

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak

tel.: 601 737939

e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w miejscowości Strykowo, ul. Orna 4, gm. Stęszew, pow. poznański, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

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

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

05.05.2023r.

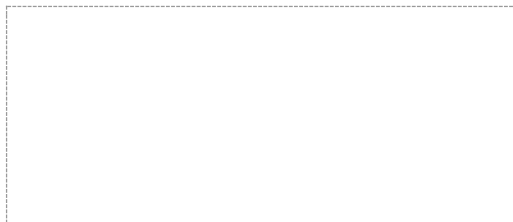
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

24.05.2023r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 24.05.2023r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu i zakresy wyceny	<p>Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 541/3 o powierzchni 0,0999 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, dwulokalowy (dwa segmenty mieszkalne wznoszone w zabudowie bliźniaczej), w stanie na dzień określenia wartości rynkowej będącym w trakcie realizacji.</p> <p>Nieruchomość położona jest w miejscowości Strykowo, ul. Orna 4, gm. Stęszew, pow. poznański, woj. wielkopolskie.</p> <p>Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1S/00041113/0.</p> <p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według jej stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.</p>
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, zabudowana.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda porównywania nieruchomości parami oraz metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość rynkową	05.05.2023r.
Wartość rynkowa	<p>prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zapisanej w księdze wieczystej Nr PO1S/00041113/0, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:</p> <p style="text-align: center;">319 800,- zł</p> <p style="text-align: center;">słownie: trzysta dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych</p>
Data sporządzenia operatu szacunkowego	24.05.2023r.
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	8
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM	12
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	13
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	20
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	20
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	20
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	23
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	30
11. KLAUZULE	31
12. ZAŁĄCZNIKI	32

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 541/3 o powierzchni 0,0999 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, dwulokalowy (dwa segmenty mieszkalne wznoszone w zabudowie bliźniaczej), w stanie na dzień określenia wartości rynkowej będącym w trakcie realizacji.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Strykowo, ul. Orna 4, gm. Sęszew, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1S/00041113/0.

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

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, 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 17.04.2023r., znak sprawy: 3023-SEE-2.7112.42.2023.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2023, poz. 344),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami),
- 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 Rzeczoznawców Majątkowych oraz Noty Interpretacyjne wydane przez Polską Federację

Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – w części określonej w Uchwałach Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (jako zasady postępowania – dobrej praktyki zawodowej),

- 7) Nota Interpretacyjna – zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

3.3. Źródła danych o nieruchomości i rynku lokalnym

- 1) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 05.05.2023r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ew. nr 541/3 z dn. 22.05.2023r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:500 z dn. 22.05.2023r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO1S/00041113/0 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Miejskim Gminy Stęszew – dane ujawnione w portalu <https://steszew.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: 24.05.2023r.,
- Data określenia wartości: 05.05.2023r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 05.05.2023r.,
- Data badania stanu prawnego: 05.05.2023r. oraz 16.05.2023r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 05.05.2023r..

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej, zabudowanej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp., V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1S/00041113/0. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy (według jej stanu z dn. 16.05.2023r.):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):
 - Działki ewidencyjne:
Nr działki: 541/3;
 - Położenie:

Miejscowość: Strykowo;

Sposób korzystania: Teren niezabudowany;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00032462 /, 0,0999 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0999 ha.

- Dział I – SP (spis praw związanych z własnością):
Brak wpisów.
- Dział II (własność):
Właściciele:
Numer udziału w prawie: 1;
Wielkość udziału: 1/1;
Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska;
Właściciel: Roman Polaczek (Henryk, Weronika) i Hanna Katarzyna Polaczek (Stefan, Kazimiera).
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Numer wpisu: 1;
Rodzaj wpisu: Inny wpis;
Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.66645659.2023.1.KPM dnia 12.01.2023r..
- Dział IV (hipoteka):
Numer hipoteki (roszczenia): 1;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna kaucyjna;
Suma (słownie), waluta: 18000,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyty i należne odsetki;
Inne informacje: Na warunkach określonych w zaświadczeniu tego banku z dnia 11 marca 2002r k akt 11;
Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Mosinie;
Numer hipoteki (roszczenia): 2;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna kaucyjna;
Suma (słownie), waluta: 10000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Kapitał główny;
Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Mosinie ul. Dworcowa 9, Regon: 00050591200000;
Numer hipoteki (roszczenia): 3;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna kaucyjna;
Suma (słownie), waluta: 5000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Odsetki oraz przyszłe i warunkowe wierzytelności i roszczenia banku;
Termin zapłaty: 2006-05-10

Inne informacje: Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w dniu podpisania umowy kredytowej wynosi 9,9% w stosunku rocznym, oraz na innych warunkach określonych w zaświadczeniu banku z 13.05.2005r k akt. 25;

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Mosinie ul. Dworcowa 9, Regon: 00050591200000;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 17157,98 zł (słownie: siedemnaście tysięcy sto pięćdziesiąt siedem złotych 98/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 11/2004 do 9/2006 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wojewódzki w Poznaniu;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 8144,54 zł (słownie: osiem tysięcy sto czterdzieści cztery złote 54/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 10/2006 do 06/2009 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277.

Stan prawny ustalono na podstawie uzyskanej dokumentacji geodezyjnej dot. przedmiotowej nieruchomości oraz badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 05.05.2023r. i w dniu 16.05.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

Zapisy w księdze wieczystej dot. oznaczenia nieruchomości (nr działki ewidencyjnej) oraz powierzchni nieruchomości są zgodnie w swej treści z zapisami ewidencji gruntów.

Przedmiotowa nieruchomość ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej, będącej własnością Gminy Stęszew (drogi gminnej, dz. ew. nr 541/8) – ul. Ornej, o nawierzchni gruntowej, ulepszonej. Nieruchomość ma także dostęp do przebiegających w zasięgu (m.in. w ciągu drogi dojazdowej) sieci uzbrojenia technicznego, tj.: sieci energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej.

