

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak

tel.: 601 737939

e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej w miejscowości Pobiedziska, ul. Klasztorna, gm. Pobiedziska, pow. poznański, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

29.09.2023r.

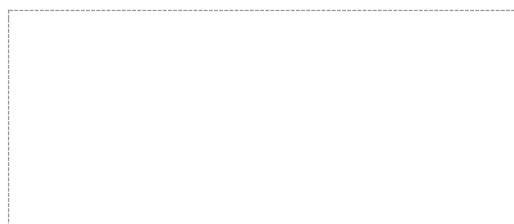
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

09.11.2023r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 09.11.2023r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 19/5 o powierzchni 0,1050 ha. Nieruchomość położona jest w miejscowości Pobiedziska, ul. Klasztorna, gm. Pobiedziska, pow. poznański, woj. wielkopolskie. Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1G/00040682/1. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość rynkową	29.09.2023r.
Wartość rynkowa	Prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej (działki ew. nr 19/5), zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1G/00040682/1, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi: 245 800,- zł słownie: dwieście czterdzieści pięć tysięcy osiemset złotych
Data sporządzenia operatu szacunkowego	09.11.2023r.
Opracował	Rzeczoznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak uprawnienia zawodowe nr 5365

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1. PODSTAWA FORMALNA	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE I MERYTORYCZNE	4
3.3. ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI I RYNKU LOKALNYM	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. STAN PRAWNY	5
5.2. OPIS GŁÓWNYCH CECH NIERUCHOMOŚCI	6
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM	9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	15
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	18
11. KLAUZULE	18
12. ZAŁĄCZNIKI	19

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 19/5 o powierzchni 0,1050 ha. Nieruchomość położona jest w miejscowości Pobiedziska, ul. Klasztorna, gm. Pobiedziska, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1G/00040682/1.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotowy operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu – postanowienie z dnia 04.09.2023r., znak sprawy: 3023-SEE.1.7112.25.2023.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023, poz. 344, z późniejszymi zmianami),
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023, poz. 1832),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (jednolity tekst Dz. U. z 2017r., poz. 459, z późniejszymi zmianami),
- 4) Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r., poz. 2096, z późniejszymi zmianami),
- 5) Ustawa z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2020r., poz. 1427, z późniejszymi zmianami),
- 6) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych – w części określonej w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (jako zasady postępowania – dobrej praktyki

zawodowej),

Nota Interpretacyjna – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym

- 1) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 29.09.2023r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ew. nr 19/5 z obr. Pobiedziska z dn. 22.09.2023r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dn. 28.09.2023r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO1G/00040682/1 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Miasta i Gminy w Pobiedziskach – dane ujawnione w portalu <https://pobiedziska.e-mapa.net/>,
- 5) Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości na rynku lokalnym, uzyskane w zasobach rejestru cen Starostwa Powiatowego w Poznaniu.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- Data sporządzenia operatu szacunkowego: 09.11.2023r.,
- Data określenia wartości: 29.09.2023r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 29.09.2023r.,
- Data badania stanu prawnego: 29.09.2023r. oraz 08.11.2023r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 29.09.2023r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej, niezabudowanej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1G/00040682/1. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy (według jej stanu z dn. 08.11.2023r.):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):
 - Działki ewidencyjne:
Nr działki: 19/5;
 - Położenie:
Miejscowość: Pobiedziska;
 - Sposób korzystania: Rola, wody stojące;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00025897 /, 0,1050 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,1050 ha.

- Dział I – SP (spis praw związanych z własnością):
Brak wpisów.
- Dział II (własność):
Właściciele:
Numer udziału w prawie: 2;
Wielkość udziału: 1/1;
Właściciel: Dabozo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w Pobiedziskach, Regon: 385634404, KRS: 0000831102.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Numer wpisu: 1;
Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;
Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie prowadzonej przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela: Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu;
Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu;
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Dział IV (hipoteka):
Brak wpisów.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 29.09.2023r. oraz w dniu 08.11.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz jej powierzchni są zgodne w swej treści z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów.

Przedmiotowa nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej) – ul. Klasztornej, o nawierzchni utwardzonej asfaltem, z urządzonym chodnikiem po jednej stronie jezdni. Nieruchomość ma także dostęp do przebiegających w zasięgi (m.in. w ciągu drogi dojazdowej) sieci uzbrojenia technicznego, tj.: sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz sieci telekomunikacyjnej.

