



Biuro Rzeczoznawcy Majątkowego Wojciech Gryglaszewski

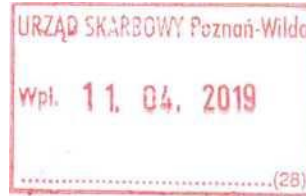
ul. E. Orzeszkowej 16/LU-1,60-778 Poznań

tel. kom.: 608 592 052, tel.: 61 670 81 29, e-mail: [wojciech@biurorzeczoznawcy.pl](mailto:wojciech@biurorzeczoznawcy.pl)

nr rep. 20/4659/2019

**3026-SEE.711.509.2019.W**

Naczelnik Urzędu Skarbowego Poznań-Wilda



nr egz. 2/4

%h

# OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej przy ul. Franciszka Witaszka w Poznaniu, woj. wielkopolskie, zapisanej w księdze wieczystej nr P02P/00098127/0



Cel wyceny:

Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania przez organ egzekucyjny.



Autor: Wojciech Gryglaszewski

Miejsce i data sporządzenia: Poznań, dn. 10 kwietnia 2019 r.

wycena nieruchomości:: doradztwo inwestycyjne :: analizy rynku :: ekspertyzy i opinie

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO S/TPoźnaiS

### Opis nieruchomości:

- rodzaj: nieruchomość gruntowa niezabudowana,
- położenie: ul. Franciszka Witaszka, Poznań, woj. wielkop.
  - działka ewidencyjna: jedn. ewid. M. Poznań, obr. Dębiec, ark. mapy 28, dz. ewid. nr 3/20,
  - wieczysta: P02P/00098127/0.

wpł. 11, 0<sup>^</sup>. 2019

Ut.....

księga  
^ ^

### Opis dodatkowy:

Zakresem wyceny objęto działkę ewidencyjną nr 3/20 o powierzchni 768 m<sup>2</sup>. Działka ma kształt trapezu z niewielkim łącznikiem w północnym narożniku sięgającym pasa drogowego ulicy Franciszka Witaszka, jest niezabudowana, nieogrodzona, porośnięta niepielęgowaną zielenią. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy działka położona jest na obszarze terenów zieleni nieurządzonej, terenów leśnych i do zalesień, użytków rolnych, nieużytków, terenów zadrzewionych, wód powierzchniowych oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### Zakres wyceny:

Wycenie podlega prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej.

### Cel wyceny:

Określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania przez organ egzekucyjny.

### Zastosowane podejście w wycenie nieruchomości:

Podejście porównawcze.

### Wartość rynkowa nieruchomości:

**196 000 zł**

(słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

### Daty:

- data, na którą określono wartość (data oszacowania): 03.04.2019r.
- data, na którą określono stan nieruchomości: 03.04.2019r.
- data sporządzenia operatu szacunkowego: 10.04.2019r.

### Autor:



## SPIS TREŚCI

<b>WYCIĄG</b>		
<b>Z OPERATORA SZKOLENIA PRZEDMIOT I ZAKRES WYKONANIA</b>	<b>LI \ NK :OWEGO</b>	<b>2</b>
1.1	PRZYSBOMKDTWYCENY.	
1.2	ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	
	<b>CEL WYCENY</b>	
	<b>PODSTAWY WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI</b>	
3.1	PODSTAWY FORMALNE WYCENY	
3.2	PODSTAWY PRAWNE WYCENY	
3.3	ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI	
	<b>DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI</b>	
5.1	STAN PRAWNY	
5.2	LOKALIZACJA I OTOCZENIE.	
5.3	OPIS NIERUCHOMOŚCI	
	<b>PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>...8</b>
	<b>DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA</b>	<b>.10</b>
	<b>PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU</b>	<b>.11</b>
8.1	WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	11
8.2	WYBÓR SPOSOBU WYCENY	11
<b>9</b>	<b>ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>12</b>
9.1	ŹRÓDŁA INFORMACJI	12
9.2	INFORMACJE WSTĘPNE	12
9.3	DYNAMIKA ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI	13
9.4	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	14
9.5	UTWORZENIE ZBIORU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH	16
9.6	CECHY RYNKOWE	17
<b>10</b>	<b>OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>18</b>
10.1	PRZEDSTAWIENIE PROCEDURY WYCENY	18
10.2	UTWORZENIE ZBIORU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH I AKTUALIZACJA CEN	19
10.3	CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENACH SKRAJNYCH I SZACOWANEJ	20
10.4	OBLICZENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	20
10.5	OKREŚLENIE SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH	21
10.6	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	21
<b>11</b>	<b>PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYNIKU</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>23</b>



# 1 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

(URZĄD SKARBOWY)

## 1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Wpi. 1 1 04, 2019

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa w położona przy ul Franciszka Witaszka Poznaniu, zapisana w księdze wieczystej nr P02 :P/00098127/0 \*rluje niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 3/20 o powierzchni 768 m<sup>2</sup> o funkcji w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Poznania określonej jako tereny \* żabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zieleni.

## 1.2 ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Wycenie podlega prawo własności niezabudowanej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr P02P/00098127/0. Zakres wyceny jest tożsamy z przedmiotem wyceny - nie podlegają wyłączeniu żadne części składowe nieruchomości.

# 2 CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości nieruchomości dla potrzeb sporządzenia opisu i oszacowania przez organ egzekucyjny.

# 3 PODSTAWY WYCENY ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

## 3.1 PODSTAWY FORMALNE WYCENY

Podstawami formalnymi niniejszego opracowania są:

- postanowienie Naczelnika Urzędu Skarbowego Poznań-Wilda z dnia 28 lutego 2019 r. o wyznaczeniu rzeczoznawcy majątkowego Wojciecha Gryglaszewskiego do oszacowania wartości nieruchomości (sygn. akt 3026-SEE.711.509.2019.W),
- uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 4659 nadane Wojciechowi Gryglaszewskiemu prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Biuro Rzecznawcy Majątkowego Wojciech Gryglaszewski z siedzibą przy ul. E. Orzeszkowej 16/LU-1 w (60-778) Poznaniu.

## 3.2 PODSTAWY PRAWNE WYCENY

Podstawami prawnymi niniejszego opracowania są:

- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji -tj. z dnia 6 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1314 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 maja 2014 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania wartości nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz. 742),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - tj. z dnia 15 stycznia 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - tj. z dnia 29 maja 2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.).

### 3.3 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

Podstawowymi źródłami informacji o nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny są:

- księga wieczysta nr P02P/00098127/0 prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, Wydział VI Ksiąg Wieczystych,
- uproszczony wypis z rejestru gruntów dz. ewid. nr 3/20,  
mapa zasadnicza w skali 1:500,  
u  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Rady Miasta Poznania nr LXXII/1137A/II/2014 z dnia 23 września 2014 r. ze zm.),
- <sup>H</sup> Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Mieleszyńskiej” w Poznaniu opracowany przez Miejską Pracownię Urbanistyczną
- oględziny nieruchomości i dokumentacja fotograficzna.

## 4 DATY ISTOTNE DLA OKRESLENIA WARTOŚCI

Niniejsze opracowanie wykonano:

- według poziomu cen (data oszacowania) z: kwietnia 2019 r.,
- <sup>H</sup> przy uwzględnieniu stanu nieruchomości z: 03.04.2019 r.,
- na podstawie oględzin przeprowadzonych: 03.04.2019 r.,
- w Poznaniu, w dniu: 10.04.2019 r.

## 5 OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

### 5.1 STAN PRAWNY

Stan prawny **nieruchomości** uregulowany jest w księdze wieczystej nr **P02P/00098127/0** prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu. Księga wieczysta zawiera następujące wpisy:

- dział I-O (oznaczenie nieruchomości):  
Działki ewidencyjne: numer działki: 3/20, obręb ewidencyjny: Dębiec, położenie: Poznań, ul. Franciszka Witaszka, sposób korzystania: grunty orne. Obszar całej nieruchomości: 0,0768 ha.  
*Uwaga: oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej jest zgodne z treścią ewidencji gruntów.*
- dział I-Sp (spis praw związanych z własnością):  
Brak wpisów.
- dział II (własność):  
Właścicielem nieruchomości jest Energopiec Sp. z o. o. z siedzibą w Mikuszewie k. Wrześni.
- dział III (prawa, roszczenia, ograniczenia):  
Wzmianka o nierozpatrzonym wniosku z dnia 11 lutego 2019 r. dotyczącym wpisu wszczęcia egzekucji.  
Inny wpis: wszczęto egzekucję administracyjną z nieruchomości na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni, sygn. sprawy 3026-SEE.711.3242.2018.MSP.  
*Uwaga: ujawnione w dziale III wpisy pozostają bez wpływu na wartość nieruchomości.*

■ dział IV (hipoteka):

Hipoteka przymusowa w kwocie 405 181,50 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 147 082,50 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 13 457,49 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 220 288,17 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 32 905,50 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 27 786,00 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 190 585,18 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat we Wrześni.

Hipoteka przymusowa w kwocie 183 752,22 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 19 413,00 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 69 211,98 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie II Oddział w Poznaniu Inspektorat we Wrześni.

