

Agencja Obsługi Nieruchomości

mgr inż. Zbigniew Bryłka

62-502 KONIN; ul. Stokrotkowa 17

e-mail: aon_zb@wp.pl

kom. 601 508-058



OPERAT SZACUNKOWY

**nieruchomości zabudowanej położonej:
Ziemięcın 24, obręb Ziemięcın, gmina Wierzbinek**



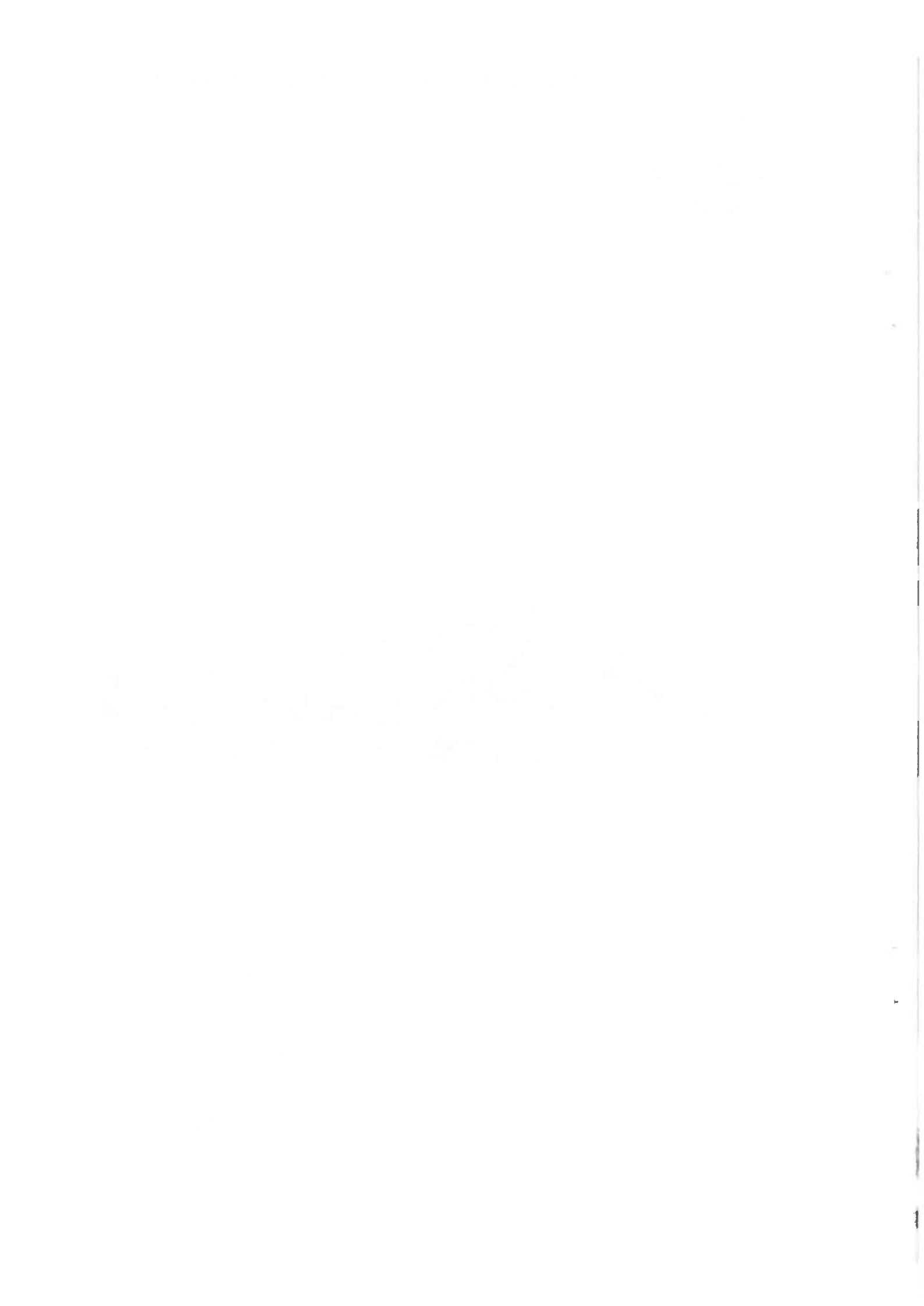
Działka nr: 92/5 o powierzchni 3953 m² obręb: Ziemięcın, gmina: Wierzbinek, powiat: koniński; województwo: wielkopolskie.

Księga Wieczysta Nr KN1K/00030364/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kole, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Zbigniew Bryłka



Konin; dnia 7 sierpnia 2023 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

| OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI | |
|-------------------------------------|---|
| Adres: | 62-619 Wierzbiniek, Ziemięcín 24, działka Nr 92/5 obręb: Ziemięcín gmina Wierzbiniek. |
| Księga Wieczysta: | Księga Wieczysta Nr KN1K/00030364/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kole, V Wydział Ksiąg Wieczystych. |
| Oznaczenie w ewidencji gruntów: | Działka nr: 92/5 obręb: Ziemięcín, jednostka ewidencyjna: Wierzbiniek; powierzchnia: 0,3953 ha |
| SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI | |
| Forma władania: | Prawo własności do działki gruntu: Nr 92/5 obręb: Ziemięcín o powierzchni 0,3953 ha |
| Opis nieruchomości: | Działka gruntu o powierzchni 0,3953 ha Działka nr 92/5 obręb: Ziemięcín. Zabudowania dawne siedlisko. |
| Lokalizacja: | Wyceniana nieruchomość znajduje się w m. Ziemięcín, gmina Wierzbiniek. Są to tereny położone niedaleko granic m. Wierzbiniek. Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową. |
| Dostęp do nieruchomości: | Na dzień wizji lokalnej dojazd do nieruchomości drogą asfaltową |
| DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI | |
| Cel oszacowania: | Dla potrzeb toczącego się postępowania upadłościowego |
| Wartość rynkowa | <p>wartość rynkowa:</p> <p style="text-align: center;"><u>208 700 zł</u></p> <p>słownie: dwieście osiem tysięcy siedemset zł</p> <p>1/2 udziału w przedmiotowej nieruchomości wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>104 350 zł</u></p> <p>słownie: sto cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt zł</p> |
| Daty oszacowania: | <p>Operat szacunkowy wykonano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • w dniu 07 sierpnia 2023 r., • według stanu na dzień 28 lipca 2023 r., • na poziomie cen z dnia 07 sierpnia 2023 r., • na podstawie wizji lokalnej z dnia 28 lipca 2023 r. |



SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| 1. PRZEDMIOT WYCENY | 4 |
| 2. ZAKRES WYCENY | 4 |
| 3. CEL WYCENY | 4 |
| 4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO | 5 |
| 4.1. PODSTAWA FORMALNA | 5 |
| 4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI | 5 |
| 4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE | 5 |
| 4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH | 5 |
| 5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO | 6 |
| 6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI | 6 |
| 6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO-NIERUCHOMOŚCI | 6 |
| 6.2. OPIS DZIAŁKI | 7 |
| 6.3. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO | 8 |
| 6.4. OPIS BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH | 8 |
| 6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ | 13 |
| 6.6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO | 15 |
| 7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY | 16 |
| 7.1. WSTĘP | 16 |
| 7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE | 17 |
| 8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI | 18 |
| 8.1. USTALENIA OGÓLNE | 18 |
| 8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH | 19 |
| 8.2.1. STOPIEŃ ROZWOJU | 19 |
| 8.2.2. TREND CZASOWY | 20 |
| 8.2.3. WYBÓR CECH RYNKOWYCH | 20 |
| 9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI | 21 |
| 10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA | 26 |
| 11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA | 28 |
| 12. ZAŁĄCZNIKI | 28 |

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym, parterowym z poddaszem użytkowym, dobudowanym budynkiem gospodarczym oraz budynki: gospodarczy, garażowy, stodoły położonymi w **Ziemięcín 24, gmina Wierzbinek, obręb Ziemięcín** (działka o nr geod. 92/5).