5.2. Opis głównych cech nieruchomości

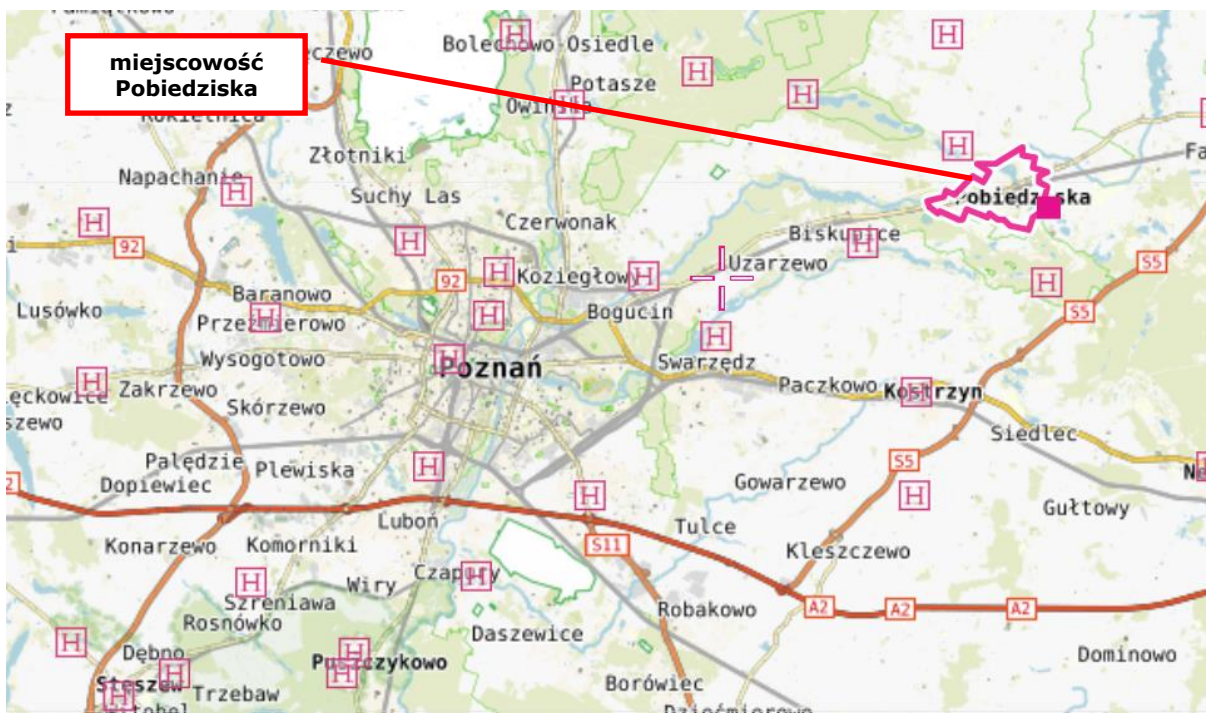
Lokalizacja nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, będąca przedmiotem oszacowania, położona jest w miejscowości Pobiedziska, przy ulicy Klasztornej, w gminie Pobiedziska, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

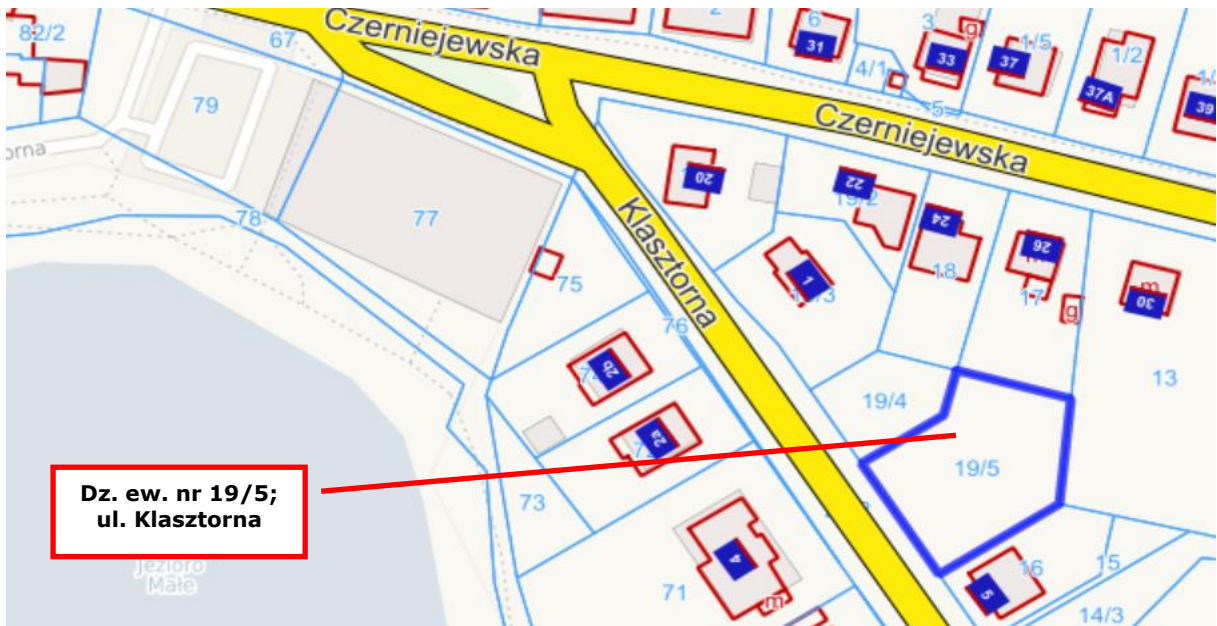
Pobiedziska to niewielkie, liczące niespełna 10 tys. mieszkańców miasto, zlokalizowane w północno-wschodniej części powiatu poznańskiego, oddalone o około 22 km na północny-wschód od granic administracyjnych głównego

