



Egzemplarz nr 1

Marek J. Wieczerski
Rzecznawca Majątkowy

60-688 Poznań, ul. Chocimska 72,
tel. 606 238 609

Operat szacunkowy

nieruchomości zabudowanej położonej
w miejscowości Ksawerów nr 48, gm. Pyzdry,
dz. nr 371/4

Autor:

Marek J. Wieczerski

Rzecznawca majątkowy

Miejsce i data sporządzenia:

Poznań, 07-04-2024 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

krótki opis nieruchomości

Nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym (p.z. = 144 m², p.u. 107,8 m²) i niewielkim budynkiem gospodarczym, położona w miejscowości Ksawerów, 62-310 Ksawerów nr 48, gm. Pyzdry, o powierzchni działki 0,2337 ha.

oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków:

jedn. ewidencyjna: Pyzdry
obręb: 0707 Ksawerów
nr działki: 371/4
ID: 041906_5.0001.371/4

księga wieczysta:

Księga wieczysta nr KN1S/ 00051441/ 3

określenie celu wyceny

dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego — sygn. akt PO1P/GUp-s/1663/2023.

oszacowana wartość rynkowa

Wartość rynkową nieruchomości określono na kwotę:

$V_n = 262\ 000\ \text{zł}$

Słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące złotych.



Autor: Marek Wieczerski

Rzecznik majątkowy

Numer uprawnień zawodowych 4850

Biegły sądowy przy SO w Poznaniu i Koninie

Miejsce i data sporządzenia:

Poznań, 07-04-2024 r.

Spis treści

A. Część OGÓLNA	4
1. <i>Przedmiot, zakres i cel wyceny.....</i>	<i>4</i>
2. <i>Podstawy opracowania operatu.....</i>	<i>4</i>
2.1. <i>Podstawy formalne wyceny.....</i>	<i>4</i>
2.2. <i>Podstawy prawne i merytoryczne.....</i>	<i>4</i>
2.3. <i>Źródła danych merytorycznych.....</i>	<i>4</i>
B. Część SZCZEGÓŁOWA.....	5
1. <i>Opis i określenie stanu nieruchomości.....</i>	<i>5</i>
1.1. <i>Stan prawny nieruchomości – księga wieczysta.....</i>	<i>5</i>
1.2. <i>Zagospodarowanie przestrzenne.....</i>	<i>5</i>
1.3. <i>Opis wycenianej nieruchomości.....</i>	<i>6</i>
2. <i>Oszacowanie wartości nieruchomości.....</i>	<i>10</i>
2.1. <i>Założenia metodologiczne.....</i>	<i>10</i>
Badanie rynku lokalnego.....	11
2.2. <i>Analiza cech rynkowych nieruchomości zabudowanej.....</i>	<i>12</i>
2.3. <i>Analiza zbioru.....</i>	<i>12</i>
2.4. <i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości.....</i>	<i>12</i>
2.5. <i>Oszacowanie nieruchomości - wnioski.....</i>	<i>13</i>
C. Klauzule i zastrzeżenia.....	15
D. Dokumentacja fotograficzna.....	16

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Przedmiot, zakres i cel wyceny



PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym i budynkiem gospodarczym.

Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków:

jedn. ewidencyjna: Pyzdry – obszar wiejski
obręb: 0707 Ksawerów
nr działki: 371/4
ID: 303004_5.0707.371/4

Księga wieczysta:

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KN1S/ 00051441/ 3.

Kod pocztowy:

kod pocztowy: 62-310 p-ta Ksawerów

Współrzędne: 17.79500 52.83373
WGS_84



ZAKRES WYCENY:

Cała nieruchomość opisana w/wym. KW.



CEL OPRACOWANIA:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania na potrzeby prowadzonego postępowania upadłościowego sygn. akt. PO1P/Gup-s/1663/2023.



DATY ISTOTNE

Data dokonania oględzin nieruchomości: 22-03-2024 r.
Stan przedmiotu wyceny określono na dzień: 22-03-2024 r.
Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień: 07-04-2024 r.
Data sporządzenia wyceny: 07-04-2024 r.

2. Podstawy opracowania operatu

2.1. Podstawy formalne wyceny

- Zlecenie SP Syndyka Michała Górnickiego.
- Uprawnienia zawodowe autora operatu szacunkowego w zakresie szacowania nieruchomości nr 4850 nadane w trybie art. 191 Ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego; polisa z dnia 21.07.2023 nr SRM0014874.

