

BIURO KONSULTINGOWE

Lech Korzeniewski

62-420 STRZAŁKOWO

ul. 1-Maja 30

e-mail: lechkorzen@poczta.onet.pl

tel. 63 275- 04 - 30

kom. 661503553

NIP - 667-100-02-43

Egzemplarz nr 1

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLAJĄCY WARTOŚĆ RYNKOWĄ

Nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej
w miejscowości Biechowo Gmina Miłostów

Działka nr 129 o pow. 0.23,47 ha

Właściciel : Szmankowski Michał
Szmankowska Sylwia


KW PO1F/00013701/2



Opracował
Rzecznawca Majątkowy
Upewnienia Państwowe nr 3511
[Signature]
mgr Lech Korzeniewski

Strzałkowo 15.10.2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Położenie nieruchomości, adres:	Obręb Biechowo, powiat wrzesiński, Woj. Wielkopolskie,		
2. Oznaczenie wg katastru nieruchomości (ewidencji, gruntów i budynków):	-jednostka ewid.	Miłosław	
	-Obręb	Biechowo	
	-nr działki	129	
	-powierzchnia	0.23,47 ha	
3. Numer Księgi Wieczystej:	Kw Nr – PO1F/00013701/2		
4. Określenie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i rodzaj tych praw:	Szmarkowski Michał, Szmarkowska Sylwia		
5. <u>Krótki opis nieruchomości (w tym rodzaj, przeznaczenie, uzbrojenie):</u> Nieruchomość gruntowa zabudowana – budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej o pow. użytkowej 147,27 m ² . - budynkiem gospodarczym o pow. 92,00 m ² Na dzień wizji lokalnej nieruchomość była niezamieszkała			
6. Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego-upadłość osoby fizycznej		
7. Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym : w aktualnym sposobie użytkowania (WRU)	<ul style="list-style-type: none"> • Podejście, metoda – podejście porównawcze, metoda porównywania parami - Wartość rynkowa nieruchomości: 109.500,00 zł 		
8. Daty:			
<ul style="list-style-type: none"> • Data sporządzenia operatu szacunkowego..... 15 październik 2018 rok. • Data na którą określono wartość..... 15 październik 2018 rok. • Data na którą określono stan przedmiotu nieruchomości..... 11 sierpień 2018 rok. • Data dokonania oględzin..... 11 sierpień 2018 rok. 			
9. Imię i nazwisko rzeczoznawcy majątkowego, pieczęć i podpis:			
			

Spis treści :

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	1
2. Cel wyceny.....	1
3. Podstawy formalne i materialno-prawne	1
3.1. Podstawy formalne	1
3.2. Podstawy materialno-prawne	2
3.3. Źródła danych merytorycznych	2
4. Określenie dat istotnych dla operatu	2
5. Stan przedmiotu wyceny	3
5.1.Stan prawny	3
5.2.Stan techniczno – użytkowy.....	4 - 9
6.Przeznaczenie w planie miejscowym	10
7.Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	10 - 13
8. Sposób wyceny	13
8.1.Rodzaj określonej wartości	13
8.2.Wybór podejścia , metody i techniki	13 - 16
9.Określenie wartości przedmiotu wyceny	17
9.1.Obliczanie wartości działki	17 – 28
9.2 Wynik końcowy wyceny.....	29
10. Uzasadnienie wyniku wyceny.....	30
11.Klauzule	31
12.Załącznik	32 - 48

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana znajdującą się w miejscowości Biechowo Gmina Miłosław na działce nr:

L.p.	Nr Działki	Zagospodarowanie	Klasa gruntu	Pow. w ha	KW
1.	129	Tereny mieszkaniowe	B	0.23,47	PO1F/00013701/2
		Razem działka nr 129	0.23,47		
		Łączny działka zabudowana	0.23,47		

Działka nr 129 w całości stanowi grunt zabudowany o pow. 0.23,47 ha w tym:

- budynek mieszkalny jednorodzinny,
- budynek gospodarczy

Zakres opracowania obejmuje wycenę całej w/w nieruchomości tj. działki nr 129 według stanu na dzień wyceny.

Właścicielami w/w nieruchomości są:

- Szmankowski Michał
- Szmankowska Sylwia

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej całej nieruchomości (WRU) dla potrzeb postępowania upadłościowego – upadłość osoby fizycznej.

Uwaga!

Wycena nieruchomości została sporządzona zgodnie ze zleceniem z dnia 26.07.2018 r.

Opis i oszacowanie został przeprowadzony w dniu 11.08.2018 r. w obecności zleceniodawcy p. Sylwii Szmankowskiej.

Opis ten sprowadził się do zrobienia zdjęć gruntu zabudowanego.

Dokonano pomiarów pow. użytkowej budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego.

3. Podstawy formalne i materialno-prawne wyceny

3.1. Podstawy formalne.

- Podstawę formalną stanowi zlecenie Syndyk Natalia Leitgeber KPG Kancelaria Prawa Gospodarczego z dnia 26.07.2018 r.

3.2. Podstawy materialnoprawne

a/ ustawą z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jednolity dz. u. nr 261 z 2004, dz.u. nr 281 z 2004 r., dz.u. nr 130, 169, 175 z 2005 r. tekst jednolity z2012 r. poz. 647/- **obowiązuje**

b/ rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21.09.04 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego / dz. u. Nr 107 poz. 2109/ - **obowiązuje**

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

d/ Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami

e/ Ustawa z dnia 28.02.2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2015 r./poz. 233) z późniejszymi zmianami.

f/ Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17.11.1964 r. teks pierwotny (Dz.U. z 1964 r, nr 43, poz. 296) z późniejszymi zmianami.

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

h/ Notą interpretacyjną – **nie jest obowiązkowa ale uchwalona do stosowania przy wycenie nieruchomości przez PFSRZM od 01.06.2009 r.**

3.3 Źródła danych merytorycznych.

- a/ Miejscowy Plan Ogólnego Przestrzennego Zagospodarowania gminy i miasta Miłosław,
- b/ wypis z ewidencji gruntów,
- c/ kopia mapy ewidencyjnej,
- c/kopia mapy zasadniczej,
- d/ Księga Wieczysta KW nr PO1F/00013701/2
- e/ wizja lokalna 11 08.2018 r.,
- f/ notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych.

4.Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego

- data sporządzenia wyceny 15.10.2018 r.,
- data na którą określono wartość przedmiotu wyceny 15.10.2018 r. ,
- data na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny **11.08.2018 r.**
- data dokonania oględzin 11.08.2018 r.

5. Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny.

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

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

Analizę przeprowadzono 31.07.2018 r.

Księga Wieczysta KW nr PO1F/00013701/2 wykazuje następujące dane :

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Nieruchomość położona jest w Biechowie – obręb Biechowo gm. Miłosław
działka nr 129 o obszarze 0.23,47 ha
Sposób korzystania – rola

Dział II (właściciel)

Właścicielami nieruchomości są:

- Szmankowski Michał, s. Romana i Joanny
- Szmankowska Sylwia, c. Stanisława i Janiny

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26.10.2007 r. nr rep. 11754/07

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów

Dział IV (hipoteki)

1. Hipoteka umowna zwykła na kwotę 194.400,00 na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędnościowej Bank Polski S.A. Oddział w Środzie Wlkp.
2. Hipoteka umowna kaucyjna 97.200,00 na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędnościowej Bank Polski S.A. Oddział w Środzie Wlkp.
3. Hipoteka przymusowa na kwotę 66.791,15 na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie. Oddział II w Poznaniu.
4. Hipoteka przymusowa na kwotę 51.792,00 na rzecz Skarbu Państwa

5.2. Stan techniczno – użytkowy.

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

L.p.	Nr Działki	Zagospodarowanie	Klasa gruntu	Pow. w ha	KW
1.	129	Tereny mieszkaniowe	B	0.23,47	PO1F/00013701/2
		Razem działka nr 129	0.23,47		
		Łączny działka zabudowana	0.23,47		

Opis Nieruchomości – lokalizacja

Nieruchomość będąca przedmiotem oszacowania zlokalizowana jest w miejscowości Biechowo, Gmina Miłosław, Woj. Wielkopolskie.

Poznań, stolica Wielkopolski, jest jednym z najstarszych i największych miast polskich. Zajmuje powierzchnię 262 km².

Mieszka tu prawie 600 tys. mieszkańców. Większość poznaniaków (67%) jest w wieku produkcyjnym od 18 do 64 lat. To potężne centrum akademickie i naukowe, należące do ścisłej czołówki w Polsce.

Położenie powiatu wrzesińskiego na mapie woj. wielkopolskiego



Gmina Miłosław gmina miejsko-wiejska w województwie wielkopolskim, w powiecie wrzesińskim. W latach 1975–1998 gmina położona była w województwie poznańskim. Siedziba gminy to Miłosław. Według danych z 30 czerwca 2004 gminę zamieszkiwało 10 281 osób.

Miłosław to miasto położone w południowo - wschodniej części województwa wielkopolskiego, w odległości 54 km od Poznania, w otoczeniu stawów, nad Miłosławką (zwaną również Szywłą), lewym dopływem Moskawy, uchodzącej dalej do Warty. Leży w południowej części równiny Wrzesińskiej, na jednym z pagórków Ozu Miłosławskiego, na wysokości około 90 m n.p.m., przy szosach krajowych nr 15 Jarocin – Września – i nr 441 do Pyzdr. Miłosław jest siedzibą Urzędu Gminy.

Powierzchnia całej gminy Miłosław wynosi 13.212 ha, a liczba jej mieszkańców – 10.566 osób. Miłosław jest gminą miejsko-wiejską. W jej skład wchodzi 1 miasto oraz 16 sołectw z 17 miejscowościami.

Administracyjnie Gmina wchodzi w skład powiatu wrzesińskiego. Gmina ma charakter rolniczo-usługowo- przemysłowy (około 63% jej powierzchni stanowią użytki rolne), a Miłosław jest nastawiony przede wszystkim na obsługę potrzeb ludności mikroregionu. Miejscowość ta jest lokalnym centrum politycznym, oświatowym, kulturalnym i ochrony zdrowia. Na terenie Gminy zlokalizowanych jest kilka znaczących przedsiębiorstw, takich jak: Orzechowskie Zakłady Przemysłu Sklejek, TARKETT- Polska Sp. z o.o., Browar „Fortuna”. Przyszłość Miłosławia będzie się w dalszym ciągu w dużej mierze wiązała z rozwojem rolnictwa. Miejscowość ta wraz z okolicą ma także wszelkie warunki ku temu, aby rozwinąć obsługę turystyki i rekreacji. Lasy, zabytki kultury materialnej i przyrody stanowią wielką atrakcję tego regionu. Istnienie Żerkowsko- Czeszewskiego Parku Krajobrazowego gwarantuje skuteczność ochrony środowiska i zachowania tych wartości dla przyszłych pokoleń.