Hipoteka przymusowa w kwocie 5 453,02 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

*Uwaga: Zgodnie z p. 5.4 Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego „Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych” zatwierdzonego przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych „Hipotekę jako niezbywalne ograniczone prawo rzeczowe ujawnia się w operacji szacunkowym. Rzecznawca majątkowy podając wynik wyceny zamieszcza uwagę, że określona wartość nie została pomniejszona o istniejące obciążenie hipoteczne.” Obciążenie hipoteczne nieruchomości nie ma wpływu na jej wartość. W praktyce obciążenie takie może mieć natomiast wpływ na cenę sprzedaży (na sposób zapłaty ceny sprzedaży) polegający na tym, że część płaconej przez nabywcę nieruchomości ceny jest przeznaczana na uregulowanie zabezpieczonych hipoteką wierzytelności (np. spłatę kredytu), w wyniku czego nieruchomość jest z obciążenia hipotecznego zwalniana.*

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków (uproszczonym wypisem z rejestru gruntów z dnia 29 marca 2019 r. załączonym do niniejszego opracowania) **oznaczenie nieruchomości jest następujące:**

- województwo: wielkopolskie
- powiat: Miasto Poznań
- jednostka ewidencyjna: M. Poznań

■ obręb ewidencyjny: 0060, Dębiec

identyfikator działki			rodzaj użytku	pole pow. użytku [ha]	poie pow. działki [ha]
arkusz mapy numer działki położenie					
306401_1.0060.AR_28.3/20			RVI	0,0768	0,0768
28	3/20				

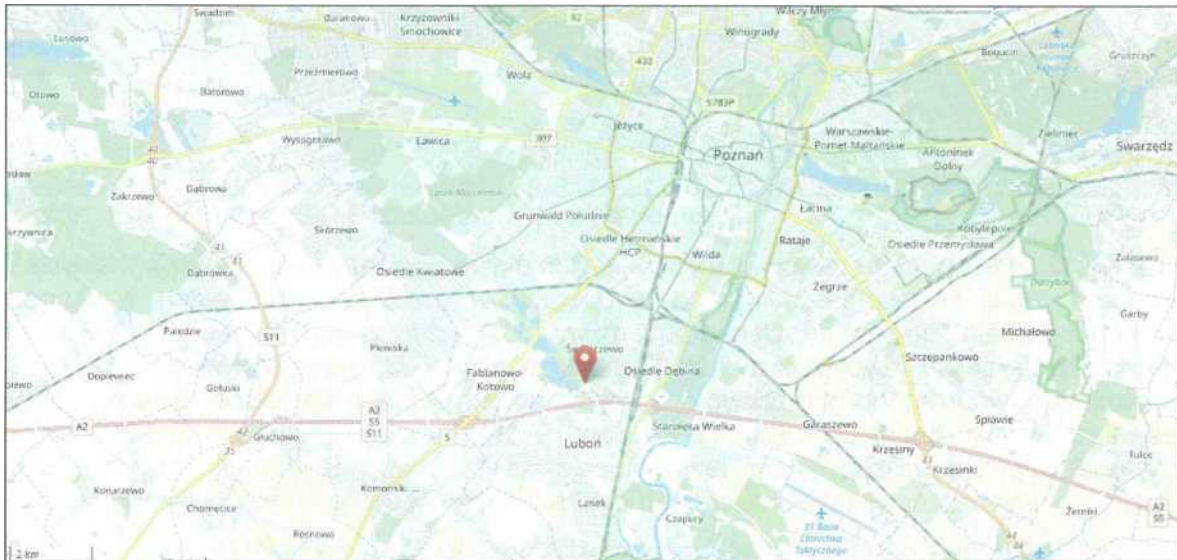


## 5.2 LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Nieruchomość usytuowana jest na terenie miasta Poznania - stolicy województwa wielkopolskiego - stanowiącego centralny ośrodek regionu. Poznań wraz z aglomeracją poznańską jest silnym obszarem przemysłu, handlu, logistyki i turystyki. Stanowi ośrodek akademicki, naukowy i kulturalny. Jest piątym pod względem liczby ludności miastem w Polsce (538 633 mieszkańców) i szóstym pod względem powierzchni (262 km<sup>2</sup>). Wraz z okolicznymi gminami tworzy aglomerację zamieszkałą przez ok. 1 mln osób.

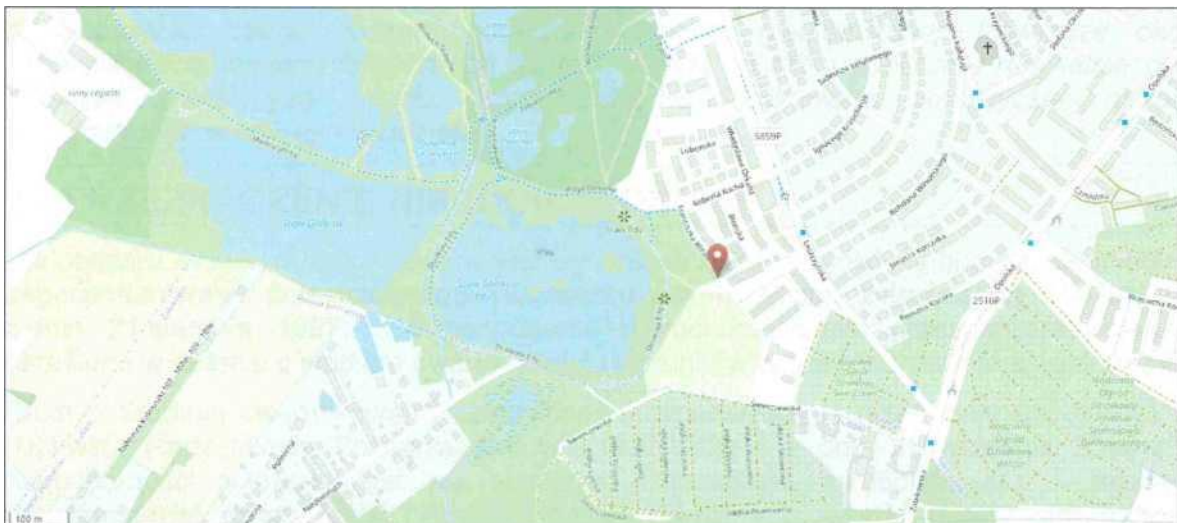
Nieruchomość zlokalizowana jest w dzielnicy Wilda, na terenie osiedla mieszkaniowego Świerczewo w południowej części Poznania. W bezpośrednim otoczeniu znajduje się stosunkowo intensywna szeregowa zabudowa mieszkaniowa oraz tereny zieleni otwartej - tzw. Szachty stanowiące zespół glinianek, zlokalizowanych w dolinie Strumienia Junikowskiego i obecnie pełniące funkcje wypoczynkowo-rekreacyjne. Działka usytuowana jest na granicy obu tych obszarów. Dojazd do nieruchomości utwardzoną (asfalt) ulicą osiedlową, przy czym bezpośredni wjazd nie został urządzonej. W odległości ok. 500 m znajdują się przystanki autobusowej komunikacji miejskiej. W zasięgu również punkty handlowo-usługowe i obiekty użyteczności publicznej. Nieruchomość zlokalizowana jest w Obszarze Ograniczonego Użytkowania dla Lotniska Wojskowego Poznań-Krzesiny.

Położenie nieruchomości:



Źródło: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)

Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości:



Źródło: [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)



### 5.3 OPIS NIERUCHOMOŚCI

Sposób zagospodarowania nieruchomości przedstawia poniższa ortofotomapa:



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Poznania.

Zakresem wyceny objęto działkę ewidencyjną nr 3/20 o powierzchni 768 m<sup>2</sup>. Działka ma kształt trapezu z niewielkim łącznikiem w północnym narożniku sięgającym pasa drogowego ulicy Franciszka Witaszka. Powierzchnia gruntu wyrównana, niezabudowana i nieogrodzona, porośnięta zielenią - drzewa, krzewy, roślinność ruderalna - a w południowej części użytkowana rolniczo. Przez działkę przebiega nieutwardzona ścieżka prowadząca do terenów spacerowych wokół sąsiadującego obszaru glinianek. W ul. Franciszka Witaszka przebiega sieć energii elektrycznej, wodociągowa, kanalizacji, gazowa oraz telekomunikacyjna. Przez sąsiadujące tereny zieleni na południowy zachód od nieruchomości przebiega ponadto kolektor kanalizacyjny.

*Uwaga: Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dominującym przeznaczeniem (funkcją) działki jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jednocześnie część terenu została określona jako tereny zieleni nieurządzonej. Będący w realizacji projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje z kolei przeznaczenie całego obszaru pod tereny zieleni nieurządzonej. Powyższe okoliczności w połączeniu z brakiem faktycznego dostępu działki do drogi publicznej radykalnie ograniczają potencjał inwestycyjny gruntu. Szczegółowe uwarunkowania planistyczne nieruchomości przedstawiono w kolejnym rozdziale.*

## 6 PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Dla obszaru, w którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, zgodnie z treścią art. 154 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości określono w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania (Uchwała Rady Miasta Poznania nr LXXII/1137A/II/2014 z dnia 23 września 2014 r. ze zm.) nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem ZO - **tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i do zalesień, użytki rolne, nieużytki, tereny zadrzewione, wody powierzchniowe** na powierzchni ok. 218 m<sup>2</sup> (tj. 28% powierzchni działki) oraz MN - **tereny**



**zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na pozostałej części ok. 550 m<sup>2</sup> (tj. 72% powierzchni działki).

