



LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY – inż. Marian WITCZAK

Recognised European Valuer (REV)

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast – Warszawa Nr 3255
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego – Warszawa Nr 1168/XXI/99
Uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora skarbowo-podatkowego – Warszawa Nr 21/990/02
64-100 LESZNO ul. Śniadeckich 1

tel./fax. (0-65) 529-91-00 tel.kom. 0-609-801-201 e-mail: mwitczak@poczta.fm

www.nieruchomosci-witczak-leszno.pl

OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości niezabudowanej, położonej we wsi Przybyszewo, jednostka ewidencyjna Święciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie, działka nr 178/5 o powierzchni 0,0815ha



F
O
T
O

CEL WYCENY

Celem opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej – działki nr 178/5 położonej w Przybyszewie, jednostka ewidencyjna Święciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie na potrzeby toczącego się postępowania administracyjnego.

WŁASNOŚĆ

ADAM OLEJNICZAK

OSZACOWANA WARTOŚĆ
NA DZIEŃ WYCENY

150 000zł

(słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych)

ASYSTENT RZECZOZNAWCY:

AUTOR OPERATU:

- mgr inż. Marek Janiak

Leszno, 7 lutego 2024r.

WYCIĄG Z OPINII

nieruchomości niezabudowanej, położonej we wsi Przybyszewo, jednostka ewidencyjna Święciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie, działka nr 178/5 o powierzchni 0,0815ha



CEL WYCENY	Celem opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej – działki nr 178/5 położonej w Przybyszewie, jednostka ewidencyjna Święciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie na potrzeby toczącego się postępowania administracyjnego.
KSIĘGA WIECZYSTA	Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr PO1L/00011702/1.
WŁASNOŚĆ	ADAM OLEJNICZAK
PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	Na podstawie badania opracowań planistycznych gminy Święciechowa – dla terenu wycenianej nieruchomości Gmina nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa uchwalanego uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Święciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Święciechowa zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa, z dnia 26 października 2017 r. na podstawie którego działka nr 178/5 znajduje się w terenie wielofunkcyjnych zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej.
DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPINII	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none">• w dniu 07 lutego 2024 roku,• według stanu na dzień 05 lutego 2024 roku,• w poziomie cen na dzień 05 lutego 2024 roku,• na podstawie wizji lokalnej z dnia 05 lutego 2024 roku.
OSZACOWANO WARTOŚĆ NA DZIEŃ WYCENY	150 000zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych)

ASYSTENT RZECZOZNAWCY:

AUTOR OPERATU:

- mgr inż. Marek Janiak

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	4
1.1. Zamawiający.....	4
1.2. Przedmiot opracowania.....	4
1.3. Zakres opracowania.....	4
1.4. Cel operatu szacunkowego.....	4
1.5. Daty związane z formalną stroną wyceny.....	5
1.6. Wizja lokalna.....	5
1.6. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności.....	5
1.7. Podstawy metodologiczne.....	5
1.8. Źródła informacji.....	6
2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI.....	7
2.1. Stan prawny.....	7
2.2. Dostęp do drogi publicznej.....	8
2.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.....	8
2.4. Położenie nieruchomości.....	9
3. METODOLOGIA OPRACOWANIA.....	12
3.1. Wstęp.....	12
3.2. Podejście porównawcze.....	13
4. Wycena nieruchomości.....	14
4.1. Określenie rynku lokalnego.....	14
4.2. Określenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen.....	14
4.3. Określenie przedziału cenowego.....	15
4.4. Określenie cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do porównania.....	16
4.5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównania.....	16
4.6. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych.....	17
4.7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	18
4.8. Wartość rynkowa nieruchomości	18
5. ZASTRZEŻENIA I KLAUZULE.....	20
6. ZAŁĄCZNIKI.....	21

1. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. Zamawiający

Podstawę formalną wykonania operatu stanowi zlecenia-umowa:

Zlecniodawca:

Naczelnik Urzędu Skarbowego w Lesznie
ul. Mickiewicza nr 7, 64-100 Leszno

Zleceniobiorca:

LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI
- inż. Marian WITCZAK
ul. Śniadeckich 1, 64-100 Leszno

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w Przybyszewie, jednostka ewidencyjna Świąciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie, działka nr 178/5 o powierzchni 0,0815ha, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr PO1L/00011702/1.

