

BIURO OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI – MB NIERUCHOMOŚCI

Wycena | Inwestycje | Odszkodowania

ul. Nowowiejskiego 3/23, 62-510 Konin

Tel: 607 136 753, e-mail: biuro@mb-nieruchomosci.com

www.mb-nieruchomosci.com

OPERAT SZACUNKOWY



**NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ – LOKALU MIESZKALNEGO NR 4 O
POW. UŻYTKOWEJ 39,53 m² W BUDYNKU WIELORODZINNYM NR 70 W
MIEJSCOWOŚCI SŁAWSK, GMINA RZGÓW, POWIAT KONIŃSKI,
WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE.**

Autor operatu:



Konin 07.08.2023 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie nieruchomości, adres:	Sławsk 70, gmina Rzgów, powiat koniński, województwo wielkopolskie.
Księga Wieczysta:	Lokal: KN1N/00062134/4 Grunt: KN1N/00045552/5
OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Opis nieruchomości lokalowej:	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 4 położony na parterze (I kondygnacji nadziemnej) w budynku wielorodzinnym numer 70 położonym w miejscowości Sławsk. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 39,53 m ² . Nieruchomość składa się z: 1 pokoju i kuchni. Budynek wielorodzinny w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość położony jest na działce nr 186/6 o powierzchni 0,2500 ha. Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – w udziale wynoszącym 6001 / 35155 części.
Dostęp do nieruchomości:	Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Konińskiej. Dostęp ten zapewniony jest z dwóch stron tj. od strony zachodniej – zjeżdżając z ulicy Konińskiej (działka nr 70/3) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr. 184/13) oraz od strony wschodniej zjeżdżając z ulicy Konińskiej (działka nr 70/5) poprzez tzw. aleje kasztanów (działka nr 190/2).
DANE DOTYCZĄCE OKREŚLENIA WARTOŚCI	
Zakres i cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – w udziale wynoszącym 6001 / 35155 części dla potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.
Podejście, metoda wyceny:	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej:	$W_R = 65\ 905,60\ \text{zł}$ słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset pięć złotych i sześćdziesiąt groszy.
Wartość likwidacyjna nieruchomości lokalowej:	$W_L = 49\ 429,20\ \text{zł}$ słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych i dwadzieścia groszy.
Data określenia wartości nieruchomości lokalowej:	07.08.2023 r.
Data sporządzenia operatu:	07.08.2023 r.
AUTOR OPERATU:	

SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	2
1. PRZEDMIOT WYCENY	5
2. ZAKRES WYCENY	5
3. CEL WYCENY	5
4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
4.1. Podstawa formalna	5
4.2. Podstawa prawna	5
4.3. Podstawy merytoryczne.....	5
4.4. Źródła danych o nieruchomości	6
5. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	6
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	6
6.1. Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości.....	6
6.2. Opis budynku	7
6.3. Opis nieruchomości lokalowej	9
6.4. Stan prawny nieruchomości.....	12
6.4.1. Stan prawny wg. księgi wieczystej	12
6.4.2. Stan prawny wg. wypisu z rejestru gruntów.	13
6.5. Przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.	14
7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	15
7.1. Rodzaj określanej wartości	15
7.2. Wybór podejścia, metody i techniki.	16
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	18
8.1. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.	19
8.2. Analiza transakcji nieruchomości lokalowych.	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.	22
9.1. Utworzenie zbioru transakcji przyjętych do porównań.	22
9.2. Określenie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu	23
9.3. Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych.	23
9.4. Opis nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych	25
9.5. Określenie wag cech rynkowych.....	26
9.6. Opis cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań.....	27
CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI	28
9.7. Określenie wartości wycenianej nieruchomości.....	29
9.8. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).....	32
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	35
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	36
12. ZAŁĄCZNIKI	36
Załącznik Nr. 1. Baza cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych podobnych do wycenianej nieruchomości.	37
Załącznik Nr. 2. Protokół z badania Księgi Wieczystej nr. KN1N/00062134/4 z dnia 04.08.2023 r.	38
Załącznik Nr. 3. Protokół z badania Księgi Wieczystej nr. KN1N/00045552/5 z dnia 04.08.2023 r.	39
Załącznik Nr. 4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 21.07.2023 r.....	41
Załącznik Nr. 5. Wypis z kartoteki budynków z dnia 21.07.2023 r.	42
Załącznik Nr. 6. Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dnia 21.07.2023 r.	43
Załącznik Nr. 7. Protokół z wizji lokalnej z dnia 18.07.2023 r. i powtórzony w dniu 07.08.2023 r.	44

Zal. Nr. 8. Protokół z wglądu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 24.07.2023 r.....	46
Zal. Nr. 9. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości lokalowej nr. 4 położonej w budynku wielorodzinnym nr 70 w Sławsku.	47
Zal. Nr. 10. Szkic lokalu nr 4	54

1. PRZEDMIOT WYCENY

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 4 zlokalizowany jest na parterze (I kondygnacji nadziemnej) w budynku wielorodzinnym numer 70 położonym w miejscowości Sławsk. Lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej 39,53 m². Nieruchomość składa się z: 1 pokoju i kuchni. Budynek wielorodzinny w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość położony jest na działce nr 186/6 o powierzchni 0,2500 ha.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 4 zlokalizowany w budynku nr 70 położonym w miejscowości Sławsk. Budynek wielorodzinny w którym znajduje się przedmiotowy lokal położony jest na działce nr 186/6 o powierzchni 0,2500 ha.

Do lokalu mieszkalnego przynależą dwa pomieszczenia gospodarcze nr. 24 i 27 o łącznej powierzchni 20,48 m² (po 10,28 m² każde z pomieszczeń) oraz WC/wychodek, które znajdują się przy budynku przy czym zlokalizowane są w oddzielnych budynkach (w obrębie tej samej działki). Z własnością nieruchomości lokalowej związany jest również udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – w udziale wynoszącym 6001 / 35155 części.

Dla nieruchomości lokalowej założona jest Księga Wieczysta nr KN1N/00062134/4 natomiast dla nieruchomości gruntowej na której znajduje się budynek wielorodzinny księga nr KN1N/00045552/5 prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. ZAKRES WYCENY

Obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – w udziale wynoszącym 6001 / 35155 części.

3. CEL WYCENY

Wycenę sporządzono na potrzeb przeprowadzenia postępowania upadłościowego.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Podstawa formalna

Umowa o dzieło zawarta w dniu 18.07.2023r. z Kancelarią Adwokata i Doradcy Restrukturyzacyjnego Pawła Lewandowskiego.

4.2. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 340 z 2023 r. poz. 1113, 1463. t.j. z póź zm.).
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 2250 z póź zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 11, z 2022 r. poz. 807, 2666. t.j. z póź zm.).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U.2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326, 1285 t.j. z póź. zm).
5. Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825. t.j. z póź. zm).

4.3. Podstawy merytoryczne

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM) – do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej, obejmujące:
 - Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowy (KSWP). Ogólne reguły postępowania.
 - Krajowe Standardy Wyceny – Podstawowy (KSWP). Wartość rynkowa.
 - Nota Interpretacyjna – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

2. Europejskie Standardy Wyceny – 9 edycja - 2020 r. – The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) – do stosowania jako uzupełnienie do krajowych standardów wyceny.

4.4. Źródła danych o nieruchomości

1. Baza transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych podobnych do wycenianej nieruchomości – załącznik nr 1
2. Protokół z badania księgi wieczystej urządzonej dla lokalu – załącznik nr 2
3. Protokół z badania księgi wieczystej gruntu tj.: działki nr 186/6 – załącznik nr 3
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 186/6 – załącznik nr 4
5. Wypis z kartoteki budynków dla budynku – załącznik nr 5
6. Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 dla działki nr 186/6 – załącznik nr 6
7. Protokół z oględzin nieruchomości – załącznik nr 7
8. Protokół z wglądu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – załącznik nr 8
9. Dokumentacja fotograficzna – załącznik nr 9
10. Szkic lokalu mieszkalnego nr 4 – załącznik nr 10

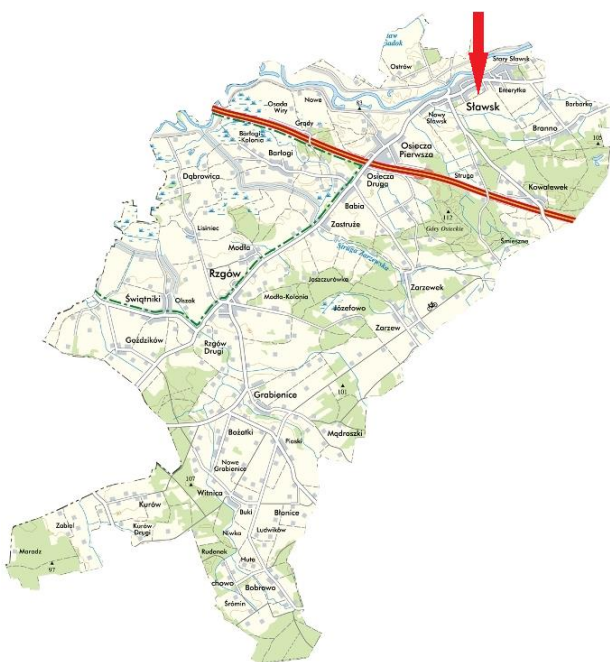
5. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Data sporządzenia projektu operatu szacunkowego | 07.08.2023r |
| 2. Data na którą określono wartość nieruchomości: | 07.08.2023r |
| 3. Data na którą uwzględniono stan nieruchomości: | 07.08.2023r |
| 4. Data na którą dokonano oględzin nieruchomości: | 18.07.2023r i 07.08.2023r |

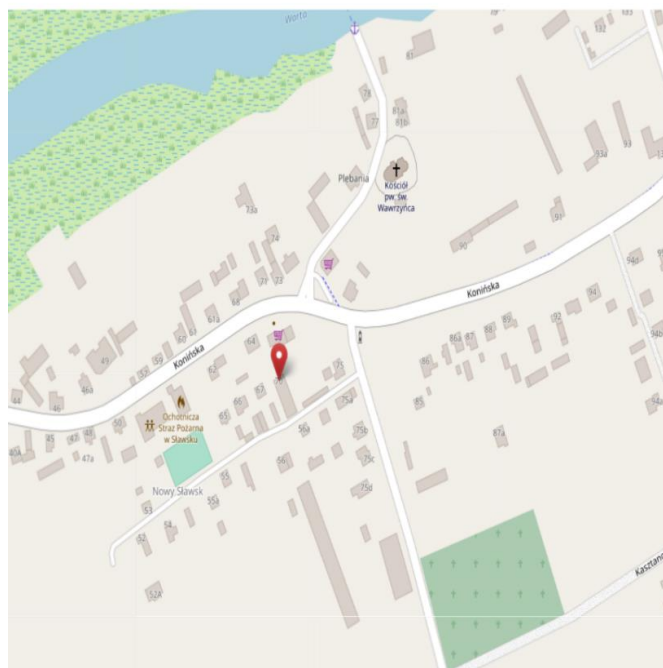
6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Lokalizacja i sąsiedztwo nieruchomości

Rysunek 1 i 2 – Lokalizacja miejscowości Sławsk na terenie gminy Rzgów oraz lokalizacja budynku nr 70 w miejscowości Sławsk.



Rys.1. Lokalizacja miejscowości Sławsk na terenie gminy Rzgów – Źródło: powiatkoninski.pl



Rys.2. Lokalizacja budynku wielorodzinnego nr 70 w miejscowości Sławsk – Źródło: openstreetmap.org

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Sławsk, gmina Rzgów obręb ewidencyjny Sławsk.

Miejscowość sąsiaduje:

- od północy z miejscowościami Myśluborskie Holendry oraz Sławskie Holendry,
- od południa z miejscowościami Struga oraz Branno,
- od wschodu z miejscowością Rumin,
- od zachodu z miejscowością Osieczka.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 4 położony w budynku wielorodzinnym nr 70 zlokalizowanym w Sławsku. Budynek wielorodzinny, w którym położona jest nieruchomość lokalowa, usytuowany jest w środkowo-zachodniej części miejscowości w pobliżu głównej drogi.

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości to budynki mieszkaniowe jednorodzinne, tereny parkingów, tereny rolne oraz budynki handlowo-usługowe znajdujące się przy głównej drodze.

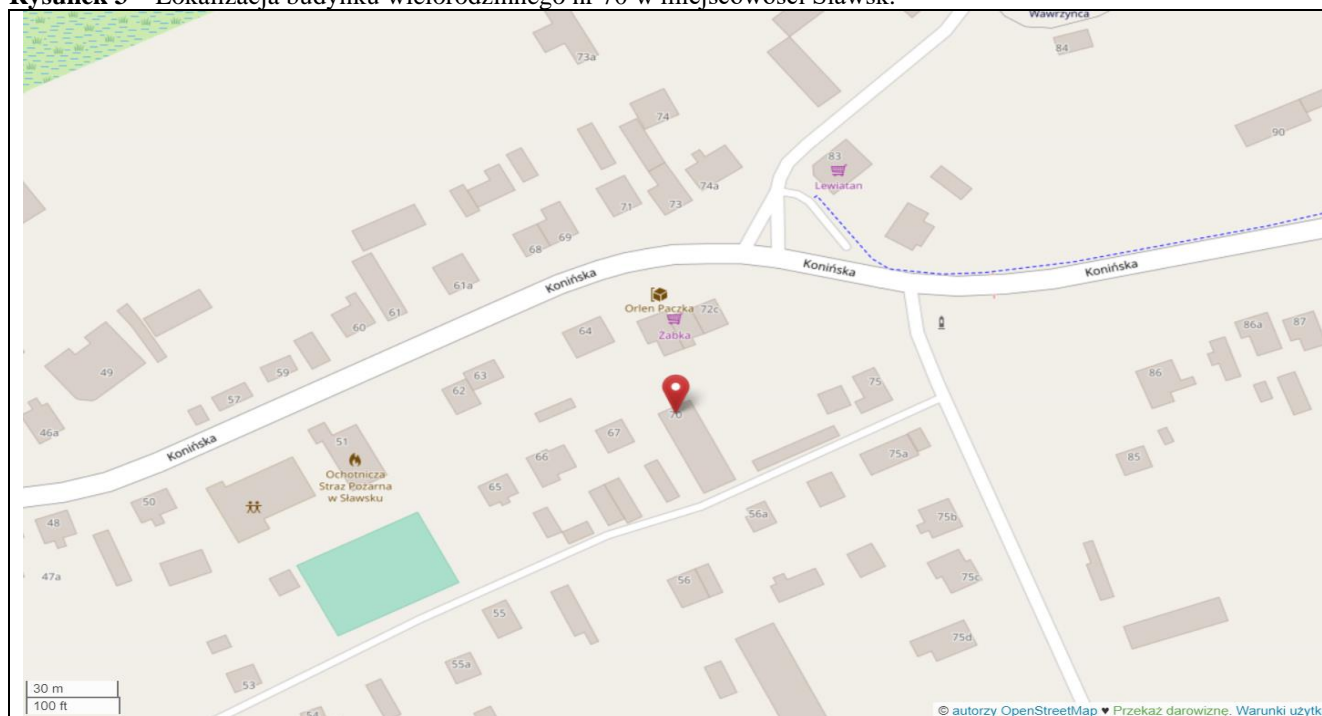
Miejscowość w której znajduje się nieruchomość posiada połączenia z ważnymi drogami tj.: Drogą Krajową 25 będącą w odległości około 6,5 km oraz autostradą A2 będącą w odległości około 8 km. Dostępna jest również komunikacyjna autobusowa – PKS na kierunkach Konin - Rzgów.

Na północ od nieruchomości w odległości około 300 m przepływa warta.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa zlokalizowana jest korzystnie.

6.2. Opis budynku

Rysunek 3 – Lokalizacja budynku wielorodzinnego nr 70 w miejscowości Sławsk.



Źródło: openstreetmap.org

Budynek wielorodzinny nr 70 w którym znajduje się wyceniany lokal wybudowany został na początku XX wieku, na działce nr. 186/6 obręb Sławsk. Jest to obiekt parterowy (I-kondygnacyjny) z nieużytkowym poddaszem, posiadający dwuspadowy dach, położony w miejscowości Sławsk. Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej - murowanej z cegieł oraz lanych betonowych fundamentów, składa się on z szczęście samodzielnych lokali mieszkalnych. Wszystkie lokale posiadają pomieszczenia przynależne w postaci pomieszczeń gospodarczych oraz osobnych WC (tzw. wychodków) które zlokalizowane są na zewnątrz budynku w sąsiednich budynkach mieszczących się w obrębie działki. Ww. budynki również wykonane zostały w technologii tradycyjnej - murowanej z cegieł oraz lanych betonowych fundamentów przy czym mają one płaskie

dachy. Należy również wskazać iż wokół budynku znajdują się różnego rodzaju tzw. „przybudówki” które mieszkańcy poszczególnych lokali realizowali na własną rękę bez wymaganych pozwoleń. Ww. przybudówki wykonane zostały w różnej technologii. W budynku znajduje się również strych, służący dla potrzeb mieszkańców. Dostęp do górnej części budynku - poddasze (II-kondygnacja) odbywa się z głównego korytarza znajdującego się pośrodku budynku, który to stanowi części wspólne. W związku z brakiem zagospodarowania poddasza w formie użytkowej pełni ono funkcje strychu a dostęp do niego odbywa się za pomocą stromych drewnianych schodów.

Dojazd do budynku możliwy jest z dwóch stron tj. od strony zachodniej – zjeżdżając z ulicy Konińskiej (działka nr 70/3) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr. 184/13) oraz od strony wschodniej zjeżdżając z ulicy Konińskiej (działka nr 70/5) poprzez tzw. aleje kasztanów będącą pomnikiem przyrody (działka nr 190/2).

Nieruchomość jest ogrodzona z każdej strony a dostęp do budynku zapewniony jest z dwóch stron tj. od strony zachodniej i wschodniej. Nieruchomość posiada otwarty dostęp tzn. brak jest bram wjazdowych oraz furtek blokujących dostęp dla osób postronnych.