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest **Księga Wieczysta KN1K/00030364/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kole, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dane ewidencyjne:

| Ark. mapy | Numer działki | Blizsze określenie położenia | Opisy użytków | Ozn. uż. i kont. Klasyf. | Powierzchnia | | Nr księgi wieczystej |
|-----------|---------------|---------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--------------|----------------------|
| | | | | | użytków w ha | działki w ha | |
| | 92/5 | Ziemięcín 24, 62-619 Wierzbinek | ter. mieszkaniowe grunty orne grunty orne | B RII RIIIa | 0,1191 0,2528 0,0234 | 0,3953 | KN1K/00030364/9 |
| Razem: | | | | | 0.3953 | 0.3953 | |

2. ZAKRES WYCENY

Zakres operatu szacunkowego obejmuje:

- prawo własności geodezyjnie wyodrębnionej działki gruntu nr: 92/5 o powierzchni 0,3953 ha, obręb Ziemięcín, gmina Wierzbinek wraz z prawem własności części składowych nieruchomości w postaci:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, parterowego z poddaszem użytkowym, dobudowanym budynkiem gospodarczym oraz budynki: gospodarczy, garażowy, stodoły.
 - zagospodarowania terenu, w tym: ogrodzenia, przyłączy sieci infrastruktury technicznej itp.

3. CEL WYCENY

Celem opracowania jest ustalenie wartości nieruchomości objętej wnioskiem.

Ustalona wartość może służyć jako podstawa ustalenia roszczeń stron w toczącym się postępowaniu upadłościowym.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi postanowienie zlecenie Syndyka masy upadłości Karoliny Nowackiej.

4.2. PODSTAWY PRAWNE I UWARUNKOWANIA DOKONANYCH CZYNNOŚCI

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami,
- Krajowe Standardy Wyceny oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne - uchwała Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Nr 26/07 z dnia 12 grudnia 2007 r.
- Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
-

4.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- „Inwestowanie w nieruchomości” – praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej – Stasiak, Instytut Nieruchomości VALOR, 1999 r.,
- „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.,
- „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.,
- „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” - S. Żróbek, M. Bej, EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn 2000 r.
- „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” - Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.
- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego- praca zbiorowa pod redakcją Ewy Kucharskiej-Stasiak, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

4.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- Wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości w dniu 28 lipiec 2023 roku,
- Badanie Księgi wieczystej Nr KN1K/00030364/9 dnia 7 sierpnia 2023 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,

- Informacje o zawartych transakcjach uzyskane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie.
- Własna baza cen transakcyjnych nieruchomości porównywalnych.
- Informacje z Internetu i prasy specjalistycznej.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

- Data sporządzenia wyceny 07.08.2023 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 07.08.2023 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 28.07.2023 r.
- Data dokonania oględzin nieruchomości 28.07.2023 r.

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. LOKALIZACJA, SĄSIEDZTWO - NIERUCHOMOŚCI



lokalizacja nieruchomości



Widok na drogę dojazdową





Widok przedmiotowej nieruchomości

Szacowana nieruchomość zlokalizowana jest w gminie Wierzbinek, obręb Ziemięcín. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny o podobnym przeznaczeniu w miejscowym planie przestrzennego gminy. Nieruchomość (dz. nr: 92/5) zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wólno stojący parterowy z poddaszem użytkowym, dobudowany budynek gospodarczy oraz budynki: gospodarczy, garażowy, stodoły. Utwardzone dojście tylko do budynku mieszkalnego.

Teren nieruchomości częściowo ogrodzony. W dniu wizji dojazd do nieruchomości drogą asfaltową.

Rejon lokalizacji uzbrojony jest w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną.
- telekomunikacyjną

6.2. OPIS DZIAŁKI

Działka zabudowana nr: 92/5 o powierzchni 0,3953 ha posiada kształt zwarty, regularny, zbliżony do prostokąta. Na wycenianej działce zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, wólno stojący parterowy z poddaszem użytkowym, dobudowany budynek gospodarczy oraz budynki: gospodarczy, garażowy, stodoły, wraz z przyłączami infrastruktury technicznej. Działka częściowo ogrodzona, utwardzone dojście tylko do budynku mieszkalnego.

Dostępne uzbrojenie terenu:

- energetyczne,
- wodociągowe,
- telekomunikacyjna.



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki



Widok przedmiotowej działki

6.3. OPIS BUDYNKU MIESZKALNEGO

Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym, dobudowanym budynkiem gospodarczym, wykonany przy wykorzystaniu powszechnie stosowanych technologii oraz materiałów budowlanych.

Opis budynku wykonanem w oparciu o oględziny, dokumentację techniczną oraz oświadczenia w trakcie wizji.

Budynek mieszkalny :

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|---|
| - fundamenty | betonowe |
| - ściany zewnętrzne | bloczki gazobetonowe + cegła ceramiczna |
| - ściany wewnętrzne | j.w. |
| - stropy | monolityczny żelbetowy |
| - dach | konstrukcja drewniana, pokryty blachodachówką, |
| - podłogi | płytki ceramiczne, wykładzina PCV, panele podłogowe |
| - stolarka okienna | PCV |
| - stolarka drzwiowa | płycinowe, |
| - tynki | cementowo-wapienne, częściowo w łazience płytki ściennie glazurowane, |
| - elewacja | tynk mineralny |

Budynek wyposażony jest m.in. w następujące instalacje:

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną (szambo)
- centralnego ogrzewania

Dane techniczne:

- powierzchnia zabudowy: 118,00 m²,
- powierzchnia użytkowa budynku*: 136,20 m²
- kubatura 628,00 m³

*bez powierzchni pom. gospodarczego i kotłowni w dobudowany budynku

Układ funkcjonalny budynku obejmuje:

| Parter | | | Poddasze użytkowe | | |
|----------|-------------|---------------------|-------------------|----------|---------------------|
| Lp. | Nazwa | Pow. m ² | Lp. | Nazwa | Pow. m ² |
| 1 | Wiatrołap | 8,57 | 7 | Poddasze | 57,41 |
| 2 | Komunikacja | 13,03 | | | |
| 3 | Łazienka | 15,60 | | | |
| 4 | Pokój | 17,76 | | | |
| 5 | Pokój | 20,84 | | | |
| 6 | Łazienka | 4,65 | | | |
| Razem* = | | | 137,86 | | |

**bez powierzchni pom. gospodarczego i kotłowni w dobudowany budynku*

Stan techniczny:

Budynek wzniesiony przy wykorzystaniu powszechnie stosowanych technologii oraz materiałów budowlanych sposobem gospodarczym, metodą tradycyjną. Funkcjonalność i rozkład pomieszczeń poprawny. Stan techniczny budynku przeciętny. Standard wykończenia pomieszczeń - niski.



Widok budynku mieszkalnego



Pokoje



Łazienka, kuchnia

6.4. OPIS BUDYNKÓW GOSPODARCZYCH

Budynek gospodarczy :

Dane konstrukcyjne:

- | | |
|---------------------|--|
| - fundamenty | betonowe |
| - ściany zewnętrzne | cegła ceramiczna + pustak żużlobetonowy |
| - ściany wewnętrzne | j.w. |
| - dach | konstrukcja drewniana, pokryty blacha trapezowa, |
| - posadzki | betonowe |
| - stolarka okienna | PCV |
| - stolarka drzwiowa | drewniane |
| - elewacja | mur surowy |

Do budynku dobudowany jest budynek garażowy z bloczków betonowych i żużlobetonowych (dach eternit +deskowanie), nad częścią budynku nowe pokrycie dachu, część południowa do rozbiórki.

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną,

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 49,20 m² + 22,00 m² (budynek garażowy)



Budynek garażowy:

Dane konstrukcyjne:

- fundamenty betonowe
- ściany zewnętrzne bloczki betonowe, żuzłobetonowe + cegła
- posadzki betonowe
- stolarka brama garażowa stalowa

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 34,92 m²



Budynek stodoły:

Dane konstrukcyjne:

- fundamenty betonowe
- ściany zewnętrzne bloczki betonowe, żuzłobetonowe + cegła
- dach konstrukcja drewniana, pokryty eternitem
- posadzki betonowe
- stolarka drzwi i wrota drewniane

Dane techniczne:

powierzchnia zabudowy: 139,65 m²



6.5. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Dla nieruchomości gruntowej urządzona jest **Księga Wieczysta Nr KN1K/00030364/9** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Kole, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

W poszczególnych działach w/w Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-0 (oznaczenie nieruchomości)

Województwo : -----, powiat : -----, gmina: Wierzbinek; miejscowość: Ziemięcín, działka nr: 92/5, sposób korzystania: zabudowana działka; obszar: 0,3953 ha.

