



Nip 923-002-31-33

Biuro Usług Majątkowych
Jan Żurawski

62-067 Rakoniewice, ul. Polna 18
tel. 0 606 683 002; 061 444 13 13

e-mail: jan22 @ poczta. onet.pl

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ



Nr działki:
Powierzchnia gruntu
Nr księgi wieczystej

434
600 m²
PO1S/00015595/1

Rodzaj nieruchomości:

nieruchomość gruntowa zabudowana

Lokalizacja

Rakoniewice, os. Drzymały 20

Wykonawca operatu:

akoniewice



Jan Żurawski

Rakoniewice, marzec 2025 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Opis nieruchomości

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Lokalizacja	Kamieniec, os. Drzymały 20
Oznaczenia geodezyjne	Województwo: wielkopolskie Powiat: grodziski Gmina: Rakoniewice Miejscowość : Rakoniewice
Nr działki stanowiącej przedmiot wyceny:	434
Powierzchnia gruntu:	600 m ²
Księga wieczysta nr	PO1S/00015595/1 Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp.
Budynek mieszkalny podpiwniczony, piętrowy, murowany, wybudowany w 1968 r. Budynek gospodarczy parterowy, niepodpiwniczony	p.z. 76 m ² p.u. 118.20 m ² p.z. 71 m ²
Dostęp do drogi	Działka stanowiąca przedmiot wyceny przylega granicą zachodnią do ul. Os. Drzymały o nawierzchni asfaltowej
Właściciel	Helena Bachórz do 16/32 cz. Mirosław Wojciechowski do 3/32 cz. Andrzej Wojciechowski do 3/32 cz. Bożena Herkt Ratajczak do 3/32 cz. Grażyna Sołtysik do 7/32 cz.
Zakres wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wyceny

2. Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości, według stanu na dzień wyceny, dla potrzeb likwidacji masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. Data sporządzenia wyceny

14 marca 2025 r.

4. Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień wyceny :

$W_n = 343\ 000$ złotych

/słownie: trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych /

Wartość udziału 3/32 cz. wynosi 32 156 zł

5. Wykonawca operatu:

Jan Żurawski



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO - PRAWNE WYCENY.....	4
3.1 PODSTAWY FORMALNE	4
3.2 PODSTAWY PRAWNE	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
4.1 STAN PRAWNY	6
4.2 PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
4.3 LOKALIZACJA I OTOCZENIE	7
4.4 STAN TECHNICZNO-UŻYTKOWY	8
4.4.1 Budynek mieszkalny	8
4.4.1 Budynek gospodarczy	10
5. SPOSÓB WYCENY	11
5.1 WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	11
5.2 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY WYCENY	11
6. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.....	13
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	15
10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA.....	18
11. DATY.....	18
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	18
13. ZAŁĄCZNIKI	19

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana
Lokalizacja	Kamieniec, ul. Osiedle Drzymały 20
Oznaczenia geodezyjne	Województwo: wielkopolskie Powiat: grodziski Gmina: Rakoniewice Miejscowość : Rakoniewice
Nr działki stanowiącej przedmiot wyceny:	434
Powierzchnia gruntu:	600 m ²
Księga wieczysta nr	PO1S/00015595/1 Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp.
Budynek mieszkalny podpiwniczony, piętrowy, murowany, wybudowany w 1968 r. Budynek gospodarczy parterowy, niepodpiwniczony	p.z. 76 m ² p.u. 118.20 m ² p.z. 71 m ²
Dostęp do drogi	Działka stanowiąca przedmiot wyceny przylega granicą zachodnią do ul. Os .Drzymały o nawierzchni asfaltowej
Właściciel	Helena Bachórz do 16/32 cz. Miroslaw Wojciechowski do 3/32 cz. Andrzej Wojciechowski do 3/32 cz. Bożena Herkt Ratajczak do 3/32 cz. Grażyna Sołtysik do 7/32 cz.
Zakres wyceny	Oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wyceny

2. CEL WYCENY

Ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości według stanu na dzień wyceny dla potrzeb likwidacji masy upadłości w postępowaniu upadłościowym.

3. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO - PRAWNE WYCENY

3.1 Podstawy formalne

- Zlecenie z dnia 10 marca 2025r.
- Uprawnienia wykonawcy do sporządzenia wycen nieruchomości nr 3482, nadane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.
- Polisa SRM 00016989 ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego, zawarta w PZU S.A. dnia 13.08.2024 r.

3.2 Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 24 lutego 2023. poz. 334)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości /Dz. U. z 8.09.2023 poz.1832 /
- Ustawa z dnia 23. 04. 1964r. Kodeks cywilny / Dz. U. z 2023 poz. 1832 /;

Literatura:

- Red. Naukowa Andrzej Hopfer: Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw tom I. Twigger, W-wa 1995r.
- Mieczysław Prystupa: Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą. PFSRM, Warszawa 1997r.
- Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer : System i procedury szacowania nieruchomości. ZCO, Zielona Góra 1999r.
- W. Baranowski: Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych. Wacetob. Warszawa 1998 r.
- Standardy zawodowe PFSRM

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Mapa;
- Wypisy z rejestru gruntów.
- Odpis księgi wieczystej kw nr : PO1S/00015595/1
- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 14 marca 2024 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz Studium kierunków zmian zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice.
- Notowania cen sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz cen sprzedaży działek budowlanych, w 2024 - 2025 roku sporządzone na podstawie aktów notarialnych i danych uzyskanych od właścicieli nieruchomości.