Działka jest częściowo zagospodarowana poprzez odgródzone prywatne ogródki, stworzone przez lokatorów po obu stronach wzdłuż budynku. Ponadto na gruncie znajdują się również budynki przynależne w postaci pomieszczeń gospodarczych zlokalizowanych w jednym budynku położonym wzdłuż południowej granicy działki oraz WC (tzw. wychodków) zlokalizowanych wzdłuż wschodniej granicy działki. Na styku (w narożniku) ww. budynków znajduje się kurnik stanowiący kolejną „przybudówkę”.

Ogólnodostępne miejsca postojowe dla mieszkańców znajdują się po wschodniej stronie budynku, przy czym dwa szczytowe lokale posiadają odgrózoną „prywatną” przestrzeń m.in. na potrzeby parkowania auta (prawdopodobnie są to samowole budowlane). Działka jest częściowo porośnięta zielenią urządzoną tj. trawą, drzewami oraz krzewami ozdobnymi posadzonymi w poszczególnych ogródkach a częściowo dzikorosnącą roślinnością.

Stan techniczny budynku wielorodzinnego nr 70 oceniono na przeciętny, wymagający prac naprawczych oraz generalnego remontu, chociażby w zakresie wzmocnienia fundamentów i ścian, naprawy lub wymiany dachu oraz docieplenia budynku z zewnątrz styropianem i otynkowaniem.

• Opis konstrukcji budynku wielorodzinnego nr 70 w Sławsku

- Fundamenty – lany beton + kamień,
 - Ściany zewnętrzne – murowane z 2 cegieł pełnych palonych oraz zaprawy cementowo-wapiennej,
 - Ściany wewnętrzne – otynkowane + farba olejna i emulsyjna,
 - Stropy – z belek drewnianych z tynkiem na matach trzcinowych,
 - Podłogi – deski + farba olejna,
 - Schody – drewniane + farba olejna,
 - Dach – drewniany dwuspadowy, pokryty ceramiczną dachówką karpiówką na tzw. podwójną karpiówkę
 - Okna – drewniane oraz PCV,
 - Stolarka drzwiowa – drewniana oraz MDF wzmocniony.
- Droga dojazdowa – wewnętrzna nieutwardzona.

W budynku mieszkalnym poza strychem znajduje się jeszcze jedno pomieszczenie wspólne stanowiące korytarz umożliwiający dostęp z obu stron budynku do lokali nr 3 i 4 jak również do poddasza poprzez drewniane schody znajdujące się przy dziwach do lokalu nr 4.

Korytarz wykończony jest w następujący sposób: częściowo ściany oraz sufit pokryte tynkiem oraz farbą olejową i emulsyjną (75%) a częściowo panelami z PCV (25%). Podłogi częściowo pokryte deskami pomalowanymi farbą olejną + gumolit (50%) a częściowo terakotą (50%).

• Uzbrojenie w instalacje sieci infrastruktury technicznej

- Elektryczna – kablowa,
- Wodociągowa - z sieci,

- Ogrzewanie – lokale ogrzewane są w różny sposób – piec gazowy, piec na ekogroszek, piec kaflowy, piec węglowy,
- Kanalizacji sanitarna i deszczowa (przy budynku ale niedoprowadzona do lokali),
- Wentylacja – grawitacyjna / kominowa.

Przedmiotowa nieruchomość posiada korzystną lokalizacją gdyż położona jest w pobliżu głównej ulicy (droga powiatowa) przebiegającej przez miejscowość, która charakteryzuje się wzmożonym ruchem oraz dobrze rozwiniętym systemem infrastruktury i komunikacji co bezpośrednio wpływa na jej atrakcyjność. Odległość od centrum najbliższych położonych ośrodków miejskich tj. Konina oraz Rzgowa wynosi ok. 10 km do Konina oraz 7,7 km do Rzgowa. Przystanki komunikacji autobusowej PKS znajdują się w odległości ok. 15 m i 60 m od nieruchomości, z przystanków odjeżdżają autobusy umożliwiając dojazd na kierunkach Konin – Rzgów oraz Golon – Grodziec. Budynek nr 70 położony jest w odległości ok. 6,5 km od drogi krajowej nr. 25 umożliwiającej dojazd m.in. do Koszalina, Bydgoszczy, Torunia oraz Wrocławia. Z drugiej strony natomiast w odległości ok. 8 km możliwy jest dojazd do autostrady A2 umożliwiającej łatwy i komfortowy dojazd m.in. do Warszawy, Łodzi, Poznania czy dalej łącząc się z niemiecką autostradą do Berlina. Dzięki obwodnicy Łodzi łączącej autostradę A2 z autostradą A1 ułatwione są również podróże w kierunku południowej Polski do takich miast jak np. Częstochowa, Katowice, Kraków.

W sąsiedztwie budynku znajduje się zabudowa budynków jednorodzinnych oraz punktów handlowo-usługowych. Szkoła podstawowa w odległości około 2 km, Punkty handlowo – usługowe tj.: sklep Lewiatan, sklep spożywczy, żabka, sklep odzieżowy, stomatolog, Biblioteka publiczna – wszystkie punkty obok siebie w odległości około, 50 - 70 m. Market „Dino” w odległości około 600 m. Kościół w odległości około 300 m. Punkt widokowy na dolinę rzeki warty – 200m. Tereny rekreacyjne w bezpośrednim sąsiedztwie – koryto rzeki warty oraz przeprawa promowa w odległości około 300 m. dalej za nimi tereny rolne i leśne.

6.3. Opis nieruchomości lokalowej

Opis użytkowo – funkcjonalny:

Nieruchomość lokalowa nr 4 położona jest na parterze budynku (tj. I kondygnacji naziemnej), w budynku wielorodzinnym o nr porządkowym 70. W skład budynku wchodzi łącznie 6 samodzielnych lokali mieszkalnych, wszystkie lokale mają osobne wejścia.

Przedmiotowy lokal o powierzchni użytkowej 39,53 m² składa się z: jednego pokoju oraz kuchni przy czym pokój jest pomieszczeniem przejściowym do kuchni. W kuchni pod podłogą znajduje się dół wykopany w ziemi o przybliżonych wymiarach 2 m x 2 m x 1,2 m, który dawniej służył jako spiżarnia w której przechowywane było jedzenie lub schowek w którym można był się ukryć lub coś przechować podczas wojny. Powierzchnia dołu nie została zaliczona do żadnej powierzchni lokalu. Po przeprowadzeniu pomiaru zgodnie z Polską Normą PN70 stwierdza się, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 39,53 m². Wysokość wszystkich pomieszczeń wynosi 2,70 m – 2,80 m (ze względu na falowaną konstrukcję sufitu). Lokal posiada nasłonecznienie jednostronne wschodnie.

Do lokalu przynależą również dwa pomieszczenia przynależne nr 24 i 27 o łącznej pow. 20,48 m² (po 10,28 m² każde z pomieszczeń) znajdujące się poza budynkiem, pełniące funkcje pomieszczeń gospodarczych. Dodatkowo do lokalu przynależy również WC (tzw. wychodek) który również znajduje się poza budynkiem tuż obok w/w pomieszczeń gospodarczych.

Mieszkanie w dniu wizji lokalnej charakteryzowało się **brakiem wykończenia**. Ze względu na wieloletnie nieużytkowanie lokalu doszło do tzw. deprecjacji czyli zużycia się nieruchomości w skutek braku remontu i napraw co doprowadziło do sytuacji w której stan lokalu należy określić jako bardzo zły – wymagający generalnego remontu. Niemniej jednak bardzo zły stan lokalu – wymagający remontu to nie wszystko ponieważ lokal w pierwszej kolejności wymaga przystosowania do obecnych standardów techniczno-budowlanych. Szczególnie w zakresie podłączenia wody i kanalizacji sanitarnej, wykonania łazienki z WC oraz kuchni, jak również wykonania systemu ogrzewania oraz wymiany przewodów elektrycznych.

W związku z powyższym należy uznać iż na chwilę obecną **lokal nie spełnia warunków samodzielnego lokalu** chociażby biorąc pod uwagę *art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali* ponieważ nie posiada pomieszczenia pomocniczego w postaci łazienki, które to pomieszczenie należało by wyodrębnić w obrębie lokalu i przeznaczyć na tą funkcje (najlepiej razem z funkcją WC) tak aby można było zaspokoić podstawowe potrzeby życiowe.

Stan pomieszczeń:

• **Pokój:**

- Podłoga – w przeważającej części deski drewniane zabezpieczone farbą olejną + gumolit, częściowo posadzka betonowa. Deski zawilgocone – stan do remontu,
- Ściany – tynkowane zaprawą cementowo-wapienną, malowane farbą olejną oraz emulsyjną. Ściany mocno zawilgocone, na dole wschodniej ściany do wysokości około 40 cm odpadły płyty tynku o grubości około 2cm, farba na ścianach popękana w wielu miejscach oraz odpadająca od ściany – stan do remontu,
- Sufit – gipsowany, malowany farbą emulsyjną. Co najmniej jedna belka stropowa wymaga natychmiastowej wymiany ze względu na popękania i uginający się strop – stan do remontu,
- Stolarka okienna – drewniane dwuskrzydłowe białe. Zawilgocone oraz nieuszczelne – stan do remontu,
- Parapet – betonowy monolityczny – do remontu,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi z płyty MDF, ramy metalowe – do remontu,
- Grzejnik – brak systemu ogrzewania – stan do wykonania.

• **Kuchnia:**

- Podłoga – deski drewniane zabezpieczone farbą olejną. Deski mocno zawilgocone, spróchniałe i popękane, nienadające się do użytkowania, szczególnie ze względu na fakt że we wschodniej części pomieszczenia pod podłogą znajduje się dół o wymiarach 2 m x 2 m x 1,2 m, który dawniej służył jako spizarnia/chłodnia – stan do remontu,
- Ściany – tynkowane zaprawą cementowo-wapienną, malowane farbą olejną oraz emulsyjną. Ściany mocno zawilgocone, na dole wschodniej ściany do wysokości około 40 cm odpadły płyty tynku o grubości około 2 cm, farba na ścianach popękana w wielu miejscach oraz odpadająca od ściany – stan do remontu,
- Sufit – gipsowany, malowany farbą emulsyjną – stan do remontu,
- Stolarka okienna – drewniane dwuskrzydłowe białe – stan do remontu,
- Parapet – betonowy monolityczny – stan do remontu,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi z płyty MDF, ramy metalowe – stan do remontu,
- Grzejnik – piec węglowy – stan wymagający przystosowania.

Ogólny stan pomieszczeń oceniony został na bardzo zły – wymagający jak najszybszego remontu.

Stan pomieszczeń przynależnych:

• **Pomieszczenie gospodarcze nr 24:**

- Podłoga – posadzka betonowa, mocno zawilgocona – stan do remontu,
- Ściany – murowane z cegły, tynkowane zaprawą cementowo-wapienną. Ściany mocno zawilgocone, na wschodniej i południowej ścianie wewnętrznej odpadło większość tynku i pojawiła się pleśń – stan do remontu,
- Sufit – tynkowany zaprawą cementowo-wapienną. Mocno zawilgocony, pojawiła się pleśń – stan do remontu,
- Stolarka okienna – metalowa z szybkami – stan do remontu,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi drewniane z desek na metalowych zawiasach – stan przeciętny.

• **Pomieszczenie gospodarcze nr 27:**

- Podłoga – posadzka betonowa z popękaniem – stan przeciętny,
- Ściany – murowane z cegły, tynkowane zaprawą cementowo-wapienną – do remontu
- Sufit – nie otynkowany – stan przeciętny,
- Stolarka okienna – metalowa z szybkami – stan do remontu,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi drewniane z desek na metalowych zawiasach – stan przeciętny.

• **WC / wychodek**

- Podłoga – posadzka betonowa – stan przeciętny,
- Ściany – murowane z cegły, tynkowane zaprawą cementowo-wapienną – stan przeciętny,
- Sufit – tynkowane zaprawą cementowo-wapienną – stan przeciętny,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi drewniane z desek na metalowych zawiasach – stan przeciętny.

Ogólny stan pomieszczeń przynależnych oraz budynków w których one się znajdują oceniony został na zły, częściowo wymagający jak najszybszego remontu.

Instalacje:

- wodna – doprowadzona do budynku, wymagająca założenia podlicznika oraz rozprowadzenia rur w lokalu,
- kanalizacyjna – zlokalizowana na działce, wymagająca doprowadzenia na krótkim odcinku do budynku oraz do lokali,
- elektryczna – wymagająca założenia podlicznika dla lokalu oraz wymiany okablowania wewnątrz lokalu,
- telefoniczna / internetowa – w drodze tj. wymagająca doprowadzenia przewodu na krótkim odcinku do budynku oraz do lokalu.

Funkcjonalność:

- elastyczny rozkład i kształt pomieszczeń – pod warunkiem właściwego zagospodarowania,
- lokal nie posiada łazienki oraz WC w obrębie budynku,
- lokal posiada dedykowane WC / wychodek zlokalizowany poza budynkiem,
- do lokalu przynależą dwa pomieszczenia gospodarcze o łącznej powierzchni 20,48 m² (po 10,28 m² każde z pomieszczeń).

Dane techniczne lokalu:

Powierzchnia użytkowa nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr 4 wynosi 39,53 m². Powierzchnię tą potwierdzono na podstawie pomiarów dokonanych w dniu wizji lokalnej w świetle okładzin i wypraw ścian wewnętrznych zgodnie z Polską Normą PN-70 i jest ona zgodna z danymi zawartymi w rejestrze lokali i dokumentacji technicznej przedstawionej do wglądu autorowi przedmiotowego opracowania.

Lokale mieszkalne w budynku usytuowane są po prawej i lewej stronie (tj. zachodniej i wschodniej stronie) wzdłuż budynku. Przedmiotowy lokal znajduje się po wschodniej stronie. Nieruchomość posiada nasłonecznie jednostronne – wschodnie tzn. okna mieszkania wychodzą w kierunku wschodnim. Po jednym oknie znajduje się w pokoju oraz w kuchni.

Biorąc pod uwagę że tego typu budynki wielorodzinne budowane były w wielu miejscach Polski, niemalże według identycznych projektów oraz w podobnym okresie czasu należy wskazać że lokale mieszkalne budowane były w dwóch standardach powierzchni użytkowej:

- lokale mieszkalne o średniej powierzchni użytkowej o wielkości ~ 40 m²
- lokale mieszkalne o dużej powierzchni użytkowej o wielkości ~ 50 m²

Przedmiotowa nieruchomość posiada średnią powierzchnie użytkową.

Tabela 1. Program użytkowy przedmiotowego lokalu.

Lp.	Pomieszczenie	Powierzchnia użytkowa [m ²]
1	Pokój	26,09 m ²
2	Kuchnia	13,44 m ²
Razem:		39,53 m²

Źródło: opracowanie własne.

6.4. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie:

- badania księgi wieczystej nr KN1N/00062134/4 w dniu 04.08.2023 r.;
- badania księgi wieczystej nr KN1N/00045552/5 w dniu 04.08.2023 r.;
- wypisu z ewidencji rejestrów gruntów z dnia 21.07.2023 r.;
- wypisu z kartoteki budynków z dnia 21.07.2023 r.;

6.4.1. Stan prawny wg. księgi wieczystej

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa stanowiąca lokal mieszkalny nr 4 zlokalizowany w budynku wielorodzinnym nr 70 położony w Sławsku obręb ewidencyjny Sławsk, gmina Rzgów objęta jest księgą wieczystą nr KN1N/00062134/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie badania przedmiotowej księgi ustalono że nieruchomość posiada **uregulowany stan prawny**.

UWAGA: księga wieczysta wykazuje niezgodność z wypisem z rej. gruntów w zakresie własności, co wymaga sprostowania zapisów księgi. Niemniej jednak różnica ta nie wpływa na wartość wycenianego lokalu.

Poszczególne działy księgi wieczystej KN1N/00062134/4 zawierają wpisy:

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wglądu do bazy ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Koninie w dniu 04.08.2023 r.

DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Województwo: Wielkopolskie

Gmina: Rzgów

Miejscowość: Sławsk

Ulica: -

Numer budynku: 70

Numer lokalu: 4

Przeznaczenie lokalu: Lokal mieszkalny

Opis lokalu: Pokój – 1, Kuchnia – 1,

Opis pomieszczeń

przynależnych: Pomieszczenie przynależne – 2

Przyłączenie - nr. KW: KN1N/00045552/5

Odrębność: TAK

Pole pow. użytkowej: 39,53 m²

DZIAŁ Isp – (SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ):

Udział związany z własnością lokalu: 6001/ 35155

Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal: KN1N/00045552/5

DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Właściciele: Zdzisław Typański, rodzice: Feliks, Zofia
Udział: 1/1
Dokumenty będące podstawą wpisu: Umowa sprzedaży, 1716/2016, 2016-05-20

DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, WA2M/GU/1011/2022, 2023-02-10, SĄD REJONOWY DLA M.ST.WARSZAWY W WARSZAWIE, XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WARSZAWA; 64-65

DZIAŁ IV – (HIPOTEKA)

Brak wpisów

6.4.2. Stan prawny wg. wypisu z rejestru gruntów.

POŁOŻENIE:

Województwo: Wielkopolskie
Powiat: koniński
Jednostka ewidencyjna: 301008_2 Rzgów
Obręb ewidencyjny: 0019 Sławsk
Miejscowość: Sławsk

WŁAŚCIELE/WŁADAJACY:

Właściciel: osoby prywatne
Udział: różna wielkość udziału w zależności od lokalu
Charakter stanu władania: Własność

Władający: Zdzisław Typański rodzice: Feliks, Zofia
Udział: 6001 / 35155
Charakter stanu władania: Własność

DZIAŁKI EWIDENCYJNE:

Numer działka: 186/6
Położenie gruntu: Sławsk
Symbol klasoużytku: B
Powierzchnia: 0,2500 ha
Numer księgi wieczystej: KN1N/00045552/5

Wypis z rejestru gruntów oraz kartoteki budynków, sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi załącznik nr 4 i 5 do niniejszego opracowania.