1.3. Zakres opracowania

Zakres operatu szacunkowego obejmuje określenie wartości rynkowej działki niezabudowanej nr 178/5 o powierzchni 0,0815ha, obręb Przybyszewo, jednostka ewidencyjna Świąciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie według stanu na dzień wyceny.

1.4. Cel operatu szacunkowego

Celem opracowania jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej – działki nr 178/5 położonej w Przybyszewie, jednostka ewidencyjna Świąciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie na potrzeby toczącego się postępowania administracyjnego.

1.5. Daty związane z formalną stroną wyceny

Operat szacunkowy wykonano:

- w dniu 07 lutego 2024 roku,
- według stanu na dzień 05 lutego 2024 roku,
- w poziomie cen na dzień 05 lutego 2024 roku,
- na podstawie wizji lokalnej z dnia 05 lutego 2024 roku.

1.6. Wizja lokalna

Wizja lokalna (ogłędziny nieruchomości) została przez biegłego przeprowadzona w dniu 05 lutego 2024r. od godz 11⁰⁰.

w wizji na nieruchomości uczestniczyli:

1. Marian Witczak – rzeczoznawca majątkowy
2. Marek Janiak – asystent rzeczoznawcy majątkowego

1.6. Podstawy prawne i uwarunkowania dokonanych czynności

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023r. poz. 344 – t.j. z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 05 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023r. poz. 1832);
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023r. poz. 1984 t.j.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2023r. poz. 1610 t.j. z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 – t.j. z późn. zm.).

1.7. Podstawy metodologiczne

- „POWSZECHNE KRAJOWE ZASADY WYCENY” opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,
- Wyceny nieruchomości – System, zasady i procedury. Wyd. PFSRM, W-wa 2009r.

- „Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe” – pod redakcją Jerzego Dydenki, wydawnictwo: Wolters Kluwer Polska, Warszawa 2012 r.,
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” – Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2009 r.,
- „System, zasady i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo: Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2012 r.,
- „Szacowanie nieruchomości” – Ryszard Cymerman, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami” – Ryszard Cymerman, Joanna Cymerman, Grzegorz Jesiotr, Monika Jesiotr, wydawnictwo: Politechnika Koszalińska, Koszalin 2011 r.,
- „Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur” -Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj, Wydanie II, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012 r.,
- „Przykłady wycen nieruchomości” - M. Cyran, J. Kraczkowski, J. Stachura, Wydanie VIII, wydawnictwo: IDM, Warszawa 2013 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, wydawnictwo: POLTEXT, Warszawa 2008 r.
- BIULETYNY Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego,
- Literatura i prasa regionalna.

1.8. Źródła informacji

- wizja lokalna przeprowadzona na nieruchomości w dniu 05-02-2024 roku;
- badanie zapisów w Księdze Wieczystej nr PO1L/00011702/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych;
- wypis z rejestru gruntów;
- zaświadczenie Wójta Gminy Święciechowa z dn. 09-02-2024r o przeznaczeniu działki nr 178/5 w opracowaniach planistycznych;
- mapa ewidencyjna;
- akty notarialne z rynku lokalnego i regionalnego;
- informacje z opracowań planistycznych;

- informacje o cenach transakcyjnych podobnych obiektów na lokalnym i regionalnym rynku nieruchomości będące w posiadaniu Leszczyńskiego Biura Wycen i Obrotu Nieruchomościami – inż. Marian WITCZAK (własna baza danych),
- Informacje własne o uwarunkowaniach lokalnych i regionalnych.

2. CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Przybyszewie, jednostka ewidencyjna Świąciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie, działka nr 178/5 o powierzchni 0,0815ha.