4. Określenie stanu nieruchomości

4.1 Stan prawny

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp. księga wieczysta nr PO1S/00015595/1 :

W poszczególnych działach Kw zapisano:

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Położenie: miejscowość Rakoniewice

Działka nr : 434

Sposób korzystania; działka gruntu zabudowana ,

Obszar: 600 m²

DZIAŁ I – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Bez wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

2. Helena Bachórz córka Walentego i Pelagii do 16/32 cz.
3. Mirosław Wojciechowski syn Kazimierza i Heleny do 3/32 cz
4. Andrzej Wojciechowski syn Kazimierza i Heleny do 3/32 cz
5. Bożena Herkt Ratajczak córka Kazimierza i Heleny do 3/32 cz
6. Grażyna Sołtysik córka Kazimierza i Heleny do 7/32 cz

DZIAŁ III – OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA

Wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM1820/19 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie rejonowym w Grodzisku Wlkp. Agnieszka Grzesik - udział nr 5 należący do Bożeny Herkt Ratajczak

DZIAŁ IV – HIPOTEKI

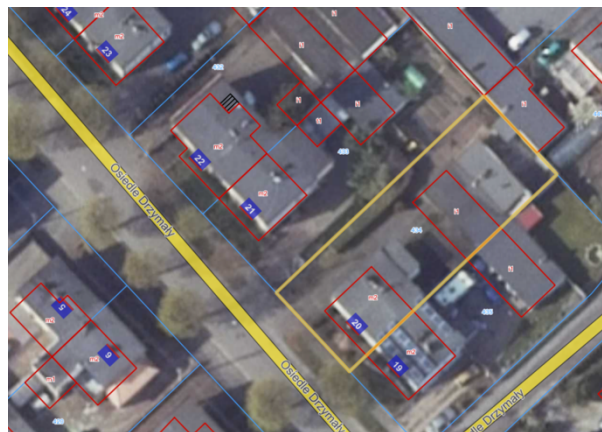
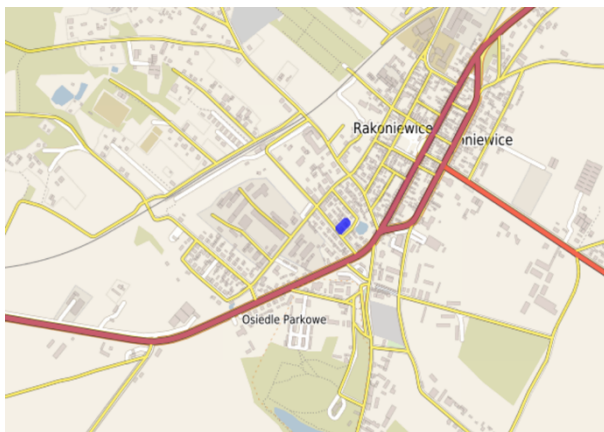
Bez wpisów

4.2 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego



Teren przedmiotowej nieruchomości nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice (Uchwała nr XXII/166/2020 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 17 grudnia 2020 r. jest oznaczony symbolem MZ tereny zabudowy mieszkaniowej

4.3 Lokalizacja i otoczenie



Lokalizacja



Otoczenie nieruchomości

Działka nr 434, stanowiąca grunt zabudowany budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, piętrowym, podpiwniczonym w zabudowie bliźniaczej, położona jest w centrum Rakoniewic, po północnej stronie ulicy Osiedle Drzymały o nawierzchni asfaltowej. Przedmiot wyceny w kształcie prostokąta, z dostępem do drogi od strony południowej, otaczają grunty z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na dzień wyceny media wszystkie. Położenie nieruchomości dobre.

Zgodnie z zapisami w rejestrze gruntów grunt stanowiący przedmiot wyceny oznaczony jest następująco:

Województwo: wielkopolskie
Powiat: grodziski
Gmina: Rakoniewice
Obręb: Rakoniewice

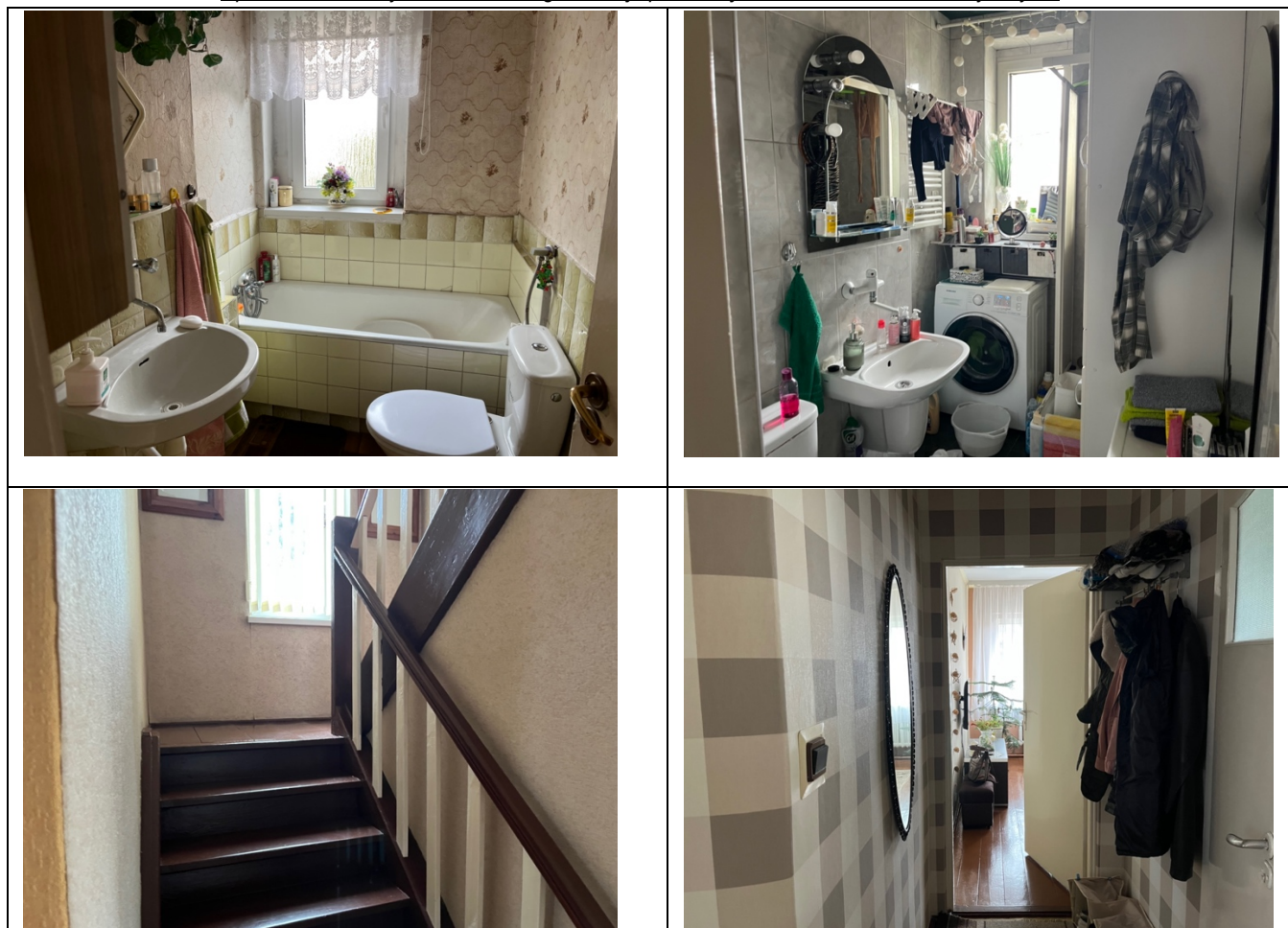
ar- kusz mapy	nr działki	bliższe określenie położenia	opis użytków	ozn. uż i kont. klas	pow. użyt- ków w ha	pow. działki w ha	nr księgi wieczystej
1	434				0,0600	0,0600	PO1S/00015595/1

