

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ NA DZIAŁCE NR EWIDENCYJNY 392
W OBRĘBIE TRZĘŚNIEW, GMINA KOŚCIELEC, POWIAT KOLSKI,
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE
Adres nieruchomości: Trzęsniew Mały 40

**Wartość rynkowa udziału 1/1 wg stanu nieruchomości i cen z dnia
27 czerwca 2024 wynosi:**

172 000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące złotych)

**Wartość rynkowa udziału 3/16 wg stanu nieruchomości i cen
z dnia 27 czerwca 2024 wynosi:**

32 250,00 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych)

AUTOR OPERATU:

Rzecznik majątkowy nr uprawnień 3632

Jadwiga Lewandowska

Tel. 691 161 558

DATA OPERATU - KONIN, DNIA 27 CZERWCA 2024 R.



Jadwiga Lewandowska

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPERATU SZACUNKOWGO.....	3
2. CEL WYCENY.....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy materialno – prawne.....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych	3
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	3
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	3
6. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	4
6.1. Stan prawny	4
6.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów.....	4
6.3. Opis nieruchomości	5
7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY	21
7.1. Rodzaj określanej wartości	21
7.2. Podstawa wyceny, uzasadnienie zastosowanej procedury	21
8. ANALIZA, CHARAKTERYSTYKA RYNKU, OSZACOWANIE WARTOŚCI	23
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	27
10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	28
ZAŁĄCZNIKI.....	28

1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa, położona w obrębie Trzęśniew, gmina Kościelec, powiat kolski, województwo wielkopolskie, na działce nr ewidencyjny 392 o powierzchni 1549 m². Zakres oszacowania obejmuje udział 3/16 w prawie własności nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt PO₁P/GUp-s/1454/2024.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Zlecenie na wycenę wartości rynkowej udziału 3/16 w nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt. PO₁P/GUp-s/1454/2024 w sprawie dłużnika Sylwii Płocharczyk.

Zlecający: syndyk masy upadłości – Karolina Nowacka.

Zleceńbiorca –Jadwiga Lewandowska - Rzeczoznawca Majątkowy w zakresie szacowania nieruchomości, nr uprawnień 3632.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 344/, z późn.zm.,
- ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe /tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 794/,
- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny /tj. z 2023 r., poz. 1610 /z późn.zm.,
- ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego /tj. z 2023 r., poz. 1550 /z późn.zm.,
- rozporządzenie Ministra Rozwoju Technologii z dnia 5 września 2023 r., w sprawie wyceny nieruchomości / Dz.U. z 2023 r., poz. 1832/.

3.3. Źródła danych merytorycznych

- wypis z rejestru gruntów i mapa ewidencyjna,
- plan zagospodarowania przestrzennego/ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy/ Kościelec,
- oględziny przedmiotu wyceny,
- ceny z aktów notarialnych,
- własna baza danych z zakresu analizy cech rynkowych nieruchomości wpływających na poziom cen w obrocie na rynku lokalnym,
- inne informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Data sporządzenia operatu szacunkowego – 27 czerwca 2024 r.

Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 27 czerwca 2024 r.

Data przyjętego stanu przedmiotu wyceny – 27 czerwca 2024 r.

Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny – 27 czerwca 2024 r.

5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO /STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO/

Gmina Kościelec nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego na obszar na którym znajduje się wyceniana działka. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Kościelec zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kościelec nr 35/219/17 z dnia 30 sierpnia 2017 r., działka nr ewidencyjny 392 w obrębie Trzęśniew położona jest na terenach o dominującej funkcji zagrodowej, mieszkaniowej, jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej. Działka znajduje się na terenie Złotogórskiego obszaru chronionego krajobrazu.

Załącznik nr 1- wypis z planu zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościelec).



6. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. Stan prawny

Stanu prawnego nie ustalono. Nie ustalono czy dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta.