2.1.1. Księga wieczysta

Dla nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **PO1L/00011702/1** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Lesznie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

DZIAŁKI EWIDENCYJNE

Dz. nr 178/5

Położenie (*województwo, powiat, gmina, miejscowość*): WIELKOPOLSKIE, LESZCZYŃSKI, ŚWIĘCIECHOWA, PRZYBYSZEWO

Sposób korzystania: R - GRUNTY ORNE

Obszar całej nieruchomości: **0,0815 HA**

DZIAŁ II (własność)

ADAM OLEJNICZAK, HENRYK, HELENA

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

WSZCZĘCIE EGZEKUCJI PRZEZ NACZELNIKA URZĘDU SKARBOWEGO W LESZNIE W SPRAWIE CZ NUMER 1464378

ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM

DZIAŁ IV (hipoteki)

HIPOTEKI NA RZECZ ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

(ZAŁĄCZNIK DO OPRACOWANIA).

2.1.2. Ewidencja gruntów

Według rejestru gruntów, nieruchomość położona jest w obrębie Przybyszewo, jednostka ewidencyjna Świąciechowa, pow. leszczyński, woj. wielkopolskie

Udział, Forma władania			Dane osoby fizycznej / instytucji			
1/1 własność			ADAM OLEJNICZAK			
Arkusz	Numer działki	Adres lub po- łożenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne doku- menty
				Użytek	Pow. [ha]	
1	178/5	-	0,0815	RV	0,0815	PO1L/00011702/1

2.2. Dostęp do drogi publicznej

Bezpośredni dojazd i dojście do nieruchomości z drogi publicznej stanowiącej działkę nr 293/7, będącej częścią ulicy Wiejskiej.

2.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego



Źródło: <https://Świąciechowa.e-mapa.net/>

Na podstawie badania opracowań planistycznych gminy Świąciechowa – dla terenu wycenianej nieruchomości Gmina nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa uchwalanego uchwałą Nr XXI/190/2020 Rady Gminy Świąciechowa z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świąciechowa zatwierdzo-

nego uchwałą Nr XXXV/263/2017 Rady Gminy Święciechowa, z dnia 26 października 2017 r. na podstawie którego działka nr 178/5 znajduje się w terenie wielofunkcyjnych zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej. (zaświadczenie Wójta Gminy Święciechowa z dn. 09-02-2024r stanowi ZAŁĄCZNIK DO OPRACOWANIA)

2.4. Położenie nieruchomości

Gmina Święciechowa od zachodu graniczy z gminą Wschowa w powiecie wschowskim województwa lubuskiego, od północy z gminą Włoszakowice i Lipnem, od wschodu z miastem Leszno i gminą Rydzyna, a od południa z gminą Góra w powiecie górowskim w województwie dolnośląskim. Powierzchnia gminy wynosi 135km², co pozwala zaliczyć ją do gmin średniej wielkości. Gminę zamieszkuje około 8500 mieszkańców, z czego 3200 mieszkańców liczy sama Święciechowa.

