

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej
prawa własności nieruchomości gruntowej
położonej w Miatach,
gmina Trzemeszno, powiat gnieźnieński
KW PO1G/00071324/0



Data sporządzenia operatu szacunkowego:
24.07.2023 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:
24.07.2023 r.

Operat opracował:
Rzecznawca Majątkowy: Anna Matuszak, uprawnienia nr 5383

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Położenie nieruchomości:	
Powiat gnieźnieński, gmina Trzemeszno miejscowość Miaty	
Rodzaj i opis nieruchomości:	
Niezabudowana nieruchomość gruntowa obejmująca niezabudowane działki ewidencyjne o nr 134/1 do 134/23, od 134/34 do 134/36 od 134/38, 134/41, 134/43, 134/45, 134/47, 134/49, 134/51, 134/53, 134/55, 134/57, 134/59, 134/61, 134/63, 134/65 - o łącznej powierzchni gruntu 60073 m ² .	
Przedmiotowe prawo własności nieruchomości gruntowej zapisane jest w Księdze Wieczystej nr PO1G/00071324/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gnieźnie.	
Cel wyceny:	
Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb Urzędu Skarbowego w Gnieźnie.	
Metodyka wyceny:	
<i>Podejście porównawcze, metoda porównywania parami</i>	
<i>Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej</i>	
Data, na którą określono wartość nieruchomości: 24 lipca 2023	
Data oględzin nieruchomości: 18 lipca 2023 r.	
Data sporządzenia operatu: 24 lipca 2023 r.	
Wartość przedmiotu wyceny:	
3 395 000 zł	
<i>słownie: Trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych</i>	
Opracował: Rzeczoznawca majątkowy – Anna Matuszak	
uprawnienia zawodowe nr 5383	

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Niezabudowana nieruchomość gruntowa obejmująca niezabudowane działki ewidencyjne o nr 134/1 do 134/23, od 134/34 do 134/36 od 134/38, 134/41, 134/43, 134/45, 134/47, 134/49, 134/51, 134/53, 134/55, 134/57, 134/59, 134/61, 134/63, 134/65 -o łącznej powierzchni gruntu 60.073 m².

Przedmiotowe prawo własności nieruchomości gruntowej zapisane jest w Księdze Wieczystej nr PO1G/00071324/0 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gnieźnie.

Zakresem wyceny objęte zostało prawo własności nieruchomości gruntowej opisanej powyżej.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Urzędu Skarbowego.

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

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie nr 3003-SEE.711.145.2022.24. UNP 3003-23-0465594 z dn. 27.06.2023 r.

Podstawy prawne i metodyczne

- 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 r. z późn. zmianami),
- 2) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 r. z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z 1971 r. z późniejszymi zmianami),
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
- 5) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 6) „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury”, R. Cymerman, A. Hopfer. Warszawa 2006 r.
- 7) Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego.
- 8) „Podejście kosztowe w wycenie nieruchomości” U. Wiśniewska, Wacetob Sp. z o.o. Dział Nieruchomości, Warszawa 2010 r.
- 9) „Opłaty, ceny, wartości i odszkodowania w gospodarce nieruchomościami”, C.H.Beck, Warszawa 2021.

Źródła danych o nieruchomości

- Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 18.07.2023 roku.

- Badanie zapisów treści księgi wieczystej nr PO1G/00071324/0 w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, przeprowadzone dnia 04.07.2023 r.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 18.07.2023 r.
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 18.07.2023 r.
- Informacje uzyskane od Zleceniodawcy.
- Informacje z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych pozyskane w PODGiK w Gnieźnie

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia operatu:	24 lipca 2023 r.
Data określenia wartości:	24 lipca 2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	18 lipca 2023 r.
Data oględzin przedmiotu wyceny:	18 lipca 2023 r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

Stan prawny

Dla przedmiotowego prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta PO1G/00071324/0

Opisu stanu prawnego dokonano na podstawie badania treści wyżej wymienionej księgi wieczystej przeprowadzonego dnia 7 lipca 2023 r.

TYP KSIĘGI: nieruchomość gruntowa

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Wzmianki: brak

Obręb ewidencyjny	0014 Miaty
Położenie	województwo wielkopolskie, powiat gnieźnieński, gmina Trzemeszno miejscowość Miaty
Sposób korzystania	R – grunty orne
Działki	134/1 134/2 134/3 134/4 134/5 134 /6 134/7 134/8 134/9 134/10 134/11 134/12 134/13 134/14 134/15 134/16 134/17 134/18 134/19 134/20 134/21 134/22 134/23 134/34 134/35 134/36 134/38 134/41 134/43 134/45 134/47 134/49 134/51 134/53 134/55 134/57 134 /59 134/61 134/63 134/65

Obszar całej nieruchomości 6.0073 ha

DZIAŁ I- SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Wzmianki: brak

Brak wpisów

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Wzmianki: brak

Łukasz Jan Pilichowski

Lista wskazań udziałów w prawie: 1/1

DZIAŁ III – OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA**Wzmianki: brak**

Umowne prawo odkupu niniejszej nieruchomości przysługujące agencji na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat licząc od dnia nabycia jej od agencji – zgodnie z art. 593 Kodeksu Cywilnego

Skarb Państwa Agencja Nieruchomości Rolnych

Inny wpis

Wszczęcie egzekucji z nieruchomości w sprawie prowadzonej przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie

Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu skarbowego w Gnieźnie

Ostrzeżenie

Ostrzeżenie o niezgodności treści Księgi Wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wobec przeznaczenia: działki nr ew. 134/61 na poszerzenie pasa drogi lokalnej – działki 134/63 na poszerzenie drogijazdowej

Przedmiot wykonania działka nr ew. 134/61 o pow. 0,0315 ha działka nr 134/63 o pow. 0,083 ha

Zmieniono ostrzeżenie o niezgodności z uwagi na nabycie przez Bogdana Wiśniewskiego w drodze zasiedzenia części działek nr 134/37 i 134/39 wytyczonych pod drogi

Gmina Trzemeszno

Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością

Wszczęcie egzekucji administracyjnej z niniejszej nieruchomości przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gnieźnie w sprawie nr 3003-SEE.711.42389356.2021.1

