

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej
położonej w Gierłatowie, gmina Nekla, powiat wrzesiński
województwo wielkopolskie,
działki nr 142/3,142/7
(KW PO1F/00036658/2)

**CEL WYCENY:**

Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego dla potrzeb Urzędu
Skarbowego

DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

12 sierpnia 2024 r.

DATA SPORZĄDZENIA :

12 sierpnia 2024 r.

OPERAT WYKONAŁA:

Anna Matuszak

Sporządziła:

Anna Matuszak nr. Uprawnień 5383

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	Gierłatowo, gmina Nekla, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie
Oznaczenie według ewidencji	Obręb ewidencyjny 0204 Gierłatowo, działki nr ew. 142/3 o pow. 0,0733 ha, dz. nr 142/7 o pow. 3,9267 ha KW nr PO1F/00036658/2
Rodzaj i opis nieruchomości	Przedmiot wyceny stanowi prawo własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, obejmującej działki nr ew. 142/3 oraz 142/7 zapisane w KW nr PO1F/00036658/2 Działka nr ew. 142/7 w kształcie regularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu, działka nr ew. 142/3 w kształcie wydłużonego wielokąta o łącznej pow. 40.000 m ² . Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz – w zasięgu. Teren nieruchomości nieogrodzony i niezagospodarowany. Teren częściowo zadrzewiony i zakrzewiony. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie stanowi zabudowa, zabudowa przemysłowa, tereny niezabudowane oraz zabudowa mieszkaniowa.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego dla potrzeb Urzędu Skarbowego
Właściciel	Stec Szymon – udział ½ Misiorny Tomasz – Udział 1/2
Metodyka pracy	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej: Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	12-08-2024 r.
Wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny:	Wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW PO1F/00036658/2 obejmującej niezabudowane działki gruntu o łącznej pow. 4,00 ha wynosi: 4.446.000 zł Słownie: Cztery miliony czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych
Data sporządzenia operatu	12-08-2024 r.
Opracowała	Rzeczoznawca Majątkowy: Anna Matuszak nr Uprawnień 5383, Certyfikat ZBP nr: 37/2013

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH	4
3.1. Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy prawne i merytoryczne.....	4
3.3. Źródła danych o nieruchomościach.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Stan prawny.....	5
5.2. Opis głównych cech przedmiotu wyceny.....	6
.....	8
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI	9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	10
7.1. Analiza rynku sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych	10
Dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość nieruchomości:	10
□ dla potrzeb określenia wartości gruntu - grunt niezabudowany i w tym celu z przeanalizowano rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o tożsamym przeznaczeniu.	10
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	12
8.1. Rodzaj określanej wartości	12
8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania.....	12
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU.....	13
9.1. Określenie próbki reprezentatywnej	13
9.2. Określenie cech rynkowych oraz ich wag.....	14
9.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu kwotowego współczynników korygujących	15
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	16
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	17
12. ZAŁĄCZNIKI	17

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa obejmująca niezabudowane działki gruntu nr 142/3, 142/7 o łącznej pow. 40.000 m², zlokalizowana w Gierłatowie.

Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego we Wrześni prowadzi KW nr PO1F/00036658/2.

Dane ewidencyjne:

Obręb 0204 Gierłatowo, ark. mapy nr 6, działka nr 142/3 o pow. 0,0733 ha,

Obręb 0204 Gierłatowo, ark. mapy nr 6, działka nr 142/7 o pow. 3,9267 ha,

Zakresem wyceny objęto prawo własności działki ew. nr **142/3 oraz 142/7**.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności lokalu niemieszkalnego dla potrzeb Urzędu Skarbowego

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni nr 3035-SEE.7112.10.2024 UNP 3035-24-040908 z dnia 05.08.2024 r.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

„Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości - tekst jednolity (Dz. U. 2023 poz. 1832)”

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2020 nr poz. 65).

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 nr 0 poz. 1509).

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 roku, nr 16 poz. 93 z późn. zm.);

- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 roku w sprawie czynności komorników (Dz. U. z 1968 roku, nr 10 poz. 52 z późn. zm.);

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako: „szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych 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”.

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2016 nr 0

3.3. Źródła danych o nieruchomościach

a) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 17.07.2023 r.

b) Dokumentacja przedmiotu wyceny przedłożona przez Zamawiającego wycenę:

- Wypis rejestru gruntów wydany przez Starostę Wrzesińskiego
- Zaświadczenie o przeznaczeniu
- Mapa zasadnicza
- Informacje od właściciela przedmiotu wyceny dotyczące przedmiotu wyceny.

c) Badanie zapisów Księgi Wieczystej KW nr PO1F/00036658/2 z dnia 12-08-2024 r.

d) Informacje z aktów notarialnych transakcji kupna-sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych uzyskane z Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości we Wrześni i Poznaniu.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny:	12.08.2024 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	12.08.2024 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	12.08.2024 r.
Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:	17.07.2024 r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr PO1F/00036658/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy we Wrześni – V Wydział Ksiąg Wieczystych.