Do operatu dołączona została ponadto kopia mapy ewidencyjnej gruntu w skali 1:1000, przedstawiająca części składowe gruntu w granicach działki ewidencyjnej numer 186/6 obręb Sławsk, jednostka ewidencyjna Sławsk – stanowiąca załącznik nr 6.

6.5. Przeznaczenie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Podczas prowadzonej analizy ujawniono iż przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym jak również zgodnie z art. 154 ust. 2 UoGN, przeznaczenie nieruchomości ustalone zostało na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, zatwierdzonego Uchwałą Nr. 42/07 Rady Gminy Rzgów z dnia 15.05.2007 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **MN/RN – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej – istniejące**, który znajduje się w strefie wyznaczonej w studium jako strefa działalności gospodarczej wokół autostrady – strefa P_{AG}

Wyciąg z Uchwały nr. 42/07 Rady Gminy Rzgów z dnia 15.05.2007 r.

[...]

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5. Polityka działań w strefach rozwoju

5.1.1 P_{AG} – strefa rozwoju działalności gospodarczej i usługowej

Obszar wskazany pod zainwestowanie gospodarcze. Przewiduje się systematyczny rozwój zróżnicowanej działalności gospodarczej. Dynamika przemian aktywizujących strefę to kierunek oczekiwany. Dla tego obszaru gmina zamierza sporządzić miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

6. Ustalenia szczegółowe

5.2 Mieszkalnictwo

*Na terenach oznaczonych symbolem **MN/RM** wyznaczonych pod mieszkalnictwo przewiduje się przede wszystkim zabudowę jednorodziną o różnym stopniu intensywności i różnych formach organizacyjnych.*

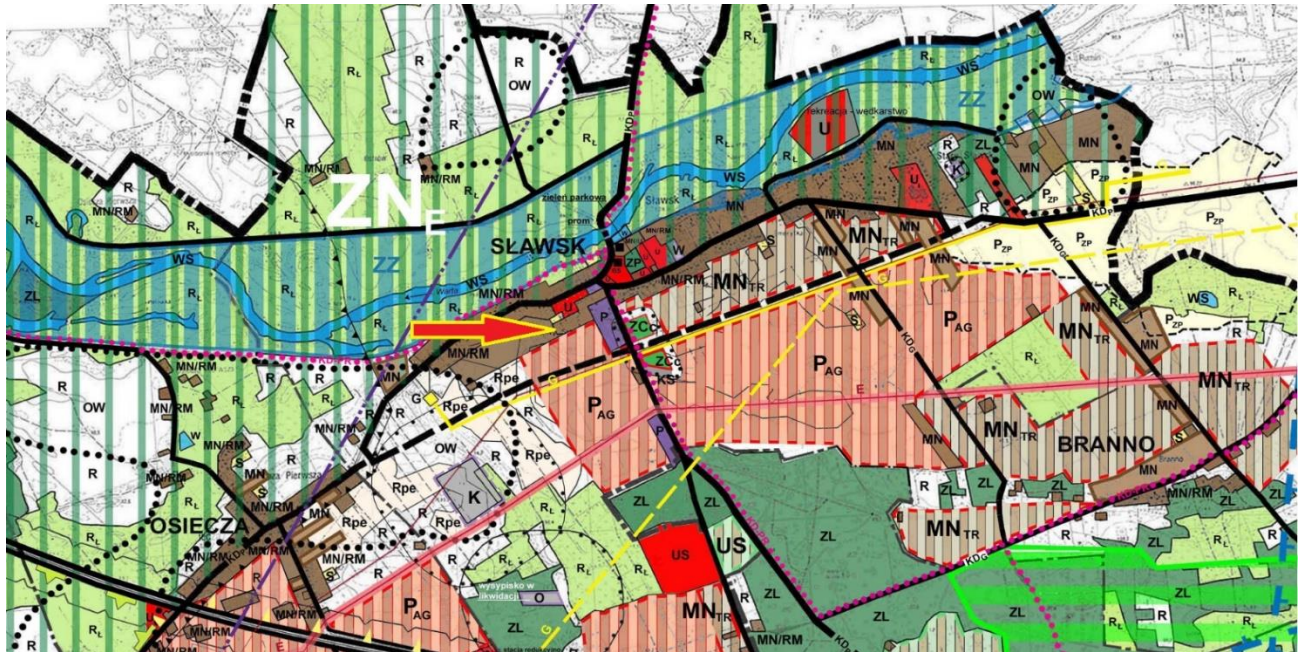
*Adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową **RM** z możliwością rozbudowy. W odniesieniu do zabudowy jednorodzinnej **MN** ustala się minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych jednostek osiedleńczych. tereny zabudowy mieszkaniowej wymagają niskiej intensywności zabudowy. Formy budynków należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie, także poprzez wysoki wskaźnik nasycenia terenów zielenią.*

Zaleca się dla budynków mieszkalnych stosowanie dachów stromych. Należy ujednoczyć w skali poszczególnych jednostek osiedleńczych wysokość zabudowy, typ oraz kierunki nachylenia dachów, rodzaje i kolorystykę pokrycia dachowego.

Zabudowa powinna nawiązywać do charakteru obiektów o cechach regionalnych. W obszarze skraju pradoliny oraz w innych punktach widokowych należy zapewnić ogólnodostępne miejsca widokowe. Na terenach o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się możliwości prowadzenia rzemiosła i nieuciążliwej działalności gospodarczej.

[...]

Rysunek 4 - Fragment części graficznej do Uchwały nr. 42/07 Rady Gminy Rzgów z dnia 15.05.2007 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.



Zródło: bip.gminarzgow.pl

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Rodzaj określonej wartości

Zgodnie z celem ustalonym przez zmwawiającego – określona została wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr 4 stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w miejscowości Sławsk, gmina Rzgów w budynku wielorodzinnym nr 70 jako podstawy do jej sprzedaży w trybie postępowania likwidacyjnego (sprzedaż wymuszona).

Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) określa się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości.

Wycenę przeprowadzono zgodnie z ustawą Prawo upadłościowe:

Art. 319

1. Jeżeli planowana jest sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego w całości, przy sporządzaniu spisu inwentarza i oszacowania masy upadłości, albo odrębnie, jeżeli możliwość takiej sprzedaży ujawniła się na późniejszym etapie, biegły wybrany przez syndyka sporządza opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego.
2. Opis przedsiębiorstwa powinien określać w szczególności przedmiot działalności przedsiębiorstwa, nieruchomości wchodzące w jego skład, ich obszar oraz oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, inne środki trwałe, stwierdzone prawa, a także obciążenia.
3. W oszacowaniu należy odrębnie podać wartość przedsiębiorstwa w całości oraz jego zorganizowanych części, jeżeli mogą być wydzielone do sprzedaży.
4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa są obciążone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską lub innymi prawami i skutkami ujawnienia praw i roszczeń osobistych, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość oraz wartość składników nimi obciążonych oraz stosunek wartości poszczególnych składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.
5. Zarzuty na opis i oszacowanie wnosi się w terminie tygodnia od dnia obwieszczenia o ich przekazaniu sędziemu-komisarzowi. Zarzuty rozpoznaje sędzia-komisarz. W przypadku wątpliwości co do rzetelności lub poprawności opisu i oszacowania, sędzia-komisarz wskazuje biegłego do sporządzenia nowego opisu i oszacowania.

6. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku rzeczy, wierzytelności i innych praw przeniesionych na wierzyciela w celu zabezpieczenia wierzytelności, o ile mają być one sprzedane w ramach przedsiębiorstwa.

Art. 320

1. Sprzedaż mienia uregulowana przepisami niniejszego działu może nastąpić w drodze przetargu lub aukcji, do których przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio, z tym że:

- 1) warunki przetargu lub aukcji zatwierdza sędzia-komisarz;
- 2) o przetargu lub aukcji należy zawiadomić przez obwieszczenie co najmniej na dwa tygodnie, a jeżeli przetarg albo aukcja dotyczy przedsiębiorstwa spółki publicznej – co najmniej na sześć tygodni przed terminem posiedzenia wyznaczonego w celu ich przeprowadzenia;
- 3) przetarg lub aukcję przeprowadza się na posiedzeniu jawnym;
- 4) przetarg lub aukcję prowadzi syndyk pod nadzorem sędziego-komisarza;
- 5) wyboru oferenta dokonuje syndyk; wybór wymaga zatwierdzenia przez sędziego komisarza;
- 6) postanowienie zatwierdzające wybór oferenta sędzia-komisarz może wydać na posiedzeniu niejawnym;
- 7) sędzia-komisarz może odroczyć zatwierdzenie wyboru oferenta o tydzień; w tym przypadku postanowienie o zatwierdzeniu wyboru oferenta obwieszcza się.

2. Na postanowienie sędziego-komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferenta przysługuje zażalenie.

3. Przy sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego, przepisy art. 319 stosuje się odpowiednio.

Wartość likwidacyjną (sprzedaż wymuszona) nieruchomości określa się według wzoru:

$$W_L = W_R \times K$$

gdzie :

W_L - wartość likwidacyjna

W_R - wartość rynkowa nieruchomości wycenianej

K - współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (powołanej w pkt. 4.2.1.) wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

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

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową zgodną z powyższą definicją przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny na rynku nieruchomości.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (powołanym w pkt. 4.2.2.). Zgodnie § 3 ust 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

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

zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście to stosuje się jeżeli znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie z §4 ww. rozporządzenia przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen.

W podejściu porównawczym stosuje się:

- **metodę porównywania parami,**
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda porównywania parami – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości lokalowej oraz stan rynku lokalnego, do określenia jego wartości rynkowej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z Notą Interpretacyjną „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” (pkt. 4) procedura postępowania w metodzie porównywania parami przedstawia się następująco:

„4.1. 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.

4.2. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami.

4.2.1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,

4.2.2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.

4.2.3. Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.

4.2.4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.

4.2.5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

4.2.6. 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.

4.2.7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.

4.2.8. 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.

4.2.9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.

4.2.10. 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.

4.2.11. Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).”

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Analizę lokalnego rynku nieruchomości przeprowadzono w celu określenia cech rynkowych, które wpływają na zróżnicowanie cen transakcyjnych. Wynikiem analizy jest również ustalenie wielkości wpływu poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne (wagi cech rynkowych). Efektem końcowym przeprowadzonej analizy lokalnego rynku nieruchomości jest wyselekcjonowanie zbioru transakcji, stanowiącą podstawę wyceny.

Analizę lokalnego rynku dokonano na podstawie:

- informacji o cenach transakcyjnych, pozyskanych z aktów notarialnych (umów sprzedaży) udostępnionych przez Wydział Geodezji i Katastru w Urzędzie Miejskim w Koninie,
- informacji uzyskanych w formie wywiadu w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Informacje z aktów notarialnych poddano weryfikacji pod kątem ich wiarygodności i możliwości wykorzystania w wycenie, zgodnie z §5 pkt. 1. Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który mówi, że „źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie mogą być informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie ceny w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomości.”

• GMINA RZGÓW

Gmina Rzgów to gmina wiejska położona we wschodniej części województwa wielkopolskiego w powiecie konińskim o powierzchni 104,7 km² co stanowi 6,6% powierzchni całego powiatu. Gmina Rzgów ma około 7116 mieszkańców, czyli zamieszkuje ją 5,5% ludności powiatu. Gmina jest typowo rolnicza, posiada wiele walorów krajobrazowych a dzięki położeniu z dala od zakładów przemysłowych, stwarza dobre warunki dla turystyki i wypoczynku a w szczególności jej północna część, gdzie wzdłuż rzeki Warty rozciąga się Nadwarciański Park Krajobrazowy. Na terenie tego parku żyją bardzo rzadkie okazy fauny i flory.

Przez Gminę Rzgów przebiega autostrada A2, przy której w miejscowości Osiecza znajduje się baza hotelowo-gastronomiczna i stacja paliw. Przeważającą część obszaru gminy stanowią grunty orne – ok. 70 % powierzchni, natomiast 20% powierzchni pokrywają lasy.

Sieć osadniczą gminy tworzy 25 miejscowości. Są to: Babia, Barłogi, Błonice, Bobrowo, Bożatki, Branno, Dąbrowica, Goździków, Grabienice, Józefowo, Kowalewek, Kurów, Mądrozki, Modła, Osiecza Pierwsza, Osiecza Druga, Rzgów, Rzgów Drugi, Sławsk, Świątniki, Witnica, Wojciechowo, Zarzew, Zarzewek, Zastruże.

Gmina Rzgów sąsiaduje z gminami:

- Golina – od strony północnej,
- Zagórów – od strony zachodniej,
- Grodziec – od strony południowej,
- Rychwał – od strony południowo-wschodniej,
- i Stare Miasto – od wschodu.

• SŁAWSK

Sławsk jest położony w północno – wschodniej części Gminy Rzgów na powierzchni 996,6 ha. 77% tego obszaru (764,3 ha) stanowią grunty użytkowane rolniczo, w tym grunty orne 489 ha i użytki zielone 273 ha. W większości są to gleby IV i V klasy. Ponadto 7% powierzchni sołectwa (69,8 ha) to lasy, a pozostała część to tereny różne, tj. tereny osiedlowe, tereny pod drogami, wodami itp. Integralne części miejscowości Sławsk to: Emerytka, Nowy Sławsk, Ostrów, Stary Sławsk.

Powstanie Sławska datuje się na rok 1145. Jego nazwa pochodzi od męznego hrabiego rycerza o nieustalonym nazwisku, który tam zamieszkiwał i okrył się sławą.

Na całej długości wsi rozciąga się koryto Rzeki Warty. Bogactwo fauny i flory w tej okolicy przyciąga wielu wędkarzy oraz mieszkańców Sławska i sąsiednich miejscowości pragnących wypocząć na łonie natury. Dodatkową atrakcją w niedługim czasie będzie odnawiany obecnie dworek wraz z przystanią (własność prywatna). Brak niestety innych terenów sprzyjających rozwojowi turystyki.

Na terenie Sławska występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, m.in.

- kościół p.w. Św. Wawrzyńca z 1614r., a w nim 3 barokowe ołtarze, ambona oraz portret właścicielki Sławska i fundatorki kościoła hrabiny Sabiny Racięckiej,
- murowana dzwonnica z 1864r.
- dom drewniany (XIX w.)
- cmentarz rzymsko – katolicki (zabytkowe groby rodziny Zarzeckich, Wężyków, Dzwonkowskich, Borodziczów i innych,

oraz pomnik przyrody – aleja kasztanowców.

Na obszarze Sławska występują złoża formierskich piasków kwarcowych o objętości 2,8 mln m³, które do tej pory nie były jeszcze eksploatowane.

8.1. Charakterystyka lokalnego rynku nieruchomości.

Obszar lokalnego rynku: gmina Rzgów

Rodzaj lokalnego rynku: rynek wtórny nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych

Okres badania: lipiec 2021 – lipiec 2023

Analizowany rynek nieruchomości pod względem sprzedaży nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym jest bardzo słabo rozwinięty, co wiązało się z koniecznością rozszerzenia analizy na rynek powiatowy – powiat koniński w celu zweryfikowania czy na szerszym rynku znajdują się nieruchomości które są w jak największym stopniu podobne do nieruchomości wycenianej. Jednak po przeanalizowaniu transakcji lokalami mieszkalnymi na rynku powiatowym stwierdzono brak transakcji które można by przyjąć do porównań ze względu na ich podobieństwo. Finalnie skupiono się na transakcjach dokonanych na rynku lokalnym tj. w gminie Rzgów, które są najbardziej podobne i które w sposób najbardziej rzeczywisty oddają realne wartości jakie osiągają tego typu nieruchomości na lokalnym rynku.

Badaniem objęto rynek nieruchomości lokalowych o przeznaczeniu mieszkalnym. Podstawą niniejszej analizy jest baza danych o cenach transakcyjnych zaobserwowanych na lokalnym rynku w okresie pomiędzy lipcem 2021 a lipcem 2023 roku. Baza danych opracowana została przez autora niniejszego opracowania na podstawie aktów notarialnych (umów sprzedaży) udostępnionych w Wydziale Geodezji i Katastru w Urzędzie Miejskim w Koninie. Wszystkie transakcje poddano ocenie pod względem wiarygodności cen w nich zawartych i możliwości wykorzystania ich w wycenie.

Analizie poddano transakcje lokalami mieszkalnymi będącymi przedmiotem prawa własności położonymi na terenie gminy Rzgów. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalono, że najwyższe ceny osiągają lokale znajdujące się w niedalekiej odległości od centrum miejscowości zlokalizowane w pobliżu głównej drogi przebiegającej przez Sławsk oraz znajdujących się w niedalekiej odległości od punktów handlowo-usługowych i publicznych. Istotne jest także otoczenie w postaci terenów rekreacyjnych oraz zieleni, jak również dostępność miejsc parkingowych. Bardzo ważną cechą jest również wyposażenie lokali we wszystkie podstawowe media – prąd, woda, kanalizacja, telefon. Wielkość lokali nie pozostaje bez wpływu na cenę jednostkową. Trendy panujące na lokalnym rynku są zgodne z ogólnie panującą tendencją tzn. lokale o większych powierzchniach użytkowych osiągają niższe ceny jednostkowe. Bardzo istotny wpływ na wartość lokali ma także standard ich wykończenia.

Kryteria którymi najczęściej kierują się potencjalni nabywcy nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych położonych na terenie gminy Rzgów to:

- Lokalizacja – najlepiej w niedużej odległości od centrum miejscowości jak również od centrum największych pobliskich punktów miejscach - Konina oraz Rzgowa, zlokalizowane w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych, infrastruktury publicznej tj. punktów handlowo-usługowych, placówek instytucji publicznych, terenów rekreacyjnych i zieleni oraz komunikacji zbiorowej,
- Powierzchnia lokali – preferowane są lokale o większej powierzchni najlepiej powyżej 70 m²,
- Standard wykończenia lokali – preferowane są lokale o jak najlepszym standardzie wykończenia pomieszczeń, wyposażone w podstawowe media tj.: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, sieć telefoniczno-internetowa, posiadające wydzielone podstawowe pomieszczenia pomocnicze tj. łazienkę oraz WC,

- Pomieszczenia przynależne – preferowane są lokale posiadające powierzchnie przynależne w postaci np. piwnic, budynków gospodarczych, schowków lokatorskich lub garaży. Im większa powierzchnia pomieszczeń przynależnych tym lepiej.