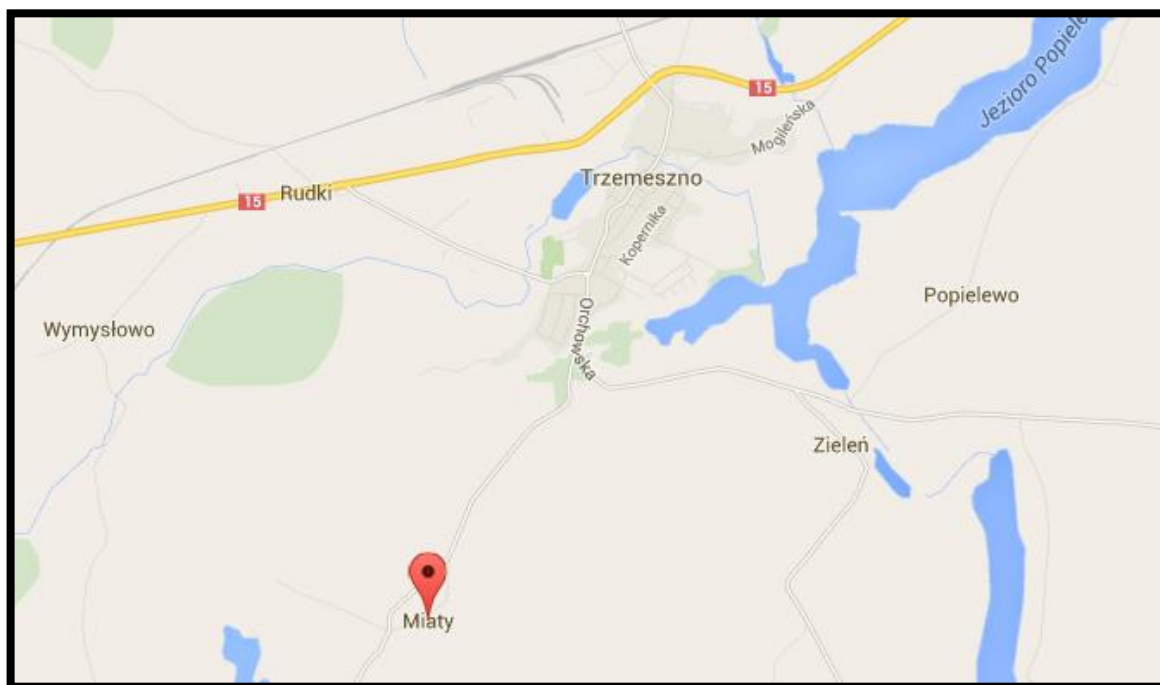
Skarb Państwa

DZIAŁ IV – HIPOTEKA**Wzmianki: występują**

(wydruk KW zał. Nr 1)

6. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Miaty na terenie gminy Trzemeszno, powiat gnieźnieński



Źródło: www.maps.google.pl

Mikroregion trzemeszeński leży we wschodniej partii Pojezierza Gnieźnieńskiego. Główne zarysy krajobrazu tego terenu zostały wykształcone przez lądolody późnych faz ostatniego zlodowacenia (tzw. stadia brandenburski – Würm III, obliczany na 24 – 18 tys. lat przed Chrystusem), stąd występują na nim charakterystyczne polodowcowe formy geomorfologiczne. Ziemie położone na wschód i północny wschód od Trzemeszna zajmują obszary moreny dennej, wytworzone przez osadzenie się materiałów naniesionych przez lodowce. Pod ich czasą wyżłobione zostały także głębokie nisze wąskich i długich jezior rynnowych, powiązanych ciekami z innymi mniejszymi jeziorami. W bezpośrednim sąsiedztwie Trzemeszna zaczyna się rynna Jeziora Popielewskiego, dochodzącego do 10 km długości.

Tereny leżące między kolejnymi ciągami rynien jezior: Popielewskiego, Szydłowskiego i Kamienieckiego są wyraźnie wyrównane, a różnice wysokościowe są nieznaczne. Natomiast na północny zachód od linii Trzemeszno – Mogiłęska ciągnie się pas wyniesień moreny czołowej o zróżnicowanych formach terenowych i znacznych różnicach wysokościowych. Przebiega on z północnego wschodu na południowy zachód i obejmuje swym zasięgiem, samo Trzemeszno. Najwyższa kulminacja terenu osiąga pod Wydartowem wysokość 166,8 metra n.p.m., przy przeciętnej wysokości wynoszącej 100 – 110 m n.p.m. na ziemiach leżących na wschód i północny wschód od Trzemeszna przeważają gleby płowe (określane także niekiedy jako pseudo bielcowe), zaliczane do typu żyznych gleb żytnych. Żytnych okolicach jezior występują także gleby bagienne i mady – zajęte przez łąki, przydatne dla gospodarki hodowlanej. Natomiast na terenach moreny czołowej na północny zachód i południowy zachód od miasta występują lekkie gleby bielcowe oraz niezdatne dla celów rolniczych wydmy.

Stopień zalesienia mikroregionu był zmienny w różnych okresach i stan badań nie pozwala jeszcze na jego odtworzenie. Na podstawie źródeł pisanych i materiałów kartograficznych dokonano próby rekonstrukcji stopnia zalesienia i jego zmian w Wielkopolsce od średniowiecza po XIX wiek. Wynika

z niej, że w średniowieczu większe kompleksy leśne zajmowały tereny wspomnianej moreny czołowej na północny zachód od Trzemeszna. Na pewnym odcinku lasy dochodziły wówczas do północno – zachodniego brzegu Jeziora Popielewskiego, dziś całkowicie wylesionego. Również między Wylatowem a Kwiecieszewem i Dębicami zalegał większy kompleks leśny, z którego pozostały jedynie lewity. Najbliższe okolice Trzemeszna oraz ziemie między trzema rynnami jeziornymi na północny wschód od niego już w średniowieczu były w znacznym stopniu wylesione, podobnie jak tereny położone na północ od Jeziora Ostrowieckiego. Na tym obszarze koncentrowały się grunty rolne eksploatowane przez klasztor trzemeszeński. Znaczne obszary leśne ciągnęły się na południowy zachód od Trzemeszna i na południe od Jeziora Ostrowieckiego.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w miejscowości Miaty, oddalonej o ok. 3,5 km od centrum Trzemeszna (strefa podmiejska na południe od miasta Trzemeszna) gdzie znajduje się wiele obiektów usługowo-handlowych, szkoła, przedszkola i inne budynki użyteczności publicznej. Dojazd do nieruchomości należy określić jako korzystny, drogami o nawierzchni utwardzonej. Otoczenie, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz grunty niezabudowane. Ogólnie lokalizację należy ocenić jako dobrą.

Opis nieruchomości

Oznaczenia geodezyjne wycenianej nieruchomości:

Dane na podstawie ewidencji gruntów – wydruk w załącznikach niniejszego opracowania.

