

Sygn. akt KM 361/18

OPINIA

***Dotycząca: Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
w celu postępowania egzekucyjnego prowadzonego
przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym
w Nowym Tomyślu Macieja Kozłowskiego***

Położenie: obręb Władysławowo
gmina Lwówek
powiat nowotomyski
woj. wielkopolskie

Nr KW: PO1N/00012841/6
Nr działki: 121
Powierzchnia działki: 0,0800 ha

Właściciel nieruchomości: Aldona Królik

Wartość nieruchomości: 143.210,00zł
słownie:
stoczerdzieścitrzytysiącedwieściedziesiąćzłotychoo/100

Data opracowania: 04.12.2018 roku

OPRACOWANIE:

inż. Danuta Hoffmann
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
upr. nr 2580 w zakr. szacowania nieruchomości
oraz BIEGŁY SĄDOWY
Zarządzenie nr A 0151/149/99
Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu
62-067 Rakoniewice, Pl. Powst. Wielkopolskich 8
tel. n 602 120 706, (0/61) 44 41 112

Spis treści:

I Część ogólna	3
1. Przedmiot wyceny	3
2. Cel i zakres oszacowania	3
II Podstawy oszacowania	3
1. Podstawy prawne	3
2. Podstawy metodyczne	4
3. Źródła informacji	4
4. Dane istotne dla określenia wartości nieruchomości	4
III Opis nieruchomości	5
1. Stan nieruchomości	5
2. Położenie i stan otoczenia nieruchomości	5
3. Stan techniczno-użytkowy nieruchomości	5
3.1. Opis działki gruntowej	5
3.2. Opis budynku mieszkalnego	6
3.3. Zagospodarowanie terenu	12
4. Stan prawny nieruchomości	13
5. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego	14
IV Zasady ustalania wartości	15
1. Uwagi wstępne	15
2. Sposób oszacowania nieruchomości	15
2.1. Rodzaj określonej wartości nieruchomości	15
2.2. Wybór podejścia i metody wyceny	15
2.3. Przyjęte założenia	16
V Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	16
VI Oszacowanie wartości nieruchomości - procedura szacowania	16
VII Określenie wartości wycenianej nieruchomości	16
1. Określenie wartości rynkowej budynku mieszkalnego o $P_u=117m^2$ wraz z gruntem stanowiącym działkę nr 121 o pow. $800 m^2$	18
2. Określenie (pomocniczo – bez nakładów) wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 121 o pow. $800 m^2$	21
VIII Klauzule i zastrzeżenia	23

Załączniki:

1. Kopia mapy ewidencyjnej
2. Wypis z rejestru gruntów
3. Zaświadczenie o przeznaczeniu terenu
4. Badanie księgi wieczystej
5. Mapa sytuacyjna
6. Dokumentacja zdjęciowa
7. Certyfikat

I. Część ogólna.**1. Przedmiot wyceny.**

Przedmiotem oszacowania jest nieruchomości gruntowa położona we Władysławowie 17, gm. Lwówek.

Na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Nowym Tomysłu, ustalono, że w skład nieruchomości wchodzi działka gruntowa:

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. użyt. i kont. klasyf.	Powierzchnia	
					użytków w ha	działki w ha
1	121		Tereny mieszkaniowe	B	0,0800	0,0800
Razem:					0,0800	0,0800

Granice wycenianej działki oraz jej powierzchnia wyznaczone są w załączonej mapie ewidencyjnej oraz w wypisie z rejestru gruntów.

Stan nieruchomości działu I księgi wieczystej nr KW PO1N/00012841/6, co do powierzchni i oznaczenia ewidencyjnego działki, jest zgodny ze stanem określonym w ewidencji gruntów.

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym.

Właścicielem nieruchomości jest Aldona Królik.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr KW PO1N/00012841/6 przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nowym Tomysłu.

2. Cel i zakres oszacowania.

Celem oszacowania jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla prawa własności, która to wartość stanowić będzie podstawę do określenia ceny wywołania w obwieszczeniu o licytacji nieruchomości, ogłoszonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Tomysłu Macieja Kozłowskiego.

Zakresem wyceny objęto:

- działkę gruntową nr 121, obręb Władysławowo, gm. Lwówek,
- części składowe: budynek mieszkalny.

II. Podstawy oszacowania.**1. Podstawy prawne.**

Niniejsze oszacowanie dokonywane jest na zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Tomysłu Macieja Kozłowskiego w sprawie nr KM 361/18.

Podstawy prawne oszacowania stanowią:

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.1968 r. w sprawie czynności Komorników (Dz. U. nr 10 poz. 52 z późniejszymi zmianami) - § 136,
- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami /tekst jednolity, Dz. U. z 2018, poz. 121 z późniejszymi zmianami/,
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207 poz. 2109),
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny,
- Zarządzenie nr A 0151/149/99 Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu, dotyczące powołania Danuty Hoffmann na biegłego sądowego.

2. Podstawy metodyczne.

- Studium Rzeczoznawstwa Sądowego PFSRM Warszawa,
- Wycena Mienia – M. Prystupa – Warszawa,
- Rzeczoznawca Majątkowy – kwartalnik,
- Wycena – kwartalnik Wydawnictwo AR-T Olsztyn,
- Wycena nieruchomości w gospodarce rynkowej – Zbigniew Boczek,
- Nieruchomości Prawo – Podatki – Praktyka C.H. BECK,
- Notowania cen nieruchomości z terenu powiatu nowotomyskiego i powiatów okolicznych.

3. Źródła informacji.