2.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2023 poz. 344);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832);
- Europejskie Standardy Wyceny (2009);

2.3. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości w dniu 22-03-2024 r.;
- Księga wieczysta nr KN1S/ 00051441/ 3 - dostęp elektroniczny do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości;
- Ewidencja gruntów i budynków;
- Mapa lokalizacyjna ogólna i szczegółowa;
- Akt notarialny z 2019 r.;
- Decyzja nr 127 o wysokości podatku od nieruchomości podatkowy z dn. 2024-01-25 r.
- Starostwo Powiatowe we Wrześni, ul. Chopina 10, 62-300 Września;
- Dane z biur obrotu nieruchomościami;
- Ośrodek Badania Rynku Nieruchomości (OBRN) w Poznaniu;

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Opis i określenie stanu nieruchomości

1.1. Stan prawny nieruchomości – księga wieczysta

Nieruchomość gruntowa będąca przedmiotem niniejszego operatu ma uregulowany stan prawny. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KN1S/ 00051441/ 3.

Badanie KW w dniu 04-04-2022 r.

DZIAŁ I. – OZNACZENIE

Nr działki: 371/4

Położenie: Wielkopolskie, pow. wrzesiński, gm. Pyzdry, m. Ksawerów;

Obręb Ksawerów

Sposób korzystania: B - tereny mieszkaniowe

Obszar: 0,2337 ha;

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

brak wpisów

DZIAŁ II. – WŁASNOŚĆ

Justyna Främbs, c. Zbigniewa i Jolanty, 80051705000

na podstawie umowy sprzedaży z dn. 2019-07-16.

DZIAŁ III. - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

brak wpisów

DZIAŁ IV. – HIPOTEKA

nr. 1, HIPOTEKA UMOWNA w kwocie 382050,00 zł, tytułem umowy kredytu Megahipoteka nr U0003364909063 z dn. 8 lipca 2019 r., na rzecz Alior Bank S.A., Warszawa, KRS 141387142

1.2. Zagospodarowanie przestrzenne

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Aktualnie kierunki rozwoju przestrzennego gminy określała „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry”, przyjęte Uchwałą Rady Gminy w Pyzdrach – Uchwała VIII/74/2015 z dnia 23 września 2015 r.¹

¹ Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Zgodnie z art. 4 UPZP studium nie przesądza również o przeznaczeniu terenu (nieruchomości). Określenie przeznaczenia terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Studium nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w sprawach dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę. Ustalenia Studium są natomiast wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest w Studium obszarem oznaczonym jako:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna z terenami zainwestowania
- wyznaczony kierunek rozwoju przestrzennego – symbol **PW/R** – tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Dla opiniowanej nieruchomości nie wydano warunków zabudowy.

1.3. Opis wycenianej nieruchomości



RYСУNEK 1. LOKALIZACJA MIEJSCOWOŚCI KSAWERÓW, GM. PYZDRY².



LOKALIZACJA

Ksawerów to niewielka wieś licząca ok. 123 mieszkańców (2022) położona na północny zachód od miasta Pyzdry, siedziby władz miejsko-gminnych³.

Od centrum Pyzdry Ksawerów oddalony jest ok. 8 km. Do zjazdu z autostrady A2 ok. 11 km. (zjazd Słupca), a do samej Słupcy 16 km drogą powiatową nr 466. Sama wieś zachowała stary zwarty układ ulicówki, a opisywana nieruchomość znajduje się w pewnym oddaleniu na jej północnym krańcu. Wieś ma charakter czysto rolniczy i otoczona jest polami uprawnymi.

Komunikację publiczną z Pyzdrami i Wrześnią zapewnia linia autobusowa PKS.



DZIAŁKA

Działka nr 371/4 ma powierzchnię 2337 m². Kształt działki niemal regularny, zbliżony do kwadratu, o wymiarach w przybliżeniu: front 48,8 m i długość 50 m. Ukształtowanie płaskie.

² Źródło: pl.mapy.cz

³ Pyzdry – miasto w środkowo-zachodniej Polsce, w województwie wielkopolskim, w powiecie wrzesińskim, nad rzeką Wartą, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Pyzdry. Ok. 3200 mk. W całej gminie mieszka ok. 7 tys. mk. Gmina ma charakter rolniczy, gleby słabe, lesistość 30%. (Źródło: Wikipedia, hasło: Pyzdry.)