6.2. Oznaczenie według decyzji podziałowej

województwo - wielkopolskie,
powiat - kolski,
jednostka ewidencyjna - gmina Kościelec,
Obręb - 300908_2.0018, Trzęśniew
Właściciel udział - 1/1
Właściciel - Stachowiak Krystyna

Numer działki	ark	Bliższe określenia położenia	Powierzchnia w ha			Nr księgi wieczystej
			Opis użytku symbol	użytku	działki	
392		Trzęśniew Mały 40	Grunty rolne zabudowane Br-RVI	0.1549	0.1549	
Razem: jeden tysiąc pięćset czterdzieści dziewięć m/2						

Załącznik nr 2- uproszczony wypis z rejestru gruntów.

Załącznik nr 3- mapa ewidencyjna.

6.3. Opis nieruchomości

Charakterystyka gminy, miejscowości, nieruchomości

Gmina Kościelec – gmina wiejska, położona w województwie wielkopolskim. Sąsiaduje z miastem Koło i gminami: Koło, Dąbie, Brudzew, Władysławów, Krzymów i Kramsk. Odległość z Kościelca, siedziby samorządu gminy do Poznania wynosi około 130 km, a do Konina 25 km. Specyfiką gminy Kościelec, położonej w powiecie kolskim, jest graniczenie z miastem Koło, które jest siedzibą władz samorządu miejskiego i powiatu. Na terenie miasta usytuowane są instytucje świadczące usługi podstawowe na rzecz mieszkańców gminy. Miasto Koło i gmina Kościelec są ze sobą powiązane gospodarczo poprzez rynek pracy i osadnictwo. Przez gminę przebiega droga 92, łącząca Poznań z Warszawą, która w Kościelcu krzyżuje się z drogą wojewódzką 470 (Kościelec – Turek – Kalisz). Na terenie gminy znajduje się także węzeł Koło (zjazd z autostrady A-2 do Koła i Turku).

Trzęsniew mała wieś oddalona od Kościelca siedziby gminy około 5 km, od Koła około 9 km. Wieś typowo rolnicza. We wsi znajduje się szkoła podstawowa oraz oddział przedszkolny pozostałe obiekty użyteczności publicznej położone w Kościelcu.

Szacowana nieruchomość położona przy drodze publicznej asfaltowej. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny zadrzewione, rolne oraz zabudowa zagrodowa. W sąsiedztwie uzbrojenie wodociągowe, energetyczne.

Stan zagospodarowania nieruchomości wg stanu z dnia oględzin 27 czerwca 2024 r.

Działka o kształcie dość regularnym. Szerokość działki od strony drogi około 50 m. Teren ogrodzony płotem murowanym. Brama i furtka metalowa. Do działki doprowadzone uzbrojenie wodociągowe, energetyczne. Przez działkę od strony drogi przebiega linia energetyczna napowietrzna. Na działce znajduje się zbiornik na ścieki. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym.

Opis budynku mieszkalnego

- wiek budynku: nie ustalono najprawdopodobniej lata 1984 ubiegłego wieku,
- powierzchnia użytkowa według własnych pomiarów: 66,17 m²,
- liczba kondygnacji: parterowy, strych nieużytkowy,
- podpiwniczenie- częściowe,
- ściany: murowane z materiałów ściennych, między innymi pustka żużlobetonowego, cegły ceramicznej,
- konstrukcja dachu: drewniana, pokrycie eternitem,
- stolarka okienna: PCV,
- stolarka drzwiowa: głównie płytowa,
- tynki: budynek wewnątrz otynkowany i pomalowany,
- łazienka urządzona, kabina prysznicowa, umywalka, miska ustępowa, na ścianach płytki glazurowane na podłodze terakota,
- podłogi: deski drewniane na legarach, częściowo cementowe, wyłożone panelami, terakotą,
- instalacje: energetyczna i wodociągowa, kanalizacyjna do własnego zbiornika, centralnego ogrzewania z własnej kotłowni.