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Województwo wielkopolskie, powiat wrzesiński, gmina Nekla, miejscowość Gierłatowo

działka nr **142/3**

działka nr **142/7**

Obszar: 4,00 ha

DZIAŁ I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Stec Szymon – udział 1/2

Misiorny Tomasz – Udział 1/2

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZANIA

SZCZĘTO EGZEKUCJĘ ADMINISTRACYJNĄ Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE NR 3035-SEE.7112.38.2023 NA MOCY ADMINISTRACYJNYCH TYTUŁÓW WYKONAWCZYCH:

- 1) SM6/5614/12/D/2,
- 2) SM6/14586/12/D/2,
- 3) SM1/9535/12/D/2,
- 4) SM1/3154/12/D/2

WYSTAWIONYCH PRZEZ NACZELNIKA PIERWSZEGO URZĘDU SKARBOWEGO W POZNANIU UDZIAŁ NR 2 W WYSOKOŚCI 1/2 CZĘŚCI NALEŻĄCY DO TOMASZA MISIORNEGO.

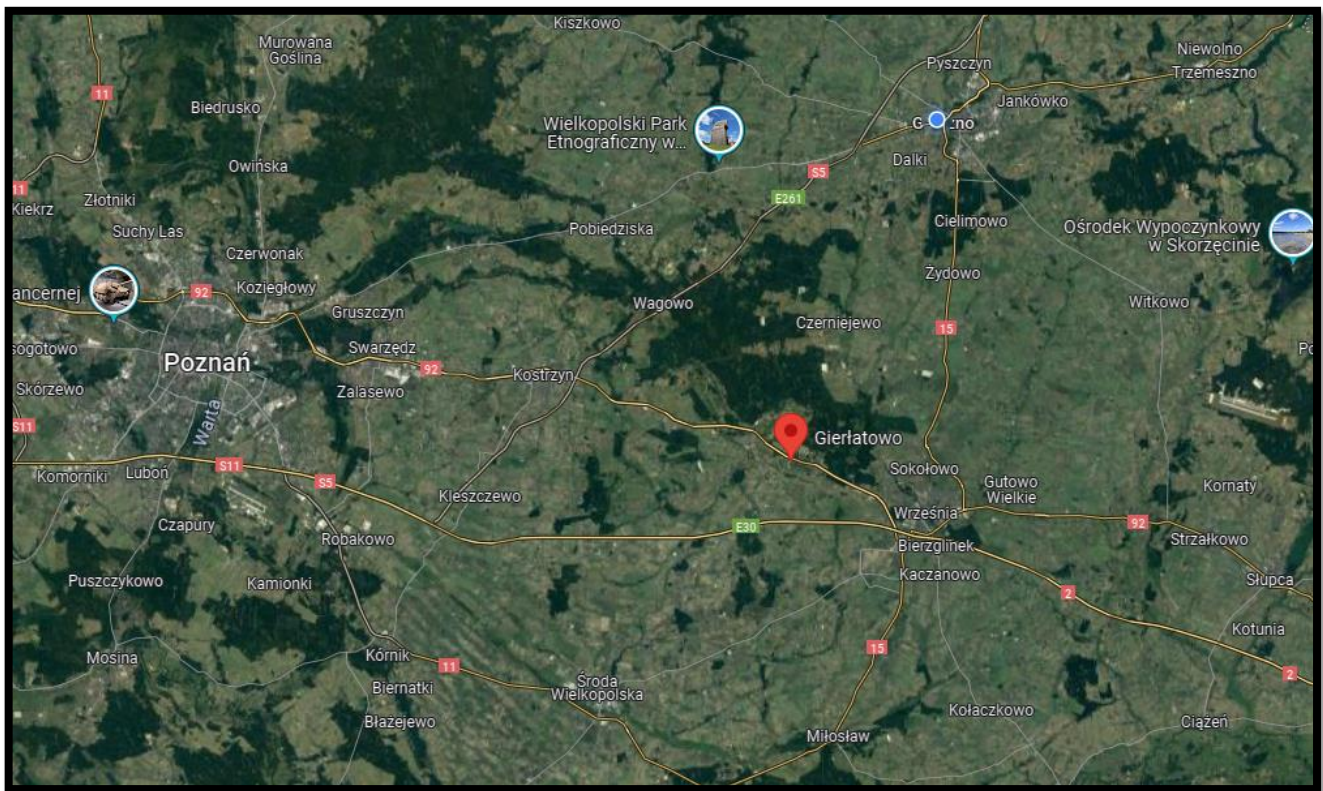
DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Wykaz wpisów w załączonym elektronicznym wydruku z KW

5.2. Opis głównych cech przedmiotu wyceny

a) Ogólny opis lokalizacji

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Gierłatowie, gmina Nekla.