8.2. Analiza transakcji nieruchomości lokalowych.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowego lokalu w pierwszej kolejności przeprowadzono analizę lokalnego rynku rozumianego jako rynek nieruchomości lokalowych położonych w gminie Rzgów. Początkowo przeanalizowano transakcje nieruchomościami podobnymi w miejscowości Sławsk oraz na terenie miejscowości należących do gminy, porównywalnych do Sławska. Następnie, ze względu na bardzo słabo rozwinięty rynek nieruchomości w gminie Rzgów oraz bardzo małą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi w okresie ostatnich 2 lat, przeprowadzono również analizę rynku powiatowego (powiat koniński), biorąc pod uwagę wyłącznie gminy porównywalne do gminy w której położony jest Sławsk tj. gmin porównywalnych pod względem gospodarczo-ekonomicznym, zaludnienia oraz położenia względem miasta powiatowego którym jest Konin. Łącznie przeanalizowano rynek nieruchomości w trzech gminach najbardziej podobnych tj. Skulsk, Wierzbiniek oraz Kleczew.

Obydwa ww. rynki analizowano w poszukiwaniu transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianego lokalu tzn. o podobnej zabudowie, powstałych w podobnym okresie czasu oraz budowanych w podobnej technologii tj. parametrach technicznych i użytkowych, podobnym standardzie i wyposażeniu w urządzenia infrastruktury technicznej (np. w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz teletechniczną, itp.). Skupiono się na nieruchomościach lokalowych o podobnych powierzchniach użytkowych oraz tych z których prawem własności związany jest udział w nieruchomości wspólnej w tym prawa własności gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Po dokonaniu analizy transakcji nieruchomościami lokalowymi ustalono kluczowe parametry charakteryzujące zarówno lokalny rynek nieruchomości jak i rynek powiatowy.

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono iż w przypadku rynku powiatowego w gminach najbardziej podobnych tj. Skulsk oraz Wierzbiniek brak jest transakcji które można by uznać za wiarygodne ponieważ na rynkach tych w badanym okresie czasu odbyło się tylko po jednej transakcji nieruchomościami podobnymi w związku z czym należało je odrzucić ze względu na brak możliwości porównania czy ceny te w rzeczywistości były cenami rynkowymi. Z kolei w przypadku gminy Kleczew stwierdzono kilka transakcji nieruchomościami podobnymi przy czym ze względu na lepiej rozwiniętą strukturę gospodarczo-ekonomiczną oraz większe zaludnienie gminy w tym w szczególności w miejscowości Kleczew gdzie odbyło się najwięcej transakcji stwierdzono, iż ceny transakcyjne na tym rynku znacznie odbiegają od cen osiągniętych w gminie Rzgów w związku z czym również nie można przyjąć ich do porównania.

Ze względu na powyższe finalnie dokonano wyceny w oparciu o transakcje nieruchomościami które odbyły się pod koniec 2021 roku i dotyczyły sprzedaży przez gminę Rzgów sześciu lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi o różnych powierzchniach tj. od 8,6 m² do 23,2 m² (w zależności od lokalu) położonych w budynku wielorodzinnym (tzw. „Dom nauczyciela”) w miejscowości Sławsk i które to zbywane były w większości w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców lokali po cenach rynkowych (bez bonifikat) oraz częściowo w trybie przetargowym (licytacji) których ceny jednostkowe w pierwszym ogłoszonym przetargu nie odbiegały od przeciętnych cen rynkowych o więcej niż 20%.

Po dokonaniu szczegółowej analizy stwierdzono iż wszystkie ww. transakcje nieruchomościami podobnymi dotyczyły nieruchomości które pomimo różnic w sposób najbardziej zbliżony spełniają warunki nieruchomości podobnych w stosunku do nieruchomości wycenianej. Należy także wyraźnie podkreślić, iż na rynku zarówno lokalnym (gmina) jak i powiatowym brak jest tego typu nieruchomości występujących w obrocie. Wynika to z faktu iż potencjalni nabywcy (nawet o najniższym poziomie oczekiwań) nie są zainteresowani nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej, tj. takimi które ze względu na bardzo zły stan wymagają nie tylko generalnego remontu ale przede wszystkim wymagają przystosowania do obecnie panujących standardów techniczno-budowlanych określonych prawem dla samodzielnego lokalu. Nabywcy są świadomi że zakup tego typu lokali związany jest z dodatkowym nakładem czasu pracy jak również z dodatkowymi kosztami, i formalnościami a co za tym idzie ryzykiem, którego finalnie wolą się nie podejmować.

W związku z powyższym niemożliwym było poszukanie nieruchomości podobnych ponieważ na rynku nie występowały nieruchomości o tak niskim standardzie – tzn. wymagające nie tylko generalnego remontu ale przede wszystkim przystosowania poprzez podłączenie lokalu do kanalizacji sanitarnej oraz sieci telefoniczno-internetowej jak również wydzielenie w lokalu pomieszczeń pomocniczych w postaci łazienki oraz WC.

Przyjęte do porównań lokale posiadają lepszy standard ponieważ mają wydzielone pomieszczenia pomocnicze w postaci łazienek i WC, odróżnia je także fakt iż wszystkie posiadają większe powierzchnie użytkowe oraz to że położone są w budynku III kondygnacyjnym (dwa piętra nadziemne) przy czym budynek ten jest budynkiem niskim wykonanym w podobnej technologii budowlanej tj. murywany z cegły.

Niemniej jednak na podstawie analizowanych danych oraz po zaczerpnięciu informacji w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami oraz w urzędzie gminy Rzgów, ustalono iż pomimo że budynek jest budynkiem piętrowym III kondygnacyjnym nie miało to żadnego wpływu na osiągnięte ceny transakcyjne co najprawdopodobniej wynika z faktu, iż po pierwsze jest to budynek niski (dwa piętra nadziemne) jak również jest to jedyny budynek tego typu znajdujący się w miejscowości Sławsk. Budynek ten stanowił dawniej tzw. „Dom nauczyciela” w którym gmina przydzielała nauczycielom uczącym w lokalnej szkole (znajdującej się tuż obok), mieszkania służbowe na wynajem długoterminowy.

Analiza wykazała również iż standard poszczególnych lokali oraz powierzchnia użytkowa bezpośrednio przekłada się na ich cenę. Mieszkania o lepszym standardzie oraz mniejszym metrażu osiągały wyższe ceny jednostkowe za 1m² pow. użytkowej w stosunku do tych o gorszym standardzie i większej powierzchni użytkowych – co jest zgodnie z ogólnie panującymi trendami.

Pomimo wyżej opisanych różnic przyjęte do bazy transakcyjnej lokale mają także wiele cech podobnych do nieruchomości wycenianej np. znajdują się w tej samej miejscowości, zlokalizowane są korzystnie względem głównych ciągów komunikacyjnych oraz infrastruktury publicznej. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa budynków jednorodzinnych oraz punktów handlowo-usługowych. Szkoła podstawowa w odległości około 50 m. Punkty handlowo – usługowe tj.: sklep SPAR, sklep spożywczy, sklep odzieżowy, bankomat, apteka, jadłodajnia – wszystkie punkty obok siebie w odległości około 100 m. Market „Dino” oddalony o około 1 km. Przystanki komunikacji autobusowej PKS znajdują się w odległości ok. 110 m i 290 m od nieruchomości. W odległości około 7 km znajduje się jedno z największych centrów handlowych Konina - CH „Ferio”. Tereny sportowo-rekreacyjne w bezpośrednim sąsiedztwie – koryto rzeki warty w odległości około 1 km., dalej za nimi tereny rolne i leśne.

Podsumowując powyższe, ustalono że:

- Zarówno na lokalnym (gminnym) jak i na powiatowym rynku brak jest transakcji nieruchomościami o tak złych parametrach techniczno-użytkowych jakie posiada wyceniana nieruchomość,
- Na lokalnym rynku brak jest transakcji nieruchomościami, które miałyby takie same (identyczne) lub zbliżone do nieruchomości wycenianej powierzchnie użytkowane oraz standardy wykończenia,
- Wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości podobne położone są w tej samej miejscowości co lokal wyceniany i sprzedane zostały po cenach rynkowych,
- Ze względu na słabo rozwinięty lokalny rynek nieruchomości, nie odnotowano różnic w cenach transakcyjnych ze względu na położenie nieruchomości lokalowych na wyższych kondygnacjach w budynkach wielorodzinnych posiadających kilka kondygnacji,
- Standard wykończenia lokali oraz ich powierzchnia użytkowa ma bezpośrednie przełożenie na osiągnięte ceny transakcyjne na lokalnym rynku,
- Lokale o większych powierzchniach użytkowych osiągają niższe ceny jednostkowe na lokalnym rynku, w stosunku do lokali o mniejszych powierzchniach,
- Wszystkie nieruchomości podobne posiadają korzystną lokalizację pod względem położenia przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz w pobliżu infrastruktury handlowo-usługowej i publicznej.
- Wszystkie nieruchomości podobne posiadają pomieszczenia przynależne o większych powierzchniach mieszczące się w przedziale od 8,6 m² do 23,2 m² (w zależności od lokalu).

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

9.1. Utworzenie zbioru transakcji przyjętych do porównań.

Biorąc pod uwagę specyfikę lokalnego rynku i rodzaj wycenianej nieruchomości do analizy wybrano sześć transakcji sprzedaży nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych. Zestawienie wybranych transakcji przedstawiono w załączniku numer 1 do niniejszego opracowania. Transakcje te stanowią podstawę wyceny. Wszystkie nieruchomości ujęte w zestawieniu położone są w tej samej miejscowości. Wszystkie nieruchomości zlokalizowane są w tym samym budynku wielorodzinnym, który znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową co odpowiada sposobowi korzystania z wycenianej nieruchomości oraz przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonych oględzin nieruchomości podobnych, informacji zawartych w aktach notarialnych wynika iż cztery z sześciu wytypowanych nieruchomości lokalowych zbytych zostało w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców długoterminowych przez gminę Rzgów. Sprzedaż ta odbyła się na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, bez bonifikat czyli po cenach rynkowych. Dwa z sześciu lokali zostały zbyte w drodze przetargu otwartego (licytacji) na rzecz osób prywatnych przez gminę Rzgów, przy czym ceny jednostkowe, które osiągnęły te lokale nie odbiegały o więcej niż 20% za metr kwadratowy od przeciętnych cen osiąganych za tego typu nieruchomości mieszkalne na lokalnym rynku. Wszystkie przyjęte do porównań lokale posiadają pomieszczenia przynależne o różnej wielkości mieszczące się w przedziale od 8,6 m² do 23,2 m² (w zależności od lokalu).

Przyjęte do wyceny nieruchomości mają uregulowany stan prawny a przysługujące do nich prawo własności nie jest obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, które mogłyby obniżyć ich wartość. Należy również zaznaczyć iż wszystkie nieruchomości podobne posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej, oraz miejsca postojowe przy budynku.

Wyselekcjonowane nieruchomości lokalowe – lokale mieszkalne podobne do wycenianej nieruchomości różnią się natomiast:

- **Powierznią użytkową lokali** – preferowane są lokale o małej i średniej powierzchni użytkowej, najlepiej do 50 m².
- **Standardem wykończenia lokali** – preferowane są lokale o wysokim standardzie wykończenia pomieszczeń, wyposażone w podstawowe media tj.: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, sieć telefoniczno-internetowa, posiadające wydzielone podstawowe pomieszczenia pomocnicze tj. łazienkę oraz WC.

Na podstawie danych transakcyjnych zawartych w załączniku nr 1 określono:

Tabela 2. Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m²)	1390,97
Odchylenie standardowe (zł/m²)	316,59
Współczynnik zmienności (-)	22,76
Mediana (zł/m²)	1310,36
Minimalna cena transakcyjna (zł/m²)	1091,86
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m²)	1872,07
Rozstęp	780,21
Liczebność próby	6

Źródło: opracowanie własne na podstawie cen transakcyjnych.

Zmienność lokali mieszkalnych wg. ceny 1 m² jest niska, na co wskazuje otrzymany współczynnik zmienności (22,76). Badana zbiorowość jest jednorodna – świadczy to o dobrym doborze materiału badawczego. Dodatkowo potwierdza to fakt, iż średnia arytmetyczna i mediana wykazują zbliżone wartości. Średnia cena 1 m² lokali mieszkalnych ukształtowała się na poziomie 1390,97 zł. Poszczególne jednostki średnio różniły się od średniej ceny 1 m² o ± 316,59 zł/m². Połowę nieruchomości lokalowych charakteryzowała cena 1 m² na poziomie poniżej 1310,36 zł. Różnica pomiędzy ceną transakcyjną minimalną a maksymalną wynosi 780,21 zł/m².

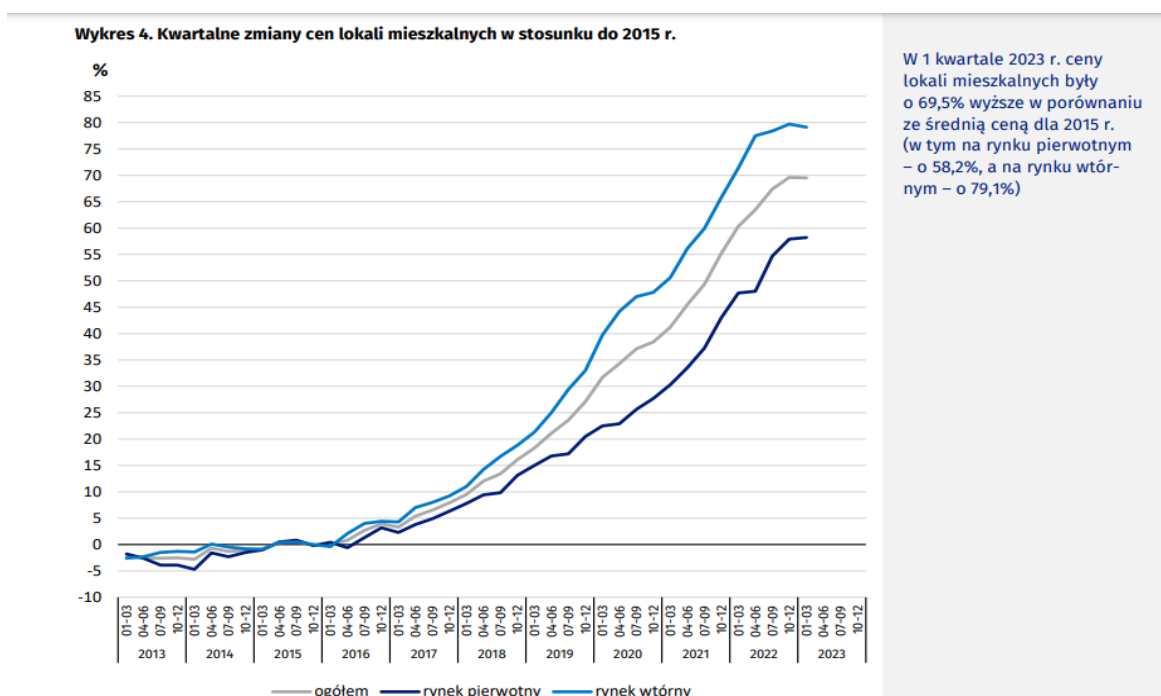
9.2. Określenie zmian poziomu cen wskutek upływu czasu

Ze względu na fakt, iż wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości zbywane były na rzecz nowych właścicieli w praktycznie jednakowym czasie to jest w przeciągu 2 miesięcy, aktualizacja cen w skutek upływu czasu, nie miałyby sensu ponieważ nie dałyby żadnych miarodajnych wyników.

Niemniej jednak ze względu na braku możliwości dokonania aktualizacji cen w skutek upływu czasu na podstawie przyjętej próby badawczej jak również ze względu na to że wszystkie transakcje nieruchomościami podobnymi dokonane zostały w odstępie około 18 miesięcy od przedmiotowej wyceny, koniecznym było dokonanie aktualizacji cen w skutek upływu czasu na podstawie innych wiarygodnych informacji płynących z rynku zewnętrznego.

W związku z powyższym aktualizacji cen w skutek upływu czasu dokonano na podstawie raportu wskaźnika cen lokali mieszkalnych w 1 kwartale 2023 opublikowanego przez Główny Urząd Statystyczny w dniu 5.07.2023 roku, uwzględniającego zmiany cen dla lokali mieszkalnych w całej Polsce od 2015 roku.

Na podstawie ww. raportu ustalono iż ceny transakcyjne lokali mieszkalnych na rynku wtórnym w Polsce w okresie ostatnich 18 miesięcy od wyceny wzrosły średnio o około 4,8 %, natomiast w samym województwie wielkopolskim wzrosły o około 10,3 %.



Ze względu na fakt, że przedmiotowa nieruchomość lokalowa położona jest w województwie wielkopolskim aktualizacji cen dokonano na podstawie podanego przez GUS wskaźnika cen lokali mieszkalnych wg. województwa w 1 kwartale 2023 roku, który wynosi 10,3 %, co stanowi o zmianie cen wynoszącym około $\pm 0,0057$ % miesięcznie w analizowanym okresie.