Zestawienie pomieszczeń w budynku

Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia mierzona w świetle ścian Wysokość pomieszczeń 2,5 m
kuchnia	8,80
korytarz	3,67
korytarz	5,19
łazienka	4,33
pokój	12,07
pokój	16,15
pokój	15,96
Razem	66,17 m²

Stan techniczny budynku.

Budynek wewnątrz częściowo wyremontowany. Na zewnątrz widoczne zużycie techniczne poszczególnych elementów budynku, ścian, widoczne uszkodzenia muru, dachu w tym pokrycia dachu. Na zewnątrz widoczne uszkodzenia wylewek betonowych przy wejściu do budynku. Stan techniczny budynku poniżej średniego.

Uwaga!

Podczas oględzin dnia 27 czerwca 2024 r., pani Sylwia Płocharczyk podnosiła, że budynek był remontowany przez pozostałych współwłaścicieli, w szczególności przez jej mamę. Remont ten polegał na:

- dobudówce w której urządzono łazienkę, wcześniej budynek nie posiadał łazienki,
- złożeniu w budynku podłóg z paneli, pomalowaniu ścian,
- założeniu centralnego ogrzewania w budynku, wcześniej ogrzewanie piecykami przenośnymi,
- założeniu zbiornika bezodpływowego,
- remoncie komina,
- wymianie okien na PCV, wcześniej okna drewniane,
- obiekty małej architektury w tym szopka drewniano – metalowa na opał,
- założenie ogrodzenia betonowego, wcześniej ogrodzenie drewniane.

Ponieważ ustalanie zakresu dokonanych nakładów wymaga postępowania dowodowego i zlecenia na oszacowanie konkretnego nakładu, nieruchomość została oszacowana wg stanu z dnia 27 czerwca 2024 r.

Dokumentacja fotograficzna z dnia 27 czerwca 2024 r.

Widok na drogę przy której położona jest nieruchomość



Widok na działkę





Budynek mieszkalny





















Strych





Piwnica





7. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania. Tak rozumiana wartość rynkowa oznacza, że nieruchomość będzie nadal wykorzystana zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania.

7.2. Podstawa wyceny, uzasadnienie zastosowanej procedury

Nieruchomość została sporządzona dla celu postępowania upadłościowego. Z tych względów należy określić wartość jaką nieruchomość może uzyskać na rynku.

Przy określeniu wartości brano pod uwagę całokształt okoliczności występujących w trakcie eksponowania nieruchomości na rynku, wykonania odpowiedniego marketingu i negocjowania cen sprzedaży.

Wybór określonego podejścia, metody i techniki uzależniono od wielu czynników, w szczególności od:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- funkcji wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stanu zagospodarowania,
- dostępności danych o cenach nieruchomości podobnych (ilość i rodzaj możliwych do wykorzystania danych zebranych na rynku nieruchomości).

Mając na uwadze obowiązujące przepisy prawne oraz zachowanie się rynku lokalnego nieruchomości - do oszacowania wartości nieruchomości zastosowano:

Wartość rynkowa na dzień sporządzenia wyceny WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Porównywania parami

Wartość rynkowa nieruchomości.

Zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna - sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

Podejście porównawcze.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom uzyskanym za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, gdy znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do wycenianej i ich cechach. Nieruchomość wycenianą porównuje się z nieruchomościami podobnymi /porównywalnymi/ o znanych cenach transakcyjnych, z uwzględnieniem cech fizycznych, ekonomicznych i środowiskowych.

Przedmiot wyceny jest porównywany z nieruchomościami porównywalnymi w rozumieniu potencjalnego, typowo poinformowanego nabywcy.

Charakter nieruchomości wycenianej, pozwala zastosować podejście porównawcze, gdyż spełnione są trzy główne warunki:

- ☐ rynek jest w miarę stabilny,
 - ☐ odnotowano na rynku odpowiednią ilość transakcji nieruchomości o podobnych cechach, co nieruchomość wyceniana,
 - ☐ nieruchomości podobne były przedmiotem obrotu na rynku w okresie dwóch lat.
- Jako jednostkę porównawczą przyjęto całą nieruchomość.

