

OPERAT SZACUNKOWY

*Wartości rynkowej prawa własności zabudowanej nieruchomości
zapisanej w KW PO1Y/00042836/5, położonej w m. Krzekotowice, gmina Pępowo,
powiat gostyński, woj. wielkopolskie*



Rzeczoznawca Majątkowy :

*Edyta Małgorzata Sienko
zam. 63-800 Gostyń, ul. Powstańców Wlkp.48c
uprawnienia zawodowe nr 5270 nadane przez
Ministra Infrastruktury*

Gostyń, dnia 28.06.2021 r.

1. Podstawy formalne i prawne wyceny

1.1. Zleceniodawca

Wycenę opracowano na zlecenie z dnia 29.03. 2021 r. Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gostyniu, z/s w Gostyniu przy ul. Lipowej 2, 63 -800 Gostyń.

Postanowienie z dnia 29 marca 2021 r., znak sprawy : 3004-SEE.711.2.2020.17
BA:21391/2021

1.2. Zleceniobiorca

SEM Edyta Małgorzata Sienko, 63-800 Gostyń, ul. Powstańców Wlkp. 48c, tel. 605787473, www.sem2.pl edyta_sienko@tlen.pl, mgr Edyta Sienko rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia zawodowe nr 5270 nadane przez Ministra Infrastruktury. Biegła sądowa przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu z dziedziny wycena i szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawca ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w związku z wykonywaniem zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Ubezpieczenie zawarte w PZU SA, Inspektorat w Gostyniu. Polisa nr 1016630849 z dnia 29 grudnia 2020 r.

1.3. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego :	28.06.2021 r.
Data określenia stanu nieruchomości:	11.06.2021 r.
Data oględzin nieruchomości :	11.06.2021 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny :	11.06.2021 r.

1.4. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość, na którą składa się działka oznaczona **geodezyjnie nr 250/16 o powierzchni 1197,0 m²**, nieruchomość położona jest w **obrębie Krzekotowice, gminie Pępowo**, działka zabudowana jest murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem gospodarczym.

Nieruchomość zapisana w rejestrze gruntów, prowadzonym przez Starostwo Powiatowe, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyniu.

Pozycje rejestrowe:

Województwo – wielkopolskie

Powiat – gostyński

Jednostka ewidencyjna : Pępowo

Obręb ewidencyjny : 300404_2.0004, Krzekotowice

Jednostka rejestrowa gruntów : 300404_2.0004.G280

Właściciel : osoba fizyczna

ark. mapy	numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	opis użytku	symbol klasoużytku	powierzchnia		nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	250/16		Tereny mieszkaniowe	Bi	0.1197	0.1197	PO1Y/00042836/5
Identyfikator działki : 300404_2.0004.AR_1.250/16							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej						0.1197	

Zakres wyceny obejmuje: oszacowanie wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości w/o położonej w m. Krzekotowice, gminie Pępowo, oszacowanie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr 250/16, położonej w m. Krzekotowice, stanowiącej część składową przedmiotowej nieruchomości. Określenie wartości rynkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego stanowiących części składowe w/o nieruchomości. Prawo własności należy do osoby fizycznej, prawo zapisane w księdze wieczystej KW nr PO1Y/00042836/5, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gostyniu.

1.5 Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości, położonej w m. Krzekotowice, na którą składa się działka gruntu nr 250/16 o pow.: 1197,0 m² zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oraz murowanym budynkiem gospodarczym, na potrzeby postępowania egzekucyjnego w administracji.

1.6. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku **o gospodarce nieruchomościami**
(dalej używany będzie skrót uogn)

(Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.)

W szczególności: Dział IV – Wycena nieruchomości, Rozdział 1 – Określanie wartości nieruchomości. Artykuł 151 ustęp 1 definiujący wartość rynkową nieruchomości, Artykuły 152-154 definiujące sposoby określania wartości nieruchomości, opisujące zasady stosowania podejścia

porównawczego, dochodowego i kosztowego oraz określające zasady wyboru przez rzeczoznawcę właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości jak też normy ustalenia stanu nieruchomości. Artykuły 155-156 wskazujące na dane wykorzystywane w procesie szacowania oraz podające obowiązującą formę tych danych oraz formę sporządzenia opinii o wartości nieruchomości.

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku **w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego** (dalej używany będzie skrót RRM)

(Dz. U. 2021, poz. 555 ze zm.)

W szczególności: Rozdział 2 – Określanie wartości nieruchomości. §4-23 opisujące podejścia porównawcze, dochodowe, kosztowe i mieszane oraz zasady i warunki stosowania tych podejść. Rozdział 3 – Określanie wartości nieruchomości dla różnych celów, Rozdział 4 - sposoby sporządzania, forma i treść operatu szacunkowego, §55-58 przedstawiają postępowanie i sposób dokonania wyceny nieruchomości.

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku **kodeks cywilny**

(Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.) (w operacie dalej używany będzie skrót :KC)

W szczególności: Księga Pierwsza, Tytuł III – Mienie. Artykuły 44-55 regulujące definicje mienia, nieruchomości oraz części składowych nieruchomości. Księga Druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Tytuł I – własność. Tytuł III – Prawa rzeczowe ograniczone, artykuły 244-335.

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku **o księgach wieczystych i hipotece**

(Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm.) (w operacie dalej używany będzie skrót :uokwih)

W szczególności: Dział II, Rozdział 1 – hipoteka w szczególności, rozdział 1 – przepisy ogólne, Artykuł 65 i 67 oraz 76 opisujące prawa będące przedmiotem hipoteki oraz zasady powstania hipoteki. Rozdział 3 – zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki. Rozdział 4 – wygaśnięcie hipoteki. Artykuły regulujące zakres obciążania nieruchomości hipoteką, w tym części składowych oraz zasady wykreślenia hipotek ciężących na nieruchomościach. Rozdział 3 – hipoteka przymusowa.

1.7. Źródła danych merytorycznych o nieruchomości i materiały pomocnicze

- 1) Rejestr gruntów prowadzony przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyniu,
- 2) Mapa zasadnicza

- 3) Księga wieczysta prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gostyniu,
- 4) Kartoteka budynków prowadzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyniu,
- 5) Akt notarialny Rep. A : 1410/2016 z 04.03.2016 r.
(w szczególności str. 4 dotycząca opisu nieruchomości)
- 6) Oględziny nieruchomości,
- 7) Dane o cenach transakcyjnych sprzedaży nieruchomościami podobnych uzyskane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gostyniu oraz na podstawie własnej bazy danych (akty notarialne)

2. Metodyka wyceny

2.1. Uwarunkowania prawne

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości, na którą składa się działka oznaczona geodezyjnie nr 250/16 o powierzchni 1197,0 m², położona w m. Krzekotowice, gminie Pępowo, zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oraz budynkiem gospodarczym, dla potrzeb postępowania egzekucyjnego w administracji. Dla przedmiotowej nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gostyniu prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1Y/00042836/5. Zgodnie z art.150. ust. 2, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Wartość rynkowa nieruchomości – oznacza szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Według założeń ma odwzorowywać cenę konkretnej nieruchomości, możliwą do uzyskania na konkretnie oznaczonym (co do czasu i miejsca) rynku. Ustalona „wartość rynkowa nieruchomości” jest pewnym przybliżeniem. Pojęcie szacunkowa kwota oznacza, że jest to cena wrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. *Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny.* Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiegokolwiek szczególne warunki lub okoliczności [np. finansowanie], które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenie lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiegokolwiek elementy wartości szczególnej [tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy]. Użyte pojęcie

„na warunkach rynkowych” oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

Zgodnie z art. 134. ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami. W myśl art. 4 pkt 17 uogn pod pojęciem „stan nieruchomości” należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Jak wynika z art. 154 ust. 1 uogn rzeczoznawca dokonując wyceny uwzględnia, m.in., przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 154 ust. 2 uogn) przeznaczenie określa się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dopiero w przypadku braku studium lub decyzji (art. 154 ust. 3uogn) uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Podejście porównawcze