Na działce znajdują się: budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej usytuowany w północnym narożniku działki 371/7 oraz niewielki budynek gospodarczy o p.z. 15 m².

Działka nr 371/4 powstała z podziału nieruchomości, na której dawniej znajdowała się Masarnia Ksawerów. Po podziale nieruchomości wszystkie budynki związane z produkcją znalazły się na działce 371/3, przylegającej do działki wycenianej od północy. W wyniku podziału powstała granica między oboma nieruchomościami przebiega przez środek podwórza i „uwspólnia” bramę wjazdową. Brak ustanowionej służebności przejazdu.



FOTO 1. WSPÓLNY WJAZD NA DZIAŁKI 371/3 I 371/4 I WSPÓLNE PODWÓRKO.
NIEBIESKA LINNIA PRZEDSTAWIA PRZEBIEG GRANICY OBU DZIAŁEK.

Działka ogrodzona jest od frontu metalowym ozdobnym płotem na słupkach stalowych, na podmurówce betonowej; brama wjazdowa i furtka – metalowe, kute; na pozostałym obwodzie siatka stalowa na słupkach stalowych.

Obszar działki zagospodarowany: trawnik z nasadzeniami: świerki, brzoza, osika i drzewa owocowe. Część znajdująca się przed wejściem do budynku wybetonowana.

Dojazd drogą asfaltową bez chodników, oświetloną. Otoczenie działki stanowi zabudowa siedliskowa rolnicza oraz pola uprawne. Znajdujące się po sąsiedzku budynki nieczynnej masarni są wyłączone z użytkowania, wewnątrz ponoć w złym stanie technicznym.

W oddali (500 m) rzeka Wrześnica i sztuczny Zbiornik Borkowski na Kanale Kołaczkowskim

Uzbrojenie działki – EE, wodociąg, kanalizacja (szambo), linia telefoniczna.

TABELA 1. UŻYTKOWANIE DZIAŁKI

lp.	Użytek	Powierzchnia [m ²]	Powierzchnia [%]
1	Teren zabudowany – B	2337	100%



BUDYNEK

Budynek w zabudowie wolnostojącej, parterowy, niepodpiwniczony, z nieużytkowym poddaszem. Budynek zbudowano przez 1939 r. Wykonany w technice tradycyjnej, murowany. Przykryty dachem dwuspadowym. Od strony północnej posiada zabudowany ganek i dobudówkę od strony szosy oraz taras od strony południowej.

Budynek w słabym stanie technicznym wymagającym nakładów w postaci remontu generalnego.

Konstrukcja: Fundamenty wylewane, podpiwniczenia brak, ściany konstrukcyjne z cegły, stropy drewniane, ściany działowe murowane, kominy (2) murowane. Schody wewnętrzne na poddasze drewniane. Konstrukcja dachu drewniana nieocieplana, pokrycie eternitem. Rynny i rury spustowe stalowe, malowane. Tynki cementowo-wapienne.

Instalacje: Woda z sieci, szambo, gaz z butli. Ogrzewane są tylko dwa pomieszczenia – duży pokój tradycyjnym piecem kaflowym i kuchnia, w której stoi piecyk typu koza. Prąd 3-fazowy, antena satelitarna.

Wykończenie: posadzki na parterze betonowe wyłożone panelami lub płytami wiórowymi malowanymi. Płytki ceramiczne na podłodze w korytarzu, kuchni i pomieszczeniach gospodarczych oraz łazience. Tynki cementowo-wapienne, gładzie gipsowe, w łazience glazura. Stołarka okienna drewniana skrzynkowa. Stołarka drzwiowa wewnętrzna drewniana lub drzwi płycinowe, szklone. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe drewniane. W łazience plamy na ścianach i suficie po zalaniu wodą deszczową.

TABELA 2. PLAN UŻYTKOWY BUDYNKU

Lp.	Pomieszczenie	p.u. [m ²]
1	Duży pokój	27,56
2	Korytarz z klatką schodową	10,87
3	Pokój 1	15,92
4	Kuchnia	12,85
5	Pokój 2	15,76
6	Korytarzyk	2,83
7	Pom. gosp. 1	4,28
8	Pom. gosp. 2	2,88
9	Łazienka	6,89
10	Ganek	7,96
	RAZEM	107,8

Źródło: Na podstawie własnej inwentaryzacji pomiarowej wykonanej podczas oględzin nieruchomości.