Metoda porównywania parami.

- 1) Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór do porównań, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki.
- 5) Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.
- 6) Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami wybranymi.
- 7) Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych.
- 8) Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej, jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- 9) Określenie ewentualnego dodatkowego współczynnika korekcyjnego K_z z przedziału $[0,90-1,10]$ uwzględniającego cechy szczególne nie ujęte w zbiorze współczynników korygujących i inne szczególne cechy nieruchomości wycenianej.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
- obszar lokalizacji szacowanego obiektu obejmujący powiat koniński, kolski,
- okres badania cen od stycznia 2023 r. - do dnia wyceny.

Dla potrzeb wyceny przeanalizowano rynek gminy Kościelec pod względem zawartych transakcji i podobieństwa do nieruchomości wycenianej. W gminie nie zawarto odpowiedniej liczby podobnych transakcji, dlatego rynek rozszerzono o cały powiat koniński, bez miasta Konina, kolski bez miasta Koła. Do porównań wybrano nieruchomości o powierzchni działki od 534 m² do 2600 m² oraz zbliżonej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego od około 60 m² do około 75 m². Rynek tego typu nieruchomości jest słabo rozwinięty, ale przyjęte do porównań transakcje pozwoliły na zastosowanie podejścia porównawczego. Do porównań wybrano trzy nieruchomości zabudowane, podobne do nieruchomości wycenianej. Jednostką porównawczą była cała nieruchomość. Taką jednostką porównawczą uzasadnia rynek tego typu nieruchomości.

Z analizy transakcji sprzedaży nieruchomości wynika, że w badanym okresie nastąpiły nieznaczne wahania cen na tego typu nieruchomości, wobec czego ceny nie zostały poddane aktualizacji.

Analiza transakcji nieruchomości podobnych uwzględnionych do porównań.

Tabela nr 1

Data transakcji	Nr rep	Gmina	Obręb	Powierzchni działki w /m2/	Powierzchnia użytkowa budynku /m2/	Cena transakcyjna zł z aktu notarialnego
2023-01-27	822/23	Krzymów	Genowefa	2 153	70	179 000,00
2023-10-09	8994/23	Sompolno	Belny	1 800	72,75	180 000,00
2024-01-25	723/24	Golina	Węglew-Kolonia	2 600	66,00	200 000,00
2023-03-23	1785/23	Ślesin	Kolonia Sarnowa	694	70,00	150 000,00
2023-07-19	4129/23	Grzegorzew	Ponentów Dolny	767	75	156 000,00
2023-10-11	2763/23	Osiek Mały	Budzisław Stary	534	65	210 000,00

OPIS NIERUCHOMOŚCI WZIĘTYCH DO PORÓWNAŃ

Do porównań jako nieruchomości podobne przyjęto nieruchomości z tabeli

Nieruchomość A nr rep 822/23, Obręb Genowefa, gmina Krzymów

Nieruchomość położona we wsi Genowefa, gmina Krzymów. Nieruchomość oddalona od siedziby powiatu Konina około 13 km., od siedziby gminy Krzymowa około 3 km. Większość podstawowych obiektów użyteczności publicznej położona w Krzymowie. Nieruchomość położona przy drodze asfaltowej, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż drogi oraz terenów rolnych. Działka ma kształt wydłużonego prostokąta o szerokości około 22 m. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, murowanym z cegły i pustaka, dach pokryty eternitem. Powierzchni użytkowa budynku mieszkalnego ok. 70 m². Budynek wewnątrz do remontu. Stan techniczny i standard budynku **przeciętny** Wielkość działki 2153 m². Na działce budynki gospodarczo – garażowe, murowane o powierzchni zabudowy około 100 m² oraz szopki drewniane. Stan zagospodarowania działki **dobry**.