Podejście porównawcze - art. 153. ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Jednym z czynników decydujących o wyborze metody jest ilość występujących na rynku (w analizowanym przypadku – obszar gminy Pępowo powiatu gostyńskiego oraz sąsiednich gmin należących do powiatu gostyńskiego) transakcji nieruchomościami „podobnymi” w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni gruntu. Szacując wartość rynkową jednostkową posłużono się metodą korygowania ceny średniej, która polega na porównaniu przez analogię cech stanowiących o wartości wycenianej nieruchomości do innych nieruchomości mających podobne cechy i których cena rynkowa jest znana. Przy stosowaniu tej metody ważnym elementem jest wystarczająco liczna próbka reprezentatywna, 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 jednostkowej nieruchomości ustalono według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w okresie dokonania wyceny. Zastosowanie powyższej metody wymaga dokonania pewnych założeń :

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

Rzeczoznawca przystąpiła do wyceny uwzględniając powyższe założenia według następującej kolejności :

- ❖ dokonała szczegółowego opisu wycenianej nieruchomości z podaniem jej charakterystyki i cech rynkowych,
- ❖ określiła rynek lokalny na którym znajduje się wyceniana nieruchomość,
- ❖ ustaliła rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- ❖ określiła średnią cenę ze zbioru transakcji przyjętych do analizy,
- ❖ określił zakres sumy współczynników korygujących jako $C_{\min} / C_{\text{śr}}$ oraz $C_{\max} / C_{\text{śr}}$

Ostatecznie wartość rynkową przedmiotu wyceny ustalono według wzoru:

$$W_R = C_{\text{śr}} * \sum_{i=1}^n U_i * P_n$$

gdzie: W_R = wartość nieruchomości,
 $C_{\text{śr}}$ = średnia cena transakcyjna,
 U_i = zbiór wartości współczynników korygujących,
 P_n = powierzchnia nieruchomości

3. Opis nieruchomości

3.1. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości

Według zapisów w księdze wieczystej KW nr : PO1Y/00042836/5, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gostyniu – z dnia : 11.06.2021 r.. i sprawdzono w Centralnej Informacji Ksiąg wieczystych – Ekspozyturze w Gostyniu, księga zawiera :

KW nr PO1Y/00042836/5

Dział I – oznaczenie nieruchomości Położenie : woj. wielkopolskie, powiat gostyński, gmina Pępowo, **obręb Krzekotowice**

Działka nr 250/16

Identyfikator działki 300404_2.0004.AR_1.250/16

Sposób korzystania : B – tereny mieszkaniowe

Obszar całej nieruchomości : 0,1197

Dział I – Spis praw związanych z własnością : Uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej

Nieodpłatna służebność gruntowa przejścia i przejazdu celem dostępu do drogi publicznej – z ograniczeniem jej wykonywania do działki nr 250/24, na rzecz każdego czasowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 250/16

Podstawa wpisu : *umowa sprzedaży Rep. A: 1410/2016 z 04.03.2016 r.*

Dział II – właściciel : **Własność - udział : 1/1**

Jarosław Dariusz Szymkiewicz PESEL : 74052910659
(syn Eugeniusza, Jadwigi)

Dział III – ciężary i ograniczenia : Roszczenie, Ostrzeżenie

Roszczenie dotychczasowego właściciela gruntu o roczną opłatę przekształceniową w odniesieniu do każdego czasowego właściciela nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Ostrzeżenie Naczelnik US w Gostyniu zajął niniejsza nieruchomość w związku z należnością główną w wysokości 420 470,00 zł – wierzyciel Pierwszy Urząd Skarbowy w Kielcach

Dział IV – hipoteki : Hipoteki przymusowe

Uwaga ! : hipoteka nie wpływa na wartość nieruchomości

3.2. Kierunek zagospodarowania według suikzp

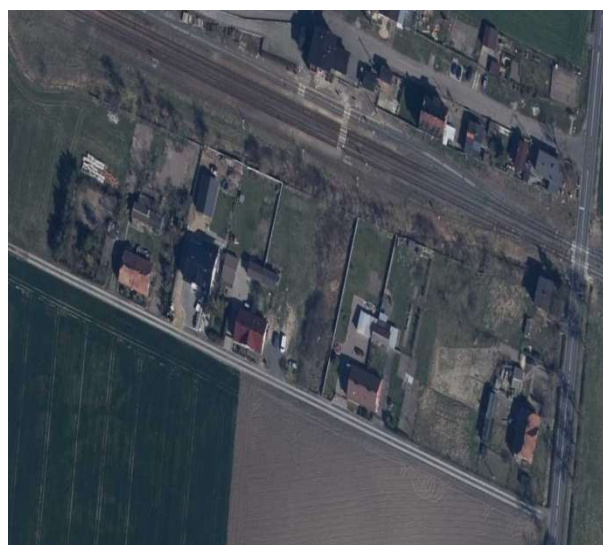
Dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp.) Dla terenu działki oznaczonej nr 250/16 położonej w obrębie Krzekotowice obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (suikzp), zatwierdzone uchwałą rady Gminy Pępowo nr XVII/101/2012 z dnia 28.06.2012 r.. W obowiązującym suikzp dla działki nr 250/16 wyznaczony został kierunek zagospodarowania : struktura przekształceń i intensyfikacji rozwoju systemu osadniczego.



3.3. Opis nieruchomości

Zabudowana nieruchomość, na którą składa się działka gruntu **nr 250/16** o powierzchni 1197,0 m², zapisana w księdze wieczystej KW nr PO1Y/00042836/5, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gostyniu. Nieruchomość położona jest w gminie Pępowo, w obrębie Krzekotowice. Nieruchomość zabudowana jest murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, stanowiącym segment bliźniaka o powierzchni użytkowej 89,39 m², budynek aktualnie nie jest zamieszkały, dodatkowo na nieruchomości pobudowany jest murowany budynek gospodarczy dwukondygnacyjny, o powierzchni użytkowej 24,28 m². Działka o kształcie regularnym, zlokalizowana jest na terenie łagodnym, łatwym do zagospodarowania. Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp uzyskała poprzez ustanowione prawa służebności gruntowej dojścia i dojazdu. Nieruchomością obciążoną jest nieruchomość przyległa, oznaczona jako działka nr 250/24. Teren lokalizacji nieruchomości częściowo wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej (energia elektryczna, woda).

Dojazd i otoczenie



Bezpośrednie sąsiedztwo : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obszar niezabudowany w uprawach polowych, tereny rolnicze, tereny kolejowe, przejazd kolejowy

Budynek mieszkalny jednorodzinny oznaczony nr 51/1 został pobudowany w zabudowie bliźniaczej, w technologii tradycyjnej, o konstrukcji murowanej, składa się z dwóch kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe), jest budynkiem podpiwniczonym. Materiał budulcowy – cegła. Rok zakończenia budowy ok. 1890 (dane z kartoteki budynków – załącznik do operatu). Strop nad piwnicą masywny, nad kondygnacją pierwszą naziemną lekkiej konstrukcji. Dach dwu spadowy o konstrukcji drewnianej, ocieplony od wewnątrz wełną mineralną, pokryty dachówką ceramiczną. Stolarka okienna PVC, stolarka drzwiowa typowa, drzwi wejściowe antywłamaniowe. Obróbki blacharskie (rynny, rury spustowe) z blachy ocynkowanej. Do budynku doprowadzone jest przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, nieczystości odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego. W budynku rozprowadzona jest instalacja wodno – kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna (zasilanie

energetyczne poprowadzone jest ze słupa elektroenergetycznego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości (załączona dokumentacja fotograficzna), linia poprowadzona została przez poddasze budynku do segmentu bliźniaczego. Centralne ogrzewanie zasilane kotłem grzewczym na opał stały – pellet drzewny, kocioł umiejscowiony w piwnicy budynku.



piwnica budynku





Część nieużytkowa poddasza budynku, konstrukcja dachu i ocieplenie



Dane techniczne :

Podstawa : wypis z kartoteki budynków prowadzony przez Starostę Gostyńskiego, akt notarialny Rep. A 1410/2016 z 04.03.2016 r. – strona 4, własny pomiar przy pomocy dalmierza w obecności przedstawicieli US i zarządcy nieruchomości, brak dokumentacji technicznej w wydziale Budownictwa i Architektury Starostwa Powiatowego w Gostyniu (sprawdzono czerwiec 2021), właściciel nieruchomości nie udostępnił dokumentacji technicznej