- badanie Księgi Wieczystej PO1N/00012841/6,
- kopia mapy ewidencyjnej,
- wypis z rejestru gruntów,
- zaświadczenie o przeznaczeniu terenu,
- wizja w terenie przeprowadzona w dniu 20.11.2018 r. przez biegłego sądowego Danutę Hoffmann z udziałem właścicielki nieruchomości Pani Aldony Królik.
- własna baza danych.

4. Dane istotne dla określenia wartości nieruchomości.

- oględziny nieruchomości przeprowadzono w dniu 20.11.2018 r.,
- stan nieruchomości określono na dzień 20.11.2018 r.,
- przeznaczenie nieruchomości określono na dzień sporządzenia opinii,
- wartość określono według poziomu cen z grudnia 2018 r.,
- wycenę sporządzono 04.12.2018 r.

III. Opis nieruchomości.

1. Stan nieruchomości.

Zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości należy rozumieć: *stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno - użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której jest położona.*

2. Położenie i stan otoczenia nieruchomości.

Jest to nieruchomość gruntowa położona we wsi Władysławowo nr 17, gm. Lwówek, w pośredniej części wsi. W skład nieruchomości wchodzi działka nr 121 o pow. 0,0800 ha. Działka ma kształt nieregularny zbliżony do trapezu i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Działka jest nieutwardzona i posiada dostęp do drogi asfaltowej. Najbliższe otoczenie stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz pola uprawne i lasy.

Wieś Władysławowo zamieszkiwana jest przez ponad 200 mieszkańców i jest oddalona o ok. 8 km od Lwówka – siedziby gminy, oraz o ok. 14 km od siedziby powiatu – Nowego Tomysła.

Gmina Lwówek położona jest w zach. części województwa wielkopolskiego, w odległości ok. 60 km na zachód od stolicy Wielkopolski. Miasto i Gmina zajmują powierzchnię 183,5 km². Przez Gminę Lwówek przebiega droga krajowa nr 92 (była trasa E-30), wiodąca z Warszawy przez Poznań do Berlina. Istotną rolę w ruchu lokalnym odgrywają drogi łączące Lwówek z Opalenicą, Nowym Tomysłem i Zębowem oraz droga biegnąca z Pakosławia przez Brody do Dusznik.

3. Stan techniczno - użytkowy nieruchomości.

3.1. Opis działki gruntowej.

Jest to działka o nieregularnym kształcie zbliżonym do trapezu i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Działka jest w całości ogrodzona i jest uzbrojona w sieci: energetyczną, wodociagową oraz kanalizacji sanitarnej do szamba. Niezabudowana część działki jest niezagospodarowana i stanowi przydomowy ogródek z nielicznymi nasadzeniami niestanowiącymi wartości handlowej. Otoczenie działki w bliskiej odległości stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej oraz pola uprawne.

UWAGA: Na działce znajdują się również dwa garaże blaszane, które jako obiekty nietrwale z gruntem związane, nie podlegają wycenie.



Foto nr 1-2; listopad 2018 r.
**„Droga dojazdowa do działki nr 121
We Władysławowie”**

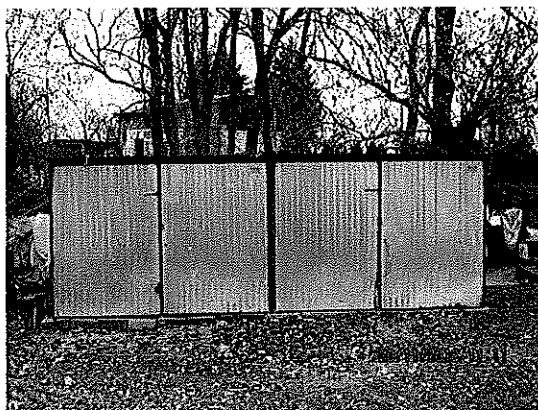


Foto nr 2-3; listopad 2018 r.
**„Garáže blaszane – obiekty nietrwale
z gruntem związane”**

3.2. Opis budynku mieszkalnego.

Szacowany budynek mieszkalny jednorodzinny składa się z dwóch części: starej jednokondygnacyjnej z poddaszem użytkowym niemieszkalnym, z dachem dwuspadowym oraz z części nowej jednokondygnacyjnej z dachem płaskim.

Część stara budynku jest: częściowo podpiwniczona; fundamenty z kamienia polnego, mury z cegły, częściowo z gliny i trzciny, belki drewniane; dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej kryty dachówką cementową; ściany malowane, tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, podłogi częściowo z płyt wiórowych, w kuchni gumolit na cemencie; okna drewniane, jedno z PCV; drzwi drewniane; schody wejściowe betonowe. Budynek jest otynkowany.

Część nowa budynku jest: niepodpiwniczona; fundamenty betonowe; mury z pustaków i cegły; dach płaski – stropodach kryty papą; ściany malowane, w łazience i częściowo w kuchni płytki ściennie, tynki wewnętrzne cementowo – wapienne, podłogi betonowe wyłożone panelami, w łazience i w korytarzu – płytki; okna PCV; drzwi pływające; schody wejściowe betonowe. Budynek jest otynkowany.

Budynek wzniesiony został w technologii tradycyjnej.

Rok budowy: część stara - początek XX wieku, część nowa – lata 2012-2013 r.

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy

Pz = 140,00 m²

Powierzchnia użytkowa

Pu = 117,00 m² w tym:

stara część budynku - 50 m² p.u.

nowa część budynku - 67 m² p.u.

Powierzchnię budynku przyjęto na podstawie pomiarów.

Instalacje:

- energetyczna,
- wodociągowa,
- ogrzewanie co węglowe,
- kanalizacja sanitarna do szamba.

Stan techniczny budynku: średni.

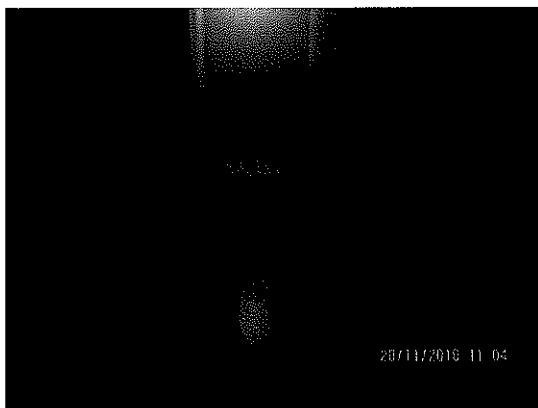
Sposób użytkowania:

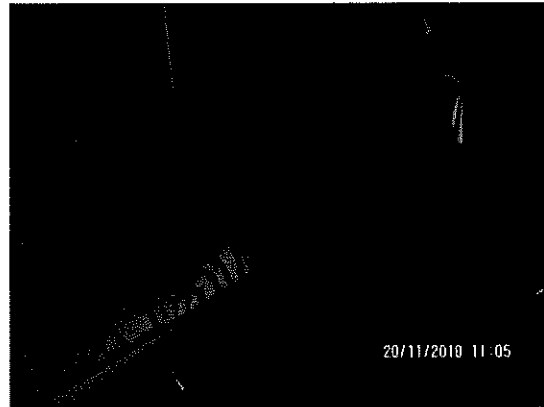
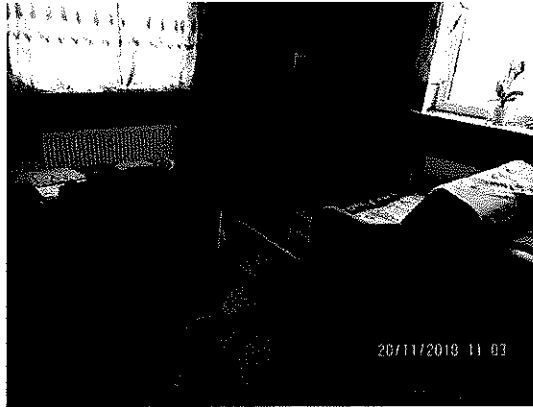
Na datę oględzin budynek był użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

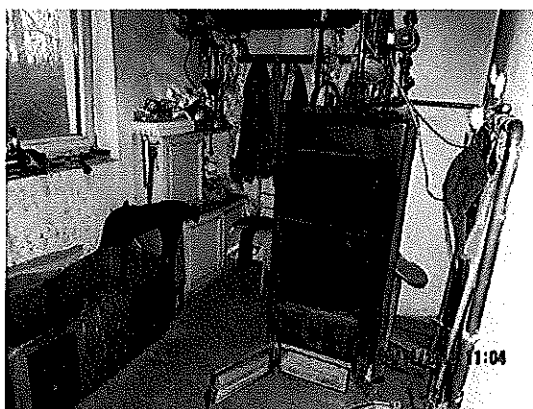




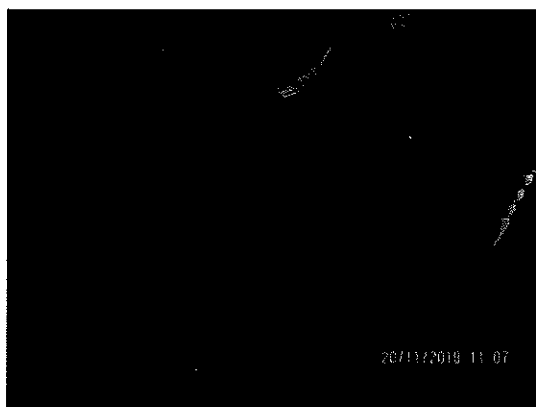
**Foto nr 4-9; listopad 2018 r.
„Budynek mieszkalny nr 17 we Władysławowie”**

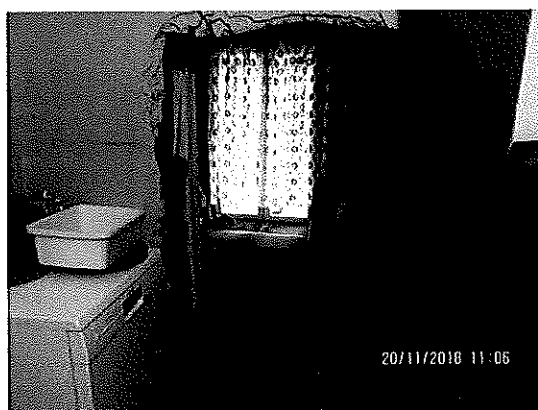
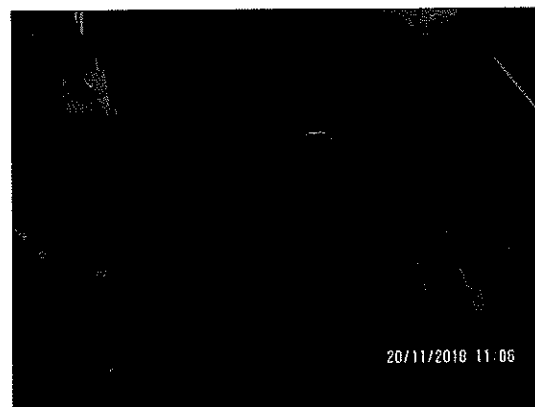


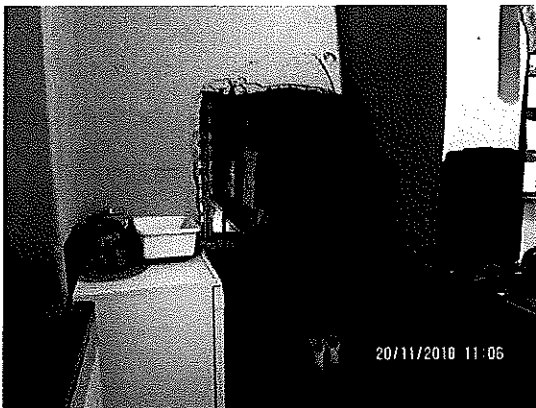




**Foto nr 10-19; listopad 2018 r.
„Wnętrze części nowej budynku mieszkalnego”**





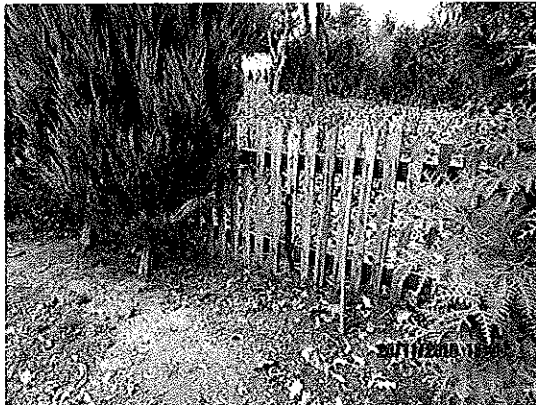
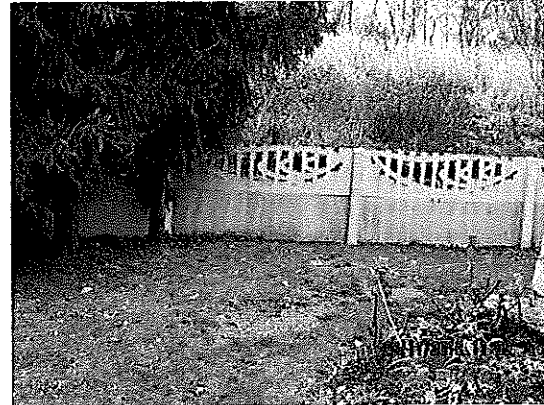


**Foto nr 20-33; listopad 2018 r.
„Wnętrze części starej budynku mieszkalnego”**

3.3. Zagospodarowanie terenu.

Działka jest w całości ogrodzona częściowo - od strony frontowej ogrodzenie i brama wjazdowa z desek na słupkach metalowych osadzonych w gruncie, częściowo ogrodzeniem z płyt betonowych na słupach betonowych osadzonych w gruncie, a częściowo ogrodzeniem z siatki handlowej na słupkach metalowych osadzonych w gruncie. Teren działki jest częściowo utwardzony wylewką betonową. Niezabudowana część działki jest niezagospodarowana i stanowi ogródek z nielicznymi nasadzeniami niestanowiącymi wartości handlowej.





**Foto nr 34-41; listopad 2018 r.
„Zagospodarowanie terenu”**

4. Stan prawny nieruchomości KW nr PO1N/00012841/6.

Dział I (położenie) posiada wpis:

Województwo wielkopolskie, powiat nowotomyski, gmina Lwówek,

Miejscowość Władysławowo,

Numer działki: 121,

Sposób korzystania: użytki rolne zabudowane,

Obszar: 0,0800 ha.

Dział II (własność) posiada wpis:

Aldona Katarzyna Królik, c. Jana i Stefanii, PESEL: 75050210628; na podstawie umowy darowizny z dnia 07.08.2009 r. Rep. A 5531/2009 – wpisano dnia 12.08.2009 r.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia) posiada wpis:

Z niniejszej nieruchomości wszczęta została egzekucja przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Tomysłu Macieja Kozłowskiego w sprawie o sygnaturze KM 361/18, na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie.

Dział IV (hipoteka) posiada wpis:

1. Hipoteka umowna w wysokości **340.000,00 zł**, celem zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu oraz odsetek, przyznanych kosztów postępowania i innych świadczeń ubocznych wymienionych w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki, zgodnie z umową kredytu numer 61 1020 4144 0000 6696 0056 8667 z dnia 31.05.2013 roku.; na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie, Oddział 1 w Nowym Tomysłu, REGON: 01629826300000; na podstawie oświadczenia Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Oddział 1 w Nowym Tomysłu z dnia 31.05.2013 r.; wpisano dnia 11.06.2013 r.

Powyższe stwierdzono na podstawie badania księgi wieczystej dnia 04.12.2018 r.

5. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Lwówek nie posiada ważnego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, który obejmowałby **działkę nr 121 położoną we Władysławowie, gm. Lwówek.**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lwówek (Uchwała nr XVIII/14/2011 z dnia 29.12.2011 r. Rady Miejskiej we Lwówku) dla ww. działki wskazuje **tereny rolno-osadniczo-rekreacyjne.**

Dla ww. działki nie podjęto uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji zgodnie z uchwałą o rewitalizacji z dnia 09.10.2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zmianami).

Jednocześnie w oparciu o art. 37a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28.09.1991r. o lasach (Dz.U. z 2015r. poz. 2100 ze zm.) działka **nr 121** nie jest przeznaczona do zalesień.

Dla działki **nr 121** w dniu 19.04.2011 r. została wydana decyzja nr 28/11 oraz decyzja o zmianie decyzji nr 87/10 z dnia 03.08.2010 r., o warunkach zabudowy.

IV. Zasady ustalania wartości.

1. Uwagi wstępne.

Oszacowania nieruchomości przeprowadzono zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z art. 149 ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisy tej ustawy stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie w planie miejscowym, a także bez względu na podmiot własności.

Biorąc pod uwagę cel wyceny, zadaniem biegłego było określenie wartości rynkowej nieruchomości, przez którą rozumie się przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych.

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

- cel wyceny i położenie nieruchomości,
- funkcję wyznaczoną dla niej w planie miejscowym,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stan jej zagospodarowania,
- dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe.

2. Sposób oszacowania nieruchomości.

2.1. Rodzaj określonej wartości nieruchomości.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość przy przyjęciu założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z jej przeznaczeniem.

2.2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Na potrzeby niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości dla Aktualnego Sposobu Użytkowania. Wartość ta ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które to określa funkcję dla tej nieruchomości tj. tereny zabudowy mieszkaniowej.

2.3. Przyjęte założenia.

Oszacowania nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym.

Przy określaniu wartości rynkowej budynku mieszkalnego wraz gruntem posłużono się metodą porównywania parami.

Pomocniczo (bez nakładów) wyliczono wartość samej działki nr 121 o pow. 800 m² bez nakładów, gdzie posłużono się metodą korygowania ceny średniej.

V. Analiza i charakterystyka rynku.

Analizą objęto transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi i działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizowano rynek nieruchomości powiatu nowotomyskiego i powiatów okolicznych.

Rynek tych nieruchomości jest ograniczony, a liczba zawieranych transakcji relatywnie niska. Małym zainteresowaniem cieszą się nieruchomości przeznaczone wyłącznie do produkcji rolnej. Bardziej rozwinięty jest rynek nieruchomości położonych w strefie zabudowy jednorodzinnej.

Do porównania przyjęto nieruchomości porównywalne do wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w ostatnich dwóch latach.

VI. Oszacowanie wartości nieruchomości - procedura szacowania.

1. Podejście porównawcze – metoda porównania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu.

Stosując powyższe podejście użyto metody porównywania nieruchomości parami, porównując nieruchomość wycenianą, której cechy są znane, lecz nie jest znana jej wartość – kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i których cechy są znane, jak również ceny uzyskane w obrocie. Dla porównania przyjęto nieruchomości podobne, przy czym ilość cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów. Im większe podobieństwo wycenianych obiektów, tym liczba cech porównawczych jest mniejsza.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego metoda porównywania parami „polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego”.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
- obszar: okolice szacowanej nieruchomości - powiat nowotomyski i powiaty okoliczne,
- okres badania cen 2016 do 2018 r.

Ceny budynków mieszkalnych zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- położenia nieruchomości,
- wyposażenia w instalacje,
- stanu technicznego budynku
- wielkości budynku,
- wielkości działki,
- dostępu do działki.

2. Podejście porównawcze – metoda korygowania ceny średniej.

W metodzie korygowania ceny średniej porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Wartość rynkową określa się według formuły:

$$WR = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n U_i$$

gdzie :

W_R – wartość rynkowa

$C_{\text{śr}}$ – cena średnia

U_i – oznacza wielkość i – tego współczynnika korygującego

n – liczba współczynników korygujących

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek działek pod zabudowę mieszkaniową,
- obszar: okolice szacowanej nieruchomości - powiat nowotomyski,
- okres badania cen 2016 do 2018 r.

Ceny działek niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

- położenia nieruchomości,
- przeznaczenia działki,
- powierzchni i kształtu działki,
- uzbrojenia,
- dostępu do działki.

VII. Określenie wartości wycenianej nieruchomości.

1. Określenie wartości rynkowej budynku mieszkalnego o Pu= 117,00 m² wraz z gruntem stanowiącym działkę nr 121 o pow. 800 m².

Wyselekcjonowaną próbkę transakcji na nieruchomości porównawcze, wybrano z aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym w Nowym Tomyszu i powiatach okolicznych.

Na skutek stagnacji cen nieruchomości na rynku, aktualizacji cen transakcyjnych dokonano przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen w wysokości +_0,0 % m-c.

Do porównania przyjęto poniższe transakcje o cechach podobnych do szacowanej nieruchomości:

1. Położenie – Piotrowo, gm. Wielichowo
powierzchnia działki – 300 m²
powierzchnia użytkowa budynku – 146,00 m²
uzbrojenie – e, w, dr utw.
data transakcji – 11.2017 r.
cena 175.000,00 zł.
2. Położenie – Pakosław, gm. Lwówek
Powierzchnia działki – 1.000 m²
powierzchnia użytkowa budynku – 93,00 m²
uzbrojenie – e, w, g, dr utw.
data transakcji – 02.2018 r.
cena 105.000,00 zł.
3. Położenie – Porażyn, gm. Opalenica
Powierzchnia działki – 500 m²
powierzchnia użytkowa budynku – 151,00 m²
uzbrojenie – e, w, dr utw.
data transakcji – 01.2018 r.
cena 200.000,00 zł.
4. Położenie – Sękowo, gm. Nowy Tomyśl
powierzchnia działki – 725 m²
powierzchnia użytkowa budynku – 127,00 m²
uzbrojenie – e, w, dr utw.
data transakcji – 03.2018 r.
cena 153.000,00 zł

Przyjęte do porównania nieruchomości wykorzystano w tabeli porównawczej, a otrzymane wartości przeliczono na 1 m² p.u. budynku.

Zestawienie transakcji porównawczych.

Działki porównywalne	Położenie	Data transakcji	Powierzchnia budynku w m ²	Cena zł/1 m ²
A	Piotrowo	11.2017	146,00	1.198,63
B	Pakosław	02.2018	93,00	1.129,03
C	Porążyn	01.2018	151,00	1.324,50
D	Sękowo	03.2018	127,00	1.204,72

Do analizowanego rynku lokalnego określono:

$C_{max} = 1.324,50 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.};$

$C_{min} = 1.129,03 \text{ zł/ m}^2 \text{ p.u.};$

$\Delta C = 1.324,50 - 1.129,03 = 195,47 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.};$

Wstępnie oceniam, że wartość 1 m² p.u. szacowanej nieruchomości /S/ mieści się w przedziale od C_{max} i C_{min}. Zatem różnicę Δ C możemy użyć na poprawki zależne od cech różniących wycenianą nieruchomość /S/ od przyjętych do porównań nieruchomości A,B,C,D.

Na podstawie analizy wpływu cech na wartość nieruchomości ustalono poniższą klasyfikację cech rynkowych i ich wpływu na wartość nieruchomości.

L.p.	Rodzaj i cechy	Procentowy wpływ cechy	Kwotowy wpływ cechy /zł/
1.	Położenie – dobre, średnie, gorsze	30	58,65
2.	Wyposażenie w instalacje – całkowite, częściowe, brak	15	29,32
3.	Stan techniczny budynku – dobry, średni, gorszy	20	39,09
4.	Wielkość budynku – duży, średni, mały	20	39,09
5.	Wielkość działki – duża, średnia, mała	10	19,55
6.	Dostęp do działki – dobry, częściowy, brak	5	9,77
	Razem :	100 %	195,47

Zestawienie charakterystyki porównywanych nieruchomości w aspekcie cech rynkowych i ich wpływu na ceny:

L.p.	Cechy rynkowe	Wpływ ceny %	Działka wyceniana (S)	A	B	C	D
1.	Położenie	30	średnie	średnie	średnie	średnie	średnie
2.	Wyposażenie w instalacje	15	częściowe	częściowe	częściowe	częściowe	częściowe
3.	Stan techniczny budynku	20	średni	średni	średni	średni	dobry
4.	Wielkość budynku	20	średni	duży	średni	duży	średni
5.	Wielkość działki	10	średnia	mała	średnia	mała	średnia
6.	Dostęp do działki	5	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	Zaktualizowana cena 1 m²/zł p.u.	100	-	1.198,63	1.129,03	1.324,50	1.204,72

Porównywanie parami i obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.

Określone dla niniejszej wyceny cechy rynkowe, ich wagi procentowe w całości i przynależne im zakresy kwotowe oraz porównanie parami nieruchomości wycenianej /S/ kolejno z nieruchomościami przyjętymi do porównań A, B, C i D zestawiono w poniższej tabeli:

L.p	Cechy rynkowe	Wpływ na ceny		Poprawka kwotowa w obrębie cech na ceny			
		%	Zł	S – A	S – B	S – C	S – D
1.	Położenie	30	58,65	0	0	0	0
2.	Wyposażenie w instalacje	15	29,32	0	0	0	0
3.	Stan techniczny budynku	20	39,09	0	0	0	-19,55
4.	Wielkość budynku	20	39,09	+19,55	0	+19,55	0
5.	Wielkość działki	10	19,55	+9,78	0	+9,78	0
6.	Dostęp do działki	5	9,77	0	0	0	0
	SUMA:	100 %	195,47	+29,33	0	+29,33	-19,55

Wartość rynkowa wycenianej nieruchomości /S/ w porównaniu z nieruchomościami, wynosi:

A: $1.198,63 + 29,33 = 1.227,96$ zł/m² p.u.

B: $1.129,03$ zł/m² p.u.

C: $1.324,50 + 29,33 = 1.353,83$ zł/m² p.u.

D: $1.204,72 - 19,55 = 1.185,17$ zł/m² p.u.

$$W = \frac{1.227,96 + 1.129,03 + 1.353,83 + 1.185,17}{4} = 1.224,00 \text{ zł/m}^2 \text{ p.u.}$$

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$1.224,00 \text{ zł/m}^2 \times 117,00 \text{ m}^2 = 143.208,00 \text{ zł}$$

Zaokrąglono: **143.210,00 zł**

Wartość rynkową nieruchomości

KW nr PO1N/00012841/6

określam na kwotę: 143.210,00 zł

słownie: stocztredzieścitrzytysiącedwieściedziesięćzłotychoo/100

Wartość rynkowa nieruchomości obejmuje łącznie wartość gruntu i części składowych znajdujących się na gruncie.

2. Określenie (pomocniczo – bez nakładów) wartości rynkowej niezabudowanej działki nr 121 o pow. 800 m².

Wyselekcjonowaną próbkę transakcji na nieruchomości porównawcze, wybrano z aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym w Nowym Tomyszu. Aktualizacji cen transakcyjnych dokonano przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen w wysokości +_0,0 % m-c.

Lp	Data transakcji	Położenie		Powierzchnia działki (m ²)	Uzbrojenie	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
		Gmina	Obręb				
1.	04.2017	Nowy Tomyśl	Boruja Kościelna	900	częściowe	34.910,00	38,79
2.	01.2018	Lwówek	Lwówek	500	pełne	10.000,00	20,00
3.	02.2018	Lwówek	Zębowo	900	częściowe	22.500,00	25,00
4.	03.2017	Nowy Tomyśl	Glinno	849	częściowe	42.450,00	50,00
5.	11.2016	Wielichowo	Wielichowo	406	pełne	13.609,00	33,52
6.	03.2017	Nowy Tomyśl	Boruja Kościelna	800	częściowe	24.000,00	30,00
7.	04.2017	Opalenica	Terespockie	510	pełne	15.000,00	29,41
8.	04.2017	Lwówek	Pakosław	600	częściowe	21.000,00	35,00
9.	03.2017	Nowy Tomyśl	Glinno	780	częściowe	20.000,00	25,64
10	03.2017	Nowy Tomyśl	Boruja Kościelna	848	częściowe	30.000,00	35,38
11	01.2017	Opalenica	Porążyn	657	pełne	16.500,00	25,12
12	04.2017	Nowy Tomyśl	Boruja Kościelna	600	częściowe	16.800,00	28,00
13	01.2017	Opalenica	Porążyn	901	częściowe	24.000,00	26,64
Razem: 332,50 : 11 =							30,23

Odrzucono najniższą i najwyższą cenę.

$$C_{\text{śr}} \text{ kompleksu} - 30,23 \text{ zł/m}^2$$

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości:

$$\text{cena średnia} - C_{\text{śr}} - 30,23 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{cena minimalna} - C_{\text{min}} - 25,12 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{cena maksymalna} - C_{\text{max}} - 38,79 \text{ zł/m}^2$$

Określenie współczynników korygujących:

Granica dolna:

$$\frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{śr}}} = \frac{25,12}{30,23} = 0,831$$

Granica górna:

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{38,79}{30,23} = 1,283$$

Określenie procentowego wpływu oraz wartości poszczególnych wskaźników korygujących na podstawie własnych obserwacji rynku występujące w powiecie nowotomyskim:

- U₁ – ze względu na położenie nieruchomości
- U₂ – ze względu na przeznaczenie,
- U₃ – ze względu na powierzchnię i kształt działki
- U₄ – ze względu na uzbrojenie
- U₅ – ze względu na dostęp do działki

LP.	RODZAJ WSKAŹNIKA KORYGUJĄCEGO	WAGA CECHY %	ZAKRES U	WARTOŚĆ U
1.	Położenie nieruchomości	30	0,248 – 0,385	0,248
2.	Przeznaczenie	25	0,208 – 0,321	0,265
3.	Powierzchnię i kształt działki	20	0,167 – 0,257	0,167
4.	Uzbrojenie	15	0,125 – 0,192	0,159
5.	Dostęp do działki	10	0,083 – 0,128	0,106
Suma		100	0,831 - 1,283	0,945

Przyjęto współczynnik ekspercki = 1.

Skorygowana wartość 1 m² wynosi:

$$30,23 \text{ zł/m}^2 \times 0,945 \times 1 = 28,57 \text{ zł/m}^2$$

Wartość działki nr 121 o pow. 800 m² bez nakładów wynosi:

$$28,57 \text{ zł/m}^2 \times 800 \text{ m}^2 = 22.856,00 \text{ zł}$$

Zaokrąglono: **22.860,00 zł**

słownie: *dwadzieściadwytysiąceosiemsetsześćdziesiątzłotychoo/100*

UZASADNIENIE WYNIKU:

W niniejszej opinii nieruchomość oszacowano na podstawie metod rynkowych.

Opinię sporządzono zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny które określają wartość nieruchomości jako najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,

- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Otrzymana wartość uwzględniając cechy rynku lokalnego oraz charakterystykę wycenianej nieruchomości jest najbardziej wiarygodną wartością dla aktualnego stanu rynku.

Niniejsza opinia została przeprowadzona według stanu nieruchomości na dzień 20.11.2018 r., cen oraz metod szacowania obowiązujących w dniu 04.12.2018 r.

VIII. Klauzule i zastrzeżenia.

1. Niniejsza opinia sporządzona została zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
2. Opinia może być wykorzystywana do celu dla którego została sporządzona, przez okres 12 miesięcy od daty sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany w uwarunkowaniach prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Określona w niniejszej opinii wartość nie uwzględnia obciążeń z tytułu hipoteki, aportu, zastawów nieujawnionych w księdze wieczystej oraz innych dokumentach określających sposób władania i dysponowania przedmiotową nieruchomością.
4. Określona w niniejszej opinii wartość nieruchomości jest wartością dla Aktualnego Sposobu Użytkowania.
5. Biegły nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w trakcie wizji terenowej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i opisany w nich stan prawny nieruchomości uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
6. Wyliczona wartość wynika z aktualnego na dzień sporządzenia informacji poziomu cen na rynku lokalnym oraz przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego i może ulec zmianie.
7. Niniejsza opinia opiera się na warunkach istniejących w grudniu 2018 r.
8. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez zleceniodawcę dokumenty i materiały.

9. Określona w opinii wartość rynkowa nieruchomości może ulec zmianie wraz ze zmianą popytu ze względu na zmianę koniunktury gospodarczej w kraju.

10. Opinia nie może być publikowana w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody biegłego i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji, jak również nie można jej wykorzystywać do żadnego innego celu aniżeli określony w opinii.

11. Określona w niniejszej opinii wartość nieruchomości jest wartością netto – nie zawiera ewentualnego podatku VAT.

Opinia zawiera 24 strony ponumerowane od 1 do 24 oraz załączniki.

Opracowanie:

inż. Danuta Hoffmann
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
odr. nr 2580 w zakr. szacowania nieruchomości
oraz BIEGŁY SĄDOWY
Zarządzenie nr A 0151/149/99
Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu
62-067 Rakoniewice, Pl. Powst. Wielkopolskich 8
tel. 0 602 120 708, (0/61) 44 1 0 42



STAROSTA NOWOTOMYSKI

Województwo: wielkopolskie
Powiat: nowotomyski
Jednostka ewidencyjna: Gmina Lwówek
Obręb ewidencyjny: 301502_5.0014, WŁADYSŁAWOWO

GK.6621.2319.2018

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

według stanu na dzień: 2018-09-28 15:07:56

Jednostka rejestrowa gruntów: 301502_5.0014.G117

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ: 1/1

charakter stanu władania: własność
grupa rejestrowa: 7.2

KRÓLIK ALDONA KATARZYNA rodzice: JAN, STEFANIA PESEL: 75050210628
Zam. LWÓWEK WŁADYSŁAWOWO 17

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	121		Tereny mieszkaniowe	B	0.0800	0.0800	KW 12841

Identyfikator działki: 301502_5.0014.121

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0800

KLAUZULE:

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

W dniu: 28.09.2018

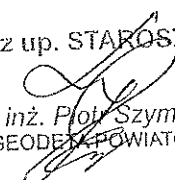
dokument sporządzony przez: Alicja Klawiter



(podpis)



z up. STAROSTY


mgr inż. Piotr Szymkowiak
GEODETA POWIATOWY

(imię i nazwisko osoby uprawnionej)

ZAŚWIADCZENIE

Burmistrz Miasta i Gminy Lwówek, zaświadcza że Gmina Lwówek nie posiada ważnego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lwówek, a zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lwówek, ze zmianami przyjętego uchwałą Nr XVIII / 114 / 2011 z dnia 29 grudnia 2011 roku przez Radę Miejską w Lwówku dla gruntu położonego w obrębie miejscowości Władysławowo stanowiącego:

- działkę nr ewid. 121 jako kierunki przyszłego zagospodarowania terenu przyjęto wiodącą funkcję terenów rolno – osadniczo - rekreacyjnych;

Ponadto zaświadczam, że:

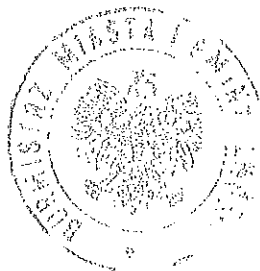
- Rada Miejska w Lwówku nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.);

- zgodnie z art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 2100 ze zm.), działki nie są przeznaczone do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

- dla ww. nieruchomości tut. Organ wydał decyzję nr 28/11 z dn. 19.04.2011 r. o zmianie decyzji nr 87/10 z dnia 3 sierpnia 2010 o warunkach zabudowy.

Zaświadczenie wydaje się na wniosek Danuty Hoffmann, Pl. Powstańców Wlkp. 8, 62-067 Rakoniewice w celu wykonania opinii dot. wartości nieruchomości.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1044 ze zm.), za wydanie zaświadczenia w dniu 17.09.2018 r. uiszczono na rachunek Urzędu Miasta i Gminy Lwówek opłatę skarbową w wysokości 17 zł.



Zastępca BURMISTRZA
Miasta i Gminy Lwówek
Maciej Piechowiak

BADANIE KSIĘGI WIECZYSTEJ**KW nr PO1N/00012841/6****Dział I** (położenie) posiada wpis:

Województwo wielkopolskie, powiat nowotomyski, gmina Lwówek,
Miejscowość Władysławowo,
Numer działki: 121,
Sposób korzystania: użytki rolne zabudowane,
Obszar: 0,0800 ha.

Dział II (własność) posiada wpis:

Aldona Katarzyna Królik, c. Jana i Stefanii, PESEL: 75050210628; na podstawie umowy darowizny z dnia 07.08.2009 r. Rep. A 5531/2009 – wpisano dnia 12.08.2009 r.

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia) posiada wpis:

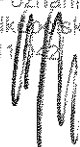
Z niniejszej nieruchomości wszczęta została egzekucja przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Tomyślu Macieja Kozłowskiego w sprawie o sygnaturze KM 361/18, na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie.

Dział IV (hipoteki) posiada wpis:

1. Hipoteka umowna w wysokości **340.000,00 zł**, celem zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu oraz odsetek, przyznanych kosztów postępowania i innych świadczeń ubocznych wymienionych w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki, zgodnie z umową kredytu numer 61 1020 4144 0000 6696 0056 8667 z dnia 31.05.2013 roku.; na rzecz wierzyciela Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie, Oddział 1 w Nowym Tomyślu, REGON: 01629826300000; na podstawie oświadczenia Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Oddział 1 w Nowym Tomyślu z dnia 31.05.2013 r.; wpisano dnia 11.06.2013 r.

Rakoniewice, dnia 04.12.2018 r.

inż. Danuta Hoffmann
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
upr. nr 2580 w zakr. szacowania nieruchomości
oraz BIEGŁY SĄDOWY
Zarządzenie nr A 0157/149/99
Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu
62-067 Rakoniewice, Pl. Powst. Wielkopolskich 8
tel. 0 602 120 708, (0/61) 44 41 42







CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Obrotu, Wycen i Zarządzania
Nieruchomościami**

62-067 Rakoniewice, Plac Powstańców Wielkopolskich 8 / -

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0005974

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 20/04/2018 - 19/04/2019

na sumę gwarancyjną: 150 000 EUR

słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 1 128,00 PLN

Bartłomiej Mithowski

Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 3J
02-001 Warszawa
KRS 000126530, REGON 140137870
NIP 525-235-52-48