Data transakcji 27.01.2023 r.

Cena transakcyjna 179 000,00 zł

Przedmiot transakcji – prawo własności.

Nieruchomość B nr rep 8994/23 Belny, gmina Sompolno

Nieruchomość położona we wsi Spólnik, gmina Sompolno. Nieruchomość oddalona od siedziby powiatu Konina około 32 km., od siedziby gminy Sompolna około 7 km. Większość podstawowych obiektów użyteczności publicznej położona w Sompolnie. Nieruchomość położona przy drodze publicznej, asfaltowej w sąsiedztwie zabudowy usytuowanej wzdłuż drogi oraz terenów rolnych. Działka ma kształt regularny zbliżony do kwadratu. Szerokość działki od frontu około 40 m. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, parterowym. Powierzchni użytkowa budynku mieszkalnego ok. 72,75 m². Stan techniczny i standard budynku **poniżej średniego**. Wielkość działki 1800 m². Na działce dwa budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy około 87 m². Stan zagospodarowania działki **średni**.

Data transakcji 09.10.2023 r.

Cena transakcyjna 180 000,00 zł

Przedmiot transakcji – prawo własności

Nieruchomość C nr rep 4129/23 Ponętów Dolny, gmina Grzegorzew

Nieruchomość położona we wsi Ponętów Dolny, w gminie Grzegorzew. Oddalona od gminy Grzegorzew około 4 km. Nieruchomość oddalona od siedziby powiatu Koła około 10 km. Większość podstawowych obiektów użyteczności publicznej położona w Grzegorzewie. Nieruchomość położona przy drodze publicznej o nawierzchni asfaltowej, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz terenów rolnych. Działka ma kształt regularny prostokątny. Szerokość działki od strony drogi ok. 23 m, długość działki ok. 32 m. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, parterowym o powierzchni użytkowej około 75 m². Stan techniczny i standard budynku **przeciętny**. Powierzchnia działki 767 m². Na działce budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy ok. 40 m². Stan zagospodarowania działki **przeciętny**.

Data transakcji 19-07-2024 r.

Cena transakcyjna 156 000,00 zł.

Przedmiot transakcji – prawo własności.

Cechy rynkowe oraz ich wagi dla określonego rynku ustalono na podstawie analizy własnej, uwzględniając transakcje sprzedaży nieruchomości w badanym okresie na określonym wyżej rynku lokalnym. Ustalono w ten sposób cechy rynkowe i ich wagi dla wycenianej nieruchomości są następujące :

- Wielkość i stan zagospodarowania działki - 40%
- Stan techniczny i standard budynku - 60%

cena maksymalna C max = 210 000,00 zł

cena minimalna C min 150 000,00 zł

$\Delta C = C \text{ max} - C \text{ min} = 60\,000,00 \text{ zł}$

Obliczenie zakresu kwotowego poszczególnych cech rynkowych przedstawia tabela

NUMER CECHY	CECHY RYNKOWE	UDZIAŁ CECHY W ΔC / WAGA CECHY/[%]	ZAKRES KWOTOWY [ZŁ]
1.	Wielkość i stan zagospodarowania działki	40	24 000,00
2.	Stan techniczny i standard budynku	60	36 000,00
	Σ		60 000,00

OCENA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH

Dla potrzeb wyceny w ramach ustalonych cech rynkowych nieruchomości, przyjęto opisaną w tabeli skalę ocen:

LP	CECHY RYNKOWE	OCENA	OPIS
1.	Wielkość i stan zagospodarowania działki	dobra (nie muszą wystąpić wszystkie cechy)	Działka powyżej 2000 m ² , na działce budynki gospodarcze w średnim stanie.
		średnia	Stany pośrednie.
		przeciętna (nie muszą wystąpić wszystkie cechy)	Działka poniżej 2000 m ² . Budynki gospodarcze w bardzo słabym stanie lub brak.
2.	Stan techniczny i standard budynku	średnia (nie muszą wystąpić wszystkie cechy)	Uwzględnia stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektu a także uwzględnia rozwiązania architektoniczne, rozkład pomieszczeń, możliwość zmiany rozkładu pomieszczeń, rodzaj użytych materiałów budowlanych oraz zastosowane izolacje. Uwzględnia również standard wykończenia wnętrz, uwzględnia rodzaj i jakość okładzin ścian i podłóg, armaturę łazienkową i inne instalacje. Wymienione wyżej elementy w średnim stanie.
		poniżej średniego	Stan pośrednie
		przeciętny (nie muszą wystąpić wszystkie cechy)	Uwzględnia stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektu a także uwzględnia rozwiązania architektoniczne, rozkład pomieszczeń, możliwość zmiany rozkładu pomieszczeń, rodzaj użytych materiałów budowlanych oraz zastosowane izolacje. Uwzględnia również standard wykończenia wnętrz uwzględnia rodzaj i jakość okładzin ścian i podłóg, armaturę łazienkową i inne instalacje. Większość elementów do remontu.

Oszacowanie nieruchomości

LP	CECHY RYNKOWE	NIERUCHOMOŚĆ WYCENIANA	NIER. A	NIER. B	NIER. C
1.	Wielkość i stan zagospodarowania działki	przeciętna	dobry	średnia	przeciętna
2.	Stan techniczny i standard budynku	poniżej średniego	przeciętny	poniżej średniego	przeciętny

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

X – A

LP.	CECHY RÓŻNIĄCE	WAGA CECHY	ZAKRES KWOTOWY CECHY W /ZŁ/	POPRAWKI /ZŁ/
1.	Wielkość i stan zagospodarowania działki	40	24 000,00	- 24 000,00
2.	Stan techniczny i standard budynku	60	36 000,00	+ 18 000,00
Suma				- 6000,00

X – B

LP.	CECHY RÓŻNIĄCE	WAGA CECHY	ZAKRES KWOTOWY CECHY W /ZŁ/	POPRAWKI /ZŁ/
1.	Wielkość i stan zagospodarowania działki	40	24 000,00	- 12 000,00
2.	Stan techniczny i standard budynku	60	36 000,00	-
Suma				- 12 000,00

X – C

LP.	CECHY RÓŻNIĄCE	WAGA CECHY	ZAKRES KWOTOWY CECHY W /ZŁ/	POPRAWKI /ZŁ/
1.	Wielkość i stan zagospodarowania działki	40	24 000,00	-
2.	Stan techniczny i standard budynku	60	36 000,00	+ 18 000,00
Suma				+ 18 000,00

Obliczenie wartości częściowych:

$$W_{X-A} = 179\,000,00 \text{ zł} - 6\,000,00 \text{ zł} = 173\,000,00 \text{ zł}$$

$$W_{X-B} = 180\,000,00 \text{ zł} - 12\,000,00 \text{ zł} = 168\,000,00 \text{ zł}$$

$$W_{X-C} = 156\,000,00 \text{ zł} + 18\,000,00 \text{ zł} = 174\,000,00 \text{ zł}$$

Obliczenie wartości nieruchomości

$$\frac{173\,000,00 \text{ zł} + 168\,000,00 \text{ zł} + 174\,000,00 \text{ zł}}{3} = 171\,666,66 \text{ zł}$$

Przyjęto 172 000,00 zł

Wartość udziału 3/16 wynosi:

$$32\,250,00 \text{ zł}$$

Przyjęto 32 250,00 zł

Oszacowanie udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży

Na podstawie rynku nieruchomości należy przyjąć, że wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży udziału nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym będzie o 15 % niższa od oszacowanej wartości nieruchomości. Przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający.