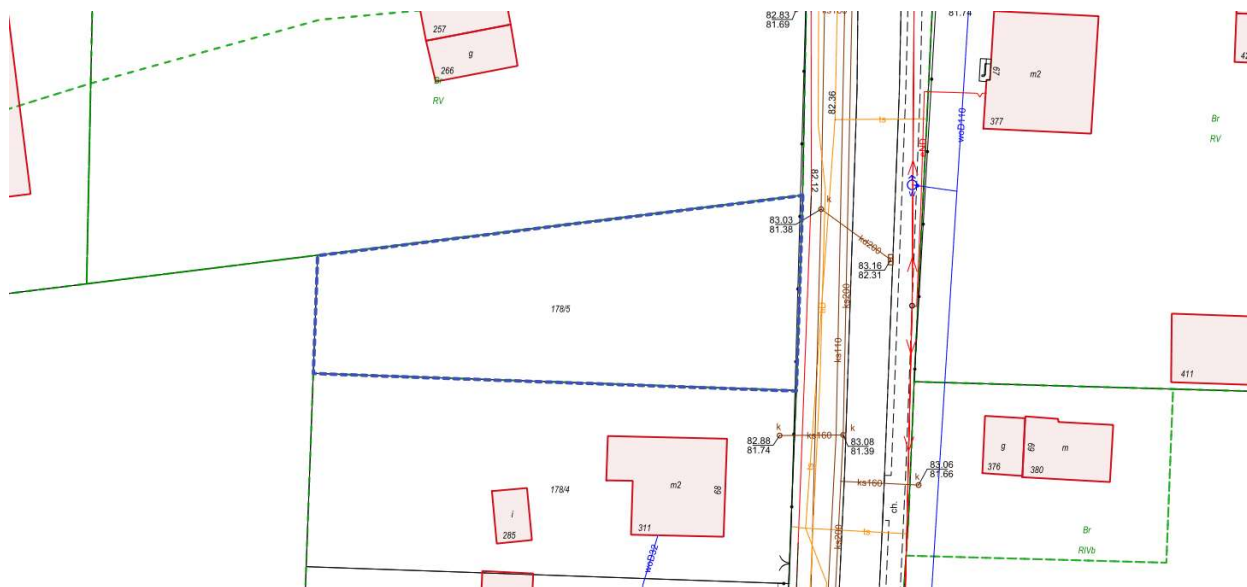
Użytki rolne zajmują 8 162ha, tj. 60,8% powierzchni gminy. W większości występują tu gleby średnie i słabe kl. IV i VI. Podobnie jak w innych rejonach powiatu leszczyńskiego w gminie Święciechowa dominuje rolnictwo. Rolnicy z powodzeniem uprawiają zboże paszowe i hodują trzodę chlewną. Lasy, grunty leśne i zadrzewienia zajmują 4 294ha, tj. 31,9% powierzchni gminy. Położone na obszarach wysoczyzny i sandru leszczyńskiego należą do borów lub lasów mieszanych świeżych, zaś w dolinie Rowu Polskiego dominują lasy wilgotne i olsy. Przeważają drzewostany 40-letnie i starsze.

Gmina Święciechowa ma stabilny, ukształtowany układ osadniczy z centrum w Święciechowie. Układ drogowy gminy ukierunkowany na Święciechowę, będącą węzłem dróg, wzdłuż których rozciągnięte są wsie: Przybyszewo, Lasocice, Długie Stare, Piotrowice, Gołanice, Krzycko Małe, Strzyżewice. Drugi układ, z ośrodkiem ukierunkowanym w stronę Leszna, nakłada się na pierwszy. Atrakcyjność komunikacyjna Święciechowy wzrosła przez budowę drogi ekspresowej S5 (węzeł Święciechowa) z istniejącą drogą krajową nr 5 poprzez Rondo Gronowo w Lesznie. Celem przedsięwzięcia było usprawnienie układu komunikacyjnego miasta Leszna, gminy Lipno i Święciechowa oraz zapewnienie dogodnego połączenia drogowego z drogą ekspresową S5. Rozwiązanie to zapewniło również korzystny dojazd do planowanych terenów inwestycyjnych, skupionych wokół strefy ekonomicznej przy ul. Wilkowickiej i terenów położonych wzdłuż tej drogi, w granicach administracyjnych gminy Lipno i Święciechowa. Łącznik z trasą ekspresową S5, stanowiący przedłużenie ul. Wilkowickiej stanowi dogodny dojazd z Maryszewic do Święciechowy.

Przybyszewo jest to wieś położona w odległości około 8 km od miasta powiatowego Leszno i około 12km od miasta Wschowa. Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2021 roku liczba ludności we wsi Przybyszewo to 650, co stanowi 7,0% mieszkańców gminy.

Nieruchomość podlegająca oszacowaniu to działka o numerze ewidencyjnym 178/5, o powierzchni 0,0815ha, położona we wsi Przybyszewo. Dojazd i dojście do przedmiotowej działki z ulicy Wiejskiej o nawierzchni asfaltowej z chodnikiem po jednej stronie ulicy. Droga wyposażona w częściową infrastrukturę techniczną (prąd, woda, kanalizacja)

Nieruchomość wyceniana jest niezabudowana wygradzona od strony północnej, zachodniej i wschodniej.



Lokalizacja i zagospodarowanie działki nr 178/5 – źródło <https://Święciechowa.e-mapa.net/>

Kształt działek jest regularny, teren płaski, Działka porośnięta niskopienną roślinnością trawiastą, niepielęgowaną. Brak przyłączy doprowadzonych do działki.