9.3. Charakterystyka rynku w aspekcie cech rynkowych.

Zdefiniowany w punkcie 9.1. rynek nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na różnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych, a w następstwie na wartość wycenianej nieruchomości.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na różnicowanie cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości podobnych

Na podstawie analizy zawartych transakcji oraz obserwacji zachowań potencjalnych nabywców nieruchomości lokalowych (informacje z biur obrotu nieruchomościami oraz wydziału gospodarki nieruchomościami – Urzędu Gminy Rzgów) ustalono najistotniejsze cechy rynkowe (celowo pomijając cechę – „lokalizacja”) mające największy wpływ na wartość nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych na rynku lokalnym:

1. Powierzchnia użytkowa lokali,
2. Standard wykończenia lokali,

Należy zaznaczyć iż ze względu na bardzo wysokie podobieństwo lokalizacyjne nieruchomości przyjętych do zbioru nieruchomości podobnych względem wycenianej nieruchomości lokalowej tzn. lokalizacji nieruchomości w korzystnych punktach tej samej (małej wiejskiej) miejscowości jak również ze względu iż wszystkie lokale posiadają pomieszczenia przynależne i podobną funkcjonalność, wyróżniono jedynie 2 cechy najbardziej różnicujące i mające największy wpływ na ceny transakcyjne. Przy czym cechą tym, ze względu na obecny stan wycenianego lokalu nadano szczególne znaczenie zwłaszcza w przypadku cechy - standard wykończenia lokali, która w skali ocen uwzględnia bardzo zły stan oraz konieczność przystosowania lokalu wycenianego tak aby spełniał obecne standardy mieszkaniowe wymagane dla tego typu lokali przez prawo. Wszystkie przytoczone powyżej aspekty nieruchomości uwzględnione są w ocenie stanu – „niespełniający standardów techniczno-budowlanych”. W przypadku cechy – powierzchnia użytkowa lokali w skali jej ocen uwzględniono ogólnowystępujący trend polegający na tym że lokale o mniejszych powierzchniach użytkowych, np. kawalerki zwyczajowo osiągają wyższe ceny jednostkowe na rynku niż lokale o dużych lub bardzo dużych powierzchniach.

Tabela 3. Cechy rynkowe nieruchomości lokalowych - lokali mieszkalnych i ich ocena.

Cecha	Ocena	Opis
1. Powierzchnia użytkowa lokalu	Bardzo duża	Powierzchnia użytkowa powyżej 70 m ² .
	Duża	Powierzchnia użytkowa w przedziale od 51 m ² do 70 m ² .
	Średnia	Powierzchnia użytkowa w przedziale od 35 m ² do 50 m ² .
2. Standard wykończenia lokalu	Przeciętny	Pomieszczenia wykończone średniej jakości materiałami, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne na przeciętnym poziomie, wymagające niewielkich nakładów finansowych. Elementy wykończenia wnętrza: podłogi pokryte terakotą lub panelami o niskiej klasie ścieralności, ściany i sufity pokryte gładzią i emalią średniej jakości, stolarka drzwiowa średniej jakości z płyty MDF pokrytej folią o niskiej odporności na uszkodzenia lub płytą MDF lakierowaną. Stolarka okienna drewniana lub PCV średniej jakości. Armatura w pomieszczeniach w przeciętnym stanie posiadająca drobne uszkodzenia lub ubytki.
	Zły - do remontu	Pomieszczenia wykończone niskiej jakości materiałami które się zużyły, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne na niskim poziomie, wymagające nakładów finansowych. Elementy wykończenia wnętrza: podłogi pokryte gumolitem, ściany i sufity pokryte gładzią i emalią niskiej jakości – wymagające poprawek tynkarskich, stolarka drzwiowa niskiej jakości z płyty MDF - do wymiany. Stolarka okienna drewniana – wymagająca wymiany. Armatura starego typu w

		<p>pomieszczeniach w złym stanie - wymagająca wymiany. Podsumowując: lokal wymaga generalnego remontu aby nadawał się do zamieszkania.</p>
	<p>Niespełniający standardów techniczno-budowlanych</p>	<p>Pomieszczenia nie wykończone lub wykończone niskiej jakości materiałami które się zużyły, estetyka wnętrza oraz rozwiązania konstrukcyjno – kompozycyjne na złym poziomie, wymagające zwiększonych nakładów finansowych. Elementy wykończenia wnętrza: podłogi pokryte deskami, gumolitem lub dywanami, ściany i sufity pokryte tynkami i farbą/emalią niskiej jakości – wymagające kompleksowej naprawy, stolarka drzwiowa niskiej jakości z płyty MDF - do wymiany. Stolarka okienna drewniana – wymagająca wymiany. Brak armatury w pomieszczeniach. Podsumowując: lokal wymaga nie tylko generalnego remontu ale przede wszystkim przystosowania do obecnie panujących standardów techniczno-budowlanych po to by spełniał warunki samodzielnego lokalu mieszkalnego określonego prawem, tak aby finalnie nadawał się do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem. Ponadto konieczność podłączenia lokalu do podstawowych mediów oraz konieczność rozprowadzenia (umiejscowienia) w lokalu infrastruktury tych mediów w postaci rur i przewodów. Konieczność zabezpieczenia fundamentów lokalu oraz wykonanie posadzki dla większej części lokalu. Konieczność remontu stropu/sufitu lokalu. Konieczność naprawy ścian. Konieczność wydzielenia (stworzenia od podstaw) pomieszczeń przynależnych w postaci łazienki i WC.</p>

Źródło: opracowanie własne

9.4. Opis nieruchomości wycenianej w aspekcie cech rynkowych

Tabela 4. Opis wycenianej nieruchomości i ocena jej cech rynkowych.

Cecha	Ocena	Opis
1. Powierzchnia użytkowa lokalu	Średnia	Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi – 39,53 m ² .
2. Standard wykończenia lokalu	Niespełniający standardów techniczno-budowlanych	<p>Lokal wymaga jak najszybszego przeprowadzenia generalnego remontu. Elementy wykończenia wnętrza: podłogi pokryte deskami, gumolitem i dywanami, ściany i sufity pokryte tynkami i farbą/emalią niskiej jakości – odpadająca farba oraz tynki wymagające kompleksowej naprawy, stolarka drzwiowa niskiej jakości z płyty MDF - do wymiany. Stolarka okienna drewniana nieuszczelna – wymagająca wymiany. Brak armatury w pomieszczeniach – konieczność wykonania prac płytkarskich.</p> <p>Lokal wymaga nie tylko generalnego remontu ale przede wszystkim przystosowania do obecnie panujących standardów techniczno-budowlanych po to by spełniał warunki samodzielnego lokalu mieszkalnego określonego prawem. W związku z powyższym należy dopełnić wszystkich niezbędnych formalności oraz wykonać prace polegające na podłączenia lokalu do podstawowych mediów tj.: woda, kanalizacja, telefon/internet co wiąże się również z rozprowadzeniem (umiejscowienia) w lokalu infrastruktury tych mediów w postaci rur i przewodów. Należy wymienić</p>

		również wymienić stare przewody elektryczne. Konieczność zabezpieczenia fundamentów lokalu oraz wykonanie posadzki dla większej części lokalu. W pomieszczeniu kuchennym przed wykonaniem posadzki, należy zakopać znajdujący się pod podłoga dół. Konieczność remontu stropu/sufitu lokalu. Konieczność naprawy ścian. Ostatecznie trzeba wydzielić ścianami pomieszczenia pomocnicze w postaci łazienki i WC.
--	--	---

Źródło: opracowanie własne

9.5. Określenie wag cech rynkowych

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

Opierając się o zestawienie transakcji obliczono wagi cech rynkowych (charakterystyka transakcji w tabeli w załączniku nr 1 do operatu). Wagi cech ustalono biorąc do porównań transakcje nieruchomości różniących się tylko jedną cechą.

Zastosowano następujący wzór:

$$P = \frac{C_W - C_M}{\Delta C} \times 100\%$$

gdzie:

P – procentowy udział cechy w wartości nieruchomości lokalowej – waga cechy,

C_W – cena nieruchomości lokalowej o najbardziej korzystnej wadze cechy,

C_M – cena nieruchomości lokalowej o najmniej korzystnej wadze cechy,

ΔC – różnica między najwyższą i najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$$

Zatem obliczono:

$$C_{\max} = 2064,89 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 1204,32 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = \underline{\underline{860,57 \text{ zł/m}^2}}$$

Poniższa tabela przedstawia określenie wag cech rynkowych.

Tabela 5. Określenie wag cech rynkowych.

Lp.	Rodzaj cechy	Nr transakcji	Ceny nieruchomości lokalowych różniących się jedną cechą (zł/m ²)	Waga cechy (Cw-Cm) /ΔC*100%
1	Powierzchnia użytkowa lokalu	C6	2064,89 zł	25,99 %
		C5	1841,22 zł	
		C2	1431,58 zł	26,40 %
		C4	1204,32 zł	
Średnia			26,19 %	
2.	Standard wykończenia lokalu	C5	1841,22 zł	47,60 %
		C2	1431,58 zł	
		C6	2064,89 zł	100,00 %
		C4	1204,32 zł	
Średnia			73,80 %	
SUMA			99,99 %	

Źródło: opracowanie własne.

Współczynnik korygujący do wyliczonych wag = 100% : 99,99% = 1, 0001
Ustalenie wag cech rynkowych po uwzględnieniu współczynnika **1, 0001**:

Ostateczne wartości wag cech i ich zakresy kwotowe zestawiono w następującej tabeli.

Tabela 6. Cechy, wagi i ich zakresy kwotowe

Lp.	Rodzaj cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy w %)	Udział cechy w ΔC po zaokrągleniu (waga cechy w %)	Zakresy kwotowe (zł/m ²)
1	Powierzchnia użytkowa lokalu	26,19 %	26 %	223,75 zł
2	Standard wykończenia lokalu	73,80 %	74 %	636,82 zł
SUMA		99,99 %	100 %	860,57 zł

Źródło: opracowanie własne.

Standard wykończenia jest atrybutem, który (przy wykluczeniu cechy „lokalizacja”) najbardziej wpływa na zróżnicowanie cen w przyjętej próbie. Wysokość wpływu tej cechy określono na 74 %. Powierzchnia użytkowa jest cechą która również istotnie różnicuje poziom cen w analizowanym zbiorze, jej wpływ wyniósł 26 %.

9.6. Opis cech rynkowych nieruchomości przyjętych do porównań.

Poniżej znajduje się opis nieruchomości najbardziej podobnych, przyjętych do porównań w parach:

Nieruchomość C4:

Lokal mieszkalny nr 2, o powierzchni użytkowej 64,1 m², położony w Sławsku przy ul. Okólnej 1 wraz z udziałem wynoszącym 8730/50120 części w nieruchomości wspólnej (Sławsk dz. 981/1) - położony na parterze w bloku mieszkalnym, składa się z: trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju.

Lokal posiada pomieszczenie przynależne - piwnica o powierzchni 23,20m². Stan techniczno-użytkowy zły – do remontu. Nieruchomość posiada odpowiedni i bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Sprzedż w trybie bezprzetargowym, najemcy lokalu w dniu 29.11.2021 r. za cenę 83 200,00 zł.

Nieruchomość C3:

Lokal mieszkalny nr 6, o powierzchni użytkowej 64,1 m², położony w Sławsku przy ul. Okólnej 1 wraz z udziałem wynoszącym 7270/50120 części w nieruchomości wspólnej (Sławsk dz. 981/1) - położony na II piętrze w bloku mieszkalnym, składa się z: trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju.

Lokal posiada pomieszczenie przynależne - piwnica o powierzchni 8,60m². Stan techniczno-użytkowy zły – do remontu. Nieruchomość posiada odpowiedni i bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomość sprzedana w dniu 15.12.2021 r. za cenę 83 200,00 zł.

Nieruchomość C2:

Lokal mieszkalny nr 1, o powierzchni użytkowej 76,20m², położony w Sławsku przy ul. Okólnej 1, wraz z udziałem wynoszącym 8500/50120 części w nieruchomości wspólnej (Sławsk dz. 981/1) - położony na parterze w bloku mieszkalnym, składa się z: czterech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju.

Lokal posiada pomieszczenie przynależne - piwnica o powierzchni 8,80m². Stan techniczno-użytkowy zły – do remontu. Nieruchomość posiada odpowiedni i bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomość sprzedana w dniu 29.11.2021 r. za cenę 98 900,00 zł.

Nieruchomość C1:

Lokal mieszkalny nr 3, o powierzchni użytkowej 76,20m², położony w Sławsku przy ul. Okólnej 1, wraz z udziałem wynoszącym 8750/50120 części w nieruchomości wspólnej (Sławsk dz. 981/1) - położony na I piętrze w bloku mieszkalnym, składa się z: czterech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju.

Lokal posiada pomieszczenie przynależne - piwnica o powierzchni 11,30m². Stan techniczno-użytkowy zły – do remontu. Nieruchomość posiada odpowiedni i bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomość sprzedana w dniu 26.11.2021 r. za cenę 100 800,00 zł.

Tabela 7. Baza nieruchomości najbardziej podobnych

Lp.	Lokalizacja / nr transakcji	Data sprzedaży	Charakterystyka nieruchomości	Pow. użytkowa [m ²]	Cena transakcyjna [zł/m ²]
1.	ul. Okólna 1 / transakcja nr C4	12.2021	- Powierzchnia lokali – Duża - Standard wykończenia lokali – Zły do remontu	64,10	1204,32
2.	ul. Okólna 1 / transakcja nr C3	11.2021	- Powierzchnia lokali – Duża - Standard wykończenia lokali – Zły do remontu	64,10	1204,32
3.	ul. Okólna 1 / transakcja nr C2	11.2021	- Powierzchnia lokali – Bardzo duża - Standard wykończenia lokali – Zły do remontu	76,20	1431,58
4.	ul. Okólna 1 / transakcja nr C2	12.2021	- Powierzchnia lokali – Bardzo duża - Standard wykończenia lokali – Zły do remontu	76,20	1459,08

Źródło: opracowanie własne

Określenie zakresu kwotowego poprawek:
(na podstawie zebranych transakcji)

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 2064,89 \text{ zł/m}^2 - 1204,32 \text{ zł/m}^2 = \boxed{860,57 \text{ zł/m}^2}$$

9.7. Określenie wartości wycenianej nieruchomości

Wartość nieruchomości lokalowej określono na podstawie założenia, że wartość rynkowa stanowi wartość średnioważoną, uzyskaną z porównań w parach nieruchomości wycenianej z nieruchomościami najbardziej podobnymi do wycenianej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego. Do powyższego założenia w przypadku cech mających największy wpływ na wartość nieruchomości, konieczne było zastosowanie zasady ekstrapolacji ze względu na fakt iż szacowana nieruchomość ma oceny, w przypadku cechy „powierzchnia lokali” lepsze od nieruchomości o cenach najwyższych a w przypadku cechy „standard wykończenia lokali” gorsze od nieruchomości o cenach najniższych. Tak więc w obydwu przypadkach oceny ww. cech znajdują się poza przedziałem ocen przyjętego zbioru nieruchomości podobnych.

Z ekstrapolacją na obszarze wyceny mamy do czynienia wówczas gdy stan nieruchomości, która jest przedmiotem wyceny, w danej – badanej cesze – znajduje się poza przedziałem, który wyznaczają stany nieruchomości podobnych w tej cesze. W takim przypadku zgodnie z notą interpretacyjną, czyli dobrą zasadą praktyki zawodowej: “Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, która jest elementem Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny, należy:

pkt. 6.4. noty:

„W przypadku, gdy szacowana nieruchomość ma **oceny cech lepsze** od nieruchomości o cenie najwyższej lub **gorsze** od nieruchomości o cenie najniższej, **można wykorzystać zasadę ekstrapolacji** przy wyznaczaniu poprawek w metodzie porównywania parami oraz przy wyznaczaniu współczynników korygujących w metodzie korygowania ceny średniej.”

Poniżej znajduje się zestawienie cech rynkowych przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych. Przy wyznaczaniu poprawek dla cech zastosowano zasadę ekstrapolacji.

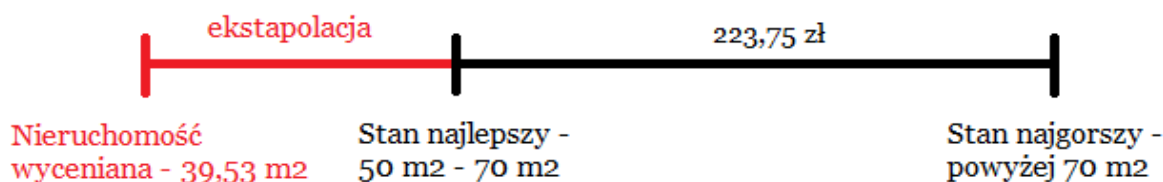
• Cecha – „Powierzchnia lokali”:

Przyjęte założenia:

- W zbiorze nieruchomości podobnych znalazły się nieruchomości o powierzchniach od 64,1 m² do 76,2 m²
- Nieruchomość która jest przedmiotem wyceny ma powierzchnię 39,53 m²
- Delta C (różnica między ceną maksymalną a ceną minimalną w zbiorze nieruchomości podobnych) wynosi 860,57 zł / m²
- Waga przypadająca na cechę “powierzchnia lokalu” wynosi 26 %.
- Kwota zmienności przypadająca na cechę wynosi 223,75 zł / m² (liczone jako 26 % z 860,57 zł/ m²).
- Analiza wykazała, że wraz ze wzrostem powierzchni ceny w przeliczeniu na 1 m² spadają.

Nieruchomość wyceniana dla cechy „powierzchnia lokalu” ma ocenę lepszą od nieruchomości o cenach najwyższych – ekstrapolacja dodatnia.

Powyższe założenia można zobrazować następująco na osi, łącznie z oznaczeniem położenia nieruchomości wycenianej:



Korekta nieruchomości wytypowanymi jako najbardziej podobne:

- Nieruchomości C4 i C3 o powierzchniach 64,1 m²
- Nieruchomości C2 i C1 o powierzchniach 76,2 m²

Wyliczenie wartości 1 m² dla zakresu ekstrapolacji:

- różnica kwotowa przypadająca na cechę – 223,75 zł
- różnica pomiędzy największą i najmniejszą powierzchnią w grupie nieruchomości podobnych – 12,1 m²

Obliczenie:

$$223,75 \text{ zł} : 12,1 \text{ m}^2 = \underline{\mathbf{18,49 \text{ zł}}}$$
 (tyle wart jest każdy 1 m² pow. uż. lokalu).