ośrodka miejskiego regionu – Poznania, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Pobiedziska. Przez miejscowość biegnie droga wojewódzka nr 194 (DW194), łącząca Poznań z Gniezdem oraz linia kolejowa z Poznania w kierunku Torunia, co sprawia, że miejscowość jest dobrze skomunikowana nie tylko z ośrodkiem wojewódzkim (Poznaniem) ale także z innymi regionami kraju. W miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna oraz wielorodzinna (kamieniczna), skupiona w centralnej części Pobiedzisk. Przedmiotowa, szacowana nieruchomość zlokalizowana jest we wschodniej, peryferyjnej części Pobiedzisk, przy ulicy Klasztornej, o nawierzchni utwardzonej asfaltem (droga gminna), około 800-900 metrów od centralnej części miejscowości. Dostęp do komunikacji publicznej (autobusowej oraz kolejowej) uznano za dobry, z przystankami zlokalizowanym w centralnej części Pobiedzisk (kom. autobusowa) oraz w odległości ok. 1,2 km od nieruchomości (dworzec kolejowy). Dostęp do punktów handlowo-usługowych, podstawowych placówek oświaty, ochrony zdrowia czy kultu religijnego jest możliwy na terenie miejscowości Pobiedziska, głównie w jej centralnej części. Dostęp do bogatszej oferty handlowo-usługowej, oświatowej czy ochrony zdrowia jest możliwy w głównym ośrodku miejskim regionu – w Poznaniu.

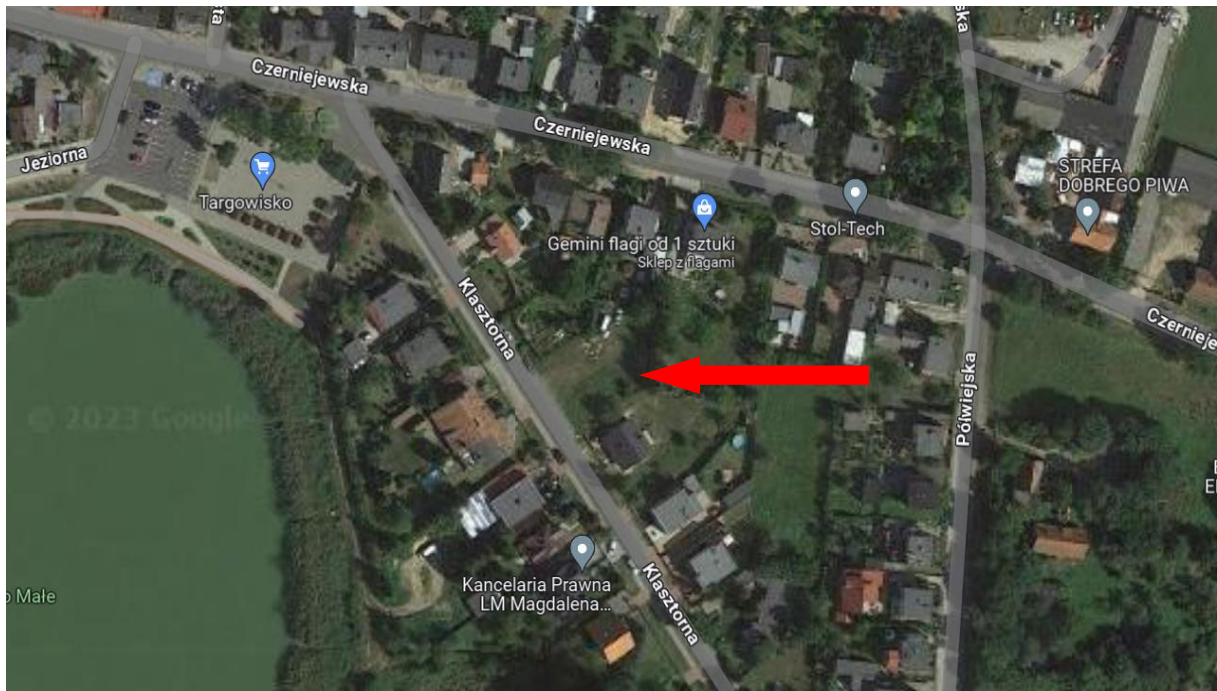
Orientacyjne położenie miejscowości Pobiedziska, na obszarze powiatu poznańskiego, oraz przedmiotowej, szacowanej nieruchomości obrazują poniższe grafiki.