Powierzchnia użytkowa budynku⁴: 107,80 m²

Powierzchnia zabudowy: 144 m²

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego: 15 m².

⁴ Wg własnej ekspertyzy pomiarowej dokonanej podczas wizji lokalnej.



BUDYNEK GOSPODARCZY

Budynek gospodarczy wzniesiony prawdopodobnie w tym samym czasie co budynek główny. Powierzchnia zabudowy budynku wynosi ok. 15 m². Jest to budynek murowany z cegły i bloczków wapiennych, niepodpiwniczony, parterowy, przykryty dachem jednospadowym krytym papą. Tynki stare, łatanie. Budynek służył prawdopodobnie jako kojec dla świń i drobiu lub składzik. Stan techniczny słaby.

2. Oszacowanie wartości nieruchomości

2.1. Założenia metodologiczne

Zgodnie z art. 154. ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania oraz
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Uwzględniając wyniki przeprowadzonej analizy rynku oraz charakter wycenianej nieruchomości, przedmiot, zakres i cel wyceny zdecydowano się zastosować:

Podejście porównawcze **Metodę porównywania parami**

Procedura szacowania podejścia porównawczego:

- określenie rynku lokalnego, jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- określenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego,
- określenie trendu czasowego, ewentualne skorygowanie cen na datę wyceny.

Metoda porównywania parami
polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach, które były przedmiotem obrotu rynkowego, korygując je pod kątem różnic wynikających z odmienności cech i ich wag.

Procedura metody porównywania parami

- ustalenie głównych atrybutów rynkowych mających wpływ na ceny transakcyjne i określenie ich wag i ewentualnie ich zakresów kwotowych, np. przy pomocy współczynnika korelacji Pearsona lub współczynnika korelacji R^2 .
- określenie ostatecznej wartości wycenianej nieruchomości porównaniem nieruchomości wycenianej **N_x** z każdą z nieruchomości porównawczych (**$N_1, N_2, \dots, N_n$**) sposobem tradycyjnym lub przy zastosowaniu rachunku opartego na współczynnikach korelacji i równaniach regresji.

Zgodnie z warunkami zlecenia zamawiającego operat szacunkowy **wartość rynkowa** nieruchomości określana jest dla **aktualnego sposobu użytkowania** według stanu z dnia 22-03-2024 r.

Zbiór danych dotyczących transakcji nieruchomościami porównawczymi, analizę statystyczną zbioru oraz właściwą procedurę wyceny nieruchomości ujęto w jednej tabeli na s. 14.

Badanie rynku lokalnego

TABELA 3. GŁÓWNE ZAŁOŻENIA PRZEPROWADZONEGO BADANIA RYNKU

Obszar rynku	Powiat wrzesiński
Rodzaj rynku	Gminy: Pyzdry, Kołaczkowo, Miłosław, Września – teren wiejski Wtórny. Transakcje wolnego rynku. Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi, w zabudowie wolnostojącej. Nieruchomości o powierzchni działki do 3000 m ² Posiadane na prawie własności. Sposób użytkowania: grunty rolne, grunty rolne i zurbanizowane. GZ, ZB, ZR. W udziale 1/1. Budynki zbudowane przed 1963 r.
Okres badania rynku	Od listopada 2022 r. do dnia wyceny
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Trend cenowy	wzrostowy – 11% rocznie
Źródło	Starostwo Powiatowe we Wrześni, ul. Chopina 10, 62-300 Września.

Przeprowadzenie kwerendy źródłowej według powyżej określonych kryteriów pozwoliło wyodrębnić 5 transakcji.

Ceny wszystkich obserwowanych transakcji nieruchomościami porównawczymi⁵ mieściły się w przedziale cenowym mierzonym podwójnym odchyleniem standardowym $\{\hat{c} - 2\sigma; \hat{c} + 2\sigma\}$

$$\{\hat{c} - 2\sigma; \hat{c} + 2\sigma\}$$



Trend cenowy. Na podstawie aktualnych opracowań branżowych odnośnie ruchu cen nieruchomości zabudowanych oraz informacji GUS nt. inflacji zastosowano korektę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na datę wyceny posługując się wzorem

$$y_w = a(x_w - x_1) + y_1$$

gdzie:

y_1, y_w - cena transakcyjna nieruchomości, cena nieruchomości skorygowana na datę wyceny,

x_1, x_w - data transakcji, data wyceny (wg formatu stosowanego w MS Excel™),

a - nachylenie linii trendu – przyjęto na podstawie danych z innych terenów o podobnym charakterze w wysokości 11%/r.

