

GEOMA MACIEJ DYGUŁA

TEL. 602-616-603 , 887-767-700

REGON 572129914 NIP 764-179-04-71

e-mail: biuro@szacowanie-nieruchomosci.plwww.szacowanie-nieruchomosci.pl

KONTO: (Santander) 88 1090 1317 0000 0001 3080 0941

64-800 Chodzież

ul. Młyńska 3

OPERAT SZACUNKOWY

Rodzaj nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa zabudowana
budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym

Położenie nieruchomości:**Szamocin, ul. Marcinkowskiego 63****Oznaczenie nieruchomości:**

Województwo: wielkopolskie
Powiat: chodzieski
Gmina: Szamocin
Obręb: 0001 - Miasto Szamocin
Działka nr 104 o powierzchni 0,0599 ha
Księga wieczysta nr PO1H/00009733/6

Zleceniodawca:

Agata Guzewicz syndyk Elżbiety Łukasik
Wyznaczony postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto
w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i
Restrukturyzacyjnych
Sygn. akt XI GUp 284/22

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z czynnością
syndyka.

Sporządził:

mgr inż. Maciej Dyguła
Rzeczoznawca majątkowy
Upr. nr 3848
Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu
o specjalności wycena nieruchomości
A-0132-250/17

Chodzież, dnia 05.07.2022 r.

RAPORT Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	Szamocin, ul. Marcinkowskiego 63
Dane ewidencyjne	Województwo: wielkopolskie Powiat: chodzieski Gmina: Szamocin Obręb: 0001 - Miasto Szamocin Działka nr 104 o powierzchni 0,0599 ha Księga wieczysta nr PO1H/00009733/6
Skrócony opis nieruchomości	<p>Nieruchomość gruntowa zapisana w KW nr PO1H/00009733/6, zlokalizowana w Szamocinie, przy ul. Marcinkowskiego 63, składa się z działki ewidencyjnej nr 104 o powierzchni 599 m². Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym w zabudowie wolnostojącej o powierzchni zabudowy 97 m² oraz murowanym budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 102 m². Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej asfaltem – wjazd odbywa się od strony ul. Marcinkowskiego. Kształt działki regularny, zbliżony do trapezu, ukształtowanie terenu płaskie. Teren działki na dzień wizji przeciętnie zagospodarowany, z pojedynczymi nasadzeniami drzew i roślin ozdobnych, na części urządzony trawnik, utwardzenia z płyt betonowych chodnikowych i wylewką betonową. Przed budynkiem brak ogrodzenia, od frontu posesji brama i furtka metalowa z blachy oraz ogrodzenie płotem metalowym pełnym z blachy. Z tyłu działki brak ogrodzenia (pozostałości w postaci słupków metalowych).</p> <p>W najbliższym otoczeniu znajduje się podobna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącą zabudową usługowo-handlową i gospodarczą, oraz tereny niezabudowane o funkcji rolnej.</p> <p>Dostęp do sieci uzbrojenia terenu (w zasięgu):</p> <ul style="list-style-type: none">- Sieć elektryczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa, sieć telekomunikacyjna.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z czynnością syndyka.
Oszacowana wartość rynkowa:	<p>Wartość udziału 7/16 w wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej KW nr PO1H/00009733/6 wynosi:</p> <p><u>W_{Ru} = 101.900 zł</u> (słownie: sto jeden tysięcy dziewięćset złotych)</p> <p>.....</p> <p>W tym:</p> <ul style="list-style-type: none">- wartość rynkowa gruntu wynosi: <u>18.940 zł</u>- wartość rynkowa budynku mieszkalnego wynosi: <u>66.368 zł</u>- wartość rynkowa budynku gospodarczego wynosi: <u>12.444 zł</u>- wartość rynkowa pozostałych elementów zagospodarowania (w tym nasadzenia ozdobne, ogrodzenie, utwardzenia itp.) wynosi: <u>4.148 zł</u>
Data, na którą określono wartość:	01.07.2022 r.
Data sporządzenia operatu:	05.07.2022 r.

.....
Maciej Dyguła
Rzecznik majątkowy
Upr. nr 3848

SPIS TREŚCI

1.	PRZEDMIOT WYCENY	4
2.	ZAKRES WYCENY.....	4
3.	CEL WYCENY	4
4.	PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5.	OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.....	5
6.	OPIS STANU I PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI	5
7.	PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	23
8.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	26
9.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	40
10.	WNIOSKI I UZASADNIENIE WARTOŚCI	49
11.	KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	50
12.	ZAŁĄCZNIKI.....	51

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, zlokalizowana w Szamocinie, przy ul. Marcinkowskiego 63, zapisana w księdze wieczystej KW nr PO1H/00009733/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chodzieży, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane ewidencyjne:

Województwo: wielkopolskie
Powiat: chodzieski
Gmina: Szamocin
Obręb: 0001 - Miasto Szamocin
Działka nr 104 o powierzchni 0,0599 ha
Księga wieczysta nr PO1H/00009733/6

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto udział wynoszący 7/16 (należący zgodnie z treścią KW do Elżbiety Łukasik) w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym wraz z uzbrojeniem i urządzeniem terenu - KW nr PO1H/00009733/6. Określenie wartości dokonano według stanu z dnia wizji terenowej.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości w związku z czynnością syndyka.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Zlecenie od syndyka Agaty Guzewicz wyznaczonego postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 11.05.2022 r. na wykonanie czynności niezbędnych dla sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości dla GEOMA Maciej Dyguła, zgodnie z ofertą z dnia 03.06.2022 r.

Sygn. akt XI GUp 284/22

4.2. PODSTAWA MATERIALNO – PRAWNA

- a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, (Tekst jednolity: Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 z późn. zm.),
- b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555) z późniejszymi zmianami.
- c) Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

4.3. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

4.3.1. O PRZEDMIOCIE WYCENY

- a) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 05.07.2022 r.
- b) Wydruk elektroniczny księgi wieczystej KW nr PO1H/00009733/6 z dnia 01.07.2022 r.
- c) Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
- d) Wypis z kartoteki budynków.
- e) Kopia mapy ewidencyjnej.
- f) Badanie przeznaczenia nieruchomości z dnia 01.07.2022 r.
- g) Informacje uzyskane od zleceńodawcy.

4.3.2. O RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- a) Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku będące w posiadaniu wyceniającego
- b) Informacje o cenach uzyskane w biurach obrotu nieruchomościami
- c) Prasa lokalna
- d) Własny bank danych cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- | | |
|---|---------------|
| a) Data sporządzenia wyceny | 05.07.2022 r. |
| b) Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 01.07.2022 r. |
| c) Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 01.07.2022 r. |
| d) Data dokonania oględzin nieruchomości | 05.07.2022 r. |

6. OPIS STANU I PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

6.1. STAN NIERUCHOMOŚCI

a) opis ogólny położenia

Opis ogólny położenia

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Szamocinie, przy ul. Marcinkowskiego 63, w powiecie chodzieskim. Ulica Marcinkowskiego stanowi jedną z głównych tras komunikacyjnych miasta Szamocin - drogę wojewódzką nr 190 w kierunku Białośliwia (droga relacji Gniezno-Krajenka).

Gmina Szamocin zajmuje powierzchnię 125,5 km², liczy 7500 mieszkańców, z czego miasto 4400. Szamocin ma dobre połączenie drogowe z większymi miastami w okolicy – Chodzieżą, Margoninem i Wyrzyskiem, a stamtąd drogami krajowymi ze wszystkimi wielkimi aglomeracjami. Niedaleko przebiegają także dwie magistrale kolejowe Szczecin – Bydgoszcz oraz Poznań – Kołobrzeg. Sieć komunikacyjną uzupełniają liczne drogi gminne.

Gleby są słabe – ponad połowa w V kl. bonitacji. Powierzchnia użytków rolnych wynosi ok. 8200 ha, w tym grunty orne 3450 ha, łąki 4716 ha. W gminie zarejestrowanych jest ponad 350 gospodarstw rolnych. Średnia powierzchnia gospodarstwa jest jednak nieduża – 8 ha, gdyż przeważają gospodarstwa małe. Największe, takie które mogą utrzymać się z rolnictwa, spotyka się na terenie sołectw Szamotoły, Swoboda i w Szamocinie, czyli tam, gdzie występują

najlepsze gleby. W sumie w gminie jest 50 średnich i większych gospodarstw. Od pewnego czasu dobrze rozwija się branża warzywnicza. Wielu rolników uprawia warzywa na łąkach nadnoteckich.

Administracja lokalna w Szamocinie.

Główne punkty zaopatrzenia mieszkańców zlokalizowane w Szamocinie.