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (własność)

Właściciel: wielkość udziału:

1/2 Klemens Izidor Mazurek s. Franciszka i Heleny

1/2 Teresa Kowalska-Mazurek c. Franciszka i Heleny

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wzmianki: DZ. KW. / KN1K / 4346 / 23 / 1, Opis wzmianki: WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI, chwila zamieszczenia: 2023-07-28-12.21.04.980829

Indeks wpisu: 34; Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE

Indeks wpisu: 34; Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOLE BARBARĘ MAJEWSKĄ-MURAKOWSKĄ W SPRAWIE KM 221/14, NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZycIELA (FAST FINANCE S.A.) ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 13-11-2013, SYGNATURA AKT VI NC-E 1802612/13, CELEM WYEGZEKWOWANIA KWOTY GŁÓWNEJ 20039,39 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ NR 3 W PRAWIE WSPÓŁWŁASNOŚCI PRZYŚLUGUJĄCY TERESIE KOWALSKIEJ-MAZUREK

Rodzaj zmiany:

Indeks wpisu: 43; WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SYGN.AKT. KM 728/13 DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOLE BARBARĘ MAJEWSKĄ-MURAKOWSKĄ W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 221/14 -WPIS W POLU 3.4.1.2, W CELU WYEGZEKWOWANIA KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 21.699,22 ZŁ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.

Indeks wpisu: 46; WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SYGN.AKT. KM 1886/12 DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOLE BARBARĘ MAJEWSKĄ-MURAKOWSKĄ W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 221/14 -WPIS W POLU 3.4.1.2, W CELU WYEGZEKWOWANIA KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 30.713,89 ZŁ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.

Indeks wpisu: 34; Nazwa: FAST FINANCE S.A. Siedziba: Wrocław

Indeks wpisu: 43; Nazwa: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY. Siedziba: Warszawa

Indeks wpisu: 46; Nazwa: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Siedziba: Wrocław

Indeks wpisu: 37; Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE

Indeks wpisu: 37; Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOLE BARBARĘ MAJEWSKĄ-MURAKOWSKĄ W SPRAWIE KM 169/20 Z WNIOSKU WIERZYCIELA (FAST FINANCE S.A.) CELEM WYEGZEKWOWANIA KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 33.182,74 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ NR 2 W PRAWIE WSPÓŁWŁASNOŚCI PRZYŚLUGUJĄCY KLEMENSOWI MAZURKOWI

Rodzaj zmiany: Indeks wpisu: 41; WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA (BEST IV NSFIZ) DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 390/20 (POLE 3.4.4.3)

Indeks wpisu: 37; Nazwa: FAST FINANCE S.A. Siedziba: Wrocław

Indeks wpisu: 41; Nazwa: BEST IV NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY. Siedziba: Gdynia

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer wzmianki: DZ. KW. / KNIK / 3184 / 23 / 1, Opis wzmianki: SPROSTOWANIE USTERKI WPISU, chwila zamieszczenia: 2023-06-06-13.27.05.381310

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA, 232554,68 DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘCSET PIĘCDZIESIĄT CZTERY 68/100 ZŁ

Wierzytelność: KREDYT; Termin zapłaty: 2016-04-12

Inne informacje: KREDYT UDZIELONY NA PODST. UMOWY NR H/06/18727/CC Z DNIA 22 LISTOPADA 2006 OPROCENTOWANY WG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ

Rodzaj zmiany: UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO NA SKUTEK CESJI WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEJ (POLE 4.4.4.1-2)

Wierzyciel hipoteczny: BEST IV NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, SIEDZIBA: Gdynia, REGON: 367297263

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA, 41748,55 CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI OSIEM 55/100 ZŁ

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI I KOSZTY PROCESU; Stosunek prawny: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 13.11.2013R. SYGN. AKT VI NC-E 1802612/13

Inne informacje: HIPOTEKA NA UDZIALE TERESY KOWALSKIEJ-MAZUREKW PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wierzyciel hipoteczny: FAST FINANCE S.A., SIEDZIBA: WROCŁAW, REGON: 93300654600000

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA, 2880,70 DWA TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT 70/100 ZŁ

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI I KOSZTY PROCESU; Stosunek prawny: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 13.11.2013R. SYGN. AKT VI NC-E 1802612/13

Inne informacje: HIPOTEKA NA UDZIALE TERESY KOWALSKIEJ-MAZUREKW PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wierzyciel hipoteczny: FAST FINANCE S.A., SIEDZIBA: WROCŁAW, REGON: 93300654600000

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA, 57853,51 PIĘCDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET PIĘCDZIESIĄT TRZY 51/100 ZŁ

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI; Stosunek prawny: WYROK SĄDU REJONOWEGO W KOLE Z DN. 12.07.2019R. SYGN. AKT I C 756/18

Inne informacje: HIPOTEKA NA UDZIALE TERESY KOWALSKIEJ-MAZUREKW PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wierzyciel hipoteczny: FAST FINANCE S.A., SIEDZIBA: WROCŁAW, KRS: 0000299407

6.6. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 154 ust. 2 oraz 3 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o Gospodarce Nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z 2004 r., poz. 2603 tekst jednolity z późn. zm.):

1. W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

2. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Zgodnie z uchwałą nr XXX/258/13 Rady Gminy Wierzbinek z dnia 18 października 2013 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Wierzbinek, działka nr: 92/5 w części północnej i centralnej oznaczona jest symbolem **10RM** - Teren zabudowy zagrodowej. Południowa część działki nie jest objęta zasięgiem MPZP i w obowiązującym SUiKZP gminy Wierzbinek opisana jest jako zabudowa zagrodowa.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. WSTĘP

W niniejszym opracowaniu wartość nieruchomości została określona zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- określenia wartości rynkowej,
- określenia wartości odtworzeniowej,
- ustalenia wartości katastralnej,
- określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści: Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Wartość rynkowa nieruchomości podlega oszacowaniu w procesie wyceny.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania określana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Określona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaką można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w

okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie

Mając na uwadze powyższe oraz podstawy prawne i metodologiczne zawarte w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, oszacowano wartość rynkową nieruchomości gruntowej podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

7.2. PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

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

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

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

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

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

Biorąc pod uwagę fakt, iż na rynku lokalnym nieruchomości odnotowano sprzedaż nieruchomości tego segmentu, oszacowania dokonano podejściem porównawczym poprzez skorygowanie wartości rynkowej.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży. Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości

należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości określono w oparciu o formułę:

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

— gdzie:

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

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1. USTALENIA OGÓLNE

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w gminie Wierzbinek, obręb Ziemięcin (działka nr 92/5).

Gmina Wierzbinek leży we wschodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie konińskim. Siedziba gminy to m. Wierzbinek. W powiecie konińskim graniczy z gminami: Skulsk, Ślesin, Sompolno.

Gmina Wierzbinek ma obszar 148,05 km², w tym:

- użytki rolne: 81%
- użytki leśne: 11%

Gmina stanowi 9,38% powierzchni powiatu.

Zabudowa przestrzenna rozciąga się wzdłuż głównych i lokalnych dróg.

Rozwój przemysłu wydobywczego i energetycznego w tym regionie miał i ma duży wpływ na rozwój gospodarczy. Przedsiębiorstwa tego sektora odgrywają dominującą rolę w dotychczasowej strukturze przemysłu byłego województwa konińskiego i obecnego powiatu.

Na terenie gminy nie występują znaczące różnice w położeniu n.p.m. Teren jest najwyżej łagodnie pofałdowany, bez gwałtownych wzniesień. Dzięki temu istnieją dobre warunki do budowy elektrowni wiatrowych. Gminę charakteryzuje umiarkowany klimat z łagodnymi zimami i niskim rocznym poziomem opadów.

Wyceniana nieruchomość posiada następujące walory wpływające na jej wartość:

- a) położenie na terenach pod zabudowę.
- c) uzbrojenie w media,
- d) dogodny dojazd dzięki drodze asfaltowej



Położenie gminy Wierzbinek na mapie powiatu

8.2. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

8.2.1 STOPIEŃ ROZWOJU

Na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi w rejonie gminy Wierzbinek przeważają transakcje z nieruchomościami położonymi w m. Chlebowo, Sadlno, Wierzbinek oraz z terenów sąsiednich granic gminy; gminy Skulsk, Kleczew, Sompolno, Ślesin.

Głównym kryterium wyboru była forma władania nieruchomością oraz stan techniczny i technologia wykonania budynku. Do analizy wybrano wyłącznie transakcje nieruchomościami objętymi prawem własności, zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wykonanymi w technologii tradycyjnej.

Z analizy rynku nieruchomości wynika, że transakcje zawierano głównie na budynki wykończone o powierzchni użytkowej z przedziału od ok. 70,00 m² do ok. 174 m², zlokalizowane na działkach o powierzchniach od ok. 630 do ok. 4669 m².