Położenie na mapie gminy Miłosław



Biechowo- wieś położona w północnej części gminy Miłosław, od północy graniczy z Gminą Września, od wschodu z gminą Kołaczkowo, tu przecinają się gminne i powiatowe szlaki komunikacyjne, bardzo blisko jest do autostrady A-2. Jest miejscowością o małym ruchu samochodowym, w pobliżu przebiega droga krajowa nr 15 (Jarocin – Gniezno). Dominuje we wsi kościół – Sanktuarium Maryjne. Biechowo jest miejscowością leżącą we wschodniej części ziemi poznańskiej, 10 km od Wrześni na historycznym szlaku z Poznania do Kalisza i Jarocina.



1. Grunt.

Charakterystyka ogólna:

pow. łączna działki 0.16,14 ha

Na dzień wizji lokalnej grunt był zabudowany – budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i garażem.

Wyceniana nieruchomość posiada łagodne ukształtowanie terenu. Teren nieogrodzony.

Działka posiada:

instalacje elektryczna, wodna i kanalizacyjna.

Otoczenie: działki niezabudowane i zabudowane domami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gruntem rolnym.

2. Budynek mieszkalny.

Stan budynku na dzień wizji lokalnej



Charakterystyka ogólna obiektu

Rok budowy	Ok. 1920 r
Pow. zabudowy	126,50 m ²
Pow. użytkowa	147,27 m ²

Budynek dwukondygnacyjny o konstrukcji murowanej na zaprawie cementowo-wapiennej na fundamentach mieszanych beton i kamień polny.

Obiekt w zabudowie bliźniaczej, bryła budynku zwarta.

Budynek w całości podpiwniczony, w budynku znajduje się garaż dobudowany w latach 90 -tych .

Ławy fundamentowe o szerokości 100 cm i wysokości 40 cm .

Ściany

- cegła pełna i pustak żużlowy,

Schody zewnętrzne betonowe, .

Schody wewnętrzne drewniane.

Konstrukcja dachowa masywna – strop betonowy

Kominy – z cegły pełnej na zaprawie wapiennej

Podłogi drewniane - stan zły, częściowo – brak.

Pokrycie dachowe – papa na lepiku.

Okna- drewniane – tradycyjne – stan zły.

Drzwi tradycyjne drewniane typowe wejściowe – stan zły.

Drzwi wewnętrzne - brak

Rynny – metalowe.

Tynki zewnętrzne – brak .

Tynki wewnętrzne tradycyjne kat III - i w niektórych pomieszczeniach brak. .

Obiekt składa się z

Instalacje :

- elektryczna – do budynku
- wodna – ujęcie gminne,
- kanalizacja – własne szambo,
- ciepła – brak
-

Stopień zużycia budynku ustalono m. liniową i wynosi on 68 % co kwalifikuje go do obiektów o złym stanie technicznym.

W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki . Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny

Elementy budynku, wykończenia, są dobrze utrzymane, konserwowane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń.

3. Budynek gospodarczy



Charakterystyka ogólna obiektu

- rok budowy	1990 r.
- pow. zabudowy	127,00 m ²
- pow. użytkowa	92,00 m ²

Budynek wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony.

Konstrukcja dachowa masywna - betonowa.

Dach jednospadowy, kryty papa na lepiku.

Ściany z pustaka żużlowego

Tynki zewnętrzne – tradycyjne – cementowo-wapienne.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne – częściowo - brak

Rynny – metalowe- duże brak.

Bramy metalowe – otwierana tradycyjnie.

Instalacje

- brak

Stopień zużycia budynku ustalono m. liniową i wynosi on 31 % co kwalifikuje go do obiektów o średnim stanie technicznym.

Elementy budynku, występują średnie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność.

Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

Wyszczególnienie	Waga w %	Skala ocen
Lokalizacja	35	Bardzo dobra – położenie na terenie miejscowości gminnych, atrakcyjne sąsiedztwo, strefa poziomu zurbanizowana , dostępność komunikacyjna (35 %) Dobra – położenie na terenach siedziby gminy , grunty położone na skraju miasta, dojazd drogą gruntową (18 %) Słaba – grunty położone poza miastem dojazd drogą gruntową (0 %)
Uzbrojenie w media	20	Bardzo dobra - wszystkie media (20 %), Średnie – częściowe media (10 %), Słabe - brak mediów (0 %).
Wielkość działki	10	Bardzo Dobra – działki powyżej 850 m2 (10 %) - Dobra – działki o pow. 450 m2-850 m2 (5 %) - Słaba – działki poniżej 450 m2 . (0 %)
Wiek i stan, techniczny budynku	20	Bardzo Dobry – budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, wykonany z dobrej jakości materiałów , budynek kilkuletni , układ funkcjonalny pomieszczeń korzystny , ponadprzeciętne wyposażenie w instalacje (20 %) Dobry –Budynek w dobrym stanie technicznym, wykonany z przeciętnej jakości materiałów , budynek kilku lub kilkunastoletni, układ pomieszczeń korzystnych , część pomieszczeń wymaga prac odświeżających, (10 %) Słaby - Budynek w średnim stanie technicznym, wykonany z przeciętnej jakości materiałów , budynek kilkunastoletni lub kilkadziesiątletni, układ pomieszczeń przeciętny , część pomieszczeń wymaga prac remontowo- odświeżających. (0 %)
Stan wyposażenia	15	B. Dobre – budynek wyposażony we wszystkie dostępne media, pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na ponadprzeciętnym poziomie (15 %) Dobre – budynek wyposażony w media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone podstawowej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na podstawowym poziomie(7,5%) Słabe - budynek wyposażony w niepełne media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone w niskim standardzie wymagające przeprowadzenia generalnego remontu kapitalnego (0%)

6. Przeznaczenie w planie miejscowym

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

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

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku ich braku na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

W chwili obecnej Gmina miejsko-wiejska Miłosław nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy.

Wyceniana nieruchomość znajduje się na obszarze objętym częściowym Planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym przez Urząd Gminy i Miasta Miłosław .

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze przeznaczonym na tereny zabudowy mieszkaniowej.

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

Gmina Miłosław położna jest w Powiecie wrzesińskim, woj. Wielkopolskim.

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

Województwo Wielkopolskie

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

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

Główne zalety województwa:

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

Potencjał ekonomiczny

W gospodarce województwa ważną pozycję zajmuje przemysł. Stanowi on źródło utrzymania dla około 1/3 ogółu pracujących dostarcza główna część produktu krajowego brutto wytwarzanego w Wielkopolsce.

Cztery województwa wytwarzają ponad połowę produktu krajowego brutto, a PKB na jednego mieszkańca jest tam wyższy niż w pozostałych dwunastu województwach. Dane statystyczne pokazują, że nierównomierny rozkład potencjału gospodarczego i rozwoju jest trwały i pogłębia się. O ile w 1999 roku dolnośląskie, mazowieckie,

śląskie i wielkopolskie wytwarzały łącznie 50,4% PKB, to w latach 2008-2010 udział czterech województw wzrósł do 52,6%.

Cechą charakterystyczną wielkopolskiego przemysłu jest zdecydowana przewaga przedsiębiorstw małych średnich, których zaletą jest duża mobilność i elastyczność w dostosowaniu się do reguł gry rynkowej. W walce o rynki europejskie coraz więcej przedsiębiorstw poddaje się weryfikacjom jakości – międzynarodowym systemem kontroli jakości ISO.

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

Ludność i bezrobocie

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

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

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

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

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

Logistyka

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

- połączenia drogowe

Wschód zachód A2 (Berlin – Moskwa)

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

- połączenia kolejowe

Zmodernizowana linia Warszawa- Berlin

Dobrze rozwinięta sieć kolejowa połączeń lokalnych .

- połączenia lotnicze

Nowoczesny terminal pasażersko-towarowy „Ławica” w Poznaniu .

Powiat Września

Powiat wrzesiński to region o szczególnym znaczeniu. Wynika ono z położenia w obrębie ważnego centrum komunikacyjnego i gospodarczego naszego kraju – Poznania. Głębokie zakorzenienie w przeszłości, bogactwo dorobku kulturalnego, cenne zabytki architektury, niezwykle walory przyrodniczo-krajobrazowe – to wszystko stanowi o coraz lepiej wykorzystywanych możliwościach rozwoju turystyki i agroturystyki. Przebiegająca przez powiat nowoczesna, licząca ponad 250 kilometrów autostrada A2 oraz skrzyżowanie dróg krajowych podnoszą atrakcyjność licznych terenów inwestycyjnych.

Powiat wrzesiński to ważny punkt na mapie Wielkopolski – ze względów administracyjnych, gospodarczych i geograficznych. Jego zachodnie granice przebiegają w odległości zaledwie 35 kilometrów od Poznania. Pięć gmin powiatu: Kołaczkowo, Miłosław, Nekłę, Pyzdry i Wrześnię zamieszkuje 74,5 tysiąca osób. Obszar o powierzchni 704 km² rozciąga się w środkowozachodniej części Pojezierza Wielkopolskiego, wchodzącego w skład geograficznego pasa Wielkich Dolin. Dziedzictwo kulturowe spleta się tu na każdym kroku z nowoczesnością.

W wyniku analizy lokalnego rynku nieruchomości stwierdzono, że rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi i warsztatowymi o stanie technicznym średnim na terenie gminy Miłosław i powiatu słupeckiego jest średnio rozwinięty.

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

Gospodarka powiatu wrzesińskiego ma charakter przemysłowo-rolny. Ważne gałęzie gospodarki to: handel i usługi, gastronomia oraz przemysł spożywczy, metalowy, odzieżowy, chemiczny, motoryzacyjny, budowlany, transportowy i instalacyjny. Atrakcyjna lokalizacja powiatu wrzesińskiego otwiera kolejne szanse rozwoju ekonomicznego. Dobrze rozbudowana i ciągle modernizowana infrastruktura techniczna czyni z powiatu znakomite miejsce dla potencjalnych inwestorów.