Określenie zakresu poprawek dla nieruchomości podobnych:

- **Nieruchomość wyceniana (NW) – 39,53 m² i nieruchomość C4 i C3 – pow. uż. 64,1 m²:**

Obliczenie:

$$64,1 \text{ m}^2 - 39,53 \text{ m}^2 = \mathbf{24,57 \text{ m}^2}$$
 (różnica pomiędzy powierzchniami)
$$24,57 \text{ m}^2 \times 18,49 \text{ zł} = + \mathbf{454,29 \text{ zł}}$$

Zakres korekty dla nieruchomości podobnych o pow. 64,1 m² wynosi + 454,29 zł (korekta dodatnia)

- **Nieruchomość wyceniana (NW) – 39,53 m² i nieruchomość C2 i C1 – pow. uż. 76,2 m²:**

Obliczenie:

$$76,2 \text{ m}^2 - 39,53 \text{ m}^2 = \mathbf{36,67 \text{ m}^2}$$
 (różnica pomiędzy powierzchniami)
$$36,67 \text{ m}^2 \times 18,49 \text{ zł} = + \mathbf{678,02 \text{ zł}}$$

Zakres korekty dla nieruchomości podobnych o pow. 76,2 m² wynosi + 678,02 zł (korekta dodatnia)

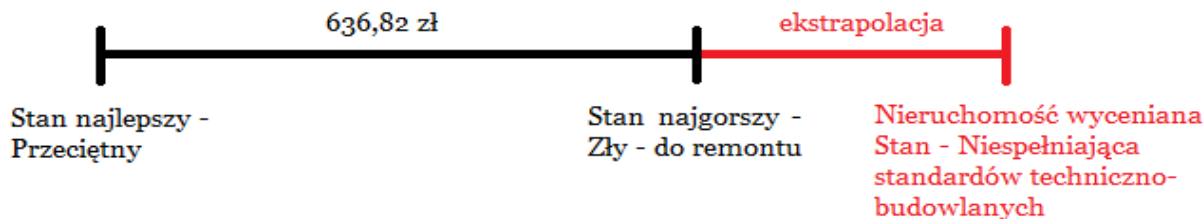
- **Standard wykończenia lokali:**

Przyjęte założenia:

- W zbiorze nieruchomości podobnych znalazły się nieruchomości o standardzie przeciętnym oraz złym – do remontu,
- Nieruchomość która jest przedmiotem wyceny jest nieruchomością o stanie niespełniającym standardów techniczno-budowlanych,
- Delta C (różnica między ceną maksymalną a ceną minimalną w zbiorze nieruchomości podobnych) wynosi 860,57 zł / m²
- Waga przypadająca na cechę „standard wykończenia lokalu” wynosi 74 %.
- Kwota zmienności przypadająca na cechę wynosi 636,82 zł / m² (liczone jako 74 % z 860,57 zł / m²).

Nieruchomość wyceniana dla cechy „standard wykończenia lokalu” ma ocenę gorszą od nieruchomości o cenach najniższych – ekstrapolacja ujemna.

Powyższe założenia można zobrazować następująco na osi, łącznie z oznaczeniem położenia nieruchomości wycenianej:



Korekta nieruchomościami wytypowanych jako najbardziej podobne:

- Nieruchomości C4 i C3 o powierzchniach 64,1 m² ocenione jako stan – zły do remontu
- Nieruchomości C2 i C1 o powierzchniach 76,2 m² ocenione jako stan – zły do remontu

Wyliczenie wartości 1 m² dla zakresu ekstrapolacji:

- różnica kwotowa przypadająca na cechę – 636,82 zł
- różnica pomiędzy skorygowaną na datę wyceny ceną jednostkową nieruchomości podobnych o największej i najmniejszej ocenie cechy – 860,57 zł

Określenie zakresu poprawek dla nieruchomości podobnych:

- Nieruchomość wyceniana (NW) – stan niespełniający standardów techniczno-budowlanych i nieruchomość **C4, C3, C2 i C1 – stan zły – do remontu.**

Obliczenie:

$636,82 \text{ zł} - 860,57 \text{ zł} = (-) 223,75 \text{ m}^2$ (różnica pomiędzy cenami jednostkowymi)
Zakres korekty dla nieruchomości podobnych wynosi (-) 223,75 zł (korekta ujemna)

Tabela 8. Porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Transakcja nr C4	popr.	Transakcja nr C3	popr.	Transakcja nr C2	popr.	Transakcja nr C1	popr.
1.	Powierzchnia lokali	Średnia	Duża	+454,29 zł	Duża	+454,29 zł	Bardzo duża	+678,02 zł	Bardzo duża	+678,02 zł
2.	Standard wykończenia lokali	Niespełniający standardów techniczno-budowlanych	Zły do remontu	-223,75 zł	Zły do remontu	-223,75 zł	Zły do remontu	-223,75 zł	Zły do remontu	-223,75 zł

Źródło: opracowanie własne

Ze względu na fakt że cechy posiadające nieruchomość szacowana znajdują się poza przedziałem, który wyznaczają stany nieruchomości podobnych w przypadku jednej i drugiej cechy, koniecznym było uwzględnienie poprawek dla nieruchomości podobnych które wyznaczono przy pomocy zastosowania zasady ekstrapolacji, w celu skorygowania cen transakcyjnych tak aby odpowiadały one stanowi reprezentowanemu przez wyceniany lokal mieszkalny.

Tabela 9. Ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3	Nieruchomość nr 4
1.	Wartość rynkowa 1m ² [zł]	1204,32	1204,32	1431,58	1459,08
2.	Wartość skorygowana 1m ² [zł]	1434,86	1434,86	1885,85	1913,35
3.	Wartość średnioważona [zł/m ²]	1658,64			

Źródło: opracowanie własne

$$\underline{W_J = 1667,23 \text{ zł} / \text{m}^2}$$

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości obliczono według wzoru:

$$W_R = W_J \times P$$

gdzie:

W_R – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości lokalowej

W_J – wartość jednostkowa za 1m² powierzchni użytkowej przedmiotowej nieruchomości lokalowej

P – powierzchnia użytkowa wycenianej nieruchomości lokalowej

$$W_R = 1667,23 \text{ zł} / \text{m}^2 \times 39,53 \text{ m}^2$$

$$\underline{W_R = 65\,905,60 \text{ zł}}$$

słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset pięć złotych i sześćdziesiąt groszy.

9.8. Określenie wartości nieruchomości w warunkach sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona).

Definicja wartości wymuszonej:

Ten rodzaj wartości aktualnie zdefiniowany jest w Europejskich Standardach Wyceny (ESW) opublikowanych przez grupę Tegova czyli przez europejską organizację rzeczoznawców majątkowych. Ostatnie wydanie europejskich standardów wyceny to wydanie 9-te z 2020 r. ESW dotyczą standardów wyceny nieruchomości na terenie całej unii europejskiej.

W związku z powyższym wskazuje się że wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest unormowana w przepisach polskiego prawa ani nawet w krajowych standardach wyceny. Wartość dla wymuszonej sprzedaży ma swoją bazę i źródło w podstawach metodycznych określonych w Europejskich Standardach Wyceny.

Zgodnie z polskim wydaniem (ESW) EVS 1: Wartość rynkowa – 9 edycja – 2020 – „EVS 1: Wartość rynkowa” - wartość dla wymuszonej sprzedaży znajduje się w pkt. 4.10.7 standardu EVS 1 jako odmiana wartości rynkowej przy tzw. szczególnych założeniach.

Zgodnie z definicją przytoczoną w standardzie:

„Wartość dla wymuszonej sprzedaży to suma, jaką można by otrzymać za nieruchomość, jeśli z jakiegokolwiek powodu istnieją względem sprzedającego ograniczenia, które zmuszają go do zbycia nieruchomości na warunkach, które są niezgodne z definicją Wartości rynkowej.”

Zgodnie z dalszym komentarzem w pkt. 4.10.7 ww. standardu EVS 1 zapisano, że do szczególnych założeń określenia tej wartości należą:

- nietypowe okoliczności marketingu nieruchomości na rynku, np. przymus sprzedaży i wiedza potencjalnych nabywców o tym, że przymus sprzedaży występuje,
- najczęściej okres marketingu jest zatem za krótki by umożliwić typową, rynkową w danym przypadku – ekspozycję nieruchomości na rynku, tak by osiągnąć wartość rynkową,
- najczęściej potencjalni kupujący mając wiedzę o konieczności zbycia nieruchomości oferują niższe kwoty, niż byliby skłonni zaoferować gdyby przymusu sprzedaży nie było,
- wartość dla wymuszonej sprzedaży nie jest odrębną podstawą wyceny; podstawą wyceny winna być wartość rynkowa i ta z uwzględnieniem szczególnych założeń – właściwych dla danego przypadku – odpowie na pytanie jaka jest wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży (dodatkowo),
- rzeczoznawca majątkowy musi znać i podać dozwolony czas ekspozycji oraz ograniczenia nałożone na sprzedawcę, te założenia winny być zatem określone przy zleceniu, a także podane w samym operacie szacunkowym.

W nawiązaniu do powyższych wytycznych opartych na Europejskich Standardach Wyceny w przełożeniu na Polski rynek oraz panujące na nim realia należy uznać że, wartość rynkowa przy sprzedaży wymuszonej jest to szacowana kwota jaką można uzyskać ze sprzedaży przy założeniu rozsądnego czasu na znalezienie nabywcy (zazwyczaj 90 - 100 dni) w sytuacji, gdy sprzedawca zmuszony jest sprzedać mienie w aktualnym stanie i miejscu.

Uwagi:

Sprzedaż wymuszona ma miejsce wtedy, gdy nie są spełnione warunki transakcji wolnorynkowej, szczególnie w zakresie czasu eksponowania nieruchomości na rynku, relacji pomiędzy sprzedawcą i kupującym, oraz faktu, że jedna ze stron znajduje się w sytuacji przymusowej.

Warunki sprzedaży w ww. trybie w sposób istotny odbiegają od warunków określonych w definicji określenia wartości rynkowej nieruchomości. Różnice sprzedaży nieruchomości szacowanej w trybie sprzedaży likwidacyjnej w stosunku do sprzedaży nieruchomości przy braku ograniczeń określonych dla warunków określenia wartości rynkowej nieruchomości dotyczą:

- efektywnego czasu ekspozycji nieruchomości na rynku, co powoduje, że efektywny czas ekspozycji nieruchomości na rynku jest często znacznie krótszy niż średni,
- zwiększonej presji dotyczącej determinacji sprzedającego nieruchomości, wyrażonej zwiększeniem oczekiwanej pewności sprzedaży nieruchomości w założonym czasie ekspozycji nieruchomości na rynku (oczekiwanie, że założony czas ekspozycji nieruchomości będzie czasem maksymalnym w którym sprzedana zostanie nieruchomość, a nie średnim niezbędnym dla sprzedaży nieruchomości właściwym dla rynku),
- **presji i ograniczeń trybu ekspozycji, negocjacji i sprzedaży wynikających z ograniczeń nakładanych przez procedury prawne w procedurach likwidacyjnych,**
- presji i oczekiwań potencjalnych nabywców nieruchomości, którzy ze względu na świadomość ww. uwarunkowań oczekują nadzwyczajnej premii efektywności kupna nieruchomości w warunkach wymuszonych.

Ustawodawca zdając sobie sprawę ze zmniejszonej efektywności sprzedaży likwidacyjnej, np. w trybie licytacji publicznej w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez komornika (mającej bardzo wyraźne cechy sprzedaży wymuszonej) wprowadził obniżenia ceny wywoławczej w stosunku do ceny oszacowania na poziomie:

- dla nieruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{2}{3}$ dla drugiej licytacji,
- dla ruchomości: do $\frac{3}{4}$ dla I licytacji i do $\frac{1}{2}$ dla drugiej licytacji,
- oraz w upadłości w drodze licytacji publicznej dla ruchomości: do $\frac{1}{2}$.

Zaobserwowana praktyka pokazuje, że efektywność egzekucji komorniczej, nawet przy ww. opustach jest dość niska, a wiele przetargów komorniczych nie dochodzi do skutku z braku oferentów.

Powyżej określone ograniczenia sprzedaży nieruchomości szacowanej, wynikające z sytuacji sprzedaży w postępowaniu likwidacyjnym, stanowić będą podstawę do określenia jej wartości likwidacyjnej (W_L) w trybie przetargowym.

W celu ustalenia zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością sprzedaży wymuszonej w ramach badań własnych autora operatu przeanalizowano kilkadziesiąt transakcji rynkowych oraz przeprowadzono wywiady z komornikami sądowymi. Po analizie stwierdzono, że brak jest jednoznacznych zależności pomiędzy wartością rynkową a wartością przy sprzedaży wymuszonej. Zanotowane są przypadki iż ostateczna cena znacznie przekroczyła w wyniku licytacji wartość oszacowania nieruchomości - przy cenie wywoławczej wynoszącej $\frac{3}{4}$ kwoty oszacowania. Zanotowane są też przypadki gdzie np. syndyk masy upadłościowej sprzedawał nieruchomości za cenę wynoszącą poniżej 50% kwoty oszacowania. Wszystko zależy od rodzaju nieruchomości, jej „atrakcyjności” rynkowej, stanu lokalnego rynku nieruchomości, istnienia nieruchomości alternatywnych oraz wielu innych czynników często istotnych tylko dla danego obiektu. Stąd wniosek, że brak jest uniwersalnych reguł i zależności pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a wartością przy sprzedaży wymuszonej.

Zgodnie z ustaleniami zleceniodawcy (Syndyka) jak również zgodnie wytycznymi ustawodawcy, przedstawionymi powyżej, ze względu na fakt iż przedmiotowa wycena wykonywana jest w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości która ma być ogłoszona do sprzedaży w I przetargu/licytacji komorniczej, przyjęto współczynnik dla sprzedaży wymuszonej wynoszący 0,75. Współczynnik ten zawiera zachętę dla inwestora aby spośród kilku podobnych wybrać nieruchomość najtańszą.

Założenia dotyczące określonej wartości likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona):

- dozwolony czas ekspozycji nieruchomości wynosi 90 – 100 dni,
- ograniczenia nałożone na sprzedającego wynikają z postanowienia o ogłoszeniu upadłości, wydanego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX wydział gospodarczy,
- współczynnik korygujący dla określenia wartości likwidacyjnej – W_L (sprzedaży wymuszonej), wynosi 0,75 określonej wartości rynkowej – W_R .

Zgodnie z wytycznymi zleceniodawcy współczynnik ten wynika z faktu iż Syndyk prowadzący postępowanie likwidacyjne ma ogłosić szacowaną nieruchomość do sprzedaży w drodze I-go przetargu/licytacji komorniczej, w przypadku której zgodnie z ustawą *Prawo upadłościowe* wartość likwidacyjna stanowi $\frac{3}{4}$ (czyli 75%) wartości rynkowej wycenianej nieruchomości.

Na postawie określonych przez zleceniodawcę założeń zastosowano następujący wzór w celu określenia wartości całej nieruchomości przy sprzedaży likwidacyjnej (sprzedaż wymuszona) w trybie przepisów postępowania upadłościowego:

$$W_L = W_R \times 0,75$$

gdzie :

W_L - wartość likwidacyjna,

W_R - wartość rynkowa nieruchomości wycenianej,

K – ustalony współczynnik korygujący dla sprzedaży wymuszonej.

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

• WARTOŚĆ RYNKOWA

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalny nr 4, o powierzchni użytkowej 39,53 m², położonej w budynku nr 70 w Sławsku, zapisanej w KW nr KN1N/00062134/4 wraz z udziałem wynoszącym 6001 / 35155 części we współwłasności części wspólnej na dzień 7.08.2023r wynosi:

$W_R = 65\,905,60\text{ zł}$
słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset pięć złotych i sześćdziesiąt groszy.

• WARTOŚĆ LIKWIDACYJNA

Wartość likwidacyjna (sprzedaż wymuszona) prawa własności nieruchomości lokalowej - lokalu mieszkalny nr 4, o powierzchni użytkowej 39,53 m², położonej w budynku nr 70 w Sławsku, zapisanej w KW nr KN1N/00062134/4 wraz z udziałem wynoszącym 6001 / 35155 części we współwłasności części wspólnej określonej dla potrzeb postępowania upadłościowego tj. I-go przetargu/licytacji komorniczej, na dzień 7.08.2023r wynosi:

$W_L = 49\,429,20\text{ zł}$
słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych i dwadzieścia groszy.

Uzasadnienie:

Określona wyżej kwota 49.905,20 zł odpowiada wartości likwidacyjnej lokalu mieszkalnego określonej dla potrzeb sprzedaży wymuszonej. Uwarunkowania tej sprzedaży opisano w punkcie 9.8. niniejszego operatu.

Na podstawie badania transakcji kupna sprzedaży – sprzedaży lokali mieszkalnych będących przedmiotem prawa własności zlokalizowanych w miejscowości Sławsk posiadających powierzchnie użytkową od 64,1 m² do 76,2 m² – stwierdzono iż ceny 1 m² powierzchni użytkowej tego rodzaju nieruchomości lokalowych w badanym okresie, zaktualizowane na datę wyceny zawierały się w przedziale od 1204,32 zł/m² do 2064,89 zł/m².

Oszacowana wartość jednostkowa nieruchomości lokalowej mieści się w powyższym przedziale cenowym. Kwota ta jest zbliżona do dolnej granicy ze względu na standard wykończenia lokalu, który nie spełnia standardów techniczno-budowlanych oraz korzystną wielkość powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości.