Kalkulację wartości rynkowej przedmiotu wyceny oparto na zbiorze danych transakcyjnych, z którego odrzucono transakcje skrajnie zawyżone i zaniżone oraz transakcje,

w których wystąpiły jej szczególne warunki zawarcia powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku nieruchomościami oraz których cenę uzyskano w drodze przetargów, a których cena odbiega o więcej niż 20 % od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku za nieruchomości podobne (zgodnie z Rozporządzeniem RM z dnia 21.09.2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, § 5.1 i § 5.2).

8.2.2. TREND CZASOWY

Trend czasowy, czyli ustanie wpływu temporalnego na ceny nieruchomości gruntowych ustalono na podstawie dostępnych informacji, analizy rynku nieruchomości pochodzących od podmiotów –uczestników rynku nieruchomości oraz ośrodków zajmujących się rynkiem nieruchomości.

W latach 2022-2023 w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (na badanym rynku) zaobserwowano niewielki wzrost a następnie stabilizację cen transakcyjnych, co potwierdza wywiad przeprowadzony w biurach obrotu nieruchomościami. Powodem tego są zawirowania w gospodarce światowej i utrzymująca się znaczna dysproporcja w ofertach kredytowych różnych banków mimo spadających marż kredytów. Biorąc pod uwagę okres badania cen transakcyjnych w niniejszej wycenie zrezygnowano z korekty cen transakcyjnych.

8.2.3 WYBÓR CECH RYNKOWYCH

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe nieruchomości są to w szczególności ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczne i użytkowe, co do których z osobna można określić ich wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Mają one z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu mogą wpływać na wartość nieruchomości, co wyraża się za pomocą przypisywania im wag określonych na podstawie analizy rynku lokalnego.

Wagi cech rynkowych ustala się w zależności od stanu rynku: na podstawie analizy bazy danych o cenach i cechach nieruchomości będących wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego w okresie badania cen, przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych, na podstawie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości lub w inny wiarygodny sposób.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami.

Na atrakcyjność nieruchomości gruntowych zabudowanych mają wpływ następujące walory:

- a) położenie na terenach wśród zabudowy siedliskowej,
- c) uzbrojenie w media,
- d) dogodny dojazd.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1M² NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ METODĄ KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

Założenia przyjęte do analizy:

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- analizą objęto transakcje nieruchomościami porównywalnymi,
- analizę przeprowadzono w oparciu o zebrane transakcje i rozpoznanie rynku,
- analizą objęto segment rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych z obszaru określonego w punkcie 8.2.1. analizy. Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 1. Charakterystyka transakcji kupna-sprzedaży zabudowanych działek położonych na analizowanym rynku

| Lp. | Data transakcji | Gmina | Obręb | Pow. Działki | Pow. Użytkowa | Cena transakcyjna | Cena 1 m ² |
|-----|-------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| 1 | V-2022 | Wierzbiniek | Palmowo | 0,3565 | 102,00 | 150 000 | 1 471 |
| 2 | I-2022 | Kleczew | Adamowo | 0,2937 | 85,00 | 180 000 | 2 118 |
| 3 | IX-2022 | Wilczyn | Wilczyn | 0,0691 | 137,00 | 200 000 | 1 460 |
| 4 | III-2022 | Kleczew | Wielkopole | 0,4669 | 100,00 | 190 000 | 1 900 |
| 5 | I-2023 | Sompolno | Marianowo | 0,1920 | 106,00 | 218 000 | 2 057 |
| 6 | VI-2022 | Wilczyn | Wilczyn | 0,0630 | 110,00 | 120 000 | 1 091 |
| 7 | XII-2021 | Kazimierz B. | Kazimierz B. | 0,1256 | 136,00 | 265 000 | 1 949 |
| 8 | VI-2022 | Wierzbiniek | Helenowo | 0,1838 | 142,00 | 245 000 | 1 725 |
| 9 | V-2022 | Wierzbiniek | Chlebowo | 0,0900 | 174,00 | 200 000 | 1 149 |
| 10 | X-2021 | Kleczew | Kleczew | 0,0952 | 70,00 | 130 000 | 1 857 |
| 11 | X-2022 | Kazimierz B. | Kazimierz B. | 0,0659 | 86,00 | 100 000 | 1 163 |
| | C _{min} = | 1 091 | | | | | |
| | C _{max} = | 2 118 | | C _{śr} = | 1 631 | | |
| | C _{min} /C _{śr} = | 0,669 | | C _{max} /C _{śr} = | 1,299 | | |

Analiza lokalnego rynku nieruchomości pomimo ustalonych kryteriów zawężających ceny transakcyjne wykazała zróżnicowanie, co jest następstwem indywidualnych cech każdej nieruchomości. Zależą one od położenia, otoczenia, standardu wykończenia pomieszczeń w budynku, powierzchni użytkowej, powierzchni działki itp.

Wpływ takich cech jak przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i stan prawny został uwzględniony już na etapie doboru obiektów porównawczych toteż te cechy zostały pominięte w dalszej analizie

Do określenia ceny minimalnej i maksymalnej posłużono się danymi z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie

W okresie badania cen zanotowano na rynku:

- Cena minimalna – 1 091 zł/m² powierzchni użytkowej.
- Cena maksymalna – 2 118 zł/m² powierzchni użytkowej.
- Cena średnia próbki – 1 631 zł/m² powierzchni użytkowej.

Opis nieruchomości o skrajnych cechach :

- **Transakcja o najniższych cechach (pozycja 6 w tabeli nr 1)**

Nieruchomość położna w gminie Wilczyn, obręb: Wilczyn, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego gminy pod budownictwo jednorodzinne. Działka o powierzchni 0,0630 ha. Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej - pełny. Na działce znajduje się dom mieszkalny - budynek murowany. Teren jest ogrodzony i zagospodarowany; zastosowane technologie i materiały- przeciętne. Powierzchnia użytkowa 110,00 m². Położenie dobre, dojazd drogą asfaltową. Stan prawny – własność. Data transakcji – VI-2022 r. Cena 1 m² p.uż.- 1 091 zł

- **Transakcja o najwyższych cechach (pozycja 2 w tabeli nr 1)**

Nieruchomość położna w gminie Kleczew, obręb Adamowo, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego gminy pod budownictwo jednorodzinne. Działka o powierzchni 0,2937 ha. Stopień uzbrojenia w urządzenia infrastruktury technicznej - pełen. Na działce znajduje się dom mieszkalny - budynek wolnostojący murowany, jednorodzinny, niepodpiwniczony. Nieruchomość położona przy drodze asfaltowej, dojazd dobry. Powierzchnia użytkowa 85,00 m². Stan prawny – własność.

Data transakcji – I-2022. Cena 1 m² p.uż.- 2 118 zł.

Nieruchomość wyceniam w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, uwzględniając wnioski wyciągane z transakcji ze zbioru reprezentatywnego. Metoda ta wymaga posiadania danych o przeprowadzonych na określonym terenie transakcjach.

Wycena następuje według następującego wzoru:

$$W = C_{sr} \times U_i$$

gdzie:

W - wartość 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości wycenianej

C_{sr} - średnia rynkowa cena transakcyjna 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości zabudowanej wyprowadzona ze zbioru reprezentatywnego

U_i - współczynnik odzwierciedlający ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Współczynnik korygujący U_i, odzwierciedlający ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych innych nieruchomości, wymaga uprzedniego ustalenia wartości sumy współczynników korygujących U_d i U_g. Służy temu następujący wzór:

$$U_d = C_{min} (1\ 091) / C_{sr} (1\ 631) = 0,669$$

$$U_g = C_{max} (2\ 118) / C_{sr} (1\ 631) = 1,299$$

gdzie:

- C_{\min} - cena minimalna 1 m² pow. użytkowej nieruchomości w transakcjach ze zbioru
- C_{\max} - cena maksymalna 1 m² pow. użytkowej nieruchomości w transakcjach ze zbioru
- U_d - granica dolna sumy współczynników korygujących
- U_g - granica górna sumy współczynników korygujących

Uwzględniając uzyskane wartości U_d i U_g wylicza się następnie uwzględniając wagi poszczególnych cech rynkowych wartości poszczególnych czynników U_i , tj. $U_1, U_2, U_3, U_4, U_5, U_6$ i U_7 . Suma wartości tych siedmiu współczynników korygujących daje nam współczynnik korygujący U_i używany następnie do wyliczenia wartości rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej wycenianej nieruchomości