Gierłatowo – wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie wrzesińskim, w gminie Nekla . Przez miejscowość przebiega droga wojewódzka nr 92 .

Nekla - Gmina Nekla znajduje się w środkowej części województwa wielkopolskiego w powiecie wrzesińskim. Położona nad Pojezierzem Wielkopolskim jest jedną z mniejszych gmin w województwie wielkopolskim. Graniczy od zachodu z gminą Kostrzyn, od północnego zachodu z gminą Pobiedziska (powiat poznański), od północnego wschodu z gminą Czarniejewo (powiat gnieźnieński), od wschodu z gminą Września (powiat wrzesiński), od południa i południowego zachodu z gminą Dominowo (powiat średzki). Miasto Nekla położone po obu stronach dwujezdniowej drogi nr 92 i w pobliżu linii kolejowej Berlin-Moskwa. Przez południową część gminy przebiega autostrada A-2 Świecko-Poznań-Warszawa. Najbliższy węzeł autostradowy znajduje się we Wrześni oddalonej jedynie 10km od Nekli. Przez gminę przepływa rzeka Maskawa, prawy dopływ Warty.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w odległości 10 km od miasta Września, w bliskiej odległości od drogi krajowej nr 92 oraz autostrady A2. Odległość od miasta Poznania 50 km. Nieruchomość usytuowana w kompleksie o zainwestowaniu usługowym, posiadająca korzystne walory ze względu na ekspozycję

Otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa przemysłowa. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. Lokalizację nieruchomości, najbliższe otoczenie i sąsiedztwo można ocenić jako korzystne dla tego typu nieruchomości.

Oznaczenia geodezyjne wycenianej nieruchomości:

Obręb	Arkusze mapy	Numer działki	Opis użytków	Rodzaj Użytku	Powierzchnia (ha)		Nr KW
					Użytków w ha	Działki w ha	
0204	6	142/3 142/7	Grunty orne	RVI	0.0733	0.0733	PO1F/00036658/2
			Grunty orne	RV	2.1274		
			Grunty orne	RVI	1.0115		
			Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	LZr-RVI	0.0244	3.9267	
			Pastwiska	Ps V	0.2034		
			Lasy	LsV	0.4454		
			Nieuzytki	N	0.1011		
			Grunty pod rowami	W	0.0135		
					Razem: 4.0000		

Uzbrojenie terenu:

- Prąd
- Woda
- Gaz
- Kanalizacja

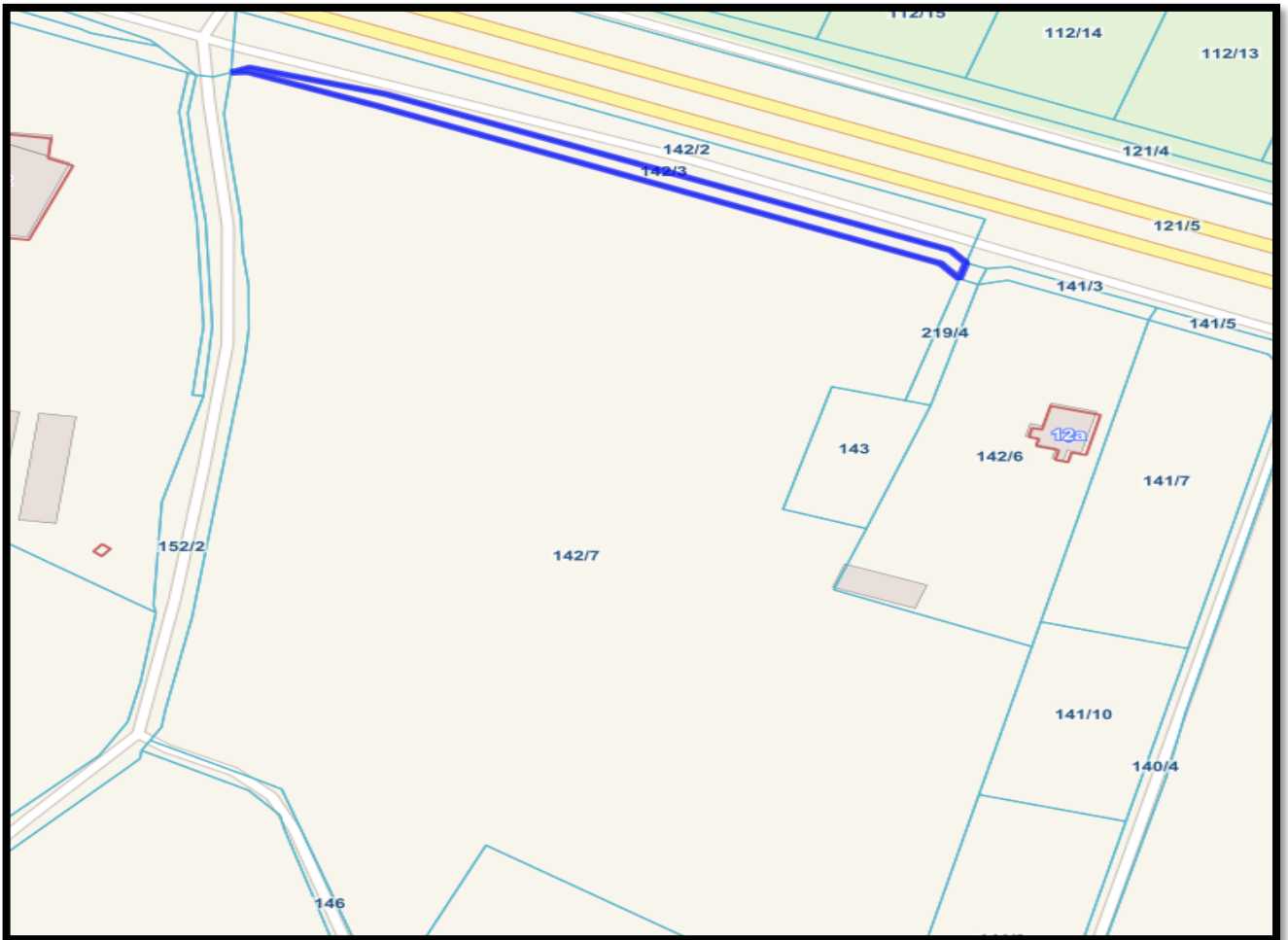
Media w zasięgu – brak przyłączy do działki.

Na dzień wizji lokalnej działki są niezabudowane, nieogrodzone. Nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej tj. działki nr ew. 53, stanowiącej drogę gminną, zapewniony – poprzez działki ew. 152/2 oraz 142/2, stanowiące drogi gminne. Na terenie nieruchomości – liczne zadrzewienia i zakrzewienia.

Działka nr ew. 142/7



Działka nr ew. 142/3



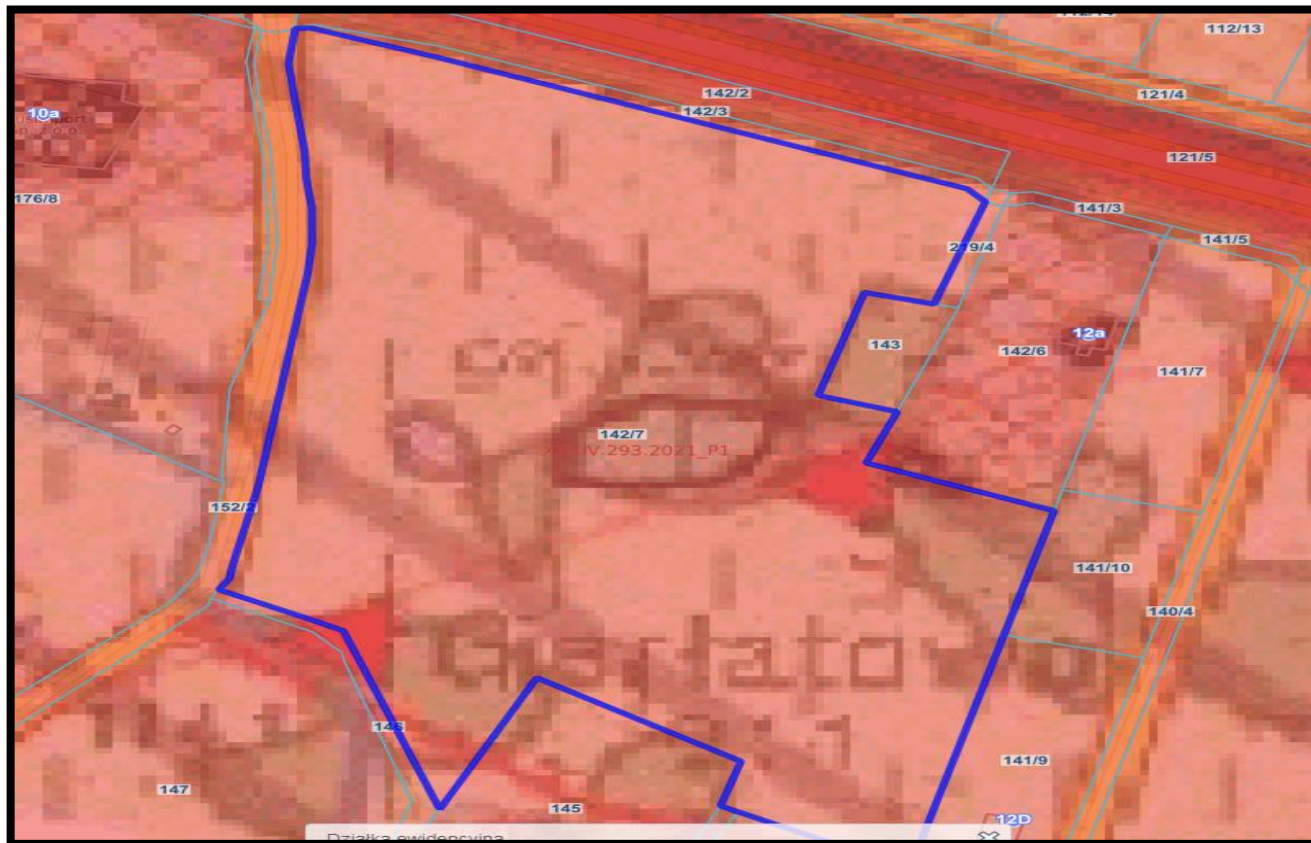
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym położone są przedmiotowe działki nie są objęte MPZP.