W procesie wyceny wartość rynkową nieruchomości określono w podejściu porównawczym opierając się na transakcjach dotyczących sprzedaży nieruchomości podobnych (zbliżonych) do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Określona w operacie wartość 1m² wynosi 1667,22 zł (wartość rynkowa) i 1250,42 zł (wartość likwidacyjna), co nie wydają się być wartością zawyżoną, biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejszy operat szacunkowy został wykonany na zlecenie Syndyka prowadzącego postępowanie upadłościowe w stosunku do dłużnika który jest właścicielem wycenianej nieruchomości.
2. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów niż określone w pkt. 3.
3. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
4. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
5. Powierzchnię użytkową lokalu przyjęto na podstawie księgi wieczystej, wypisu z kartoteki lokali i potwierdzono pomiarami dokonanych w dniu wizji lokalnej.
6. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których występowania nie mógł stwierdzić w trakcie wizji lokalnej, ani na podstawie udostępnionej dokumentacji.
7. Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na pozyskanych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono i zostały przyjęte wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.
8. Dane zawarte w niniejszym operacie są aktualne na datę opracowania przy poziomie cen z lipca 2023 roku.
9. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników o których mowa w art. 154 Uogn, m.in. przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie, stopień wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej lub stan zagospodarowania.
10. Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy po uprzednim potwierdzeniu jego aktualności wyłącznie przez autora operatu.
11. Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny nieruchomości został zbadany wyłącznie na potrzeby prowadzonej wyceny.
12. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
13. Operat wykonano w 2 egzemplarzach.
14. Operat zawiera 54 ponumerowanych stron.

12. ZAŁĄCZNIKI

1. Baza transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych podobnych do wycenianej nieruchomości – załącznik nr 1
2. Protokół z badania księgi wieczystej urządzonej dla lokalu – załącznik nr 2
3. Protokół z badania księgi wieczystej gruntu tj.: działki nr 186/6 – załącznik nr 3
4. Uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki nr 186/6 – załącznik nr 4
5. Wypis z kartoteki budynków dla budynku – załącznik nr 5
6. Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 dla działki nr 186/6 – załącznik nr 6
7. Protokół z oględzin nieruchomości – załącznik nr 7
8. Protokół z wglądu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – załącznik nr 8
9. Dokumentacja fotograficzna – załącznik nr 9
10. Szkic lokalu mieszkalnego nr 4 – załącznik nr 10



Autor opracowania.....
Konin, 07.08.2023 r

Załącznik Nr. 1. Baza cen transakcyjnych nieruchomości lokalowych – lokali mieszkalnych podobnych do wycenianej nieruchomości.

Lp.	Data transakcji	Polożenie	Pow. uż. lokalu (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena 1 m ² pow. uż. (zł/m ²)	Zaktualizowana cena 1 m ² pow. uż. (zł/m ²)	Cechy rynkowe	
							Powierzchnia użytkowa lokalu	Standard wykończenia lokalu
1.	26.11.2021	Sławsk ul. Okólna 1	76,20	100 800,00	1322,83	1459,08	Bardzo duża (cecha mniej korzystna)	Zły – do remontu
2.	29.11.2021	Sławsk ul. Okólna 1	76,20	98 900,00	1297,90	1431,58	Bardzo duża (cecha mniej korzystna)	Zły – do remontu
3.	15.12.2021	Sławsk ul. Okólna 1	64,10	83 200,00	1091,86	1204,32	Duża (cecha bardziej korzystna)	Zły – do remontu
4. MIN.	29.11.2021	Sławsk ul. Okólna 1	64,10	83 200,00	1091,86	1204,32	Duża (cecha bardziej korzystna)	Zły – do remontu
5.	15.12.2021	Sławsk ul. Okólna 1	76,20	127 200,00	1669,29	1841,22	Bardzo duża (cecha mniej korzystna)	Przeciętny
6. MAX.	22.12.2021	Sławsk ul. Okólna 1	64,10	120 000,00	1872,07	2064,89	Duża (cecha bardziej korzystna)	Przeciętny

Załącznik Nr. 2. Protokół z badania Księgi Wieczystej nr. KN1N/00062134/4 z dnia 04.08.2023 r.

Księga wieczysta nr. KN1N/00062134/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie:	
Województwo:	Wielkopolskie
Gmina:	Rzgów
Miejscowość	Sławsk
Ulica:	-
Numer budynku:	70
Numer lokalu:	4
Przeznaczenie lokalu:	Lokal mieszkalny
Opis lokalu (rodzaj i liczba izb):	Pokój – 1, Kuchnia – 1
Opis pomieszczeń przynależnych:	Pieszczenia przynależne – 2
Przyłączenie – nr. KW:	KN1N/00045552 / 5
Odrębność:	TAK
Pole pow. użytkowej Lokalu wraz w pow. pomieszczeń przynależnych:	60,0100 m ²
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ	
Udział związany z własnością lokalu:	Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – 6001 / 35155
Numer księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokal:	KN1N / 00045552 / 5
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ	
Właściciele:	Zdzisław Typański. rodzice: Feliks, Zofia
Udział:	1/1
Dokumenty będące podstawą wpisu:	UMOWA SPRZEDAŻY, 1716/2016, 2016-05-20
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Numer wpisu:	1
Rodzaj wpisu:	Inny wpis
Treść wpisu:	Wpis o ogłoszeniu upadłości nieprowadzącego działalności gospodarczej Zdzisława Typańskiego
Dokumenty będące podstawą wpisu:	POSTANOWIENIE O OGŁOSZENIU UPADŁOŚCI, WA2M/GU/1011/2022, 2023-02-10, SĄD REJONOWY DLA M.ST.WARSZAWY W WARSZAWIE, XIX WYDZIAŁ GOSPODARCZY, WARSZAWA;
DZIAŁ IV - HIPOTEKA	
Brak wpisów	

Protokół został sporządzony w dniu 04.08.2023 r. o godzinie 11:50 w Sądzie Rejonowym w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, ul. Fryderyka Chopina 28, 62-510 Konin

Wykonał: Mateusz Balicki
W dniu 04.08.2023

Załącznik Nr. 3. Protokół z badania Księgi Wieczystej nr. KN1N/00045552/5 z dnia 04.08.2023 r.

Księga wieczysta nr. KN1N/00045552/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Koninie, VI Wydział Księgi Wieczystych.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI			
Działy Ewidencyjne:			
Numer działki:	186/6		
Położenie:	Wielkopolskie, Rzgów, Sławsk		
Sposób korzystania:	Zabudowana działka gruntu		
Obszar całej nieruchomości:	0,2500 ha		
Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków:	B		
Budynki:			
Lp. 1.	---		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	RZGÓW, SŁAWSK
Numer porządkowy budynku	70		
Liczba samodzielnych lokali	6		
Powierzchnia użytkowa budynku	296,5400 M2		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK WIELORODZINNY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
Informacja o wyodrębnionych lokalach (numer lokalu / numer księgi wieczystej)	Lp. 1.	4	/ 00062134 /
	Lp. 2.	6	/ 00062135 /
	Lp. 3.	2	/ 00062136 /
	Lp. 4.	3	/ 00062137 /
	Lp. 5.	1	/ 00062138 /
	Lp. 6.	5	/ 00064135 /
Lp. 2.	---		
Położenie (numer porządkowy / gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	RZGÓW, SŁAWSK
Powierzchnia użytkowa budynku	81,9200 M2		
Przeznaczenie budynku	BUDYNEK GOSPODARZY		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ			
Brak wpisów			
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ			
Właściciele			
Lp. 1.	---		
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa)	GMINA RZGÓW		
Właściciele wyodrębnionych lokali			
Lp. 1.	---		
Numer udziału w prawie	1		
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	6177/35155		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00062135 /	
	Numer lokalu	6	
Lp. 2.	---		
Numer udziału w prawie	2		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	6177/35155		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00064135 /	
	Numer lokalu	5	
Lp. 3.	---		
Numer udziału w prawie	3		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	6001/35155		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00062134 /	
	Numer lokalu	4	
Lp. 4.	---		
Numer udziału w prawie	4		
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	5155/35155		
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00062136 /	
	Numer lokalu	2	

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 4, Sławsk 70.

Lp. 5.		---
Numer udziału w prawie		5
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		6001/35155
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00062137 /
	Numer lokalu	3
Lp. 6.		---
Numer udziału w prawie		6
Napis		WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ
Wielkość udziału nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		5644/35155
Wyodrębniony lokal	Numer księgi	/ 00062138 /
	Numer lokalu	1
Komentarz do migracji		
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		
DLA WŁAŚCICIELA LOKALU NR 5 WPISU DOKONANO NA PODSTAWIE UMOWY SPRZEDAŻY SPORZĄDZONEJ PRZED ASESOREM NOTARIALNYM TOMASZEM ANTONIAKIEM UPOWAŻNIONYM ZASTĘPCĄ NOTARIUSZ HELENY ANTONIAK W KANCELARII NOTARIALNEJ W KONINIE DNIA 4 LISTOPADA 2005 R.		
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU		
Nr podstawy wpisu		
2	DECYZJA, GKG III-7228-13329/96, 1996-02-08, URZĄD WOJEWÓDZKI, KONIN; 9 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00002030/96/, 1996-04-18 00:00:00, 1996-05-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)	
3	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, 936/2001, 2001/00062135/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00001314/01/, 2001-11-19 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)	
4	UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, SPRZEDAŻY LOKALU I ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE, 7419/01, 2001/00064135/ (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./00008091/01/, 2006-06-20 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpisu, czy z urzędu)	
[...]		
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA		
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIAŻĄCE NA LOKALACH WYODREBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIAŻĄ TAKŻE NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓLWŁASNOŚCI LUB WSPÓLUŻYTKOWANIU WIECZYSTYM. WPISANO DNIA 20 CZERWCA 2006
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		0
DZIAŁ IV - HIPOTEKA		
Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		WSZELKIE PRAWA, ROSZCZENIA, CIĘŻARY I OGRANICZENIA CIAŻĄCE NA LOKALACH WYODREBNIONYCH Z NIERUCHOMOŚCI CIAŻĄ TAKŻE NA PRZYNALEŻNYCH DO NICH UDZIAŁACH WE WSPÓLWŁASNOŚCI LUB WSPÓLUŻYTKOWANIU WIECZYSTYM. WPISANO DNIA 20 CZERWCA 2006
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej		0

Protokół został sporządzony w dniu 04.08.2023 r. o godzinie 12:50 w Sądzie Rejonowym w Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, ul. Fryderyka Chopina 28, 62-510 Konin

Wykonał: Mateusz Balicki
W dniu 04.08.2023

Załącznik Nr. 4. Wypis z rejestru gruntów z dnia 21.07.2023 r

STAROSTA KONIŃSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : K.4035.3994.2023

Województwo : wielkopolskie
Powiat : koniński
Jednostka ewidencyjna : 301008_2 RZGÓW
Obręb : 0019 SŁAWSK

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 21.07.2023

Jednostka rejestrowa : G.155

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ELŻBIETA ALINA E [redacted] Pesel: [redacted]	Własność	6001/35155
2	JANINA ŁUCJA F [redacted] Pesel: [redacted]	Własność	5155/35155
3	KAROLINA P [redacted] Pesel: [redacted]	Własność	5644/35155
4	ZDZISŁAW TYPAŃSKI Rodzice:FELIKS,ZOFIA Pesel: [redacted] SŁAWSK 70/4; 62-586 RZGÓW;	Własność	6001/35155
5	(małżeństwo) KRYSTIAN GRZEGORZ P [redacted] Pesel: [redacted] DOROTA P [redacted] Pesel: [redacted]	Własność	6177/35155
6	(małżeństwo) PIOTR PAWEŁ U [redacted] Pesel: [redacted] MONIKA ELŻBIETA U [redacted] Pesel: [redacted]	Własność	6177/35155

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
186/6	70/1-70/6	tereny mieszkaniowe	B	0,2500	0,2500	KN1N/00045552/5

Id działki: 301008_2.0019.186/6

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności	
Id budynku: 301008_2.0019.274_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.: 39,53
Rodzaj wg KŚT: Budynki mieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00
Liczba kondyg. nad/pod: 1,5/ 0,0	
Pow zabud. [m2]: 392,00	
Adres budynku: 70/1-70/6	

Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności	
Id budynku: 301008_2.0019.275_BUD	Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0,00
Rodzaj wg KŚT: Pozostałe budynki niemieszkalne	Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0,00
	Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0,00
Liczba kondyg. nad/pod: 1,0/ 0,0	
Pow zabud. [m2]: 112,00	
Adres budynku:	

Ident. działek: 301008_2.0019.186/6	
Razem powierzchnia-działek:	0,2500 ha
Słownie: dwa tysiące pięćset m. kwadr.	

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 21.07.2023

Sporządził: Monika Janiak *MJ*

Z up. STAROSTY
Monika Janiak
21.07.2023
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 3 Ustawy o opłacie
skarbowej z 16 listopada 2006 r.

Załącznik Nr. 5. Wypis z kartoteki budynków z dnia 21.07.2023 r.

STAROSTA KONIŃSKI

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : K.4035.3994.2023

Województwo : wielkopolskie

Powiat : koniński

Jednostka ewidencyjna : 301008_2 RZGÓW

Obwód : 0019 SŁAWSK

WYPIS Z KARTOTEKI BUDYNKÓW

z dnia: 21.07.2023

Pozycja kartoteki budynków: KB.155

Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
274	186/6	70/1-70/6	1. Budynki mieszkalne	1,5/0	KN1N/00045552/5
Id budynku: 301008_2.0019.274_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.155 Pow zabud. [m2]: 392,00 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: 39,53 Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:					
Nr ewid.	Działka	Adres budynku	1. Rodzaj wg. KŚT:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
275	186/6		1. Pozostałe budynki niemieszkalne	1/0	KN1N/00045552/5
Id budynku: 301008_2.0019.275_BUD Nr jednostek rejestru gruntów: G.155 Pow zabud. [m2]: 112,00 Nr jednostki rejestru budynków: Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:					

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 21.07.2023

Sporządził : Monika Janiak

Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Z up. STAROSTY

Monika Janiak

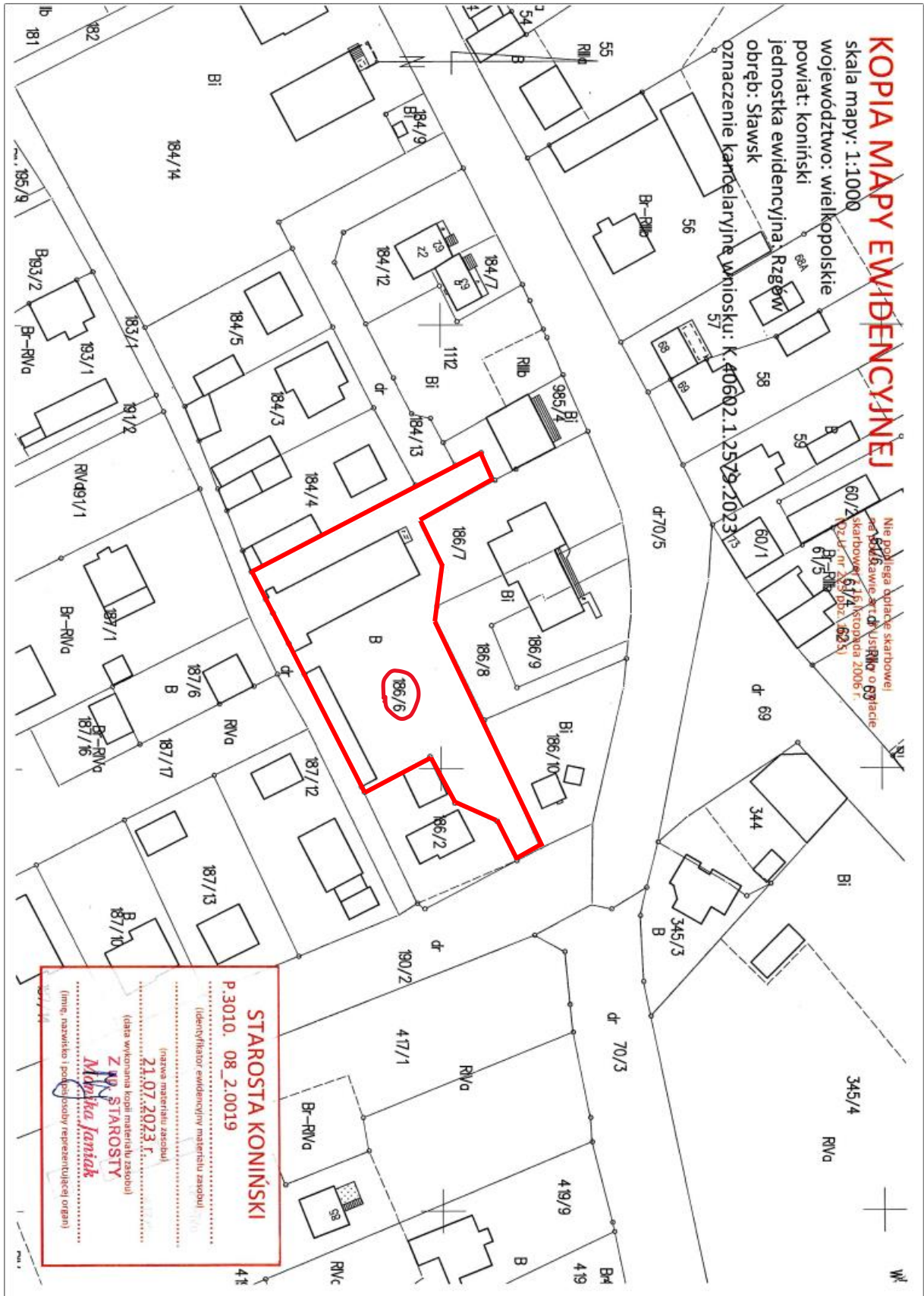
21.07.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 Ustawy o opłacie skarbowej z 16 listopada 2006 r.



Załącznik Nr. 6. Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dnia 21.07.2023 r.