Analiza rynku wykazała, że w chwili obecnej główny trend inwestycji w zakupie działek budowlanych i budowy domów jednorodziennych i budynków na działalność gospodarczą przenosi się z Wrześni w kierunku Psar.

Jest to spowodowane z jednej strony niższymi podatkami a z drugiej dobrą lokalizacją miejscowości Psary Małe w stosunku do miasta Września (b. dobra dostępność komunikacyjna).

Sytuacja gospodarcza i ekonomiczna regionu średnia . Utrzymuje się średni poziom bezrobocia i nie najlepsza kondycja gospodarstw rolnych, których udział w gospodarce regionu jest znaczny (82 % powierzchni powiatu wrzesińskiego to użytki rolne). Brak na tym terenie dużych inwestycji (inwestorów instytucjonalnych).

Występują także pozytywne oceny (lokalizacja przy autostradzie A-2, liczne tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową i mieszkaniową stanowią potencjalną rezerwę dla inwestycji).

Analiza objęto transakcje z okresu od stycznia 2017 r. do dnia wyceny.

W trakcie przeglądu danych w Starostwie Powiatowym we Wrześni stwierdzono na lokalnym rynku (gmina Miłosław) jedną transakcję sprzedaży gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi o podobnym stanie technicznym. Biorąc pod uwagę taką ilość transakcji do dalszych wyliczeń wykorzystane dane z gminy Miłosława i z powiatu słupeckiego i przyjęto dane tylko z 2017 i 2018 r.

Przyjęte kryterium obszarowe wynika z faktu, że wycena dotyczy nieruchomości niezabudowanych i zabudowanymi oraz jej powierzchnia nie odbiega od tradycyjnych gruntów, które nie są częstym przedmiotem obrotu.

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

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

Tak więc najbardziej istotne cechy (atrybuty) przy sprzedaży tego typu nieruchomości to :

- lokalizacja,
- uzbrojenie w media,
- wielkość działki,
- wiek i stan techniczny,
- standard wyposażenia,

8. Sposób wyceny

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

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

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

8.2 Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z:

- ustawą o gospodarce nieruchomościami,
rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego,
- standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych

Nieruchomość została wyceniona:

Działka nr 129 wyceniono:

- Budynek mieszkalny i b. gospodarczy
w podejściu porównawczym,
- metoda porównywania parami

Podejście porównawcze

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

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

- Ustawie z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami ,
- Rozporządzeniu Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego .

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi :

Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu , że wartość ta odpowiada cenom , jakie uzyskano za nieruchomości podobne , które były przedmiotem obrotu rynkowego . Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem poziomu cen wskutek upływu czasu .Podejście porównawcze stosuje się , jeżeli są znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej .

Rozporządzenie Rady Ministrów par. 4 określa ,że :

1. *Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny , a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen .*
2. *W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku .*
3. *Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny , której cechy są znane , kolejno z nieruchomościami podobnymi,*
4. *które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne , warunki zawarcia transakcji , a także cechy tych nieruchomości .*

Zgodnie z przepisami zawartymi w Rozporządzeniu RM oraz standardami zawodowymi podejście porównawcze służy do określenia wartości rynkowej nieruchomości .

Podstawę stosowania podejścia porównawczego stanowi znajomość określonego rynku nieruchomości, zarówno jeśli chodzi o jego stan aktualny , jak i perspektywy (trendy) .

Badany rynek nieruchomości powinien być w miarę jednorodny pod względem :

- A/ cech fizycznych nieruchomości ,
- B/ stanu prawnego nieruchomości i ich przeznaczenia w planie
- C/ cech użytkowych i ekonomicznych .

Główną zasadą podejścia porównawczego jest zasada porównywania nieruchomości wycenianej , której cechy są znane , z nieruchomościami podobnymi o znanych cenach , które były przedmiotem obrotu rynkowego .

Określony rynek nieruchomości stanowi podstawę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów) , które w sposób zasadniczy wpływają na wartość rynkową nieruchomości . W szczególności określa się następujące charakterystyki rynku : rodzaj rynku , obszar rynku , okres badania rynku , charakterystykę ekonomiczną rynku oraz stan środowiska naturalnego .

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne , fizyczne , techniczne i użytkowe , co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości .

Cechy rynkowe mają z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości , co wyraża się za pomocą przypisywania im wag, określonych na podstawie analizy rynku lokalnego .

Metody szacowania stosowane w podejściu porównawczym

W podejściu porównawczym stosuje się metody :

- A/ metoda porównywania parami,
- B/ metoda analizy statystycznej rynku,
- c/ metoda korygowania ceny średniej.

Wnikliwa analiza rynku pozwoliła na zastosowanie metody porównywania parami.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości wycenianej o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach , które były przedmiotem obrotu rynkowego .

W ten sposób dokonuje się korekt cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Założenia metodologiczne stosowane w podejściu porównawczym.

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

a / wartość rynkowa nieruchomości odpowiada cenom jakie uzyskano za nieruchomości podobne , które były przedmiotem obrotu rynkowego , skorygowanych ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalone z uwzględnieniem zmian poziomu cen z tytułu upływu czasu .

b/ przedmiotem porównywania są ceny uzyskane w obrocie nieruchomościami oraz cechy nieruchomości wpływające na ich cenę,

c/ analiza porównawcza prowadzona jest w parach pomiędzy szacowaną nieruchomością a nieruchomościami przyjętymi do porównań (o znanych cenach i cechach) na zbiorze cech określonych jako cenotwórcze dla rynku lokalnego ,

d/ ceny porównywalnych transakcji dotyczących nieruchomości zwykle są powiązane z wybraną jednostką porównawczą , taka jak np. jeden metr kwadratowy powierzchni gruntu – dla praktycznego zastosowania przyjętej metody szacowania jako jednostkę porównawczą cenę **pow. użytkowej budynków** .

e/ korygowanie cen jednostkowych nieruchomości porównawczych z tytułu różnic dla poszczególnych cech rynkowych dokonywano w postaci kwotowej ,

f/ wartość nieruchomości określona została jako iloczyn skorygowanej i uśrednionej ceny jednostkowej nieruchomości porównawczych oraz ilości przyjętej jednostki porównawczej szacowanego (1 ha pow. gruntu 1 m² pow. budynków).

Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym.

A/ określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,

B/ ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,

C/ podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,

D/ wybór porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej , których ceny są wiarygodne , z podaniem ich opisu i charakterystyki.

E/ utworzenie par porównawczych nieruchomości w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się z cechami każdej z wybranych nieruchomości ,

F/ wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi . W tym celu można posłużyć się tabelą obliczeniową nr 2 zamieszczoną w komentarzu do Standardu,

G/ określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek kwotowych,

H/ ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej , jako średniej arytmetycznej z wartości nieruchomości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach , lub średniej ważonej jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

Wnikliwa analiza rynku (w przypadku działek zabudowanych) pozwoliła na zastosowanie metody porównywania parami.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości wycenianej o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach , które były przedmiotem obrotu rynkowego.

W ten sposób dokonuje się korekt cen każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

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

9. Określenie wartości przedmiotu wyceny

9.1. Obliczenie wartości

Wycena działki zabudowanej - nr 129 o pow. 0.23,47 ha

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania . Analiza danych w Starostwie Powiatowym we Wrześni wykazała ,że w ostatnich dwóch latach na terenie gminy Miłosław wystąpiła tylko jedna transakcja kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o podobnym stanie technicznym.

W Starostwie Powiatowym w Słupcy w okresie 2017-2018 r. stwierdzono kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o podobnym stanie technicznym, i położonych na terenach wiejskich.

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

Przyjęte dane dotyczą transakcji z roku 2017 r. do dnia wyceny.

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

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

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

Budynek mieszkalny

Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

W okresie monitorowania rynku lokalnego tj od października 2017 do dnia wyceny (gmina Miłosław i Powiat Słupecki) odnotowano następujące transakcje sprzedaży domów jednorodzinnych:

TRANSAKCJE GRUNTÓW ZABUDOWANYCH W OKRESIE 25.10.2017 R. DO DNIA WYCENY NA TERENIE GMINY MIŁOŚLAW I POWIATU SŁUPECKIEGO							
l.p.	Lokalizacja	Gmina	Data transakcji	Pow. działki	Pow. użytk. budynku	Cena transakcyjna	Cena 1 m2 p.u.
1	Zagórów	Zagórów	08.06.2018	738	70,00	85000	1214
2	Dolany	Lądek	23.04.2018	1700	50,00	50000	1000
3	Młodojowo	Słupca	14.02.2018	2100	100,00	180000	1800
4	Orchowo	Orchowo	08.02.2018	3447	221,00	150000	679
5	Orchówek	Orchowo	11.12.2017	3582	65,00	60000	923
6	Nowa Wieś Podgórna	Miłosław	13.11.2017	489	140,19	180000	1284
7	Gałczynek	Orchowo	25.10.2017	6924	130,00	150000	1154
							1151

Zgodnie z nota interpretacyjną nr 1(NI1):

1. przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie ,stan prawny, przeznaczeniem sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
2. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata , na która określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

Z transakcji które miały miejsce w ostatnich 2 latach (tabela powyżej Gmina Miłosława i Powiat słupecki) do wyceny przyjęto transakcje nr 2,6 i 7.

Głównym kryterium wyboru transakcji była powierzchnia użytkowa budynków ich wiek budynku oraz lokalizacja .

Poniżej podano transakcje które przyjęto do porównań

Do dalszych obliczeń przyjęto następujące nieruchomości:

1 . Dolany

- budynek jednorodzinny parterowy
- murowany- cegła polowa,
- pobudowany ok. 1933 r.
- stan techniczny słaby
- budynek do generalnego remontu.
- pow. działki 1.700 m²,
- data transakcji 23.04.2018 r.

2. Nowa wieś Podgórna

- budynek jednorodzinny wolno stojący z poddaszem użytkowym
- piętrowy
- budynek pobudowany ok 1960 r.
- stan techniczny średni
- pow. działki 489 m²
- data transakcji 13.11.2017 r.