Nieruchomość obejmuje kompleks 40 działek w tym 23 działki przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 7 działek pod tereny zabudowy usługowej, 3 działki pod ZL, jedna pod Z oraz 6 działek drogowych i ciągi piesze, które mają połączenie z drogą powiatową – działka nr 57.



Działka ewidencyjna 134/1

Działka o pow. 0.1874 ha, kształcie zbliżonym do wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka 134/34.

Działka ewidencyjna 134/2

Działka o pow. 0.7124 ha, w kształcie nieregularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka 134/34.

Działka ewidencyjna 134/3

Działka o pow. 0.1150 ha, kształcie regularnego trapezu o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka dobrze wyeksponowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działka nr 57, stanowiącą drogę powiatową oraz od strony południowej i wschodniej do dróg wewnętrznych – działki nr 134/4 oraz 134/35.

Działka ewidencyjna 134/4

Działka o pow. 0.0186ha, w kształcie wydłużonego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. W planie miejscowym stanowi tereny zieleni izolacyjnej – 2ZI.

Działka ewidencyjna 134/5

Działka o pow. 0.0938 ha, w kształcie wydłużonego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. W planie miejscowym stanowi tereny zieleni izolacyjnej – 1ZI.

Działka ewidencyjna 134/6

Działka o pow. 0.1798 ha w kształcie lekko wydłużonego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – dz. nr 134/34, 134/35.

Działka ewidencyjna 134/7

Działka o pow. 0.1833 ha o regularnym kształcie wielokąta i płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka 134/34.

Działka ewidencyjna 134/8

Działka o pow. 0.1486 ha, w kształcie nieregularnego wielokąta zbliżonym do trójkąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/34.

Działka ewidencyjna 134/9

Działka o pow. 0.1846 ha, w kształcie regularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – dz. nr 134/34 oraz 134/35.

Działka ewidencyjna 134/10

Działka o pow. 0.1610 ha, w kształcie nieregularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/35 oraz 134/38.

Działka ewidencyjna 134/11

Działka o pow. 0.1376 ha w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – dz. 134/38.

Działka ewidencyjna 134/12

Działka o pow. 0.1668 ha, w kształcie regularnego wielokąta zbliżonym do trapezu o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/13

Działka o pow. 0.1638 ha, w kształcie regularnego sześciokąta zbliżonym do trapezu o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka dobrze wyeksponowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działka nr 57, stanowiącą drogę powiatową oraz od strony północnej i wschodniej do dróg wewnętrznych – działki nr 134/35 oraz 134/36.

Działka ewidencyjna 134/14

Działka o pow. 0.1559 ha, o wystawie południowo-wschodniej w kształcie regularnego czworokąta z delikatnym spadkiem terenu w zachodniej części działki. Działka dobrze wyeksponowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działka nr 57, stanowiącą drogę powiatową oraz od strony wschodniej do drogi wewnętrznej – działki nr 134/36.

Działka ewidencyjna 134/15

Działka o pow. 0.1399 ha, działka w kształcie nieregularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka dobrze wyeksponowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działka nr 57, stanowiącą drogę powiatową oraz od strony wschodniej do drogi wewnętrznej – działki nr 134/36.

Działka ewidencyjna 134/16

Działka o pow. 0.1541 ha, działka w kształcie regularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka dobrze wyeksponowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – działka nr 57, stanowiącą drogę powiatową oraz od strony zachodniej i południowej do dróg wewnętrznych – działki nr 134/38 oraz 134/61.

Działka ewidencyjna 134/17

Działka o pow. 0.1151 ha, w kształcie regularnego wielokąta ze ściętym narożnikiem o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działki nr 134/38 oraz 134/36.

Działka ewidencyjna 134/18

Działka o pow. 0.1078 ha, w kształcie regularnego pięciokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działki nr 134/35 oraz 134/36.

Działka ewidencyjna 134/19

Działka o pow. 0.1216 ha, w kształcie regularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/35.

Działka ewidencyjna 134/20

Działka o pow. 0.0829 ha, w kształcie nieregularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/36.

Działka ewidencyjna 134/21

Działka o pow. 0.1785 ha, w kształcie nieregularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/36 oraz 134/38.

Działka ewidencyjna 134/22

Działka o pow. 0.1569 ha, w kształcie regularnego pięciokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/23

Działka o pow. 0.1936 ha, w kształcie dość regularnego pięciokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/34

Działka w kształcie wydłużonego wielokąta o pow. gruntu 0.0884 ha, w planie miejscowym symbolem 4KDW jako teren dróg wewnętrznych.

Działka ewidencyjna 134/35

Działka w kształcie wydłużonego wielokąta o pow. gruntu 0.2462 ha, w planie miejscowym symbolem 1KDW jako teren dróg wewnętrznych.

Działka ewidencyjna 134/36

Działka w kształcie wydłużonego wielokąta o pow. gruntu 0.01575 ha, w planie miejscowym symbolem 3KDW jako teren dróg wewnętrznych.

Działka ewidencyjna 134/38

Działka w kształcie wydłużonego wielokąta o pow. gruntu 0.4746 ha, w planie miejscowym symbolem 2KDW jako teren dróg wewnętrznych.

Działka ewidencyjna 134/41

Działka o pow. 0.1521 ha, działka w kształcie regularnego wielokąta zbliżonego do trapezu o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka dobrze wyeksponowana, posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – działki nr 57, stanowiącej drogę powiatową poprzez poszerzenie tej drogi – działki 134/61 oraz bezpośredni dostęp od strony północnej do drogi wewnętrznej – działki nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/43

Działka o pow. 0.0870 ha, w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/45

Działka o pow. 0.0869 ha, w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/47

Działka o pow. 0.0869 ha, w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/49

Działka o pow. 0.0870 ha, w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/51

Działka o pow. 0.0858 ha, w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/53

Działka o pow. 0.0856 ha, w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/55

Działka o pow. 0.0885 ha, w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/57

Działka o pow. 0.1920 ha, w kształcie regularnego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/59

Działka o pow. 0.1712 ha, w kształcie regularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działka nr 134/38.

Działka ewidencyjna 134/61

Działka o pow. 0.0315 ha, w kształcie wąskiego wydłużonego trójkąta o płaskim ukształtowaniu terenu, stanowiąca poszerzenie działki drogowej. Działka posiada dostęp do drogi publicznej – działka nr 57, stanowiąca drogę powiatową oraz do drogi wewnętrznej – działki 129/38.

