

BIURO KONSULTINGOWE

Lech Korzeniewski

62-420 STRZAŁKOWO

ul. 1-Maja 30

e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl

tel. 63 275- 04 - 30

kom. 661503553

NIP - 667-100-02-43

Sygn. Akt Km 73/24



Egzemplarz nr 3

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ

Nieruchomości gruntowej zabudowanej .

Nieruchomość położona w miejscowości Ciemierów Gmina Pызdry

Działka nr 53/3 o pow. 0,0692 ha



Opracował

Rzecznawca Majątkowy
Uprawnienia Państwowe nr 3511

mgr Lech Korzeniewski

Strzałkowo 20.12.2024 r.

mgr Lech Korzeniewski
Biegły d/s, szacowania nieruchomości
Sądu Okręgowego w Koninie
62-420 Strzałkowo, ul. 1 Maja 30
tel. (063) 275-04-30

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
1. Położenie nieruchomości, adres:	obręb Ciemierów, powiat wrzesiński, woj. Wielkopolskie,
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości (ewidencji, gruntów i budynków):	- jednostka ewid. Pызdry - obręb Ciemierów - nr działki 53/3 - powierzchnia 0,0692 ha
3. Numer Księgi Wieczystej:	KW Nr – KN1S/00016507/7
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw:	Właściciel- Jadwiga Kowalczyk
5. <u>Krótki opis nieruchomości (w tym rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie):</u> Nieruchomość gruntowa zabudowana - Budynek mieszkalny o pow. użytk. 60,00 m², Nieruchomość na dzień wizji lokalnej była zamieszkała.	
6. Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów spisu inwentarza.
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym: w aktualnym sposobie użytkowania (WRU)	• <i>Podejście, metoda – podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej</i> - Wartość rynkowa nieruchomości: 56.100,00 zł
8. Daty: • Data sporządzenia operatu szacunkowego..... 20 grudzień 2024 rok. • Data na którą określono wartość..... 20 grudzień 2024 rok. • Data na którą określono stan przedmiotu nieruchomości..... 13 grudzień 2024 rok. • Data dokonania oględzin..... 13 grudzień 2024 rok.	
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis:	

Spis treści :

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	1
2. Cel wyceny.....	1
3. Podstawy formalne i materialno-prawne	2
3.1. Podstawy formalne	2
3.2. Podstawy materialno-prawne	2
3.3. Źródła danych merytorycznych	2
4. Określenie dat istotnych dla operatu	2
5. Stan przedmiotu wyceny	3
5.1.Stan prawny	3
5.2.Stan techniczno – użytkowy.....	3 - 7
6.Przeznaczenie w planie miejscowym	7-8
7.Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	8- 13
8. Sposób wyceny	13
8.1.Rodzaj określonej wartości	13
8.2.Wybór podejścia , metody i techniki	13 - 17
9.Określenie wartości przedmiotu wyceny	17
9.1.Obliczanie wartości	17 - 21
9.2Wynik końcowy wyceny.....	22
10. Uzasadnienie wyniku wyceny.....	23
11.Klauzule	24
12.Załącznik	25 -39

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana znajdującą się w miejscowości Ciemierów, gmina Pyzdry na działce nr:

L.p.	Nr działki	Zagospodarowanie	Klasa gruntu	Pow. w ha	KW
1.	53/3	Tereny mieszkaniowe	B	0,0692	KN1S/00016507/7
		Razem działka nr53/3	0,0692		
		Łączny grunt zabudowany	0,0692		

Działka nr 53/3 zabudowana o obszarze 0,0692 ha,

w tym:

- budynek mieszkalny,

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Brak wjazdu do samej działki wjazd tylko przez działkę sąsiednią.

Dla w/w nieruchomości jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Słupcy IV Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Słupcy Księga Wieczysta **KN1S/00016507/7**.

Zakres opracowania obejmuje wycenę prawa własności całej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

Właścicielem w/w nieruchomości jest:

Jadwiga Kowalczyk

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej całej nieruchomości (WRU) dla celów spisu inwentarza.

Uwaga !

Opis i oszacowanie w/w nieruchomości został dokonany w obecności córki właścicielki nieruchomości p. Kowalczyk Danuty.

W dniu 13.12.2024 r. dokonano wizji lokalnej w obecności córki właścicielki.

Opis ten sprowadził się do zrobienia zdjęć nieruchomości zabudowanej oraz otoczenia. , budynku mieszkalnego- jego pomieszczeń oraz dokonania pomiarów budynku oraz ogólnej oceny budynku mieszkalnego.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne

3.1. Podstawy formalne

Podstawę formalną stanowi zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Koninie Agnieszka Kalista z 06.09.2024 r.

3.2. Podstawy materialno-prawne

a/ Ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami/tekst jednolity dz. u. nr 261 z 2004, dz. u. nr 281 z 2004 r., dz. u. nr 130, 169, 175 z 2005 r. tekst jednolity z 2024 r. poz. 1145 /- **obowiązuje**

b/ Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości / dz. u. 2023 poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r./ - **obowiązuje**

c/ Ustawa z dnia 6.07.82 r. o Księgach Wieczystych / dz. u. Nr 19 poz. 147 z późn. zmianami /

d/ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 05.08.2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzania opisu i oszacowania dz. u. poz.1263 z 17.08.2016 r.

e/ Krajowymi Standardami Wyceny Podstawowe nr 1 i 3 (KSWP1) i (KSWP3) – **nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

f/ Notą interpretacyjną – Nota interpretacyjna nr 1(NI1)**nie są obowiązkowe ale uchwalone do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

3.3. Źródła danych merytorycznych

a/ Miejscowy Plan Ogólnego Przestrzennego Zagospodarowania Gminy i Miasta Pyzdry,

b/ Księga wieczysta KW nr **KN1S/00016507/7**

c/ Wizja lokalna 13.12.2024 r.,

d/ Notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych oraz dane z przetargów i licytacji.

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny 20.12.2024 r.
- data na którą określono i uwzględniono wartość wyceny 20.12.2024 r.
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 13.12.2024 r.
- data dokonania oględzin 13.12.2024 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Na podstawie badań stanu prawnego, wizji lokalnej oraz inwentaryzacji niezbędnej do wykonania opisu, stwierdzam że w skład omawianej nieruchomości wchodzi grunt zabudowany o łącznej powierzchni 0,0692 ha

Analiza zapisów w Księgach Wieczystych wykazała zbieżność danych Ksiąg z zapisami w rejestrze ewidencji gruntów.

Analizę przeprowadzono w dniu 12.09.2024 r.

Księga Wieczysta KW nr KN1S/00016507/7 wykazuje następujące dane :

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Nieruchomość położona w miejscowości Ciemierów, gmina Pyzdry
działka nr 53/3 o obszarze 0,0692 ha

Sposób korzystania – zabudowana działka gruntu

Dział II (właściciel)

Właścicielem w/w nieruchomości jest:

- Jadwiga Kowalczyk, c. Tadeusza i Wandy

Na podstawie umowy darowizny z 23.08.2005 r. Rep A 8283/05

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów

5.2. Stan techniczno – użytkowy

Na podstawie badań stanu prawnego wizji lokalnej oraz inwentaryzacji niezbędnej do wykonania opisu stwierdzam, że w skład omawianej nieruchomości wchodzi:

- budynek mieszkalny,

Opis Nieruchomości – lokalizacja

Nieruchomość będąca przedmiotem oszacowania zlokalizowana jest w miejscowości Ciemierów, gmina Pyzdry, pow. wrzesiński.