9.3. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami. Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Do porównania dla nieruchomości zabudowanych wybrano następujące cechy rynkowe oraz przyporządkowano im wagi :

| Lp | Cecha rynkowa | Rozkład zmiennej dla cechy | Waga cechy [%] |
|----|--|--|----------------|
| 1 | Położenie | b.dobre: w centrum miejscowości, dużo zieleni, dogodny dojazd, pobliskie usługi/handel | 15% |
| | | dobrze: w granicach miejscowości, dużo zieleni, dogodny dojazd, usługi/handel nieznacznie oddalone | |
| | | przeciętne: peryferie miejscowości, dojazd utrudniony, dodatkowe utrudnienia | |
| 2 | Stopień zużycia lub zaawansowania budowy | rozkład liniowy | 25% |
| 3 | Powierzchnia użytkowa | do 110 m ² | 5% |
| | | od 111 do 140 m ² | |
| | | powyżej 140 m ² | |
| 4 | Konstrukcja i ciepłochromność | b.dobra - zastosowane najnowsze technologie i materiały, wykonawstwo na wysokim poziomie | 20% |
| | | dobra - zastosowane technologie i materiały przeciętne, wykonawstwo na poziomie dobrym | |
| | | przeciętna - zastosowane technologie i materiały o niższych walorach, wykonawstwo systemem gospodarczym | |
| 5 | Elementy dodatkowe | brak | 15% |
| | | garaż | |
| | | garaż lub piwnica, większa działka | |
| 6 | Uzbrojenie i instalacje | p+w | 10% |
| | | pełne | |
| 7 | Standard | podwyższony | 10% |
| | | średni | |
| | | niski | |

9.5. WARTOŚĆ RYNKOWA ZABUDOWANEJ DZIAŁKI NR: 92/5

| Lp. | Cechy rynkowe | Waga cechy | Zakres współczynników korygujących | | Wartość cechy wycenianej nieruchomości | Wartości współczyn. korygujących |
|--|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|----------------------------------|
| | | | C _{jmin} /C _{jsr} | C _{jmax} /C _{jsr} | | |
| 1. | Położenie | 15% | 0,100 | 0,195 | dobrze | 0,148 |
| 2. | Stopień zużycia lub zaawansowania | 25% | 0,167 | 0,325 | roz. liniowy | 0,205 |
| 3. | Pow. użytkowa | 5% | 0,033 | 0,065 | średnia | 0,049 |
| 4. | Konstrukcja | 20% | 0,134 | 0,260 | przeciętna | 0,134 |
| 5. | Elementy dodatk. | 15% | 0,100 | 0,195 | większa działka, budynki gosp. | 0,195 |
| 6. | Uzbrojenie | 10% | 0,067 | 0,130 | pełne | 0,130 |
| 7. | Standard | 10% | 0,067 | 0,130 | niski | 0,067 |
| Razem | | 100% | 0,669 | 1,299 | | 0,928 |
| Jednostkowa średnia cena- C _{jsr} = 1 631 zł/m ² | | | | | | |

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego:

$$W_1 = C_{sr} \times U_i = 1\,631 \times 0,928 \approx 1\,514 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej (działka nr: 92/5 obręb Ziemięcín, gm. Wierzbinek) wynosi:

$$137,86 \text{ m}^2 \times 1\,474 \text{ zł/m}^2 \approx 208\,700 \text{ zł}$$

Słownie: dwieście osiem tysięcy siedemset zł

10. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej (działki Nr 92/5 obręb: Ziemięcín, gmina Wierzbinek) wynosi:

208 700 zł

słownie: dwieście osiem tysięcy siedemset zł

Stąd 1/2 udziału w przedmiotowej nieruchomości wynosi:

208 700 zł / 2 = 104 350 zł

słownie: sto cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt zł

Biorąc pod uwagę aktualny poziom cen na rynku nieruchomości, powierzchnię użytkową budynku, stan techniczny oraz jego standard, powierzchnię działki, jak również lokalizację oszacowaną wartość można uznać za adekwatną w stosunku do sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości.

- Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano w obrocie tego typu nieruchomościami na lokalnym rynku,
- Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:
 - upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
 - kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
 - strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.



11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3,
- Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach,
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych,
- Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów,
- 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,
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół z badania księgi wieczystej Nr KN1K/00030364/9 przeprowadzony dnia 7 sierpnia 2023 roku w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości,
- Protokół z badania ewidencji gruntów.
- Rzut, przekrój budynku mieszkalnego.
- Mapa sytuacyjna
- Protokół z czynności rzeczoznawcy majątkowego
- Dokumentacja fotograficzna z wizji z dnia 28 lipca 2023 r. (przy opisach).

PROTOKÓŁ

badania księgi wieczystej Nr KN1K/00030364/9 prowadzonej
w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości
dnia 7 sierpnia 2023 r.

W poszczególnych działach w/w Księgi Wieczystej zapisano:

DZIAŁ I-0 (oznaczenie nieruchomości)

Województwo : -----, powiat : -----, gmina: Wierzbiniek; miejscowość: Ziemięcín, działka nr: 92/5, sposób korzystania: zabudowana działka;
obszar: 0,3953 ha.

DZIAŁ I -SP(spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów

DZIAŁ II (własność)

Właściciel: wielkość udziału:

1/2 Klemens Izidor Mazurek s. Franciszka i Heleny

1/2 Teresa Kowalska-Mazurek c. Franciszka i Heleny

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wzmianki: DZ. KW. / KN1K / 4346 / 23 / 1, Opis wzmianki: WPIS OGŁOSZENIA UPADŁOŚCI, chwila zamieszczenia: 2023-07-28-12.21.04.980829

Indeks wpisu: 34; Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE

Indeks wpisu: 34; Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOLE BARBARĘ MAJEWSKĄ-MURAKOWSKĄ W SPRAWIE KM 221/14, NA PODSTAWIE WNIOSKU WIERZYCIELA (FAST FINANCE S.A.) ORAZ TYTUŁU WYKONAWCZEGO: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 13-11-2013, SYGNATURA AKT VI NC-E 1802612/13, CELEM WYEGZEKOWANIA KWOTY GŁÓWNEJ 20039,39 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ NR 3 W PRAWIE WSPÓŁWŁASNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCY TERESIE KOWALSKIEJ-MAZUREK

Rodzaj zmiany:

Indeks wpisu: 43; WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SYGN.AKT. KM 728/13 DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOLE BARBARĘ MAJEWSKĄ-MURAKOWSKĄ W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 221/14 -WPIS W POLU 3.4.1.2, W CELU WYEGZEKOWANIA KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 21.699,22 ZŁ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.

Indeks wpisu: 46; WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY SYGN.AKT. KM 1886/12 DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI WSZCZĘTEJ PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOLE BARBARĘ MAJEWSKĄ-MURAKOWSKĄ W SPRAWIE O SYGN. AKT KM 221/14 -WPIS W POLU 3.4.1.2, W CELU WYEGZEKOWANIA KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 30.713,89 ZŁ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI.

Indeks wpisu: 34; Nazwa: FAST FINANCE S.A. Siedziba: Wrocław

Indeks wpisu: 43; Nazwa: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY. Siedziba: Warszawa

Indeks wpisu: 46; Nazwa: PROKURA NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY Siedziba: Wrocław

Indeks wpisu: 37; Rodzaj wpisu: OSTRZEŻENIE

Indeks wpisu: 37; Treść wpisu: WSZCZĘCIE EGZEKUCJI PRZEZ KOMORNIKA SĄDOWEGO PRZY SĄDZIE REJONOWYM W KOLE BARBARĘ MAJEWSKĄ-MURAKOWSKĄ W SPRAWIE KM 169/20 Z WNIOSKU WIERZYCIELA (FAST FINANCE S.A.) CELEM WYEGZEKOWANIA KWOTY NALEŻNOŚCI GŁÓWNEJ 33.182,74 ZŁ WRAZ Z ODSETKAMI I KOSZTAMI EGZEKUCYJNYMI

Przedmiot wykonywania: UDZIAŁ NR 2 W PRAWIE WSPÓŁWŁASNOŚCI PRZYSŁUGUJĄCY KLEMENSOWI MAZURKOWI

Rodzaj zmiany: Indeks wpisu: 41; WZMIANKA O PRZYŁĄCZENIU SIĘ WIERZYCIELA (BEST IV NSFIZ) DO TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI W SPRAWIE KM 390/20 (POLE 3.4.4.3)

Indeks wpisu: 37; Nazwa: FAST FINANCE S.A. Siedziba: Wrocław

Indeks wpisu: 41; Nazwa: BEST IV NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY. Siedziba: Gdynia

DZIAŁ IV (hipoteki)