Fragment rysunku studium gminnego:



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Poznania.

W ramach czynności badania stanu planistycznego nieruchomości ustalono, że działka znajduje się na obszarze, dla którego został sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie Uchwały Nr LIV/727/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 12 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ulicy Mieleszyńskiej” w Poznaniu (symbol Fm). Zgodnie z **projektem** działka znajdzie się na terenie oznaczonym symbolem ZO/WS - tereny zieleni nieurządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych. W związku z faktem, że projekt planu miejscowego nie przeszedł procedury formalno-prawnej, jego ustalenia mogą ulec zmianom.

Fragment projektu planu miejscowego:



Źródło: Miejska Pracownia Urbanistyczna w Poznaniu.

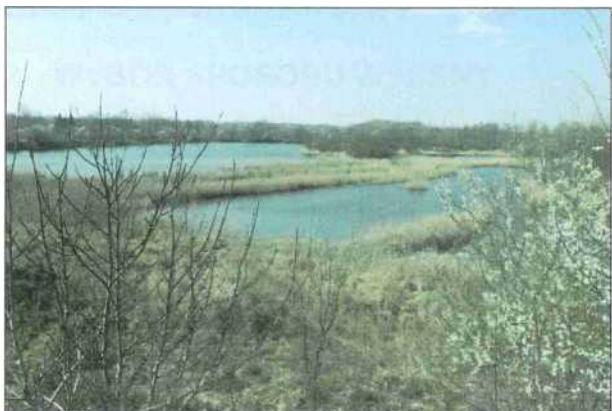


## 7 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

droga dojazdowa - ul. F. Witaszka, bezpośrednie sąsiedztwo:



teren pobliskich glinianek wraz z infrastrukturą rekreacyjną:



zagospodarowanie terenu nieruchomości:





## **8 PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY \* i**

### **8.1 WSKAZANIE RODZAJU OKRESLANEJ WARTOSCI**

Wartość rynkową nieruchomości określa się w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Zgodnie z art. 150 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu”, a definiowana jest ona (art. 151 ust. 1) jako „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”.

Przedmiot wyceny nie posiada cech uniemożliwiających wprowadzenie go do obrotu rynkowego, zanotowano na lokalnym rynku transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, zatem możliwe

i uzasadnione jest oszacowanie **wartości rynkowej nieruchomości**.

### **8.2 WYBÓR SPOSOBU WYCENY**

Zgodnie z art. 11 Os § 1 i § 2 Ustawy z dnia 17 czerwca o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1314) „Do oszacowania wartości zajętej nieruchomości organ egzekucyjny wyznacza rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w przepisach

o gospodarce nieruchomościami”, a „Przy oszacowaniu wartości nieruchomości podaje się wartość: 1) gruntów; 2) obiektów budowlanych; 3) przynależności i pożytków.”

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości stosuje się podejście porównawcze lub podejście dochodowe, a jeśli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie żadnego z nich, stosuje się podejście mieszane.

Według art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, „Podejście porównawcze stosuje się, jeśli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”. Nieruchomość podobna definiowana jest jako nieruchomość porównywalna z przedmiotem wyceny „ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość” (art. 4, pkt. 16).

W wyniku przeprowadzonej analizy właściwego segmentu rynku nieruchomości stwierdzono występowanie transakcji nieruchomościami podobnymi, co umożliwiło zastosowanie do określenia wartości nieruchomości podejścia porównawczego.

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

1 ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście to stosuje się,

jeżeli znane są dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W ramach podejścia porównawczego wyróżnia się metody:

- porównywania parami, w której 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. Przy zastosowaniu metody porównywania parami należy przyjąć do porównania minimum trzy nieruchomości,
- korygowania ceny średniej, w której do porównań przyjmuje się zważonego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, 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,
- analizy statystycznej rynku - do wyceny przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, a wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”.

Wybór sposobu wyceny został poprzedzony przeprowadzeniem analizy lokalnego rynku nieruchomości. Stopień rozwoju lokalnego rynku pozwolił na zebranie wystarczającej ilości danych o transakcjach nieruchomościami podobnymi, aby do wyceny przedmiotowej nieruchomości zabudowanej możliwe było zastosowanie **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej** - w tym przypadku wymagana jest znajomość co kilkunastu takich transakcji. Dla potrzeb porównania przedmiotu wyceny z nieruchomościami podobnymi konieczne jest ustalenie wspólnej, tożsamej dla wszystkich jednostki porównawczej. W tym przypadku jako jednostkę porównawczą wykorzystano cenę 1 m<sup>2</sup> gruntu niezabudowanego.

## **9 ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

### **9.1 ŹRÓDŁA INFORMACJI**

Zasadniczym źródłem informacji o transakcjach nieruchomościami i ogólnym stanie analizowanego segmentu rynku nieruchomości były umowy sprzedaży nieruchomości zawarte w formie aktu notarialnego oraz rejestr cen i wartości nieruchomości uzyskane w Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu. Jako źródła uzupełniające wykorzystano w szczególności:

- księgi wieczyste, dane z ewidencji gruntów i budynków (zwłaszcza mapy ewidencyjne, zasadnicze i ortofotomapy),
- oględziny nieruchomości podobnych,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

- dane o ofertach sprzedaży nieruchomości publikowane w internetowych portalach ogłoszeniowych i uzyskiwane od pośredników w obrocie nieruchomościami.

### **9.2 INFORMACJE WSTĘPNE**

Zgodnie z §26 ust. 3 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości... rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określono uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków.



Analizą objęto rynek gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Uzupełniająco zbadano również transakcje sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod tereny zieleni. Obszar analizy objął całe miasto Poznań, natomiast w kolejnych etapach ograniczono zasięg przestrzenny badania do lokalizacji o uwarunkowaniach możliwie najbardziej zbliżonych do przedmiotu wyceny. Horyzont czasowy analizy objął okres od początku 2017 r. do daty sporządzenia niniejszej opinii, tj. około dwóch lat wstecz od daty wyceny.

### 9.3 DYNAMIKA ZMIAN CEN NIERUCHOMOŚCI

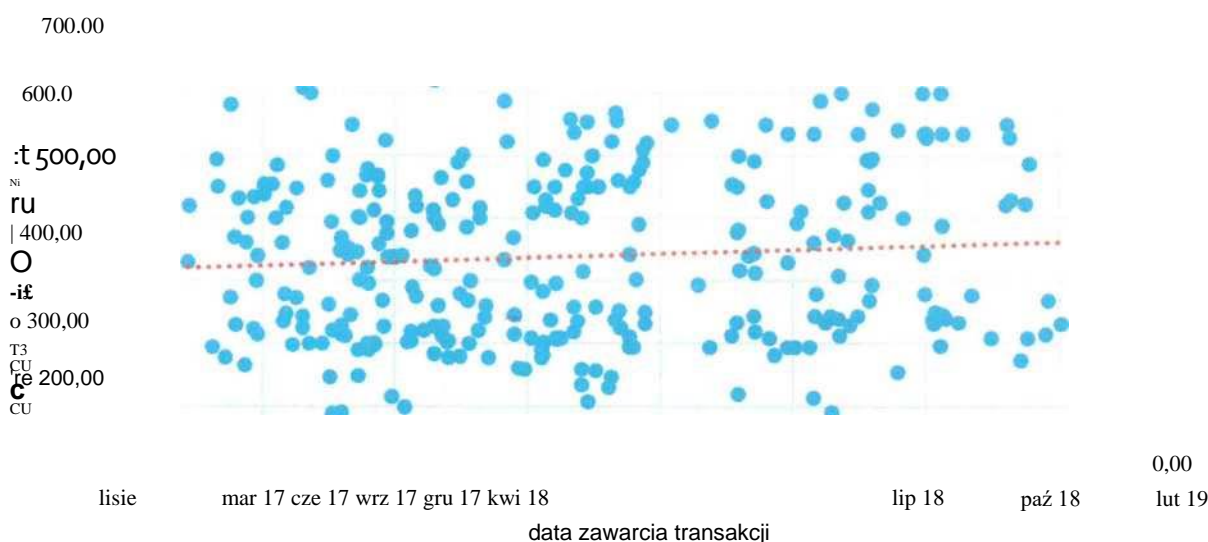
&lt; \*

W pierwszej kolejności zbadano tendencje zmian cen nieruchomości niezabudowanych w czasie celem ewentualnej aktualizacji cen transakcyjnych na datę wyceny. Przeanalizowano w tym celu zbiór liczący przeszło 300 transakcji sprzedaży gruntów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wystarczająco liczny zbiór danych umożliwił określenie dynamiki zmian cen w czasie przy użyciu metod statystycznych. W celu ujednoczenia zbioru danych i wyeliminowania przypadkowych wahań spowodowanych obserwacjami odstającymi ograniczono wyjściowy materiał do przedziału < wartość średnia ± odchylenie standardowe >. Dla takiego zbioru wyznaczono linię trendu czasowego przy wykorzystaniu metody najmniejszych kwadratów. Współczynnik kierunkowy (nachylenie) linii trendu wskazał, że **cenę rosły w badanym okresie średniomiesięcznie o 0,41%**. Takim współczynnikiem zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny w dalszej części niniejszego opracowania, a poniżej zaprezentowano wyniki przeprowadzonych obliczeń:

Parametry statystyczne cen:

parametry statystyczne	wartości dla wyjściowego zbioru danych	wartości dla zbioru danych po wyeliminowaniu cen skrajnych
średnia cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]	359	337
mediana [zł/m <sup>2</sup> ]	340	335
odchylenie standardowe [zł/m <sup>2</sup> ]	184	110
wsp. zmienności	0,51	0,33
cena minimalna [zł/m <sup>2</sup> ]	35	177
cena maksymalna [zł/m <sup>2</sup> ]	1 193	541
ilość obserwacji	322	256

Linia trendu czasowego:



Źródło: opracowanie na podstawie danych z aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości.



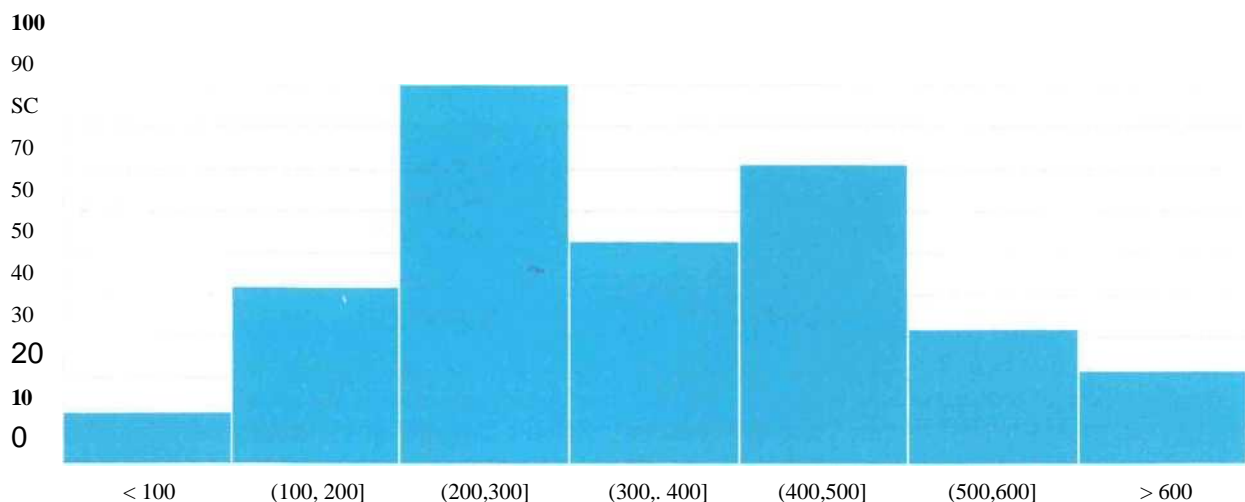
Obliczenie współczynnika zmian cen:

parametry linii trendu $y = ax + b$	
data najwcześniejszej transakcji	2017-01-09
data najpóźniejszej transakcji	2018-10-29
rozstęp czasowy (dni)	658
nachylenie linii trendu (a)	0,0433
odcięta linii trendu (b)	-1 527,3
cena najwcześniejsza z równania regresji	$\wedge$ 324,82
cena najpóźniejsza z równania regresji	353,33
okres badania (lata)	1,80
<b>wymiar trendu czasowego</b>	<b>względny [%]</b>
<b>w okresie badania</b>	8,78%
<b>roczny</b>	4,87%
<b>miesięczny</b>	<b>0,41%</b>

#### 9.4 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Na terenie Poznania odnotowano w okresie 2 ostatnich lat ponad 300 transakcji sprzedaży gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Średnia cena transakcyjna takich nieruchomości wyniosła 359 zł/m<sup>2</sup>, a przedział cen był bardzo szeroki kształtując się od 35 zł/m<sup>2</sup> do blisko 1 200 zł/m<sup>2</sup>. Histogram cen jednostkowych przedstawiono poniżej. Wynika z niego, że znakomita większość cen osiągała wartości w granicach 200 - 500 zł/m<sup>2</sup> (ponad 2/3 zbioru danych). Ceny w granicach 200 - 300 zł/m<sup>2</sup> dotyczyły przede wszystkim najbardziej odległych, peryferyjnych lokalizacji (np. południowo-wschodnia część miasta - Splawie, Kobyłepole, Krzesiny i część północna - Radojewo, Morasko) lub/i nieruchomości o szczególnie niekorzystnych uwarunkowaniach. Z kolei w obszarach strefy pośredniej (np. Strzeszyn, Gołęcin, Krzyżowniki, Głowieniec) dominowały transakcje o cenach w granicach 300 - 500 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższe ceny osiągały przede wszystkim grunty pod zabudowę położone najbliżej centrum, w zasięgu rozwiniętej komunikacji publicznej i zorganizowanej infrastruktury handlowo-usługowej (np. Junikowo, Ławica, Piątkowo, Winogrady, Podolany). Na obszarach o wysokim stopniu zurbanizowania notowano znacznie mniej transakcji aniżeli w strefach peryferyjnych, co jest spowodowane przede wszystkim ograniczoną podażą tych pierwszych.

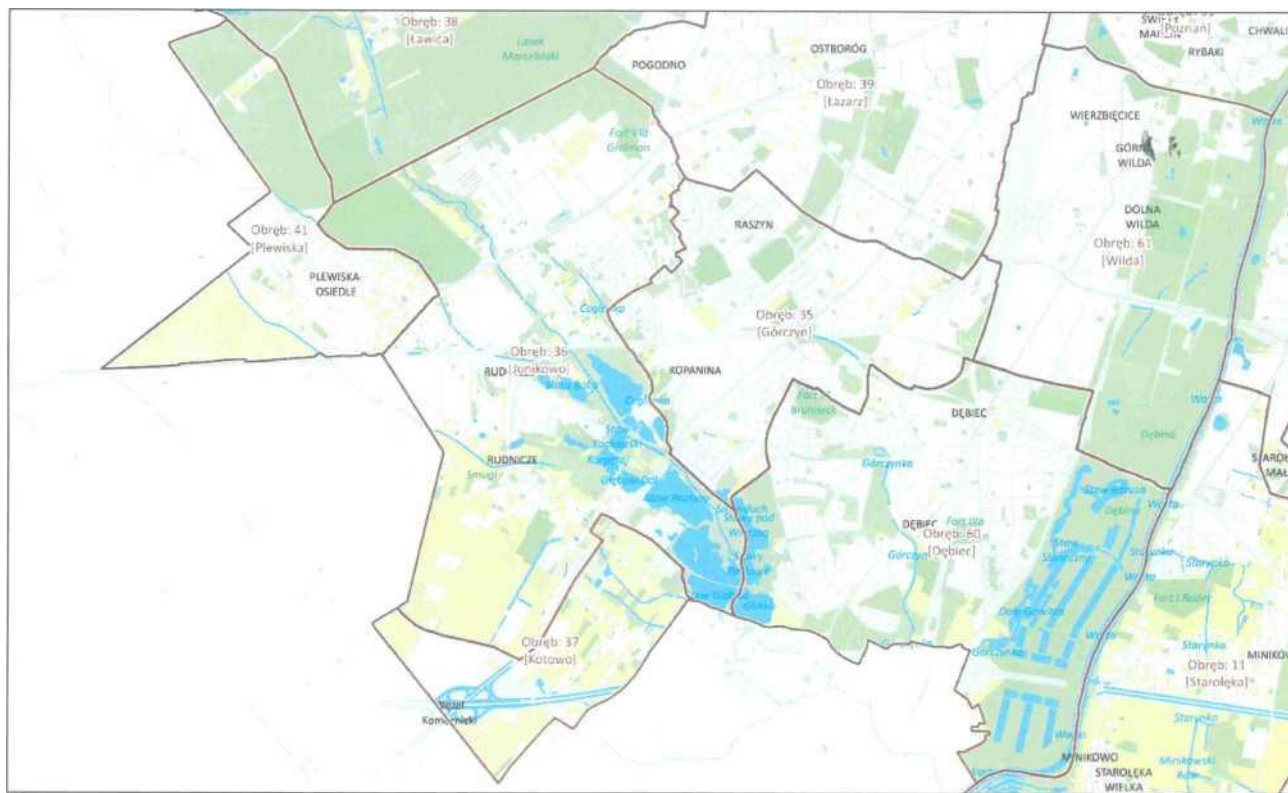
Histogram cen jednostkowych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:



: opracowanie na podstawie danych z aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości.