Działka ewidencyjna 134/63

Działka o pow. 0.0083 ha, w kształcie wąskiego wydłużonego trójkąta o płaskim ukształtowaniu terenu. Działka posiada dostęp do drogi wewnętrznej – działki 129/38.

Działka ewidencyjna 134/65

Działka o pow. 0.0188 ha, w kształcie wydłużonego prostokąta o płaskim ukształtowaniu terenu. W planie miejscowym stanowi tereny zieleni izolacyjnej – 2ZI.

Wszystkie działki położone w miejscowości Miaty gmina Trzemeszno, otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i grunty niezabudowane. W bliskiej odległości od terenu działek przebiega sieć gazowa, w zasięgu sieć elektryczna. Teren działek nieuzbrojony.

7.PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, posiada aktualnie obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr XXXVIII/349/2016 Rady Gminy Trzemeszno z dnia 2016-10-26., zgodnie z którym:

- działki nr 134/1, 134/6, 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/18, 134/19, 134/20, 134/21, 134/22, 134/23, , 134/43, 134/45 134/47 134/49 134/51 134/53 134/55, 134/57, 134/59

– tereny zabudowy **MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ** – symbol 1MN, 2 MN, 3MN

- działki nr 134/3, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17 134/41

- tereny **ZABUDOWY USŁUGOWEJ** - symbol 1 U, 2U

- działka nr ew. 134/2 – tereny zieleni urządzonej - symbol Z

- działka nr ew. 134/4 – tereny zieleni izolacyjnej- symbol ZII

- działka nr ew. 134/5 – tereny zieleni izolacyjnej - symbol ZZL

- działka nr ew. 134/65 - tereny zieleni izolacyjnej - symbol ZZL

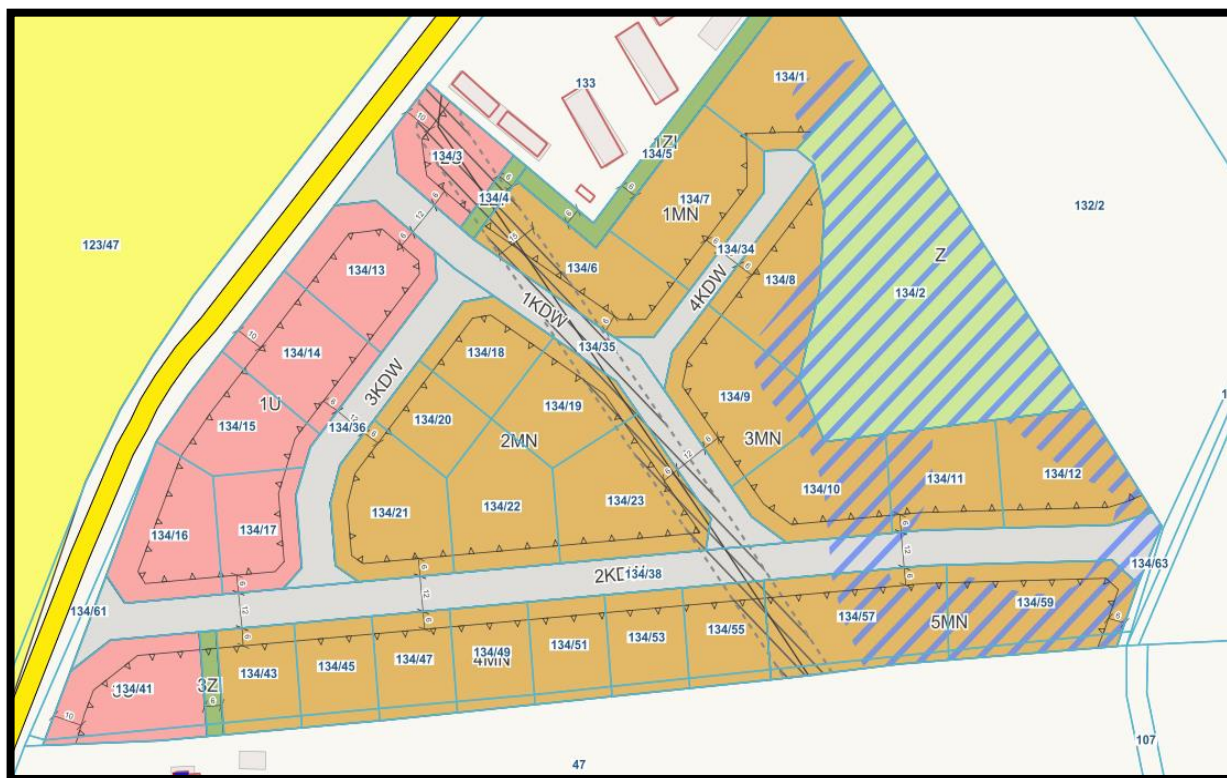
- działki nr 134/34 - drogi wewnętrzne - symbol „4KDW”,

- działki nr 134/35 – drogi wewnętrzne - symbol „1KDW”,

- działki nr 134/36 – drogi wewnętrzne – symbol „3KDW”.

- działki nr 134/38 – drogi wewnętrzne – symbol „2KDW”.

Dwie działki o nr ew. 134/61 oraz 134/63 nie są objęte MPZP ani Decyzją o warunkach zabudowy i zgodnie z obowiązującym SUIKZP leżą na terenie objętym jednostką C dla której funkcja lokalna to produkcja i obsługa rolnictwa oraz podstrefą C.



8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO**RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.**

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę na terenie powiatu gnieźnieńskiego jest rynkiem dość dobrze rozwiniętym. Na danym rynku rocznie odnotowuje się kilkadziesiąt transakcji nieruchomościami danego rodzaju. Obserwuje się równowagę podaży-popytowa.