$$32\,250,00 \text{ zł} \times 0,85 = 27\,412,50 \text{ zł}$$

Przyjęto 27 412,00 zł

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w obrębie Trzęsniew, gmina Kościelec, powiat kolski, województwo wielkopolskie na działce nr 392, adres nieruchomości Trzęsniew Mały 40 wynosi:

**Wartość rynkowa udziału 1/1 wg stanu nieruchomości i cen z dnia
27 czerwca 2024 wynosi:**
172 000,00 zł (słownie: sto siedemdziesiąt dwa tysiące złotych)

**Wartość rynkowa udziału 3/16 wg stanu nieruchomości i cen
z dnia 27 czerwca 2024 wynosi:**
32 250,00 zł (słownie: trzydzieści dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych)

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można było 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 udziału w nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi – **27 412,00 zł** (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta dwanaście złotych) Przy uwzględnieniu założenia, że istnieje przymus sprzedaży danej nieruchomości oraz ograniczenia przede wszystkim czasowe (maksymalnie od 3 do 6 miesięcy). Ograniczenia te powodują, że okres ekspozycji na rynku konieczny do wynegocjowania ceny sprzedaży może być uznany za niewystarczający.



Jadwiga Lewandowska

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz zgodnie ze stanem faktycznym.
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w opinii.
- Oszacowana wartość rynkowa może ulec zmianie w wyniku zmian koniunktury gospodarczej oraz zmian na lokalnym rynku nieruchomości.
- Zgodnie z art. 156.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154.
- Oszacowana wartość nie zawiera podatku VAT.
- Pomiarów budynku dokonano na potrzeb wyceny i nie stanowią one inwentaryzacji budynku.
- Określenie stanu technicznego i stopnia zużycia obiektu i jego części zostało dokonane wyłącznie na potrzeby operatu i nie stanowi ekspertyzy budowlanej w rozumieniu przepisów prawa.
- Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i faktyczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

ZAŁĄCZNIKI :

1. Wypis z planu zagospodarowania przestrzennego (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościelec).
2. Wypis z rejestru gruntów.
3. Mapa ewidencyjna.
4. Polisa rzeczoznawcy.



Jadwiga Lewandowska

WYPIS Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO) sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz.344) z późn.zm.

1. Miejscowość i data

sporządzenia wypisu: Kościelec, 27 czerwca 2024 r.

Gmina Kościelec nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego na obszar na którym znajduje się wyceniana działka. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kościelec zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kościelec nr 35/219/17 z dnia 30 sierpnia 2017 r., działka nr ewidencyjny 392 w obrębie Trzęśniew położona jest na terenach o dominującej funkcji zagrodowej, mieszkaniowej, jednorodzinnej i zabudowy rekreacyjnej. Działka znajduje się na terenie Złotogórskiego obszaru chronionego krajobrazu.