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane o funkcji osadniczej – gospodarstwa rolne oraz nieruchomości o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.



Lokalizacja i otoczenie nieruchomości



Widok na działkę nr 178/5

3. METODOLOGIA OPRACOWANIA

3.1. Wstęp

Wyceniana nieruchomość może być przedmiotem obrotu rynkowego, można zatem określić dla niej wartość rynkową. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową nieruchomości rozumie się jako wartość określoną bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z nią podatków i opłat.

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.

Zgodnie z przepisami prawa, dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu określa się ich **wartość rynkową**. Wyceniana nieruchomość spełnia ten warunek.

Zgodnie z celem wyceny określono wartość rynkową gruntu działki nr 178/5 o powierzchni 0,0815ha. w **podejściu porównawczym** przy zastosowaniu **metody porównania parami**.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

3.2. Podejście porównawcze

Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

Cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane w zakresie uzasadnionym rodzajem nieruchomości wycenianej i celem wyceny. Mogą to być w szczególności dane zawarte w aktach notarialnych, rejestrach cen nieruchomości prowadzonych przez starostów, dokumentach planistycznych, katastrze nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz informacje pochodzące z oględzin nieruchomości. Na podstawie znajomości cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, warunków zawarcia transakcji, a także cech tych nieruchomości ocenia się możliwość przyjęcia cen transakcyjnych do wyceny nieruchomości i tworzy się zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny.

W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.

4. Wycena nieruchomości

4.1. Określenie rynku lokalnego

Na terenie gminy Świąciechowa ilość transakcji nieruchomościami gronowymi o przeznaczeniu mieszkaniowym w terenach wiejskich była wystarczająca do przeprowadzenia pełnej analizy rynku i zastosowania podejścia porównawczego, metody porównania parami.

Dla potrzeb wyceny określono:

- rodzaj: rynek nieruchomości niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej;
- obszar: gmina Świąciechowa (miejscowości Przybyszewo i Piotrowice);
- okres badania cen: 2022r. – 2023r.

Popyt na nieruchomości położone na tym obszarze, kształtuje się na poziomie średnim. Do przeprowadzenia analiz porównawczych wybrano ostatnio zaistniałe transakcje nieruchomościami, wraz z informacjami o cenach sprzedaży oraz o cechach nieruchomości. Dane zostały uzyskane z aktów notarialnych oraz uzupełnione podczas wizji terenowej.

Ceny nieruchomości w obrocie wtórnym na lokalnym rynku nieruchomości wykazują tendencję rosnącą, jest to szczególnie widoczne na rynku pierwotnym, który zdominował lokalny rynek nieruchomości. Mała ilość transakcji, nie pozwoliła określić poziomu zmiany cen w sposób analityczny, oparto się o analizy Głównego Urzędu Statystycznego (źródło: <https://stat.gov.pl/>).

Ceny wzrostu nieruchomości lokalowych odzwierciedlają podobny wzrost cen nieruchomości zabudowanych jak i niezabudowanych. Ceny w 4 kwartale 2021 r. wzrosły o 3,9% w stosunku do 3 kwartału 2021 r. (w tym na rynku pierwotnym – o 4,2% i na rynku wtórnym – o 3,7%). W porównaniu z analogicznym okresem 2020 r. ceny lokali mieszkalnych wzrosły o **12,1%** (w tym na rynku pierwotnym – o 11,9% i na rynku wtórnym – o 12,2%). Według danych GUS wzrost ten dla wielkopolski wynosił **10,5%**.

Zmianę poziomu cen rzeczoznawca określił na poziomie **10%** w skali roku.