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2022-02-21	Wierzbiczany	896,00	130000,00	145,09
2022-03-10	Jankowo Dolne	931,00	93100,00	100,00
2022-03-11	Jankowo Dolne	938,00	93800,00	100,00
2022-04-04	Gołębki	1201,00	78018,00	64,96
2022-04-14	Lubochnia	1368,00	124000,00	90,64
2022-05-06	Niewolno	1101,00	110000,00	99,91
2022-05-13	Szczytniki Duchowne	1000,00	93000,00	93,00
2022-05-23	Lubochnia	1025,00	80000,00	78,05
2022-06-01	Dębówiec	1000,00	60000,00	60,00
2022-06-13	Osiniec	791,00	88000,00	111,25
2022-06-27	Wierzbiczany	1020,00	85500,00	83,82
2022-07-01	Osiniec	775,00	87000,00	112,26
2022-07-01	Trzemeszno	1161,00	93000,00	80,10
2022-08-17	Szczytniki Duchowne	962,00	70226,00	73,00
2022-08-25	Goślinowo	1907,00	190700,00	100,00
2022-10-10	Ostrowite	1212,00	100000,00	82,51
2022-10-28	Wola Skorzęcka	950,00	81700,00	86,00
2022-11-09	Trzemeszno	3276,00	103000,00	31,44
2023-01-02	Lubochnia	1042,00	155000,00	148,75
2023-01-12	Szczytniki Duchowne	875,00	50000,00	57,14
2023-01-23	Osiniec	1047,00	105000,00	100,29
2023-01-31	Szczytniki Duchowne	962,00	72150,00	75,00
2023-03-15	Wola Skorzęcka	1128,00	60000,00	53,19
2023-03-17	Osiniec	1047,00	125000,00	119,39
2023-03-20	Wola Skorzęcka	1164,00	60000,00	51,55
2023-04-28	Szczytniki Duchowne	1245,00	89640,00	72,00
2023-04-28	Szczytniki Duchowne	1082,00	78986,00	73,00
2023-05-08	Szczytniki Duchowne	996,00	110000,00	110,44
2023-05-12	Szczytniki Duchowne	1047,00	127500,00	121,78
2023-05-15	Jankowo Dolne	842,00	58940,00	70,00
	średnie	1 133,03	95 108,67	88,15
	minimum	775,00	50 000,00	31,44
	maksimum	3 276,00	190 700,00	148,75

Na danym rynku w badanym okresie odnotowano kilkanaście transakcji nieruchomościami podobnymi tj. objętymi prawem własności, przeznaczone pod zabudowę o powierzchni gruntu od 775 m² do 3276 m². Odnotowano transakcje o cenach w przedziale od niespełna 50 000 zł do około 190 700 zł. Jednostkowe ceny transakcyjne zawierały się w granicach od niespełna 31,44 zł/m² do ponad 148,75 zł/m². Średnia wyniosła 88,55 zł/m². Wyższe ceny transakcyjne odnotowano dla transakcji nieruchomościami położonymi na terenach w bliskiej odległości od miasta Gniezno. Najmniejsza ilość transakcji wystąpiła na terenie gminy Trzemeszno.

Po analizie przyjęto jako podstawę dalszej wyceny nieruchomości najbardziej podobne do przedmiotu wyceny tj. objęte prawem własności, o porównywalnych atrybutach. Transakcje przyjęte do analizy zaprezentowano w tabeli w części opracowania dotyczącej określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono wartość nieruchomości:

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

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości dla stanu aktualnego - niezabudowanej działki gruntu analizą objęto rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny o funkcji usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, położonych na terenie powiatu gnieźnieńskiego oraz sąsiadującego z nim powiatu wrzesińskiego. Do analizy przyjęto ceny transakcyjne od marca 2021 r. Na potrzeby wyceny zanalizowano transakcje prawa własności takich gruntów.

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

- Położenie powiat wrzesiński - gmina Września, powiat gnieźnieński – gmina Gniezno, gmina Łubowo, gmina Kiszkowo, gmina Trzemeszno
- Rodzaj rynku: rynek transakcji prawami własności gruntu,
- Grunt niezabudowany o przeznaczeniu pod tereny usługowe, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- Powierzchnia działki mieszcząca się w przedziale od 2 804 do 26 435 m²

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2021-03-01	Trzemeszno Pl. Kilińskiego	2 804,00	653 130,00	232,93
2021-09-15	Chocicza Mała	26 435,00	3 075 000,00	116,32
2021-09-27	Gutowo Małe	7 671,00	848 700,00	110,64
2021-12-21	Psary Małe	7 732,00	762 600,00	98,63
2022-01-13	Chocicza Mała	36 711,00	2 257 726,50	61,50
2022-04-26	Lednogóra	1 401,00	105 075,00	75,00
2022-04-26	Lednogóra	1 000,00	75 000,00	75,00
2022-05-23	Goślinowo	8 737,00	2 150 000,00	246,08
2022-11-29	Lednogóra	803,00	150 000,00	186,80
2023-03-03	Witkowo	1 120,00	35 000,00	31,25
2023-04-12	Karczewo	1 608,00	148 000,00	92,04
2023-04-28	Szczytniki Duchowne	1 057,00	58 135,00	55,00
	średnie	11 160,50	859 863,88	115,10
	maximum	26 435,00	3 075 000,00	246,08
	minimum	2 804,00	35 000,00	31,25

Z przeprowadzonej analizy na badanym rynku w okresie od marca 2021 roku ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę przemysłowo – usługową zawierały się w granicach od 31,25 zł/m² do niemal 246,08 zł/m². Znaczny rozstęp cen świadczył o zróżnicowaniu cech przedmiotowych nieruchomości takich jak: lokalizacja, kształt, powierzchnia działki, uzbrojeniem terenu i dostęp do drogi i jakość dróg dojazdowych czy możliwości związane z przeznaczeniem terenu.

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

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

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

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

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH POD TERENY ZIELONE

Uzyskano następujące dane wyjściowe pozwalające na przeprowadzenie wyceny:

- Informacje z dokumentów dostarczonych przez Zleceniodawcę, dotyczące stanu prawnego nieruchomości,
- Dane z wizji lokalnej dotyczące lokalizacji, sąsiedztwa,
- Informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych na terenie powiatu gnieźnieńskiego i poznańskiego (z uwagi na niewielką ilość transakcji podobnych analizę poszerzono o powiat poznański – wydłużono także okres badania rynku)
- Inne czynniki cenotwórcze tj. funkcja w planie zagospodarowania przestrzennego, stan przepisów prawnych, informacje o aktualnym popycie na tego typu nieruchomości.