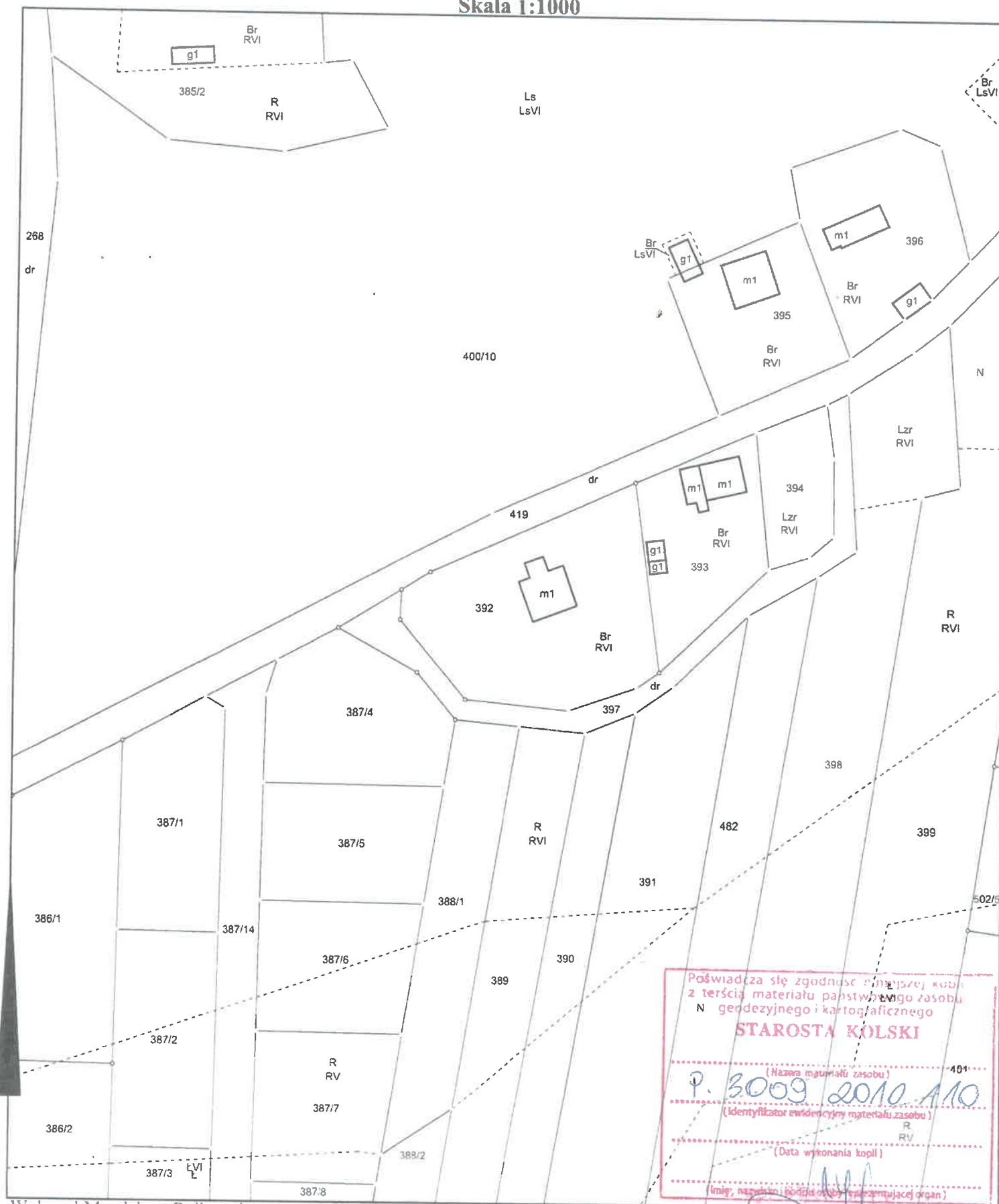


Jadwiga Lewandowska

Li-2

Strona 1 z

Kopia mapy ewidencyjnej
Skala 1:1000



Wykonał Magdalena Dzikowska

MDP

dn. 26-06-2024 r

Poświadczam, że zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA KOLSKI

(Nazwa materiału zasobu)

P. 3009 2010 110

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

(Data wykonania kopii)

(Imię, nazwisko i podpis osoby wykonującej organ)

Maria Zawadzka
Z-ca NACZELNIKA



CERTYFIKAT

**ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA
ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ
PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ
W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO**

Niniejszym potwierdza się, że:

**Rzeczoznawca Majątkowy Jadwiga
Lewandowska**

62-500 Konin, Beznazwy 31

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0015054

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. póź. 805)

na okres: 12/09/2023 - 11/09/2024

na sumę gwarancyjną: 75 000 EUR

słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 522.00 PLN

Lidia Machalska
Starczy Spółdzielni dla Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48

iExpert.pl SA | www.iexpert.pl
Al. Jerozolimskie 99/32 | 02-001 Warszawa
tel.: 22 646 42 42 | fax: 22 100 26 26

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS, KRS nr: 0000426530
NIP 5252355248 | Kapitał zakładowy: 100.000 zł. opłacony w całości.