Mając na uwadze stopień rozwoju rynku w analizowanym segmencie (ilość notowanych transakcji) dalszą analizę ograniczono do nieruchomości usytuowanych w południowo-zachodnim obszarze miasta - obrębach geodezyjnych Dębiec oraz Kotowo, Górczyn, Junikowo i Plewiska. Obszar szczegółowej analizy prezentuje poniższa mapa pogładowa:



Źródło: System Informacji Przestrzennej Miasta Poznania.

Na tym obszarze pozyskano informacje dotyczące 37 transakcji o następujących parametrach statystycznych cen:

<b>parametry statystyczne</b>	<b>cena transakcyjna</b>	<b>cena zaktualizowana na datę wyceny</b>
średnia cena transakcyjna [zł/m <sup>2</sup> ]	365	393
mediana [zł/m <sup>2</sup> ]	379	414
odchylenie standardowe [zł/m <sup>2</sup> ]	127	137
wsp. zmienności	0,35	0,35
cena minimalna [zł/m <sup>2</sup> ]	119	126
cena maksymalna [zł/m <sup>2</sup> ]	654	684
ilość obserwacji	37	37

Około połowa analizowanych nieruchomości położona była w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W pozostałych przypadkach dla działek były wydane decyzje o warunkach zabudowy lub też uwarunkowania planistyczne determinowało wyłącznie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

We wszystkich przypadkach przedmiotem sprzedaży było prawo własności nieruchomości (brak obrotu nieruchomościami jako prawem użytkowania wieczystego).

Powierzchnie działek wahały się od nieco powyżej 200 m<sup>2</sup> do ponad 4 400 m<sup>2</sup>, przy czym typowe nieruchomości mieściły się w granicach 500 - 1 200 m<sup>2</sup>. Średnia powierzchnia w zbiorze wyniosła 1 081 m<sup>2</sup>. Wzrost powierzchni wpływał w istotny sposób na cenę jednostkową - wraz ze wzrostem wielkości nieruchomości malała cena transakcyjna.

Większość występujących w obrocie działek położona była na terenie Junikowa (51% zbioru) będącego największym pod względem powierzchni obrębem geodezyjnym wśród analizowanych.



Drugi, co do liczebności był obręb geodezyjny Plewiska (22%), który - choć powierzchniowo niewielki - to dysponujący znaczną ilością wolnych gruntów przeznaczonych do zainwestowania. Najmniej transakcji odnotowano na terenie Dębca (2 transakcje), w którym położona jest również szacowana działka.

Przybliżone położenie analizowanych nieruchomości:



Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu googlemaps.com.

## 9.5 UTWORZENIE ZBIORU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH

Mając na uwadze dostępność i ilość danych o transakcjach sprzedaży gruntów niezabudowanych, po ich szczegółowym przeanalizowaniu do zbioru nieruchomości podobnych zakwalifikowano:

- nieruchomości położone na terenie Dębca, Kotowa, Górczyna, Junikowa, Plewisk w Poznaniu,
- działki niezabudowane o powierzchni w granicach 400 - 1 500 m<sup>2</sup>,
- działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z ewentualnymi częściami o innym przeznaczeniu (np. zieleni), z wyłączeniem terenów mieszkaniowo-usługowych,

Na koniec selekcji wyeliminowano pojedyncze transakcje o cenach skrajnych tworząc ostatecznie zbiór nieruchomości podobnych liczący 16 transakcji. Ceny zaktualizowano na datę wyceny współczynnikiem trendu czasowego wynoszącym 0,41% stosując następującą formułę:

$$\text{Czakt.} = C \times (1 + r_t \times t)$$

gdzie:

- Czakt. - cena zaktualizowana na datę wyceny,
- C - cena sprzedaży,
- r<sub>t</sub> - współczynnik zmiany cen, zapisany w postaci dziesiętnej,
- t - ilość jednostek czasu (miesiące) między datą zawarcia transakcji i datą wyceny.



W tabeli scharakteryzowano wykorzystane do wyceny nieruchomości:

i.p.	data trans,	ulica	pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	cena trans, [zł/m <sup>2</sup> ]	zakt. cena trans, [zł/m <sup>2</sup> ]
1	marzec 17	Pierwiosnkowa	695	417,27	460,04
2	kwiecień 17	Gubińska	737	244,23	268,26
3	kwiecień 17	Uradzka	452	320,80	352,37
4	maj 17	Sieradzka	945	402,12	W,04
5	czerwiec 17	Sieradzka	817	379,44	413,67
6	lipiec 17	Paczkowska	400	212,50	230,80
7	sierpień 17	Przepiórcza	1147	401,05	433,94
8	sierpień 17	Przebiśnegowa	1195	261,09	282,50
9	wrzesień 17	Gubińska	1037	245,90	265,06
10	październik 17	Granowska	597	418,76	449,66
11	listopad 17	Przepiórcza	1155	259,74	277,84
12	grudzień 17	Rezedowa	428	303,74	323,67
13	lutym 18	Przebiśnegowa	1192	377,52	399,19
14	maj 18	Uradzka	1086	230,20	240,58
15	lipiec 18	Gubińska	1448	341,85	354,46
16	lipiec 18	Gubińska	1035	231,88	240,44

Średnia zaktualizowana na datę oszacowania cena jednostkowa wyniosła 339,53 zł/m<sup>2</sup> i jest niższa od średniej dla całego zbioru danych z części Poznania objętej szczegółowym badaniem (393 zł/m<sup>2</sup>). Wynika to z faktu, że do zbioru nieruchomości podobnych nie zakwalifikowano przede wszystkim działek o największych możliwościach inwestycyjnych (przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową), które osiągały najwyższe ceny. Jednostkowe ceny w zbiorze nieruchomości podobnych wahały się od 230,80 zł/m<sup>2</sup> do 460,04 zł/m<sup>2</sup>, a poszczególne przypadki odbiegały przeciętnie od średniej o ±83,46 zł/m<sup>2</sup>. Współczynnik zmienności cen wyniósł 0,25. Jego wysokość świadczy o umiarkowanym, lecz akceptowalnym zróżnicowaniu wewnętrznym zbioru.

## 9.6 CECHY RYNKOWE

Uwzględniając zróżnicowanie nieruchomości w zbiorze ustalono, iż zasadniczymi atrybutami mającymi wpływ na poziom cen były:

- \* położenie i otoczenie - w szczególności stopień zurbanizowania sąsiedztwa, odległość od centrum Poznania, sposób zagospodarowania otoczenia i charakter przyległej zabudowy, dostępność obiektów handlowo-usługowych i użyteczności publicznej; najlepiej oceniane były nieruchomości położone w całkowicie zainwestowanym i estetycznie zagospodarowanym otoczeniu, w bliskim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych (zieleni), handlu i usług, o dogodnych rozwiązaniach komunikacyjnych (w szczególności dostępie do komunikacji tramwajowej); złe oceny otrzymały lokalizacje w najbardziej peryferyjnych obszarach, w otoczeniu gruntów niezabudowanych lub w sąsiedztwie czynników uciążliwych zmniejszających komfort użytkowania nieruchomości. Uwzględniając zróżnicowanie w zbiorze, nieruchomości oceniono w skali: 4 - bardzo dobra, 3 - dobra, 2 - średnia, 1 - zła;
- możliwości inwestycyjne - przede wszystkim szczegółowe uwarunkowania planistyczne odpowiadające za intensywność zabudowy i docelowy sposób użytkowania gruntu; a także uwarunkowania wewnętrzne nieruchomości (kształt, ukształtowanie powierzchni działki, ograniczenia w zabudowie, sposób zagospodarowania); dobre oceny otrzymały działki objęte planem miejscowym, umożliwiającym bardziej intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o foremnym kształcie i równej powierzchni; złe oceniono przede wszystkim grunty o możliwej ekstensywnej zabudowie mieszkaniowej lub/i niesprecyzowanych uwarunkowaniach planistycznych, a także grunty częściowo wyłączone z zabudowy

kubaturowej. Uwzględniając zróżnicowanie w zbiorze, nieruchomości oceniono w skali: 4 - bardzo dobra, 3 - dobra, 2 - średnia, 1 - zła;

- **powierzchnia gruntu** - większa powierzchnia działki skutkuje spadkiem ceny jednostkowej; uwzględniając zróżnicowanie wśród obiektów podobnych oceniono je w skali: 4 - bardzo dobra - powierzchnia poniżej 500 m<sup>2</sup>, 3 - dobra - 500 m<sup>2</sup> - 1 000 m<sup>2</sup>, 2 - średnia - 1 000 - 1 200 m<sup>2</sup>, 1 - zła - ponad 1 200 m<sup>2</sup>;
- **uzbrojenie i dojazd** - dobre oceny pod względem tej cechy przypisano działkom z bezpośrednim dostępem do urządzonej drogi publicznej, położone w zasięgu sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i gazu; źle oceniono nieruchomości usytuowane w zasięgu wyłącznie energii elektrycznej i wodociągu, z utrudnionym dojazdem (służebność, udział w nieruchomości drogowej, nieurządzona droga dojazdowa). Uwzględniając zróżnicowanie w zbiorze, nieruchomości oceniono w skali: 3 - dobra, 2 - średnia; 1 - zła.