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)	nr kw
2019-05-31	Poznań Kobyle Pole ul. Majakowskiego	2 336,00	53 611,00	22,95	KZ-ZL/WS
2020-06-02	Poznań Morasko ul. Morenowa	19 176,00	220 000,00	11,47	4ZL - teren zadrzewiony, obok lasy
2021-01-14	Ceradz Kościelny	1 398,00	27 960,00	20,00	ZL
2021-03-13	Poznań Karolin ul. Jankowska	2 861,00	90 000,00	31,46	KZ/ZO teren objęty formami przyrody
2021-04-08	Komorniki	1 216,00	69 000,00	56,74	ZL
2021-04-26	Komorniki	499,00	26 000,00	52,10	ZL
2021-06-07	Poznań Daszewice ul. Darszewicka	3 293,00	131 000,00	39,78	3ZO/WS
2021-06-15	Wiekowo	309,00	2 300,00	7,44	ZL
2021-10-15	Poznań Junikowo ul. Głogowska	19 259,00	750 000,00	38,94	ZO/WS
2021-10-28	Przeźmierowo	487,00	22 220,00	45,63	ZL
2021-12-14	Luboń	217,00	5 000,00	23,04	ZL
2022-01-03	Chyby	13 457,00	810 000,00	60,19	tereny zieleni objętej formami ochrony
2022-01-03	Kociałkowa Górka	34 064,00	362 232,00	10,63	ZO Lasy
2022-03-22	Komorniki	508,00	45 630,00	89,82	ZL
	średnie	7 077,14	186 782,36	36,44	
	minimum	217,00	2 300,00	7,44	
	maksimum	34 064,00	810 000,00	89,82	

Na analizowanym obszarze nie znaleziono transakcji dotyczących sprzedaży nieruchomości o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem nieruchomości wycenianej. W celu określenia wartości rynkowej niezabudowanej nieruchomości gruntowej analizą objęto rynek niezabudowanych nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod tereny zieleni, terenów objętych formami ochrony przyrody bez prawa zabudowy. Przeznaczenie wynikające z zapisów w MPZP lub SUiKZP. Do analizy przyjęto okres od maja 2019 r.

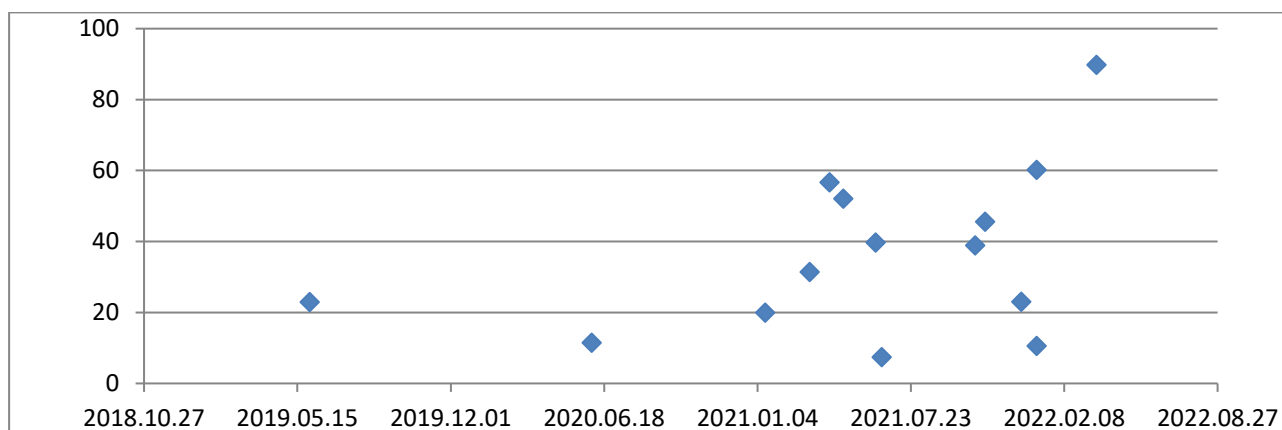
Analiza zebranego materiału ograniczyła próbkę do niezabudowanych nieruchomości gruntowych spełniających poniższe kryteria:

- Położenie: powiat gnieźnieński i poznański (rynek nieruchomości położonych w granicach administracyjnych miast powiatowych)

- Rodzaj rynku: rynek transakcji prawami własności gruntu,
- Grunt niezabudowany
- Powierzchnia działki mieszcząca się w przedziale od 217 m² do 34 064 m²,
- Data transakcji od maja 2019 r.

Z przeprowadzonej analizy na badanym rynku w okresie od maja 2019 roku ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych kształtują się w granicach od 7,44 zł do 89,82 zł w przeliczeniu na 1 m². Średnia cena ukształtowała się na poziomie 36,44 zł/m². Znaczny rozstęp cen świadczy o zróżnicowaniu cech przedmiotowych nieruchomości takich jak: lokalizacja, bezpośrednie otoczenie, powierzchnia działki, czy kształtem działki możliwością jej zagospodarowania oraz innymi ograniczeniami.

Poziom cen w formie graficznej przedstawiono na poniższym wykresie:



W toku przeprowadzonej analizy cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny zielone, ustalono, że badany rynek jest mało przejrzysty o dużym stopniu zróżnicowania przedmiotów transakcji i poziomów cen transakcyjnych, a także o niskim wolumenie obrotów. Ponieważ na rynku występuję mała ilość transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny w procesie analizy zastosowano transakcje sprzed dwóch lat. Ze względu na stan rynku (mała ilość transakcji) brak jest możliwości prawidłowego określenia zmiany wartości ze względu na upływ czasu. W związku z powyższym nie aktualizowano wartości transakcji na datę wyceny. Z powyższej bazy odrzucono transakcje nieruchomościami, których parametry odbiegały od przedmiotowych działek i do ostatecznej analizy porównawczej przyjęto najbardziej podobne transakcje na poziomie cen średnich z próbki, zwracając uwagę na porównywalność przeznaczenia, położenia, obszar i kształt działek oraz dojazd.

Do szczegółowych porównań przyjęto 3 transakcje.

Przyjęto, że nieruchomości wyznaczające górną i dolną granicę przedziału skupiają odpowiednio najlepsze i najgorsze stany w zakresie cech rynkowych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH POD TERENY ROLNE

W celu oszacowania wartości prawa własności gruntu rolnego, zbadano rynek nieruchomości gruntowych z tytułem własności o funkcji dla celów produkcji rolnej. Obszar analizy rynku stanowił powiat gnieźnieński: **gmina Trzemeszno, Gniezno, Łubowo, Kiszkowo.**

W toku analizy zbadano transakcje sprzedaży na rynku wtórnym, gdzie sprzedającymi były osoby fizyczne, według następujących kryteriów:

- nieruchomości gruntowe niezabudowane
- przeznaczenie: grunty rolne
- prawo władania: przedmiot prawa własności.
- okres badania cen: od stycznia 2022 r.