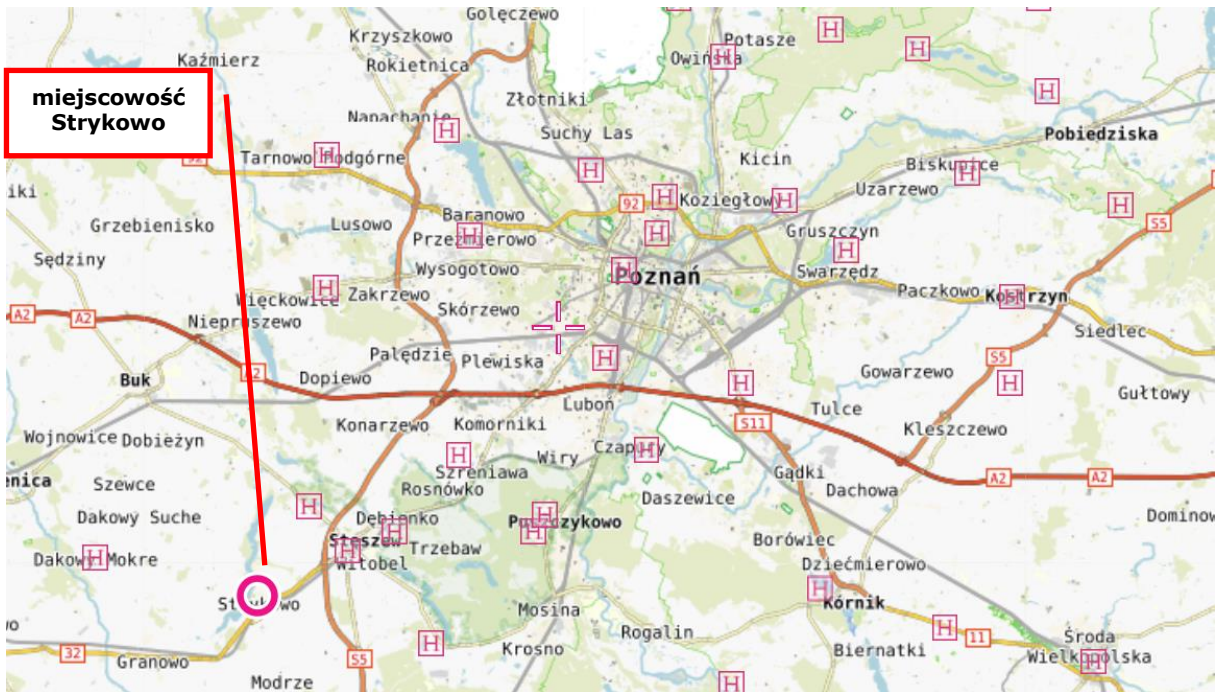
5.2. Opis głównych cech nieruchomości

Lokalizacja ogólna

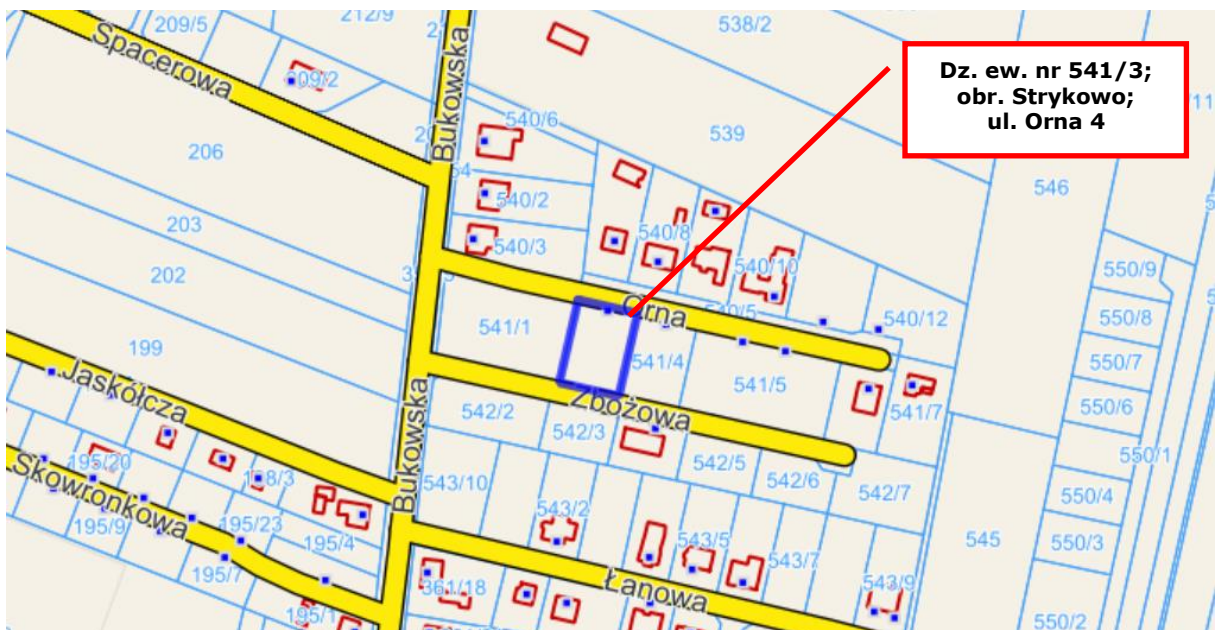
Szacowana nieruchomość gruntowa, zabudowana, będąca przedmiotem oszacowania, położona jest w miejscowości Strykowo, przy ulicy Ornej 4, w gminie Stęszew, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Strykowo to licząca nieco ponad 1,5 tys. mieszkańców wieś, położona w południowo-zachodniej części Gminy Stęszew (oraz powiatu poznańskiego), ok. 6 km na południowy-zachód od ośrodka gminnego (miasta Stęszew) oraz ok. 20 km na południowy-zachód od granic administracyjnych głównego ośrodka miejskiego regionu, stolicy powiatu i województwa – Poznania, nad wschodnim brzegiem Jeziora Strykowskiego. Miejscowość jest położona ok. 4 km na zachód od linii przebiegu drogi ekspresowej S5, łączącej m.in. Poznań z Wrocławiem oraz znajdującego się na niej węzła drogowego (węzeł „Stęszew”), co zapewnia dobre skomunikowanie miejscowości z głównym ośrodkiem miejskim regionu (Poznaniem) oraz innymi regionami kraju. Miejscowość Strykowo ma dostęp do komunikacji publicznej - kolejowej (stacja Strykowo, na linii kolejowej Poznań-Wolsztyn) oraz autobusowej, z przystankami zlokalizowanymi w ciągu ulicy Poznańskiej, stanowiącej fragment drogi krajowej nr 32 (DK32), biegnącej przez miejscowość. Dostęp do podstawowych placówek handlowych, oświaty czy kultu religijnego jest możliwy na terenie miejscowości. Dostęp do bogatszej oferty placówek handlowo-usługowych, oświatowych czy ochrony zdrowia jest możliwy w ośrodku gminnym (w Stęszewie) oraz przede wszystkim w głównym ośrodku miejskim regionu – w Poznaniu. W miejscowości dominuje zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna. Przedmiotowa, szacowana nieruchomość, położona jest w północnej, peryferyjnej części Strykowa, przy ulicy Ornej 4, na terenie powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej. Droga dojazdowa, prowadząca bezpośrednio do nieruchomości (ulica Orna) ma nawierzchnię gruntową, ulepszoną tłuczniem skalnym. W miejscowości Strykowo znajduje się zabytkowy zespół pałacowo-parkowy (Zamek von Trescov), pełniący obecnie funkcję usługową (hotelową).