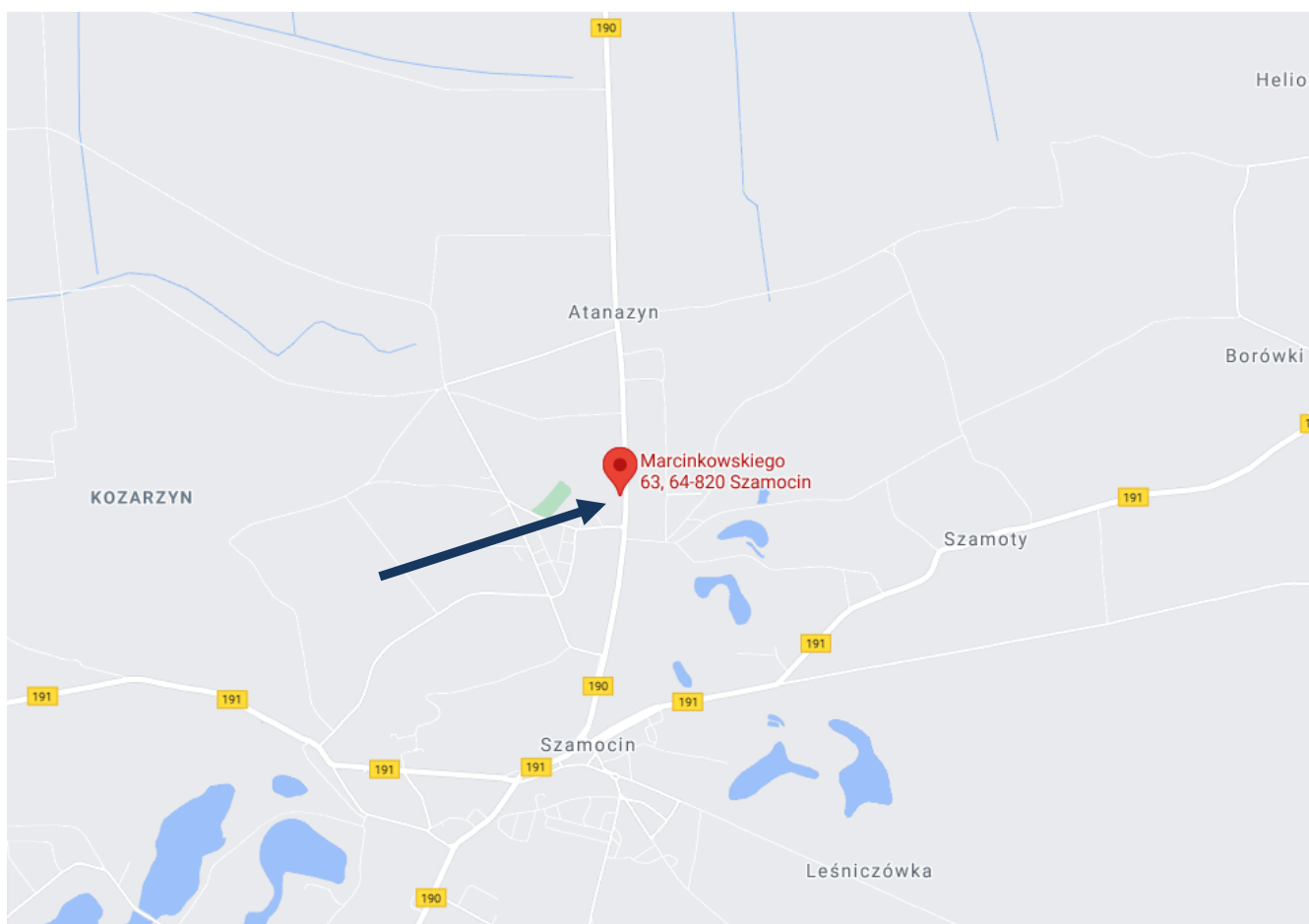
Starostwo Powiatowe w Chodzieży.

W Szamocinie zlokalizowane centrum leczenia, opieki społecznej, bankowości, kultury, sportu i inne

Położenie nieruchomości wg warunków lokalnych:

- dla szlaków komunikacyjnych korzystne,
- w stosunku do dróg lokalnych korzystne,
- dla celów mieszkaniowych średnio korzystne,

Mapa położenia – Szamocin ul. Marcinkowskiego 63



www.maps.google.pl



Widok działki



6.1.1. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO JEDNORODZINNEGO

Dane ogólne:

Koncepcja architektoniczno-konstrukcyjna: budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy z poddaszem nieużytkowym, w zabudowie wolnostojącej. Bryła budynku zwarta. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany w latach 70-tych XX w. (zgodnie z wypisem z kartoteki budynków rok budowy 1976 r.).

Identyfikator budynku: 300105_4.0001.32_BUD

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: - 97,0 m²
(powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie wypisu z kartoteki budynków)

Powierzchnia użytkowa: - 80,3 m²
(powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie obmiaru własnego)

Program funkcjonalno-użytkowy budynku (na podstawie oględzin nieruchomości):

L.p.	Nazwa pomieszczenia	Pow. użytkowa [m ²]	Pow. niewliczona do pow. użytkowej
	PARTER		
1	Wiatrołap	7,7	-
2	Pokój	13,2	-
3	Pokój	18,7	-
4	Kuchnia	11,2	-
5	Korytarz	5,9	-
6	Łazienka	3,2	-
7	Korytarz	19,6	-
8	Skrytka	0,8	-
	RAZEM:	80,3	
	PIWNICA*		
1	Kotłownia	-	6,1
2	Komunikacja ze schodami	-	0,3
3	Kotłownia	-	3,5
4	Skład opału	-	6,3
5	Skład opału	-	3,4
6	Spizarnia	-	3,4
	Łączna powierzchnia użytkowa:	80,3	23,00

*wysokość pomieszczeń w piwnicy poniżej 2,20 m. Zgodnie z Polską Normą powierzchnie pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40m – powierzchnię tę pomija się. Powierzchni piwnicy nie zaliczono do powierzchni użytkowej budynku.

Elementy konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty: betonowe;
- Ściany konstrukcyjne: murowane z elementów ściennych drobnowymiarowych: pustak, cegła ceramiczna;
- Strop: nad parterem drewniany, nad piwnicą strop betonowy wylewany;
- Dach: dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, przekryty dachówką cementową;
- Stólarka okienna: PCV, drewniana;
- Elewacja: tynk, brak ocieplenia;
- Posadzki: betonowe oraz podłogi drewniane;
- Rynny i rury spustowe: z blachy ocynkowanej, malowane farbą;
- Drzwi zewnętrzne: drewniane;
- Schody zewnętrzne: betonowe;
- Zadaszenie nad wejście do budynku: konstrukcja metalowa, przekrycie blachą trapezową malowaną;
- Komin: murowany z cegły;

Stan wykończenia wnętrza budynku:

PARTER

- Pokój: na podłodze panele, na ścianach tynk dekoracyjny, drzwi okno PCV, drzwi płytowe, piec kaflowy;
- Pokój: na podłodze panele, ściany malowane, drzwi okno PCV, drzwi płytowe, grzejnik żeliwny;
- Kuchnia: na podłodze panele, ściany gipsowane + malowane + fartuch z płytek ceramicznych, okno PCV;
- Łazienka: na podłodze płytki ceramiczne, ściany tynkowane, gipsowane i malowane, drzwi płytowe, wyposażenie: umywalka z armaturą, sedes, wanna bez obudowy, grzejnik drabinkowy;
- Komunikacja/korytarz: na podłodze gumolit, ściany malowane, drzwi płytowe, grzejnik żeliwny;
- Pokój: podłoga drewniana z desek malowanych, na ścianach tapeta, okno PCV, drzwi płytowe;
- Skrytka: posadzka betonowa, na ścianach lamperia, drzwi płytowe;

PIWNICA

- Schody: betonowe;
- Drzwi: drewniane z desek;
- Posadzka: betonowa;
- Kotłownia: piec na paliwo stałe, bojler;
- Stólarka okienna: drewniana;
- Ściany: tynk, deski;

Instalacje:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna,
- elektryczna,
- centralnego ogrzewania – piec na paliwo stałe w piwnicy, piec kaflowy w pokoju;
- gaz do kuchenki – z butli;

Stan techniczny i standard wykończenia:

Przedmiotowy budynek mieszkalny jednorodzinny został wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany, ok. 1976 r. Obecnie widoczne są ślady zużycia wynikające z wieku, bieżącej eksploatacji obiektu, jakości wykonawstwa budowlanego oraz prowadzenia gospodarki remontowej. Część elementów wykończenia wnętrza: ścian, podłóg, sufitów wykazuje znaczne zużycie techniczne i funkcjonalne (łazienka do remontu, na korytarzu na podłodze gumolit, w jednym z pokoi podłoga z desek malowanych), w piwnicy zawilgocenia miejscowe. Przekrycie dachu dachówka cementową, brak ocieplenia, ścian zewnętrznych, elewacja do odświeżenia. Niekorzystny układ pomieszczeń wewnątrz budynku z pomieszczeniami przejściowymi.

Stan techniczno-użytkowy przyjęto jako: średni. Standard niski.

Stopień zużycia technicznego określono w oparciu o wiek budynku oraz trwałość elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na poziomie 38%.

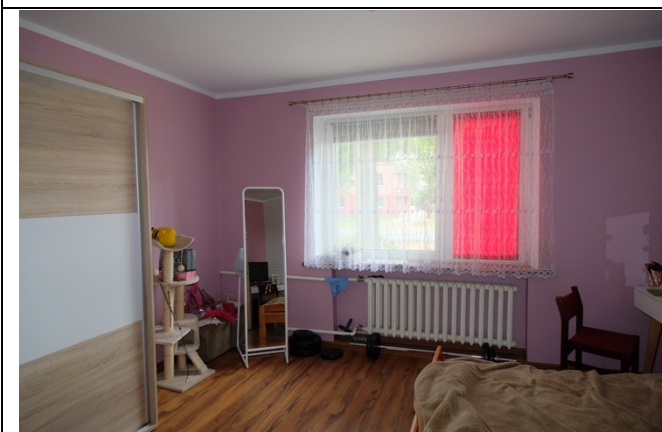
Uznano jednocześnie na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz udostępnionej dokumentacji, iż w niniejszym przypadku zużyciem wpływającym na wartość jest zużycie techniczne, które jest wypadkową wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

Dokumentacja fotograficzna

Widok budynku













6.1.2. OPIS BUDYNKU GOSPODARCZEGO

Dane ogólne:

Koncepcja architektoniczno-konstrukcyjna: budynek gospodarczy parterowy, w części z poddaszem nieużytkowym, bez podpiwniczenia, w zabudowie wolnostojącej. Obiekt wzniesiony w technologii tradycyjnej – murowany w latach 80-tych XX w. (zgodnie z wypisem z kartoteki budynków rok budowy: 1980).