Wagi cech rynkowych odzwierciedlające siłę ich wpływu na wartość nieruchomości określono korzystając z metody regresji liniowej i uwzględniając zróżnicowanie ocen nieruchomości w zbiorze. Oceniono wszystkie nieruchomości podobne pod względem ich cech rynkowych zgodnie z opisaną wyżej skalą, a następnie wyznaczono współczynniki korelacji liniowej między ocenami danej cechy i cenami transakcyjnymi. Wagę każdej cechy obliczono jako iloraz współczynnika korelacji tej cechy i ceny transakcyjnej oraz sumy wszystkich współczynników korelacji dla wszystkich cech rynkowych.

Poniższa tabela przedstawia wyniki obliczeń wag poszczególnych cech:

parametr	zaktualiz. oceny cech rynkowych cena trans, [zł] lokalizacja i możliwości uzbrojenie i otoczenie inwestycyjne <sup>owr</sup> ® un u dojazd				
	średnia arytmetyczna	339,53	2,25	2,63	2,50
odch. standardowe	83,46	0,93	0,96	1,03	0,63
wsp. korelacji (r)		0,55	0,52	0,23	0,29
r <sup>2</sup>	-	0,30	0,27	0,05	0,08
waga cechy (r <sup>2</sup> / Σr <sup>2</sup> )	-	43%	39%	7%	11%

## 10 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

### 10.1 PRZEDSTAWIENIE PROCEDURY WYCENY

W podejściu porównawczym zakłada się, że **wartość rynkowa nieruchomości zależy od cen obiektów będących przedmiotem wcześniejszych transakcji i różnic, jakie występują pomiędzy cechami nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównania.** Przy stosowaniu **metody korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości wycenianej określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych i aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
- Ustalenie cech wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości wraz z oceną wielkości wpływu tych cech na zróżnicowanie cen (określenie wag cech) i ustaleniem zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

- Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości o cenie minimalnej ( $C_{min}$ ) i nieruchomości o cenie maksymalnej ( $C_{max}$ ) z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
  - Obliczenie ceny średniej ( $C_{\text{śr}}$ ) ze zbioru cen transakcyjnych stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej ( $C_{min}$ ) i ceny maksymalnej ( $C_{max}$ ).
  - Obliczenie dolnej granicy [ $C_{min}/C_{\text{śr}}$ ] i górnej granicy [ $C_{max}/C_{\text{śr}}$ ] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników dla poszczególnych cech rynkowych. | f.
- <sup>H</sup> Określenie wielkości współczynników korygujących wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale **[Cmin, Cmax]-**
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako iloczynu średniej ceny ze zbioru cen transakcyjnych i sumy współczynników korygujących.
  - Określenie wartości rynkowej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

## 10.2 UTWORZENIE ZBIORU NIERUCHOMOŚCI PODOBNYCH I AKTUALIZACJA CEN

W tabeli przedstawiono zbiór nieruchomości podobnych wraz z podaniem ich charakterystyki.

l.p.	data trans.	ulica	pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	cena trans. [zł/m <sup>2</sup> ]	zakt. cena trans. [zł/m <sup>2</sup> ]
1	marzec 17	Pierwiosnkowa	695	417,27	460,04
2	kwiecień 17	Gubińska	737	244,23	268,26
3	kwiecień 17	Uradzka	452	320,80	352,37
4	maj 17	Sieradzka	945	402,12	440,04
5	czerwiec 17	Sieradzka	817	379,44	413,67
6	lipiec 17	Paczkowska	400	212,50	230,80
7	sierpień 17	Przepiórcza	1147	401,05	433,94
8	sierpień 17	Przebiśnegowa	1195	261,09	282,50
9	wrzesień 17	Gubińska	1037	245,90	265,06
10	październik 17	Granowska	597	418,76	449,66
11	listopad 17	Przepiórcza	1155	259,74	277,84
12	grudzień 17	Rezedowa	428	303,74	323,67
13	luty 18	Przebiśnegowa	1192	377,52	399,19
14	maj 18	Uradzka	1086	230,20	240,58
15	lipiec 18	Gubińska	1448	341,85	354,46
16	lipiec 18	Gubińska	1035	231,88	240,44

Podstawowe parametry statystyczne zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych przedstawiono w tabeli:

średnia cena transakcyjna ( $C_{\text{śr}}$ ) [zł]	339,53
mediana [zł]	338,02
odchylenie standardowe [zł]	83,46
współczynnik zmienności	0,25
min. cena transakcyjna ( $C_{min}$ ) [zł]	230,80
maks. cena transakcyjna ( $C_{max}$ ) [zł]	460,04
$C_{max} - C_{min}$ [zł]	229,24
ilość transakcji [szt.]	16

### 10.3 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI O CENACH SKRAJNYCH I SZACOWANEJ

W tabeli zestawiono nieruchomości o cenach skrajnych wraz z oceną ich cech, a następnie dokonano oceny przedmiotu wyceny w kontekście cech rynkowych:

oceny cech rynkowych							
i.p.	data trans.	ulica	trans	lokalizacja	możliwości pow.	uzbrojenie [zł/m <sup>2</sup> ]"	' otoczenie inwestycyjne gruntu i dojazd
1	marzec 17	Pierwiosnkowa	460,04	2	4	3	3
6	lipiec 17	Paczkowska	230,80	1	1	4	3

Ocena nieruchomości szacowanej w kontekście cech rynkowych prezentuje się następująco:

lp.	cecha rynkowa	ocena	ocena (opis)
1	lokalizacja i otoczenie	2	średnia położenie w pośredniej części miasta, na granicy terenów zabudowy jednorodzinnej i obszarów nieurbanizowanych, w średniej odległości od obiektów handlu, usług, użyteczności publicznej, o przeciętnych uwarunkowaniach komunikacyjnych
2	możliwości inwestycyjne	0	poniżej oceny zlej <sup>1</sup> teren częściowo o nieregularnym kształcie, funkcja ok. 28% powierzchni gruntu określona jako tereny zieleni, niesprecyzowane uwarunkowania planistyczne
3	pow. gruntu	3	dobra powierzchnia działki wynosi 768 m <sup>2</sup> (należy do przedziału 500 - 1 000 m <sup>2</sup> )
4	uzbrojenie i dojazd	2	średnia nieruchomość położona jest w zasięgu pełnej infrastruktury technicznej, jednak nie posiada urządzonego dostępu do drogi publicznej

### 10.4 OBLICZENIE ZAKRESU WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Na podstawie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych obliczono dolną i górną granicę sumy współczynników korygujących, a następnie obliczono poszczególne współczynniki korygujące Uj dla każdej z cech rynkowych:

parametr	wartość [zł/m <sup>2</sup> ]
średnia cena transakcyjna (C <sub>śr</sub> )	339,53
min. cena transakcyjna (C <sub>min</sub> )	230,80
maks. cena transakcyjna (C <sub>max</sub> )	460,04
granica dolna = C <sub>min</sub> /C <sub>śr</sub>	0,680
granica górna = C <sub>max</sub> /C <sub>śr</sub>	1,355

<sup>1</sup> W celu uwzględnienia specyfiki szacowanej nieruchomości zastosowano metodę ekstrapolacji, ponieważ pod względem tej cechy prezentuje się ona gorzej aniżeli najgorsze nieruchomości w zbiorze danych porównawczych. W blisko 1/3 powierzchni przedmiotowa działka stanowi tereny zieleni wyłączone z zabudowy, podczas gdy nieruchomości porównawcze pozbawione były tego rodzaju ograniczenia.

Zestawienie współczynników korygujących Ui dla poszczególnych cech rynkowych:

l.p. cecha rynkowa	ilość (skala) ocen	oceny				
		ckstr	4			
1 . lokalizacja i otoczenie		-	0,291	<b>0,383</b>	0,479	0,581
2 możliwości inwestycyjne	(■M E&KM	<b>0,176<sup>2</sup></b>	0,262	0,345	0,431	0,523
3 pow. gruntu		"	0,049	0,064	<b>0,080</b>	0,097
4 uzbrojenie i dojazd		"	0,078	<b>0,114</b>	0,155 ^	h .