Ponieważ średnioroczna inflacja CPI⁶ w roku 2022 wyniosła 14,4%, a w roku 2023 wyniosła 11,4% Przyjęcie wskaźnika zmiany cen nieruchomości na rynku lokalnym na poziomie **11%** nie wydaje się być zabiegiem ryzykownym.

⁵ Nieruchomości porównawcze – dalej jako **N.por.**

2.2. Analiza cech rynkowych nieruchomości zabudowanej

Przeanalizowano typowy dla działek zabudowanych domami jednorodzinnymi zbiór atrybutów rynkowych. Wyodrębniono 6 atrybutów (cech) rynkowych dla nieruchomości wycenianej:

1. Powierzchnia działki. Powierzchnie działek N.por. zawierały się w przedziale $<947 \text{ m}^2, 1588 \text{ m}^2>$, czyli **były mniejsze** od powierzchni nieruchomości wycenianej. Przyjęto jako parametr liczbowy cechy powierzchnie: do $1200 \text{ m}^2 - 0$; do $1800 \text{ m}^2 - 1$; do $2200 \text{ m}^2 - 2$; powyżej $2200 - 3$.
2. Powierzchnia zabudowy (p.z.) budynku mieszkalnego. P.z. uznano za miarodajną cechę porównawczą, z uwagi na fakt, że wszystkie N.por. zabudowane były domami jednokondygnacyjnymi ze skośnym dwuspadowym dachem.
3. Suma powierzchni zabudowy (p.z.) budynku/ów gospodarczych i technicznych. Parametr obliczeniowy: do $50 \text{ m}^2 - 0$; powyżej $50 \text{ m}^2 - 1$.
4. Poddasze z funkcją użytkową (mieszkalną): „nie” – 0; „tak” – 1.
5. Lokalizacja. Wyróżniono 3 stany: atrakcyjna (w dużej miejscowości); dobra, dobrze skomunikowana, w środku wsi; na uboczu. Kwantyfikacja atrybutu: 3, 2, 1.
6. Stan techniczny budynku mieszkalnego. Wyróżniono dwa stany: dobry i słaby. Kwantyfikacja: 1, 0.

Wpływ poszczególnych atrybutów cenotwórczych (waga cechy) analizowanych N.por. na wartość nieruchomości wycenianej został określony proporcjonalnie do współczynnika korelacji R^2 (kwadrat współczynnika korelacji iloczynu momentów Pearsona).

2.3. Analiza zbioru

W części zawierającej analizę statystyczną zbioru obliczono wartości średnie, minimalne i maksymalne dla ceny transakcyjnej oraz ceny transakcyjnej skorygowanej. Ponadto określono współczynnik zmienności tych ceny, który wyszedł na poziomie 29% - 22%, tj. określanym jako średni.

2.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

W części obejmującej właściwą wycenę określono wartości składników funkcji jednomianowej dla każdego atrybutu, zgodnie ze znanym wzorem funkcji liniowej

$$y = ax + b$$

gdzie:

y, x - zmienne zależna [zł] i niezależna [dzień],

a - nachylenie wykresu regresji liniowej dla wszystkich punktów danych w argumentach znane_y i znane_x; nachylenie to współrzędna pionowa podzielona przez współrzędną poziomą między dwoma dowolnymi punktami na linii, która określa wielkość zmiany wzdłuż linii regresji,

b - odcięta, czyli punkt przecięcia; punkt, w którym prosta regresji, poprowadzona przez wartości znane_x i znane_y, przecina oś y .

Wyceny dokonano uśredniając sześć równań regresji pierwszego stopnia (liniowej) dla każdego z atrybutów. Wartością referencyjną (odniesienia) była **cena transakcyjna każdej z pięciu N.por.**

⁶ Średnioroczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych wg danych GUS.

Jest to tożsame jakby wartość nieruchomości określono **porównując** nieruchomość wycenianą (**Nx**) z trzynastoma nieruchomościami porównawczymi (**N1, N2, ..., N13**).

Ostatecznie wynik końcowy powstał z sumowania dwóch składników: uśrednionych odciętych pięciu równiach regresji pierwszego stopnia dla pięciu atrybutów i sumy iloczynu wartości atrybutów nieruchomości wycenianej, nachylenia linii regresji oraz procentowych wag oszacowanych dla każdego z atrybutów.