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



<http://mapa.szukacz.pl/mapnik>



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

Opis ogólny nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, będąca przedmiotem oszacowania, składa się z jednej działki gruntu – nr ew. 541/3, tworzącej obszar o powierzchni 0,0999 ha, płaskim ukształtowaniu terenu oraz regularnym, prostokątnym kształcie. Nieruchomość jednym z boków (od strony północnej) przylega do drogi dojazdowej (ul. Ornej). Przedmiotowa nieruchomość, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, nie była ogrodzona. Na parceli rozpoczęto inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego, dwulokalowego (dwóch segmentów mieszkalnych, w zabudowie bliźniaczej) – wykonane zostały ściany i strop kondygnacji podpiwniczenia. Niezbudowany obszar parceli porośnięty był w dniu oględzin niepielęgowaną roślinnością trawiastą,

chwastami, ze znajdującymi się nakładami (hałdami) ziemi po prowadzonych pracach fundamentowych oraz ziemnych na parceli. Bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi, wzniesionymi współcześnie oraz niezabudowane działki gruntu.



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

Opis zabudowy wzniesionej na nieruchomości (opis na podstawie oględzin oraz udostępnionych podczas oględzin fragmentów dokumentacji projektowej)

Budynek mieszkalny

Budynek mieszkalny, dwulokalowy, składający się funkcjonalnie z dwóch segmentów wznoszonych w zabudowie bliźniaczej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, wykonany w technologii murowanej, przykryty dachem dwuspadowym (w zakładanym stanie docelowym, według założeń projektowych).

Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe (wg stanu na dzień oględzin):

Ławy fundamentowe – betonowe, zbrojone. Ściany fundamentowe – z bloczków betonowych. Ściany konstrukcyjne i działowe kondygnacji podpiwniczenia – z elementów drobnowymiarowych (bloczków betonowych, częściowo z cegły ceramicznej). Strop nad podpiwniczeniem – żelbetowy, gęstożebrowy typu DZ-3. Podciągi – żelbetonowe, wylewane. Podkłady pod posadzki – betonowe. Wykonano przyłącze infrastruktury technicznej – przyłącze energetyczne.

Dane techniczne:

- Powierzchnia budynku: 109,5 m² (pow. mieszkalna) oraz 59,5 m² (pow. gospodarcza i techniczna - kotłownia w podpiwniczeniu budynku) – powierzchnia każdego z wyodrębnionych funkcjonalnie segmentów.

Powierzchnię budynku przyjęto na podstawie udostępnionych w dniu oględzin fragmentów dokumentacji projektowej.

Układ funkcjonalny budynku obejmuje (każdego z dwóch wyodrębnionych funkcjonalnie segmentów):

- podpiwniczenie: komunikacja, 4 pomieszczenia gospodarcze, kotłownia – łącznie 59,5 m²,
- parter: wiatrołap, hall, komunikacja, kuchnia, salon z jadalnią, toaleta – łącznie 66,9 m²,
- poddasze: komunikacja, łazienka, 3 pokoje – łącznie 42,6 m².

Stan techniczny i stopień zużycia:

Budynek mieszkalny, dwulokalowy (z dwoma funkcjonalnie wyodrębnionymi segmentami w zabudowie bliźniaczej), wznoszony w technologii murowanej (w trakcie realizacji), w stanie na dzień określenia wartości rynkowej w początkowej fazie inwestycji, z wzniesioną konstrukcyjnie kondygnacją podpiwniczenia. Budynek realizowany na mocy pozwolenia na budowę z dnia 09.04.2014r. (Decyzja Starosty Poznańskiego Nr 1462/14, zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę). W dniu oględzin przedmiotowej nieruchomości, oględzin budynku mieszkalnego, nie zaobserwowano spękań czy ugięć zrealizowanych elementów konstrukcyjnych, które mogłyby stanowić zagrożenie dla trwałości konstrukcyjnej wznoszonego budynku. Zastosowane rozwiązania techniczne, wykorzystywane materiały nie odbiegają od rozwiązań stosowanych we współczesnym budownictwie mieszkaniowym. Budynek, w stanie na dzień oględzin, w trakcie realizacji. Stan techniczny budynku mieszkalnego, dla stanu docelowego (po zrealizowaniu inwestycji) – przyjęto jako bardzo dobry (budynek nie będzie wykazywał istotnego zużycia technicznego). Założono ponadto, że budynek zostanie zrealizowany do stanu umożliwiającego zamieszkanie (wnętrza budynku zostaną wykończone typowymi materiałami wykończeniowymi, stosowanymi we współczesnym budownictwie mieszkaniowym).

Na terenie, gdzie zlokalizowana jest szacowana nieruchomość, nie odnotowuje się szczególnie szkodliwego wpływu zniszczonego ekologicznie środowiska na trwałość obiektów budowlanych i jakość gruntu.

Określenie stopnia zaawansowania prac budowlanych (dla stanu nieruchomości na dzień określenia wartości rynkowej – 05.05.2023r.):

Określenia stopnia zaawansowania prac budowlanych (na dzień 05.05.2023r., przyjęty w opracowaniu), w stosunku do stanu docelowego nieruchomości (po zrealizowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu parceli), dokonano w poniższej tabeli.

Rodzaj prac	% udział kosztu elementu w całości kosztów	Zaawansowanie (w %)	Zrealizowano ogółem (w %)
Stan zerowy			
Roboty ziemne	1,50%	80,00%	1,20%
Fundamenty	2,00%	100,00%	2,00%
Ściany fundamentowe	2,65%	80,00%	2,12%
Stan surowy			
Ściany konstrukcyjne	6,85%	35,00%	2,40%
Stropy, schody wew.	4,80%	35,00%	1,68%
Więźba dachowa	4,65%	0,00%	0,00%
Pokrycie dachu, obróbki, ocieplenie	6,65%	0,00%	0,00%
Stan wykończeniowy			
Ścianki działowe	2,75%	30,00%	0,83%
Tynki, okładziny wewnętrzne	8,85%	0,00%	0,00%
Stolarka okienna, drzwiowa zewnętrzna	7,90%	0,00%	0,00%
Stolarka drzwiowa wewnętrzna	3,85%	0,00%	0,00%
Podłoża, posadzki	3,15%	20,00%	0,63%
Podłogi	8,50%	0,00%	0,00%
Malowanie	3,50%	0,00%	0,00%
Biały montaż	2,00%	0,00%	0,00%
Elewacja – ocieplenie, tynk	6,85%	0,00%	0,00%
Instalacje			
Instalacja wodna i kanalizacyjna	0,80%	0,00%	0,00%
Instalacja energii elektrycznej (w tym osprzęt)	4,65%	0,00%	0,00%
Instalacja c.o. i c.w.u., gazowa (w tym osprzęt)	6,95%	0,00%	0,00%
Instalacja domofonowa i alarmowa	0,50%	0,00%	0,00%
Instalacja teletechniczna i antenowa	0,50%	0,00%	0,00%
Przyłącza			
Przyłącze wodne	1,00%	0,00%	0,00%
Przyłącze kanalizacyjne	1,85%	0,00%	0,00%
Przyłącze gazowe	1,10%	0,00%	0,00%
Przyłącze energetyczne	1,20%	100,00%	1,20%
Zagospodarowanie terenu			
Utwardzenia terenu	2,50%	0,00%	0,00%
Zagospodarowanie otoczenia, inne roboty zewnętrzne	2,50%	0,00%	0,00%
RAZEM	100,00%		12,06%

Stopień zaawansowania prac budowlanych (na dzień 05.05.2023r., przyjęty w niniejszym opracowaniu), określono na ok. 12,1%.