Identyfikator budynku: 300105_4.0001.62_BUD

Dane techniczne:

Powierzchnia zabudowy: - 102 m²
(powierzchnia zabudowy przyjęta została na podstawie wypisu z kartoteki budynków)

Powierzchnia użytkowa: - 92,5 m²
(powierzchnia użytkowa przyjęta została na podstawie obmiaru własnego)

Program funkcjonalno-użytkowy budynku (na podstawie oględzin nieruchomości):

L.p.	PARTER	Pow. użytkowa [m ²]
1	Pom. gospodarcze	18,3
2	Pom. gospodarcze	7,1
3	Pom. gospodarcze	10,9
4	Pom. gospodarcze	22,3
5	Warsztat*	18,4
6	Pom. gospodarcze	10,9
7	Magazyn	4,6
	Razem:	92,5 m²

*Warsztat pomierzony do linii zabudowy wynikającej z mapy ewidencyjnej. W rzeczywistości powiększony o powierzchnię widniejącą na mapie satelitarnej, ale nie naniesiony na mapę ewidencyjną.

Elementy konstrukcji i wykończenia budynku:

- Fundamenty: betonowe;
- Ściany konstrukcyjne: murowane z elementów ściennych drobnowymiarowych (cegła, bloczki);
- Strop: betonowy wylewany;
- Dach: stropodach konstrukcji drewnianej, przekryty papą;
- Stolarka okienna: metalowa, drewniana;
- Drzwi zewnętrzne: drewniane;
- Elewacja: tynk, brak ocieplenia;
- Posadzki: betonowe;
- Rynny i rury spustowe: brak;

Instalacje:

- Elektryczna;

Stan techniczny i standard wykończenia:

Przedmiotowy budynek gospodarczy został wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany. Obecnie widoczne są znaczne ślady zużycia wynikające z wieku, bieżącej eksploatacji obiektu oraz prowadzenia gospodarki remontowej.

Stan techniczno-użytkowy przyjęto jako: pogorszony, do remontu i modernizacji.

Stopień zużycia technicznego określono w oparciu o wiek budynku oraz trwałość elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku na poziomie 50%.

Uznano jednocześnie na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz udostępnionej dokumentacji, iż w niniejszym przypadku zużyciem wpływającym na wartość jest zużycie techniczne, które jest wypadkową wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego oraz prowadzonej gospodarki remontowej.

Widok budynku







6.2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

- a) Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr PO1H/00009733/6 przez Sąd Rejonowy w Chodzieży, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
- b) Na podstawie badania księgi wieczystej KW nr **PO1H/00009733/6** z dnia 01.07.2022 r. wpisano:

Dział I-O (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Numer działki: **104**

Położenie: woj. wielkopolskie, powiat chodzieski, miejscowość Szamocin

Ulica: Marcinkowskiego 63

Sposób korzystania: teren zabudowy mieszkalnej

Obszar całej nieruchomości: 0,0599 ha

Dział I-Sp (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

Dział II (własność)

Właściciele:

Nr udziału w prawie: 1

Wielkość udziału: 4/16

Krzysztof Kurasz, imiona rodziców: Kazimierz, Maria,

Nr udziału w prawie: 2

Wielkość udziału: 7/16

Elżbieta Łukasik, imiona rodziców: Kazimierz, Maria,

Nr udziału w prawie: 3

Wielkość udziału: 5/16

Dominika Anna Łukasik, imiona rodziców: Przemysław, Elżbieta,

Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Rodzaj wpisu: Ostrzeżenie

Treść wpisu: WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z UDZIAŁ NR 2 WYNOŚĄCEGO 7/16 CZĘŚCI NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 963/16 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W CHODZIEŻY WŁODZIMIERZA JABORSKIEGO NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU I TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POST. UPOMINAWCZYM SĄDU REJONOWEGO W CHODZIEŻY Z DNIA 27.08.2015R., SYGN. AKT I NC 1023/15 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 14.10.2015R.

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ NR 2 WYNOŚĄCY 7/16 CZĘŚCI W NINIEJSZEJ NIERUCHOMOŚCI

Rodzaj zmiany:

Lp. 1 DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL PROKURA NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Z/S WE WROCŁAWIU W SPRAWIE EGZEKUCYJNEJ KM 234/17 PROWADZONEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SR W CHODZIEŻY WŁODZIMIERZA JABORSKIEGO I TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W POST. UPOM. SĄDU REJONOWEGO W CHODZIEŻY Z DNIA 26.08.2016R., SYGN. AKT I NC 1203/16 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 07.12.2016R.

Lp. 2 DO EGZEKUCJI PRZYŁĄCZYŁ SIĘ WIERZycIEL: KREDYT INKASO II NIESTANDARDYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY- SUBFUNDUSZ KI 1 Z/S W WARSZAWIE

W SPRAWIE KM 687/20 PROWADZONEJ PRZEZ KOM. SĄD. PRZY SR W CHODZIEŻY W. JABORSKIEGO

NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA I TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZU ZAPŁATY W ELEKTRONICZNYM POSTĘP. UPOM. SR LUBLIN- ZACHÓD W LUBLINIE Z DNIA 7.6.2013R., SYGN. AKT VI NC-E 967616/13 ZAOPATRZONY W KLAUZULĘ WYKONALNOŚCI Z DNIA 26.7.2013R.

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): **PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY**, WROCŁAW, 140317429

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON, KRS): **KREDYT INKASO II NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY- SUBFUNDUSZ KI 1**, WARSZAWA, 146045430

Dział IV (hipoteki)

Wpisy dotyczące hipotek (liczba wpisów – 5)

Aktualny stan prawny przedstawiony w wydruku elektronicznej księgi wieczystej stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego.

6.3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla działki ewidencyjnej oznaczonej nr 104 położonej w Szamocinie, przy ul. Marcinkowskiego, w gminie Szamocin brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamocin, przyjętym Uchwałą Nr XXVI/259/18 Rady Miasta i Gminy Szamocin z dnia 23 lutego 2018 r. przedmiotowa działka oznaczona jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. ZAŁOŻENIA WSTĘPNE

Przedstawione przesłanki wyboru metody wyceny oraz obowiązujące przepisy prawne, w tym Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - a także Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, dały podstawę do zastosowania:

- metody porównywania parami dla określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wizji terenowej,
- pomocniczo oszacowano wartość rynkową gruntu w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku, uwzględniając aktualne przepisy prawa. Ponadto, powinien uzyskać wszelkie niezbędne informacje o nieruchomości, które określą stan zagospodarowania, sposób użytkowania, planowane inwestycje na nieruchomości i kierunek ich rozwoju, itp.

7.2. METODOLOGIA

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie żmudnego i wnikliwego 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.

Dla celu wyceny podstawą określenia wartości w niniejszym operacie jest wartość rynkowa nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości 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 rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny. Wartość rynkowa określana jest zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości. Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży.

Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Metoda porównywania parami. Przy stosowaniu metody porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami:

- a) Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- b) Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- c) Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
- d) Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
- e) Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
- f) Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.
- g) Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
- h) Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
- i) Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
- j) Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.
- k) Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

Metoda korygowania ceny średniej – do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

$$W = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE ZABUDOWANE BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

8.1.1. OKREŚLENIE ZAKRESU BADANIA RYNKU LOKALNEGO

- rodzaj – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- obszar – powiat chodzieski, powiat pilski;
- okres badania cen transakcyjnych – 2020 r. – 2022 r.
- trend czasowy – trend czasowy ustalony na podstawie analizy własnej – biorąc pod uwagę tendencje od 2020 roku do dnia wyceny. W oparciu o analizę cen ustalono, iż trend czasowy kształtował się na poziomie 0,30% miesięcznie. Przy analizie brano pod uwagę aktualne panujące trendy oraz prognozy rozwoju kraju wynikające również z sytuacji gospodarczej w Polsce na świecie.

8.1.2. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Przedmiotem analizy była baza danych będąca w posiadaniu wyceniającego. Analizą objęto transakcje zanotowane na lokalnym rynku w okresie 2020 r. - 2022 r. Obszarem badań był powiat chodzieski (ze szczególnym uwzględnieniem miasta i gminy Szamocin). Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi analizę rozszerzono o sąsiedni powiat pilski (gmina Wyrzysk, gmina Białośliwie). W wycenie wzięto pod uwagę takie cechy jak położenie, stan techniczno-użytkowy budynku, stan zagospodarowania, powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia działki. Ze względu na charakter zabudowy nieruchomości wycenianej poszukiwano transakcji budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z towarzyszącą zabudową gospodarczą, warsztatową i/lub zabudową gospodarczo-garażową (bądź z garażem wbudowanym w bryle budynku). Decydującym czynnikiem wpływającym na wartość nie jest przynależność do określonej jednostki administracyjnej, lecz lokalizacja na obszarze o określonych warunkach i walorach.

Analizę rynku i określenie wysokości poprawek korygujących przeprowadzono ze szczególną starannością w celu uzyskania sumy końcowej, która odzwierciedlałaby faktyczną wartość rynkową nieruchomości. Wartość nieruchomości porównawczych uwzględnia ich wszystkie znane wyceniającemu cechy mające wpływ na ich wartość. Wagi cech ustalono na podstawie badania relacji podobnych nieruchomości pod względem ich charakterystyki (badano różnice cen nieruchomości różniących się możliwie jedną cechą jak i również w wyniku badań ankietowych preferencji potencjalnych nabywców).