4.2. Określenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen

Na rynku lokalnym występuje brak dostatecznej liczby danych do analitycznego określenia wag cech rynkowych nieruchomości. Dlatego, przy ich określaniu przeprowadzono analizę preferencji nabywców nieruchomości. W wyniku analizy ustalono, że ceny są zależne przede wszystkim od następujących cech rynkowych:

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ cechy na cenę
1	Lokalizacja	40%
2	Powierzchnia użytkowa	20%
3	Infrastruktura	20%
4	Dojazd	20%
SUMA		100%

4.3. Określenie przedziału cenowego

Zestawienie nieruchomości podobnych - niezabudowanych działek o funkcji mieszkaniowej:

Lokalizacja	Przybyszewo	Przybyszewo	Przybyszewo	Piotrowice
	1	2	3	4
Wielkość działki m ²	1309	1100	1469	773
Infrastruktura techniczna	w+p	w+p	w+p	w+p
Data transakcji	27.12.2022	19.01.2023	9.01.2024	25.05.2023
Cena 1m ² w zł	106,95	154,55	170,18	120,31
Cena 1m ² w zł po korekcie	118,54	170,01	170,18	127,33

Do porównania przyjęto następujące nieruchomości:

A – nieruchomość nr 1 jest położona w obrębie miejscowości Przybyszewo w otoczeniu nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej przy ulicy Porzeczkowej o nawierzchni nieutwardzonej z której ma bezpośredni wjazd i dojście. Droga wyposażona w częściową infrastrukturę techniczną (prąd, woda). Droga o umiarkowanym natężeniu ruchu. Kształt działki jest regularny, teren płaski. Działka niewygrodzona, brak przyłączy doprowadzonych do działki, brak negatywnego oddziaływania czynników zewnętrznych na przedmiotową nieruchomość.

B – nieruchomość nr 2 jest położona w obrębie miejscowości Przybyszewo w otoczeniu nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej oraz tuż przy terenach leśnych przy ulicy Łabędzowej o nawierzchni nieutwardzonej z której ma bezpośredni wjazd i dojście. Droga wyposażona w częściową infrastrukturę techniczną (prąd, woda). Droga o umiarkowanym natężeniu ruchu. Kształt działki jest regularny, teren płaski. Działka niewygrodzona, brak przyłączy doprowadzonych do działki, brak negatywnego oddziaływania czynników zewnętrznych na przedmiotową nieruchomość.

C – nieruchomość nr 3 jest położona w obrębie miejscowości Przybyszewo w otoczeniu nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych przy ulicy Jagodowej o nawierzchni nieutwardzonej z której ma bezpośredni wjazd i dojazd. Droga wyposażona w częściową infrastrukturę techniczną (prąd, woda). Droga o umiarkowanym natężeniu ruchu. Kształt działki jest regularny, teren płaski. Działka niewygradzona, brak przyłączy doprowadzonych do działki, brak negatywnego oddziaływania czynników zewnętrznych na przedmiotową nieruchomość.

W wyniku monitorowania rynku lokalnego określono przedział cenowy dokonywanych transakcji nieruchomości podobnych do wycenianej. Zawiera się on w granicach:

	Cena w zł/m ²
C _{max}	170,18
C _{min}	118,54
ΔC	51,64

4.4. Określenie cen transakcyjnych nieruchomości przyjętych do porównania

Ze zbioru wszystkich zawartych transakcji w obliczeniach wykorzystano jako obiekty porównawcze 3 transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych:

A – 118,54 zł/m²;

B – 170,01 zł/m²

C – 170,18 zł/m².

4.5. Charakterystyka nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównania

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku, określono cechy, które w decydującym stopniu wpływają na ceny i w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości. Do ich opisu zastosowano następującą skalę ocen:

Cechy rynkowe	Ocena
Lokalizacja	dobra – w oddaleniu od zwartej zabudowy osadniczej miejscowości w otoczeniu terenów leśnych, zadowolająca – w obrębie zwartej zabudowy osadniczej miejscowości w oddaleniu od terenów leśnych,
Powierzchnia użytkowa	dobra – do 1000m ² , zadowolająca – ponad 1000m ² ;
Infrastruktura	dobra – trzy sieci, zadowolająca – dwie sieci;

Dojazd	dobry – o nawierzchni utwardzonej, zadowalający – do nawierzchni nieutwardzonej;
--------	--

Charakterystyka nieruchomości wycenianej i przyjętych do porównania:

L.p	Rodzaj cechy	Parametry cech nieruchomości			
		Wycenianej	A	B	C
1	Lokalizacja	zadowalająca	zadowalająca	dobra	dobra
2	Powierzchnia użytkowa	dobra 815m ²	zadowalająca 1309m ²	zadowalająca 1100m ²	zadowalająca 1469m ²
3	Infrastruktura	dobra	zadowalająca	zadowalająca	zadowalająca
4	Dojazd	dobry	zadowalający	zadowalający	zadowalający

4.6. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Nieruchomość wyceniana i porównawcza A.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki na dzień wyceny w zł/m ²
1	Lokalizacja	40%	20,65	0,00
2	Powierzchnia użytkowa	20%	10,33	10,33
3	Infrastruktura	20%	10,33	10,33
4	Dojazd	20%	10,33	10,33
Σ		100%	51,64	30,99
Cena 1m ² nieruchomości A				118,54
Cena 1m ² nieruchomości wycenianej określona z porównania z nieruchomością A				149,53

Nieruchomość wyceniana i porównawcza B.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki na dzień wyceny w zł/m ²
1	Lokalizacja	40%	20,65	0,00
2	Powierzchnia użytkowa	20%	10,33	10,33
3	Infrastruktura	20%	10,33	10,33
4	Dojazd	20%	10,33	10,33
Σ		100%	51,64	30,99
Cena 1m ² nieruchomości B				170,01
Cena 1m ² nieruchomości wycenianej określona z porównania z nieruchomością B				201,00

Nieruchomość wyceniana i porównawcza C.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Zakres kwotowy w zł/m ²	Poprawki na dzień wyceny w zł/m ²
1	Lokalizacja	40%	20,65	0,00
2	Powierzchnia użytkowa	20%	10,33	10,33
3	Infrastruktura	20%	10,33	10,33
4	Dojazd	20%	10,33	10,33
Σ		100%	51,64	30,99
Cena 1m ² nieruchomości C				170,18
Cena 1m ² nieruchomości wycenianej określona z porównania z nieruchomością C				201,17

4.7. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Zakładając, że wszystkie analizy cząstkowe są jednakowo wiarygodne, wartość rynkowa wycenianej nieruchomości wynosi:

Numer działki	Cena w zł/m ² nieruchomości wycenianej określona z porównania z nieruchomością			Wartość średnia w zł/m ²	Powierzchnia w m ²	Wartość rynkowa
	A	B	C			
178/5	149,53	201,00	201,17	183,90	815	149 879 zł

4.8. Wartość rynkowa nieruchomości

Na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń, wartość rynkowa nieruchomości, dla przyjętego celu wyceny, według jej stanu i poziomu cen na dzień 05 lutego 2024r. wynosi:

Przyjęto 150 000zł

(słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych)

Wartości nieruchomości została określona jako wartości rynkowe prawa własności w oparciu o analizę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, będących przedmiotem obrotu rynkowego. Wartości te została określona w podejściu porównawczym, metodą porównania parami. Z analizy nieruchomości przyjętych do porównania wynika, że największy wpływ na wartość wycenianej nieruchomości miały: lokalizacja nieruchomości w stosunku do otoczenia w obrębie samej miejscowości Przybyszewo, dojazd i dojście do nieruchomości oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Ustalona wartość rynkowa wycenianej nieruchomości jest najbardziej prawdopodobną wartości możliwą do uzyskania na rynku.

5. ZASTRZEŻENIA I KLAUZULE

- niniejszy operat sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym;
- opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu;
- określona wartość nie zawiera podatku VAT;
- rzeczoznawca nie jest odpowiedzialny za wady ukryte wycenianych obiektów;
- wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości rynkowej;
- ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wg wyedytowanych stron – wynikają z przybliżeń, natomiast obliczenia matematyczne w operacie wykonano z dużą dokładnością w programie Excel.

6. ZAŁĄCZNIKI

- › Wypis z Księgi Wieczystej,
- › przeznaczenie nieruchomości w opracowaniach planistycznych,
- › wypis z rejestru gruntów,
- › mapa ewidencyjna,
- › protokół z wizji lokalnej,
- › polisa ubezpieczeniowa.