3. Gałczynek

- budynek jednorodzinny wolno stojący z poddaszem użytkowym
- piętrowy
- budynek pobudowany na początku XX w.
- wyremontowany w latach 1997-1998
- stan techniczny średni
- pow. działki 6.924 m²
- data transakcji 25.10.2017 r.

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania. W okresie monitorowania rynku lokalnego odnotowano kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych.

W zbiorze tym określono :

Cenę minimalną $C_{min} = 679,00 \text{ zł /m}^2 \text{ pow. użytk.}$

Cenę maksymalną $C_{max} = 1.800,00 \text{ zł/ m}^2 \text{ pow. użytk.}$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 1.121,00 \text{ zł /m}^2 \text{ pow. użytk.}$

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

Wagi cech rynkowych z powodu braku dostatecznej liczby danych z konieczności wykorzystano więc do obliczeń wyniki liczbowe własnych badań ankietowych. Wagi tych cech określono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców niezabudowanych gruntów oraz na podstawie wywiadów prowadzonych w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Ostatecznie wyniki obliczenia wag cech rynkowych są następujące :

Lokalizacja	35 % ,
Uzbrojenie w media i standard wyposażenia	20 % ,
Wielkość działki	10 % ,
Wiek i stan techniczny budynku	20 % ,
Standard wyposażenia	15 %

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych;

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł /m2 p. użyt.
1.	Lokalizacja	35	392
2.	Uzbrojenie w media	20	224
3.	Wielkość działki	10	112
4.	Wiek i st. tech	20	224
5.	Standard wyposażenia	15	169
	Razem	100	1.121

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność.

Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

Wyszczególnienie	Waga w %	Skala ocen
Lokalizacja	35	Bardzo dobra – położenie na terenie miejscowości gminnych, atrakcyjne sąsiedztwo, strefa poziomu zurbanizowana , dostępność komunikacyjna (35 %) Dobra – położenie na terenach poza siedzibą gminy , grunty położone na skraju miejscowości, dojazd drogą asfaltową (18 %) Słaba – grunty położone poza miastem dojazd drogą gruntową (0 %)
Uzbrojenie w media	20	Bardzo dobra - wszystkie media (20 %), Średnie – częściowe media (10 %), Słabe - brak mediów (0 %).
Wielkość działki	10	Bardzo Dobra – działki powyżej 2.000 m2 (10 %) - Dobra – działki o pow. 1.000 m2.000 m2 (5 %) - Słaba – działki poniżej 1.000 m2 . (0 %))
Wiek i stan, techniczny budynku	20	Bardzo Dobry – budynek w bardzo dobrym stanie technicznym, wykonany z dobrej jakości materiałów , budynek kilkuletni , układ funkcjonalny pomieszczeń korzystny , ponadprzeciętne wyposażenie w

		<p>instalacje (20 %)</p> <p>Dobry –Budynek w dobrym stanie technicznym, wykonany z przeciętnej jakości materiałów , budynek kilku lub kilkunastoletni, układ pomieszczeń korzystnych , część pomieszczeń wymaga prac odświeżających, (10 %)</p> <p>Słaby- Budynek w średnim stanie technicznym, wykonany z przeciętnej jakości materiałów , budynek kilkunastoletni lub kilkudziesięcioletni, układ pomieszczeń przeciętny , część pomieszczeń wymaga prac remontowo- odświeżających. (0 %)</p>
Stan wyposażenia	15	<p>B. Dobre – budynek wyposażony we wszystkie dostępne media, pomieszczenia wykończone dobrej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na ponadprzeciętnym poziomie (15 %)</p> <p>Dobre – budynek wyposażony w media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone podstawowej jakości materiałami, estetyka wnętrz oraz rozwiązania konstrukcyjno-kompozycyjne i rozwiązania funkcjonalne na podstawowym poziomie(7,5%)</p> <p>Słabe - budynek wyposażony w niepełne media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone w niskim standardzie wymagające przeprowadzenia generalnego remontu kapitalnego (0%)</p>

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

Ocena cech rynkowych wycenianej nieruchomości

Wyszczególnienie	Waga w %	Skala ocen
Lokalizacja	35	Dobra – położenie na terenach poza siedzibą gminy , grunty położone na skraju miejscowości, dojazd drogą asfaltową (18 %)
Uzbrojenie w media	20	Średnie – częściowe media (10 %),
Wielkość działki	10	Bardzo Dobra – działki powyżej 2.000 m2 (10 %)
Wiek i stan, techniczny budynku	20	Słaby - Budynek w średnim stanie technicznym, wykonany z przeciętnej jakości materiałów , budynek kilkunastoletni lub kilkudziesięcioletni, układ pomieszczeń przeciętny , część pomieszczeń wymaga prac remontowo- odświeżających. (0 %)
Stan wyposażenia	15	Słabe - budynek wyposażony w niepełne media na podstawowym poziomie, pomieszczenia wykończone w niskim standardzie wymagające przeprowadzenia generalnego remontu kapitalnego (0%)

Charakterystyka szacowanej działki oraz działek przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość I	Nieruchomość II	Nieruchomość III
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra	Dobra	Słaba
2.	Uzbrojenie w media	Średnie	Dobre	Dobre	Dobre
3.	Wielkość działki	B. Dobra	Dobra	Słaba	B. Dobra
4.	Wiek i st. tech	Słaby	Słaby	Dobry	Dobry
5.	Stan wyposażenia	Słabe	Słabe	Dobre	Dobre

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

A / nieruchomość szacowana i nieruchomość I

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł/m2 p. użytk.	Poprawki Zł/m2 p. użytk.
1.	Lokalizacja	35	392	0,0
2.	Uzbrojenie w media	20	224	- 112
3.	Wielkość działki	10	112	+ 56
4.	Wiek i st. tech	20	224	0,0
5.	Standard wyposażenia	15	169	0,0
	Razem	100	1.121	- 56

Obliczona wartość Nieruchomości I = $1.000 - 56 = 944,00$ zł/m2 pow. użytk.

B/ Nieruchomość szacowana i Nieruchomość II

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł/m2 p. użytk.	Poprawki Zł/m2 p. użytk.
1.	Lokalizacja	35	392	0,0
2.	Uzbrojenie w media	20	224	- 112
3.	Wielkość działki	10	112	+ 112
4.	Wiek i st. tech	20	224	- 112
5.	Standard wyposażenia	15	169	- 85
	Razem	100	1.121	- 197

Obliczona wartość Nieruchomości II $1.284 - 197 = 1.087,00$ zł/m2 pow. użytk.

C/ Nieruchomość szacowana i Nieruchomość III

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy Zł/m2 . użytk.	Poprawki Zł/m2 p. użytk.
1.	Lokalizacja	35	392	+ 196
2.	Uzbrojenie w media	20	224	- 112
3.	Wielkość działki	10	112	0,0
4.	Wiek i st. tech	20	224	- 112
5.	Standard wyposażenia	15	169	- 85
	Razem	100	1.121	- 113

Obliczona wartość Nieruchomości III $1.154 - 113 = 1.041,00$ zł/m2 pow. użytk.

Obliczenie wartości rynkowej

Ostateczną wartość rynkową 1 m² pow. całkowitej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych :

$$944 + 1.087 + 1.041$$

$$W = \frac{\quad}{3} = 1.024 \text{ zł m}^2 \text{ pow. użytkowej}$$

Wobec powyższego wartość rynkowa domu jednorodzinnego położonego we wsi Biechowo wynosi : WRU = 147,27 m² x 1.024 zł = 150.804,48 zł

		Stopień zaawansowania robót na dzień. 2018.08.11				
Lp.	Wykaz prac budowlanych	Udział elementu w koszcie budowy	stopień zaawansowania elementu w koszcie obiektu	Wykonane w %	Wart. prac do wykonania w zł	Do wyk. w %
1	Przygotowanie terenu	0,50	0,50	100,00		
2	Uzbrojenie terenu	3,40	3,40	100,00		
O Roboty przygotowawcze		3,90	3,90	0,00		
I Stan zerowy		6,60	6,60	0,00		
1	Roboty ziemne- wykopy	3,20	3,20	100,00		
2	Fundamenty	3,00	3,00	100,00		
3	Izolacja	0,40	0,40	100,00		
II Stan surowy zamknięty		48,10	35,44	0,00		
1	Ściany piwnicy	2,50	0,00	0,00		
2	Strop piwnicy	3,00	3,00	100,00		
3	Ściany parteru	4,10	4,10	100,00		
4	Strop parteru	2,00	2,00	100,00		
5	Ściany piętra	7,80	7,80	100,00		
6	Strop piętra	5,20	5,20	100,00		
7	Poddasze	-	0,00	0,00		
8	Dach konstrukcja	6,00	6,00	100,00		
9	Dach pokrycie	4,00	4,00	100,00		
10	Izolacja przeciwwilgociowa i termicz	2,50	0,00	0,00		
11	Stolarka drzwiowa	2,00	0,00	0,00		
12	Stolarka okienna	4,20	0,84	20,00		
13	Drzwi wewnętrzne	2,30	0,00	0,00		
14	Schody wewnętrzne	2,50	2,50	100,00		
III Stan wykończeniowy		28	7,40	0,00		
1	Tynki wewnętrzne + okładziny ścian	7,30	3,65	50,00		
2	Podłogi, posadzki twarde, wylwewki	7,50	3,75	50,00		
3	Roboty malarskie	5,00	0,00	0,00		
4	Roboty elewacyjne	6,00	0	0,00		
5	Roboty wykończeniowe zew.	1,80	0,00	0,00		
IV Roboty instalacyjne		14	1,65	0,00		
1	Instalacja CO	5,30	0,00	0,00		
2	Instalacja elektryczna	3,00	0,00	0,00		
3	Instalacja wod-kan	5,50	1,65	30,00		
4	Instalacja gazowa	-	0,00	0,00		
Razem :		100,00	54,99	0,00		

Wartość bieżąca budynku

WRU = 147,27 m² x 1.024 zł = 150.804,48 x 54,99 % = 82.927,38 zł przyjęto 82.900,00 zł

Ustalam szacunkową wartość rynkową budynku mieszkalnego wraz z gruntem na kwotę 82.900,00 zł

Budynek gospodarczy

Wartość nieruchomości ustalono wg. zasad rynkowych stosując przeciętne ceny sprzedaży porównywalnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu oszacowania . Analiza danych w Starostwie Powiatowym w Gnieźnie wykazała ,ze w ostatnich dwóch latach brak transakcji kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami przeznaczonymi na działalność gospodarczą

W Starostwie Powiatowym w Gnieźnie w okresie 2008-2018 r. nie stwierdzono żadnej transakcji kupna sprzedaży podobnych obiektów, natomiast w Starostwie Powiatowym w Słupcy stwierdzono kilka transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjnymi, handlowymi i usługowymi .