Najwyższe ceny uzyskiwane są za budynki o dość typowych rozwiązaniach konstrukcyjnych i korzystnym układzie funkcjonalnym. W obrocie wolnorynkowym jest wystarczająco transakcji podobnymi budynkami aby zastosować podejście porównawcze. Te, które są sprzedawane przeważnie prezentują stan wymagający określonych prac remontowych lub przystosowawczych do indywidualnych potrzeb kupującego.

Cecha stan techniczno-użytkowy budynku jest odnoszona do porównywanych transakcji, na obszarze badanego rynku. Do porównania wybrano nieruchomości jak najbardziej podobne do przedmiotu wyceny z uwzględnieniem podobieństwa charakteru zabudowy, aby uzyskać jak najbardziej zbliżony poziom cenowy. Ponadto powierzchnia użytkowa nieruchomości porównawczych przedstawiona została w oparciu o dane źródłowe, własne obliczenia według równych kryteriów.

W ostatnim czasie (2 lata analizy) mieliśmy do czynienia z wyższymi cenami za nieruchomości mieszkaniowej niż w latach wcześniejszych. Z drugiej strony w ostatnich miesiącach zostają podwyższone stopy procentowe przez RPP, przy relatywnie wysokiej

inflacji. Sytuacja na świecie jest niestabilna i można się spodziewać zwiększania kosztów utrzymania gospodarstw domowych i firm. Zaostrzona polityka bankowa przy udzielaniu kredytów raczej spowoduje zmniejszenie liczby zawieranych transakcji (co obserwowano w przeszłości), zwłaszcza dla nowych inwestycji. Biorąc pod uwagę powyższe zasadne było nie korygowanie cen ze względu na trend czasowy, gdyż zawarte transakcje pochodzą również z okresu, w którym polityka finansowa była nieporównywalna (niskie koszty kredytów). W dalszej perspektywie rynek nieruchomości czeka trudny okres, przy ciągle wysokich kosztach budowy, drożących kredytach i jednocześnie przy zmniejszających się zdolnościach kredytowych potencjalnych nabywców. Przewiduje się, iż większym zainteresowaniem cieszyć się będą nieruchomości tańsze, w tym również o mniejszych powierzchniach (minimalizacja kosztów utrzymania).

8.1.3. RODZAJ I LICZBA CECH RYNKOWYCH

Wycenę prawa własności nieruchomości przeprowadzono w oparciu o następujące cechy (atomybuty):

Tabela 1 Atrybuty i wagi cech

Lp.	RODZAJ CECHY	WAGA CECHY
1	Położenie	30%
2	Powierzchnia użytkowa	10%
3	Powierzchnia działki	15%
4	Stan techniczno-użytkowy budynku	25%
5	Stan zagospodarowania	20%
Razem		100%

Tabela 2 Rozróżnia się następującą gradacją poszczególnych cech:

Założenia przyjęte w procedurze wyceny (gradacja cech rynkowych):

Lp.	Cecha	Gradacja cech / opis
1.	Polożenie	bardzo dobre: tereny o znacznej intensywności rozwoju i zainteresowaniu, dogodny dostęp do środków komunikacji i infrastruktury społecznej. Walory korzystnie wpływające na warunki mieszkaniowe, obszary o najwyższej atrakcyjności lub na obrzeżach większego miasta.
		dobre: tereny o wyższym zainwestowaniu, dość blisko do infrastruktury społecznej, dobry dostęp do komunikacji. Obszary istniejącej lub nowopowstającej zabudowy lub terenów zabudowy komercyjnej. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Lokalizacja w miejscowości gminnej lub na obrzeżach.
		przeciętne: lokalizacja peryferyjna lub na obszarze podmiejskim o niższym poziomie rozwoju i zabudowy, możliwe utrudnienia komunikacyjne, lokalizacja postrzegana jako mało atrakcyjna.
2.	Powierzchnia użytkowa	duża: powyżej 140 m ² , wraz ze wzrostem powierzchni cena jednostkowa rośnie.
		średnia: od 100,1 m ² - 140 m ²
		mała: do 100 m ² , wraz ze spadkiem powierzchni cena jednostkowa maleje.
3.	Powierzchnia działki	duża: powyżej 2000 m ² , wraz ze wzrostem powierzchni cena jednostkowa rośnie.
		średnia: od 1001 m ² - 2000 m ²
		mała: do 1000 m ² , wraz ze spadkiem powierzchni cena jednostkowa maleje.
4.	Stan techniczno-użytkowy budynku	dobry: Zastosowano dobrej/średniej jakości materiały budowlane i typowe rozwiązania funkcjonalne, budynek w ogólnym dobrym stanie technicznym. Budynki nowsze lub starsze po generalnym remoncie. Standard wykończenia wnętrza typowy, częściowo wymagający odświeżenia.
		średni: budynek w zadowalającym stanie technicznym, wymaga przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych, zastosowano przeciętnej jakości materiały budowlane. Obiekt wzniesiony w technologii murowanej, wnętrze do odświeżenia – część elementów wykończenia wewnętrznego wykazuje zużycie techniczne i funkcjonalne.
		pogorszony: budynki w pogorszonym stanie technicznym, dla których konieczne są prace wykończeniowe lub remontowe (brak ocieplenia, elewacja do remontu, wymiana okien, drzwi, grzejników, okładzin i wyposażenia itp.) znaczne zużycie funkcjonalne elementów wykończenia.
5.	Stan zagospodarowania	bardzo korzystny: działka zagospodarowana, ogrodzenie, utwardzenia, nasadzenia ozdobne i inne, urządzony trawnik, dodatkowa zabudowa gospodarcza/garażowa lub inna podobna o wyższym znaczeniu.
		korzystny: działka w części zagospodarowana, ogrodzenie lub brak, nasadzenia ozdobne i/lub drzew owocowych, dodatkowa zabudowa gospodarcza, warsztatowa, garażowa (lub inna podobna o większym znaczeniu).
		przeciętny: przeciętne zagospodarowanie np. pojedyncze nasadzenia, ogrodzenie lub brak utwardzeń, nasadzeń ozdobnych, dodatkowej zabudowy lub pojedyncza starsza zabudowa w złym stanie technicznym (do rozbiórki), itp.

Na końcowy wynik wpływ miała wypadkowa wszystkich ocen stanu zagospodarowania nieruchomości oraz sposobu użytkowania dodatkowej zabudowy, jak i powierzchnia użytkowa budynków.

8.1.4. TRANSAKCJE NIERUCHOMOŚCIAMI PODOBNYMI

Analizą objęto kilkanaście nieruchomości, a po selekcji przyjęto do porównania nieruchomości jak najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Cechy nieruchomości przyjętych do analizy i porównania przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela: nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi:

I.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. działki w m ²	Pow. uż. w m ²	Cena transakcyjna w zł	Cena transakcyjna (skoryg. Δt)	Opis
1	2020-12-30	Szamocin Ul. Zachodnia	4748	96,90	400000	421600,00 (odrzucono)	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym oraz budynkiem warsztatowym, który nie jest oddany do użytkowania. W otoczeniu dominują tereny zabudowy składowej, produkcyjnej i usługowej, obszary rolne niezabudowane.
2	2022-02-03	Szamoty Gm. Szamocin	1146	104,60	308943,09	313484,55	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym, w zabudowie wolnostojącej, w stanie zamkniętym (deweloperskim), którego budowa została zakończona. Działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej. Teren działki wymaga zagospodarowania.
3	2022-02-09	Nałęczka Gm. Szamocin	6579	101,20	200000	202820,00	Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, garażem i budynkami gospodarczymi, pozostała część użytkowana rolniczo. Druga z działek będących przedmiotem transakcji o pow. 779 m ² . Budynek mieszkalny jednorodziny parterowy, murowany z cegły, fundament z kamienia, dach przekryty blachą dachówką. W otoczeniu podobna zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa oraz tereny rolne.
4	2021-04-28	Chodzież Ul. Kochanowskiego	567	68,90	175000	182402,50 (odrzucono)	Budynek mieszkalny jednorodziny parterowy, z poddaszem nieużytkowym, w zabudowie wolnostojącej, do kapitalnego remontu. Dach dwuspadowy przekryty dachówką cementową, okna drewniane. W otoczeniu zabudowa MN i MW, jezioro Karczewnik.
5	2020-08-13	Zacharzyn Gm. Chodzież	2147	85,00	200000	213560,00	Budynek mieszkalny jednorodziny parterowy, z poddaszem nieużytkowym, w zabudowie wolnostojącej. Dach dwuspadowy przekryty eternitem. Na działce zabudowa gospodarcza – 7 budynków w tym stodoła, o łącznej pow. zabudowy 356 m ² . Ogrodzenie od frontu: żywopłot, nasadzenia drzew, głównie świerki, z tyłu działki obszar użytkowany rolniczo. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej. W otoczeniu podobna zabudowa, tereny rolne.
6	2021-02-01	Margonin Ul. Kościuszki	927	166,90	550000	578050,00 (odrzucono)	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym, z poddaszem użytkowym, w zabudowie wolnostojącej oraz garażem. W sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowo-gospodarcza i produkcyjno-magazynowa.
7	2020-12-21	Kowalewo Gm. Margonin	1214	156,00	345000	363940,50	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym parterowym, z poddaszem użytkowym,