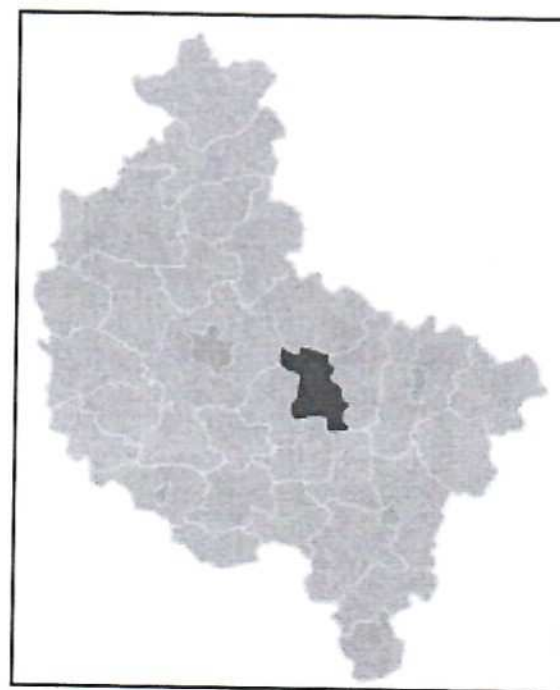
Powiat wrzesiński – powiat w Polsce (województwo wielkopolskie), reaktywowany w 1999 roku w ramach reformy administracyjnej. Jego siedzibą jest miasto Września.

Podział administracyjny

W skład powiatu wchodzi:

- gminy miejsko-wiejskie: Miłosław, Nekla, Pyzdry, Września
- gminy wiejskie: Kołaczkowo
- miasta: Miłosław, Nekla, Pyzdry, Września

Powiat wrzesiński leży w miejscu krzyżowania się ważnych szlaków komunikacyjnych wzdłuż przebiegu autostrady A2



Gmina Pyzdry (do 1954 *gmina Dłusk*) - gmina miejsko-wiejska w województwie wielkopolskim, w powiecie wrzesińskim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie konińskim.

Siedziba gminy to Pyzdry.

Według danych z 30 czerwca 2004 gminę zamieszkiwały 7182 osoby.

Struktura powierzchni

Według danych z roku 2002 gmina Pyzdry ma obszar 137,9 km², w tym:

- użytki rolne: 62%
- użytki leśne: 30%

Gmina stanowi 19,58% powierzchni powiatu.

Demografia

Dane z 30 czerwca 2004:

Opis	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni
jednostka	osób %	osób %	osób %
populacja	7182 100	3691 51,4	3491 48,6
gęstość zaludnienia (mieszk./km ²)	52,1	26,8	25,3

Sąsiednie gminy

Gizałki, Kołaczkowo, Łądek, Zagórów, Żerków

Ciemierów – (dawniej Tomice Nowe Olenderskie) wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie wrzesińskim, w gminie Pyzdry.

W latach 1975–1998 miejscowość administracyjnie należała do województwa konińskiego. Wieś położona jest 1,5 km na zachód od trasy Września-Kalisz, od południa graniczy z gminą Gizałki (Poprzez miejscowość Tomice). Jest to jedna z najmniejszych osad w gminie. Stan liczby ludności we wrześniu 2006 r. wynosił 179 mieszkańców. Na terenie sołectwa znajduje się remiza strażacka i pałacyk, w którym siedzibę ma nadleśnictwo.

Położenie na mapie gminy



dz. 53/3



L.p.	Nr działki	Zagospodarowanie	Klasa gruntu	Pow. w ha	KW
1.	53/3	Tereny mieszkaniowe	B	0,0692	KN1S/00016507/7
		Razem działka nr53/3	0,0692		
		Łączny grunt zabudowany	0,0692		

Nieruchomość będąca przedmiotem oszacowania zlokalizowana jest we wsi Ciemierów.

Dojazd do nieruchomości stanowi droga asfaltowa .

Nieruchomość położona jest w okolicy podobnych nieruchomości.

Lokalizacja nieruchomości jako na budynek mieszkalny dobra.

Sąsiedztwo stanowi:

- jednorodzinna zabudowa domów jednorodzinnych

Zagospodarowanie nieruchomości – słabe.

Nieruchomość posiada uzbrojenie w media tj.

- sieć wodociągowa- ujęcie gminne,
- kanalizacja – szambo,
- energetyczną – siła , światło,
- ogrzewanie – C.O. własny piec tradycyjny,

W dniu dokonania wizji lokalnej nieruchomość była zamieszkała.

1. Dom jednorodzinny

Charakterystyka ogólna obiektu

- rok budowy	Ok. 1936 r.
- pow. zabudowy	75,00 m ²
- pow. użytkowa	60,00 m ²

Obiekt zlokalizowany jest we wsi Ciemierów 23.

Jest domem jednorodzinnym, w zabudowie bliźniaczej.

Budynek ten jako budynek mieszkalny powstał w wyniku adaptacji budynku gospodarczego na cele mieszkaniowe.

Budynek jednokondygnacyjny (parter) o konstrukcji murowanej na zaprawie cementowo-wapiennej na fundamentach mieszanych beton i kamień polny.

Stropy drewniane .

Konstrukcja dachowa drewniana .

Dach dwuspadowy kryty eternit duży falisty.

Obiekt składa się z następujących pomieszczeń:

Parter

Kuchnia , pokój ,pokój, łazienka + WC, kotłownia

Pokoje przejściowe

Ściany murowane z cegły
Stolarka okienna- PCV- stan zły .
Drzwi – zewnętrzne drewniane - stan zły.
Podłogi
- panele gumoleum – stan zły
Rynny – tradycyjne metalowe stan zły.
Obiekt nieocieplony.
Tynki zewnętrzne – tradycyjne – stan zły
Tynki wewnętrzne tradycyjne – cementowo-wapienne – stan zły

Obiekt składa się z

Instalacje:

- elektryczna
- wodna – ujęcie gminne od sąsiada,
- kanalizacja – szambo wspólne z sąsiadem,
- ciepła – własne C.O. – piec tradycyjny- stan zły.

Stopień zużycia budynku ustalono m. liniową i wynosi on 65 % co kwalifikuje go do obiektów o złym stanie technicznym.

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki.

Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę.

Wymagany kompleksowy remont kapitalny.

6. Przeznaczenie w planie miejscowym

Stosownie do art. 87 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. z 2003 r. nr 80, poz. 717) plany miejscowe sporządzone przed dniem 01.01.1995 r. zachowują swoją moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do 31.12.2003 r.