Taka ilość transakcji nie odzwierciedla nam wysokości ceny 1 m² pow. użytkowej.

Analiza transakcji z innych powiatów wykazała ,że transakcje podobnymi nieruchomościami osiągają podobne wielkości stąd do dalszych wyliczeń wykorzystano dane z pow. wągrowieckiego , pleszewskiego i słupeckiego.

W okresie monitorowania rynku lokalnego (pow. pleszewski , wągrowiecki , słupecki i średzki) odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami gospodarczymi. .

Nieruchomości przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela.

Przyjęte dane dotyczą transakcji z lat 2008 do dnia wyceny.

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

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

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

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

Lokalizacja	35 % ,
Uzbrojenie w media i standard wyposażenia	20 % ,
Wielkość działki	15 % ,
Wiek i stan techniczny budynku	20 % ,
Standard wyposażenia	10 % .

Nieruchomości przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela.

I.p.	Data transakcji	Pow. działki [m2]	Cena w zł	Cena 1 m2 [w zł]	Pow. uż [m2]	Rodzaj budynku	Powiat	Gmina	Miejscowość
1	03.2010	314/4	75.000	417	180,00	B. mieszk. stodoła	pleszewski	Gołuchów	Kościelna Wieś
2	05.2009		424.876	990	429,00	B. gospodarczy	pleszewski	Gołuchów	Kościelna Wieś
3	09.2008	4204	85.000	654	130,00	rolniczy	wągrowiecki	Wągrowiec	Łekno
4	05.2009	393	65.865	426	154,50	gospodarczy	wągrowiecki	Gołańcz	Gołańcz
5	03.2009	425	15.000	500	30,00	gospodarczy	wągrowiecki	Mieścisko	Mieścisko
6	05.2009	1630	60.000	750	80,00	Budynek usługowy	słupecki	Słupca	Kowalewo
7	11.2010	3.187	260.000	732	355,00	Budynki produkcyjne	słupecki	Słupca	Słupca
8	08.2011	1.038	40.000	500	80,00	Budynek –zlewnia mleka	słupecki	Orchowo	Bielsko
9	12.2011	2.000	131.300	740	177,37	Bud.adm-biur. i garaż	średzki	Dominowo	Dominowo
10	03.2013	19.400	219.000	438	500	2 budynki gospodarcze	słupecki	Strzałkowo	Strzałkowo
11	10.2014	1.882	70.000	467	150	b. gospodarczy	słupecki	Zagórów	Trąbczyn
12	06.2015	769	124.194	387	321	Budynek magazynowy	słupecki	M. Słupca	Słupca
13	03.2017	788	24.000	240	100	b. gospodarczy - stodoła	słupecki	Powidz	Wylatkowo

Zgodnie z nota interpretacyjną nr 1(NI1):

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

3.3Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata , na która określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Z transakcji które miały miejsce w ostatnich 2 latach (tabela powyżej) do wyceny przyjęto transakcje nr 11,12 i13.

Głównym kryterium wyboru transakcji była lokalizacja, sposób zabudowy oraz okres najbliższy poprzedzający datę wyceny

Poniżej podano transakcje które przyjęto do porównań

Do dalszych obliczeń przyjęto następujące nieruchomości:

1 . Trąbczyn

- budynek parterowy wolnostojący
- murowany – cegła,
- dach kryty dachówka
- lokalizacja – słaba
- uzbrojenie w media – słabe
- wielkość działki – b. dobra -pow. działki 1.882 m2,
- standard wyposażenia - słaby
- data transakcji 10.2014 r.

2. Słupca

- budynek magazynowy w zabudowie bliźniaczej
- murowany niepodpiwniczony
- lokalizacja – dobra
- uzbrojenie w media – dobre
- wielkość działki – dobra -pow. działki 769 m2,
- stan techniczny - dobry
- standard wyposażenia - dobry
- data transakcji .06.2015r.

3. Wylatkowo

- Budynek gospodarczy - stodoła
- murowany niepodpiwniczony
- lokalizacja – słaba
- uzbrojenie w media – słabe
- wielkość działki – dobra -pow. działki 788 m2,
- stan techniczny - dobry
- standard wyposażenia - dobry
- data transakcji .06.2017r.

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

W zbiorze tym określono :

Cenę minimalną $C_{min} = 387,00 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytk.}$

Cenę maksymalną $C_{max} = 990,00 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytk.}$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 603,00 \text{ zł/m}^2 \text{ pow. użytk.}$

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

Wagi cech rynkowych z powodu braku dostatecznej liczby danych z konieczności wykorzystano więc do obliczeń wyniki liczbowe własnych badań ankietowych. Wagi tych cech określono na podstawie analizy preferencji potencjalnych nabywców niezabudowanych gruntów oraz na podstawie wywiadów prowadzonych w lokalnych agencjach obrotu nieruchomościami.

Ostatecznie wyniki obliczenia wag cech rynkowych są następujące :

Lokalizacja	35 % ,
Uzbrojenie w media i stan zagospodarowania	20 % ,
Wielkość działki	10 % ,
Wiek i stan techniczny budynku	20 % ,
Standard wyposażenia	15 %

Poniżej przedstawiono obliczone zakresy kwotowe dla poszczególnych cech rynkowych;

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł /m2 p.użytk.
1.	Lokalizacja	35	211
2.	Uzbrojenie w media	20	121
3.	Wielkość działki	10	60
4.	Wiek i st. tech	20	121
5.	Standard wyposażenia	15	90
	Razem	100	603

Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Każda z wyróżnionych cech wykazuje wewnętrzną niejednorodność.

Stało to się podstawą dalszego, wewnętrznego podziału.

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

L.p.	Cecha	Waga cechy [w %]	Opis cechy
1.	Lokalizacja	35	B. dobra – przy głównych ulicach z dobrym dostępem do komunikacji oraz innych obiektów handlowych, usługowych i gruntów rolnych . Nieruchomość położona w centrum miejscowości) lub brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości (odległość od sklepu, przystanku autobusowego, dojazd do nieruchomości - asfalt, 35 % Dobra- brak utrudnień z korzystania z wygód miejscowości (odległość od sklepu, przystanku autobusowego) bliskość gruntów rolnych, dojazd do nieruchomości - dobry, -18 % Zadowolająca – nieruchomość położona z dala od szlaków komunikacyjnych i gruntów rolnych -0 %
2.	Uzbrojenie w media	20	B. dobre – działka posiada pełne uzbrojenie w media (w tym, woda – ujęcie gminne, kolektor – gminny, energia,) , Dobre – działka posiada uzbrojenie w media (w tym, woda – ujęcie gminne, kanalizacja – własne szambo, energia). Słaba – działka nie posiada żadnego uzbrojenia
3.	Wielkość działki	15	B. dobra – pow. powyżej 850 m2 Dobra – 450 - 850 m2 Słaba – poniżej 450 m2
4.	Wiek i stan techniczny	20	Bardzo dobry- budynek nowy, lub systematycznie remontowany, odnawiany, sprzątnięty i konserwowany – 20 % Dobry- budynek o stanie technicznym dobrym, brak bieżących remontów , sprzątnięcia i konserwacji – 10 % Słaby - budynek o stanie technicznym złym, brak bieżących remontów , sprzątnięcia i konserwacji elementy budynku wykazują duże zużycie– 0 %
5.	Standard wyposażenia	10	Bardzo dobry -Wysoki- budynek posiada wszystkie niezbędne instalacje(woda, kanalizacja, gaz,), prowadzone są bieżące remonty

			i odnowienia, drzwi zewnętrzne w bardzo dobrym stanie technicznym – 10 % Dobry - Średni- budynek posiada wszystkie niezbędne instalacje(woda, kanalizacja), prowadzone są bieżące remonty i odnowienia, drzwi zewnętrzne w średnim stanie technicznym – 5 % Słaby - Niski- budynek o złym stanie technicznym, brak remontów, brak bieżących remontów i odnowień, drzwi zewnętrzne w złym stanie technicznym – 0 %
--	--	--	--

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

Charakterystyka szacowanej działki oraz działek przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość I	Nieruchomość II	Nieruchomość III
1.	Lokalizacja	Dobra	Słaba	Dobra	Dobra
2	Uzbrojenie w media	Słabe	Dobra	Dobre	Dobre
3.	Wielkość działki	B. Dobra	B. Dobra	Dobra	Dobra
4.	Wiek i st. tech	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5.	Stan wyposażenia	Słaby	Słaby	Słaby	Słaby

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

A / nieruchomość szacowana i nieruchomość I

B/ Nieruchomość szacowana i Nieruchomość I

Lp	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy zł/m2 p.użytk.	Poprawki Zł/m2 p.użytk.
1.	Lokalizacja	35	211	+ 106
2.	Uzbrojenie w media	20	121	- 61
3.	Wielkość działki	10	60	0,0
4.	Wiek i st. tech	20	121	0,0
5.	Standard wyposażenia	15	90	0,0
	Razem	100	603	- 45

Obliczona wartość Nieruchomości I $467 - 45 = 422,00$ zł/m2 pow. użytk.

B/ Nieruchomość szacowana i Nieruchomość II

l.p.	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy Zł/m2 .użytk.	Poprawki Zł/m2p.użytk.
1.	Lokalizacja	35	211	0,0
2.	Uzbrojenie w media	20	121	- 61
3.	Wielkość działki	10	60	- 30
4	Wiek i st. tech	20	121	0,0
5.	Standard wyposażenia	15	90	0,0
	Razem	100	603	-91

Obliczona wartość Nieruchomości II $387 - 91 = 296,00$ zł/m2 pow. użytk.

C/ Nieruchomość szacowana i Nieruchomość III

l.p.	Nazwa cechy	Waga cechy %	Zakres kwotowy Zł/m2 .uzytk.	Poprawki Zł/m2p.uzytk.
1.	Lokalizacja	35	211	0,0
2.	Uzbrojenie w media	20	121	- 61
3.	Wielkość działki	10	60	- 30
4.	Wiek i st. tech	20	121	0,0
5.	Standard wyposażenia	15	90	0,0
	Razem	100	603	-91

Obliczona wartość Nieruchomości III $240 - 91 = 149,00$ zł/m2 pow. użytk.