Powierzchnia zabudowy : 71,00 m² (kartoteka budynku)

Powierzchnia użytkowa : **89,39 m²**

Uwaga : przyjmując do porównania transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, przy określaniu powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych zachowano **zasadę współmierności**

Rozkład pomieszczeń :

Parter :	1.1. korytarz	7,86 m ²
	1.2. łazienka	2,25 m ²
	1.3. pokój	17,42 m ²
	1.4. kuchnia	12,34 m ²
	1.5. pokój	12,10 m ²

Poddasze :	2.1. korytarz	7,60 m ²
	2.2. pokój	4,56 m ²
	2.3. pokój	3,24 m ²
	2.4. pokój	8,45 m ²
	2.5. pokój	7,49 m ²
	2.6. łazienka	2,46 m ²
	2.7. łazienka	3,62 m ²

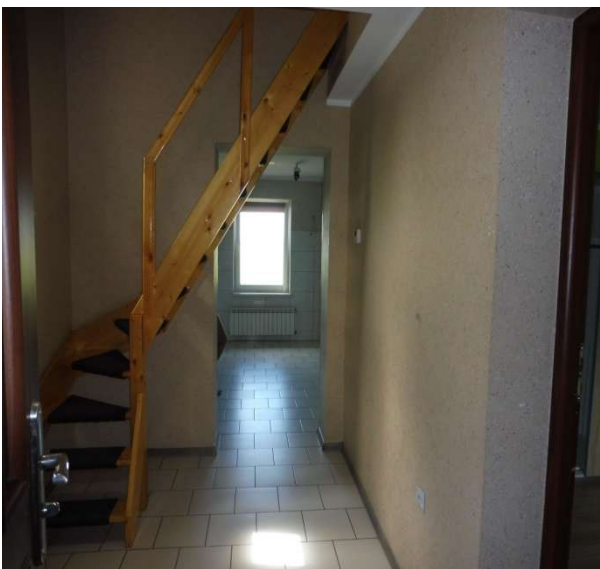
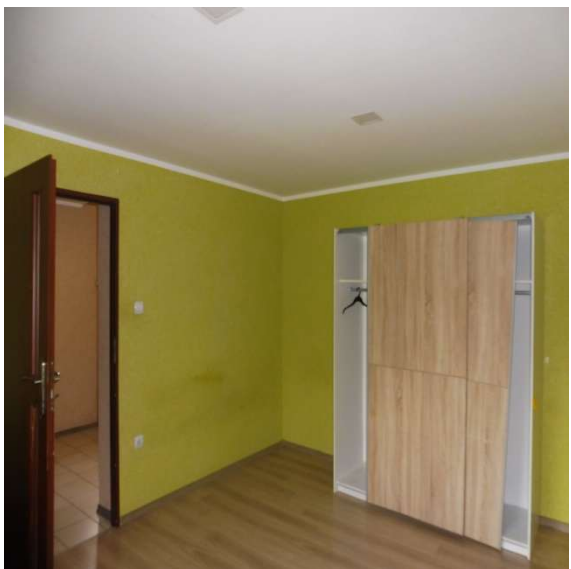
Razem : **89,39 m²**

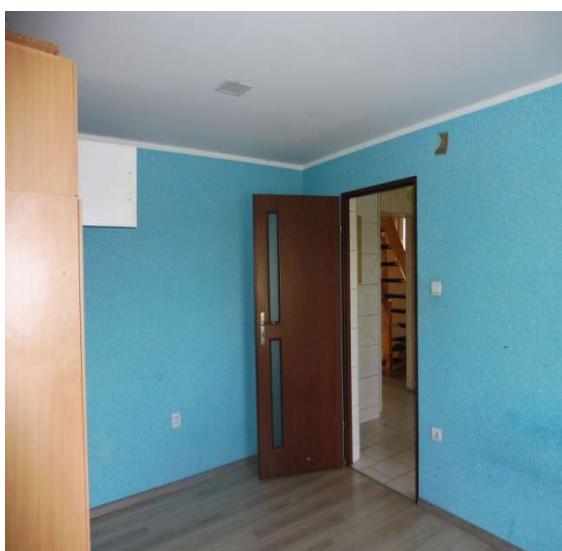
Uwaga : Dane z dokumentu tj. Akt notarialny Rep. A: 1410/2016 z 04.03.2016 r. str. 4, wers 13 - 15 cytat „budynek mieszkalny oznaczony nr 51/1 w Krzekotowicach, jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, stanowiący segment bliźniaka o powierzchni użytkowej **64,80 m²**” – koniec cytatu. Podczas oględzin nieruchomości przeprowadzono pomiar kontrolny : powierzchnię użytkową przyjęto według pomiaru tj.: **89,39 m²**.

Pomieszczenia części mieszkalnej budynku :

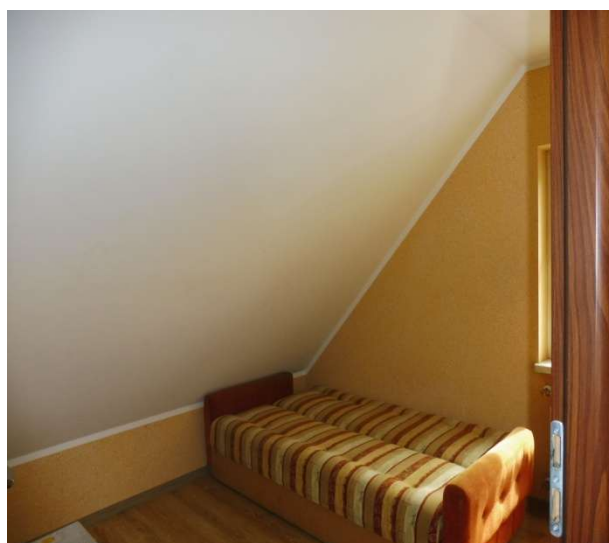
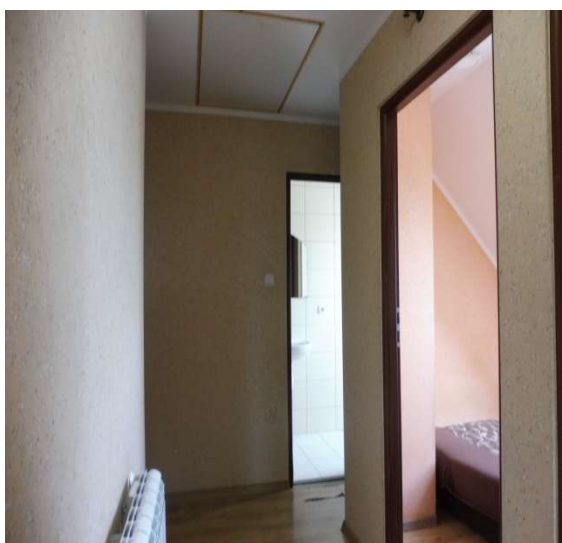
parter