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nekla zatwierdzonym Uchwałą nr XX/175/2001 z dnia 15.02.2001 zmienionym Uchwałą nr XXVI/190/2009 z dnia 22.06.2009 roku oraz Uchwałą nr IV/11/2001 z dnia 27.01.2011 r. oraz Uchwałą nr XXXIV/293/2021 z dnia 08.12.2021 przedmiotowe działki oznaczone są jako :

nr ew. 142/3- tereny produkcyjno-usługowe

nr ew. 142/7- w części pod tereny produkcyjno-usługowe oraz w części pod wody powierzchniowe



Zgodnie z art. 154 Ust. o gospodarce nieruchomościami: „W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 3. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.”

Dla przedmiotowego terenu nie uchwalono Planu Ogólnego, nie wydano także według wiedzy Rzeczoznawcy decyzji o WZ .

Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Rozwoju Technologii Departamentu Gospodarki Nieruchomościami (pismo z dnia 01.12.2023 r.) przepis art.154 ustawy w obowiązującym stanie prawnym powinien być interpretowany przez pryzmat art.65 nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym studia uwarunkowań gminy zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31.12.2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

7.1. Analiza rynku sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość nieruchomości:

- dla potrzeb określenia wartości gruntu - grunt niezabudowany i w tym celu z przeanalizowano rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych o tożsamym przeznaczeniu.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości dla stanu aktualnego - niezabudowanej działki gruntu analizą objęto rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny o funkcji usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, położonych na terenie powiatu wrzesińskiego oraz sąsiadującego z nim powiatu poznańskiego. Do analizy przyjęto ceny transakcyjne od stycznia 2022 r. Na potrzeby wyceny zanalizowano transakcje prawa własności takich gruntów.

Analiza zebranego materiału ograniczyła próbkę do niezabudowanych nieruchomości gruntowych spełniających poniższe kryteria:

- Położenie powiat wrzesiński - gmina Września, powiat poznański - gmina Swarzędz, Kostrzyn, Kleszczewo i Kórnik
- Rodzaj rynku: rynek transakcji prawami własności gruntu,
- Grunt niezabudowany o przeznaczeniu pod tereny usługowe, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- Powierzchnia działki mieszcząca się w przedziale od 851 do 51458 m²