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM

Obszar, w którym położona jest szacowana nieruchomość, jest objęty zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami obowiązującego dla obszaru miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stęszew (Uchwała Nr XXXVI/225/98 z dn. 20.03.1998r. Rady Miejskiej Gminy Stęszew) przedmiotowa nieruchomość gruntowa (dz. ew. nr 541/3) położona jest w obszarze opisanym jako teren aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (symbol Z25/AG/M).

Dla przedmiotowej nieruchomości zastała wydana przez Starostę Poznańskiego decyzja nr 1462/14 z dn. 09.04.2014r. dot. zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, dwulokalowego.



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

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MIESZKALNYMI, JEDNORODZINNYMI

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 na terenie miasta oraz niższymi cenami tego rodzaju gruntów w gminach ościennych. Gmina Stęszew, ze względu na swe położenie, warunki przyrodnicze (tereny leśne – m.in. obszar Wielkopolskiego Parki Narodowego, liczne jeziora) i dogodną komunikację z Poznaniem (zwłaszcza po oddaniu do użytkowania drogi S5, z węzłem drogowym „Stęszew”) stanowi atrakcyjny obszar rozwoju budownictwa mieszkaniowego, które rozwija się głównie w otoczeniu ośrodka gminnego oraz w rejonie takich miejscowościach jak m.in. Witobel,

Zamysłowo, Krąplewo czy Dębienko.

Rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną jest również rynkiem dobrze rozwiniętym, 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 analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi z terenu powiatu poznańskiego, w szczególności z terenu Gminy Stęszew. Okres badania rynku ograniczono do około 2 lat poprzedzających datę sporządzenia operatu szacunkowego. Na podstawie zanotowanych transakcji nie było możliwe analityczne określenie trendu zmian cen w czasie – stąd w wycenie zrezygnowano z korygowania cen nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Zanotowane transakcje nieruchomościami zabudowanymi, na wskazanym powyżej rynku lokalnym, przyjęte do analizy i stanowiące podstawę do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości położonej w miejscowości Strykowo, przy ulicy Ornej, zaprezentowano w poniższej tabeli. Pod uwagę brano jedynie transakcje nieruchomościami zabudowanymi, jakie zawarto na tzw. „rynku wtórnym”.

Zestawienie transakcji [nieruchomości zabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość	PU budynku mieszkalnego [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ² PU]	Rodzaj zabudowy
10.06.2021	Stęszew	165,9	4219,41	735	wolnostojąca
24.06.2021	Stęszew	222,4	1933,45	526	bliźniacza
30.07.2021	Witobel	140,0	3857,14	1044	wolnostojąca
30.07.2021	Stęszew	174,8	3747,14	1255	wolnostojąca
19.10.2021	Stęszew	105,1	4662,23	362	bliźniacza
23.11.2021	Stęszew	155,2	3994,85	531	bliźniacza
23.11.2021	Dębno	105,0	5523,81	771	wolnostojąca
27.12.2021	Stęszew	177,6	2252,25	1944	bliźniacza
11.01.2022	Wielkowieś	156,0	5641,03	740	wolnostojąca
11.01.2022	Stęszew	147,2	3057,07	280	szeregowa
27.01.2022	Rybojedzko	205,5	4622,87	993	wolnostojąca
27.01.2022	Rybojedzko	204,6	2199,95	989	wolnostojąca
31.01.2022	Dębno	124,8	3205,13	478	bliźniacza
17.03.2022	Trzebaw	151,5	3729,37	535	wolnostojąca
11.05.2022	Skrzynki	147,0	5442,18	1244	wolnostojąca
03.06.2022	Stęszew	138,6	5772,01	1093	wolnostojąca
24.08.2022	Zamysłowo	59,2	5912,16	771	wolnostojąca
26.09.2022	Stęszew	115,2	4869,79	326	bliźniacza
23.11.2022	Sapowice	88,0	6806,82	405	wolnostojąca

27.12.2022	Strykowo	100,8	5257,94	535	wolnostojąca
05.01.2023	Stęszew	174,5	4154,73	655	wolnostojąca
26.01.2023	Stęszew	67,2	4464,29	56	szeregowa
09.02.2023	Dębienko	120,9	5171,27	350	bliźniacza

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 nieruchomości – waga 20%
- Powierzchnia użytkowa – waga 20%
- Stan techniczny – waga 20%
- Standard – waga 20%
- Rodzaj zabudowy – waga 10%
- Powierzchnia działki – waga 5%
- Inne – waga 5%

Lokalizacja 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 itd..

Powierzchnia użytkowa – budynki, o mniejszej powierzchni użytkowej szybciej znajdują nabywców, są łatwiej zbywalne, przez co osiągają często wyższe ceny jednostkowe. Duże zainteresowanie mniejszymi powierzchniowo budynkami wynika często z dostępności finansowania zakupu tego rodzaju nieruchomości – co jest wynikiem zdolności do zaciągnięcia kredytu na zakup przez potencjalnych nabywców.

Stan techniczny – wynika z wieku budynku, technologii wykonania i prowadzonych w czasie eksploatacji zabiegów konserwacyjnych i remontowych. Budynki nowsze, wzniesione w nowoczesnych technologiach, poddawane właściwym i terminowym zabiegom konserwacyjnym i remontowym postrzegane są, jako atrakcyjniejsze.

Standard – im standard wykończenia wnętrza budynku jest wyższy lub budynek wymaga poniesienia niższych nakładów na wykończenie tym jest postrzegany jako atrakcyjniejszy na rynku. Istotna jest także, jakość użytych materiałów wykończeniowych.

Rodzaj zabudowy – im mniejsza intensywność zabudowy – tym nieruchomość postrzegana jest, jako atrakcyjniejsza, stąd najbardziej pożądanym rodzajem zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zabudowa wolnostojąca.

Powierzchnia działki – w przypadku nieruchomości zabudowanych, jako atrakcyjniejsze postrzegane są te, które położone są na większych powierzchniowo działkach gruntu.