Numer wzmianki: DZ. KW. / KN1K / 3184 / 23 / 1, Opis wzmianki: SPROSTOWANIE USTERKI WPISU, chwila zamieszczenia: 2023-06-06-13.27.05.381310

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA, 232554,68 DWIEŚCIE TRZYDZIEŚCI DWA TYSIĄCE PIĘCSET PIĘĆDZIESIĄT CZTERY 68/100 ZŁ

Wierzytelność: KREDYT; Termin zapłaty: 2016-04-12

Inne informacje: KREDYT UDZIELONY NA PODST. UMOWY NR H/06/18727/CC Z DNIA 22 LISTOPADA 2006 OPROCENTOWANY WG ZMIENNEJ STOPY PROCENTOWEJ

Rodzaj zmiany: UJAWNIONO ZMIANĘ WIERZYCIELA HIPOTECZNEGO NA SKUTEK CESJI WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEJ (POLE 4.4.4.1-2)

Wierzyciel hipoteczny: BEST IV NIESTANDARYZOWANY SEKURTYZACYJNY FUNDUSZ INWESTYCYJNY ZAMKNIĘTY, SIEDZIBA: Gdynia, REGON: 367297263

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA, 41748,55 CZTERDZIEŚCI JEDEN TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIEŚCI OSIEM 55/100 ZŁ

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI I KOSZTY PROCESU; Stosunek prawny: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 13.11.2013R. SYGN. AKT VI NC-E 1802612/13

Inne informacje: HIPOTEKA NA UDZIALE TERESY KOWALSKIEJ-MAZUREKW PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wierzyciel hipoteczny: FAST FINANCE S.A., SIEDZIBA: WROCŁAW, REGON: 93300654600000

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA, 2880,70 DWA TYSIĄCE OSIEMSET OSIEMDZIESIĄT 70/100 ZŁ

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA, ODSETKI I KOSZTY PROCESU; Stosunek prawny: NAKAZ ZAPŁATY W POSTĘPOWANIU UPOMINAWCZYM Z DNIA 13.11.2013R. SYGN. AKT VI NC-E 1802612/13

Inne informacje: HIPOTEKA NA UDZIALE TERESY KOWALSKIEJ-MAZUREKW PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wierzyciel hipoteczny: FAST FINANCE S.A., SIEDZIBA: WROCŁAW, REGON: 93300654600000

Rodzaj hipoteki: HIPOTEKA PRZYMUSOWA, 57853,51 PIĘĆDZIESIĄT SIEDEM TYSIĘCY OSIEMSET PIĘĆDZIESIĄT TRZY 51/100 ZŁ

Wierzytelność: NALEŻNOŚĆ GŁÓWNA WRAZ Z ODSETKAMI; Stosunek prawny: WYROK SĄDU REJONOWEGO W KOLE Z DN. 12.07.2019R. SYGN. AKT I C 756/18

Inne informacje: HIPOTEKA NA UDZIALE TERESY KOWALSKIEJ-MAZUREKW PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wierzyciel hipoteczny: FAST FINANCE S.A., SIEDZIBA: WROCŁAW, KRS: 0000299407

Osoba sporządzająca Protokół



PROTOKÓŁ
badania zapisów w ewidencji gruntów w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej
i Kartograficznej w Koninie
dnia 7 sierpnia 2023 r.

Województwo : wielkopolskie
Powiat : koniński
Jednostka ewidencyjna : WIERZBINEK
Nazwa obrębu : ZIEMIĘCIN
Numer obrębu : 0039

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 07-08-2023

Jednostka rejestrowa : G.65

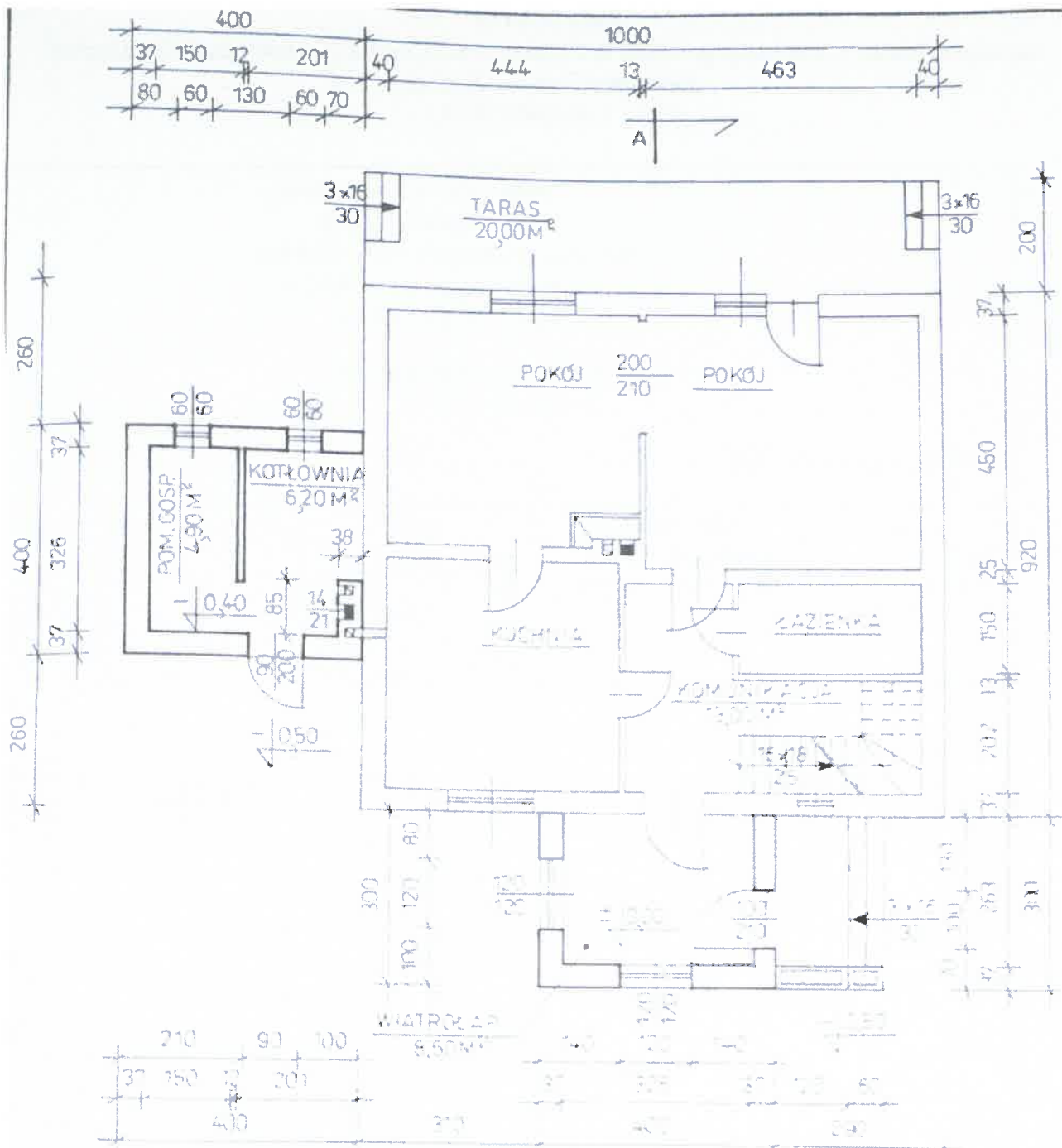
| Nr działki | Położenie działki | Użytki | | Pow. działki[ha] |
|--|-----------------------------------|-------------|--------|------------------|
| 92/5 Id działki : 301013_2.0039.92/5 | ZIEMIĘCIN 24 62-619 WIERZBINEK | Klasoużytek | Pow. | 0,3953 |
| | | B | 0,1191 | |
| | | RII | 0,2528 | |
| | | RIIIa | 0,0234 | |

Informacja o budynkach:

| Nr ewid. bud | Adres | Rodzaj wg KŚT | Kondyg. n / p | Pow. zabud. |
|--------------|---|---------------------------------|------------------|-------------|
| 125 | ZIEMIĘCIN 24 62-619 WIERZBINEK | Budynki mieszkalne | 2 / 0 | 123 |
| | Id. budynku: 301013_2.0039.125_BUD (jednostka rej.: G.65) | | | |
| 127 | | Pozostałe budynki niemieszkalne | 1 / 0 | 98 |
| | Id. budynku: 301013_2.0039.127_BUD (jednostka rej.: G.65) | | | |
| 126 | | Pozostałe budynki niemieszkalne | 1 / 0 | 75 |
| | Id. budynku: 301013_2.0039.126_BUD (jednostka rej.: G.65) | | | |
| 234 | | Pozostałe budynki niemieszkalne | 1 / 0 | 39 |
| | Id. budynku: 301013_2.0039.234_BUD (jednostka rej.: G.65) | | | |