							podpiwniczonym, w zabudowie wolnostojącej, dach naczółkowy, przekryty blacho dachówką. Teren działki nieogrodzony i niezagospodarowany. Dojazd drogą asfaltową.
8	2020-08-14	Wyszyny Gm. Budzyń	1900	110,00	220000	234916,00	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwukondygnacyjnym (parter + poddasze) w zabudowie wolnostojącej oraz dwoma budynkami gospodarczymi. Budynek podpiwniczony, dach dwupołaciowy przekryty dachówką cementową. Płot drewniany i metalowy, nasadzenia drzew (świerki, tuje, orzech włoski). Część działki stanowi użytki rolne. Dojazd droga utwardzoną asfaltem.
9	2020-09-08	Brzekiniec Gm. Budzyń	1369	106,00	235000	250369,00	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym w zabudowie wolnostojącej, z dachem dwuspadowym, na działce także pozostałości po dawnej zabudowie. W najbliższym otoczeniu rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne, las.
10	2021-07-21	Pobórka Wielka Gm. Białosłiwie	1545	85,00	240000	248136,00	Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, murowanym, niepodpiwniczonym, parterowym z poddaszem, o pow. użytkowej ok. 85 m ² , wyposażonym w instalacje: elektryczną, wodną i gazową oraz budynkiem gospodarczym murowanym o pow. uż. ok. 40 m ² . Położenie bezpośrednie przy drodze wojewódzkiej nr 190 oraz DK nr 10. Ogrodzenie w części murowane z cegły, w części płotem drewnianym, brama wjazdowa dwuskrzydłowa, furtka drewniana. Na działce pojedyncze zadrzewienia.
11	2021-09-22	Chodzież ul. Młyńska	453	74,80	240000	246696,00	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym ze stropodachem, w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym i garażem. Ogrodzenie płotem metalowym, utwardzenie wylewką betonową, pojedyncze nasadzenia ozdobne oraz trawnik.
12	2021-08-17	Chodzież ul. Ofiar Gór Morzewskich	948	109,00	250000	257875,00	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym z poddaszem użytkowym, dach dwuspadowy przekryty dachówką cementową, obiekt w zabudowie wolnostojącej. Na działce także dodatkowa zabudowa gospodarcza i warsztatowa. Ogrodzenie od frontu płotem metalowym kutym, nasadzenia ozdobne. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncza biurowo-usługowa.
13	2021-12-03	Chodzież Ul. Kochanowskiego	1504	74,36	330000	336831,00	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym z poddaszem użytkowym, w zabudowie wolnostojącej oraz budynkami gospodarczo-garażowymi i szopami w zabudowie zwartej o łącznej powierzchni zabudowy 78 m ² . Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej asfaltem. Na działce znajdują się nasadzenia drzew i krzewów owocowych oraz o charakterze ozdobnym. W

							najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-handlowa (sklep motoryzacyjny), Wodociągi i Kanalizacja Miejska
14	2021-04-27	Chodzież Ul. Chopina	1294	73,10	310000	323113,00	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym z poddaszem w zabudowie bliźniaczej oraz garażem z dwoma pomieszczeniami gospodarczymi. Budynek mieszkalny z dachem dwuspadowym krytym onduliną otynkowany. W otoczeniu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej. Dojazd drogą utwardzoną asfaltem. NA działce liczne zadrzewienia.
15	2021-10-08	Zacharzyn Gm. Chodzież	1949	91,80	122435	125667,28 (odrzucono)	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym murowanym z cegły, z dachem dwuspadowym przekrytym dachówką cementową, oka drewniane. Na działce także zabudowa gospodarcza. Budynki w złym stanie technicznym, wymagające generalnego remontu. Dojazd drogą asfaltową.
16	2021-06-01	Lipia Góra gm. Szamocin	473	58,00	40000	41560,00 (odrzucono)	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Budynek murowany z cegły, z dachem dwuspadowym przekrytym eternitem. Teren działki niezagospodarowany, brak ogrodzenia.
17	2022-03-08	Osiek nad Notecią Gm. Wyrzysk	280	80,00	420000	424788,00 (odrzucono)	Nieruchomość zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym w zabudowie bliźniaczej, z dachem dwupołaciowym oraz budynkiem gospodarczym. Ogrodzenie płotem metalowym oraz z segmentów betonowych prefabrykowanych. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej.
18	2022-01-03	Wyrzysk Ul. Jodłowa	647	103,00	500000	508850,00 (odrzucono)	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwukondygnacyjnym (parter + piętro) w zabudowie wolnostojącej. Budynek murowany, ze stropodachem z lat 80-tych. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej asfaltem. Dodatkowa zabudowa garażowa o pow. 22 m ² . W bezpośrednim otoczeniu dominują tereny zabudowy MN, dalej tereny rolne i zabudowa magazynowo-usługowa, DW nr 194. Płot murowany z kamienia z przęsłami drewnianymi, na działce nasadzenia ozdobne i urządzony trawnik.

Z powyższego zestawienia odrzucono transakcje nieporównywalne z przedmiotem wyceny, o skrajnie niskich i skrajnie wysokich cenach jednostkowych.

Tabela: nieruchomości przyjęte do porównania:

I.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. działki w m ²	Pow. uż. w m ²	Cena transakcyjna w zł	Cena transakcyjna (skoryg. Δt)	Opis
1	2022-02-03	Szamoty Gm. Szamocin	1146	104,60	308943,09	313484,55	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym, w zabudowie wolnostojącej, w stanie zamkniętym (deweloperskim), którego budowa została zakończona. Działka posiada dostęp do drogi publicznej gminnej. Teren działki wymaga zagospodarowania.
2	2022-02-09	Nałęczka Gm. Szamocin	6579	101,20	200000	202820,00	Nieruchomość gruntowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, garażem i budynkami gospodarczymi, pozostała część użytkowana rolniczo. Druga z działek będących przedmiotem transakcji o pow. 779 m ² . Budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy, murowany z cegły, fundament z kamienia, dach przekryty blacho dachówką. W otoczeniu podobna zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa oraz tereny rolne.
3	2020-08-13	Zacharzyn Gm. Chodzież	2147	85,00	200000	213560,00	Budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy, z poddaszem nieużytkowym, w zabudowie wolnostojącej. Dach dwuspadowy przekryty eternitem. Na działce zabudowa gospodarcza – 7 budynków w tym stodoła, o łącznej pow. zabudowy 356 m ² . Ogrodzenie od frontu: żywopłot, nasadzenia drzew, głównie świerki, z tyłu działki obszar użytkowany rolniczo. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej. W otoczeniu podobna zabudowa, tereny rolne.
4	2020-12-21	Kowalewo Gm. Margonin	1214	156,00	345000	363940,50	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym, z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym, w zabudowie wolnostojącej, dach naczółkowy, przekryty blacho dachówką. Teren działki nieogrodzony i niezagospodarowany. Dojazd drogą asfaltową.
5	2020-08-14	Wyszyny Gm. Budzyń	1900	110,00	220000	234916,00	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwukondygnacyjnym (parter + poddasze) w zabudowie wolnostojącej oraz dwoma budynkami gospodarczymi. Budynek podpiwniczony, dach dwuspadowy przekryty dachówką cementową. Płot drewniany i metalowy, nasadzenia drzew (świerki, tuje, orzech włoski). Część działki stanowi użytki rolne. Dojazd droga utwardzoną asfaltem.
6	2020-09-08	Brzekiniec Gm. Budzyń	1369	106,00	235000	250369,00	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym w zabudowie wolnostojącej, z dachem dwuspadowym, na działce także pozostałości po dawnej zabudowie. W najbliższym otoczeniu rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne, las.
7	2021-07-21	Pobórka Wielka Gm. Białośliwie	1545	85,00	240000	248136,00	Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, murowanym, niepodpiwniczonym, parterowym z poddaszem, o pow. użytkowej ok. 85 m ² , wyposażonym w instalacje elektryczną,

							wodną i gazową oraz budynkiem gospodarczym murowanym o pow. uż. ok. 40 m ² . Położenie bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 190 oraz DK nr 10. Ogrodzenie w części murowane z cegły, w części płotem drewnianym, brama wjazdowa dwuskrzydłowa, furtka drewniana. Na działce pojedyncze zadrzewienia.
8	2021-09-22	Chodzież ul. Młyńska	453	74,80	240000	246696,00	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym ze stropodachem, w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym i garażem. Ogrodzenie płotem metalowym, utwardzenie wylewką betonową, pojedyncze nasadzenia ozdobne oraz trawnik.
9	2021-08-17	Chodzież ul. Ofiar Gór Morzewskich	948	109,00	250000	257875,00	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym z poddaszem użytkowym, dach dwuspadowy przekryty dachówką cementową, obiekt w zabudowie wolnostojącej. Na działce także dodatkowa zabudowa gospodarcza i warsztatowa. Ogrodzenie od frontu płotem metalowym kutym, nasadzenia ozdobne. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncza biurowo-usługowa.
10	2021-12-03	Chodzież Ul. Kochanowskiego	1504	74,36	330000	336831,00	Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym z poddaszem użytkowym, w zabudowie wolnostojącej oraz budynkami gospodarczo-garażowymi i szopami w zabudowie zwartej o łącznej powierzchni zabudowy 78 m ² . Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej asfaltem. Na działce znajdują się nasadzenia drzew i krzewów owocowych oraz o charakterze ozdobnym. W najbliższym otoczeniu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-handlowa (sklep motoryzacyjny), Wodociągi i Kanalizacja Miejska
11	2021-04-27	Chodzież Ul. Chopina	1294	73,10	310000	323113,00	Działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym z poddaszem w zabudowie bliźniaczej oraz garażem z dwoma pomieszczeniami gospodarczymi. Budynek mieszkalny z dachem dwuspadowym krytym onduliną otynkowany. W otoczeniu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej. Dojazd drogą utwardzoną asfaltem. NA działce liczne zadrzewienia.

Z powyższych transakcji wybrano 3 najbardziej podobne do wycenianej, tj. nr 3, 7 i 9

Dla transakcji przyjętych do analizy określono następujące wartości:

- $C_{min} = 202820,00$ zł

- $C_{max} = 363940,50$ zł

- $\Delta C = 161120,50$ zł

Wyniki obliczeń istotnych wielkości statystycznych:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł)	271 976,46
Odchylenie standardowe (zł)	53 332,11
Współczynnik zmienności (-)	0,20
Mediana	250 369,00
Minimalna cena transakcyjna (zł)	202 820,00
Maksymalna cena transakcyjna (zł)	363 940,50
Rozstęp (zł)	161 120,50

Współczynnik zmienności przy tak dobranych transakcjach wynosi 0,20 (poniżej 0,40), co wskazuje na zadowalający zbiór, mogący być wykorzystany do obliczeń. Zbiór ten jest spójny cenowo, co skłoniło do zastosowania podejście porównawczego metody porównywania parami.

8.2. NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE PRZEZNACZONE POD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

8.2.1. OKREŚLENIE ZAKRESU BADANIA RYNKU LOKALNEGO

- rodzaj – nieruchomości gruntowe niezabudowane, przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z funkcjami towarzyszącymi,
- obszar – powiat chodzieski: miasto i gmina Szamocin, miasto i gmina Margonin, miasto i gmina Chodzież, powiat pilski: gmina Białośliwie, miasto i gmina Wyrzysk;
- okres badania cen transakcyjnych – 2020 r. – 2022 r.
- trend czasowy ustalony na podstawie analizy własnej – biorąc pod uwagę tendencje od 2020 roku do dnia wyceny. W oparciu o analizę cen ustalono, iż trend czasowy występował na poziomie 0,30% miesięcznie. Ceny transakcyjne zawarte możliwie najbliżej daty wyceny. Przy analizie brano pod uwagę aktualne panujące trendy oraz prognozy rozwoju kraju wynikające również z sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie.

8.2.2. ANALIZA CEN TRANSAKCYJNYCH

Analizując obszar badanego rynku wyszukano transakcje kupna - sprzedaży, w których brały udział nieruchomości gruntowe niezabudowane – grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z funkcjami towarzyszącymi. Analizą objęto rynek lokalny miasta i gminy Szamocin. Z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji analizę rynku rozszerzono na inne podobne gminy z obszaru powiatu chodzieskiego (miasto i gmina Margonin, miasto i gmina Chodzież) oraz sąsiednie gminy z obszaru powiatu pilskiego (Wyrzysk i Białośliwie). Wzięto pod uwagę grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w planie miejscowym o podobnych uwarunkowaniach jak nieruchomość wyceniana.

Do procesu porównawczego przyjęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych, które ostatnio miały miejsce na terenie badanego rynku. Popyt jest na nieruchomości gruntowe o korzystnej lokalizacji i dobrym otoczeniu. Bardzo atrakcyjne są działki o optymalnej powierzchni w stosunku do przeznaczenia. Przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych na obszarze badanego rynku w latach 2020-2022 do chwili obecnej tj. do daty wyceny.

Obecnie tendencje wykazują zależność wyższych cen od położenia działek gruntu na obszarze o sprzyjającym otoczeniu, np. w pobliżu jeziora, lasu (walory przyrodniczo-krajobrazowe) oraz z pełnym dostępem do sieci uzbrojenia terenu.

W związku z obecną sytuacją niepewności gospodarczej może obniżyć się zasobność portfela u wielu potencjalnych kupców. Z drugiej strony część nabywców będzie chciała skorzystać z zakupu z uwagi na wyższą inflację i chęć lokaty kapitału w bezpieczne nieruchomości. Stąd mogą się pojawiać na rynku transakcje o wyższych cenach jednostkowych, lecz o charakterze periodycznym, wynikające przede wszystkim z obecnych mechanizmów ekonomicznych. W ostatnim czasie drożeją jednak kredyty mieszkaniowe – co jest odzwierciedleniem podniesienia stóp procentowych przez RPP. W dłuższej perspektywie czasu zjawisko to może powodować wyhamowanie dalszego wzrostu cen nieruchomości poprzez ograniczenie zdolności kredytowej części potencjalnych nabywców (wyższe raty, odłożenie decyzji o zakupie nieruchomości w czasie).

Transakcje przyjęte do analizy:

Lp.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. działek w m ²	Cena działek w zł	Cena 1 m ² w zł	Cena 1 m ² w zł (skoryg. Δt)	Przeznaczenie
1	2022-01-12	Szamocin	Szamoty	1089	54.450	50,00	50,84	Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.
2	2020-12-30	Szamocin	Szamocin Ul. Rolna	990	50.000	50,51	53,24	Działka przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (studium, bram mpzp). Kształt działki regularny – prostokąt. W otoczeniu tereny o podobnej funkcji oraz zabudowy produkcyjno-gospodarczej.
3	2021-05-06	Szamocin	Szamocin Ul. Kościelna	667	43.000	64,47	67,14	Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.
4	2021-03-15	Szamocin	Szamocin Ul. Parkowa	623	30.000	48,15	50,39	Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.
5	2020-12-23	Margonin	Margonin	757	52900	69,88	73,72	Transakcja dotyczy dwóch działek o pow. 456 m ² oraz 301 m ² , w studium tereny zabudowy mieszkaniowej. Posiadają dostęp do drogi publicznej.
6	2020-12-23	Margonin	Margonin Ul. Kościuszki	1355	95000	70,11	73,96	Działki przeznaczone w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.

7	2021-09-09	Wyrzysk	Wyrzysk Ul. Wiejska	930	65100	70,00	72,04	Działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.
8	2022-02-08	Wyrzysk	Wyrzysk Ul. Akacyjowa	738	62000	84,01	85,22	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U). Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
9	2021-05-26	Białośliwie	Białośliwie Ul. Gajowa	935	60000	64,17	66,71	Działka przeznaczona jest w planie miejscowym pod MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części R – grunty orne. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
10	2020-07-28	Wyrzysk	Kosztowo	932	49000	52,58	56,22	Brak planu miejscowego. Zgodnie ze studium działka położona jest w strefie zurbanizowanej.
11	2021-07-20	Chodzież	Strzelce	1001	57000	56,94	58,89	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwość zabudowy budynkiem mieszkalnym i garażem (plan zagospodarowania przestrzennego).
12	2021-07-28	Margonin	Kłotyldzin	906	99000	109,27	112,91 (odrzucono)	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mpzp). Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej
13	2021-05-24	Margonin	Młynary	863	51780	60,00	62,38	Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN, tereny rolne.

Wyniki obliczeń istotnych wielkości statystycznych:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	64,23
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	10,82
Współczynnik zmienności (-)	0,17
Mediana	64,55
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	50,39
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	85,22
Rozstęp (zł/m ²)	34,83

Współczynnik zmienności przy tak dobranych transakcjach wynosi 0,17, co wskazuje na zbiór spójny cenowo, który może być wykorzystany do obliczeń (mniejszy od 0,40). Zbiór ten jest umożliwił zastosowanie podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

8.2.3. RODZAJ I LICZBA CECH RYNKOWYCH

Na podstawie analizy sfinalizowanych transakcji, szczegółowych informacji od agencji obrotu nieruchomościami oraz na podstawie preferencji potencjalnych nabywców ustalono cechy rynkowe, od których uzależnione są ceny prawa własności nieruchomości gruntowych. Wyodrębniono następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę:

Wycenę prawa własności działek niezabudowanych przeprowadzono w oparciu o następujące cechy (atrybuty) nieruchomości:

Lp.	RODZAJ CECHY	WAGA CECHY
1	Położenie	30%
2	Uzbrojenie	15%
3	Potencjał inwestycyjny	25%
4	Sąsiedztwo i otoczenie	20%
5	Wielkość działki (powierzchnia)	10%
Razem		100%

Założenia przyjęte w procedurze wyceny (gradacja cech rynkowych):

POŁOŻENIE	
Przeciętne:	Tereny o przeciętnym zainteresowaniu, niższy współczynnik zabudowy i rozwoju obszaru, przeciętny dostęp do infrastruktury społecznej, możliwe utrudnienia związane z dostępem do środków komunikacji.
Dobre:	Tereny o wyższym zainteresowaniu i średniej intensywności zabudowy, obszary nowopowstającej zabudowy. Lokalizacja w oddaleniu od centrum miasta, dobry dostęp komunikacyjny. Walory przyrodnicze.
Bardzo dobre:	Obszar atrakcyjny, tereny o najwyższej intensywności zabudowy, blisko do centrum zabudowy miejskiej. Dogodny dostęp do środków komunikacji oraz infrastruktury społecznej, w tym handlu i usług lub lokalizacja na obszarze o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych.
UZBROJENIE	
Ograniczone:	Częściowy dostęp do sieci uzbrojenia terenu. P, W, bądź pełne uzbrojenie, ale z uwagi konfigurację brak możliwości wykorzystania wszystkich przyłączy, bądź brak informacji o warunkach przyłączeniowych.
Korzystne:	Pełny dostęp do sieci uzbrojenia terenu. P,W,K i dodatkowe.
POTENCJAŁ INWESTYCYJNY	
Niekorzystny:	Działki o niekorzystnym kształcie, niekorzystny potencjał inwestycyjny. Działki niemogące samodzielnie pełnić funkcji budowlanej.
Przeciętny:	Działki o dość foremnym kształcie. Możliwość wykorzystania terenu w zakresie zabudowy z ograniczeniami wynikającymi z zapisów z planu zagospodarowania, studium, decyzji, specyfikacji położenia, bądź przebiegu infrastruktury technicznej. Teren wymagający przygotowania pod inwestycję.
Korzystny:	Działki o foremnym kształcie. Możliwość optymalnego wykorzystania terenu. Teren wymaga przygotowania pod inwestycję. Nieznaczne ograniczenia terenowe. Dojazd do nieruchomości uregulowany prawnie.
OTOCZENIE I SĄSIEDZTWO	
Przeciętne:	Przeważające sąsiedztwo terenów starszej zabudowy mieszkaniowej, tereny rolne lub mogący występować hałas (np. ruchliwa droga, tereny kolejowe, zakłady produkcyjne itp.)
Korzystne:	Tereny o funkcji mieszanej z dominującą zabudową mieszkaniową, tereny niezainwestowane, zieleń, itp.
Bardzo korzystne:	Przeważające sąsiedztwo terenów zabudowy o podobnej funkcji jak nieruchomość analizowana, w sąsiedztwie tereny zielone korzystnie wpływające na warunki mieszkaniowe. Atrakcyjne otoczenie.
WIELKOŚĆ DZIAŁKI	
<p>Interpolacja liniowa. Wraz ze wzrostem powierzchni cena jednostkowa maleje i odwrotnie. Interpolacja obliczana jest przy uwzględnieniu relacji powierzchni wycenianej do powierzchni maksymalnej i minimalnej.</p> <p>Wzór arytmetyczny interpolacji liniowej przedstawić można następująco:</p> $L(x) = y_0 + (y_1 - y_0) \times (x_1 - x_n) / (x_1 - x_0), \text{ gdzie:}$ <p>x_0 –powierzchnia minimalna w zbiorze, x_1 –powierzchnia maksymalna w zbiorze, x_n –powierzchnia działki wycenianej, y_0 –wartość współczynnika korygującego minimalnego V_{min}, y_1 –wartość współczynnika korygującego maksymalnego V_{max},</p> <p>metoda ekstrapolacji – znajduje zastosowanie w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej.</p>	

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotu wyceny analizą objęto kilkanaście transakcji (opis w pkt. 8) nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Do porównania wybrano 3 transakcje najbardziej podobne do wycenianej.

Opis transakcji porównawczej (nr 1)

Data transakcji	2020-08-13
Lokalizacja	Zacharzyn, gm. Chodzież
Powierzchnia działki (m ²)	2147
Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	85,00
Charakterystyka	Budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy, z poddaszem nieużytkowym, w zabudowie wolnostojącej. Dach dwuspadowy przekryty eternitem. Na działce zabudowa gospodarcza – 7 budynków w tym stodoła, o łącznej pow. zabudowy 356 m ² . Ogrodzenie od frontu: żywopłot, nasadzenia drzew, głównie świerki, z tyłu działki obszar użytkowany rolniczo. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej asfaltowej. W otoczeniu podobna zabudowa, tereny rolne. Położenie: przeciętne Stan techniczno-użytkowy budynku: średni Stan zagospodarowania: korzystny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	200.000 zł,
Cena transakcyjna skorygowana	213560,00 zł

Opis transakcji porównawczej (nr 2)

Data transakcji	2021-08-17
Lokalizacja	Chodzież, ul. Ofiar Gór Morzewskich
Powierzchnia działki (m ²)	948
Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	109,00
Charakterystyka	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny parterowym z poddaszem użytkowym, dach dwuspadowy przekryty dachówką cementową, obiekt w zabudowie wolnostojącej. Na działce także dodatkowa zabudowa gospodarcza i warsztatowa. Ogrodzenie od frontu płotem metalowym kutym, nasadzenia ozdobne. W otoczeniu dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pojedyncza biurowo-usługowa. Położenie: bardzo dobre Stan techniczno-użytkowy budynku: pogorszony Stan zagospodarowania: korzystny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	250.000 zł,
Cena transakcyjna skorygowana	257875,00 zł

Opis transakcji porównawczej (nr 3)

Data transakcji	2021-07-21
Lokalizacja	Pobórka Wielka, gm. Białosłiwie
Powierzchnia działki (m ²)	1545
Powierzchnia użytkowa budynku (m ²)	85,00
Charakterystyka	Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, murowanym, niepodpiwniczonym, parterowym z poddaszem, o pow. użytkowej ok. 85 m ² , wyposażonym w instalacje: elektryczną, wodną i gazową oraz budynkiem gospodarczym murowanym o pow. uż. ok. 40 m ² . Położenie bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 190 oraz DK nr 10. Ogrodzenie w części murowane z cegły, w części płotem drewnianym, brama wjazdowa dwuskrzydłowa, furtka drewniana. Na działce pojedyncze zadrzewienia. Położenie: przeciętne Stan techniczno-użytkowy budynku: dobry Stan zagospodarowania: korzystny
Źródło informacji	Akt notarialny
Cena transakcyjna	240.000 zł
Cena transakcyjna skorygowana	248136,00 zł

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest cena transakcyjna całych nieruchomości,
- powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 80,3 m²
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi (analiza w punkcie 8),
- trend czasowy przyjęto 0,30%,
- dla transakcji przyjętych do analizy określono następujące wartości:
 - cena minimalna: 202820,00 zł
 - cena maksymalna: 363940,50 zł
 - różnica cen – zakres kwotowy poprawek: 161120,50 zł
- poszczególnym wartościom danej cechy przyporządkowano zakres kwotowy poprawek korygujących w ten sposób, że kwoty poszczególnych wartości dla danej cechy są stopniowane proporcjonalnie co do liczby wartości tej cechy,
- w odpowiednio przygotowanych tabelach dokonano korekty cen transakcyjnych, a następnie określono wartość nieruchomości,
- wynik wyceny i tabele porównawcze załączono poniżej.

Opis nieruchomości w świetle cech rynkowych:

1	Położenie	30%	przeciętne	dobre	bardzo dobre
2	Powierzchnia użytkowa	10%	do 100 m²	od 100,1 do 140 m ²	powyżej 140 m ²
3	Powierzchnia działki	15%	do 1000 m²	1001 m ² – 2000 m ²	powyżej 2000 m ²
4	Stan techniczno-użytkowy budynku	25%	pogorszony	średni	dobry
5	Stan zagospodarowania	20%	przeciętny	korzystny	bardzo korzystny

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nier. nr 1	p.	Nier. nr 2	p.	Nier. nr 3	p.
1.	Położenie	Szamocin Ul. Marcinkowskie go /dobre/	Zacharzyn Gm. Chodzież /przeciętne/	+1	Chodzież ul. Ofiar Gór Morzewskich /bardzo dobre/	-1	Pobórka Wielka Gm. Białośliwie /przeciętne/	+1
2.	Powierzchnia użytkowa /m ² /	80,3 /mała/	85,0 /mała/	0	109,0 /średnia/	-1	85,0 /mała/	0
3.	Powierzchnia działki /m ² /	599 /mała/	2147 /duża/	-2	949 /mała/	0	1545 /średnia/	-1
4.	Stan techniczno-użytkowy budynku	średni	średni	0	pogorszony	+1	dobry	-1
5.	Stan zagospodarowania	korzystny	korzystny	0	korzystny	0	korzystny	0

Wycena:

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 1

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Położenie	30%	48 336,15	24 168,08
2.	Powierzchnia użytkowa	10%	16 112,05	0,00
3.	Powierzchnia działki	15%	24 168,08	-24 168,08
4.	Stan techniczno-użytkowy	25%	40 280,13	0,00
5.	Stan zagospodarowania	20%	32 224,10	0,00
SUMA		100%	161 120,50	0,00

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 2

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Położenie	30%	48 336,15	-24 168,08
2.	Powierzchnia użytkowa	10%	16 112,05	-8 056,03
3.	Powierzchnia działki	15%	24 168,08	0,00
4.	Stan techniczno-użytkowy	25%	40 280,13	20 140,06
5.	Stan zagospodarowania	20%	32 224,10	0,00
SUMA		100%	161 120,50	-12 084,05

Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomością nr 3

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1.	Położenie	30%	48 336,15	24 168,08
2.	Powierzchnia użytkowa	10%	16 112,05	0,00
3.	Powierzchnia działki	15%	24 168,08	-12 084,04
4.	Stan techniczno-użytkowy	25%	40 280,13	-20 140,06
5.	Stan zagospodarowania	20%	32 224,10	0,00
SUMA		100%	161 120,50	-8 056,02

Obliczenie średniej arytmetycznej:

	N1	N2	N3
Wartość [zł]	213 560,00	257 875,00	248 136,00
Suma poprawek ze względu na różnicę cech	0,00	-12084,05	-8056,02
Wartość poprawiona /skorygowana/ [zł]	213560,00	245790,95	240079,98
Wartość uśredniona [zł]	233143,64		

$$W_R = 233.143,64 \text{ zł}$$

$$W_R \approx 233.000 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej KW nr PO1H/00009733/6 wynosi:

$W_R = 233.000 \text{ zł}$

(słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące złotych)

9.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ DZIAŁKI GRUNTU

Założenia przyjęte do wyceny:

- jednostką odniesienia jest jeden 1 m² powierzchni działki niezabudowanej,
- w analizie prowadzącej do oszacowania wartości rynkowej posłużono się transakcjami nieruchomościami niezabudowanymi,
- dla wybranych transakcji określono następujące wartości:
 - $C_{min} = 50,39 \text{ zł/m}^2$
 - $C_{max} = 85,22 \text{ zł/m}^2$
 - $C_{\text{śr}} = 64,23 \text{ zł/m}^2$
- określenie ceny średniej oraz zakresu współczynników korygujących,
- określenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych,
- wynik wyceny załączono poniżej.

Transakcje przyjęte do porównania:

Lp.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. działek w m ²	Cena działek w zł	Cena 1 m ² w zł	Cena 1 m ² w zł (skoryg. Δt)	Przeznaczenie
1	2022-01-12	Szamocin	Szamoty	1089	54.450	50,00	50,84	Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.
2	2020-12-30	Szamocin	Szamocin Ul. Rolna	990	50.000	50,51	53,24	Działka przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (studium, bram mpzp). Kształt działki regularny – prostokąt. W otoczeniu tereny o podobnej funkcji oraz zabudowy produkcyjno-gospodarczej.
3	2021-05-06	Szamocin	Szamocin Ul. Kościelna	667	43.000	64,47	67,14	Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.
4	2021-03-15	Szamocin	Szamocin Ul. Parkowa	623	30.000	48,15	50,39	Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN. Dojazd zapewniony

								poprzez udział w drodze wewnętrznej.
5	2020-12-23	Margonin	Margonin	757	52900	69,88	73,72	Transakcja dotyczy dwóch działek o pow. 456 m2 oraz 301 m2, w studium tereny zabudowy mieszkaniowej. Posiadają dostęp do drogi publicznej.
6	2020-12-23	Margonin	Margonin Ul. Kościuszki	1355	95000	70,11	73,96	Działki przeznaczone w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.
7	2021-09-09	Wyrzysk	Wyrzysk Ul. Wiejska	930	65100	70,00	72,04	Działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.
8	2022-02-08	Wyrzysk	Wyrzysk Ul. Akacyjowa	738	62000	84,01	85,22	Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN/U). Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
9	2021-05-26	Białośliwie	Białośliwie Ul. Gajowa	935	60000	64,17	66,71	Działka przeznaczona jest w planie miejscowym pod MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części R – grunty orne. Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
10	2020-07-28	Wyrzysk	Kosztowo	932	49000	52,58	56,22	Brak planu miejscowego. Zgodnie ze studium działka położona jest w strefie zurbanizowanej.
11	2021-07-20	Chodzież	Strzelce	1001	57000	56,94	58,89	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwość zabudowy budynkiem mieszkalnym i garażem (plan zagospodarowania przestrzennego).
12	2021-05-24	Margonin	Młynary	863	51780	60,00	62,38	Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN, tereny rolne.

Charakterystyka nieruchomości niezabudowanych o cenie jednostkowej minimalnej i maksymalnej

Cmin

Położenie: Szamocin, ul. Parkowa

Data transakcji: 2021-03-15

Działka o powierzchni: 623 m²

Położenie: dobre

Uzbrojenie w drodze: ograniczone

Sąsiedztwo i otoczenie: korzystne

Potencjał inwestycyjny: przeciętny

Cena jednostkowa skorygowana: **50,39 zł/m²**

Opis: Brak planu miejscowego. Wydane warunki zabudowy dla bud. mieszkalnego jednorodzinnego. W otoczeniu nowopowstająca zabudowa MN. Dojazd zapewniony poprzez udział w drodze wewnętrznej.

Cmax

Położenie: Margonin, ul. Kościuszki,

Data transakcji: 2022-02-08

Działka o powierzchni 738 m²

Położenie: bardzo dobre

Uzbrojenie w drodze: korzystne

Sąsiedztwo i otoczenie: bardzo korzystne

Potencjał inwestycyjny: korzystny

Cena jednostkowa skorygowana: **85,22 zł/m²**

Opis: Działka przeznaczona w planie miejscowym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U). Bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Określenie ceny średniej oraz zakresu współczynników korygujących:

$V_{min} = \frac{50,39 \text{ zł}}{64,23 \text{ zł}} = 0,785$	$V_{max} = \frac{85,22 \text{ zł}}{64,23 \text{ zł}} = 1,327$
---	---

Określenie współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych:

1.	Położenie	30%	Przeciętne	Dobre	Bardzo dobre
2.	Uzbrojenie	15%	Ograniczone	Korzystne	
3.	Potencjał inwestycyjny	25%	Niekorzystny	Przeciętny	Korzystny
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	Przeciętne	Korzystne	Bardzo korzystne
5.	Powierzchnia	10%	Interpolacja liniowa*		

*objaśnienie w pkt. 8.3.

Określenie współczynników korygujących dla przedmiotowej nieruchomości:

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników ui
1.	Położenie	30%	0,2355	0,3168	0,3981	0,3168
2.	Uzbrojenie	15%	0,1178	0,1991		0,1991
3.	Potencjał inwestycyjny	25%	0,1963	0,2641	0,3318	0,2641
4.	Sąsiedztwo i otoczenie	20%	0,1570	0,2112	0,2654	0,2112
5.	Powierzchnia	10%	0,0785	-	0,1327	0,1345
SUMA		100%	0,785		1,327	1,126
					pow. wyceniana	599
					powierzchnia minimalna występująca w zbiorze: min	623
					powierzchnia maksymalna występująca w zbiorze: max	1355

Określenie wartości rynkowej 1 m² pow. działki niezabudowanej:

$$W_{1ha} = C_{sr} \sum_{i=1}^n u_i$$

$$W = 64,23 \text{ zł/m}^2 \times 1,126$$

$$W \approx 72,32 \text{ zł/m}^2$$

Określenie wartości rynkowej działki gruntu nr 104 (bez zabudowy):

$$W_{RG} = 72,32 \text{ zł/m}^2 \times 599 \text{ m}^2 = 43319,68 \text{ zł}$$

$$W_{RG} \approx 43.300 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa działki gruntu nr 104 wynosi:

$$\mathbf{W_{RG} = 43.300 \text{ zł}}$$

(słownie: czterdzieści trzy tysiące trzysta złotych)

9.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI SKŁADOWYCH NIERUCHOMOŚCI

Na podstawie badania rynku określono udział poszczególnych części składowych w wartości rynkowej nieruchomości:

Określenie łącznej wartości rynkowej budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego wraz z elementami zagospodarowania terenu:

$$W_B = 233.000 \text{ zł} - 43.300 \text{ zł} = 189.700 \text{ zł}$$

- budynek mieszkalny jednorodzinny w wysokości 80% wartości rynkowej;
- budynek gospodarczy w wysokości 15% wartości rynkowej;
- nasadzenia wraz z pozostałymi elementami zagospodarowania terenu (utwardzenia, ogrodzenie) 5% wartości rynkowej;

Wartość rynkowa budynku mieszkalnego: $0,80 \times 189.700 \text{ zł} = \underline{151.760 \text{ zł}}$

Wartość rynkowa budynku gospodarczego: $0,15 \times 189.700 \text{ zł} = \underline{28.455 \text{ zł}}$

Wartość zagospodarowaniem terenu: $0,05 \times 189.700 \text{ zł} = \underline{9.485 \text{ zł}}$

10. WNIOSKI I UZASADNIENIE WARTOŚCI

Otrzymane wartości:

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej KW nr PO1H/00009733/6 wynosi:

W_R = 233.000 zł

(słownie: dwieście trzydzieści trzy tysiące złotych)

W tym:

- wartość rynkowa gruntu wynosi: **43.300 zł**
- wartość rynkowa budynku mieszkalnego wynosi: **151.760 zł**
- wartość rynkowa budynku gospodarczego wynosi: **28.455 zł**
- wartość rynkowa pozostałych elementów zagospodarowania (w tym nasadzenia ozdobne, ogrodzenie, utwardzenia itp.) wynosi: **9.485 zł**

OKREŚLENIE UDZIAŁU 7/16 (należącego zgodnie z treścią KW do Elżbiety Łukasik) W WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI:

$7/16 \times 233.000 \text{ zł} = 101937,50 \text{ zł} \approx 101.900 \text{ zł}$

Wartość udziału 7/16 w wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej KW nr PO1H/00009733/6 wynosi:

W_{Ru} = 101.900 zł

(słownie: sto jeden tysięcy dziewięćset złotych)

W tym:

- wartość rynkowa gruntu wynosi: 18943,75 zł \approx **18.940 zł**
- wartość rynkowa budynku mieszkalnego wynosi: **66.368 zł**
- wartość rynkowa budynku gospodarczego wynosi: **12.444 zł**
- wartość rynkowa pozostałych elementów zagospodarowania (w tym nasadzenia ozdobne, ogrodzenie, utwardzenia itp.) wynosi: **4.148 zł**

Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększana przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, a w szczególności podatkiem VAT.

Analizując lokalne uwarunkowania rynkowe na dzień wyceny, dotychczasowy sposób użytkowania oraz lokalizację nieruchomości, otrzymaną wartość przyjęto za najbardziej adekwatną do stron rynku, biorąc pod uwagę stan rynku oraz utratę wartości pieniądza w czasie.

Wielkość poprawek korygujących określono na podstawie analizy rynku podobnych nieruchomości, biorąc pod uwagę dostępne transakcje z obrotu innymi nieruchomościami, zlokalizowanymi na terenie analizowanego rynku.

Analizę rynku i określenie wysokości poprawek korygujących przeprowadzono ze szczególną starannością w celu uzyskania sumy końcowej, która odzwierciedlałaby faktyczną wartość rynkową nieruchomości.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- a) Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3.
- b) Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach.
- c) Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- d) Operat szacunkowy może być wykorzystywany 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 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.
- e) Ustalona wartość rynkowa nieruchomości nie została zwiększana przez rzeczoznawcę o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem, a w szczególności podatkiem VAT.

Opracowanie:

mgr inż. Maciej Dyguła
Rzeczoznawca majątkowy
Upr. nr 3848

Chodzież, 01.07.2022 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

- a) Wydruk elektroniczny księgi wieczystej KW nr PO1H/00009733/6 z dnia 01.07.2022 r.
- b) Uproszczony wypis z rejestru gruntów.
- c) Wypis z kartoteki budynków
- d) Kopia mapy ewidencyjnej.
- e) Ubezpieczenie rzeczoznawcy majątkowego.