Inne – dodatnie lub ujemne cechy indywidualne nieruchomości, wpływające na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, jak m.in. dodatkowa powierzchnia gospodarcza, garażowa na nieruchomości.

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

Lokalizacja nieruchomości	przeciętna – położenie w miejscowości o mniejszym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, gorszy dostęp do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, położenie w większej odległości od miejscowości gminnej / powiatowej
	dobra – cechy pośrednie
	korzystna – położenie w miejscowości o większym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, z lepiej rozwiniętym dostępem do punktów handlowo-usługowych, komunikacji publicznej, położenie bliżej miejscowości powiatowej lub w miejscowości gminnej i jej bezpośrednim otoczeniu
Powierzchnia użytkowa	przeciętna – powyżej 160 m ²
	dobra – w przedziale 121-160 m ²
	korzystna – do 120 m ² (włącznie)
Stan techniczny	przeciętny - budynek wykazujący zużycie techniczne, wymagający prac remontowych, wymiany części elementów budowlanych, wykonania/odnowienia elewacji etc.
	dobry - budynek wykazujący zużycie techniczne, wymagający częściowych prac remontowych, przeprowadzenia konserwacji (remont bieżący) lub dokończenia części prac
	bardzo dobry – budynek nowy lub kilkuletni lub poddawany właściwym zabiegom konserwacyjnym/remontowym, nie wykazujący istotnego zużycia technicznego
Standard	dobry/niski – do częściowego wykończenia wewnętrznego lub wymagający przeprowadzenia częściowych prac remontowych lub niskiej jakości materiały wykończeniowe w części powierzchni
	dobry – budynek wykończony, typowe materiały wykończeniowe stosowane w budownictwie mieszkaniowym,
	bardzo dobry – budynek wykończony, b. dobry standard wykończenia powierzchni, wyposażenia w instalacje, mat. wykończeniowe wysokiej jakości
Rodzaj zabudowy	przeciętna – zabudowa szeregową
	dobra – zabudowa bliźniacza

	korzystna – zabudowa wolnostojąca
Powierzchnia działki	przeciętna – do 500 m ² (włącznie)
	dobra - w przedziale 501 – 800 m ² (włącznie)
	korzystna - powyżej 800 m ²
Inne	dodatkowa zabudowa/powierzchnia gospodarcza/garażowa na nieruchomości
	brak dodatkowej zabudowy/powierzchni na nieruchomości

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH, NIEZABUDOWANYCH – TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ

W celu określenia wartości rynkowej działki gruntu nr ew. 541/3, jako niezabudowanego gruntu (jako części składowej nieruchomości), przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych, stanowiących (według zapisów MPZP lub Studium) tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, z obszaru powiatu poznańskiego, w szczególności z obszaru Gminy Stęszew. Na tak określonym rynku, w okresie około 2 lat poprzedzających sporządzenie operatu szacunkowego, zaobserwowano odpowiednią liczbę transakcji, na podstawie których możliwe było określenie wartości rynkowej nieruchomości (działki gruntu) przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Na podstawie zanotowanych transakcji 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 Stęszew, w tym z obszaru miasta Stęszew.

Zestawienie transakcji [nieruchomości niezabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]
24.02.2021	Stęszew	Stęszew	1051	190,29
25.03.2021	Stęszew	Stęszew	742	161,73
13.05.2021	Stęszew	Stęszew	1103	185,86
04.10.2021	Dębienko	Stęszew	710	171,43
14.10.2021	Skrzynki	Stęszew	1079	97,31
20.10.2021	Skrzynki	Stęszew	859	106,00

03.11.2021	Wronczyn	Stęszew	1137	105,54
05.11.2021	Będlewo	Stęszew	979	176,20
22.12.2021	Jeziorki	Stęszew	2408	120,93
22.12.2021	Jeziorki	Stęszew	900	120,50
09.03.2022	Stęszew	Stęszew	774	232,56
23.03.2022	Strykowo	Stęszew	710	165,00
23.03.2022	Strykowo	Stęszew	1402	160,00
23.03.2022	Strykowo	Stęszew	767	167,61
23.03.2022	Strykowo	Stęszew	722	178,05
24.03.2022	Mirosławki	Stęszew	2100	100,00
11.04.2022	Srocko Małe	Stęszew	1670	89,82
13.04.2022	Rybojedzko	Stęszew	495	145,45
12.08.2022	Stęszew	Stęszew	388	154,64
31.08.2022	Dębienko	Stęszew	1642	182,70
05.09.2022	Będlewo	Stęszew	984	147,36
13.10.2022	Witobel	Stęszew	836	161,48
16.11.2022	Strykowo	Stęszew	618	151,97
14.12.2022	Witobel	Stęszew	836	179,43
09.01.2023	Wronczyn	Stęszew	1833	141,84
20.01.2023	Łódź	Stęszew	1575	228,57
17.02.2023	Stęszew	Stęszew	931	150,38
24.02.2023	Wronczyn	Stęszew	960	158,85

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 nieruchomości	przeciętna – położenie w większej odległości od miejscowości gminnej / powiatowej, w miejscowości o mniejszym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, z gorszym dostępem do punktów handlowo-usługowych
	dobra – cechy pośrednie
	korzystna – położenie w miejscowości o większym stopniu rozwoju urbanizacyjnego, z lepiej rozwiniętym dostępem do punktów handlowo-usługowych, położenie bliżej miejscowości powiatowej lub w miejscowości gminnej
Uzbrojenie	przeciętne – dostęp do sieci energetycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej/gazowej/telekomunikacyjnej
	dobre – brak dostępu do jednej z podstawowych sieci infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej, gazowej kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej)
	korzystne – pełen dostęp do sieci infrastruktury technicznej, tj. sieci energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i 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 miasta/regionu (drogi krajowe, wojewódzkie), dojazd asfaltowy/utwardzony ew. w końcowym odcinku gruntowy

	korzystny – blisko głównych dróg miasta/regionu (drogi krajowe, wojewódzkie), dojazd asfaltowy/utwardzony, ew. w końcowym odcinku gruntowy
Powierzchnia nieruchomości	przeciętna – do 500 m ² , powyżej 1200 m ²
	dobra – w przedziale 500-699, 1001-1200 m ²
	korzystna – w przedziale 700-1000 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 – tj. funkcja wynikająca m.in. z zapisów obowiązującego dla nieruchomości MPZP, rodzaju wznoszonej obecnie zabudowy na nieruchomości oraz zabudowy dominującej w sąsiedztwie, stąd oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano dla tej funkcji.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy wycenie nieruchomości w celu określenia wartości rynkowej korzysta się z podejścia porównawczego i 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 Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także ilość dostępnych danych i funkcję szacowanej powierzchni wartość rynkową przedmiotu wyceny określono w podejściu mieszanym, stosując elementy metody pozostałościowej – dla określenia wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym (na datę określenia wartości rynkowej). Wartość rynkową nieruchomości w zakładanym stanie docelowym (po zrealizowaniu inwestycji według założeń projektowych) określono stosując zasady podejścia porównawczego, metody porównywania nieruchomości parami. W operacie szacunkowym określona została także wartość rynkowa działki gruntu nr ew. 541/3, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości – stosując zasady podejścia porównawczego, metody 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

PODEJŚCIE MIESZANE, METODA POZOSTAŁOŚCIOWA

Podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość, o której mowa, określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu ww. robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych.