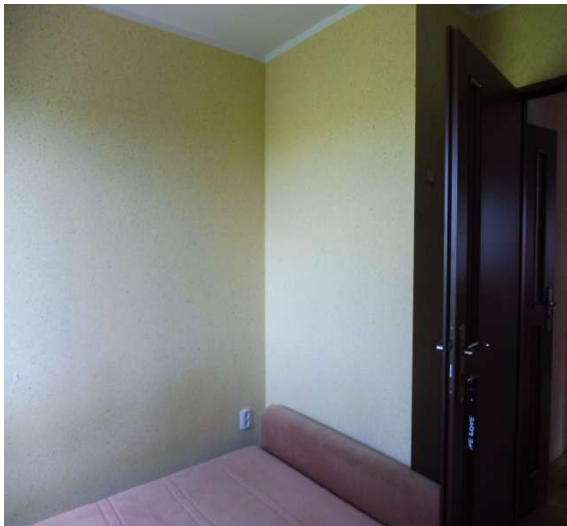


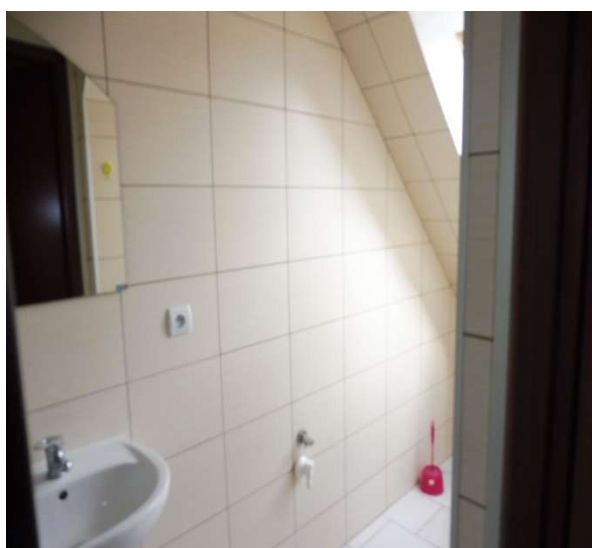
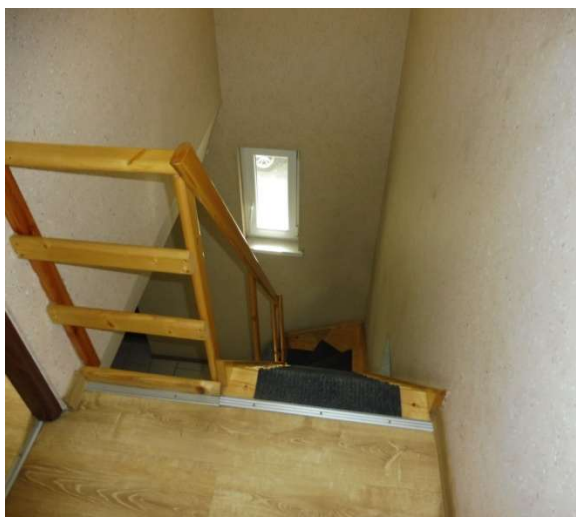




Poddasze użytkowe







Opis wykończenia pomieszczeń:

posadzki betonowe, podłoga : panele, płytki ceramiczne podłogowe. Ściany –płyty kartonowo –gipsowe, farby, w kuchni, łazienkach płytki ścienne ceramiczne. Stolarka okienna PVC, stolarka drzwiowa typowa, drzwi wejściowe antywłamaniowe. Instalacje wewnętrzne sprawne. (załączona dokumentacja fotograficzna). Budynek ponad 100- letni, przeznaczony na cele mieszkaniowe, obecnie nie jest zamieszkały. Uciążliwością dla budynku jest gromadzenie się

wody w piwnicy - stąd otwór w posadce piwnicy - widoczny na dokumentacji fotograficznej, przygotowany do wypompowywania wody.

W 2016 roku przeprowadzony został generalny remont budynku (informacja od zarządcy), budynek w dobrym stanie techniczno – użytkowym, do zamieszkania.

Budynek gospodarczy

Budynek murowany dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, składa się z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni użytkowej 20,98 m² oraz pomieszczenia wc o powierzchni 3,30 m², łączna powierzchnia użytkowa budynku : 24,28 m².



Budynek gospodarczy ponad 100 letni o wysokim stopniu zużycia technicznego, widoczne rysy i pęknięcia w ścianach budynku, brak gospodarki remontowej. Pomieszczenie WC nie spełnia swojej funkcji, wykorzystywane jako magazyn rzeczy zniszczonych.... (z uwagi na brak prac remontowych, dane techniczne odnośnie powierzchni budynku przyjęto z aktu notarialnego Rep. A: 1410/2016 z 04.03.2016 r.)

4. Oszacowanie wartości

4.1. Analiza rynku

Dla potrzeb oszacowania wartości rynkowej zabudowanej nieruchomości, na którą składa się działka gruntu nr 250/16, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w m. Krzekotowice, gminie Pępowo, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych transakcyjnych, określono wiarygodny pod względem rodzajowym i obszarowym rynek oraz wyznaczono okres jego analizy. Monitoringiem objęto w pierwszej kolejności obszar gminy Pępowo, właściwy ze względu na położenie wycenianej nieruchomości w okresie od 2019 r. do maja 2021 r. (do ostatnich zarejestrowanych transakcji nieruchomości podobnych). Z uwagi na niewystarczającą liczbę odnotowanych transakcji obszar poszerzono na rynek miejscowości gmin sąsiednich nie wykraczając poza powiat gostyński. Przedmiot analizy to :

- transakcje kupna - sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (budynki wieloletnie....) z zabudową towarzyszącą (gospodarczo - garażową)
- transakcje kupna – sprzedaży gruntów niezabudowanych, zurbanizowanych położonych na obszarach wiejskich, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Gmina Pępowo w powiecie gostyńskim



Gmina Pępowo to gmina wiejska. Należy do województwa wielkopolskiego, powiatu gostyńskiego. Gminę Pępowo liczy ok. 6 tys. mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 7,8% ludności powiatu. Gmina stanowi 10,7% powierzchni powiatu. W gminie Pępowo na 1000 mieszkańców pracuje 196 osób. 42,0% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 58,0% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Pępowo wynosiło w 2019 roku 5,0% (6,1% wśród kobiet i 4,2% wśród mężczyzn). W 2018 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Pępowo wynosiło 4 011,63 PLN. 30,6% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Pępowo pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 39,4% w przemyśle i budownictwie, a 10,6% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i

komunikacja) oraz 2,0% pracuje w sektorze finansowym. W 2019 roku w gminie Pępowo oddano do użytku 16 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,69 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Pępowo to 1564 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 262 mieszkań. Biorąc pod uwagę instalacje techniczno-sanitarne 97,19% mieszkań przyłączonych jest do wodociągu, 91,62% mieszkań posiada łazienkę z wc, 81,84% korzysta z centralnego ogrzewania, a 50,51% z gazu sieciowego.

Gminę Pępowo oraz miejscowości gmin sąsiednich w pierwszej kolejności poddano badaniu pod względem odnotowanych transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Na monitorowanym **ryнку wtórnym**, badając transakcje nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wieloletnimi, można wyróżnić dwa segmenty nieruchomości tzn.: **do pierwszego segmentu** należy zaliczyć nieruchomości, na które składają się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, wieloletnimi, tzw.: zamieszkałymi, ogrzewanymi, większość transakcji dotyczy budynków z zachowaną gospodarką remontowo - modernizacyjną, odnotowane transakcje tego typu zestawiono w tabeli nr 1

Tabela 1

I.p.	Data transakcji	Lokalizacja	Powierzchnia działki [w m ²]	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [w m ²]	Identyfikacja Transakcji Nr rep. A	Cena jednostkowa [zł/m ² p.u. b.m.]
1	2021.05.14	Piaski g. Piaski	400	123,60	2978/2021	3 398,06
2	2021.04.28	Ciołkowo g. Krobia	879	82,35	1579/2021	3 217,97
3	2021.01.21	Piaski g. Piaski	421	158,40	320/2021	2 746,21
4	2020.12.28	Piaski g. Piaski	581	101,33	4653/2020	3 157,99
5	2020.11.18	Szelejewo Pierwsze g. Piaski	340	104,00	5787/2020	3 269,23
6	2020.10.22	Piaski g. Piaski	787	127,20	5282/2020	2 122,64
7	2020.09.17	Wilkonice g. Pępowo	300	80,0	3643/2020	3 125,00
8	2020.05.11	Pępowo g. Pępowo	126	92,80	2035/2020	3 178,88

9	2020.02.06	Pępowo g. Pępowo	1379	118,40	640/2020	2 280,41
10	2019.11.26	Borek Wlkp. g. Borek wlkp.	1231	100,80	-----	2 728,17
11	2019.05.20	Bodzowo g. Piaski	696	99,60	2484/2019	3 112,45
12	2019.04.16	Michałowó g. Piaski	600	84,00	2198/2019	3 035,71
13	2019.04.02	Smogorzewo g. Piaski	654	91,20	1849/2019	2 741,23
Średnia			645,70	104,90		<u>2 931,84</u>

W monitorowanym okresie tego typu transakcji odnotowano 13. Średnia powierzchnia działek określona na podstawie odnotowanych 13 transakcji wynosi ok. : 650,0 m², średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi ok. 105,0 m², średnia cena jednostkowa transakcyjna sprzedaży nieruchomości w przeliczeniu na 1,0 m² powierzchni użytkowej budynku wynosi ok. 2 900,0 zł. Ceny transakcyjne w przeliczeniu na 1,0 m² powierzchni użytkowej budynku kształtują się w przedziale od ok. 2 100,0 zł do ok. 3400,0 zł. Analizując wpływ trendu czasowego na kierunek i poziom zmiany cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości podobnych, dotyczących opisanych wyżej nieruchomości, dla których ustanowiono prawo własności, w analizowanym okresie 24 miesięcy przyjęto współczynnik w wysokości 1,0 [brak wzrostu czy spadku]. Mała liczba transakcji w monitorowanym okresie oraz powtarzalny przedział cenowy pozwalają stwierdzić, iż w monitorowanym okresie nie wystąpił trend czasowy, którego wartość należy uwzględnić w poziomie cen i dokonywać ich korekty. Na poziom cen miały wpływ głównie czynniki cenotwórcze.