Załącznik Nr. 7. Protokół z wizji lokalnej z dnia 18.07.2023 r. i powtórzony w dniu 07.08.2023 r.**Protokół z wizji lokalnej z dnia 07.08.2023 r.**

Położenie:	Sławsk 70, obręb Sławsk, gmina Rzgów, woj. wielkopolskie
Rodzaj nieruchomości:	Nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 4
Stan prawny:	Dla nieruchomości gruntowej założona jest księga wieczysta nr KN1N/00045552/5, z kolei dla nieruchomości lokalowej założona jest księga wieczysta nr KN1N/00045552/5. Ww. księgi prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla Koninie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
Właściciel:	Zbigniew Typański.
Powierzchnia użytkowa:	39,53 m
Sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości:	Przedmiotowa nieruchomość lokalowa – lokal mieszkalny nr 4 położony w budynku wielorodzinnym nr 70 zlokalizowanym w Sławsku. Budynek wielorodzinny, w którym położona jest nieruchomość lokalowa, usytuowany jest w środkowo-zachodniej części miejscowości w pobliżu głównej drogi. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości to budynki mieszkaniowe jednorodzinne, tereny parkingów, tereny rolne oraz budynki handlowo-usługowe znajdujące się przy głównej drodze. Miejscowość w której znajduje się nieruchomość posiada połączenia z ważnymi drogami tj.: Droga Krajową 25 będącą w odległości około 6,5 km oraz autostradą A2 będącą w odległości około 8 km. Dostępna jest również komunikacyjna autobusowa – PKS na kierunkach Konin - Rzgów. Na północ od nieruchomości w odległości około 300 m przepływa warty.
Dojazd:	Droga asfaltowa – główna oraz wewnętrzna częściowo wykonana z kostki brukowej a częściowo gruntowa nieutwardzona.
Instalacje	Elektryczna, Kanalizacyjna sanitarna i deszczowa (przy budynku ale niedoprowadzona do lokali), Telefoniczna/internetowa (w drodze), Wentylacja – grawitacyjna / kominowa.
Opis nieruchomości:	<p><u>Budynek wielorodzinny nr 70</u> w którym znajduje się wyceniany lokal wybudowany został na początku XX wieku, na działce nr. 186/6 obręb Sławsk. Jest to obiekt parterowy (I-kondygnacyjny) z nieużytkowym poddaszem, posiadający dwuspadowy dach, położony w miejscowości Sławsk. Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej - murowanej z cegieł oraz lanych betonowych fundamentów, składa się on z sześciu samodzielnych lokali mieszkalnych. Wszystkie lokale posiadają pomieszczenia przynależne w postaci pomieszczeń gospodarczych oraz osobnych WC (tzw. wychodków) które zlokalizowane są na zewnątrz budynku w sąsiednich budynkach mieszczących się w obrębie działki. Ww. budynki również wykonane zostały w technologii tradycyjnej - murowanej z cegieł oraz lanych betonowych fundamentów przy czym mają one płaskie dachy. Należy również wskazać iż wokół budynku znajdują się różnego rodzaju tzw. „przybudówki” które mieszkańcy poszczególnych lokali realizowali na własną rękę bez wymaganych pozwoleń. Ww. przybudówki wykonane zostały w różnej technologii. W budynku znajduje się również strych, służący dla potrzeb mieszkańców. Dostęp do górnej części budynku - poddasze (II-kondygnacja) odbywa się z głównego korytarza znajdującego się pośrodku budynku, który to stanowi części wspólne. W związku z brakiem zagospodarowania poddasza w formie użytkowej pełni ono funkcje strychu a dostęp do niego odbywa się za pomocą stromych drewnianych schodów.</p> <p>Dojazd do budynku możliwy jest z dwóch stron tj. od strony zachodniej – zjeżdżając z ulicy Konińskiej (działka nr 70/3) poprzez drogę wewnętrzną (działka nr. 184/13) oraz od strony wschodniej zjeżdżając z ulicy Konińskiej (działka nr 70/5) poprzez tzw. aleje kasztanów będącą pomnikiem przyrody (działka nr 190/2).</p> <p>Nieruchomość jest ogrodzona z każdej strony a dostęp do budynku zapewniony jest z dwóch stron tj. od strony zachodniej i wschodniej. Nieruchomość posiada otwarty dostęp tzn. brak jest bram wjazdowych oraz furtek blokujących dostępu dla osób postronnych.</p> <p>Działka jest częściowo zagospodarowana poprzez odgródzone prywatne ogródki, stworzone przez lokatorów po obu stronach wzdłuż budynku. Ponadto na gruncie znajdują się również budynki przynależne w postaci pomieszczeń gospodarczych zlokalizowanych w jednym budynku położonym wzdłuż południowej granicy działki oraz WC (tzw. wychodków) zlokalizowanych wzdłuż wschodniej granicy działki. Na styku (w narożniku) ww. budynków znajduje się kurnik stanowiący kolejną „przybudówkę”. Ogólnodostępne miejsca postojowe dla mieszkańców znajdują się po wschodniej stronie budynku, przy czym dwa szczytowe lokale posiadają odgrózoną „prywatną” przestrzeń m.in. na potrzeby parkowania auta (prawdopodobnie są to samowole budowlane). Działka jest częściowo porośnięta zielenią urządzoną tj. trawą, drzewami oraz krzewami ozdobnymi posadzonymi w poszczególnych ogródkach a częściowo dzikorosnącą roślinnością.</p> <p><u>Nieruchomość lokalowa nr 4</u> położona jest na parterze budynku (tj. I kondygnacji naziemnej), w budynku wielorodzinnym o nr porządkowym 70. W skład budynku wchodzi łącznie 6 samodzielnych lokali mieszkalnych, wszystkie lokale mają osobne wejścia. Przedmiotowy lokal o powierzchni użytkowej 39,53 m² składa się z: jednego pokoju oraz kuchni przy czym pokój jest pomieszczeniem przejściowym do kuchni. W kuchni pod podłogą znajduje się dół wykopany w ziemi o przybliżonych wymiarach 2 m x 2 m x 1,2 m, który dawniej służył jako spiżarnia w której przechowywane było jedzenie lub schowek w którym można był się ukryć lub coś przechować podczas wojny. Powierzchnia dołu nie została zaliczona do żadnej powierzchni lokalu. Po przeprowadzeniu pomiaru zgodnie z Polską Normą PN70 stwierdza się, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 39,53 m². Wysokość wszystkich pomieszczeń wynosi 2,70 m – 2,80 m (ze względu na falowaną konstrukcję sufitu). Lokal posiada nasłonecznienie jednostronne wschodnie. Do lokalu przynależą również dwa pomieszczenia przynależne nr 24 i 27 o łącznej pow. 20,48 m² (po 10,28 m² każde z pomieszczeń) znajdujące się poza budynkiem, pełniące funkcje pomieszczeń gospodarczych. Dodatkowo do lokalu przynależy również WC (tzw. wychodek) który również znajduje się poza budynkiem tuż obok w/w pomieszczeń gospodarczych. Mieszkanie w dniu wizji lokalnej charakteryzowało się brakiem wykończenia. Ze względu na wieloletnie nieużytkowanie lokalu doszło do tzw. deprecjacji czyli zużycia się nieruchomości w skutek braku remontu i napraw co doprowadziło do sytuacji w której stan lokalu należy określić jako bardzo zły – wymagający generalnego remontu. Niemniej jednak</p>

bardzo zły stan lokalu – wymagający remontu to nie wszystko ponieważ lokal w pierwszej kolejności wymaga przystosowania do obecnych standardów techniczno-budowlanych. Szczególnie w zakresie podłączenia wody i kanalizacji sanitarnej, wykonania łazienki z WC oraz kuchni, jak również wykonania systemu ogrzewania oraz wymiany przewodów elektrycznych. W związku z powyższym należy uznać iż na chwilę obecną **lokal nie spełnia warunków samodzielnego lokalu** chociażby biorąc pod uwagę *art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali* ponieważ nie posiada pomieszczenia pomocniczego w postaci łazienki, które to pomieszczenie należało by wyodrębnić w obrębie lokalu i przeznaczyć na tą funkcje (najlepiej razem z funkcją WC) tak aby można było zaspokoić podstawowe potrzeby życiowe.

Stan pomieszczeń:

• **Pokój:**

- Podłoga – w przeważającej części deski drewniane zabezpieczone farbą olejną + gumolit, częściowo posadzka betonowa. Deski zawilgocone – stan do remontu,
- Ściany – tynkowane zaprawą cementowo-wapienną, malowane farbą olejną oraz emulsyjną. Ściany mocno zawilgocone, na dole wschodniej ściany do wysokości około 40 cm odpadły płyty tynku o grubości około 1cm, farba na ścianach popękana w wielu miejscach oraz odpadająca od ściany – stan do remontu,
- Sufit – gipsowany, malowany farbą emulsyjną. Co najmniej jedna belka stropowa wymaga natychmiastowej wymiany ze względu na popękania i uginający się strop – stan do remontu,
- Stolarka okienna – drewniane dwuskrzydłowe białe. Zawilgocone oraz nieszczelne – stan do remontu,
- Parapet – betonowy monolityczny – do remontu,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi z płyty MDF, ramy metalowe – do remontu,
- Grzejnik – brak systemu ogrzewania – stan do wykonania.

• **Kuchnia:**

- Podłoga – deski drewniane zabezpieczone farbą olejną. Deski mocno zawilgocone, spróchniałe i popękane, nienadające się do użytkowania, szczególnie ze względu na fakt że we wschodniej części pomieszczenia pod podłogą znajduje się dół o wymiarach 2 m x 2 m x 1,2 m, który dawniej służył jako spiżarnia/chłodnia – stan do remontu,
- Ściany – tynkowane zaprawą cementowo-wapienną, malowane farbą olejną oraz emulsyjną. Ściany mocno zawilgocone, na dole wschodniej ściany do wysokości około 40 cm odpadły płyty tynku o grubości około 1 cm, farba na ścianach popękana w wielu miejscach oraz odpadająca od ściany – stan do remontu,
- Sufit – gipsowany, malowany farbą emulsyjną – stan do remontu,
- Stolarka okienna – drewniane dwuskrzydłowe białe – stan do remontu,
- Parapet – betonowy monolityczny – stan do remontu,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi z płyty MDF, ramy metalowe – stan do remontu,
- Grzejnik – piec węglowy – stan wymagający przystosowania.

Ogólny stan pomieszczeń oceniony został na bardzo zły – wymagający jak najszybszego remontu.

Stan pomieszczeń przynależnych:

• **Pomieszczenie gospodarcze nr 24:**

- Podłoga – posadzka betonowa, mocno zawilgocona – stan do remontu,
- Ściany – murowane z cegły, tynkowane zaprawą cementowo-wapienną. Ściany mocno zawilgocone, na wschodniej i południowej ścianie wewnętrznej odpadło większość tynku i pojawiła się pleśń – stan do remontu,
- Sufit – tynkowany zaprawą cementowo-wapienną. Mocno zawilgocony, pojawiła się pleśń – stan do remontu,
- Stolarka okienna – metalowa z szybkami – stan do remontu,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi drewniane z desek na metalowych zawiasach – stan przeciętny.

• **Pomieszczenie gospodarcze nr 27:**

- Podłoga – posadzka betonowa z popękaniem – stan przeciętny,
- Ściany – murowane z cegły, tynkowane zaprawą cementowo-wapienną – do remontu
- Sufit – nie otynkowany – stan przeciętny,
- Stolarka okienna – metalowa z szybkami – stan do remontu,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi drewniane z desek na metalowych zawiasach – stan przeciętny.

• **WC / wychodek**

- Podłoga – posadzka betonowa – stan przeciętny,
- Ściany – murowane z cegły, tynkowane zaprawą cementowo-wapienną – stan przeciętny,
- Sufit – tynkowane zaprawą cementowo-wapienną – stan przeciętny,
- Stolarka drzwiowa oraz ramy drzwi – drzwi drewniane z desek na metalowych zawiasach – stan przeciętny.

Ogólny stan pomieszczeń przynależnych oraz budynków w których one się znajdują oceniony został na zły, częściowo wymagający jak najszybszego remontu.

Data wizji: 07.08.2023 r.
Badanie wykonał: Mateusz Balicki

Załącznik Nr. 8. Protokół z wglądu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 24.07.2023 r.

Protokół z wglądu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium z dnia 24.07.2023 r.

Przedmiotowa nieruchomość lokalowa znajdująca się w budynku wielorodzinnym położonym na terenie działki o nr. ewidencyjnym 186/6 obręb Sławsk, nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym jak również zgodnie z art. 154 ust. 2 UoGN, przeznaczenie nieruchomości ustalone zostało na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów.

Zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzgów, zatwierdzonego Uchwałą Nr. 42/07 Rady Gminy Rzgów z dnia 15.05.2007 r., budynek mieszkalny w którym mieści się przedmiotowy lokal położony jest na obszarze oznaczonym symbolem MN/RN – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem działalności gospodarczej – istniejące, który znajduje się w strefie wyznaczonej w studium jako strefa działalności gospodarczej wokół autostrady – strefa P_{AG}

Zał. Nr. 9. Dokumentacja fotograficzna nieruchomości lokalowej nr 4 położonej w budynku wielorodzinnym nr 70 w Sławsku.

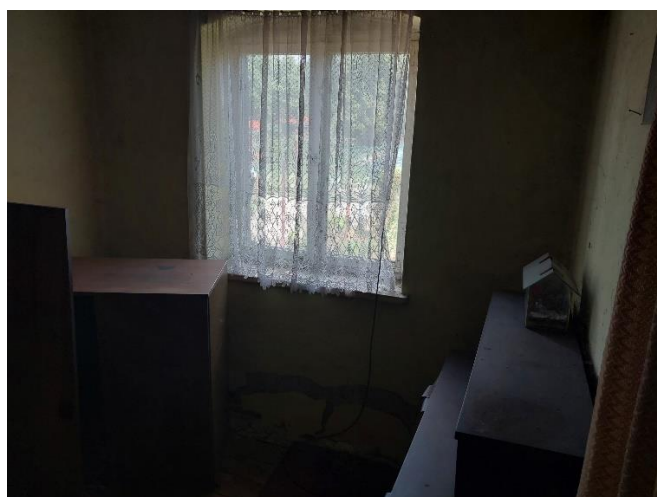
- **POKÓJ**





• **KUCHNIA**





• CZĘŚCI WSPÓLNE - KORYTARZ





- **CZĘŚCI WSPÓLNE – STRYCH**



- **POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE NR 24 i 27**





- **WC / WYCHODEK**



- **BUDYNEK WIELORODZINNY NR 70**





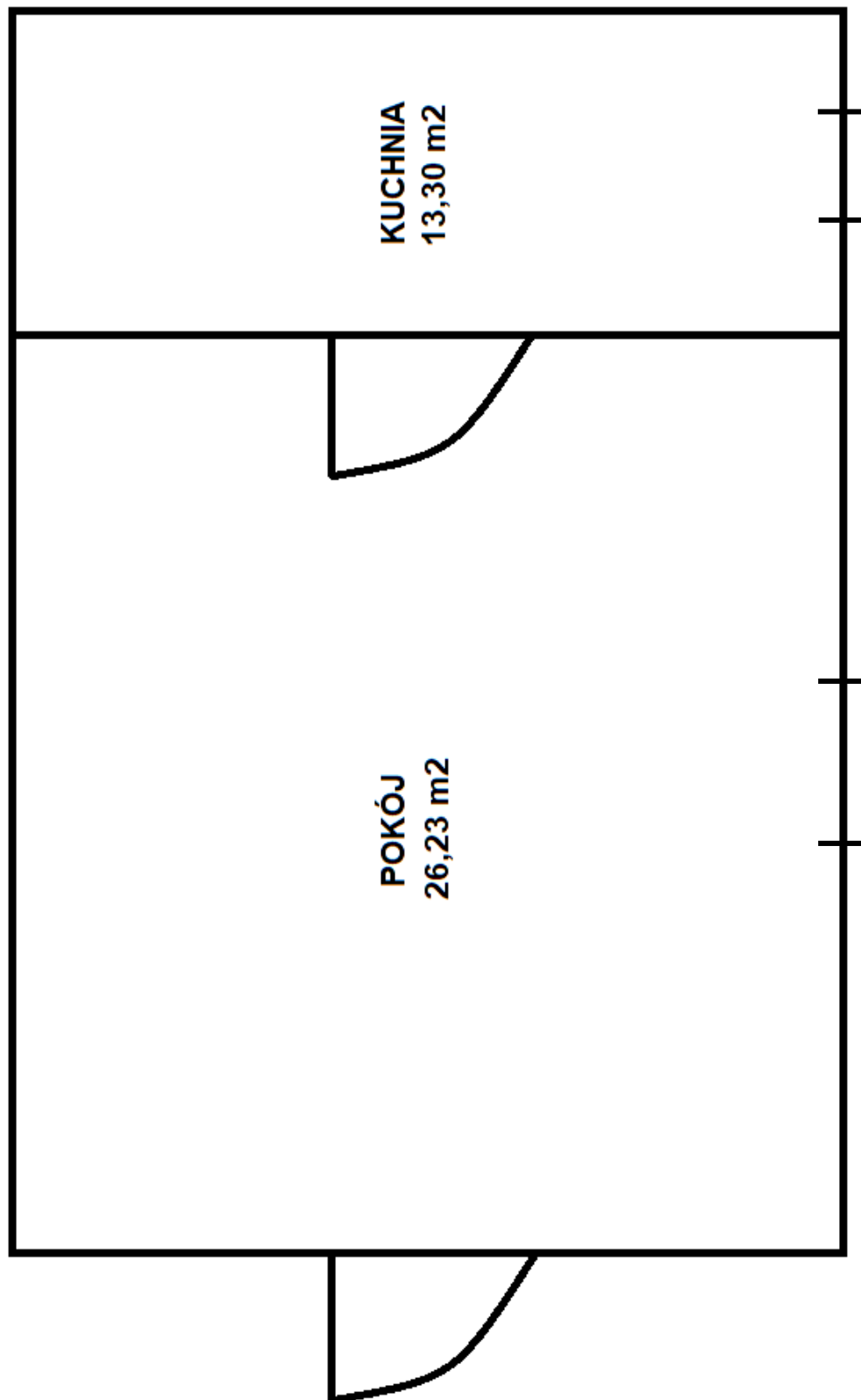
• **DZIAŁKA NR 186/6 ORAZ JEJ OTOCZENIE**



Zał. Nr. 10. Szkic lokalu mieszkalnego nr 4

SZKIC LOKALU MIESZKALNEGO NR 4

Szkic sporządzony zosyał w dniu 18.07.2023 r.





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

MB Nieruchomości

62-510 Konin, Nowowiejskiego 3 / 23

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0014390

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

na okres: 28/03/2023 - 27/03/2024

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 594.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

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