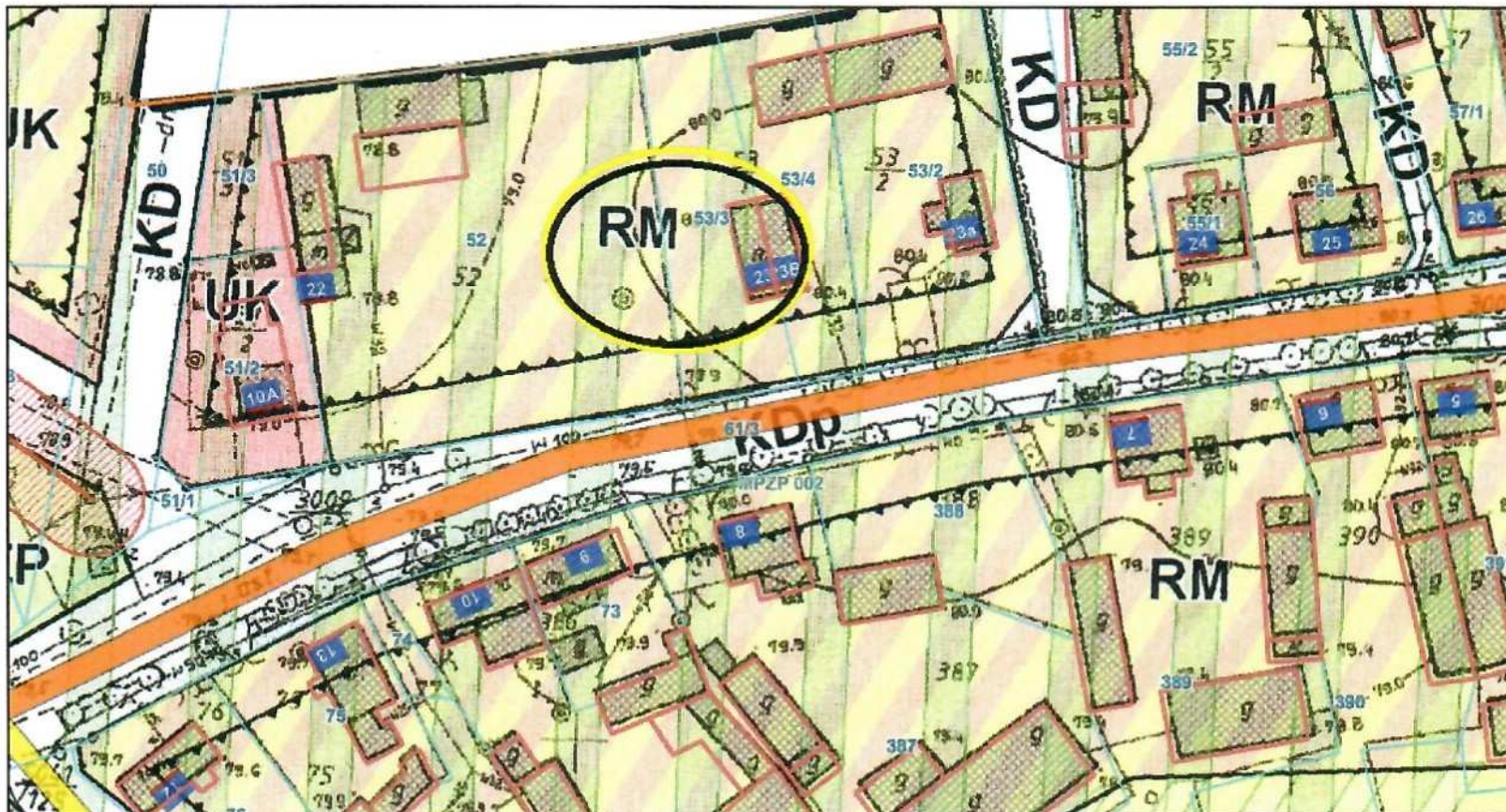
Dla rejonu lokalizacji nieruchomości nie obowiązują obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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, a w przypadku ich braku na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

Dla przedmiotowego terenu jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała Nr XXXI/264/06 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dn. 19.10.2006 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ciemierów

W powyższym planie przedmiotowa działka gruntu nr **53/3** to tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych symbol **RM**.



7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym przedmiotu celu i sposobu wyceny

Miejscowość Ciemierów położona jest w gminie Pyzdry w powiecie wrzesińskim. woj. Wielkopolskim.

Analiza rynku nieruchomości rozpoczęto od analizy potencjału inwestycyjnego regionu Wielkopolski i powiatu wrzesińskiego.

Województwo Wielkopolskie

Wielkopolska jest zaliczana do grupy regionów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej (wśród woj. śląskiego, mazowieckiego, małopolskiego i dolnośląskiego).

Za szczególnie mocne strony Wielkopolski uznaje się dostępność transportową i atrakcyjność województwa wobec inwestorów – gęstość pozamiejskiej infrastruktury drogowej, dostępność do granicy zachodniej, dostępność do Warszawy oraz rangę portu lotniczego. Wielkopolska cechuje się przede wszystkim stosunkowo niewielką odległością od granicy zachodniej, do której możliwy jest szybki dojazd odcinkiem autostrady A2.

Główne zalety województwa:

- usytuowanie w strefie tras tranzytowych Wschód – Zachód,
- duża aktywność inwestycyjna gmin, związana z dotacjami oraz samofinansowaniem się rozwoju,
- wysoki poziom dochodu,
- wysoka wydajność przemysłu,
- zróżnicowana struktura ekonomiczna,
- duży udział sektora prywatnego w gospodarce regionu,
- dobrze rozwinięte instytucje wspierające biznes,
- największy w kraju areał ziemi rolnej oraz wysoka jakość regionalnych produktów rolnych.

Potencjał ekonomiczny

Potencjał ekonomiczny

Województwo wielkopolskie jest jednym z najbardziej rozwiniętych gospodarczo województw w Polsce, zajmując niezmiennie (wg szeregu ekonomicznych wskaźników statystycznych) 3. pozycję w skali kraju. Charakteryzuje się wysoką koncentracją zaangażowanego kapitału zagranicznego w regionie oraz wysokimi nakładami inwestycyjnymi na 1 mieszkańca. Sytuacja gospodarcza regionu stanowi konsekwencję równomiernego rozwoju przy znacznym stopniu uprzemysłowienia oraz wysokim poziomie technologicznym. Czynniki sprzyjające szybkiemu rozwojowi gospodarczemu pozostają wysoki potencjał lokalnego kapitału ludzkiego, jak również dobre połączenia komunikacyjne, rozbudowane otoczenie biznesu oraz tradycje kultury przemysłowej oraz handlowej.

Produkt krajowy brutto

Wielkość PKB (projekcja w % zgodnie z danymi GUS za 2021 r./zweryfikowane 2023 r.)

1. województwo mazowieckie – 22,6% (w tym region warszawski stołeczny: 17,3%)

2. województwo śląskie – 12,0%

3. województwo wielkopolskie – 9,9% ;

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie mieszkańca woj. wielkopolskiego w 2024 r.(lipiec 2024 r.) wynosiło 7.369,48 zł, w samym Poznaniu (czerwiec 2024 r.) 9.160,60 zł.

Średnie miesięczne wynagrodzenie w Polsce to 8.408,79 (maj 2024 r.)

W zróżnicowanej branżowo strukturze przemysłu Wielkopolski dominuje sektor przetwórstwa rolno-spożywczego.

Przestrzenne rozmieszczenie funkcji produkcyjnych nie jest w Wielkopolsce jednolite.

Najbardziej rozwinięte są one w większych ośrodkach miejskich jak Poznań, Kalisz, Ostrów Wlkp., Konin, Piła , Leszno. Mniejsze ośrodki koncentracji przemysłu występują w części miast powiatowych m In. Gniezno, Jarocin, Środa Wlkp., Kościan, Wolsztyn, Szamotuły, Nowy Tomyśl, Oborniki, Kępno, Koło Turek, Słupca, Wronki, Czarnków, Chodzież, Wągrowiec, Grodzisk Wlkp.

Największym potencjałem przemysłowym wyróżnia się Poznań i jego okolice- przemysł spożywczy i maszynowy.

Drugim jest aglomeracja kalisko-ostrowska- głównie przemysł spożywczy, następne to okręg koniński – przemysł górniczy, Leszno – produkcja rolnicza i przemysł spożywczy.