4.4 Stan techniczno-użytkowy

4.4.1 Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny murowany, podpiwniczony, piętrowy w zabudowie bliźniaczej wybudowany został w 1968 roku.





Dane ogólne	
Powierzchnia zabudowy	76 m ²
Powierzchnia użytkowa	118,20 m ²
Konstrukcja	
Fundamenty	betonowe
Ściany	zewnętrzne i wewnętrzne: z bloków szlakobetonowych
Strop	monolityczny
Dach	płaski , kryty papą
Wykończenia	
Tynki	cementowo wapienne,
Podłoga	betonowe
Posadzki	betonowe
Okładziny	pytki , deski
Stolarka okienna i drzwiowa	okna PCV, drzwi pływinyowe
Elewacja	tynk cienkowarstwowy na ociepleniu styropianowym
Instalacje	
elektryczna , wodno – kanalizacyjna, co z piecem na paliwo stałe,	
Stan techniczny średni, standard typowy	

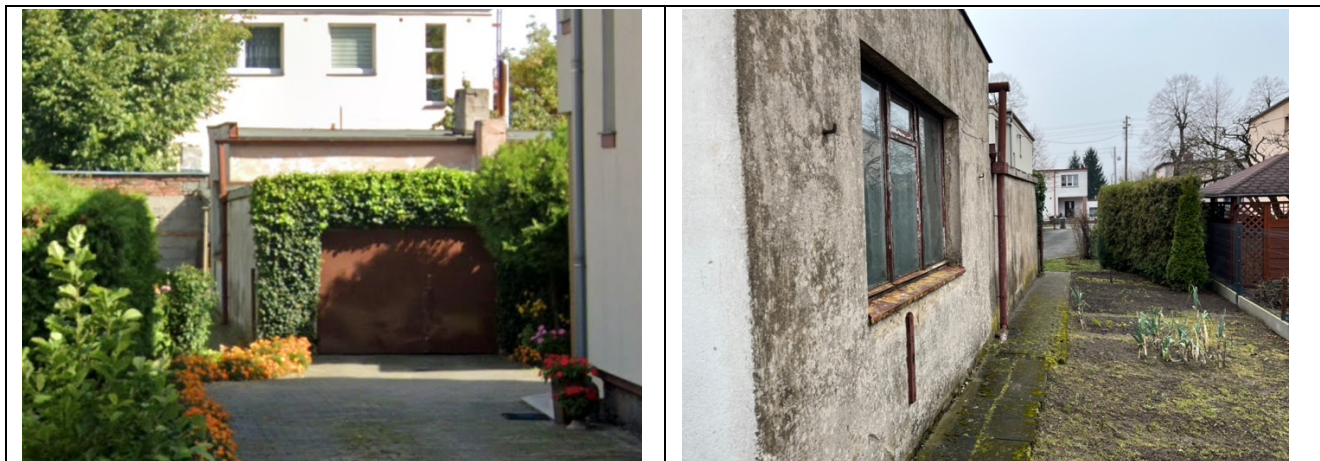
Budynek nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.

4.4.1 Budynek gospodarczy

Budynek murowany, niepiwniczony, parterowy wybudowany został w 1968 roku za budynkiem mieszkalnym. Zawiera pomieszczenia garażu i gospodarcze.

Powierzchnia zabudowy 71 m².

Stan techniczny zadowalający.



5. Sposób wyceny

5.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Wartość rynkową nieruchomości zgodnie z Art. 151. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Standardy zawodowe PFSRM szczegółowo określają podstawy metodologiczne określania wartości rynkowej nieruchomości podejściem porównawczym zastosowanym w niniejszym opracowaniu. Dodatkowo wycenę nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności reguluje Standard Wyceny Specjalistyczny (KWSW) – Wycena dla Zabezpieczenia Wierzytelności.

Zgodnie z Standardami zawodowymi PFSRM wycena nieruchomości lub praw, na których zabezpieczono udzielone kredyty, powinna być przeprowadzona przez rzeczoznawcę na podstawie ich wartości rynkowej. Stąd rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Optymalnym, a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie zachowanie jej dotychczasowej funkcji – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, oszacowano wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania podejściem porównawczym metodą porównywania parami.