2.5. Oszacowanie nieruchomości - wnioski

Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określono metodą porównywania parami przy zastosowaniu rachunku opartego na współczynnikach korelacji i równaniach regresji prostej.

Wartość nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr KN1S/ 00051441/ 3 wynosi:

$$V_r = 261\,881 \approx 262\,000 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście sześćdziesiąt dwa tysiące złotych.

Powyższy wynik oznacza, że wartość jednostkowa nieruchomości w przeliczeniu na 1m² p.u. budynku mieszkalnego, przyjmując p.u. równą 107,8 m², wynosi 2 429 zł.



(pieczęć)

Autor: Marek Wieczerski

Rzecznik majątkowy

Numer uprawnień zawodowych 4850

Biegły sądowy przy SO w Poznaniu i Koninie

Miejsce i data sporządzenia:

Poznań, 07-04-2024 r.



TABELA 4. ZBIÓR DANYCH O TRANSAKCYJACH NIERUCHOMOŚCIAMI PODOBNYMI. ANALIZA STATYSTYCZNA. WYCENA NIERUCHOMOŚCI.

Nr	Data transakcji DT	Cena C	Cena skorygowana CS	Pow. działki m ²	Działka	PZ bud. miesz. m ²	PZ bud. gosp.	Bud. gosp.	Poddasze mieszkalne	Lokalizacja	Stan tech.	Położenie/ Obręb
1	2024-01-29	490 000	498 424	947	0	96	53	1	1	3	1	Bierzglinek, ul. Klonowa, obr. Bierzglinek
2	2024-01-26	480 000	488 775	1 250	1	90	58	1	1	2	1	Orzechowo, ul. Topolowa, obr. Orzechowo
3	2023-06-01	410 000	446 738	1 098	0	93	60	1	1	3	1	Mikośław, ul. Kręta, obr. Bugaj
4	2023-01-25	220 000	271 597	1 588	1	135	73	1	0	2	0	Września, Sołeczno, obr. Sołeczno
5	2022-11-21	340 000	399 202	1 130	0	101	50	0	1	1	1	Marzenin, ul. Ks. Twardego, obr. Marzenin
Nx	2024-04-10	nd	nd	2 337	3	144	15	0	0	1	0	KSAWERÓW
OPIS STATYSTYCZNY ZBIORU DANYCH PORÓWNAWCZYCH												
	średnia (x̄)	388 000		1 203	0,40	103		0,80	0,80	2,20	0,80	
	minimum	220 000		947	0	90		0	0	1	0	
	maksimum	490 000		1 588	3	135		1	1	3	1	
	rozstęp ΔC	270 000		641								
	odchylenie standard.	111 669		241								
	wsp. zmienności	29%		20%								
	odchylenie st. +2s	611 338										
	odchylenie st. -2s	164 662										
WYCENA WZGLĘDEM CENY TRANSAKCYJNEJ												
	a - nachylenie	117,00	a/DT	-67 935		-4 768		27 182	186 688	44 647	186 688	
	b - odcięta	-20 927 686		448 121		912 051		399 202	271 597	322 723	271 597	oddzieta uśredniona
	wsp. korelacji R2			0,16		0,90		0,02	0,82	0,16	0,82	suma wsp. K2
	waga cechy %A			6%		31%		1%	28%	6%	28%	suma wag
												suma iloczynów Nx * a * %A
												-223 188
2024-04-10	Wartość nieruchomości wycenianej na datę wyceny											
	Kontrola wyniku – obliczenia metodą regresji liniowej wielokrotnej			13 796		70 345		2 406	77 213	20 907	77 213	REGLINW
												261 881
												261 881

C. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Operat niniejszy sporządzono zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
2. Operat może być wykorzystany wyłącznie w celu, w jakim został sporządzony.
3. Uzyskany wynik jest wiążący wyłącznie dla CELU wyceny określonego w operacie.
4. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Bez zgody autora operat ani żaden jego fragment nie może być publikowany w jakimkolwiek dokumencie.
6. Przeprowadzone w czasie wizji lokalnej oględziny i oceny stanu techniczno-użytkowego budynków, budowli i urządzeń oraz inne czynności z tym związane nie stanowią ekspertyzy technicznej.
7. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić podczas wizji lokalnej ani też na podstawie przedłożonej dokumentacji prawnej.
8. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego postępowania.
9. Autor operatu nie udziela gwarancji co do aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania.
10. Wszystkie wyliczenia zostały przeprowadzone w programie MS EXCEL™ i następnie skopiowane do operatu. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez program MS EXCEL™.



D. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



FOTO 2. ELEWACJA FRONTOWA



FOTO 3. ELEWACJA FRONTOWA



FOTO 4. ELEWACJA OGODOWA



FOTO 5. ELEWACJA ZACHODNIA I NAROŻNIK BUDYNKU GOSPODARCZEGO



FOTO 6. BUDYNEK GOSPODARCZY



FOTO 7. PODWÓRKO PRZED BUDYNKIEM I ZABUDOWANIA D. MASARNII



FOTO 8. DUŻY POKÓJ



FOTO 9. DUŻY POKÓJ



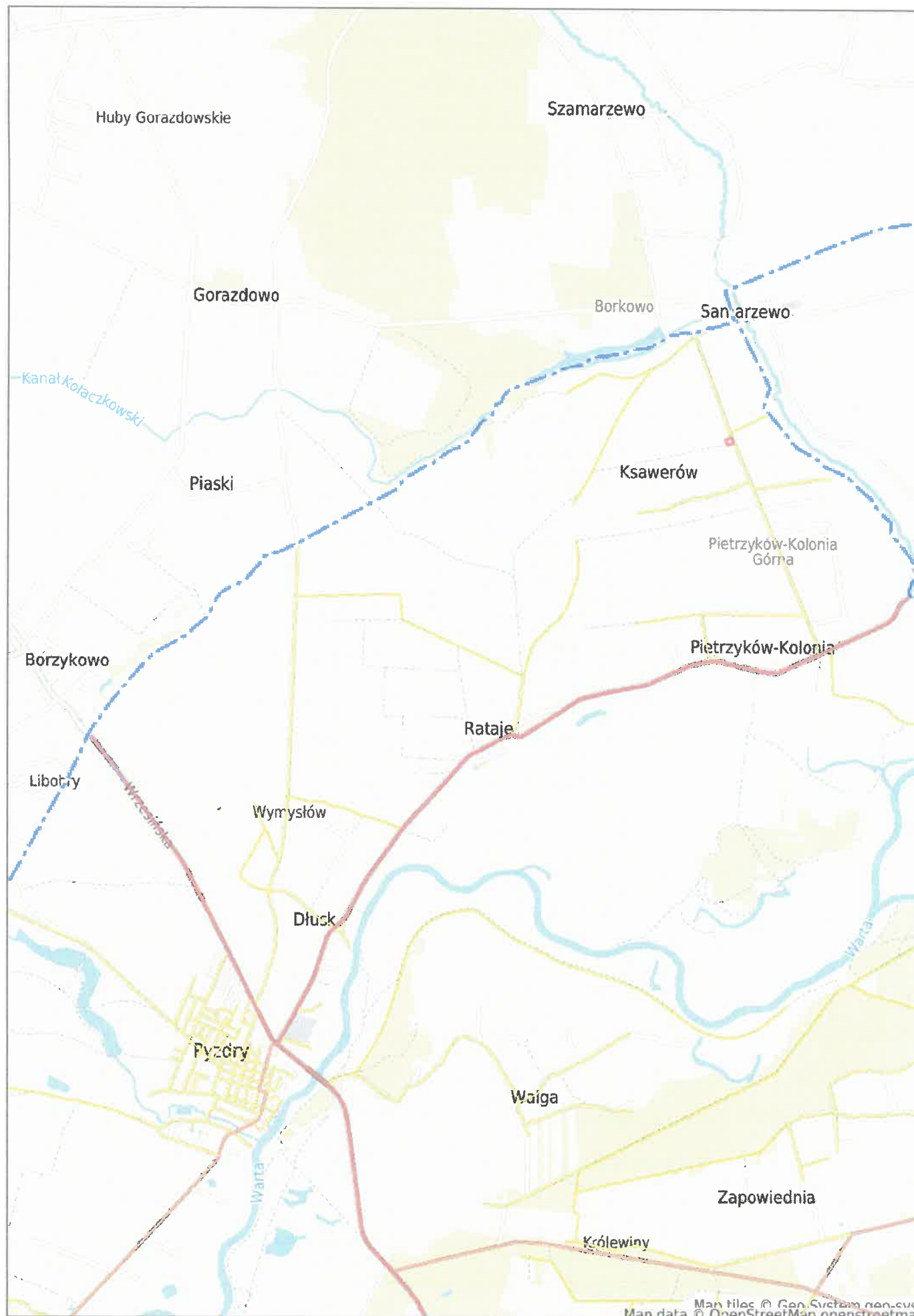
FOTO 10. POKÓJ NR 2

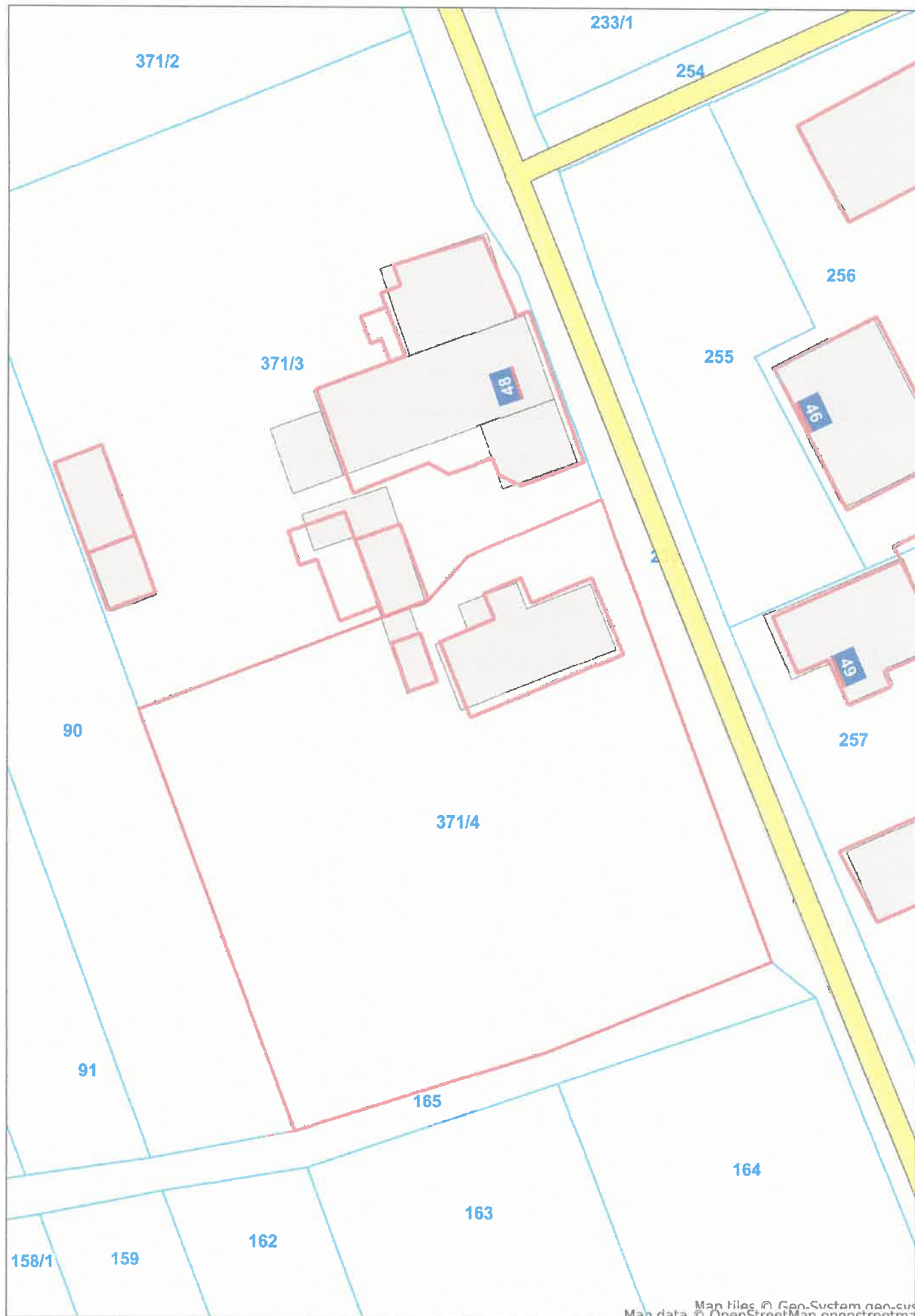


FOTO 11. ŁAZIENKA



FOTO 12. TARAS





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Marek Wieczerski

60-688 Poznań, Chocimska 72

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014874

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. poz. 805)

na okres: 22/07/2023 - 21/07/2024

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 264.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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