Wartość nieruchomości przy zastosowaniu metody pozostałościowej określana jest wg poniżej formuły:

$$W_{NA} = (W_{NP} - W_G) \times Sz + W_G$$

gdzie:

W_{NA} – wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według jej stanu na dzień przyjęty w opracowaniu, tj. na dzień 05.05.2023r.,

W_{NP} – wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, w zakładanym stanie docelowym (w pełni wykończonym) – wg założeń projektowych,

Sz – stopień zaawansowania robót,

W_G – wartość gruntu.

UWAGA: *Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości w stanie aktualnym (na dzień określenia wartości) dokonano zatem przy założeniu, że rozpoczęta na nieruchomości (na dz. nr ew. 541/3) inwestycja, polegająca na budowie budynku mieszkalnego (dwóch segmentów mieszkalnych wznoszonych w zabudowie bliźniaczej), będzie kontynuowana. Oszacowania wartości nieruchomości w stanie przyszłym (po zakończeniu inwestycji budowlanej, zgodnie z opracowaną dok. projektową i wydanym pozwoleniem na budowę) dokonano stosując zasady podejścia porównawczego, metody porównywania nieruchomości parami.*

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej - dla stanu docelowego, po zrealizowaniu rozpoczętej inwestycji budowlanej (W_{NP})

Zestawienie transakcji zawiera poniższa tabela. Wybrane nieruchomości porównawcze zaznaczono w tabeli kolorem żółtym, jako najbardziej podobne zdaniem autora do nieruchomości szacowanej. Parametrem porównawczym, którego określona została rynkowa wartość jednostkowa, jest m² powierzchni mieszkalnej, wzniesionej na nieruchomości zabudowy. Oszacowania dla stanu docelowego (po zrealizowaniu inwestycji), dokonano przy założeniu, że każdy z wznoszonych na działce ew. nr 541/3 segmentów mieszkalnych, wraz z przypisanym do niego gruntem (≈500 m²) będzie przedmiotem odrębnej

transakcji sprzedaży - biorąc pod uwagę sposób zagospodarowania parceli, wynikający z opracowanej dokumentacji projektowej.

Zestawienie transakcji [nieruchomości zabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość	PU budynku mieszkalnego [m ²]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena jednostkowa [zł/m ² PU]	Rodzaj zabudowy
10.06.2021	Stęszew	165,9	4219,41	735	wolnostojąca
24.06.2021	Stęszew	222,4	1933,45	526	bliźniacza
30.07.2021	Witobel	140,0	3857,14	1044	wolnostojąca
30.07.2021	Stęszew	174,8	3747,14	1255	wolnostojąca
19.10.2021	Stęszew	105,1	4662,23	362	bliźniacza
23.11.2021	Stęszew	155,2	3994,85	531	bliźniacza
23.11.2021	Dębno	105,0	5523,81	771	wolnostojąca
27.12.2021	Stęszew	177,6	2252,25	1944	bliźniacza
11.01.2022	Wielkowieś	156,0	5641,03	740	wolnostojąca
11.01.2022	Stęszew	147,2	3057,07	280	szeregowa
27.01.2022	Rybojedzko	205,5	4622,87	993	wolnostojąca
27.01.2022	Rybojedzko	204,6	2199,95	989	wolnostojąca
31.01.2022	Dębno	124,8	3205,13	478	bliźniacza
17.03.2022	Trzebaw	151,5	3729,37	535	wolnostojąca
11.05.2022	Skrzynki	147,0	5442,18	1244	wolnostojąca
03.06.2022	Stęszew	138,6	5772,01	1093	wolnostojąca
24.08.2022	Zamysłowo	59,2	5912,16	771	wolnostojąca
26.09.2022	Stęszew	115,2	4869,79	326	bliźniacza
23.11.2022	Sapowice	88,0	6806,82	405	wolnostojąca
27.12.2022	Strykowo	100,8	5257,94	535	wolnostojąca
05.01.2023	Stęszew	174,5	4154,73	655	wolnostojąca
26.01.2023	Stęszew	67,2	4464,29	56	szeregowa
09.02.2023	Dębenko	120,9	5171,27	350	bliźniacza

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Na podstawie danych zawartych w powyższej tabeli określono zakres kwotowy poprawek – wyznaczono deltę cen:

C _{max}	6806,82 zł/m ²
C _{min}	1933,45 zł/m ²
$\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$	4873,37 zł/m ²

Opis nieruchomości szacowanej oraz nieruchomości porównawczych zawarto w poniższej tabeli:

OPIS	
Nieruchomość szacowana (Strykowo, gm. Stęszew)	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o pow. 109,5 m ² Stan techniczny – b. dobry Standard – dobry Powierzchnia gruntu – przeciętna (≈500 m ²) Inne – dod. pow. gospodarcza

Nieruchomość porównawcza nr 1 (Stęszew, gm. Stęszew)	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o PU=115,2 m ² Stan techniczny – b. dobry Standard – dobry/niski Powierzchnia gruntu – przeciętna (326 m ²) Inne – dod. pow. gospodarcza/garażowa
Nieruchomość porównawcza nr 2 (Strykowo, gm. Stęszew)	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o PU=100,8 m ² Stan techniczny – b. dobry Standard – dobry Powierzchnia gruntu – dobra (535 m ²) Inne – brak dod. pow. gospodarczej/garażowej
Nieruchomość porównawcza nr 3 (Dębienko, gm. Stęszew)	Budynek mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o PU=120,9 m ² Stan techniczny – b. dobry Standard – dobry Powierzchnia gruntu – przeciętna (350 m ²) Inne – dod. pow. gospodarcza/garażowa

Tabela przedstawiająca nieruchomość szacowaną z nieruchomościami porównawczymi:

Cechy rynkowe	Nieruchomość szacowana	Nieruchomość porównawcza nr 1	Poprawka	Nieruchomość porównawcza nr 2	poprawka	Nieruchomość porównawcza nr 3	Poprawka
Lokalizacja	Strykowo, gm. Stęszew	Stęszew, gm. Stęszew	-1	Strykowo, gm. Stęszew	0	Dębienko, gm. Stęszew	-1
Powierzchnia użytkowa	109,5 m ²	115,2 m ²	0	100,8 m ²	0	120,9 m ²	+1
Stan techniczny	b. dobry	b. dobry	0	b. dobry	0	b. dobry	0
Standard	dobry	dobry/niski	+1	dobry	0	dobry	0
Rodzaj zabudowy	dobra	dobra	0	korzystna	-1	dobra	0
Pow. działki	przeciętna	przeciętna	0	dobra	-1	przeciętna	0
Inne	dod. pow. gosp.	dod. pow. gosp./garaż.	0	brak dod. pow. gosp./garaż.	+1	dod. pow. gosp./garaż..	0

Zakresy poprawek [zł/m²]			
Cechy rynkowe	0 st.	1 st.	2 st.
Lokalizacja	0,00	487,34	974,67
Powierzchnia użytkowa	0,00	487,34	974,67
Stan techniczny	0,00	487,34	974,67
Standard	0,00	487,34	974,67
Rodzaj zabudowy	0,00	243,67	487,34
Powierzchnia działki	0,00	121,83	243,67
Inne	0,00	243,67	X

Tabela porównawcza nr 1 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 1)

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m²]	Poprawki [zł/m²]
Lokalizacja	20%	974,67	-487,34
Powierzchnia użytkowa	20%	974,67	0,00
Stan techniczny	20%	974,67	0,00
Standard	20%	974,67	487,34
Rodzaj zabudowy	10%	487,34	0,00
Powierzchnia działki	5%	243,67	0,00
Inne	5%	243,67	0,00
SUMA	100%	4 873,37	0,00

Tabela porównawcza nr 2 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 2)

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m²]	Poprawki [zł/m²]
Lokalizacja	20%	974,67	0,00
Powierzchnia użytkowa	20%	974,67	0,00
Stan techniczny	20%	974,67	0,00
Standard	20%	974,67	0,00
Rodzaj zabudowy	10%	487,34	-243,67
Powierzchnia działki	5%	243,67	-121,83
Inne	5%	243,67	243,67
SUMA	100%	4 873,37	-121,83

Tabela porównawcza nr 3 (nieruchomość wyceniana z nieruchomością nr 3)

Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres kwotowy [zł/m²]	Poprawki [zł/m²]
Lokalizacja	20%	974,67	-487,34
Powierzchnia użytkowa	20%	974,67	487,34
Stan techniczny	20%	974,67	0,00
Standard	20%	974,67	0,00
Rodzaj zabudowy	10%	487,34	0,00
Powierzchnia działki	5%	243,67	0,00
Inne	5%	243,67	0,00
SUMA	100%	4 873,37	0,00

	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
Wartość [zł/m ²]	4 869,79	5 257,94	5 171,27
Suma poprawek ze względu na różnicę cech [zł/m ²]	0,00	-121,83	0,00
Wartość poprawiona /skorygowana/ [zł/m ²]	4 869,79	5 136,11	5 171,27
Wartość uśredniona [zł/m ²]	5 059,06		
Suma wag [∧C]	974,67	609,17	974,67
Waga [100/∧C]	0,1026	0,1642	0,1026
Wartość średnioważona [zł/m ²]	5 071,91		

$$W_{NP} = 5\,071,91 \text{ zł/m}^2 \times 109,5 \text{ m}^2 = 555\,374,15 \text{ zł}$$

$$\approx 555\,400,- \text{ zł / segment}$$

$$W_{NP} = 555\,400,- \text{ zł} \times 2 = 1\,110\,800,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej (tj. dz. ew. nr 541/3), położonej w miejscowości Strykowo, ul. Orna 4, gm. Sęszew, dla stanu docelowego (po zrealizowaniu inwestycji), na poziomie cen na datę określenia wartości, wynosi:

1 110 800,- zł

słownie: jeden milion sto dziesięć tysięcy osiemset złotych

Określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu nr ew. 541/3, jako niezabudowanej (jako części składowej nieruchomości) - W_G

Zestawienie transakcji [nieruchomości niezabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość /Obręb	Gmina	Powierzchnia [m²]	Cena [zł/m²]
24.02.2021	Sęszew	Sęszew	1051	190,29
25.03.2021	Sęszew	Sęszew	742	161,73
13.05.2021	Sęszew	Sęszew	1103	185,86
04.10.2021	Dębienko	Sęszew	710	171,43
14.10.2021	Skrzynki	Sęszew	1079	97,31
20.10.2021	Skrzynki	Sęszew	859	106,00
03.11.2021	Wronczyn	Sęszew	1137	105,54
05.11.2021	Będlewo	Sęszew	979	176,20
22.12.2021	Jeziorki	Sęszew	2408	120,93
22.12.2021	Jeziorki	Sęszew	900	120,50
09.03.2022	Sęszew	Sęszew	774	232,56
23.03.2022	Strykowo	Sęszew	710	165,00
23.03.2022	Strykowo	Sęszew	1402	160,00
23.03.2022	Strykowo	Sęszew	767	167,61
23.03.2022	Strykowo	Sęszew	722	178,05
24.03.2022	Mirosławki	Sęszew	2100	100,00
11.04.2022	Srocko Małe	Sęszew	1670	89,82
13.04.2022	Rybojedzko	Sęszew	495	145,45
12.08.2022	Sęszew	Sęszew	388	154,64

31.08.2022	Dębienko	Stęszew	1642	182,70
05.09.2022	Będlewo	Stęszew	984	147,36
13.10.2022	Witobel	Stęszew	836	161,48
16.11.2022	Strykowo	Stęszew	618	151,97
14.12.2022	Witobel	Stęszew	836	179,43
09.01.2023	Wronczyn	Stęszew	1833	141,84
20.01.2023	Łódź	Stęszew	1575	228,57
17.02.2023	Stęszew	Stęszew	931	150,38
24.02.2023	Wronczyn	Stęszew	960	158,85

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Stęszew, gm. Stęszew
Data transakcji	marzec 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: korzystna Uzbrojenie: korzystne Warunki inwestycyjne: dobre Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: korzystna
Cena 1m ² [zł]	232,56

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Srocko Małe, gm. Stęszew
Data transakcji	kwiecień 2022r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Rodzaj transakcji	Sprzedaż
Źródło informacji	Akt notarialny
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: przeciętna Uzbrojenie: przeciętne Warunki inwestycyjne: dobre Dojazd: dobry Powierzchnia nieruchomości: przeciętna
Cena 1m ² [zł]	89,82

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

cena średnia	154,70
cena minimalna	89,82
cena maksymalna	232,56

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{89,82}{154,70}$	=	0,5806
Vmax	=	$\frac{232,56}{154,70}$	=	1,5033

Przedstawienie szacowanej działki gruntu (nr ew. 541/3), w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