5.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Ponieważ wycena przedmiotowej nieruchomości wymaga określenia wartości rynkowej, zdecydowano przeprowadzić wycenę budynku mieszkalnego w podejściu porównawczym, metodą porównywania nieruchomości parami. Metoda powyższa pozwala na uzyskanie wartości najbardziej wiarygodnej. Ponadto, na badanym rynku zanotowano wystarczającą ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej pod względem położenia, rodzaju, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, zagospodarowania, uzbrojenia terenu i stanu prawnego. Zastosowano powyższe podejście i metodę w trybie § 4. § 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 5.09.2023, poz. 1832).

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

Do obliczenia wartości wycenianej nieruchomości określono:

- rodzaj rynku : rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami jednorodzinnymi;
- obszar rynku: wybrane powiaty woj. wielkopolskiego;

- cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości podobnych do wycenianej na podstawie analizy ofert kupna i sprzedaży i preferencji nabywców .
- cechy rynkowe nieruchomości wycenianej;
- dokonano wyboru trzech nieruchomości podobnych do wycenianej, wcześniej sprzedanych, z określeniem ich cech rynkowych ;
- zestawiono parami nieruchomość wycenianą z nieruchomością porównawczą o znanych cechach i cenie rynkowej oraz określono wartości cech różnicujących;
- określono wartość rynkową nieruchomości równą średniej ważonej z wartości uzyskanych.

6. Analiza i charakterystyka rynku

Dla potrzeb wyceny określono rynek, na którym zanotowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi zlokalizowany w powiecie wolsztyńskim, nowotomyskim i grodziskim woj. wielkopolskiego. Okres badania cen – lata: 2024 - 2025 r.

Największy wpływ na wartość nieruchomości ma położenie wyrażone w wartości gruntu i atrakcyjności lokalizacyjnej, powierzchnia budynku oraz jego stan techniczno - użytkowy związany z użytymi materiałami wykończeniowymi, stopień zużycia technicznego, powierzchnia dodatkowa i rodzaj zabudowy.

Baza nieruchomości, na podstawie której dokonano wyceny

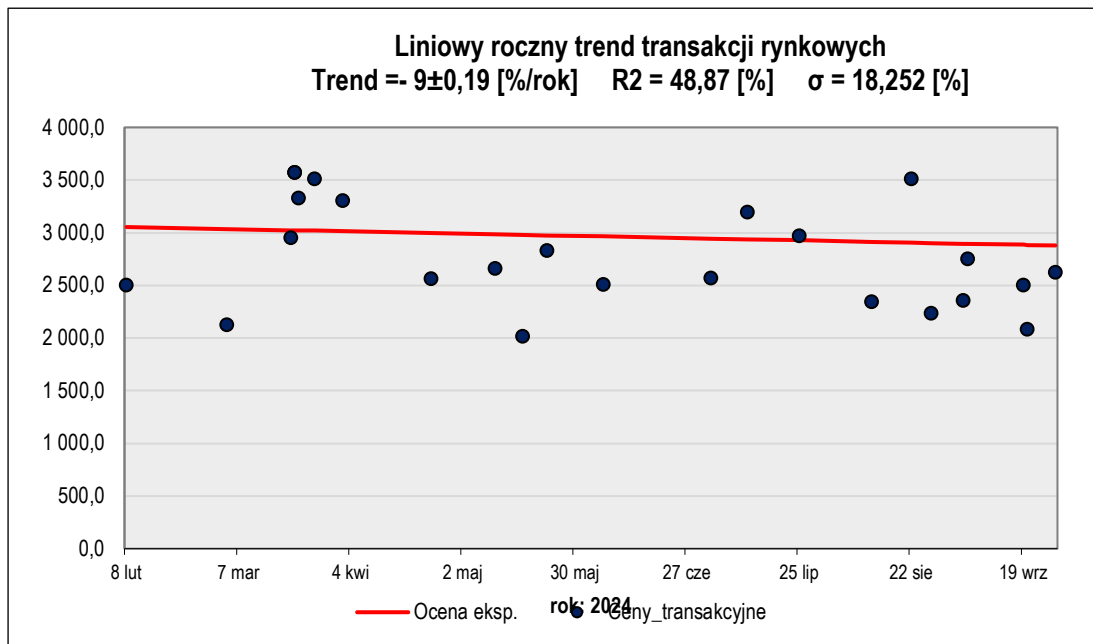
	L.p.	Położenie nieruchomości	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]
BP	1	Goździn	21 mar 24	500 000,00	140,00
	2	Grodzisk Wlkp	8 lut 24	550 000,00	220,00
	3	Grodzisk Wlkp	26 mar 24	285 000,00	81,20
	4	Wielichowo	20 wrz 24	250 000,00	120,00
	5	Rostarzewo	19 wrz 24	250 000,00	100,00
	6	Trzcinica gm. Wielichowo	27 wrz 24	175 000,00	66,77
	7	Głódno	25 lip 24	315 000,00	106,05
	8	Kamieniec	4 wrz 24	200 000,00	85,00
	9	Wioska gm Rakoniewice	24 kwi 24	210 000,00	82,00
	10	Granowo	17 maj 24	190 000,00	94,40
BP	11	Rakoniewice	2 kwi 24	400 000,00	121,00
	12	Głódno	10 maj 24	180 000,00	67,60
	13	Kąkolewo Gran.	22 mar 24	380 000,00	114,24
BP	14	Rakoniewice	4 mar 24	350 000,00	164,80
	15	Rostarzewo	20 mar 24	455 000,00	154,00
BP	16	Goździn	21 mar 24	500 000,00	140,00
	17	Sątopy gm Nowy Tomyśl	5 wrz 24	275 000,00	100,00
	18	Zbąszyń	27 sie 24	150 000,00	67,20
BP	19	Bolewice	22 sie 24	439 000,00	124,94
	20	Nowy Tomyśl	12 sie 24	390 000,00	166,40
	21	Zgierzynka gm Lwówek	12 lip 24	115 000,00	36,00
	22	Zbąszyń	3 lip 24	180 000,00	70,00
	23	Dąbrowa Nowa gm Kuślin	6 cze 24	329 000,00	131,20
	24	Rudniki gm. Opalenica	23 maj 24	335 000,00	118,50