<https://mapa.szukacz.pl/>



<https://pobiedziska.e-mapa.net/>



<https://www.google.pl/maps>

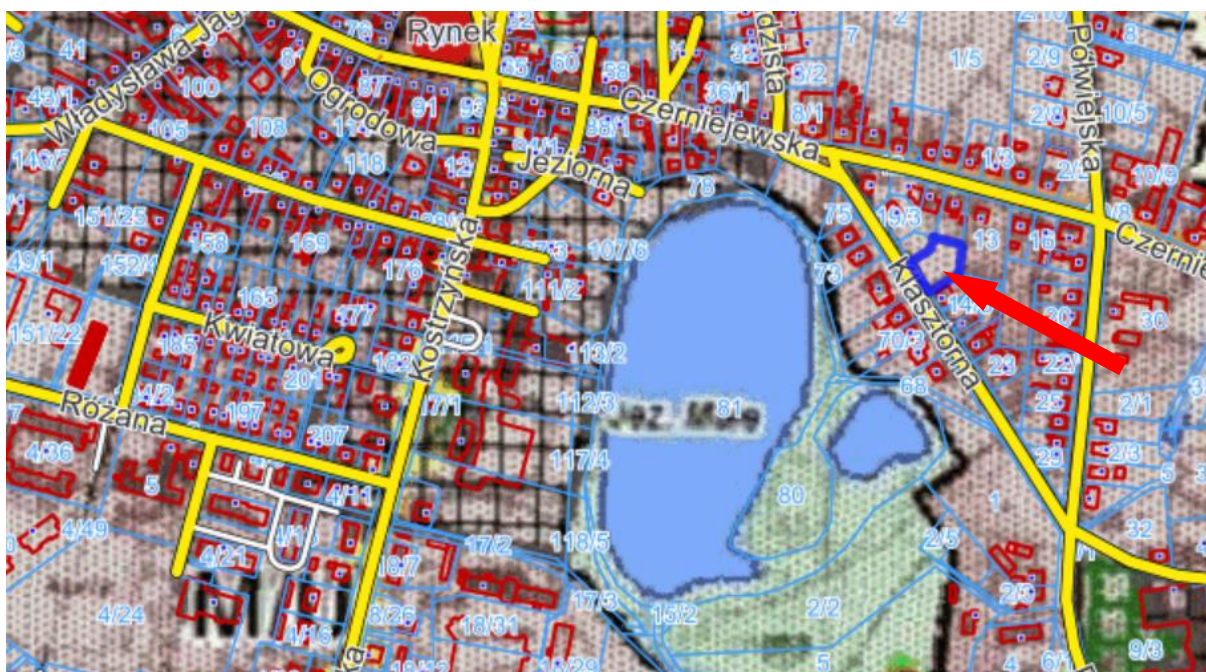
Opis ogólny nieruchomości

Nieruchomość zapisana w księdze wieczystej KW Nr PO1G/00040682/1 składa się z jednej działki gruntu - nr ew. 19/5, o powierzchni 0,1050 ha. Parcela ma wielokątny, ale zwarty kształt i płaskie ukształtowanie terenu. Nieruchomość jednym z boków (od strony południowo-zachodniej) przylega do drogi dojazdowej – ulicy Klasztornej, o nawierzchni utwardzonej asfaltem. W stanie na dzień określenia wartości rynkowej nieruchomości nie była ogrodzona i zabudowana. Powierzchnię parceli porastała roślinność trawiasta, chwasty oraz nieliczne samosiejki drzew, głównie liściastych. Nieruchomość ma dostęp do przebiegających w zasięgu (w ciągu drogi dojazdowej) sieci uzbrojenia

technicznego – tj. sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz sieci telekomunikacyjnej. Bezpośrednie otoczenie i sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wzniesiona współcześnie oraz przed kilkudziesięciu laty.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położona jest szacowana nieruchomość, nie jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami obowiązującego dla obszaru Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pobiedziska (Uchwała Nr V/40/2011 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 24 lutego 2011r.) szacowana nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem M/U – tj. tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.