## 10.5 OKREŚLENIE SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Uwzględniając ocenę nieruchomości szacowanej na tle obiektów porównawczych oraz obliczone wyżej współczynniki korygujące, każdej z cech przyporządkowano odpowiedni współczynnik, których suma posłuży do skorygowania średniej ceny transakcyjnej:

l.p.	cecha rynkowa	waga cechy	zakres	współczynników korygujących	ocena przedm.	wartości wsp. u,	
1	! lokalizacja i otoczenie	43%	0,291	-	0,581	<b>2</b>	<b>0,303</b>
2	■ możliwości inwestycyjne	39%	0,262	-	0,523	<b>1</b>	<b>0,176</b>
3	; pow. gruntu	7%	0,049	-	0,097	<b>3</b>	<b>0,080</b>
4	: uzbrojenie i dojazd	11%	0,078	-	0,155	<b>2</b>	<b>0,114</b>
<b>suma</b>		<b>100%</b>	<b>0,680</b>	-	<b>1,355</b>	IUj =	<b>0,753</b>

## 10.6 OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Wartość nieruchomości określono według formuły:

$$WG = C\bar{s}r \times \sum X^i \times K \times P$$

wykorzystując następujące dane:

- $C\bar{s}r$  - cena średnia ze zbioru nieruchomości podobnych,
- $X^i$  - suma współczynników korygujących wynikająca z oceny nieruchomości szacowanej,
- \*  $K$  - współczynnik korekcyjny z przedziału [0,90, 1,10] uwzględniany w szczególnych, uzasadnionych, przypadkach, np. gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą,
- $P$  - ilość jednostek porównawczych.

Wynik zaokrąglono zgodnie z dyspozycją §56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

$$W_N = 339,53 \text{ zł/m}^2 \times 0,753 \times 1,00 \times 768 \text{ m}^2 = 196\,351,56 \text{ zł} \approx 196\,000 \text{ zł}$$

**Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. F. Witaszka w Poznaniu, woj. wielkopolskie, zapisanej w księdze wieczystej nr P02P/00098127/0:**

$$W_N = 196\,000 \text{ zł}$$

(słownie: sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

<sup>2</sup> Współczynnik korygujący wynikający z zastosowania metody ekstrapolacji obliczono obniżając o jeden stopień wartość współczynnika oceny „1” (złej) cechy „możliwości inwestycyjne”.



## 11 PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE WYNIKU

Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. F. Witaszka w Poznaniu, woj. wielkopolskie, zapisanej w księdze wieczystej nr P02P/00098127/0 według stanu nieruchomości i cen rynkowych z dnia wyceny wynosi:

**$W_N = 196\ 000\ \text{zł}$**

(słownie: sto **dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych**)



Wartość nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr 3/20 o powierzchni 768 m<sup>2</sup> oszacowano na kwotę 196 000 zł, tj. 255,21 zł/m<sup>2</sup> w ujęciu jednostkowym. Określona wartość plasuje się przy dolnej granicy przedziału zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych (230,80 zł/m<sup>2</sup> - 460,04 zł/m<sup>2</sup>) i jest znacznie niższa aniżeli przeciętne ceny jednostkowe na terenie analizowanej szczegółowo południowo-zachodniej części Poznania (ich średnia wynosi 393 zł/m<sup>2</sup>). Usytuowanie nieruchomości w pobliżu minimalnego poziomu cen na rynku wynika z niekorzystnych możliwości inwestycyjnych terenu - działka w blisko 30% powierzchni posiada funkcję terenów zieleni wykluczającą zabudowę kubaturową.

Ponieważ szacowana nieruchomość posiada pewne unikalne cechy, rzadko spotykane wśród typowych działek budowlanych występujących w obrocie rynkowym, w ramach analizy wyniku zbadano poziom cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod tereny zieleni na terenie miasta Poznania. Tego rodzaju nieruchomości nieczęsto występują w obrocie, jednak na przestrzeni ostatnich dwóch lat odnotowano kilka takich transakcji opisanych w poniższej tabeli:

data trans.	obręb	ulica	pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	opis	cena trans. [zł/m <sup>2</sup> ]
paź 17	Psarskie	b.n.	448	Działka w pasie zieleni przy linii brzegowej jez. Kierskiego. Funkcja zieleni i ciąg pieszo-jezdny.	526,55
paź 17	Radojewo	Arnikowa	4 602	Teren zieleni izolacyjnej przy osiedlu domów jednorodzinnych.	129,28
lis 17	Żegrze	b.n.	625	Teren zieleni parkowej.	100,00
cze 18	Zegrze	Milczańska	7 589	Teren zieleni parkowej.	148,30
lip 18	Głowieniec	Świętowidzka	881	Zieleń izolacyjna wzdłuż linii kolejowej oraz droga wewnętrzna.	268,06
lip 18	Wielkie	b.n.	2 108	Zieleń/wody stojące. Działka przy granicy miasta.	47,44
sie 18	Starołęka	Wadowicka	819	Przeznaczenie pod zielenią ochronną.	64,71

Średnia cena wśród powyższych transakcji wyniosła 183,48 zł/m<sup>2</sup>, a po odrzuceniu jednej transakcji o cenie maksymalnej, zdecydowanej odbiegającej od pozostałych zmalała do 126,30 zł/m<sup>2</sup>. Relacja średnich cen gruntów przeznaczonych pod tereny zieleni w odniesieniu do oszacowanej wartości (255,21 zł/m<sup>2</sup>) jest zatem poprawna - grunty w całości wykluczone z zabudowy osiągają ceny niższe - co stanowi dodatkowe potwierdzenie oszacowanej wartości.

Należy również podkreślić, że obecny stan planistyczny (tj. obowiązujące studium gminne) uwzględniony w niniejszym opracowaniu umożliwia choćby częściową zabudowę nieruchomości. Ewentualne uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w projektowanym kształcie najprawdopodobniej wpłynie ujemnie na wartość nieruchomości ze względu na wprowadzenie istotnych ograniczeń inwestycyjnych.

## **12 KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- Opracowanie wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, uwzględniając standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych obowiązujące na datę wyceny.
- Zgodnie z art. 156 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel dla którego operat został sporządzony.
- <sup>8</sup> Zgodnie z art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkd<sup>a</sup> może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość wycenianej nieruchomości.
- Autor nie ponosi odpowiedzialności za skutki wad ukrytych nieruchomości. Niniejsze opracowanie w zakresie charakterystyki przedmiotu wyceny oparto w szczególności na dokumentach źródłowych wymienionych w rozdziale 3.3. Wyłącza się odpowiedzialność autora z tytułu ich ewentualnej niezgodności ze stanem faktycznym.
- Mogące wystąpić w tabelach obliczeniowych niewielkie niezgodności są wynikiem zaokrągleń arkusza kalkulacyjnego i nie wpływają na wykonane kalkulacje, a mają za zadanie jedynie zwiększyć przejrzystość prezentacji obliczeń.
- <sup>a</sup> Wartość nieruchomości -została określona na podstawie cen transakcyjnych nie zawierających podatków -i opłat ponoszonych w związku z obrotem na rynku nieruchomości, w szczególności podatku VAT.
- Wartość nieruchomości oszacowano zgodnie z obecnie obowiązującym stanem planistycznym. Zakończanie prac zmierzających do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę może w istotny sposób wpłynąć na jej cenność.
- Opracowanie sporządzono w czterech jednakowo brzmiących egzemplarzach.