Obliczenie wartości rynkowej

Ostateczną wartość rynkową 1 m2 pow. całkowitej obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych :

$$W = \frac{422 + 296 + 149}{3} = 289,00 \text{ zł m2 pow. użytkowej}$$

Wartość rynkowa budynku gospodarczego wynosi :

Powierzchnia ogółem garażu przyjęta do wyliczeń wynosi :

Budynek gospodarczy

W = 92,00 m2 x 289,00 zł = 26.588,00 zł , przyjęto 26.600,00 zł

9.2 Wynik końcowy wyceny

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

Nr działki	Powierzchnia działki [ha]	Wartość Budynku wraz z gruntem [zł]	Wartość ogółem [zł]
129	0.23.47	B. mieszkalny 82.900 B. gospodarczy 26.600	109.500
Razem	0.23.47 ha	109.500	109.500,00

Wartość rynkowa oszacowana całej nieruchomości zabudowanej na dzień 15.10.2018 r. wynosi 109.500,00 zł.

słownie: sto siedemnaście tysięcy siedemset złotych.

Strzałkowo 15.10.2018 r.



10. Uzasadnienie wyniku wyceny

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

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

Ponieważ celem oszacowania było określenie wartości rynkowej nieruchomości, a określona wartość ma stanowić podstawę dla potrzeb postępowania upadłościowego- upadłość osoby fizycznej , dlatego w opracowaniu zastosowano takie podejście, metodę i technikę wyceny, która umożliwia określenie wartości rynkowej nieruchomości.

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

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

11. Klauzule

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

12. Załączniki

1. Wypisy z rejestru gruntów.
2. Wypis z mapy ewidencyjnej.
3. Wypis mapy zasadniczej
4. Zlecenie Syndyka z 26.07.2018 r.
5. Odpis elektroniczny z KW nr PO1F/00013701/2
6. Dokumentacja fotograficzna

STAROSTA WRZESIŃSKI

NGK.6621.1891.2018

Województwo: wielkopolskie
 Powiat: wrzesiński
 Jednostka ewidencyjna: Miłosław
 Obręb ewidencyjny: **303002_5.0002, BIECHOWO**
 Miejscowość: BIECHOWO

Uproszczony wypis z rejestru gruntów

według stanu na dzień: 2018-08-01 13:56:24

Jednostka rejestrowa gruntów: **303002_5.0002.G38**

WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:

UDZIAŁ WSPÓLNY: 1/1

charakter stanu władania: **własność**

grupa rejestrowa: 7.2

MAŁŻEŃSTWO:

SZMANKOWSKI MICHAŁ rodzice: ROMAN, JOANNA PESEL: 80053007292

Zam. 63-000 ŚRODA WIELKOPOLSKA ŚRODA WIELKOPOLSKA HARCERSKA 14C m.6

SZMANKOWSKA SYLWIA rodzice: STANISŁAW, JANINA PESEL: 80072208160

Zam. 63-000 ŚRODA WIELKOPOLSKA ŚRODA WIELKOPOLSKA HARCERSKA 14C m.6

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

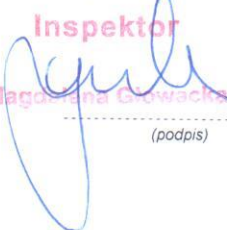
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
5	129		Tereny mieszkaniowe	B	0.2347	0.2347	KW 13701

Identyfikator działki: 303002_5.0002.129

Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.2347

W dniu: 01.08.2018

dokument sporządzony przez: Magdalena Głowacka

Inspektor

 Magdalena Głowacka
 (podpis)

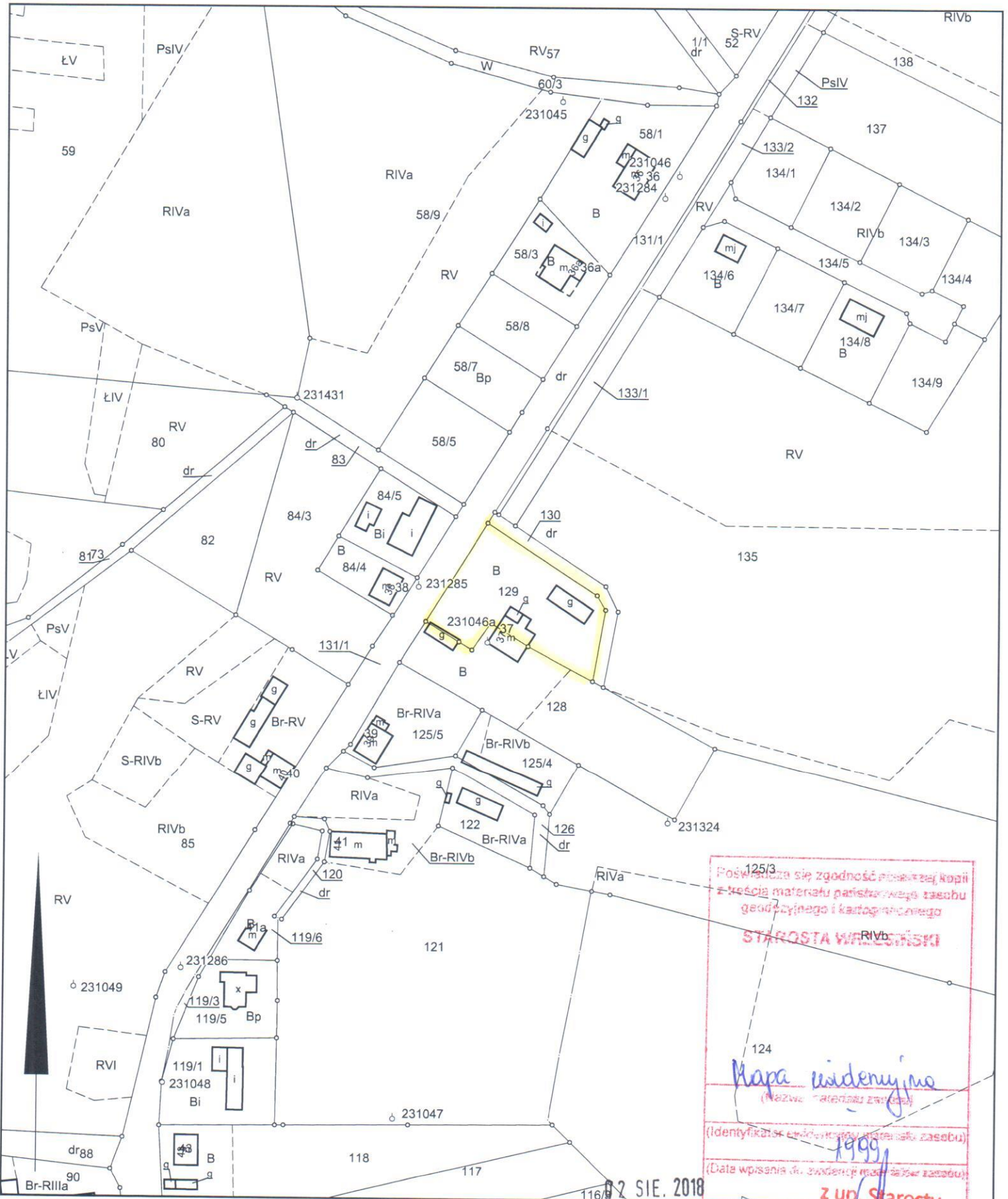


z up. Starosty

 Małgorzata Nowaczyk
 Geodeta Powiatowy
 (imię i nazwisko osoby uprawnionej)