<https://pobiedziska.e-mapa.net/>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Rynek nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi na terenie powiatu poznańskiego należy do rynków rozwiniętych i aktywnych. Budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne rozwija się dynamicznie we wszystkich gminach otaczających Poznań, wchodzących w skład Powiatu Poznańskiego i tworzących wraz ze stolicą województwa Aglomerację Poznańską. Rozwój budownictwa mieszkaniowego na terenach gmin otaczających Poznań jest wynikiem naturalnego procesu „rozlewania się” miasta i spowodowane jest m.in. ograniczoną powierzchnią przygotowanych terenów przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego w jego

granicach oraz często niższymi cenami tego rodzaju gruntów w gminach ościennych.

Gmina Pobiedziska, ze względu na swe położenie, dogodną komunikację z Poznaniem (droga wojewódzka nr 194, linia kolejowa łącząca Poznań z Toruniem) oraz walory przyrodnicze (liczne jeziora i lasy) stanowi atrakcyjny obszar dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Budownictwo mieszkaniowe, jednorodzinne rozwija się przede wszystkim w miejscowości gminnej lub jej bezpośrednim sąsiedztwie (Pobiedziska, Główna) oraz w miejscowościach położonych bliżej ośrodka powiatowego i dobrze z nim skomunikowanych (jak np. Jerzykowo czy Biskupice). Rozwój budownictwa mieszkaniowego na obszarze Gminy Pobiedziska ma głównie charakter indywidualny, tj. dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych przez Inwestorów. Rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną jest również dobrze rozwinięty, co jest bezpośrednim wynikiem wspomnianego rozwoju budownictwa mieszkaniowego, panującej mody na osiedlanie się na terenach wiejskich, blisko przyrody oraz rozwój infrastruktury technicznej na tych terenach. Znaczenie ma także często niższy poziom cen na terenach podmiejskich niż w granicach administracyjnych miasta.

W celu określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości (niezabudowanej działki gruntu nr ew. 19/5), przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych, stanowiących (według zapisów MPZP lub Studium) tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (z uwagi na funkcję podstawową wskazaną w zapisach obowiązującego dla nieruchomości Studium) z obszaru powiatu poznańskiego, w szczególności z obszaru Gminy Pobiedziska. Na tak określonym rynku, w okresie kilkunastu miesięcy poprzedzających sporządzenie operatu szacunkowego, zaobserwowano odpowiednią liczbę transakcji, na podstawie których możliwe było określenie wartości rynkowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Na podstawie zanotowanych transakcji sprzedaży nie było możliwe analityczne określenie trendu zmian cen w czasie – stąd w wycenie zrezygnowano z korygowania cen nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Zgodnie z przedstawionymi wyżej założeniami dokonano analizy rynku, w wyniku której odnotowano transakcje zbycia gruntów niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu, które przedstawiono w poniższej tabeli. Pod uwagę brano jedynie transakcje sprzedaży nieruchomości z obszaru Gminy Pobiedziska, w tym dokonane na obszarze miasta Pobiedziska.

Zestawienie transakcji – nieruchomości niezabudowane:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]
2022-01-03	Biskupice	Pobiedziska	925	197,84
2022-01-11	Biskupice	Pobiedziska	619	218,09
2022-02-25	Jerzykowo	Pobiedziska	488	204,92
2022-03-10	Biskupice	Pobiedziska	1266	219,59

2022-03-11	Pobiedziska	Pobiedziska	897	206,24
2022-04-04	Promienko	Pobiedziska	566	188,85
2022-04-04	Promno	Pobiedziska	2142	186,74
2022-06-15	Jerzykowo	Pobiedziska	1204	209,72
2022-06-28	Główna	Pobiedziska	1561	192,18
2022-07-07	Jerzyn	Pobiedziska	1200	204,17
2022-07-15	Biskupice	Pobiedziska	1059	221,91
2022-07-22	Biskupice	Pobiedziska	829	214,72
2022-09-22	Węglewo	Pobiedziska	1201	208,16
2023-02-24	Pobiedziska	Pobiedziska	926	194,28
2023-03-23	Pobiedziska	Pobiedziska	977	266,12
2023-04-03	Pobiedziska	Pobiedziska	975	271,79
2023-04-21	Biskupice	Pobiedziska	1117	241,72
2023-06-07	Pobiedziska	Pobiedziska	297	208,75
2023-06-20	Biskupice	Pobiedziska	1455	248,80