Drugi segment nieruchomości to segment, na który składają się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wieloletnimi, które cechuje brak gospodarki remontowej, w większości wymagają dużych nakładów na przeprowadzenie prac remontowych, przeważnie są to budynki nieogrzewane, czy ogrzewane okazjonalnie. Powierzchnia działek tych nieruchomości kształtuje się od ok. 220,0 do ok.1100,0 m². Odnotowane w monitorowanym okresie transakcje sprzedaży tego typu nieruchomości przedstawia tabela nr 2

Tabela 2

	Data transakcji	Lokalizacja ulica	Powierzchnia działki [w m ²]	Cena jednostkowa [w zł/ m ² p. u budynku mieszkalnego]	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Identyfikacja Transakcji Nr rep. A
1	2021.02.25	Piaski	338	860,14	116,26	Rep. A: 1164/2021
2	2021.02.25	Kromolice	764	1 862,37	158,40	Rep. A: 1033/2021

		g. Pogorzela				
3	2020.12.11	Babkowice g. Pępowo	909	1 393,68	139,20	Rep. A: 9515/2020
4	2020.09.29	Jawory g. Borek Wlkp.	220	692,04	57,80	Rep. A: 4782/2020
5	2020.07.22	Krajewice g. Gostyń	300	610,47	68,80	Rep. A: 6382/2020
6	2020.01.17	Michałowó g. Piaski	700	1 785,71	61,60	Rep. A: 302/2020
7	2019.12.20	Bodzewo g. Piaski	1100	952,38	42,00	Rep. A: 6349/2019
8	2019.12.19	Pudliszki g. Krobia	622	1 796,88	128,00	Rep. A : 7376/2019
9	2019.05.08	Borek Wlkp.	630	1 731,48	108,00	Rep. A: 5472/2019
Średnia			620,33	<u>1 298,35</u>	97,78	

Przy transakcjach sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi przeznaczonymi do remontu obserwujemy zróżnicowanie powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, od ok. 60,0 m² do ok. 160,0 m². Średnia cena jednostkowa w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej budynku kształtuje się na poziomie 1300,0 zł, ceny jednostkowe mieszczą się w przedziale od ok. 600,0 zł do ok. 1 800,0 zł/m² p. u. budynku mieszkalnego.

Zarówno w pierwszym jak i w drugim segmencie ważnym kryterium jest powierzchnia użytkowa budynku, preferowane są domy małe [ekonomiczniejsze w utrzymaniu]. Istotnym czynnikiem wpływającym na wybór lokalizacji nieruchomości jest dostępność – szybki i swobodny dostęp do centrum, natomiast mniejsze znaczenie ma czy nieruchomość zlokalizowana jest w centrum czy na obrzeżach a nawet w gminach sąsiednich. Potencjalni nabywcy zwracają również uwagę na infrastrukturę techniczną, otoczenie [nieuciążliwe sąsiedztwo]. Istotnym czynnikiem jest stan techniczny budynku natomiast mniej ważnym standard wykończenia budynku, potencjalny nabywca przy zakupie domów wybudowanych w technologii tradycyjnej, domów wieloletnich, ma swoją wizję w zakresie wykończenia pomieszczeń, ich układu funkcjonalnego i z góry zakłada przeprowadzenie prac remontowych.

Analizie poddano również rynek ofertowy, odnotowane oferty z powiatu gostyńskiego oraz powiatów sąsiednich zestawiono w tabeli nr 3. Oferty dotyczyły sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o zachowanej gospodarce remontowo –modernizacyjnej.

Tabela nr 3. *Oferty sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi
jednorodzinnymi*

Lp.	Data oferty	lokalizacja	powierzchnia działki w [m ²]	Cena ofertowa 1,0 m ² w zł/m ² powierzchni	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego w [m ²] Uwagi
-----	-------------	-------------	---	---	---

				użytkowej budynku	
1	05.2021	Daleszyn g. Gostyń	900	2 611,00	Dom wolnostojący o pow. u. 180,0 m² rok budowy 1990, budynek z poddaszem w stanie do odświeżenia, taras, piwnica, wiata, ogrzewanie węglowe, materiał budulcowy : cegła., okna PVC, media : w, ks, ee, dojazd – droga bitumiczna
2	04.2021	Wilkowice g. Lipno	2226	3 643,41	Dom parterowy o pow. u. 129,0 m² , 5 pokoi, kuchnia, łazienka, wc, hol, po. gospodarcze, część pomieszczeń na etapie remontu. Lokalizacja przy głównej drodze, dogodny zjazd na S5
3	04.2021	Wydorowo g. Śmigiel	1936	3 376,92	Budynek m. o pow. u. 130,0 m² , z poddaszem użytkowym nie jest podpiwniczony, stan do zamieszkania, centralne ogrzewanie zasilane piecem węglowym, media : w, ee, gaz rok budowy 2000
4	04.2021	Nowa Wieś g. Przemęt	1300	3 062,50	Budynek m. o pow. u. 160,0 m² Rok budowy 1989, 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, garaż + budynek gospodarczy, media : w, ks, ee, centralne ogrzewanie zasilane piecem węglowym, okna PVC
średnia			1590,50	3 173,46	

W drugim kwartale 2021 r. na rynku ofertowym odnotowano 4 oferty dotyczące sprzedaży tego typu nieruchomości, średnia cena jednostkowa ofertowa w przeliczeniu na 1,0 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego kształtuje się na poziomie 3 173,47 zł/m², średnia powierzchnia oferowanych budynków mieszkalnych wynosi ok. 150,0 m², średnia powierzchnia działki wynosi ok. 1500,0 m². Odnotowano małą liczbę ofert sprzedaży, rynek ofertowy zdominowały oferty domów tzw.: „w stanie deweloperskim” Rynek ofertowy wykazuje ceny jednostkowe nieznacznie wyższe od odnotowanych transakcji sprzedaży, jest to zjawisko typowe dla sprzedaży wolnorynkowej. Ostatecznie do oszacowania przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca przyjęła wybrane z tabeli nr 1 **transakcje sprzedaży (segment 1) nieruchomości podobnych**, ich zestawienie oraz charakterystykę przedstawiła w tabeli nr 7 operatu.

Dla potrzeb oszacowania **wartości rynkowej działki gruntu** Gminę Pępowo poddano analizie pod względem odnotowanych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zurbanizowanych, stanowiących przedmiot prawa własności. Wylimitowano transakcje, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia (np.: sprzedaż egzekucyjna, sprzedaż z bonifikatą). Z uwagi na fakt, iż na terenie g. Pępowo odnotowano nie wystarczającą liczbę transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych poszerzono obszar analizy na rynek miejscowości gmin sąsiadujących należących do powiatu gostyńskiego. Poniżej w tabeli przedstawiono odnotowane transakcje.

Tabela 4

l.p.	data	lokalizacja	Powierzchnia w [m ²]	Cena jednostkowa zł/m ²	Identyfikacja transakcji
1	2021.02.25	Karzec g. Krobia	750	34,67	840/2021
2	2020.11.17	Smogorzewo g. Piaski	868	46,08	4032/202
3	2020.11.17	Michałowó g. Piaski	1058	43,97	4055/2020
4	2020.10.07	Siedlec g. Pępówó	800	54,89	3500/2020
5	2020.10.07	Siedlec g. Pępówó	1301	54,28	3493/2020
6	2020.09.30	Niepart g. Krobia	1064	33,83	3420/2020
7	2020.06.04	Smogorzewo g. Piaski	1047	53,49	1819/2020
8	2020.06.16	Stara Krobia g. Krobia	1088	56,07	2690/2020
9	2020.06.09	Zimnowódá g. Borek Wlkp.	850	37,65	2635/2020
10	2020.06.17	Pudliszki g. Krobia	1057	56,76	1929/2020
11	2020.04.15	Gębice g. Pępówó	1094	34,73	1686/2020
12	2020.04.07	Pudliszki g. Krobia	967	49,64	1328/2020
13	2019.05.23	Smogorzewo g. Piaski	858	49,54	2642/2019
14	2019.05.23	Smogorzewo g. Piaski	868	49,54	2635/2019
średnia			976,43	46,79	

Ceny transakcyjne jednostkowe średnie gruntów zurbanizowanych, wyżej zestawionych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną kształtują się na poziomie 46,79 zł/m² powierzchni gruntu. Przedział cenowy zawiera się od ok. 34,0 do ok. 57,0 zł/m². Powierzchnia zestawionych nieruchomości kształtuje się w przedziale od 750,0 do ok. 1300,0 m². Ostatecznie do analizy rzeczoznawca przyjęła wybrane z powyższej tabeli transakcje i odnotowane w okresie możliwie najbliższym daty wyceny. Badając wpływ upływu czasu na ceny transakcyjne w monitorowanym okresie należy stwierdzić, iż w analizowanym zbiorze najwięcej transakcji

odnotowano w przedziale wartości pomiędzy 40,0-60,0 zł/m² powierzchni działki. Natomiast na podstawie poziomu cen, możemy stwierdzić że dla analizowanego zbioru nie wystąpił trend czasowy, a rozkład cen uzyskanych za 1m² powierzchni działki rozkłada się proporcjonalnie wokół wyznaczonej wartości średniej utworzonego zbioru, powyższe pozwala na stwierdzenie, że w analizowanym okresie nie wystąpił trend czasowy, którego wartość należy uwzględnić w poziomie cen i dokonywać ich korekty. Na ceny głównie miały wpływ czynniki cenotwórcze, stąd przyjęto współczynnik spadku bądź wzrostu cen w wysokości 1,0. Za jednostkę porównawczą przyjęto jest 1 m² powierzchni gruntu zurbanizowanego niezabudowanego. **Odnótowane i przyjęte do analizy transakcje sprzedaży przedstawia tabela nr 11 operatu.**

4.2. Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, stanowiącej przedmiot prawa własności

Tabela nr 5. Cechy nieruchomości i ich charakterystyka (atrybuty różnicujące nieruchomości podobne)

1. Lokalizacja, dostępność	
korzystna	Położenie w strefie pośredniej czy na peryferiach wsi, w części skomunikowanej, dobra dostępność drogą urządzoną o nawierzchni bitumicznej, w sąsiedztwie typowej zabudowy mieszkaniowej, dobra dostępność do małych punktów handlowych, w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych, zieleńce...
średnia	Stany pośrednie
niekorzystna	występuje uciążliwość otoczenia np.: natężenie ruchu, droga szybkiego ruchu, linia kolejowa, czy uciążliwe usługi np.: duże gospodarstwa rolne.. itp., dostępność – drogi nie urządzone lub dojazd poprzez ustanowione służebności
2. Cechy działki (kształt, powierzchnia działki ukształtowanie terenu, zagospodarowanie)	
dobre	kształt regularny- duży front, powierzchnia działki powyżej 700,0 m ² , teren płaski, nieruchomość ogrodzona, występują nasadzenia roślinności, teren komunikacji wewnętrznej wydzielony, utwardzony, zabudowa działki umożliwia łatwą przestronną komunikację wewnętrznądogodny dojazd do budynków gospodarczo –garażowych....
przeciętne	stany pośrednie
słabe	działka o nieregularnym kształcie, powierzchnia poniżej 400,0 m ² , czy widoczny spadek poziomu terenu – utrudniający zagospodarowanie, komunikacja wewnętrzna utrudniona, czy występują inne ograniczenia utrudniające znacznie zagospodarowanie np.: urządzenia przesyłowe..., na nieruchomości panuje nieład...
3. Wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, uzbrojenie działki	
korzystne	Teren lokalizacji nieruchomości w pełni wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej, woda, energia elektryczna, gaz, urządzenia kanalizacji sanitarnej podłączone do sieci
średnie	Częściowe wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, bliska odległość
niekorzystne	Częściowe wyposażenie terenu, znaczna odległość od sieci
4. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	
korzystna	Powyżej 80,0 -110,0 m ² (najwięcej transakcji odnotowano w tym przedziale)

średnia	Powyżej 110,0 m ²
5. Stan techniczno – użytkowy budynku, rozwiązania architektoniczne	
dobry	budynek wieloletni....., technologia tradycyjna, budynek po generalnym remoncie, czy z zachowaną systematyczną gospodarką remontowo – modernizacyjną, budynek ogrzewany, funkcjonalny układ pomieszczeń, instalacje wewnętrzne sprawne
średni	budynek wieloletni, technologia tradycyjna, gospodarka remontowa – poziom podstawowy – naprawy bieżące, budynek ogrzewany
6. Rodzaj zabudowy	
korzystne	Budynek mieszkalny wolnostojący, dodatkowa zabudowa trwale z gruntem związana np.: garaż, budynek gospodarczy
przeciętne	Stany pośrednie
niekorzystne	Budynek mieszkalny w zabudowie zwartej, brak dodatkowej zabudowy

Tabela nr 6 Nieruchomość wyceniana posiada następującą skalę oceny cech
ocena według tabeli nr 5

Lp.	Nazwa cechy	skala cechy
1	Lokalizacja, dostępność..	niekorzystna
2	Cechy działki, zagospodarowanie	przeciętne
3	Wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej	średnie
4	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego	korzystna
5	Stan techniczno - użytkowy budynku, rozwiązania architektoniczne.....	dobry
6	Rodzaj zabudowy... dodatkowa zabudowa	przeciętny

Tabela nr 7. Wybrane transakcje przyjęte do porównania (z tabeli nr 1 zamieszczonej w analizie rynku)

l.p.	Data transakcji Nr Rep. A	Lokalizacja	Powierzchnia działki [w m ²]	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [w m ²]	Identyfikacja transakcji nr Rep. A :	Cena jednostkowa [zł/m ² p.u. b.m.]
1	2021.05.14	Piaski Powstańców Wlkp.	400	123,60	2978/2021	3 398,06
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, podpiwniczonym o dwóch kondygnacjach naziemnych. Działka o kształcie regularnym, dojazd bezpośrednio drogą publiczną utwardzoną, otoczenie : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obszar zadrzewiony, zalesiony, dalej teren działalności gospodarczej. Teren w pełni wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej						

Dodatkowo na nieruchomości : Garaż murowany jednopoziomowy o pow. zabudowy : 42,0m ²						
2	2021.04.28	Ciolkowo g. Krobia	879	82,35	1579/2021	3 217,97
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym, niepodpiwniczonym, z poddaszem użytkowym. Częściowe wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej. Budynek w zabudowie bliźniaczej. Dojazd drogą publiczną.						
3	2020.12.28	Piaski	581	101,33	4653/2020	3 157,99
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym, niepodpiwniczonym o jednej kondygnacji naziemnej, z poddaszem częściowo użytkowym. Media : ee, w, ks, g, Dojazd droga publiczna o nawierzchni bitumicznej.						
Dodatkowo na nieruchomości : Garaż murowany jednopoziomowy o pow. zabudowy : 27,0 m ² Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny o pow. zabudowy : 28,0 m ²						
4	2020.11.18	Szelejewo Pierwsze g. Piaski	340	104,00	5787/2020	3 269,23
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym, niepodpiwniczonym o dwóch kondygnacjach naziemnych. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej częściowe.						
Dodatkowo na nieruchomości : Garaż murowany jednopoziomowy o pow. zabudowy : 27,0m ² Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny o pow. zabudowy : 66,0 m ²						
5	2020.10.22	Piaski	787	127,20	5282/2020	2 122,64
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym, niepodpiwniczonym o jednej kondygnacji naziemnej. Gospodarka remontowa poziom podstawowy. Dojazd drogą publiczną. Budynek w zabudowie bliźniaczej.						
Dodatkowo na nieruchomości : Garaż murowany jednopoziomowy o pow. zabudowy : 17,0m ² Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny o pow. zabudowy : 45,0 m ² Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny o pow. zabudowy : 63,						
6	2020.09.17	Wilkonice g. Pępowo	300	80,0	3643/2020	3 125,00
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym, niepodpiwniczonym o jednej kondygnacji naziemnej z poddaszem częściowo użytkowym. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej częściowe. Dostęp do drogi publicznej bezpośredni.						
Dodatkowo na nieruchomości : Garaż murowany jednopoziomowy o pow. zabudowy : 37,0m ² Budynek gospodarczy dwukondygnacyjny o pow. zabudowy : 37,0 m ²						