Mapa ewidencyjna

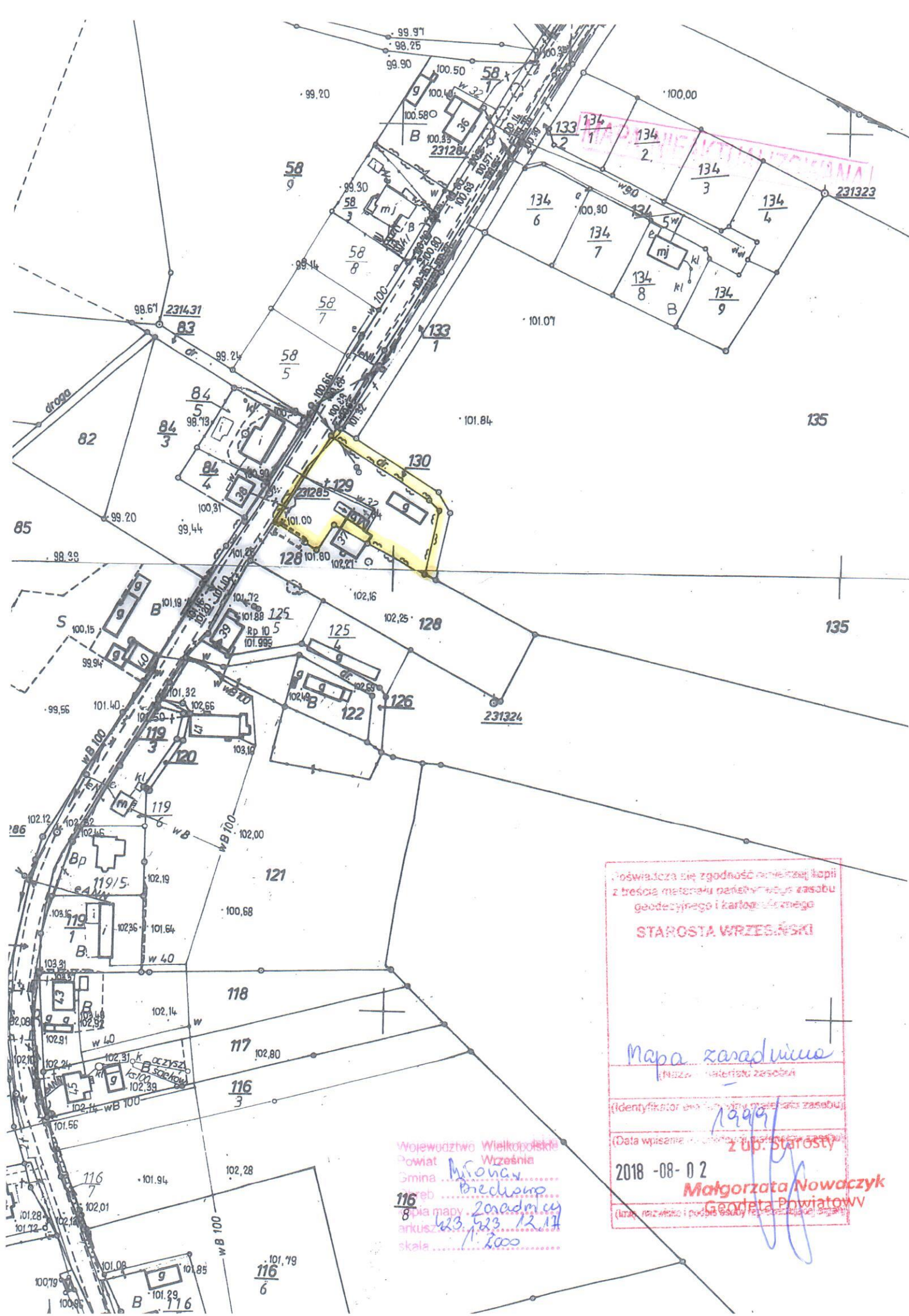
Skala 1:2000



125/3
 Poswiadcza się zgodność powyższej kopii z treścią materiału parafianego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA WRZEŚNIA
 124
 Mapa ewidencyjna
 (Nazwa i adres zarządcy)
 (Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)
 1999
 (Data wpisania do ewidencji materiału zasobu)
 02 SIE. 2018
Z up. Starosty
Małgorzata Nowaczyk
 (Imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej za mapę)
Geodeta Powiatowy

Województwo: wielkopolskie
 Gmina: Miłosław
 Obręb: BIECHOWO
 Arkusz ewidencyjny: 5

Starostwo Powiatowe
we Wrześni
 ul. Chopina 10
 62-300 Września



Poświadczam się zgodność powyższej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA WRZEŚNIAŃSKI

Mapa zaradnicza

(Nazwa i charakterystyka zasobu)

(Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu)

1999

(Data wpisania do ewidencji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego)

z up. Starosty

2018 -08- 0 2

Małgorzata Nowaczyk
Geodeta Powiatowy

(Imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej za mapę)

Województwo Wielkopolskie
Powiat Września
Gmina Mironów
Ksiezb Brechno
116
8
Kopia mapy zaradniczej
arkusz 23, 223, 12, 14
skala 1:2000

UPADŁOŚĆ OSOBY FIZYCZNEJ
NIEPROWADZĄCEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
SYLWIA SZMANKOWSKA
XI GUP 8/18

UPADŁOŚĆ OGŁOSZONA W DNIU: 12.01.2018

SYNDYK: NATALIA LEITGEBER
-KPG-

Kancelaria Prawa Gospodarczego
Radca Prawny Natalia Leitgeber
ul. Grunwaldzka 19, 60-782 Poznań
e:mail: sekretariat@kpg-restrukturyzacja.pl

Poznań, dnia 26 lipca 2018 r.

Sprawa nr Kleos: 2018/0016 - Sylwia Szmankowska

Biuro Konsultingowe
Lech Korzeniewski
ul. 1 Maja 30
62-420 Strzałkowo

ZLECENIE WYKONANIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Syndyk Natalia Leitgeber powołana postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, Wydział XI Gospodarczy do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 12 stycznia 2018 r. w sprawie XI GU 757/17 (obecnie XI GUp 8/18), działając na rzecz upadłego Sylwii Dzwoniarkiewicz (poprzednio Szmankowskiej) zleca wykonanie operatu szacunkowego dla nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości Biechowo 129 Gmina Miłoślaw, o numerze księgi wieczystej PO1F/00013701/2

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do przedmiotowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego. Wycena powinna zostać wykonana za wynagrodzeniem w kwocie 1500 zł netto plus VAT.

Załączniki:

1. kopia postanowienia o ogłoszeniu upadłości.

Syndyk Natalia Leitgeber





Wynik wyszukiwania księgi wieczyste

Numer księgi wieczyste	POIF/00013701/2
Typ księgi wieczyste	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH WRZEŚNIA
Data zapisania księgi wieczyste	2010-02-19
Data zamknięcia księgi wieczyste
Polożenie	MIŁOŚLAW, BIECHOWO
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	SZMANKOWSKA SYLWIA
	SZMANKOWSKI MICHAŁ

Przeoglądanie treści księgi wieczyste

PRZEGLĄDANIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ

PRZEGLĄDANIE AKTYWNOŚCI PRZEGLĄDANIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ

PRZEGLĄDANIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ

PRZEGLĄDANIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ

PRZEGLĄDANIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ



KAPITAŁ LUDZKI
INICJATYWA
WYKSZTAŁCENIA



INICJATYWA
WYKSZTAŁCENIA
KAPITAŁ LUDZKI

PROJEKT WSPÓŁFINANSOWANY ZE ŚRODKÓW UNII EUROPEJSKIEJ W RAMACH EUROPEJSKIEGO FUNDUSZU SPÓŁNOŚCIEGO

Wzrost 33.4.275_05-04-2018



Nasz serwis używa plików cookies. Klikając Akceptuję lub korzystając dalej z serwisu, wyrażają Państwo zgodę na politykę prywatności i cookies Ministerstwa Sprawiedliwości.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1F/00013701/2, STAN Z DNIA 2018-07-31
08:45

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WRZEŚNI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1F
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	1	Nr podstawy wpisu	1
-----------------------------	---	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1, 2
Numer działki	129		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MIŁOŚLAW, BIECHOWO		
Sposób korzystania	ROLA		
Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar)	/ 00012167 / , 0,2347 HA		

Obszar całej nieruchomości **0,2347 HA**

Budynki

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu	1
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1. 1 MIŁOŚLAW, BIECHOWO		
Przeznaczenie budynku	ZABUDOWANIA		
Przyłączenie - numer księgi wieczystej, z której odłączono budynek	Lp. 1. / 00012167 /		

Komentarz do migracji

Nr podstawy wpisu	---
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	1



DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
1	OPIS I MAPA ; 3 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000145/87/, 1987-01-21 00:00:00, 1987-01-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYKAZ ZMIAN GRUNTOWYCH ; 5 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005978/07/, 2007-10-30 11:20:00, 2007-11-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO1F/00013701/2**, STAN Z DNIA 2018-07-31
08:46

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WRZEŚNI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1F

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

Powrót



TRĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO1F/00013701/2**, STAN Z DNIA 2018-07-31
08:46

prowadzonej przez **SAD REJONOWY WE WRZEŚNI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1F**
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Właściciele

Lp. 1.	Nr podstawy wpisu
---	3
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	MICHAŁ SZMANKOWSKI, ROMAN, JOANNA, 80053007992
Lp. 2.	Nr podstawy wpisu
---	3
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj współności)	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)	SYLWIA SZMANKOWSKA, STANISŁAW, JANINA, 80072208160

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu
3
UMOWA SPRZEDAŻY , 11754/07, 2007-10-26, IRENA BARANOWSKA, WRZEŚNIA; 4 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz – imię/imiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./000005978/07/, 2007-10-30 11:20:00, 2007-11-30 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **PO1F/00013701/2**, STAN Z DNIA 2018-07-31
08:46

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WRZEŚNI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1F

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

Powrót



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTej NR **PO1F/00013701/2**, STAN Z DNIA 2018-07-31
08:46

prowadzonej przez SĄD REJONOWY WE WRZEŚNI, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1F
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Lp. 1. ---
Nr podstawy wpisu 4

Numer hipoteki (roszczenia)
Rodzaj hipoteki (roszczenia)
Suma (słownie), waluta

2
HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
194400,00 (STO DZIEWIĘDZIESIĄT CZTERY TYSIĄCE CZTERYSTA) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)
Termin zapłaty

Lp. 1. 1 KREDYT
2045-10-15

Inne informacje

- OPROCENTOWANIE ZMIENNE, WYNOSZĄCE NA DZIEŃ 23-10-2007R. 6,39% STAOSUNKU ROCZNYM

Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)

Lp. 1. **BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ W ŚRODZIE WLKP.**

Lp. 2. ---
Nr podstawy wpisu 4

Numer hipoteki (roszczenia)
Rodzaj hipoteki (roszczenia)
Suma (słownie), waluta

3
HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
97200,00 (DZIEWIĘDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY DWIEŚCIE) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD UDZIELONEGO KREDYTU

Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)

Lp. 1. **BANK POLSKI S.A. ODDZIAŁ W ŚRODZIE WLKP.**

Lp. 3. ---
Nr podstawy wpisu 5

Numer hipoteki (roszczenia)
Rodzaj hipoteki (roszczenia)
Suma (słownie), waluta

4
HIPOTEKA PRZYMUSOWA
66791,15 (SZEŚCÍDZIESIĄT SZESĆ TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘDZIESIĄT JEDEN 15/100) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny) Lp. 1. 1

NIEOPLACONE SKŁADKI ZA OKRES 04/2011, 06/2011 - 12/2012, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE, FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

Lp. 2. 2

NIEOPLACONE SKŁADKI ZA OKRES 07/2011 - 12/2012, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE, FUNDUSZ UBEZPIECZEŃ ZDROWOTNYCH

Lp. 3. 3

NIEOPLACONE SKŁADKI ZA OKRES 07/2011 - 12/2012, ODSETKI, KOSZTY UPOMNIENIA, KOSZTY EGZEKUCYJNE, FUNDUSZ PRACY I FUNDUSZ GWARANTOWANYCH ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Wierzyciel hipoteczny
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)

Lp. 1. **ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH, WARSZAWA - II ODDZIAŁ W POZNANIU, INSPEKTORAT WE WRZEŚNI, 00001775600474**

Lp. 4. ---
Nr podstawy wpisu 6

Numer hipoteki (roszczenia)
Rodzaj hipoteki (roszczenia)
Suma (słownie), waluta

5
HIPOTEKA PRZYMUSOWA
51792,00 (PIĘĆDZIESIĄT JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET DZIEWIĘDZIESIĄT DWA) ZŁ

Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność)

Lp. 1. 1 NALEŻNOŚĆ Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB FIZYCZNYCH ZA 2011ROK WRAZ Z ODSETKAMI

Wierzyciel hipoteczny
Skarb Państwa (nazwa, siedziba, REGON, rola instytucji)