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Analiza zanotowanych transakcji, wywiad przeprowadzony wśród kupujących, potencjalnych nabywców nieruchomości pozwoliły na wskazanie cech nieruchomości mających wpływ na ich wartość i określenie ich wag. Są to:

- Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – waga 30%
- Uzbrojenie – waga 20%
- Warunki inwestycyjne – waga 10%
- Dojazd – waga 10%
- Powierzchnia nieruchomości – waga 30%

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości – istotna jest odległość nieruchomości od ośrodka powiatowego i gminnego, dostęp do obiektów użyteczności publicznej, punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej itp. Istotny jest także stopień rozwoju urbanizacyjnego miejscowości, panująca „moda” na osiedlanie się w danej miejscowości, walory sąsiedztwa itd..

Uzbrojenie – najwyższe ceny jednostkowe są notowane za nieruchomości posiadające pełny dostęp do sieci uzbrojenia technicznego – sieci energetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej. Im dostęp do sieci uzbrojenia technicznego jest gorszy, tym notowane ceny jednostkowe są niższe.

Warunki inwestycyjne – jako korzystniejsze postrzegane są te nieruchomości, które położone są w obszarach, dla których opracowano MPZP. Obowiązujący MPZP określa podstawowe parametry zabudowy, jaka może powstać na danej parceli i często skraca proces inwestycyjny (w porównaniu do nieruchomości, dla których obowiązują jedynie zapisy Studium). Dla nieruchomości bez obowiązującego MPZP (gdzie obowiązują jedynie zapisy Studium) przed rozpoczęciem inwestycji konieczne jest uzyskanie decyzji administracyjnej – decyzji o warunkach zabudowy.

Dojazd – istotna jest odległość nieruchomości od sieci głównych dróg regionu,

zapewniających sprawną komunikację (drogi krajowe, wojewódzkie) oraz walory techniczne drogi prowadzącej bezpośrednio do nieruchomości.

Powierzchnia nieruchomości – w przypadku nieruchomości niezabudowanych, obserwowaną na rynku prawidłowością jest to, że wraz ze wzrostem powierzchni gruntu spada jego cena jednostkowa (za m² gruntu); w przypadku mniejszych powierzchniowo działek gruntu istotne są także możliwości posadowienia budynku na działce (wynikające także z jej powierzchni).

Dla wskazanych powyżej cech nieruchomości wpływających na ich wartość przyjęto następujące stany różnicujące:

Lokalizacja szczegółowa nieruchomości	przeciętna – położenie w większej odległości od placówek handlowo-usługowych, gorszy dostęp do komunikacji publicznej, położenie w większej odległości od miejscowości powiatowej / miejscowości gminnej, w bezpośrednim sąsiedztwie zróżnicowana funkcjonalnie zabudowa lub tereny niezagospodarowane
	dobra – cechy pośrednie
	korzystna – położenie w mniejszej odległości od placówek handlowo-usługowych, bliższy dostęp do komunikacji publicznej, położenie bliżej miejscowości powiatowej lub miejscowości gminnej, podobna funkcjonalnie zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie
Uzbrojenie	dobre – dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej/gazowej/telekomunikacyjnej, brak dostępu do którejś z podstawowych sieci infrastruktury technicznej
	korzystne – pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej, tj. do sieci energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz telekomunikacyjnej
Warunki inwestycyjne	dobre – obowiązują zapisy Studium, konieczność uzyskania decyzji administracyjnej (warunków zabudowy) przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego
	korzystne – obowiązują zapisy MPZP, określające parametry zabudowy, jaka może zostać zrealizowana na danej parceli
Dojazd	dobry – większa odległość od głównych dróg regionu, dojazd asfaltowy/utwardzony, ew. w końcowym odcinku gruntowy
	korzystny – blisko głównych dróg komunikacji w regionie, dojazd asfaltowy/utwardzony, ew. w końcowym odcinku gruntowy
Powierzchnia nieruchomości	przeciętna – do 600 m ² , powyżej 1200 m ²
	dobra – w przedziale 600-799, 1001-1200 m ²
	korzystna – w przedziale 800-1000 m ²

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej 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 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.”

Rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Taki sposób oznacza wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Optymalnym wykorzystaniem nieruchomości jest funkcja mieszkalna – wynikająca z zapisów obowiązującego dla nieruchomości Studium, funkcji zabudowy wzniesionej w otoczeniu, stąd oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano dla tej funkcji.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego lub dochodowego, a dodatkowo, gdy istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia dochodowego lub porównawczego stosuje się podejście mieszane.

Stosownie do rozporządzenia określenie wartości rynkowej nieruchomości polega na określeniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. 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. Wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego, chociaż wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny, która jest faktem rynkowym zaistniałym, a opinią o wartości.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonano uwzględniając (zgodnie z zapisami art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami) w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym/studium,
- stan nieruchomości,

dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Mając na uwadze stan rynku lokalnego, podstawy prawne i metodologiczne zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości, a także ilość dostępnych danych i funkcję szacowanej powierzchni wartość rynkową przedmiotu wyceny określono w podejściu porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej.

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 poprzedzającym 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 m.in.: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne itp.,
- 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).

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą, o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi. Wybór liczby cech porównawczych zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość nieruchomości określa się jako średnią arytmetyczną lub ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników w poszczególnych parach porównawczych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. Jako nieruchomości podobne 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 przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określa się w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- W – wartość nieruchomości
- $C_{\text{śr}}$ – 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

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, zapisanej w KW Nr PO1G/00040682/1 – W_G

Zestawienie transakcji – nieruchomości niezabudowane:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]
2022-01-03	Biskupice	Pobiedziska	925	197,84
2022-01-11	Biskupice	Pobiedziska	619	218,09
2022-02-25	Jerzykowo	Pobiedziska	488	204,92
2022-03-10	Biskupice	Pobiedziska	1266	219,59
2022-03-11	Pobiedziska	Pobiedziska	897	206,24
2022-04-04	Promienko	Pobiedziska	566	188,85
2022-04-04	Promno	Pobiedziska	2142	186,74
2022-06-15	Jerzykowo	Pobiedziska	1204	209,72
2022-06-28	Główna	Pobiedziska	1561	192,18
2022-07-07	Jerzyn	Pobiedziska	1200	204,17
2022-07-15	Biskupice	Pobiedziska	1059	221,91
2022-07-22	Biskupice	Pobiedziska	829	214,72
2022-09-22	Węglewo	Pobiedziska	1201	208,16

2023-02-24	Pobiedziska	Pobiedziska	926	194,28
2023-03-23	Pobiedziska	Pobiedziska	977	266,12
2023-04-03	Pobiedziska	Pobiedziska	975	271,79
2023-04-21	Biskupice	Pobiedziska	1117	241,72
2023-06-07	Pobiedziska	Pobiedziska	297	208,75
2023-06-20	Biskupice	Pobiedziska	1455	248,80

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Pobiedziska, gm. Pobiedziska
Data transakcji	kwiecień 2023r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: korzystna Uzbrojenie: korzystne Warunki inwestycyjne: korzystne Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: korzystna
Cena 1m ² [zł]	271,79

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Promno, gm. Pobiedziska
Data transakcji	kwiecień 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: przeciętna Uzbrojenie: dobre Warunki inwestycyjne: korzystne Dojazd: dobry Powierzchnia nieruchomości: przeciętna
Cena 1m ² [zł]	186,74

Na podstawie danych zawartych w tabeli stanowiącej bazę nieruchomości porównawczych, obliczono średnią cenę (C_{sr}) oraz zakres sumy współczynników korygujących:

cena średnia	216,03
cena minimalna	186,74
cena maksymalna	271,79

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{186,74}{216,03}$	=	0,8644
Vmax	=	$\frac{271,79}{216,03}$	=	1,2581

Przedstawienie szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 19/5), w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Pobiedziska, gm. Pobiedziska
Data wyceny	wrzesień 2023r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: korzystna Uzbrojenie: korzystne Warunki inwestycyjne: dobre Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: dobra

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 19/5):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja nieruchomości	30%	0,2593	-	0,3774	0,3774
Uzbrojenie	20%	0,1729	-	0,2516	0,2516
Warunki inwestycyjne	10%	0,0864	-	0,1258	0,0864
Dojazd	10%	0,0864	-	0,1258	0,1258
Powierzchnia nieruchomości	30%	0,2593	-	0,3774	0,2995
SUMA	100%	0,8644	-	1,2581	1,1408