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2022-01-11	Lednogóra	1,64	247 000,00	150959,54
2022-01-18	Turostowo	1,06	41 000,00	38679,25
2022-02-28	Imielno	1,40	70 000,00	50000,00
2022-03-26	Łągiewniki Kościelne	2,90	140 000,00	48275,86
2022-04-13	Owieczki	5,93	310 000,00	52276,56
2022-04-28	Rybno Wielkie	1,13	100 000,00	88495,58
2022-05-04	Turostówko	4,54	181 600,00	40000,00
2022-05-13	Lednogóra	3,04	142 500,00	46875,00
2022-05-25	Ujazd	6,03	520 000,00	86265,53
2022-07-25	Szydłowo	2,00	120 000,00	60000,00
2022-07-26	Woźniki	6,98	593 709,00	85000,14
2022-07-28	Trzemżał	1,03	70 000,00	67961,17
2022-10-27	Woźniki	7,00	420 000,00	60000,00
2022-11-14	Jankowo	1,07	80 000,00	74759,37
2022-11-23	Kamieniec	1,71	170 000,00	99560,76
2022-11-25	Rybno Wielkie	5,55	350 000,00	63063,06
2022-12-22	Wymysłowo	0,97	50 000,00	51599,59
2023-01-11	Trzemżał	0,87	65 000,00	74635,43
2023-03-22	Wydartowo	2,18	50 000,00	22946,31
2023-06-29	Zieleń	2,00	120 200,00	60100,00
	średnie	2,95	192 050,45	66 072,66
	minimum	0,87	41 000,00	22 946,31
	maksimum	7,00	593 709,00	150 959,54

W analizie uwzględniono nieruchomości z tytułem prawa własności, w których nie występowały szczególne warunki sprzedaży.

Zbadano 20 transakcji. W badanej próbie transakcji znajdowały się grunty o powierzchni od 0,87 ha do 7,00 ha. Ceny nieruchomości zawierały się w przedziale **od 22 946,31 zł/ha do 150 959,54 zł/ha a średnia cena w badanej próbie wyniosła 66 072,66 zł/ha powierzchni działki.**

Ceny najniższe osiągały działki o niższej klasie bonitacyjnej, przeznaczone w większości na łąki i pastwiska, a ceny najwyższe dotyczyły gruntów o funkcji rolnej, położonych przy drogach gminnych, w obszarze zabudowy wiejskiej, nierzadko z możliwością i dopuszczeniem zabudowy.

Z powyższej bazy odrzucono transakcje nieruchomościami, których parametry odbiegały od przedmiotowych działek i do ostatecznej analizy porównawczej przyjęto najbardziej podobne transakcje na poziomie cen średnich z próbki, zwracając uwagę na porównywalność położenia, klasę bonitacji gruntu, obszar i kształt działek oraz dojazd.

Badanie pokazało, że cena za 1 ha zależała w szczególności od szczegółowej lokalizacji, powierzchni, różnorodności rodzajów upraw, ograniczeń w uprawie oraz klasy bonitacji gruntu. Do porównań przyjęto transakcje gruntami o podobnym charakterze z badanego obszaru zwracając uwagę na porównywalność położenia, sąsiedztwo, kształt działek, dojazd, klasę bonitacji, kulturę rolną.

Szczegółową analizę transakcji przeprowadzono w części obliczeniowej operatu. Biorąc pod uwagę zebrany materiał porównawczy dla badanego segmentu rynku nieruchomości przyjęto, że trend czasowy nie ma wpływu na wartość szacowanej nieruchomości.

Przyjęto, że nieruchomości wyznaczające górną i dolną granicę przedziału skupiają odpowiednio najlepsze i najgorsze stany w zakresie cech rynkowych.

RYNEK NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH PRZEZNACZONYCH POD DROGI WEWNĘTRZNE

Działki nr 134/34, 134/35, 134/36, 134/38 zostały zgodnie z MPZP przeznaczone pod drogi wewnętrzne. Zwykle tego typu drogi sprzedawane są do współwłasności nabywcom poszczególnych działek budowlanych. Na badanym rynku liczba transakcji przeznaczonych pod drogi wewnętrzne jest ograniczona. Zanotowano kilka transakcji, których przedmiotem były działki przeznaczone pod drogi. Analiza tego typu transakcji wykazała, że ceny dróg wewnętrznych są bardzo zróżnicowane. Od przysłowiowej „złotówki” do blisko 50 % wartości działki budowlanej.

Po odrzuceniu cen skrajnych stwierdzono, że ceny jednostkowe na badanym rynku kształtują się od 11,94 zł/m² do 72,41 zł/m². Średnia cena ukształtowała się na poziomie 39,62 zł/m².

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2022-08-29	Goczałkowo	402,15	6 000,00	14,92
2022-09-29	Dębница	169,15	10 000,00	59,12
2022-09-29	Dębница	169,15	10 000,00	59,12
2022-10-10	Ostrowite	173,31	2 500,00	14,43
2022-12-08	Psary Polskie	83,72	1 000,00	11,94
2023-01-24	Dębница	169,15	10 000,00	59,12
2023-03-15	Psary Polskie	122,00	5 000,00	40,98
2023-03-15	Psary Polskie	40,74	1 000,00	24,55
2023-05-26	Osowo	138,10	10 000,00	72,41
	średnie	163,05	6 166,67	39,62
	minimum	40,74	1 000,00	11,94
	maksimum	402,15	10 000,00	72,41

Ze względu na stan rynku (mała ilość transakcji) brak jest możliwości prawidłowego określenia zmiany wartości ze względu na upływ czasu. W związku z powyższym nie aktualizowano wartości transakcji na datę wyceny. Z powyższej bazy odrzucono transakcje nieruchomościami, których

parametry odbiegały od przedmiotowych działek i do ostatecznej analizy porównawczej przyjęto najbardziej podobne transakcje na poziomie cen średnich z próbki, zwracając uwagę na porównywalność przeznaczenia, położenia, obszar i kształt działek oraz dojazd.

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

10.1. Rodzaj określonej wartości

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny określono wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa przedstawia kwotę, 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.

Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

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

Uwzględniając charakter wycenianej nieruchomości oraz sytuację rynkową do określenia jej wartości rynkowej zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami** oraz **metodę korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W podejściu porównawczym stosuje się:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

W metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach, kolejno z nieruchomościami podobnymi, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się przez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

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

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej wg Standardu III.* „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” przedstawia się następująco:

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

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

gdzie:

$C_{\text{śr}}$ - średnia cena,

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

W podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej określono wartość działki gruntowej, niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

Określenie wartości nieruchomości przeprowadzono w oparciu o zalecenia zawarte w Nocie Interpretacyjnej Nr 1 – Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

Wartość nieruchomości określono jako sumę wartości działek. Zgodnie z dostępnym orzecznictwem (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 listopada 2017 r. I OSK 210/16II) - podział geodezyjny tworzy stan prawny pozwalający na obrót poszczególnymi działkami powstałymi na skutek podziału, co może nie być bez znaczenia dla wartości całej nieruchomości. Jeśli zatem poszczególne działki mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu, to wartość nieruchomości po podziale, w sensie ekonomicznym, zależy od sumy wartości poszczególnych działek utworzonych przez podział.