Ludność i bezrobocie

Ludność województwa wielkopolskiego liczy ponad 3,4 mln osób, z czego 57,3 % stanowią mieszkańcy miast.

Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi 113 osób na km². Najwyższy wskaźnik notuje się w centralnej części województwa najniższy na północy i północnym zachodzie . Największą jednostką osadniczą jest aglomeracja poznańska. Mieszka w niej prawie 700 tys. osób, co stanowi ponad 20 % ludności regionu.

Na drugim miejscu pod względem wielkości znajduje się położna w południowej części regionu aglomeracja kalisko-ostrowska licząca prawie 200 tys. mieszkańców.

Województwo wielkopolskie cechuje wzrostowy trend liczby ludności, zarówno z tytułu przyrostu naturalnego, jak i salda migracji. Dodatnie saldo migracji świadczy o dużej atrakcyjności województwa na le innych regionów kraju. Prawi 1/3 to ludzie młodzi w grupie produkcyjnej około 2 mln osób.

Dzięki temu województwo znajduje się w grupie 4 regionów o najniższym wskaźniku bezrobocia . Pozytywnie wyróżnia się aglomeracja poznańska, gdzie bezrobocie praktycznie nie występuje.

Ludność i bezrobocie

Ludność województwa wielkopolskiego liczy ponad 3,4 mln osób , z czego 57,3 % stanowią mieszkańcy miast.

Przeciętna gęstość zaludnienia wynosi 113 osób na km². Najwyższy wskaźnik notuje się w centralnej części województwa najniższy na północy i północnym zachodzie . Największą jednostką osadniczą jest aglomeracja poznańska. Mieszka w niej prawie 700 tys. osób, co stanowi ponad 20 % ludności regionu.

Na drugim miejscu pod względem wielkości znajduje się położna w południowej części regionu aglomeracja kalisko-ostrowska licząca prawie 200 tys. mieszkańców.

Województwo wielkopolskie cechuje wzrostowy trend liczby ludności, zarówno z tytułu przyrostu naturalnego, jak i salda migracji. Dodatnie saldo migracji świadczy o dużej atrakcyjności województwa na le innych regionów kraju. Prawi 1/3 to ludzie młodzi w grupie produkcyjnej około 2 mln osób.

Dzięki temu województwo znajduje się w grupie 4 regionów o najniższym wskaźniku bezrobocia . Pozytywnie wyróżnia się aglomeracja poznańska, gdzie bezrobocie praktycznie nie występuje.

Stan bezrobocia stan na 31.12.2021 r.

L.p.	Powiat wrzesiński 31.12.2021	Woj. Wielkopolskie 31.12.2021	Poznań 31.12.2021	Polska 31.12.2021
Stopa bezrobocia	3,9 %	3,1 %	1,6	5,4 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2022 r.

L.p.	Powiat wrzesiński 31.12.2022	Woj. Wielkopolskie 31.12.2022	Poznań 31.12.2022	Polska 31.12.2022
Stopa bezrobocia	3,8 %	2,9 %	1,1	5,2 %

Stan bezrobocia stan na 31.12.2023 r.

L.p.	Powiat wrzesiński 31.12.2023	Woj. Wielkopolskie 31.12.2023	Poznań 31.12.2023	Polska 31.12.2023
Stopa bezrobocia	3,5 %	3,0 %	1,0	5,1 %

Logistyka

Korzystny układ połączeń transportowych z innymi regionami kraju oraz z zagranicą:

- połączenia drogowe

Wschód zachód A2 (Berlin – Moskwa)

Północ Południe Gdańsk – Poznań – Wrocław ora Szczecin – Poznań – Katowice

- połączenia kolejowe

Zmodernizowana linia Warszawa- Berlin

Dobrze rozwinięta sieć kolejowa połączeń lokalnych.

- połączenia lotnicze

Nowoczesny terminal pasażersko-towarowy „Ławica” w Poznaniu.

Nieruchomość nadal będzie wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania tj. jako grunty zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Sytuacja gospodarcza i ekonomiczna regionu jest dobra. Utrzymuje się średnie poziom bezrobocia jednak nie najlepsza jest kondycja gospodarstw rolnych, których udział w gospodarce regionu jest znaczny. Brak na tym terenie dużych inwestycji (inwestorów instytucjonalnych).

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości stwierdzono, że rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jest mały ale wystarczający do zastosowania podejścia porównawczego.

Rynek mimo niewielkiej liczby transakcji tego typu nieruchomościami jest dość płynny, co spowodowane jest małą aktywnością w zakresie budownictwa jednorodzinnego.

Jest to spowodowane z jednej strony niższymi podatkami a z drugiej dobrą lokalizacją miejscowości przyległych (b. dobra dostępność komunikacyjna).

Jak wynika z ogólnopolskiego badania portalu domy.pl- prawie połowa (49 %) klientów poszukujących obecnie ofert sprzedaży domów, chce dokonać zakupu za kwotę nieprzekraczającą 200.000,00 zł – są to domy do generalnego remontu.

Blisko 1/3 klientów aktywnie poszukujących ofert sprzedaży domów szuka nieruchomości nieco droższych, w cenie od 200.000,00 do 400.000,00 zł.

Popyt na relatywnie nieduże domy warunkowany jest przede wszystkim względami ekonomicznymi- są tańsze i w zakupie i utrzymaniu. Ponadto większość klientów traktuje dom jako alternatywę dla większego, np. 100 – metrowego mieszkania, a nie jako luksusowy kilkusetmetrowy obiekt.

Jednoznaczne określenie przyczyn powyższego zróżnicowania w cenach sprzedaży jest praktycznie niemożliwe, można jedynie stwierdzić, że:

- wyższe ceny uzyskują nieruchomości o lepszym położeniu w tym ilość działek, ukształtowanie terenu , możliwości dojazdu ,
- wyższe ceny uzyskują nieruchomości lepiej zabudowane tzn. posiadające budynki o lepszym stanie technicznym.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech, co spowodowało następujące procentowe wyliczeni:

Lokalizacja	30 % ,
Uzbrojenie w media	10 % ,
Wielkość działki	10 % ,
Sposób zabudowy	15 % ,
Wiek i stan techniczny budynku	20 % ,
Standard wyposażenia	15 % .

Analizując charakterystykę rynku i szacowanej nieruchomości w aspektach cech rynkowych ustalono następujące cechy rynkowe które aktualnie preferuje rynek przypisując im wewnętrzną skalę ocen.

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność.

Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

Wyszczególnienie	Waga w %	Skala ocen
Lokalizacja	30	Bardzo dobra – położenie na terenie miejscowości w bliskiej odległości od centrum, atrakcyjne sąsiedztwo, strefa poziomu zurbanizowana, dostępność komunikacyjna (35 %) Dobra – położenie na terenie miejscowości położone poza centrum miejscowości, dojazd drogą asfaltową (18 %) Słaba – grunty położone na obrzeżach miasta dojazd drogą gruntową (0 %)
Uzbrojenie w media	10	Bardzo dobre - wszystkie media (20 %), Średnie – częściowe media (brak gazu ziemnego lub CO- tradycyjne wspólne) (10 %), Słabe - brak mediów lub tylko jedno lub przyłącze z działki sąsiedniej (0 %).
Wielkość działki	10	Bardzo Dobra – działki powyżej 1001 m ² (10 %) Dobra – działki o pow. 501 m ² - 100 m ² (5 %) Słaba – działki poniżej 500 m ² (0 %)
Sposób zabudowy	15	B. Doby – zabudowa wolnostojąca Dobry – zabudowa bliźniacza Słaby – zabudowa szeregowa
Wiek i stan, techniczny budynku	20	Bardzo Dobry – budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, wykonany z dobrej jakości materiałów, budynek kilkuletni, lub po generalnym remoncie, układ funkcjonalny pomieszczeń korzystny, ponadprzeciętne wyposażenie w instalacje, zagospodarowanie terenu d.dobre (20 %) Dobry –Budynek w dobrym stanie technicznym, wykonany z przeciętnej jakości materiałów, budynek kilku lub kilkunastoletni, układ pomieszczeń korzystny , część pomieszczeń wymaga prac odświeżających zagospodarowanie terenu dobre (10 %) Słaby - Budynek w średnim stanie technicznym, wykonany z przeciętnej jakości materiałów, budynek kilkunastoletni lub kilkudziesięcioletni, układ pomieszczeń przeciętny, część pomieszczeń wymaga prac remontowo-odświeżających, zagospodarowanie terenu słabe (0 %)

Standard wyposażenia	15	B. Dobry – budynek wyposażony we wszystkie dostępne media, pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na ponadprzeciętnym poziomie, pokoje nie przechodnie, strych użytkowy (15 %) Dobry – budynek wyposażony w media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone podstawowej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na podstawowym poziomie, 1 pokój przechodni, strych nieużytkowy (7,5%). Słaby - budynek wyposażony w niepełne media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone w niskim standardzie wymagające przeprowadzenia generalnego remontu kapitalnego (0%)
----------------------	----	---

Dla spełnienia wymogów dotyczących wyceny, określono wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

8. Sposób wyceny

8.1. Rodzaj określonej wartości

W niniejszym opracowaniu wartość rynkową nieruchomości określono dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) – przy przyjęciu ,że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania tj. jako grunty zabudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym .

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego .

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami .

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z:

- ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości,
- Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Nieruchomość została wyceniona:

Działka nr 53/3
wyceniono

- **b. mieszkalny**
 - w podejściu porównawczym,
 - metoda korygowania ceny średniej.

Podejście porównawcze

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie 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.

Podstawowe zasady stosowania podejścia porównawczego przy wycenie nieruchomości zostały określone w:

- Ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami ,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05.09.2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości / dz. u. 2023 poz. 1832 z dnia 08.09.2023 r./ -

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 153.1

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

Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii mówi , że :

§ 4. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

§ 5.

1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

2. Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

3. W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Do zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny nie mogą być przyjmowane transakcje nieruchomościami, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne.

5. Za szczególne warunki zawarcia transakcji uważa się w szczególności sprzedaż dokonaną w postępowaniu egzekucyjnym, sprzedaż z bonifikatą, sprzedaż z odroczonym terminem zapłaty lub sprzedaż z odroczonym terminem wydania nieruchomości nabywcy.

6. Ceny uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości podobnych w drodze przetargu mogą być przyjęte do wyceny, jeżeli ich charakter rynkowy nie budzi wątpliwości.

§ 6.

1. Cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny. Ustala się je na podstawie znajomości cech nieruchomości podobnych ze zbioru stanowiącego podstawę wyceny oraz ich cen.

2. Każdą cechę rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny.

3. Dla każdej cechy rynkowej należy także ocenić jej wpływ na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Wpływ ten określa się w szczególności na podstawie analizy cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny lub w inny wskazany w operacie szacunkowym sposób.

§ 7. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 8. 1. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

2. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych 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.

Założenia metodologiczne stosowane w podejściu porównawczym.

Wycenę w podejściu porównawczym przeprowadzono przy zastosowaniu metody porównywania przyjmując następującą metodologię:

- a/ wartość rynkowa nieruchomości odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanych ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalone z uwzględnieniem zmian poziomu cen z tytułu upływu czasu,
- b/ przedmiotem porównywania są ceny uzyskane w obrocie nieruchomościami oraz cechy nieruchomości wpływające na ich cenę,
- c/ analiza porównawcza prowadzona jest w parach pomiędzy szacowaną nieruchomością a nieruchomościami przyjętymi do porównań (o znanych cenach i cechach) na zbiorze cech określonych jako cenotwórcze dla rynku lokalnego,
- d/ ceny porównywalnych transakcji dotyczących nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą, taka jak np. jeden metr kwadratowy powierzchni gruntu – dla praktycznego zastosowania przyjętej metody szacowania jako jednostkę porównawczą cenę 1 m² pow. użytkowej budynków.
- e/ korygowanie cen jednostkowych nieruchomości porównawczych z tytułu różnic dla poszczególnych cech rynkowych dokonywano w postaci kwotowej,
- f/ wartość nieruchomości określona została jako iloczyn skorygowanej i uśrednionej ceny jednostkowej nieruchomości porównawczych oraz ilości przyjętej jednostki porównawczej szacowanego (1 m² pow. użytkowej budynków).

Analiza rynku pozwoliła na zastosowanie **metody korygowania ceny średniej** (w przypadku nieruchomości zabudowanej b. mieszkalnym). Metoda polega na porównaniu przez analogię cech stanowiących o wartości wycenionej nieruchomości do innych nieruchomości mających podobne cechy i których cena rynkowa jest znana.

Przy stosowaniu tej metody ważnym elementem jest dobór nieruchomości do wzajemnego porównania oraz podanie kryteriów określających stopień podobieństwa, które mogą wpłynąć na zmniejszenie lub zwiększenie ich wartości w stosunku do wzorca.

Oszacowanie wartości nieruchomości ustalono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w okresie dokonania wyceny. W tym celu posłużono się podejściem porównawczym, przy wykorzystaniu metody skorygowanej ceny średniej.

Zastosowanie powyższej metody wymagało dokonania pewnych założeń, a mianowicie:

- rozkład cen transakcji dla danego typu nieruchomości, a uzyskanych w czasie wywiadów cenowych zbliżonych będzie do rozkładu normalnego
- obliczanie średniej ceny dla danego typu nieruchomości powinno odbywać się na podstawie próbki reprezentatywnej dla danego rynku
- wartość wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną nieruchomości, które zawiera próbka reprezentatywna

Wyceniający po przyjęciu powyższych założeń zastosował następującą procedurę postępowania:

- dokonał szczegółowego opisu wycenionej nieruchomości z podaniem jej charakterystyki lub diagnozy
- określił liczebność próbki reprezentatywnej i opisał ją
- obliczył średnią arytmetyczną ceny transakcyjnej / $C_{\text{śr}}$ / dla danej próbki
- określił nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej w próbce / C_{min} / i najwyższej / C_{max} /
- obliczył brzegowe wartości sumy wskaźników korygujących, będących dolną i górną granicą wskaźników korygujących:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} ; \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{śr}}}$$

- określił zbiór wskaźników korygujących z cechami nieruchomości o najniższej i najwyższej cenie transakcji w próbce;
- określił procentowy wpływ poszczególnych wskaźników korygujących;
- określił zakres i wartość poszczególnych wskaźników korygujących.

Ostatecznie wartość nieruchomości zabudowanej ustalono według wzoru:

$$WRU = P_n \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie:

WRU – wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej w aktualnym sposobie użytkowania ;

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna w próbce reprezentowanej;

U_i – zbiór wartości wskaźników;

P_n – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego.

Wartość rynkową nieruchomości określono dla sposobu użytkowania na dzień wyceny (WRU).

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Obliczenie wartości

Grunty zabudowane

Wycena działki nr 53/3, o pow. 0,0639 ha,

1. Budynek mieszkalny

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania.