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2022-01-13	Chocicza mała	50 555,00	3 109 132,50	61,50
2022-01-13	Chocicza mała	41 655,00	2 562 397,50	61,51
2022-08-19	Brzeźno	51 458,00	6 432 250,00	125,00
2022-09-21	Rabowice	22 321,00	3 048 579,60	136,58
2023-06-23	Gwiazdowo	2 151,00	423 316,80	196,80
2023-10-09	Bugaj	3 399,00	455 000,00	133,86
2023-10-30	Łowęcin	1 376,00	245 000,00	178,05
2023-12-12	Orzechowo	2 689,00	149 076,00	55,44
2023-12-21	Lulkowo	11 395,00	634 680,00	55,70
2024-04-10	Trzek	8 121,00	1 850 000,00	227,80
2024-04-22	Robakowo	3 001,00	1 035 000,00	344,89
2024-04-25	Chocicza Mała	17 146,00	2 819 000,00	164,41
2024-05-08	Białężyce	1 911,00	155 000,00	81,11
2024-05-09	Białężyce	41 329,00	4 380 874,00	106,00
2024-0518	Kostrzyn	851,00	100 000,00	117,51
	średnie	17 290,53	2 053 094,05	136,41
	maximum	51 458,00	6 432 250,00	344,89
	minimum	851,00	149 076,00	55,44

Z przeprowadzonej analizy na badanym rynku w okresie od stycznia 2022 roku ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo – usługową zawierały się w granicach od 55,44 zł/m² do niemal 344,89 zł/m². Znaczny rozstęp cen świadczył o zróżnicowaniu cech przedmiotowych nieruchomości takich jak: lokalizacja, kształt, powierzchnia działki, uzbrojeniem terenu i dostęp do drogi i jakość dróg dojazdowych czy możliwości związane z przeznaczeniem terenu.

Najwyższe ceny uzyskiwały nieruchomości zlokalizowane przy głównych trasach komunikacyjnych w otoczeniu nowej zabudowy usługowej czy biurowej. w całości przeznaczone pod tereny aktywizacji gospodarczej. Najniższe ceny uzyskiwały nieruchomości położone na obszarach peryferyjnych z dala od głównych ulic w otoczeniu zabudowy wymagającej rewitalizacji. Ważnym czynnikiem mającym wpływ na cenę jest kształt działki i dojazd. Nieruchomości z dobrym dostępem do dróg publicznych, skomunikowane z układem dróg regionalnych, zbiorczych miejskich KDZ są bardziej atrakcyjne niż grunty z utrudnionym dostępem do dróg publicznych bazujące na drogach wewnętrznych, wymagające dodatkowych inwestycji w układ komunikacyjny.

Niewątpliwie bardzo istotna jest infrastruktura towarzysząca i wielkość nieruchomości. Tereny zagospodarowane ogrodzone z placami manewrowymi, w pełni uzbrojone z pełną infrastrukturą techniczną osiągają najwyższe ceny. Tereny z dostępem do uzbrojenia w drodze, możliwym do podłączenia osiągają średnie ceny, natomiast grunty wymagające dodatkowych uzgodnień i warunków przyłączenia wraz z dużymi nakładami inwestycyjnymi osiągają ceny niższe. Bardzo ważna jest również wielkość nieruchomości, na której potencjalny inwestor może w pełni bez ograniczeń przestrzennych realizować swoje zamierzenia inwestycyjne. Działki foremne z dobrą wystawą od ulic zbiorczych są bardziej atrakcyjne: natomiast działki wąskie, wydłużone, o ograniczonej wystawie względem dróg zbiorczych osiągają mniejsze ceny jednostkowe.

Posiadana ilość transakcji nie pozwala na zastosowanie metod statystycznych w celu określenia trendu czasowego. Biorąc pod uwagę zebrany materiał porównawczy oraz fakt równowagi dla badanego segmentu rynku nieruchomości przyjęto, że trend czasowy nie ma wpływu na wartość szacowanej nieruchomości.

Z powyższej bazy odrzucono transakcje nieruchomościami, których parametry odbiegały od przedmiotowej nieruchomości i do ostatecznej analizy porównawczej przyjęto najbardziej podobne transakcje na poziomie cen średnich z próbki, zwracając uwagę na porównywalność lokalizacji, przeznaczenia czy powierzchni.

8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

8.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.”

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa – w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Ustalono, że najbardziej adekwatnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości będzie zachowanie funkcji zgodnie z przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Przy wyborze podejścia i metody szacowania kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Wartość rynkową gruntu jako przedmiotu prawa własności określono w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej wg Standardu III.*

„Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” przedstawia się następująco:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej (C_{max}),
- Określenie ceny średniej (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{min}}{C_{\text{sr}}}, \frac{C_{max}}{C_{\text{sr}}} \right]$$

- Określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - średnia cena,

u_i – wielkość i - tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU

9.1. Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w SUIKZP pod tereny usługowe położonych na badanym rynku, na terenie powiatu wrzesińskiego oraz poznańskiego (z powodu niedużej ilości transakcji podobnych do przedmiotu wyceny – wydłużono okres badania cen).

Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2022-01-13	Chocicza Mała	50 555,00	3 109 132,50	61,50
2022-01-13	Chocicza Mała	41 655,00	2 562 397,50	61,51
2022-08-19	Brzeźno	51 458,00	6 432 250,00	125,00
2022-09-21	Rabowice	22 321,00	3 048 579,60	136,58
2023-06-23	Gwiazdowo	2 151,00	423 316,80	196,80
2023-10-09	Bugaj	3 399,00	455 000,00	133,86
2023-10-30	Łowęcin	1 376,00	245 000,00	178,05
2023-12-12	Orzechowo	2 689,00	149 076,00	55,44
2023-12-21	Lulkowo	11 395,00	634 680,00	55,70
2024-04-25	Chocicza Mała	17 146,00	2 819 000,00	164,41
2024-05-08	Białężyce	1 911,00	155 000,00	81,11
2024-05-09	Białężyce	41 329,00	4 380 874,00	106,00
2024-0518	Kostrzyn	851,00	100 000,00	117,51
	średnie	19 095,08	2 053 094,05	113,34
	maximum	51 458,00	6 432 250,00	196,80
	minimum	851,00	149 076,00	55,44

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od ok. 55,44 zł do 196,80 zł w przeliczeniu na 1m². Różnice te spowodowane są m.in.:

- Lokalizacją
- Infrastrukturą
- Kształtem i zagospodarowaniem działki
- Możliwościami zagospodarowania
- Powierzchnią

Z przeprowadzonych badań dotyczących preferencji strony popytowej rozpatrywanego segmentu rynku wynika, iż najwyższe ceny za m² uzyskują działki gruntu o mniejszej powierzchni (do 4000 m²), dobrej lokalizacji, z rozwiniętą infrastrukturą.

Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	113,34
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	46,42
Współczynnik zmienności (-)	0,41
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	55,44
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	196,80
Rozstęp (zł/m ²)	141,36

Źródło: Opracowanie własne

Średnia cena transakcyjna 1m² podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyniosła 148,21 zł/m². Poszczególne działki gruntu różniły się ceną od ceny średniej o $\pm 65,27$ zł/m². Różnica pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną wynosi około 190,38 zł/m².

9.2. Określenie cech rynkowych oraz ich wag

Na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że na wartość nieruchomości w badanej próbie mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrzybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1) Lokalizacja ogólna	35%
2) Infrastruktura	15%
3) Kształt działki	10%
4) Możliwość zag.	20%
5) Powierzchnia działki	20%

Tabela – Cechy rynkowe nieruchomości i ich ocena

1. Lokalizacja i otoczenie, dostępność i dojazd	<p>korzystna</p> <ul style="list-style-type: none"> - położenie przy głównych ulicach z bardzo dobrym dostępem do strategicznych punktów większego miasta, bardzo dobry dostęp do komunikacji, nieruchomość dobrze wyeksponowana, możliwość bezpośredniego dojazdu do nieruchomości, otoczenie podobną zabudową okolica z dobrze rozwiniętą infrastrukturą, bezpośredni dostęp do najważniejszych ciągów komunikacyjnych, dobre wyeksponowanie nieruchomości (możliwość bezpośredniego wjazdu na nieruchomość z ww. ciągów komunikacyjnych), droga o nawierzchni asfaltowej <p>Przeciętna</p> <ul style="list-style-type: none"> - położenie przy głównych ulicach z dobrym dostępem do strategicznych punktów mniejszych miejscowości, dobry dostęp do komunikacji, nieruchomość dobrze wyeksponowana Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, lub dostęp zapewniony przez ulice niższego rzędu
2. Infrastruktura towarzysząca	<p>Bardziej korzystna</p> <ul style="list-style-type: none"> - niektóre z sieci doprowadzone do działki, pozostałe media w bliskim zasięgu <p>Przeciętna</p> <ul style="list-style-type: none"> - media w zasięgu brak przyłączy do działki
3. Kształt działki i zagospodarowanie	<p>Bardziej Korzystne</p> <ul style="list-style-type: none"> - regularny kształt, teren uporządkowany pozbawiony zadrzewienia i krzewów <p>Przeciętne</p> <ul style="list-style-type: none"> - regularny kształt, teren z zadrzewieniem i krzewami <p>Mniej korzystne</p> <ul style="list-style-type: none"> - kształt mniej regularny, wydłużone paski gruntu na terenie nieruchomości liczne zadrzewienia i krzewy
4. Możliwości zagospodarowania związana z zapisami w dokumentach planistycznych	<p>Bardziej korzystne</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren w całości przeznaczony w dokumentach planistycznych pod aktywizację gospodarczą <p>Przeciętne</p> <ul style="list-style-type: none"> - teren o różnicowanym przeznaczeniu - większość temu przeznaczona pod aktywizację gospodarczą, pozostała część posiada tożsame lub inne przeznaczenie, konieczność uzyskania decyzji o WZ, brak MPZP
5. Powierzchnia działki	<p>Bardziej korzystna - mała</p> <ul style="list-style-type: none"> - działki mniejsze (wyższe ceny za m²) o powierzchni do 1000 m² <p>Przeciętna</p> <ul style="list-style-type: none"> - działki o powierzchni powyżej 1000-000 m² <p>Duża - mniej korzystna</p> <ul style="list-style-type: none"> - działki o powierzchni powyżej 5000 m²