Osoba sporządzająca Protokół






Skala: 1:100

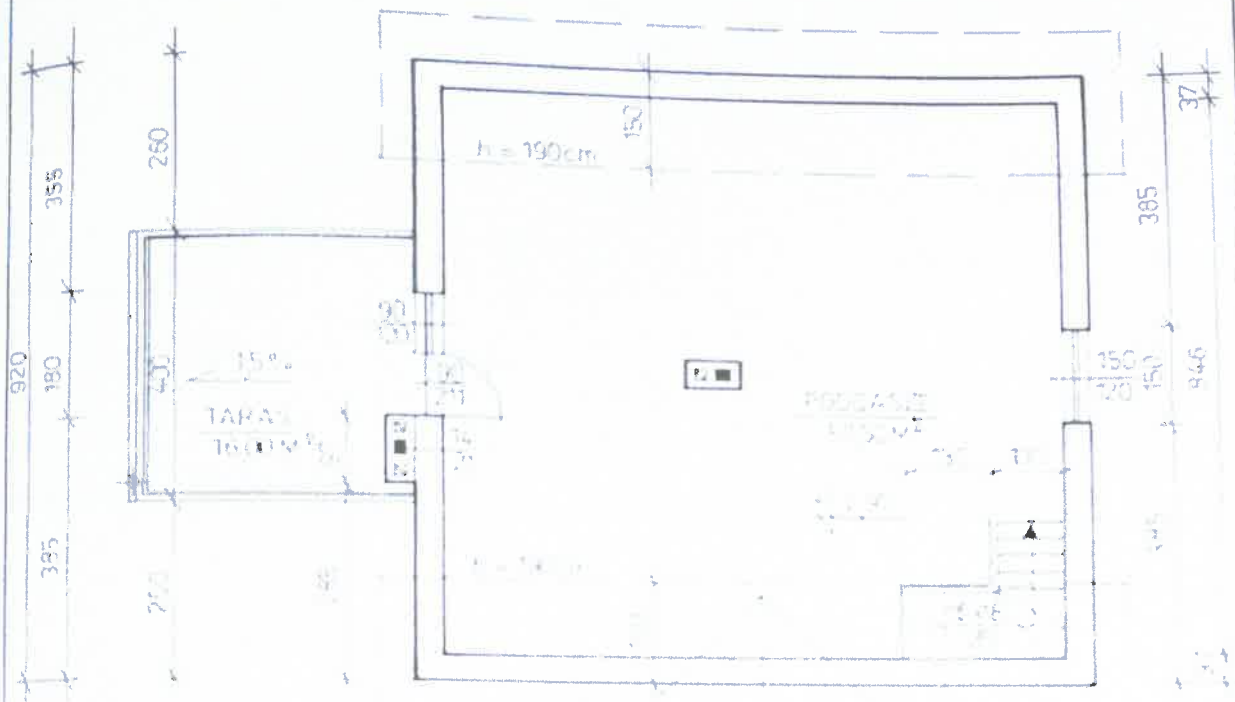
Nr: 554
Z dnia: 20.09.2016

Rzut przyziemia

Tech. 1.1. Język: polski
Miejscowość: Wierzbinek
Data: 20.09.2016

| | |
|----------|-----------------------------|
| Obiekt | ROZBUDOWA BUD. MIESZKALNEGO |
| Adres | ZIEMIĘCIN, gm. WIERZBINEK |
| Inwestor | MAZUREK KLEMENS i z TERESA |
| Nr rys | 4. |
| Skala | 1 : 100 |

Projektant:




WARSTWY TARASU :

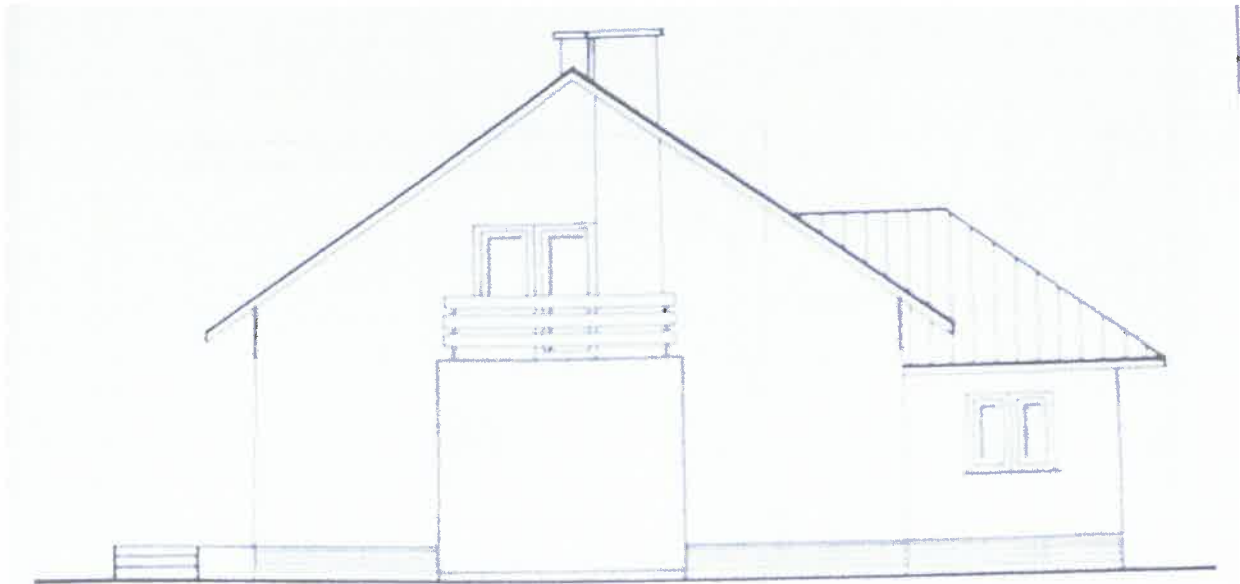
- wylewka betonowa gr. 8 cm (niezłoty) + siatka szkla wodnego
- izolacja wodochronna – AQUAFLEX 2K
- podklad betonowy gr. 4 cm
- styropian gr. 10 cm
- paroizolacja
- spadkowa wylewka cementowa na lekkim kruszywie ze spadkiem 1:5 cm
- strop żelbetowy gr. 12 cm
- tynk cementowo – wapienny gr. 1.5 cm

Rzut poddasza

Tech. bud Janina Kamińska
 ul. Kolejowa 24/26, tel. 201-4
 62-600 Koło

Projektant

| | |
|----------|----------------------------|
| Obiekt | ROZBUDOWA BUD MIESZKALNEGO |
| Adres | ZIEMIECIN gm WIERZBINEK |
| Inwestor | MAZUREK KLEMENS i z TERESA |
| Nr rys | 7 |
| Skala | 1 : 100 |