Analiza danych w Starostwie Powiatowym we Wrześni wykazała, że w ostatnich dwóch latach na terenie gminy Pyzdry wystąpiły transakcje kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

W Starostwie Powiatowym we Wrześni w okresie 2023-2024 r. stwierdzono dwie transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym spełniających warunki do porównania z nieruchomością wycenianą położonymi na terenie gminy Pyzdry.

Taka ilość transakcji choć mała odzwierciedla nam wysokość ceny 1 m² pow. użytkowej.

Przyjęte dane dotyczą transakcji z lat 2023 do dnia wyceny.

Analiza lokalnego rynku transakcji nieruchomości zabudowanych wykazała, że największy wzrost cen zauważalny tych transakcji był w latach 2006-2008 r. W chwili obecnej nastąpiło spowolnienie wzrostów lub nawet stagnacja.

Jest to spowodowane spadkiem inwestycji budowlanych oraz mniejszą liczbą udzielanych kredytów. Niektóre z transakcji odbiegały od średnich cen jednak były to wahania o charakterze periodycznym bez ściśle zaznaczonego trendu czasowego.

W wycenie przeanalizowano transakcje zawarte w ostatnim okresie i nie korygowano cen ze względu na upływ czasu.

Budynek mieszkalny

Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W okresie monitorowania rynku lokalnego tj od marca 2023 do dnia wyceny (gmina Pyzdry) odnotowano następujące transakcje sprzedaży domów jednorodzinnych zbliżonych do nieruchomości wycenianej:

TRANSAKcje BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH NA TERENI CAŁEGO POWIATU WRZEŚIŃSKIEGO, SŁUPECKIEGO I GNIĘŻNIEŃSKIEGO W OKRESIE OD 10.03.2023 R. DO DNIA WYCENY							
I.p.	Lokalizacja	Gmina	Data transakcji	Pow. działki	Pow. użytk budynku	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 p.u.
1	Ląd	Lądek	04.04.2024	900	105,00	108880	1037
2	Chwałkowice	Strzałkowo	28.03.2024	1200	120,00	200000	1667
3	Sługocin - Kolonia	Lądek	28.02.2024	1885	100,00	150000	1500
4	Tarnowa	Pyzdry	22.12.2023	430	95,00	160000	1684
5	Dąbrówka Kościelna	Kiszkowo	04.12.2023	2700	107,00	120000	1121
6	Ciemierów	Pyzdry	29.11.2023	4800	85,00	150000	1765
7	Dziećmiarki	Kłecko	26.10.2023	920	180,00	280000	1556
8	Łopienno	Mieleszyn	29.09.2023	700	65,00	60000	923
9	Kowalewo	Mieleszyn	02.08.2023	224	60,00	46000	767
10	Chładowo	Witkowo	13.06.2023	1065	45,00	50000	1111
11	Młodziejewice	Strzałkowo	29.05.2023	708	218,00	170000	780
12	Karniszewo	Mieleszyn	10.05.2023	847	80,00	65000	813
13	Anastazewo	Powidz	10.03.2023	800	185,00	185000	1000
							1209

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z 05.09.2023 r.

§ 5. 1. Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Zgodnie z nota interpretacyjną nr 1(NI1):

3.2 przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczeniem sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

3.3 do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych.

Lokalizacja	Charakterystyka nieruchomości najtańszej
Kowalewo Gm. Mieleszyn	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący Budynek jednokondygnacyjny. Budynek pobudowany ok. 1966 r. Budynek murowany pustak + cegła Stan techniczny budynku dobry . Standard wyposażenia dobry. Budynek posiada niepełne media Pow. działki 224 m ² Pow. zabudowy 70,00 m ² Pow. użytkowa 60,00 m ² Data transakcji 02.08.2023 r.
	Charakterystyka nieruchomości najdroższej
Ciemierów Gm. Pyzdry	Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący Budynek jednokondygnacyjny . Budynek pobudowany ok. 1956 r. Budynek murowany pustak + cegła Stan techniczny budynku dobry . Standard wyposażenia dobry. Budynek posiada nie pełne media Pow. działki 4800 m ² Pow. zabudowy 105,00 m ² Pow. użytkowa 85,00 m ² Data transakcji 29.11.2023 r.

W zbiorze tym określono:

Cenę minimalną $C_{min} = 767 \text{ zł} / \text{m}^2$

Cenę maksymalną $C_{max} = 1.765 \text{ zł} / \text{m}^2$

Cena średnia z próbki ustalona została na poziomie: **1.209 zł / m²** pow. użytkowej

Granica dolna współczynników korygujących wynosi:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,63$$

Granica górna współczynników korygujących wartość:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,46$$

Na podstawie własnej analizy transakcji z dwóch ostatnich lat, własnych badań ankietowych wśród potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz uwzględniając informacje pochodzące od licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami prowadzącymi biura nieruchomości ustalono cechy rynkowe mające największy wpływ na ceny.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców. Cechy rynkowe dla określonego rynku lokalnego są następujące: lokalizacja, uzbrojenia w media, wielkość działki, sposób zabudowy, wiek i stan techniczny budynku, standard wyposażenia.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na cenę, a więc ustalić wagę tych cech, co spowodowało następujące procentowe wyliczeni:

Lokalizacja	30 % ,
Uzbrojenie w media	10 % ,
Wielkość działki	10 % ,
Sposób zabudowy	15 %
Wiek i stan techniczny budynku	20 % ,
Standard wyposażenia	15 %

Budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej

Lokalizacja	Charakterystyka nieruchomości wycenianej
Ciemierów Gm. Pyzdry	Budynek mieszkalny jednorodzinny Budynek pobudowany lata 30-ste XX w. Budynek murowany w zabudowie bliźniaczej Lokalizacja – dobra. Uzbrojenie – słabe Wielkość działki- dobra Stan techniczny budynku słaby. Standard wyposażenia zły

Ocena prawa własności nieruchomości za pomocą współczynników korygujących:

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących			Wartość współczynnika
1	2	3	4			5
1	Lokalizacja	30%	0,20	-	0,43	0,32
2	Uzbrojenie w media	10%	0,06	-	0,15	0,06
3	Wielkość działki	10%	0,06	-	0,15	0,11
4	Sposób zabudowy	15%	0,09		0,22	0,15
5	Wiek i st. techniczny budynku	20%	0,13	-	0,29	0,13
6	Standard wyposażenia	15%	0,09	-	0,22	0,09
	Razem	100%	0,63		1,46	0,86

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość gruntowa zabudowana b. mieszkalnym otrzymała **0,86** sumy współczynników korygujących.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (Nota interpretacyjna nr 1)

6.1 Przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można zastosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału (0,90-1,10).

Przy wycenie nieruchomości zastosowano współczynnik korekcyjny w wysokości 0,9 z uwagi na stan techniczny budynku (budynek mieszkalny przebudowany z budynku gospodarczego) oraz brak dojazdu do samego budynku – dojazd tylko przez działkę sąsiednią.

$$WRN = 60 \text{ m}^2 \times 1.209 \times 0,86 \times 0,90 = 56.145,96 \text{ zł} \text{ **przyjęto 56.100,00 zł**}$$

Ustalam wartość rynkową budynku mieszkalnego wraz z gruntem na kwotę 56.100,00 zł

9.2. Wynik końcowy wyceny

Wycenę przeprowadzono dla aktualnego sposobu użytkowania, zgodnie z podanymi podstawami prawnymi i ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych.

Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Wartość Gruntu wraz z budynkami [zł]	Wartość ogółem [zł]
53/3	0,0692	budynek mieszkalny 56.100	56.100
Razem	0,0692		56.100,00

Wartość rynkowa oszacowana całej nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi 56.100,00 zł.

słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy sto złotych.

Strzałkowo 20.12.2024 r.

mgr Lech Korzeniewski
Biegły d/s, szacowania nieruchomości
Sądu Okręgowego w Koninie
62-420 Strzałkowo, ul. 1 Maja 30
tel. (063) 275-04-30



10. Uzasadnienie wyniku wyceny

W procesie wyceny nieruchomości uwzględniono obowiązujące kryteria wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości mając szczególnie na uwadze:

- cel dla którego wycena i operat będzie wykorzystany,
- ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu nieruchomości i obszaru jej położenia i otoczenia,
- cechy nieruchomości (atrybuty cenotwórcze), które wpływają na jej wartość,
- dostępność danych i informacji rynkowych do wyceny.

Ponieważ celem oszacowania było określenie wartości rynkowej nieruchomości, a określona wartość ma stanowić podstawę dla celów spisu inwentarza, dlatego w opracowaniu zastosowano takie podejście, metodę i technikę wyceny, która umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Określona w operacie szacunkowym wartość nieruchomości odpowiada jej wartości rynkowej, gdyż uwzględnia:

- cechy nieruchomości, które wpływają na jej wartość,
- procedurę wyceny właściwą dla określenia wartości rynkowej nieruchomości – podejście porównawcze.

11. Klauzule

- niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora,
- operat nie może być wykorzystany do innego celu, aniżeli określony w treści opracowania,
- podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez zamawiającego dokumenty i materiały oraz dane otrzymane w wydziałach geodezji i w Sądzie Rejonowym,
- obszar z którego zbierano informację o czynszach i cechach nieruchomości porównywalnych dostosowano do stopnia rozwoju lokalnego rynku nieruchomości,
- określona wartość nieruchomości nie zawiera żadnych opłat i podatków (w tym szczególności podatku VAT),
- operat sporządzono zgodnie ze stanem faktycznym, z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Na podstawie art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: RODO), informuję, że: Administrator danych: Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Biuro Konsultingowe Lech Korzeniewski 62-420 Strzałkowo ul. 1 Maja 30,
e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl, tel.661-503-553.
Przedstawiciel administratora danych: Przedstawicielem administratora danych osobowych jest Lech Korzeniewski.

12. Załączniki

1. Wypisy z rejestru gruntów,
2. Kopia mapy ewidencyjnej,
3. Odpis z KW nr KN1S /00016507/7,
4. Protokół z wizji lokalnej,
5. Zlecenie Komornika Sądowego z 06.09.2024 r.,
6. Dokumentacja fotograficzna.

STAROSTA WRZESIŃSKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: wrzesiński Jednostka ewidencyjna: Pyzdry Obręb ewidencyjny: 303004_5.0702, CIEMIERÓW Miejscowość: CIEMIERÓW					
GP.6621.473.2024							
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2024-10-10 08:25:42							
Jednostka rejestrowa gruntów: 303004_5.0702.G70							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2 KOWALCZYK JADWIGA rodzice: TADEUSZ, WANDA PESEL: 55081516865 Adres pobytu stałego: 60-161 POZNAŃ POZNAŃ NEWTONA 6 E nr lok.3					
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Oznaczenie klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					klaso-użytku [ha]	działki [ha]	
1	53/3		Tereny mieszkaniowe	B	0.0692	0.0692	KW 16507
Identyfikator działki: 303004_5.0702.53/3							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0692							

W dniu: 10.10.2024

dokument sporządzony przez: Weronika Gajownik

Weronika Gajownik
 Młodsz. Referent...
 (podpis)

z up. Starosty

Dariusz Stawski
 Geodeta Powiatowy

(data, imię i nazwisko osoby upoważnionej)

Mapa ewidencyjna skala 1:1000



Województwo: wielkopolskie
Gmina: Pызdry
Obręb: CIEMIERÓW, CIEMIERÓW KOLONIA
Arkusz ewidencyjny: 1, 3

PLAZGIK.9
Ps
PsVI
2024-10-10

up. Starosta
PsV
Ps
400/185



Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA ! Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	KN1S/00016507/7
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SŁUPCA
Data zapisania księgi wieczystej	2012-06-20
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	PYZDRY, CIEMIERÓW
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	KOWALCZYK JADWIGA

Przeglądanie treści księgi wieczystej

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE ZUPEŁNEJ TREŚCI KW

PRZEGLĄDANIE AKTUALNEJ TREŚCI KW - DOTYCHCZASOWA POSTAĆ

WROĆ DO STRONY GŁÓWNEJ

WROĆ DO KRYTERIÓW



PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPOŁECZNEGO

http://www.funduszeuropejskie.gov.pl/pls
Ministerstwa Informacji, Publikacji i Ministerstwa Sprawiedliwości. Dalsze informacje
Wersja 3.0.3.1, 20-05-2023

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KN1S/00016507/7**, STAN Z DNIA 2024-09-12 13:09

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUPCY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KN1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				

Numer bieżący nieruchomości	3	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3
-----------------------------	---	-------------------	---------

Działki ewidencyjne			
Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3
Numer działki	53/3		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 PYZDRY, CIEMIERÓW		
Sposób korzystania	ZABUDOWANA DZIAŁKA GRUNTU		

Obszar całej nieruchomości	0,0692 HA	Nr podstawy wpisu	3
----------------------------	-----------	-------------------	---

Komentarz do migracji			Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	3			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
1	OPIS I MAPA; 2-4 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000438/90/, 1990-02-23 00:00:00, 1990-02-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
2	WYCIĄG; 2-4 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00000438/90/, 1990-02-23 00:00:00, 1990-02-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
3	WYCIĄG; 15-16 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) //00002864/05/, 2005-08-29 09:00:00, 2006-01-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KN1S/00016507/7**, STAN Z DNIA 2024-09-12
13:50

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUPCY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KN1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
-----------	------------	----------	-----------	----------

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ
--

BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR **KN1S/00016507/7**, STAN Z DNIA 2024-09-12

13:51

przewodzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUPCY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KN1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ				

Właściciele

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	4
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)			
Lp. 1.	1	1 / 1	---
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)			
JADWIGA KOWALCZYK, TADEUSZ, WANDA, 55081516865			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	4
UMOWA DAROWIZNY, 8283/05, 2005-08-23, ELŻBIETA SZPUNT, PLESZEWO; 2-5, /00033954/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/ nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) //00002865/05/, 2006-01-24 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)	

Powrót

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KN1S/00016507/7**, STAN Z DNIA 2024-09-12
13:51

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUPCY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KN1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

Powrót

TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR **KN1S/00016507/7**, STAN Z DNIA 2024-09-12
13:51

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W SŁUPCY, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - KN1S

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

Powrót

Protokół z wizji lokalnej

W dniu 13.12.2024 r. w związku ze zleceniem Komornika Sądu Rejonowego w Słupcy
Agnieszka Kalista
sprawa Km 73/24 . sporządzenia wyceny nieruchomości położonej w miejscowości
Ciemierów gmina Pyzdry dz. nr 53/3.
przeprowadzono wizję lokalną.