9.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu kwotowego współczynników korygujących

Na podstawie danych zawartych w tabeli obliczona została cena średnia ($C_{\text{śr}}$) oraz zakres współczynników korygujących ($U_{\text{min}}, U_{\text{max}}$).

$C_{\text{śr}} =$	113,34
$C_{\text{min}} =$	55,44
$C_{\text{max}} =$	196,80
$U_{\text{min}} =$	0,489
$U_{\text{max}} =$	1,736

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej 142/7

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja i otoczenie	35%	0,171	0,350	0,608	0,608
2	Infrastruktura	15%	0,073	0,150	0,260	0,073
3	Kształt	10%	0,049	0,100	0,174	0,100
4	Możliwość zagospodarowania	20%	0,098	0,200	0,347	0,098
5	Powierzchnia gruntu	20%	0,098	0,200	0,347	0,098
SUMA		100%	0,489	1,000	1,736	0,977

Podsumowanie – określenie wartości rynkowej gruntu działki:

Wartość szacowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w przeliczeniu na 1 m² obliczono według wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena 1m² (zł),

U_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

$$W = 113,34 \times 0,977 = 110,73 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie powyższych danych obliczono wartość poszczególnych działek:

Obliczenia wartości nieruchomości wycenianej według wzoru:

$$WRN = Wm^2 \times P_u$$

$$WRN = 110,73 \times 39\,267 \text{ m}^2 = \mathbf{4.348.159,77 \text{ w zaokrągleniu } 4.348.000 \text{ zł}}$$

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej 142/3

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartości współczynników
1	Lokalizacja i otoczenie	35%	0,171 0,350 0,608	0,608
2	Infrastruktura	15%	0,073 0,150 0,260	0,073
3	Kształt	10%	0,049 0,100 0,174	0,049
4	Możliwość zag. Związana z przeznaczeniem	20%	0,098 0,200 0,347	0,098
5	Powierzchnia gruntu	20%	0,098 0,200 0,347	0,347
SUMA		100%	0,489 1,000 1,736	1,175

Podsumowanie – określenie wartości rynkowej gruntu działki:

Wartość szacowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej w przeliczeniu na 1 m² obliczono według wzoru:

$$W_{1m^2} = C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² (zł),

U_i – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych

$$W = 113,34 \times 1,175 = 133,17 \text{ zł/m}^2$$

Na podstawie powyższych danych obliczono wartość poszczególnych działek:

Obliczenia wartości nieruchomości wycenianej według wzoru:

$$WRN = Wm^2 \times P_u$$

$$WRN = 133,17 \times 733 \text{ m}^2 = \mathbf{97.616,90 \text{ w zaokrągleniu 98.000 zł}}$$

10.WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej zapisanej w KW PO1F/00036658/2 położonej w Gierłatowie obejmującej niezabudowane działki nr ew. 142/3 142/7, wynosi:

4.446.000 zł

Słownie: Cztery miliony czterysta czterdzieści sześć tysięcy złotych

Oszacowana wartość odzwierciedla realia rynkowe funkcjonujące obecnie na lokalnym rynku będącym podstawą wyceny.

Opracowanie:

Gniezno, dnia 12.-08-2024 r.

11.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym,
- Opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu,
- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości,
- Niniejszy operat nie może przesądzać o wysokości udzielanego kredytu.
- Stan prawny nieruchomości został oparty wyłącznie na zapisach księgi wieczystej. Nie bierzemy odpowiedzialności za wynik wyceny jeżeli w stosunku do nieruchomości występują obciążenia nie ujawnione w księdze wieczystej.
- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie
- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obarczone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.

Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

× OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania

12.ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z elektronicznej bazy Księgi Wieczystej nr PO1F/00036658/2
- Dokumentacja fotograficzna
- Wypis z rejestru gruntów
- Zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości

Dokumentacja fotograficzna:

