wagi poszczególnych cech rynkowych wartości poszczególnych czynników U_i , tj. $U_1, U_2, U_3, U_4, U_5, U_6$ i U_7 . Suma wartości tych siedmiu współczynników korygujących daje nam współczynnik korygujący U_i używany następnie do wyliczenia wartości rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości

9.3. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Do porównania dla nieruchomości zabudowanych wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi :

Lp	Cecha rynkowa	Rozkład zmiennej dla cechy	Waga cechy [%]
1	Położenie	b.dobre: w centrum miejscowości, dużo zieleni, dogodny dojazd, pobliskie usługi/handel dobre: w granicach miejscowości, dużo zieleni, dogodny dojazd, usługi/handel nieznacznie oddalone przeciętne: peryferie miejscowości, dojazd utrudniony, dodatkowe utrudnienia	15%
2	Stopień zużycia lub zaawansowania budowy	rozkład liniowy	25%
3	Powierzchnia użytkowa	do 110 m ² powyżej 110 m ²	5%
4	Konstrukcja i ciepłochronność	b.dobra - zastosowane najnowsze technologie i materiały, wykonawstwo na wysokim poziomie dobra - zastosowane technologie i materiały przeciętne, wykonawstwo na poziomie dobrym przeciętna - zastosowane technologie i materiały o niższych walorach, wykonawstwo systemem gospodarczym	20%
5	Elementy dodatkowe	brak garaż garaż lub piwnica, większa działka	15%
6	Uzbrojenie i instalacje	p+w pełne	10%
7	Standard	podwyższony średni niski	10%
R a z e m			100%

9.5. WARTOŚĆ RYNKOWA ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR: 180/26

Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących		Wartość cechy wycenianej nieruchomości	Wartości współczyn. korygujących
			Cjmin/Cjśr	Cjmax/Cjśr		
1.	Położenie	15%	0,120	0,186	dobre	0,153
2.	Stopień zużycia lub zaawansowania	25%	0,200	0,311	roz. liniowy	0,283
3.	Pow. użytkowa	5%	0,040	0,062	mała	0,062
4.	Konstrukcja	20%	0,160	0,248	dobra	0,204
5.	Elementy dodatk.	15%	0,120	0,186	garaż, wiata	0,169
6.	Uzbrojenie	10%	0,080	0,124	pełne	0,124
7.	Standard	10%	0,080	0,124	średni	0,102
Razem		100%	0,800	1,242		1,097
Jednostkowa średnia cena- Cjśr = 4 030 zł/m ²						

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego:

$$W_1 = C_{\text{śr}} \times U_i = 4\,030 \times 1,097 \approx 4\,421 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej (działka nr: 180/26 obręb Sokółki, gm. Kazimierz Biskupi) wynosi:

$$90,27 \text{ m}^2 \times 4\,421 \text{ zł/m}^2 \approx 399\,100 \text{ zł}$$

Słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto zł

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej (działki Nr 180/26 obręb: Sokółki, gmina Kazimierz Biskupi) wynosi:

399 100 zł

słownie: trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto zł

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową budynku, stan techniczny oraz jego standard, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku,
- Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:
 - upływu czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
 - kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
 - strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w trzech jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z badania księgi wieczystej Nr KN1N/00054767/1 przeprowadzony dnia 12 lipca 2023 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,
- Protokół z badania ewidencji gruntów.
- Rzut, przekrój budynku.
- Fragment mapy z MPZP
- Dokumentacja fotograficzna z wizji z dnia 6 lipca 2023 r. (przy opisach).

PROTOKÓŁ
badania księgi wieczystej Nr KN1N/00054767/1 prowadzonej
w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości
dnia 12 lipca 2023 r.

W poszczególnych działach w/w Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-0 (oznaczenie nieruchomości)

Województwo : wielkopolskie, powiat : koniński, gmina: Kazimierz Biskupi; miejscowość: Posada, działka nr: 180/26, sposób korzystania: B- tereny mieszkaniowe; ul. Malczewskiego 11
obszar: 0,0821 ha.

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (własność)

Właściciel: wielkość udziału: 1/1 Artur Maciaszek s. Piotra i Bogumiły

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Rodzaj wpisu: OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ

Treść wpisu: ZAKAZ ZBYWANIA PRZEZ ARTURA MACIASZKA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI POSADA, UL. MALCZEWSKIEGO 11, GMINA KAZIMIERZ BISKUPI, OBRĘB SOKÓŁKI, OZNACZONEJ NUMEREM GEODEZYJNYM DZIAŁKI 180/26, O POW. 0,0821 HA

DZIAŁ IV (hipoteki)

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA, 365635,83 TRZYSTA SZEŚĆDZIESIĄT PIĘĆ TYSIĘCY SZEŚĆSET TRZYDZIEŚCI PIĘĆ 83/100 ZŁ

Wierzytelność: KAPITAŁ WRAZ Z ODSETKAMI ORAZ INNE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU KREDYTU UDZIELONEGO W DNIU 18.04.2008R. UMOWĄ NR Z07E/75292734;

Termin zapłaty: 2038-04-29

Wierzyciel hipoteczny: GE MONEY BANK SPÓŁKA AKCYJNA, SIEDZIBA: Gdańsk, REGON: 19053117000000

Osoba sporządzająca Protokół



PROTOKÓŁ
badania zapisów w ewidencji gruntów w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Koninie
dnia 12 lipca 2023 r.

Województwo : wielkopolskie

Powiat : koniński

Jednostka ewidencyjna : KAZIMIERZ BISKUPI

Nazwa obrębu : SOKÓŁKI

Numer obrębu : 0016

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 12-07-2023

Jednostka rejestrowa : G.680

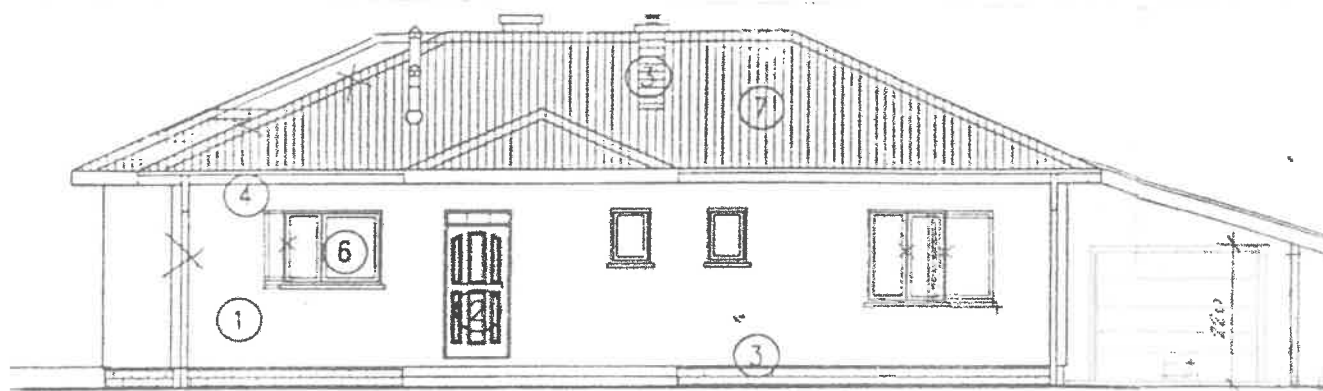
Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
180/26 Id działki : 301003_2.0016.180/26	MALCZEWSKIEGO 11 62-530 POSADA	Klasoużytek B	Pow. 0,0821	0,0821

Informacja o budynkach:

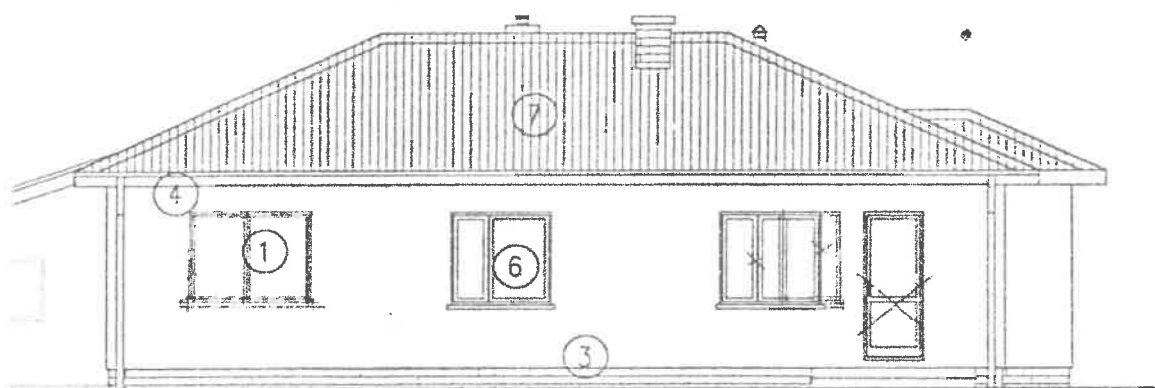
Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
797		Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	28
	Id. budynku: 301003_2.0016.797_BUD (jednostka rej.: G.680)			
746	MALCZEWSKIEGO 11 62-530 POSADA	Budynki mieszkalne	1 / 0	117
	Id. budynku: 301003_2.0016.746_BUD (jednostka rej.: G.680)			

Osoba sporządzająca Protokół





ELEWACJA FRONTOWA

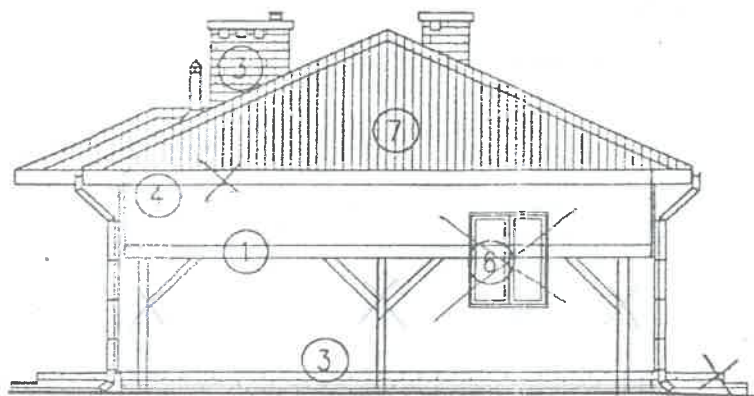


ELEWACJA OGRODOWA

- ① TYNK-
- ② DRZWI ZEWNĘTRZNE-
- ③ COKÓŁ, TARASY, KOMINY- KLINKIER
- ④ DESKI OKAPOWE I PODBITKI-
- ⑤ ELEMENTY BLACHARSKIE-
- ⑥ STOLARKA -
- ⑦ DACHÓWKA -



ELEWACJA BOCZNA



ELEWACJA BOCZNA

mgr inż. Przemysław Seyda
nr upr. G.P. 7342/70/93
U.A.B. 8346/II/28/90
GP7342/80/92

AUTOR PROJEKTU: MGR INŻ.ARCH. MAREK DĄBROWSKI UPR.2/01/DUW		
PROJEKTANT ADAPTACJI:		
OBIEKT: DOM JEDNORODZINNY		MD-80D
		SKALA: 1:100
	RYSUNEK:	ELEWACJE
		NR A1 BRANŻA: ARCH.