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

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej działki gruntu (nr ew. 541/3):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja nieruchomości	30%	0,1742	-	0,4510	0,3126
Uzbrojenie	20%	0,1161	-	0,3007	0,3007
Warunki inwestycyjne	10%	0,0581	-	0,1503	0,1503
Dojazd	10%	0,0581	-	0,1503	0,1503
Powierzchnia nieruchomości	30%	0,1742	-	0,4510	0,4510
SUMA	100%	0,5806	-	1,5033	1,3649

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja nieruchomości	0,1742	0,3126	0,4510
Uzbrojenie	0,1161	0,2084	0,3007
Warunki inwestycyjne	0,0581	X	0,1503
Dojazd	0,0581	X	0,1503
Powierzchnia nieruchomości	0,1742	0,3126	0,4510

Wartość rynkową szacowanej działki gruntu obliczono ze wzoru:

$$WG = C_{\acute{s}r} \times \sum_{i=1}^n u_i \times P$$

gdzie:

WG – wartość rynkowa nieruchomości (działki gruntu)

C_{śr} – określona cena średnia 1m² powierzchni działek gruntu (zł/m²)

u_i – współczynniki korygujące odzwierciedlające wpływ danej cechy na wartość działek gruntu (*i* = 1 ... *n*)

P – powierzchnia działek gruntu (m²)

$$W_{G_{541/3}} = 154,70 \text{ zł/m}^2 \times 1,3649 \times 999 \text{ m}^2 = 210\,938,88 \text{ zł}$$

$$W_{G_{541/3}} \approx 210\,900,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności działki gruntu nr ew. 541/3, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości, wynosi:

210 900,- zł

słownie: dwieście dziesięć tysięcy dziewięćset złotych

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej – dla stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości (tj. na dzień 05.05.2023r.)

Określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, dla stanu i na poziomie cen na datę określenia wartości rynkowej (tj. na dzień 05.05.2023r.), dokonano wg poniższej formuły:

$$W_{NA} = (W_{NP} - W_G) \times Sz + W_G$$

gdzie:

W_{NA} – wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, według jej stanu i na poziomie cen na dzień przyjęty w opracowaniu, tj. na dzień 05.05.2023r.,

W_{NP} – wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, w zakładanym stanie docelowym (w pełni wykończonym) – wg założeń projektowych,

Sz – stopień zaawansowania robót,

W_G – wartość działki gruntu (jako niezabudowanej).

Stąd:

$$W_{NA} = (1\ 110\ 800,-\ \text{zł} - 210\ 900,-\ \text{zł}) \times 12,1\% + 210\ 900,-\ \text{zł}$$

$$W_{NA} = 319\ 787,90\ \text{zł} \approx 319\ 800,-\ \text{zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w miejscowości Strykowo, ul. Orna 4, gm. Stęszew, dla stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

319 800,- zł

słownie: trzysta dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1S/00041113/0, położonej w miejscowości Strykowo, ul. Orna 4, gm. Stęszew, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

319 800,- zł

słownie: trzysta dziewiętnaście tysięcy osiemset złotych

w tym:

Wartość rynkowa działki gruntu nr ew. 541/3, jako niezabudowanej, jako części składowej nieruchomości, wynosi :

210 900,- zł

słownie: dwieście dziesięć tysięcy dziewięćset złotych

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej jest wynikiem cech, walorów przedmiotowej nieruchomości (w tym m.in. jej walorów powierzchniowych, lokalizacyjnych, aktualnego stanu zaawansowania prac budowlanych) oraz aktualnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o podobnej funkcji użytkowej. Ewentualna sprzedaż 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 nieruchomości stanowiły uzyskane dokumenty geodezyjne oraz wgląd do księgi wieczystej za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych w dniu 05.05.2023r. oraz w dniu 16.05.2023r..
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w dokumentacji prawnej i geodezyjnej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.
- 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 operatu.
- 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.
- ⌘ 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 pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, doradztwa kredytowego etc.).
- ⌘ Dokumentację fotograficzną wykonano w dniu oględzin nieruchomości, tj. w dniu 05.05.2023r..
- ⌘ Operat szacunkowy zawiera 32 ponumerowane strony oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Protokół z badania zapisów księgi wieczystej
- Kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:500
- Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- Kopia informacji o przeznaczeniu nieruchomości

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK NIERUCHOMOŚCI





OTOCZNIE, SĄSIEDZTWO, DROGA DOJAZDOWA



PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1S/00041113/0
Sąd Rejonowy w Grodzisku Wilkp.
V Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 541/3;

Położenie:

Miejscowość: Strykowo;

Sposób korzystania: Teren niezabudowany;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00032462 /, 0,0999 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0999 ha.

DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

DZIAŁ II (własność)

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 1;

Wielkość udziału: 1/1;

Rodzaj wspólności: Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska;

Właściciel: Roman Polaczek (Henryk, Weronika) i Hanna Katarzyna Polaczek (Stefan, Kazimiera).

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Inny wpis;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu na rzecz wierzyciela Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu, w związku z zajęciem nieruchomości nr 3023-SEE-2.711.66645659.2023.1.KPM dnia 12.01.2023r..

DZIAŁ IV (hipoteka)

Numer hipoteki (roszczenia): 1;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 18000,00 zł (słownie: osiemnaście tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Kredyty i należne odsetki;

Inne informacje: Na warunkach określonych w zaświadczeniu tego banku z dnia 11 marca 2002r k akt 11;

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Mosinie;

Numer hipoteki (roszczenia): 2;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 10000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Kapitał główny;

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Mosinie ul. Dworcowa 9, Regon: 00050591200000;

Numer hipoteki (roszczenia): 3;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka umowna kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 5000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Odsetki oraz przyszłe i warunkowe wierzytelności i roszczenia banku;

Termin zapłaty: 2006-05-10

Inne informacje: Oprocentowanie kredytu jest zmienne i w dniu podpisania umowy kredytowej wynosi 9,9% w stosunku rocznym, oraz na innych warunkach określonych w zaświadczeniu banku z 13.05.2005r k akt. 25;

Wierzyciel hipoteczny: Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Mosinie ul. Dworcowa 9, Regon: 00050591200000;

Numer hipoteki (roszczenia): 4;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 17157,98 zł (słownie: siedemnaście tysięcy sto pięćdziesiąt siedem złotych 98/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Nieopłacone składki na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 11/2004 do 9/2006 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji oraz kosztami upomnienia;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział Wojewódzki w Poznaniu;

Numer hipoteki (roszczenia): 5;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa kaucyjna;

Suma (słownie), waluta: 8144,54 zł (słownie: osiem tysięcy sto czterdzieści cztery złote 54/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Tytułem nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 10/2006 do 06/2009 wraz z należnymi odsetkami za zwłokę naliczonymi na dzień wydania decyzji;

Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych z/s w Warszawie, I Oddział w Poznaniu, Regon: 00001775600277.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 05.05.2023r. oraz w dniu 16.05.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.