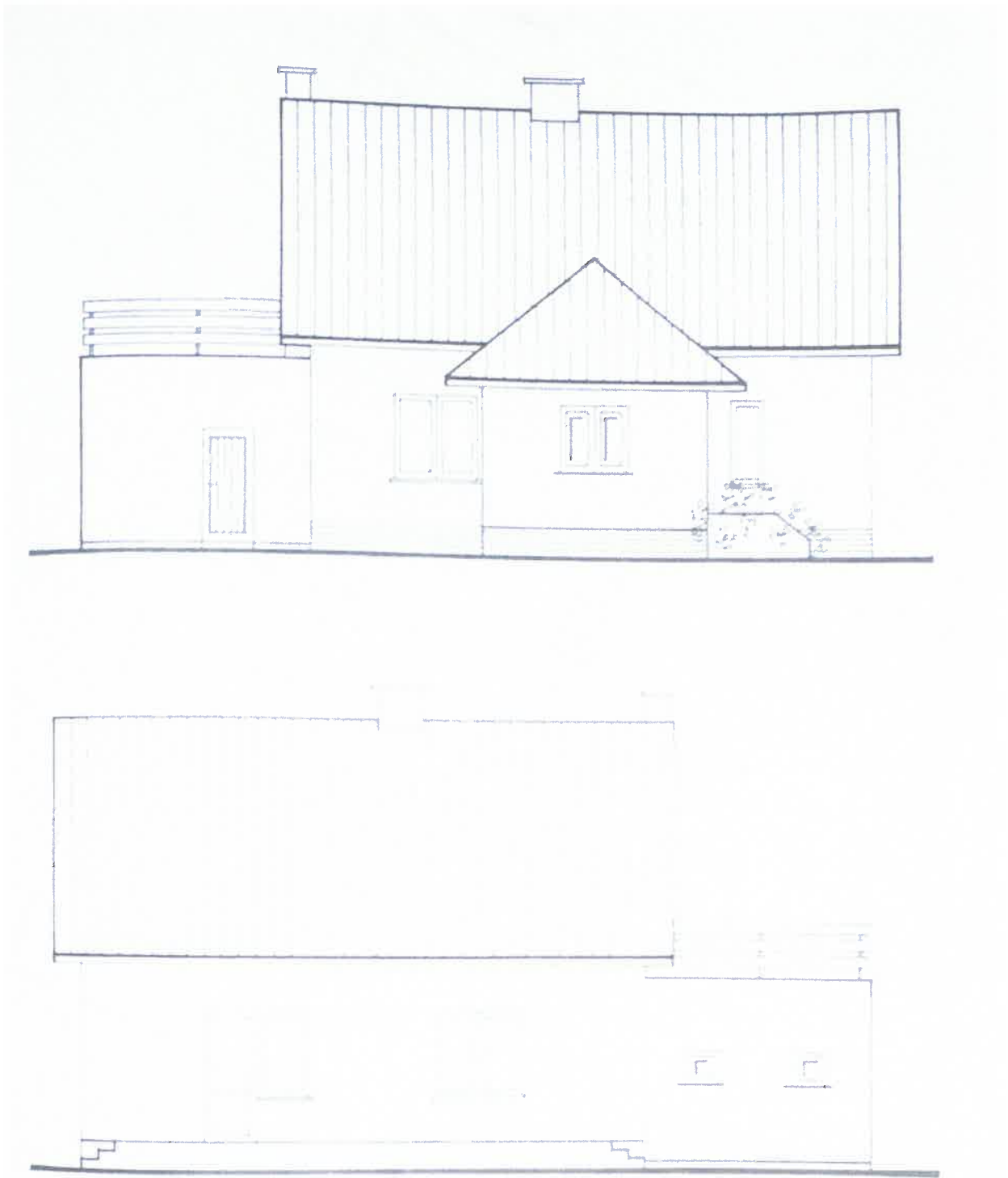


Elewacje

Techn. biuro Józefa Kowalskiego
ul. Kielecka 34, tel. 202-18
62-600 Koło

| | | |
|----------|-----------------------------|------------|
| Obiekt | ROZBUDOWA BUD. MIESZKALNEGO | Projektant |
| Adres | ZIEMĘCIN gm. WIERZBINEK | |
| Inwestor | MAZUREK KLEMENS i TERESA | |
| Nr rys | 11 | |
| Skala | 1:100 | |

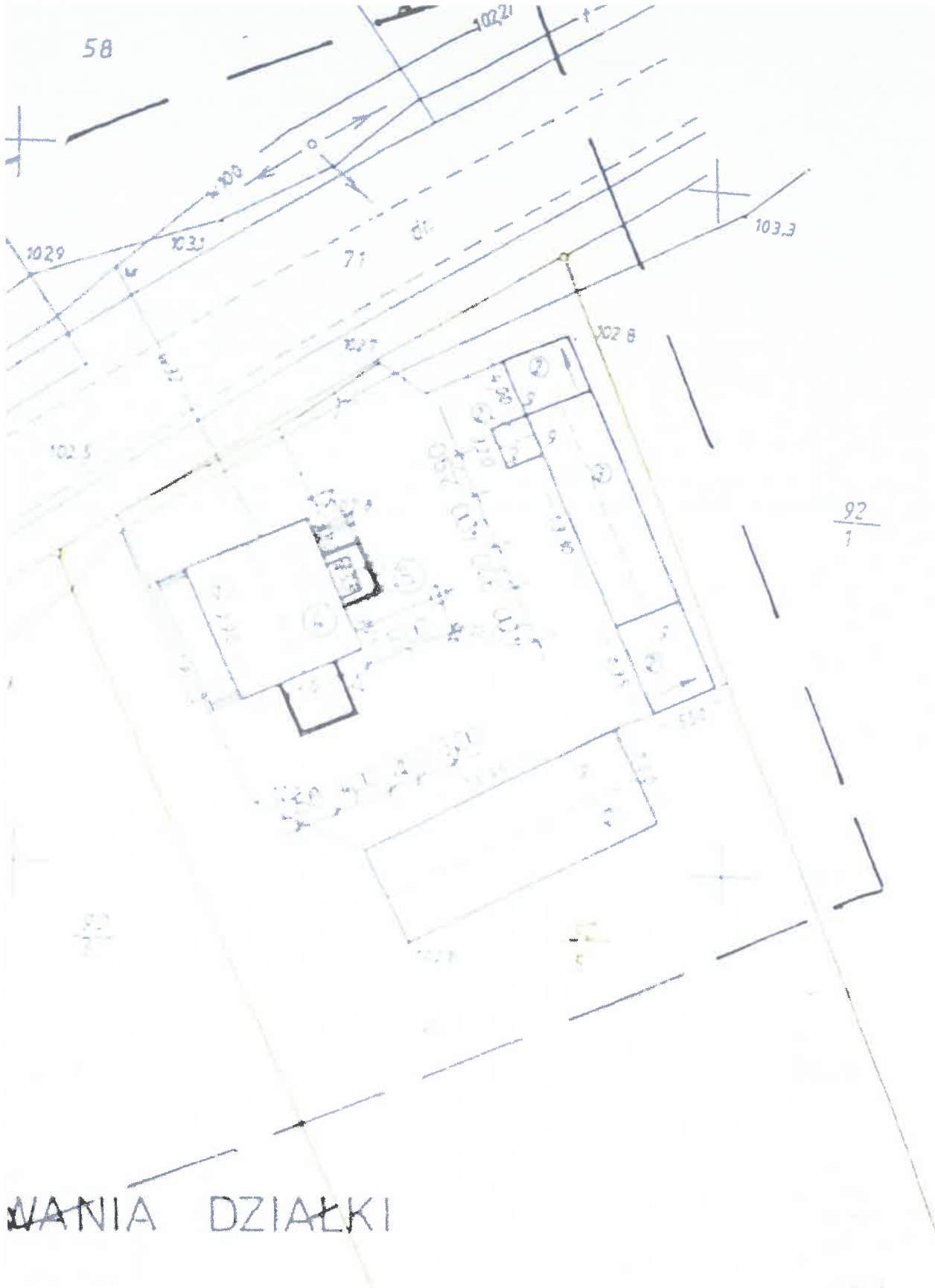




Elewacje

Arch. bud. Janina Kamińska
 ul. Kolejowa 8+13, tel. 201-18
 62-600 Kolo


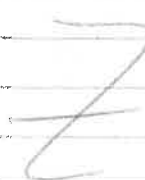
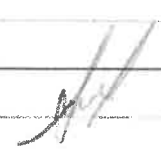

| | | |
|----------|-----------------------------|------------|
| Objekt | ROZBUDOWA BUD. MIESZKALNEGO | Projektant |
| Adres | ZIEMECIN gm. WIERZBINEK | |
| Inwestor | MAZUREK KLEMENS i z. TERESA | |
| Nr rys. | 10 | |
| Skala | 1 : 100 | |
| | | |



WANIA DZIAŁKI

Protokół z czynności rzeczoznawcy majątkowego

Data: 28.07.2023

| | | |
|--|--|---|
| 1. Miejscowość: (obręb): | Zimnicin 24 | |
| 2. Działka Nr ewidencyjny: | | |
| 3. Osoby uczestniczące w czynnościach: | 1. Klemens Mawrek | |
| | 2. | |
| | 3. | |
| 4. Ustalenia dokonane w trakcie czynności: | <p>W dniu 28.07.23..... dokonałem oględzin nieruchomości objętej zleceniem.</p> <p>Właściciel nieruchomości był obecny przy czynnościach. Właściciel udostępnił dokumenty związane z b. mieszkalnym oraz parafianymi budynkami. Wzrostem odjima budynkami i pomieszczeniami. Obecny nie zgłom wrog an mieszkanie</p> | |
| 5. Oświadczenia osób uczestniczących: |  | |
| 6. Dokumenty udostępnione - przekazane rzeczoznawcy przez osoby uczestniczące: |  | |
| 7. Podpisy osób uczestniczących w czynnościach: | 1. |  |
| | 2. | |
| | 3. |  |