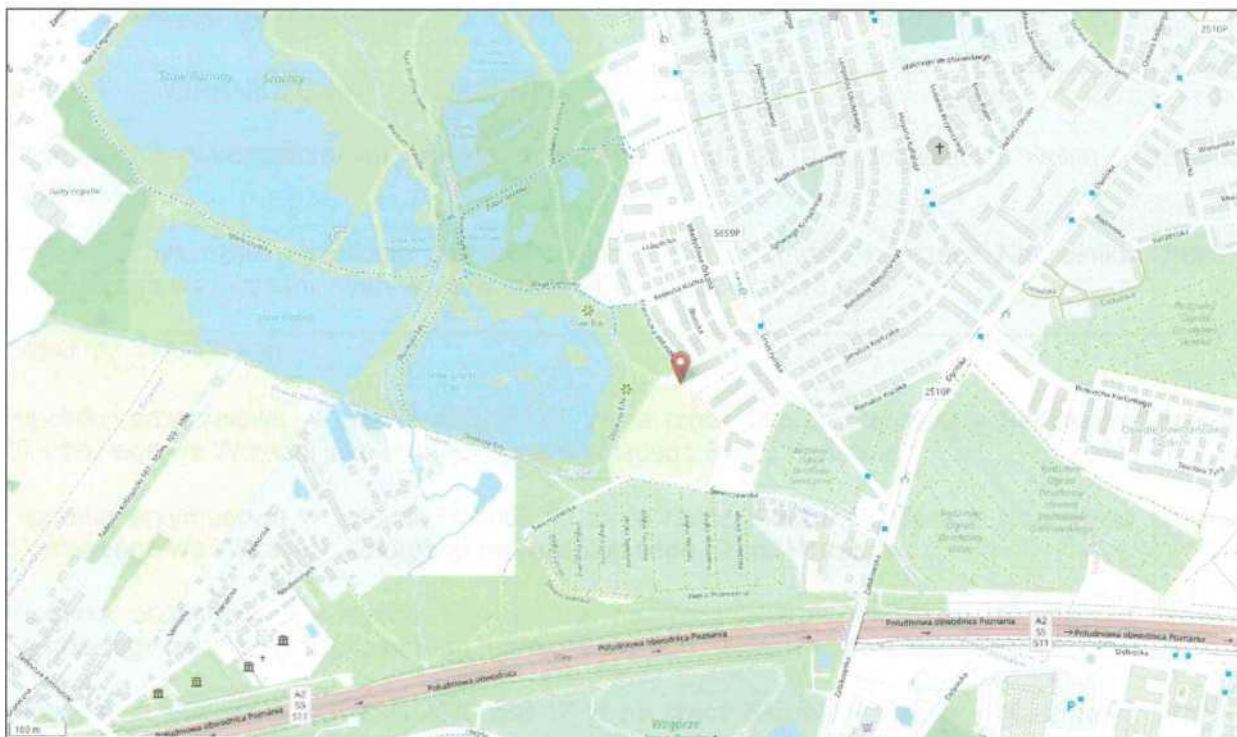
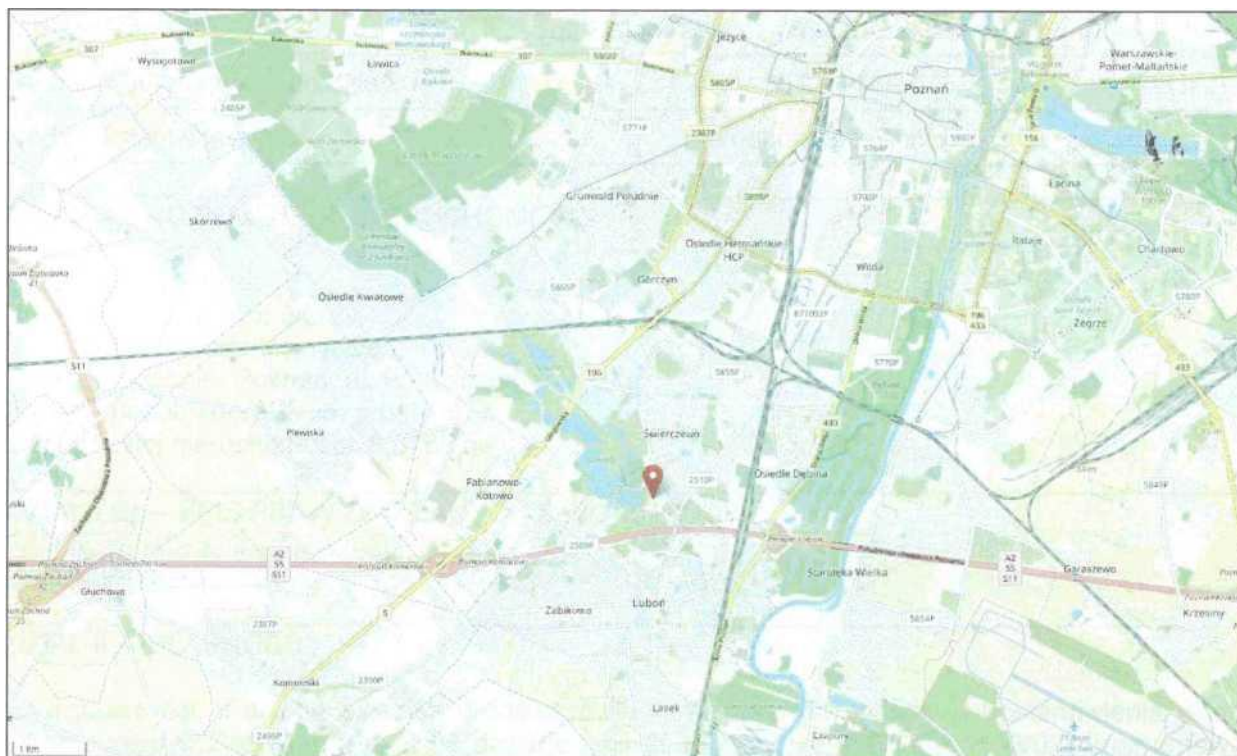
## **13 ZAŁĄCZNIKI** L

- Mapa: lokalizacja nieruchomości,
- Wypis z księgi wieczystej pr P02P/00098127/0 ,
- Uproszczony wypis z rejestru gruntów dz. ewid. nr 3/20,
- Mapa zasadnicza w skali 1:500.

## MAPA: LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

Położenie (adres) nieruchomości:

Poznań, Wilda, Dębiec, ul. F. Witaszka



Źródło:

[www.OpenStreetMap.org](http://www.OpenStreetMap.org)



**URZĄD SKARBÓW**  
**Poznań-Widoj**  
**WYPIS Z KSIĘGI WIECZYSTEJ** Q4i 2Q19

sporządzony na podstawie art. 155 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 199/ r. o gospodarce nieruchomościami

Oznaczenie księgi wieczystej:	P02P/690981 27/0 "
Oznaczenie sądu:	Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu
Stan księgi wieczystej na dzień:	2019-04-03
Rodzaj księgi wieczystej:	nieruchomość gruntowa % h

#### DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Działki ewidencyjne:

- numer działki: 3/20,
- obręb ewidencyjny: Dębiec,
- położenie: Poznań, ul. Franciszka Witaszka,
- sposób korzystania: grunty orne.

Obmiar całej nieruchomości: 0,0768 ha

#### DZIAŁ I-Sp - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z

WŁASNOŚCIĄ Brak wpisów.

#### DZIAŁ II-WŁASNOŚĆ

Energopiec Sp. z o. o. z siedzibą w Mikuszewie k. Wrześni na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 27 października 2003 r. (sygn. akt II Ca 1153/03) oraz umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 16 listopada 2004 r. (Rep. A 10308/2004, not. V. Ratajczak, Bydgoszcz).

#### DZIAŁ III - OGRANICZENIA I OBCIĄŻENIA

Wzmianka o nierozpatrzonej wniosku z dnia 11 lutego 2019 r. dotyczącym wpisu wszczęcia egzekucji.

Inny wpis: wszczęto egzekucję administracyjną z nieruchomości na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni, sygn. sprawy 3026-SEE.711.3242.2018.MSP.

#### DZIAŁ IV-HIPOTEKI

Hipoteka przymusowa w kwocie 405 181,50 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 147 082,50 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 13 457,49 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 220 288,17 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 32 905,50 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 27 786,00 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 190 585,18 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Inspektorat we Wrześni.

Hipoteka przymusowa w kwocie 183 752,22 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Hipoteka przymusowa w kwocie 19 413,00 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

lh

Hipoteka przymusowa w kwocie 69 211,98 zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie II Oddział w Poznaniu Inspektorat we Wrześni.

Hipoteka przymusowa w kwocie 5 453,02 zł na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego we Wrześni jako organu reprezentującego Skarb Państwa.

Wypis poświadczył:	J c i ECH\J^\ / f/zj GRYGLASZEWgk! yF-J/ A · W E. GRafszy^mie/LuCP^y i eo^pyg łąszews k i
Data i godzina sporządzenia:	2019-04-03 11:15

Wypis sporządzono na podstawie wglądu do centralnej bazy danych ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości zgodnie z art. 36<sup>4</sup> Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Województwo: wielkopolskie  
 Powiat: Miasto Poznań  
 Jednostka ewidencyjna: 306401 1 M.  
 Obręb: Nr 0060, DĘBIEC

UBZĄD SKARBOWY Poznań-Wilda

Prezydent Miasta Poznania Nr sprawy:  
 ZG-OUO.41020.1.4515.2019

1, 04,

.1281

## Uproszczony wypis z rejestru gruntów

z 29.03.2019 r.

Numer jednostki rejestrowej gruntów		G3981 <sup>^P</sup>					
Identyfikator (PESEL, NIP, dowód osobisty REGON)	Właściciel/władający, adres/siedziba	Rodzaj prawa	Udział	Księga wieczysta lub inny dokument określający własność	Dokumenty określające inne prawa do działki niż własność i prawo użytkowania wieczystego		
789-00-04-678	ENERGOPIEC Sp. z o.o. z siedzibą w Mikuszewie k. Wrześni, 62-320 Miłosław, Mikuszewo, nr domu 44	wl	1 /1	P02P/ 00098127/0			
Identyfikator działki	Rodzaj użytku gruntowego i klasa bonitacyjna	Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych [ha]	Pole pow. działki [ha]	Wartość gruntu	Numer rejestru zabytków	Identyfikator rejonu statyst.	
306401_1.0060. AR_28.3/20	RVI	0.0768	0.0768	Data wyceny			
Identyfikator arkusza ewidencyjnego	Numer działki	Razem:					
306401_1.0060.AR_28	3/20	0.0768	0.0768				
Adres działki							
Droga publiczna	Numer drogi		Nazwa ulicy				
Obiekt fizjograficzny	Rodzaj		Nazwa				
Łączna suma powierzchni dla wypisu:		Pole pow. konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych			Pole pow. działki [ha]		
		0.0768			0.0768		

Słownie : zero [ha] zero siedem [a] sześć osiem. [m2] powierzchni działek

Sporządził(a): Piotr Marcinkowski

data i podpis osoby upoważnionej do wydania wypisu

Objaśnienia symboli rodzaju prawa  
 wl - Własność

Objaśnienia symboli rodzaju użytku  
 RVI - Grunty orne klasy VI

MAPA ZASADNICZA

BŁESC3SS5^ Data wykonania kopii 28-03-2019