Lp. 1. **SKARB PAŃSTWA - NACZELNIK URZĘDU SKARBOWEGO, WRZEŚNIA, 63153623200000, ORGAN REPREZENTUJĄCY SKARB PAŃSTWA**

Komentarz do migracji

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej 3

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu ---



Dokumentacja fotograficzna .
Biechowo działka nr 129

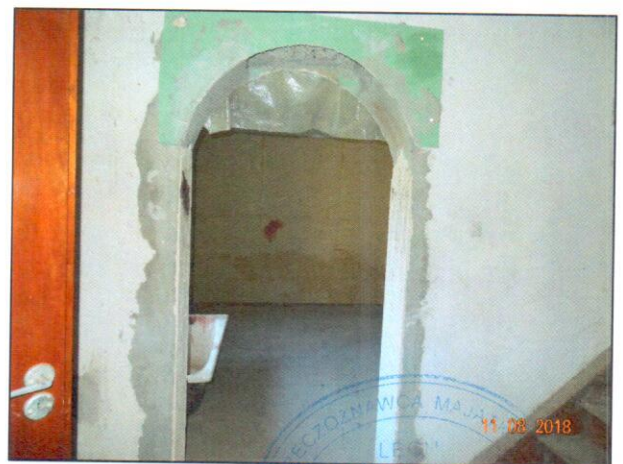
Otoczenie i dojazd



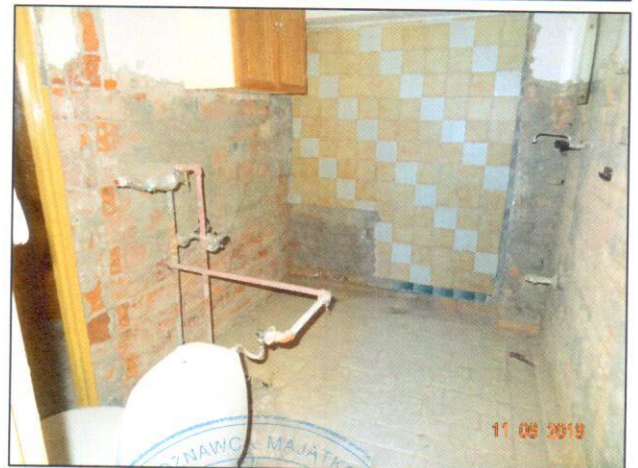
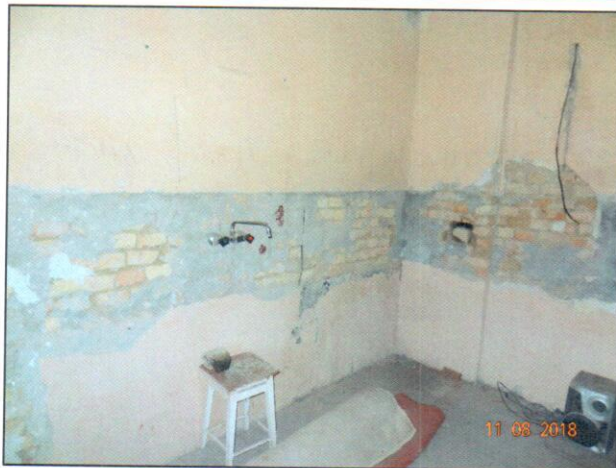
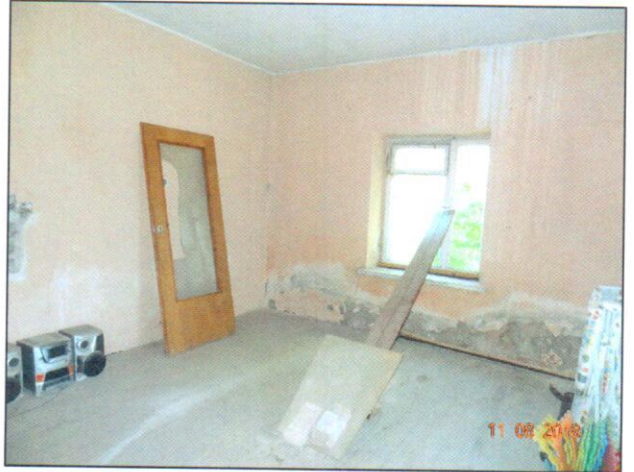
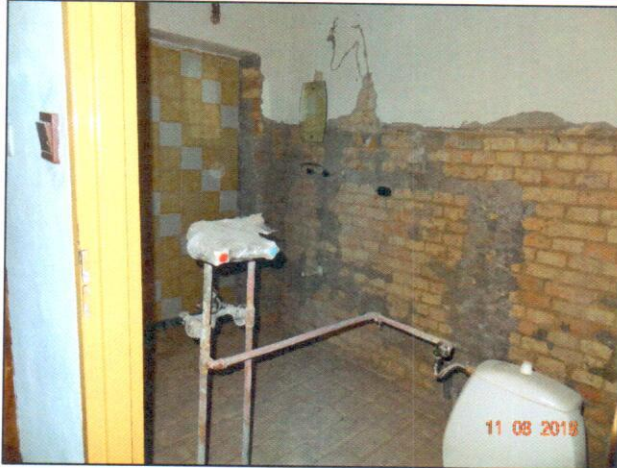
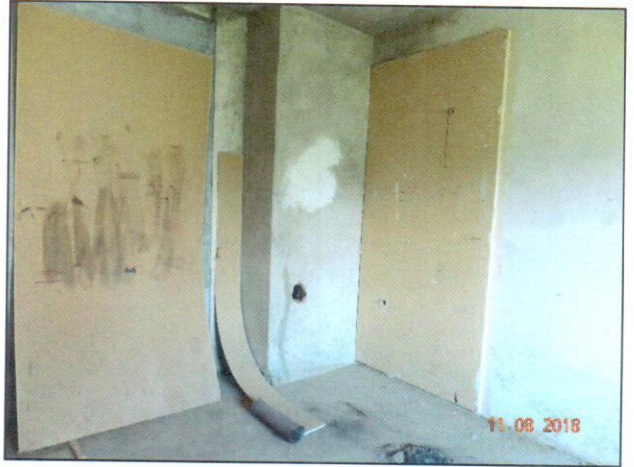
Budynek mieszkalny



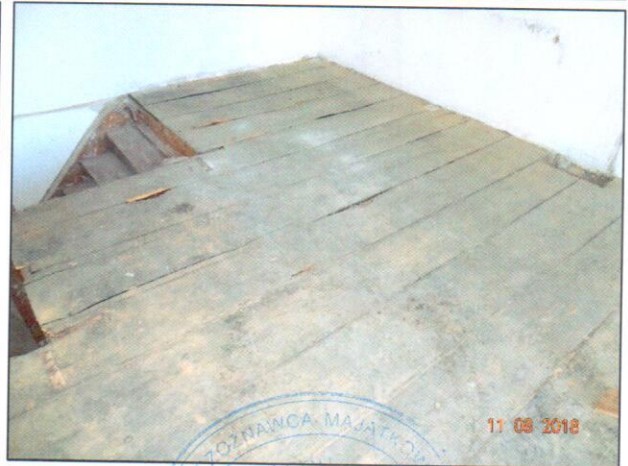
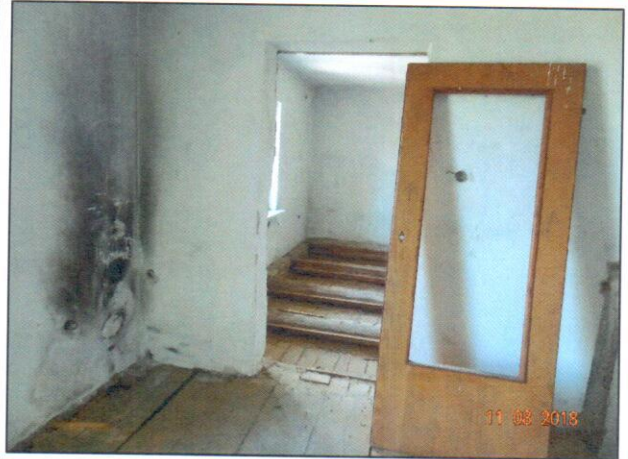
Parter



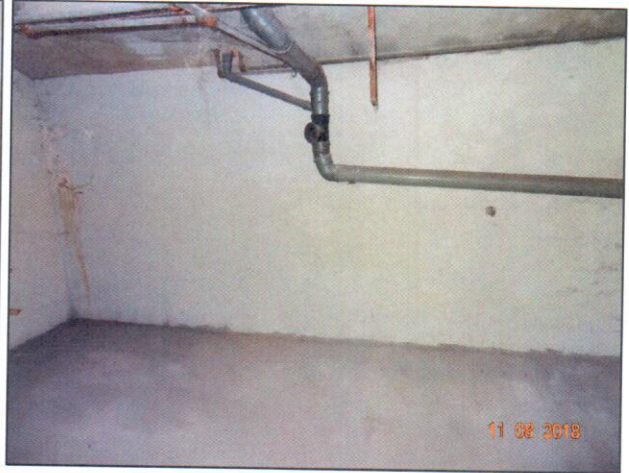
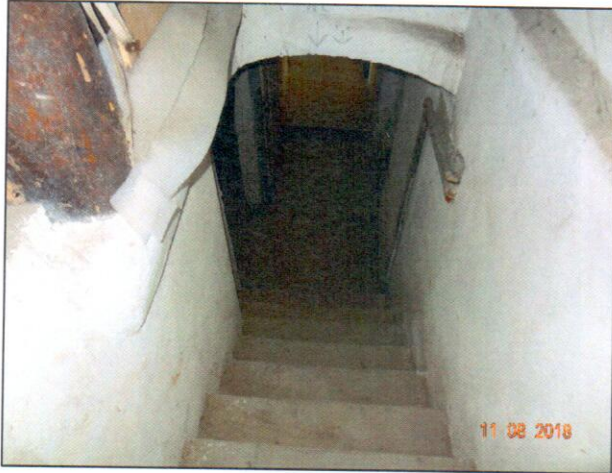
REKTOZNAWCA MAJĄ
KORZENI
BRZDZ STRZEŁY 100A
UL. FIMAKA 3A
TEL. (63) 279140
12907
UPRAWNIENIA N 4 3511



Piętro



Piwnica



Budynek gospodarczy