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja nieruchomości	0,2593	0,2995	0,3774
Uzbrojenie	0,1729	X	0,2516
Warunki inwestycyjne	0,0864	X	0,1258
Dojazd	0,0864	X	0,1258
Powierzchnia nieruchomości	0,2593	0,2995	0,3774

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 19/5) obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

WG – wartość rynkowa nieruchomości (działki gruntu)

C_{sr} – określona cena średnia 1m² powierzchni działki gruntu (zł/m²)

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działek gruntu ($i = 1 \dots n$)

P – powierzchnia działek gruntu (m²)

$$W_{G_{19/5}} = 216,03 \text{ zł/m}^2 \times 1,1408 \times 1050 \text{ m}^2 \times 0,95 = 245\,830,91 \text{ zł}$$

$$W_{G_{19/5}} \approx 245\,800,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, (działki gruntu nr ew. 19/5), według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

245 800,- zł

słownie: dwieście czterdzieści pięć tysięcy osiemset złotych

Uzasadnienie dla zastosowania dodatkowego współczynnika korekcyjnego $k=0,95$:

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość ma mniej regularny kształt od typowych nieruchomości gruntowych, występujących w obrocie rynkowym na lokalnym rynku (co może nieco utrudniać jej zagospodarowanie), zdecydowano o zastosowaniu dodatkowego współczynnika korekcyjnego w wysokości 0,95. Zastosowanie dodatkowego współczynnika korekcyjnego jest zgodne z zapisami Noty Interpretacyjnej - zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1G/00040682/1, położonej w miejscowości Pobiedziska, ul. Klasztorna, gm. Pobiedziska, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

245 800,- zł

słownie: dwieście czterdzieści pięć tysięcy osiemset złotych

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jest wynikiem cech, walorów przedmiotowej nieruchomości (w tym m.in. jej walorów lokalizacyjnych, powierzchniowych) oraz aktualnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej wynikającej z opracowań planistycznych. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości nie powinna być trudna do przeprowadzenia, przy odpowiedniej ekspozycji na rynku nieruchomości. Czas ekspozycji na rynku w celu sprzedaży będzie zależny także od sytuacji gospodarczej, od sytuacji na rynku inwestycyjnym, finansowym w momencie wystawienia nieruchomości na sprzedaż.

11. KLAUZULE

- Podstawę do określenia stanu prawnego przedmiotu wyceny stanowiły uzyskane materiały geodezyjne dot. nieruchomości oraz wgląd do księgi wieczystej w dniu 29.09.2023r. oraz w dniu 08.11.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w dokumentacji prowadzonej dla przedmiotu wyceny.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany dla celu, dla którego został sporządzony. Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za

wykorzystanie operatu bez jego zgody przez osoby trzecie i do innego celu niż określonego w punkcie 2 niniejszego opracowania.

- Wartość rynkowa nieruchomości została określona bez uwzględniania kosztów transakcji sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat (jak m.in. PCC, taksa notarialna, koszty doradztwa kredytowego, koszty pośrednika w sprzedaży nieruchomości etc.) oraz podatku VAT.
- Dokumentację fotograficzną wykonano w dniu oględzin przedmiotu oszacowania, tj. dn. 29.09.2023r..
- Autor opracowania wyraża zgodę na publikację operatu szacunkowego (lub jego fragmentów) dla realizacji prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji, na potrzeby którego sporządzono niniejszy operat szacunkowy.
- Operat szacunkowy zawiera 19 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania zapisów księgi wieczystej
- Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000
- Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- Kopia polisy OC rzeczoznawcy majątkowego

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK NIERUCHOMOŚCI





SĄSIEDZTWO, OTOCZENIE, DROGA DOJAZDOWA





PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1G/00040682/1
Sąd Rejonowy w Gnieźnie
V Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 19/5;

Położenie:

Miejscowość: Pobiedziska;

Sposób korzystania: Rola, wody stojące;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00025897 /, 0,1050 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,1050 ha.

DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

DZIAŁ II (własność)

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 2;

Wielkość udziału: 1/1;

Właściciel: Dabozo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s
w Pobiedziskach, Regon: 385634404, KRS: 0000831102.

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie prowadzonej
przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz
wierzyciela: Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu;

Wierzyciel: Skarb Państwa - Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego
w Poznaniu z/s w Poznaniu;

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

DZIAŁ IV (hipoteka)

Brak wpisów.

*Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej
w dniu 29.09.2023r. oraz w dniu 08.11.2023r. za pośrednictwem Portalu
Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.*