Parametry rocznego trendu zmian cen określono na podstawie średniej z trzech metod: najmniejszych kwadratów, szeregów czasowych i ceteris paribus. Do obliczeń użyto arkusza kalkulacyjnego exel

Parametry trendu rocznego transakcji rynkowych

L.p.	Parametr	Wartość
1	Liniowy trend roczny metodą najmniejszych kwadratów (MNK)	-27,38%
2	Liniowy trend roczny metodą szeregów czasowych (SzCz)	-0,38%
3	Liniowy trend roczny metodą ceteris paribus (CP)	-0,24%
4	Liniowy trend roczny - średnia metod: MNK; SzCz; CP	-9,33%
5	Roczny liniowy trend ustalony przez Rzeczoznawcę	-9,00%
6	Data wyceny (aktualizacji trendem)	7 mar 25
7	Aktualizacja trendem rocznym [%/rok]: Ocena eksp.	-9,00%
8	Max cena jednostkowa aktualizowana - Cmax [zł/m2]	3 343,01
9	Min cena jednostkowa aktualizowana - Cmin [zł/m2]	1 866,80
10	Jednostkowa cena średnia aktualizowana Cśr [zł/m2]	2 585,44
11	Przedział cenowy - ΔC [zł/m2]	1 476,21
12	Poziom istotności α	85,0%

Metoda	Wzór funkcji lini trendu	A	B
MNK	$y = Ax + B$	-2,290710918	106891,8833
SzCz	$y = Ax + B$	-0,03179219	4495,097366
CP	$y = Ax + B$	-0,020053083	3962,963657
Śr. 3 met.	$y = Ax + B$	-0,780852063	38449,98145



Roczny trend zmiany cen na podstawie średniej z 3 metod ustalono na poziomie : -9 %

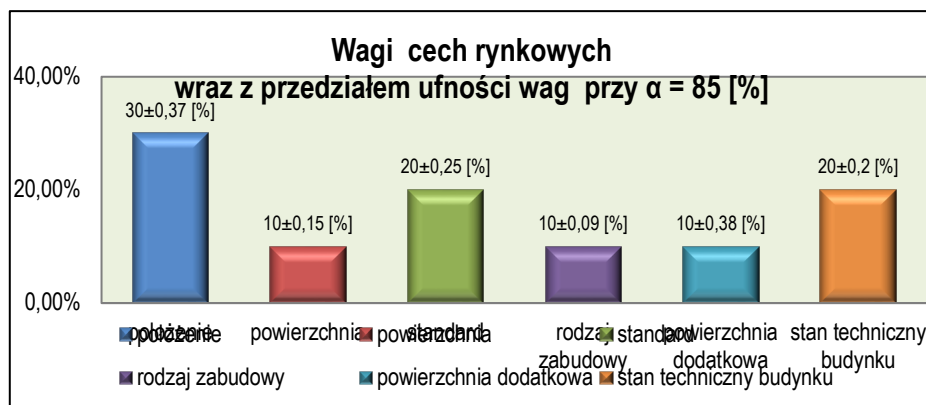
Wagi i parametry wag cech rynkowych ustaliłem na podstawie preferencji nabywów i analiz statystycznych.

Parametry wag cech rynkowych oraz przedziały ufności

Parametr / waga cechy	położenie	powierzchnia	standard	rodzaj zabudowy	powierzchnia dodatkowa	stan techniczny budynku
Metoda korelacji liniowej (MK)	34,31%	0,99%	18,38%	2,17%	0,08%	44,07%
Metoda najmniejszych kwadratów (MNK)	29,72%	6,70%	16,89%	5,82%	1,14%	39,73%
Metoda ceteris partibus (CP)	19,65%	17,23%	19,68%	13,17%	15,77%	14,49%
Średnia w/w metod	27,89%	8,31%	18,32%	7,05%	5,67%	32,76%
Wagi wirtualne	6,26%	22,29%	16,28%	31,37%	9,74%	14,06%
Wagi ustalone przez Wyceniającego	30,00%	10,00%	20,00%	10,00%	10,00%	20,00%

Poziom ufności (istotności) α	85,00%
--	---------------

Przedział ufności wag - MK	34,31 $\pm$ 0,42 [%]	0,99 $\pm$ 0,02 [%]	18,38 $\pm$ 0,23 [%]	2,17 $\pm$ 0,02 [%]	0,08 $\pm$ 0 [%]	44,07 $\pm$ 0,44 [%]
Przedział ufności wag - MNK	29,72 $\pm$ 0,36 [%]	6,7 $\pm$ 0,1 [%]	16,89 $\pm$ 0,21 [%]	5,82 $\pm$ 0,06 [%]	1,14 $\pm$ 0,04 [%]	39,73 $\pm$ 0,39 [%]
Przedział ufności wag - CP	19,65 $\pm$ 0,24 [%]	17,23 $\pm$ 0,26 [%]	19,68 $\pm$ 0,25 [%]	13,17 $\pm$ 0,12 [%]	15,77 $\pm$ 0,6 [%]	14,49 $\pm$ 0,14 [%]
Przedział ufności wag - średnia MK;MNK;CP	27,89 $\pm$ 0,34 [%]	8,31 $\pm$ 0,13 [%]	18,32 $\pm$ 0,23 [%]	7,05 $\pm$ 0,07 [%]	5,67 $\pm$ 0,22 [%]	32,76 $\pm$ 0,32 [%]
Przedział ufności wag - wagi wirtualne	6,26 $\pm$ 0,08 [%]	22,29 $\pm$ 0,34 [%]	16,28 $\pm$ 0,21 [%]	31,37 $\pm$ 0,3 [%]	9,74 $\pm$ 0,37 [%]	14,06 $\pm$ 0,14 [%]
Przedział ufności wag - metoda ekspercka	30 $\pm$ 0,37 [%]	10 $\pm$ 0,15 [%]	20 $\pm$ 0,25 [%]	10 $\pm$ 0,09 [%]	10 $\pm$ 0,38 [%]	20 $\pm$ 0,2 [%]



7. Określenie wartości nieruchomości

Zbiór nieruchomości podobnych, na podstawie której dokonano wyceny

	L.p.	Położenie nieruchomości	Data_trans	Cena_trans [zł]	Powierzchnia [m2]
BP	1	Goździn	21 mar 24	500 000,00	140,00
	2	Grodzisk Wlkp	8 lut 24	550 000,00	220,00
	3	Grodzisk Wlkp	26 mar 24	285 000,00	81,20
	4	Wielichowo	20 wrz 24	250 000,00	120,00
	5	Rostarzewo	19 wrz 24	250 000,00	100,00
	6	Trzcinica gm. Wielichowo	27 wrz 24	175 000,00	66,77
	7	Głodno	25 lip 24	315 000,00	106,05
	8	Kamieniec	4 wrz 24	200 000,00	85,00
	9	Wioska gm Rakoniewice	24 kwi 24	210 000,00	82,00
	10	Granowo	17 maj 24	190 000,00	94,40
BP	11	Rakoniewice	2 kwi 24	400 000,00	121,00
	12	Głodno	10 maj 24	180 000,00	67,60
	13	Kąkolewo Gran.	22 mar 24	380 000,00	114,24
BP	14	Rakoniewice	4 mar 24	350 000,00	164,80
	15	Rostarzewo	20 mar 24	455 000,00	154,00
BP	16	Goździn	21 mar 24	500 000,00	140,00
	17	Sątopy gm Nowy Tomyśl	5 wrz 24	275 000,00	100,00
	18	Zbąszyń	27 sie 24	150 000,00	67,20
BP	19	Bolevice	22 sie 24	439 000,00	124,94
	20	Nowy Tomyśl	12 sie 24	390 000,00	166,40
	21	Zgierzynka gm Lwówek	12 lip 24	115 000,00	36,00
	22	Zbąszyń	3 lip 24	180 000,00	70,00
	23	Dąbrowa Nowa gm Kuślin	6 cze 24	329 000,00	131,20
	24	Rudniki gm. Opalenica	23 maj 24	335 000,00	118,50

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wyznaczono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Do określenia wartości przyjęto następujące założenia:

- Położenie dobre;
- Powierzchnia budynku średnia 118.20 m²;
- Stan techniczny średni ;
- Rodzaj zabudowy bliźniacza
- Standard typowy ;
- Powierzchnia dodatkowa – duża.

Do porównań przyjęto nieruchomości : 1,11,14,16,i 19 z tabeli powyżej o podobnych cechach do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu w badanym okrasie na lokalnym rynku . Szczegółowe dane lokalizacyjne z uwagi na przepisy RODO znajdują się w bazie danych autora.

Cechy nieruchomości użytych do porównań

	L.p.	Położenie nieruchomości	data	cena	powierzchnia	położenie	powierzchnia	standard	rodzaj zabudowy	pow.dodatkowa	stan techniczny	Cena w zł/m ²	Cena zaktualizowana w zł/m ²
BP	1	Goździn	21 mar 24	500 000,00	140,00	średnie	średnia	typowy	bliźniacza	duża	średni	3 571,43	3 262,33
BP	11	Rakoniewice	2 kwi 24	400 000,00	121,00	dobrze	średnia	niski	bliźniacza	duża	dobry	3 305,79	3 029,46
BP	14	Rakoniewice	4 mar 24	350 000,00	164,80	dobrze	duża	niski	bliźniacza	duża	średni	2 123,79	1 931,08
BP	16	Goździn	21 mar 24	500 000,00	140,00	średnie	średnia	typowy	wolnostojąca	duża	średni	3 571,43	3 262,33
BP	19	Bolewice	22 sie 24	439 000,00	124,94	średnie	średnia	niski	wolnostojąca	brak	bardzo.dobry	3 513,69	3 343,01

Cechy nieruchomości o cenie min i max

	L.p.	Położenie nieruchomości	data	cena	powierzchnia	położenie	powierzchnia	standard	rodzaj zabudowy	pow.dodatkowa	stan techniczny	Cena w zł/m ²	Cena zaktualizowana w zł/m ²	
	10	Granowo	17 maj 24	190 000,00	94,40	dobrze	mała	niski	wolnostojąca	mała	zadowolający	2 012,71	1 866,80	Cmin
	19	Bolewice	22 sie 24	439 000,00	124,94	średnie	średnia	niski	wolnostojąca	brak	bardzo.dobry	3 513,69	3 343,01	Cmax

Cechy rynkowe

L.p	Cechy rynkowe	Ocena cechy	Opis oceny cechy rynkowej	Waga cechy [%]
1	położenie	bardzo dobre	położone w centrum miast powiatowych	30,00%
		dobrze	położone poza centrum miast powiatowych i w centrach miast innych	
		średnie	położone na terenach wiejskich	
2	powierzchnia	mała	do 100 m ²	10,00%
		średnia	od 101m ² do 150 m ²	
		duża	od 151m ² do 200m2	
		Bardzo duża	Powyżej 200 m2	
3	standard	dobry	Zabudowa kuchni, szafy wnąkowe, płytki, panele	25,00%
		typowy	płytki cer w przedpokoju, panele podłogowe	
		niski	wykładziny dywanowe, brak glazury	
4	rodzaj zabudowy	wolnostojąca	budynek wolno stojący	10,00%
		bliźniacza	budynek w zabudowie bliźniaczej	
		szeregowa	budynek w zabudowie szeregowej	
5	powierzchnia dodatkowa	duża	powyżej 40 m ²	5,00%
		mała	do 40 m ²	
		brak	brak powierzchni dodatkowej	
6	stan techniczny budynku	bardzo dobry	budynek do 20 lat	20,00%
		dobry	budynek 20 -30 lat	
		średni	budynek 30-60 lat	
		zadowolający	Budynek powyżej 60 lat	
			Suma:	100,00%

Porównanie ocen cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości szacowanej i nieruchomości do bezpośrednich porównań

L.p	Nieruchomości	Nieruch. szacowana	Nieruch. podobna_1	Nieruch. podobna_2	Nieruch. podobna_3	Nieruch. podobna_4	Nieruch. podobna_5
Nr nieruchomości w bazie		-----	1	11	14	16	19
Data transakcji		-----	21 mar 24	2 kwi 24	4 mar 24	21 mar 24	22 sie 24
Wartość nieruchomości [zł]		-----	500 000,0	400 000,0	350 000,0	500 000,0	439 000,0
Cena jedn. aktualizowana [zł/m²]		do szacowania	3 262,33	3 029,46	1 931,08	3 262,33	3 343,01
1	położenie	dobrze	średnie	dobrze	dobrze	średnie	średnie
2	powierzchnia	średnia	średnia	średnia	duża	średnia	średnia
3	standard	typowy	typowy	niski	niski	typowy	niski
4	rodzaj zabudowy	bliźniacza	bliźniacza	bliźniacza	bliźniacza	wolnostojąca	wolnostojąca
5	powierzchnia dodatkowa	duża	duża	duża	duża	duża	brak
6	stan techniczny budynku	średni	średni	dobry	średni	średni	bardzo dobry

Wyniki szacowania metodą porównywania parami

		Nr nieruchomości z bazy do porównania			1	11	14	16	19
		Cena nieruchomości porównawczej Cp [zł/m²]			3 262,33	3 029,46	1 931,08	3 262,33	3 343,01
L.p	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC [%] (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Kwotowe poprawki korygujące ceny nieruchomości [zł/m²]					
1	położenie	30,00%	442,87	221,44			221,44	221,44	
2	powierzchnia	10,00%	147,62			49,21			
3	standard	20,00%	295,24		147,62	147,62			147,62
4	rodzaj zabudowy	10,00%	147,62				-73,81	-73,81	
5	powierzchnia dodatkowa	10,00%	147,62						147,62
6	stan techniczny budynku	20,00%	295,24		-98,41				-196,82
Sumy:		100,00%	1 476,21	221,44	49,21	196,83	147,63	246,05	
Ceny skorygowane o sumę poprawek Cw'=Cp+Σ popr [zł/m²]				3 483,77	3 078,67	2 127,91	3 409,96	3 589,06	
Wagi skorygowanych cen α_w (wg Markowa)				6,04	9,4	12,23	5,43	2,16	
Średnia ważona cen skorygowanych = wynik szacowania [zł/m²]				2 900,57					
Powierzchnia nieruchomości szacowanej [m²]				118,2					

Wartość rynkowa nieruchomości :

$$W_n = 2900,57 \text{ zł/m}^2 \times 118,20 \text{ m}^2 = 342847 \text{ zł po zaokrągleniu } 343\ 000 \text{ zł}$$

8. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zgodnie z zakresem wyceny, według stanu i cen na dzień wyceny:

$W_n = 343\ 000$ złotych

/słownie: trzysta czterdzieści trzy tysiące złotych /

Wartość udziału 3/32 cz. wynosi 32 156 zł

Oszacowana wartość nieruchomości znajduje się powyżej średniej cen nieruchomości podobnych zanotowanych na lokalnym rynku. Wzrost cen materiałów budowlanych jest widoczny w transakcjach sprzedaży na rynku pierwotnym i wtórnym. Dodatkowo na cenę wpływa położenie, ujemnie konieczność modernizacji instalacji zwłaszcza c.o.

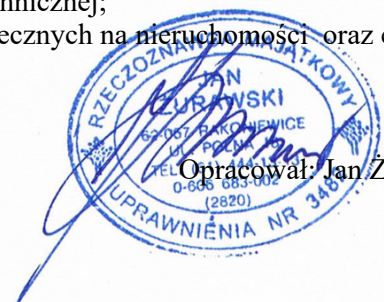
Ponieważ zakup udziału nie oznacza zakupu konkretnego fragmentu nieruchomości należy liczyć się z ograniczoną liczbą zainteresowanych kupnem i obniżką ceny nawet do 30%.

9. DATY

- Wycenę wykonano dnia 14.03.2025 r.
- Wartość przedmiotu wyceny określono według stanu na dzień 14.03.2025 r.
- Data oględzin nieruchomości 14.03.2025 r.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat może być wykorzystany tylko do celu określonego w opracowaniu;
- Niniejszy operat sporządzony został zgodnie ze Standardami zawodowymi PFSRM, obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym;
- Ustalona wartość nieruchomości może zostać nieosiągnięta w przypadku szybkiej sprzedaży nieruchomości w trybie likwidacyjnym lub zmian koniunkturalnych rynku;
- Stan prawny nieruchomości określono na podstawie materiałów i dokumentów udostępnionych przez Zleceniodawcę z założeniem, że zostały ujawnione wszystkie okoliczności mające wpływ na wartość nieruchomości;
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za skutki wad ukrytych składników majątkowych nieruchomości;
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za treść wykorzystanych w procesie wyceny dokumentów, dostarczonych przez Zamawiającego;
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu niż został on sporządzony;
- Ocena stanu technicznego budynku nie stanowi ekspertyzy technicznej;
- Niniejsza wycena nie uwzględnia wartości zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomości oraz ewentualnych hipotek ustawowych oraz służebności;
- Oszacowana wartość rynkowa nie zawiera podatku vat;



Opracował: Jan Żurawski

11. ZAŁĄCZNIKI

1. Odpis księgi wieczystej

2. Mapa.

3. Certyfikat polisy oc rzeczoznawcy.

Zaświadczenia o przeznaczeniu gruntów nie zostało załączone zgodnie z zapisem zawartym w § 79.4
Rozporządzenia MRiT z dnia 5.09.2023r. w sprawie wyceny nieruchomości

Załącznik 1

Protokół z badania księgi wieczystej

Dla przedmiotu wyceny prowadzona jest przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp. księga wieczysta nr PO1S/00015595/1 :

W poszczególnych działach Kw zapisano:

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Położenie: miejscowość Rakoniewice

Działka nr : 434

Sposób korzystania; działka gruntu zabudowana ,

Obszar: 600 m²

DZIAŁ I – SP SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Bez wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

1. Helena Bachórz córka Walentego i Pelagii do 16/32 cz.
2. Mirosław Wojciechowski syn Kazimierza i Heleny do 3/32 cz
3. Andrzej Wojciechowski syn Kazimierza i Heleny do 3/32 cz
4. Bożena Herkt Ratajczak córka Kazimierza i Heleny do 3/32 cz
5. Grażyna Sołtysik córka Kazimierza i Heleny do 7/32 cz

DZIAŁ III – OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA

Wpis o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM1820/19 prowadzonej przez Komornika Sadowego przy Sądzie rejonowym w Grodzisku Wlkp. Agnieszka Grzesik udział nr 5 należący do Bożeny Herkt Ratajczak

DZIAŁ IV – HIPOTEKI

Bez wpisów

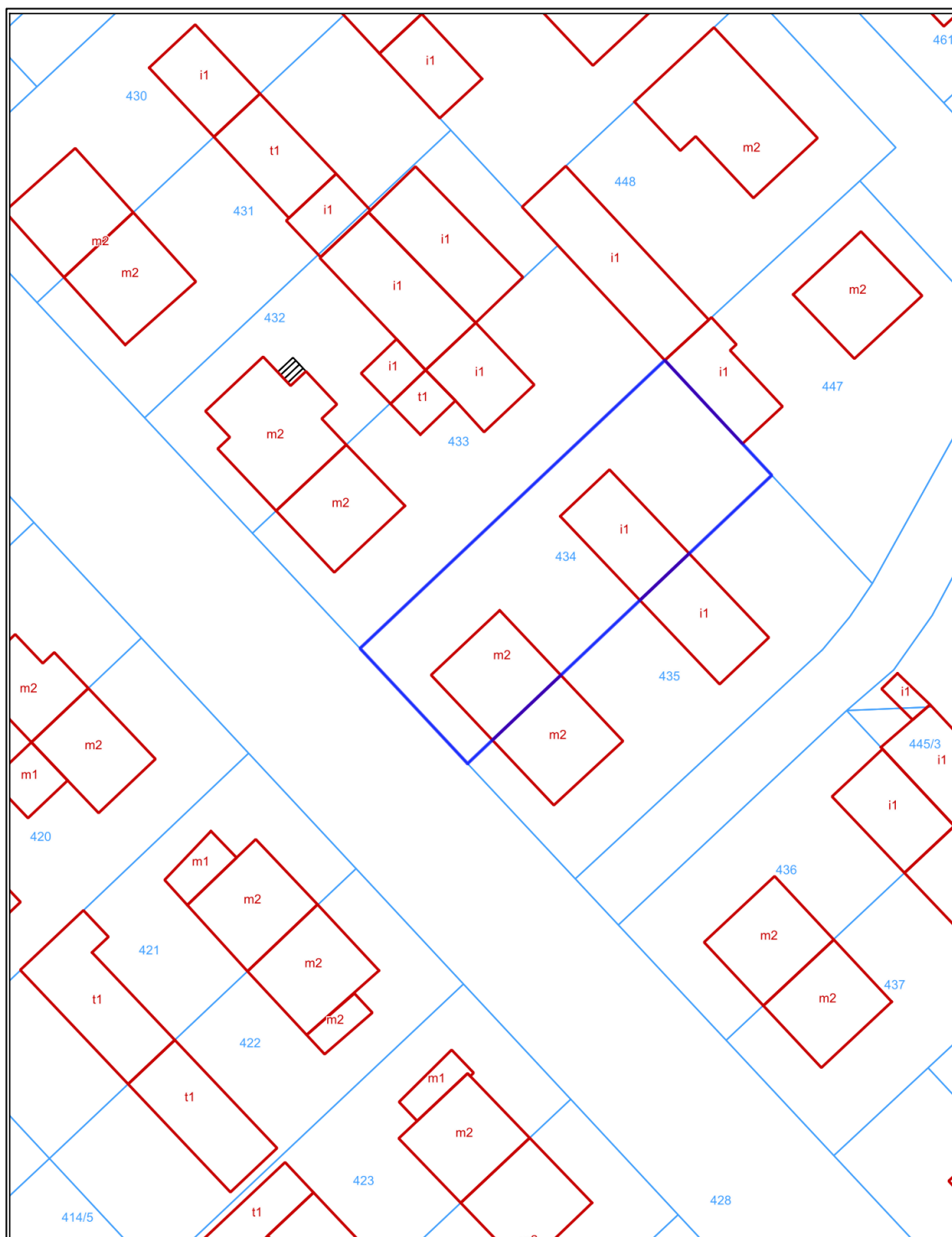
<https://ekw.ms.gov.pl/>

Rakoniewice, dnia 14.03.2025 r.

Sporządził Jan Żurawski



Załącznik 2





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Biuro Usług Majątkowych Jan Żurawski

60-067 Rakoniewice, Polna 18

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0016989

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

na okres: 28/08/2024 - 27/08/2025

na sumę gwarancyjną: 250 000 EUR

słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 950.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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

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

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