Uczestnicy wizji lokalnej:

1. KOWALCZYK DANUTA - CÓRKA
2.

Biegły Sądowy

Komornik Sądowy

Lech Korzeniewski

Agnieszka Kalista

Wizję lokalną rozpoczęto... 10³⁰

Zakończono ... 12⁰⁰

W trakcie wizji lokalnej dokonano następujących czynności :

SPORZĄDZENIE DOKUMENTACJI - FOTOGRAFOWANIE
NIERUCHOMOŚCI DOKONANIE OCENY STANU
TECHNICZNEGO BUDYNKU I STANU
WYPOSAŻENIA BUDYNKU
B. MIESZKALNY - ROK BUDOWY OK. 1936
Poz. WYTHOWA
B. MIESZKALNY - SUTERA SŁEŻ:
2 POKOJE, KUCHNIA + ŁAZIENKA + KOTŁOWNIA
POKOJE PRZĘSŁOWE
TYNKI ŻEWNĘTRZNE TRAFIŁY
CEMENTOWO - WAPIENNE - STAN DŁY
TYNKI WĘNĘTRZNE - CEMENTOWO - WAPIENNE
STAN DŁY
INSTALACJE
- WODA - UJĘCIE GMINNE - UJĘCIE OŚ.
SĄSIAD
- ENERGIA
- KANALIZACJA - SZAMRO WSPÓLNIE
Z SĄSIADAMI

OSRZEWAŃ - 2 PŁEĆA WODNIANY
(WZROUMCA)

GREY WIS - 2 ELLING
OWN AV - 0 PCU

- DRZWI - TRZYCIĘĆ - DRENIANO
SIAN ZŁY - ZŁONCZINO

- DR261 WEGWEISUNG - BRAUN

- PORTUGAL - GUMMOLUUM - STAW 2 ty

DACH - KONGIRUNYA - DREONIANA

NACH KRÄFTIG EIERMIT DOZ4 FALISTY

PANI KOLACZYK DANUTA NIE WNOŚ

2ADN4CH. 2ASIR2EZFw CO NO SPOSOBU

PRZEPRAWANIE WIZYJO LOKALNICY

W tym co do pol. uzynowcy.

SIANO TECH. BUD. I STANDARDY WYPOSAZENIA

Podpisy uczestników Wizji lokalnej

Biegły Sądowy

1. Kings Park

2.

owy

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H. L. L.', written over a horizontal line. The signature is stylized with a large initial 'H' and a long, sweeping tail.

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Słupcy
Kancelaria nr II w Słupcy
Agnieszka Kalista
62-400 Słupca ul. Kilińskiego 14
tel. (63) 274 32 25 kom. 607 857 078
e-mail: komornikslupca@gmail.com
www.komornik-kalista.pl
Kmn 73/24

Słupca, dnia 06-09-2024

Biegły D/s szacowania nieruchomości
mgr Lech Korzeniewski

ul. 1 Maja 30
62-420 Strzałkowo



**ZLECENIE BIEGŁEMU DOKONANIA OSZACOWANIA
ORAZ CZYNNOŚCI NIEZBĘDNYCH DLA SPORZĄDZENIA OPISU NIERUCHOMOŚCI**

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Słupcy Agnieszka Kalista w sprawie o wykonanie zabezpieczenia z wniosku uprawnionego:

Syndyk Agata Guzewicz

przeciwko obowiązanemu:

Jadwiga Kowalczyk

PESEL: 55081516865,

62-312 Pyzdry, Ciemierów, 23

prowadzonej na podstawie tytułu zabezpieczenia:

Postanowienie-Sąd Rejonowy w Słupcy, Wydział I Cywilny z dnia 05-06-2024 r., sygn. akt I Ns 215/24

na mocy przepisu art. 948 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego powołuje biegłego:

Lech Korzeniewski

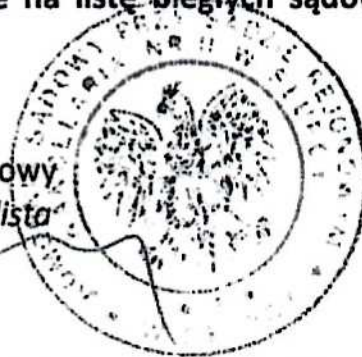
celem dokonania oszacowania nieruchomości stanowiącej zabudowana działka gruntu położonej pod adresem: 62-310 Pyzdry, Ciemierów, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KN1S/00016507/7

Ponadto, komornik zleca biegłemu dokonanie czynności niezbędnych do opisu nieruchomości.

Wynagrodzenie za sporządzenie opinii (operatu szacunkowego) zostanie przyznane po jej złożeniu wraz z kartą pracy biegłego. Należność za czynności zostanie uiszczona po uprawomocnieniu się postanowienia o przyznaniu wynagrodzenia i przedłożeniu rachunku.

W przypadku, jeżeli biegły nie jest stałym biegłym sądowym (wpisanym aktualnie na liście biegłych sądowych) należy niezwłocznie poinformować o tym komornika.

Komornik Sądowy
Agnieszka Kalista



Pouczenie:

Stosownie do treści przepisu art. 10 ust 2 ustawy o kosztach komorniczych postanowienie o przyznaniu należności (wynagrodzenia) komornik wydaje na wniosek podmiotu uprawnionego do jego otrzymania. Złożenie faktury lub rachunku jest równoznaczne ze złożeniem wniosku. Wniosek składa się w terminie 7 dni od dnia dokonania czynności uzasadniającej przyznanie należności pod rygorem wygaśnięcia prawa do przyznania należności.

Na czynności komornika przysługuje skarga do sądu rejonowego, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej. Dotyczy to także zaniechania przez komornika dokonania czynności. Skargę rozpoznaje sąd właściwy ze względu na siedzibę kancelarii komornika (art. 767 § 1 k.p.c.). Skarga nie przysługuje na zarządzenie komornika o wezwaniu do usunięcia braków pisma, na zawiadomienie o terminie czynności oraz na uiszczenie przez komornika podatku od towarów i usług (art. 767 § 1¹ k.p.c.). Skargę może złożyć strona lub inna osoba, której prawa zostały przez czynności lub zaniechanie komornika naruszone bądź zagrożone (art. 767 § 2 k.p.c.). Skarga na czynność komornika powinna czynić zadość wymaganiom pisma procesowego oraz określać zaskarżoną czynność lub czynność, której zaniechano, jak również wniosek o zmianę, uchylenie lub dokonanie czynności wraz z uzasadnieniem (art. 767 § 3 k.p.c.). Skarga może być wniesiona na urzędowym formularzu (art. 767 § 3¹ k.p.c.). Urzędowy formularz udostępnia się nieodpłatnie w kancelariach komorniczych oraz w budynkach wszystkich sądów okręgowych i rejonowych. Urzędowy formularz udostępnia się nieodpłatnie na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości i sądów powszechnych w formie umożliwiającej edycję jego treści. Komornik doręcza urzędowy formularz skargi na żądanie strony lub uczestnika, jeżeli urzędowego formularza skargi im nie doręczono (art. 767 § 3² k.p.c.). Skargę wnosi się w terminie tygodniowym od dnia dokonania czynności, gdy strona lub osoba, której prawo zostało przez czynność komornika naruszone bądź zagrożone, była przy czynności obecna lub była o jej terminie zawiadomiona; w innych przypadkach - od dnia zawiadomienia o dokonaniu czynności strony lub osoby, której prawo zostało przez czynność komornika naruszone bądź zagrożone, a w braku zawiadomienia - od dnia powzięcia wiadomości przez skarżącego o dokonanej czynności. Skargę na zaniechanie przez komornika dokonania czynności wnosi

Dokumentacja fotograficzna .
Ciemierów 23
Działka nr 53/3 o pow. 0,0692 ha

Dojazd i otoczenie