<i>Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny o pow. zabudowy : 16,0 m²</i>						
7	2020.02.06	Pępowo	1379	118,40	640/2020	2 280,41
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodztinnym budynkiem mieszkalnym, niepodpiwniczonym o dwóch kondygnacjach naziemnych. Teren w pełni wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. Dojazd drogą bitumiczną, otoczenie : zabudowa mieszkaniowa jednorodztinna, pola uprawne. Dodatkowo na nieruchomości : <i>Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny o pow. zabudowy : 79,0 m²</i>						
8	2019.11.26	Borek Wlkp.	1231,0	100,80	-----	2 728,17
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodztinnym, niepodpiwniczonym o jednej kondygnacji naziemnej. Budynek mieszkalny wolnostojący, dach płaski kryty papą termozgrzewalną. Teren ogrodzony, zagospodarowany, występują nasadzenia roślinności, teren komunikacji wewnętrznej wyłożony płytami betonowymi tzw.: trylinką Dodatkowo na nieruchomości : <i>Dwa budynki gospodarcze jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone oraz garaż jednopoziomowy</i>						
9	2019.05.20 2484/2019	Bodzewo g. Piaski	696,0	99,60	2484/2019	3 112,45
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodztinnym budynkiem mieszkalnym, niepodpiwniczonym o dwóch kondygnacjach naziemnych. Teren częściowo wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. Dojazd drogą utwardzoną. otoczenie : zabudowa mieszkaniowa jednorodztinna, pola uprawne.						
10	2019.04.16 2198/2019	Michałowó g. Piaski	600,0	84,00	2198/2019	3 035,71
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodztinnym budynkiem mieszkalnym, niepodpiwniczonym o jednej kondygnacji naziemnej. Teren częściowo wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. Dojazd drogą o nawierzchni bitumicznej.						
11	2019.04.02 1849/2019	Smogorzewó g. Piaski	654,0	91,20	1849/2019	2 741,23
Transakcja między os. fizycznymi, zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość zabudowana jednorodztinnym budynkiem mieszkalnym, podpiwniczonym o jednej kondygnacji naziemnej. Teren częściowo wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej. Dojazd drogą o nawierzchni bitumicznej, droga wymaga nakładów na prace remontowe, otoczenie: pola uprawne, zabudowa mieszkaniowa, lasy, zadrzewienia. Dodatkowo na nieruchomości : <i>Budynek gospodarczy o jednej kondygnacji o pow. zabudowy 97,0 m²</i>						

Nadając wartość współczynnika dla określonej cechy nieruchomości porównano walory nieruchomości wycenianej na tle nieruchomości najlepszej i najgorszej w próbie reprezentatywnej

C min = 2 122,64 zł

C max = 3 398,06 zł

C śr = 2 926,26 zł

Zakres współczynników korygujących wyznaczono jako ilorazy kolejno minimalnej i maksymalnej ceny transakcyjnej oraz jednostkowej ceny średniej obliczonej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy

$$V_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,7254$$

$$V_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,1612$$

Tabela nr 8. Wagi cech i zakres współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy %	V min	V max	wartość współczynnika
1.	Lokalizacja, dostępność	25	0,18135	0,29030	0,18135
2.	Cechy działki, zagospodarowanie	10	0,07254	0,11612	0,09433
3.	Wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej	15	0,10881	0,17418	0,14149
4.	Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego...	10	0,07254	0,11612	0,11612
5.	Stan techniczno - użytkowy budynku, rozwiązania architektoniczne budynku.....	25	0,18135	0,29030	0,29030
6.	Rodzaj zabudowy...	15	0,10881	0,17418	0,14149
Σ		100	0,7254	1,1612	0,96508

Z tabeli wynika, że wyceniana nieruchomość otrzymała: 0,96508 sumy współczynników korygujących.

Zatem wartość rynkowa szacowanej nieruchomości, na którą składa się działka oznaczona geodezyjnie nr 250/16 o powierzchni 1197,0 m², zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 89,39 m² oraz budynkiem gospodarczym, położona w m. Krzekotowice, wynosi :

$$W_{\text{Rpw. N}} : 2\,926,26 \text{ zł/m}^2 * 0,96508 * 89,39 \text{ m}^2 = 252\,444,06 \text{ zł, przyjęto :}$$

252 000,00 zł

sl.: Dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące zł 00/100

4.3. Oszacowanie wartości rynkowej działki gruntu nr 250/16

(bez jej części składowych), jako przedmiotu prawa własności

Tabela nr 9. Cechy nieruchomości i ich charakterystyka

(atrybuty różnicujące nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi)

1. Lokalizacja, położenie względem dróg publicznych, (opis skali cech)	
korzystne	nieruchomość położona w strefie wsi, którą cechuje dogodna komunikacja – dobry dostęp do drogi głównej – publicznej, zabudowa mieszkaniowa w pobliżu, możliwość parkowania – wydzielone miejsca postojowe.... w otoczeniu, park, zieleniec, czy teren leśny.....
średnie	stany pośrednie
niekorzystne	dostęp do drogi publicznej utrudniony np.: poprzez ustanowione prawo służebności gruntowej, czy nieruchomość położona jest na zapleczu już istniejącej zabudowy, występuje uciążliwość otoczenia np.: natężenie ruchu, droga szybkiego ruchu, linia kolejowa,
2. Dostępność –jakość dróg dojazdowych	
dobra	dojazd, dojście drogą urządzoną o nawierzchni bitumicznej z chodnikiem , sprawne oświetlenie, łatwy zjazd,
średnia	stany pośrednie
słaba	dojazd utrudniony – poprzez drogi nieurządzone,
3. Wyposażenie terenu lokalizacji dz. w urządzenia infrastruktury technicznej	
korzystne	pełne wyposażenie terenu w urządzenia inf. technicznej - działka posiada dobrą dostępność do nich
przeciętne	stany pośrednie np.: częściowe wyposażenie terenu, dostępność dobra – bliska odległość
słabe	częściowe wyposażenie, występuje utrudniony dostęp np.: zbyt duża odległość
4. Ukształtowanie terenu, kształt działki, zagospodarowanie	
korzystne	teren łagodny, powierzchnia łatwa do zagospodarowania, kształt regularny, duży front
przeciętne	stany pośrednie
niekorzystne	teren o silnie zróżnicowanej rzeźbie- występują spadki poziomym, kształt działek nieregularny utrudniający zagospodarowanie, występują inne ograniczenia w zagospodarowaniu np.: urządzenia przesyłowe utrudniają zagospodarowanie działki/ działek

Tabela nr 10. Przedmiot wyceny posiada następującą skalę opisu

Lp.	Nazwa cechy	skala opisu
1.	Lokalizacja, położenie względem dróg publicznych,	niekorzystna
2.	Dostępność –jakość dróg dojazdowych	słaba
3.	Wyposażenie terenu lokalizacji dz. w urządzenia infrastruktury technicznej	przeciętne
4.	Ukształtowanie terenu, kształt działki, zagospodarowanie	przeciętne

Tabela nr 11. Zestawienie przyjętych do analizy transakcji

l.p.	data	lokalizacja	Powierzchnia w [m ²]	Cena jednostkowa zł/m ²	Identyfikacja transakcji
1	2021.02.25	Karzec g. Krobia	750	34,67	840/2021
2	2020.11.17	Smogorzewo g. Piaski	868	46,08	4032/202
3	2020.11.17	Michałowó g. Piaski	1058	43,97	4055/2020
4	2020.10.07	Siedlec g. Pępówó	800	54,89	3500/2020
5	2020.10.07	Siedlec g. Pępówó	1301	54,28	3493/2020
6	2020.09.30	Niepart g. Krobia	1064	33,83	3420/2020
7	2020.06.04	Smogorzewo g. Piaski	1047	53,49	1819/2020
8	2020.06.16	Stara Krobia g. Krobia	1088	56,07	2690/2020
9	2020.06.09	Zimnowódá g. Borek Wlkp.	850	37,65	2635/2020
10	2020.04.15	Gębice g. Pępówó	1094	34,73	1686/2020
11	2020.04.07	Pudliszki g. Krobia	967	49,64	1328/2020

C min - Transakcja z 30.09.2020 r. m. Niepart, obszar wiejski powiatu gostyńskiego – gmina Krobia., transakcja zawarta na wolnym rynku. Nieruchomość gruntowa niezabudowana o powierzchni 1064,0 m², kształt zbliżony do regularnego, teren płaski, warunki średnie (glina), działka posiada dostęp do

drogi publicznej, wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej przeciętne, otoczenie : zabudowa siedliskowa, mieszkaniowa jednorodzinna, w bliskim sąsiedztwie cmentarz, tereny niezabudowane w uprawach polowych.

C max – Transakcja z 16.06.2020 r. m. Stara Krobia – obszar wiejski powiatu gostyńskiego –gmina Krobia. Nieruchomość gruntowa niezabudowana o pow.: 1088,0 m², posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni bitumicznej, na nieruchomość składa się działka o kształcie regularnym, teren łatwy do zagospodarowania, duży front, łatwy do zagospodarowania. Dostępność do urządzeń infrastruktury technicznej korzystna. Otoczenie : tereny w uprawach polowych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa siedliskowa, dalej tereny zadrzewione, zalesione. Nieruchomość przeznaczona w mpzp pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną(40 MN)

Nadając wartość współczynnika dla określonej cechy nieruchomości porównano walory nieruchomości wycenianej na tle nieruchomości najlepszej i najgorszej w próbie reprezentatywnej

$$C_{\min} = 33,83 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 56,07 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 45,39 \text{ zł/m}^2$$

Zakres współczynników korygujących wyznaczono jako ilorazy kolejno minimalnej i maksymalnej ceny transakcyjnej oraz jednostkowej ceny średniej obliczonej ze zbioru transakcji przyjętych do analizy.

$$V_{\min} = 0,7453$$

$$V_{\max} = 1,2353$$

Tabela 12. Zakres współczynników korygujących

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy (%)	V min	V max	wartość współczynników
1.	Lokalizacja, położenie względem głównych dróg	30	0,22359	0,37059	0,22359
2.	Dostępność –jakość dróg dojazdowych	25	0,18633	0,30883	0,18633
3.	wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej	25	0,18632	0,30882	0,24757
4.	uksztaltowanie terenu, kształt działki	20	0,14906	0,24706	0,19806
Σ		100	0,7453	1,2353	0,85555

Z tabeli wynika, że szacowana działka nr 250/16 otrzymała **0,85555** sumy współczynników korygujących.

zatem

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr 250/16 o pow.: 1197,0 m², położonej w obrębie Krzekotowice, w gminie Pępowo wynosi :

$$1197,0 \text{ m}^2 \times 45,39 \text{ zł/m}^2 \times 0,85555 = 46\,483,60 \text{ zł przyjęto : } \underline{\underline{46\,000,0 \text{ zł}}}$$

sl.: Czterdzieści sześć tysięcy zł 00/100

4.4. Oszacowanie wartości rynkowej budynku gospodarczego

Z uwagi na fakt, iż w obrocie wolno rynkowym nie odnotowano transakcji sprzedaży budynków gospodarczych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot prawa własności czy też transakcji sprzedaży działek zabudowanych budynkami gospodarczymi podobnymi do przedmiotu wyceny, wartość rynkową części składowej nieruchomości tj.: budynku gospodarczego określono poprzez ustalenie procentowego udziału wartości odtworzeniowej budynku gospodarczego do wartości odtworzeniowej łącznej dla budynku gospodarczego i mieszkalnego. Ustalony udział przeniesiono na oszacowaną wartość rynkową łączną dla budynku mieszkalnego i gospodarczego. Określony udział dla budynku gospodarczego wynosi 4,05 %.

Zatem wartość rynkowa budynku gospodarczego wynosi :

$$252\,000,0 \text{ zł} - 46\,000,0 \text{ zł} \times 4,05 \% = 8\,343, \text{ zł, przyjęto } \underline{\underline{8\,000,0 \text{ zł}}}$$

Sl.: Osiem tysięcy zł 00/100

Podsumowanie :

nazwa części składowej nieruchomości	wartość w [zł]
wartość rynkowa gruntu	46 000,00
wartość rynkowa murowanego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej	198 000,00
wartość rynkowa budynku gospodarczego	8 000,00
łączna wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości :	
<u>252 000,00 zł</u>	
sl.: Dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące zł 00/100	

1. Uzasadnienie

Oszacowana wartość rynkowa zabudowanej nieruchomości, na którą składa się działka oznaczona geodezyjnie nr 250/16 o powierzchni 1197,0 m², zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej 89,39 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni 24,28 m², położona w m. Krzekotowice, w g. Pępowo, odzwierciedla przyjęte cechy i odpowiada na monitorowanym rynku przedziałowi cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne o funkcji mieszkaniowej. Uzyskaną wartość jednostkową **2 824,08 zł** w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, na tle przeprowadzonej analizy rynku, biorąc pod uwagę obszar na jakim mieści się nieruchomość, jej lokalizację i stan techniczno – użytkowy budynku mieszkalnego, należy uznać za uzasadnioną. Do słabych cech nieruchomości należy zaliczyć m.in.: brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, utrudniony dojazd - droga utwardzona została płytami betonowymi, wiek budynku – ponad 100 letni. Mocną stroną nieruchomości jest przeprowadzony generalny remont budynku mieszkalnego, powierzchnia i kształt działki, jej duży front. Pozostałe atrybuty jak : zabudowa bliźniacza czy częściowe wyposażenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej..przyjmują oceny średnie.

Wartość rynkową gruntu jako część składową nieruchomości określono w oparciu o analizę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego. Oszacowaną wartość jednostkową **38,83 zł/m²** powierzchni gruntu niezabudowanego odzwierciedla cechy działki oraz należy do przedziału cen jakie występują na monitorowanym rynku. Wartość rynkową gruntu oszacowano dla potrzeb określenia wartości rynkowej pozostałych części składowych nieruchomości. Zatem łączna wartość szacowanej nieruchomości

wynosi:

252 000,00 zł

sl.: Dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące zł 00/100

2. Klauzule i ograniczenia

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na datę wyceny.
- Operat szacunkowy nie może być publikowany, ani udostępniany bez zgody rzeczoznawcy.
- Operat nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Określone w operacie szacunkowym wartości nie zawierają podatku VAT.
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego obiektu nie stanowi jego ekspertyzy technicznej.
- Stosownie do art. 156. ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy 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 uogn. Zgodnie z art. 156 ust. 4 uogn operat może być wykorzystywany po upływie okresu 12 m-cy po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów.
- Autor zakłada, że uzyskane informacje i dostarczone przez zamawiającego dane są aktualne, prawdziwe i kompletne

7. Załączniki

(dołączone do 1 egzemplarza operatu)

- Uproszczony wypis z rejestru gruntów prowadzonego przez PODGiK Starostwa Powiatowego w Gostyniu
- Wypis z kartoteki budynków
- Księga Wieczysta prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gostyniu - wydruk elektroniczny
- mapa zasadnicza
- Kopia protokołu przeprowadzonych oględzin nieruchomości w dn. 11.06.2021 r.
- Protokół badania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego g. Pępowa
- Kopia polisy OC