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI niezabudowanych działek o nr 134/1, 134/6, 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 1134/18, 134/19, 134/20, 134/21, 134/22, 134/23, , 134/43, 134/45 134/47 134/49 134/51 134/53 134/55, 134/57, 134/59

11.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu z daty przeprowadzonych oględzin, potwierdzonego w dacie sporządzenia operatu.

Określenie i opis cech rynkowych

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

OPIS CECHY	WAGA CECHY
Lokalizacja ogólna	30%
Otoczenie	15%
Powierzchnia działki	30%
Media	15%
Jakość dróg dojazdowych	10%
SUMA	100%

Tabela – Cechy rynkowe nieruchomości i ich ocena

1. Lokalizacja ogólna	<p>- bardzo dobra Położenie w bliskiej odległości od centrum większego miasta, z dobrym dojazdem położenie w bliskiej odległości od przystanków komunikacji miejskiej, szkół, przedszkoli atrakcyjna i bezpieczna okolica. Lokalna infrastruktura bardzo dobrze rozwinięta,</p> <p>- dobra Położenie w dość bliskiej odległości od mniejszych miejscowości z dość dobrym dojazdem, położenie w dalszej od przystanków komunikacji miejskiej, szkół, przedszkoli, atrakcyjna okolica.</p> <p>- przeciętna Położenie w dalszej odległości od miast na terenach wiejskich z średnim dogodnym dojazdem, położenie w dalszej od przystanków komunikacji miejskiej, szkół, przedszkoli, mniej atrakcyjna okolica.</p>
2. Otoczenie	<p>Bardziej korzystne Spokojna i bezpieczna okolica, brak hałasu komunikacyjnego, otoczenie stanowi nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p>Przeciętne atrakcyjna okolica, niewielki hałas komunikacyjny, otoczenie stanowi nowa i starsza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</p> <p>mniej korzystne średnio atrakcyjna okolica, niewielki hałas komunikacyjny, otoczenie stanowi starsza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wymagająca rewitalizacji</p>
3. Powierzchnia działki	<p>-bardziej korzystna (mała- wyższe ceny za m2) Działki o powierzchni od 800 m² nie większe jednak do 1200 m²</p> <p>- przeciętna Działki o powierzchni powyżej 1200 m² jednak nie więcej niż 1500 m²</p> <p>Mniej korzystna Działki powyżej 1500 m²</p>
4. Media – uzbrojenie terenu w prąd, wodę, gaz, szambo.	<p>- bardzo korzystne Uzbrojenie działki lub sieci w bardzo bliskim zasięgu</p> <p>- przeciętne Sieci w dalszym zasięgu</p>
5. Jakość dróg dojazdowych	<p>- korzystny Bezpośredni dostęp do najważniejszych ciągów komunikacyjnych, droga o nawierzchni asfaltowej,</p> <p>- warunki pośrednie Bezpośredni dostęp do najważniejszych ciągów komunikacyjnych, droga o nawierzchni asfaltowej, ewentualnie niewielki odcinek nieutwardzony</p> <p>- mniej korzystny Dostęp do ważniejszych ciągów komunikacyjnych pośrednio przez ulice niższego rzędu droga o nawierzchni nieutwardzonej</p>

11.2. Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową położonych na badanym rynku o zbliżonej powierzchni i atrakcyjności. Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2022-07-01	Trzemeszno	1161,00	93000,00	80,10
2022-08-17	Szczytniki Duchowne	962,00	70226,00	73,00
2022-08-25	Goślinowo	1907,00	190700,00	100,00
2022-10-10	Ostrowite	1212,00	100000,00	82,51
2022-10-28	Wola Skorzęcka	950,00	81700,00	86,00
2023-01-12	Szczytniki Duchowne	875,00	50000,00	57,14
2023-01-31	Szczytniki Duchowne	962,00	72150,00	75,00
2023-03-15	Wola Skorzęcka	1128,00	60000,00	53,19
2023-03-20	Wola Skorzęcka	1164,00	60000,00	51,55
2023-04-28	Szczytniki Duchowne	1245,00	89640,00	72,00
2023-04-28	Szczytniki Duchowne	1082,00	78986,00	73,00
2023-05-15	Jankowo Dolne	842,00	58940,00	70,00
	średnie	1 124,17	83 778,50	72,79
	minimum	842,00	50 000,00	51,55
	maksimum	1 907,00	190 700,00	100,00

Do dalszych porównań przyjęto 11 transakcji. Przyjęto, że nieruchomości wyznaczające górną i dolną granicę przedziału skupiają odpowiednio najlepsze i najgorsze stany w zakresie cech rynkowych.

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od ok. 51,55 do ok. 100 zł /m².

Różnice te spowodowane są m.in.:

- Lokalizacją ogólną i otoczeniem
- Powierzchnią działki
- Uzbrojeniem
- Jakością dróg dojazdowych

Z przeprowadzonych badań dotyczących preferencji strony popytowej rozpatrywanego segmentu rynku wynika, iż najwyższe ceny za m² uzyskują działki gruntu o mniejszej powierzchni do 1000 m², dobrej lokalizacji, korzystnym otoczeniu, w pełni uzbrojone o regularnym kształcie. Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	72,79
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	13,41
Współczynnik zmienności (-)	0,18
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	51,55
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	100,00
Rozstęp (zł/m ²)	48,45

Średnia cena transakcyjna 1m² podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyniosła 72,79 zł/m². Poszczególne działki gruntu różniły się ceną od ceny średniej o ± 13,41 zł/m². Badana zbiorowość jest dość jednorodna co ukazują otrzymany współczynnik zmienności, który wynosi 0,18. Różnica pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną wynosi około 48,45 zł/m².

11.3. Opis nieruchomości o najwyższej i najniższej cenie transakcyjnej (zł/m²) oraz charakterystyka szacowanej nieruchomości

Opis nieruchomości najwyższej cenie transakcyjnej (zł /m²)

Data transakcji	2020-08-25
Lokalizacja	Goślinowo
Powierzchnia (ha)	1907 m ²
Charakterystyka	Niezabudowana nieruchomość gruntowa o pow. 1907 m ² , kształt działki regularny – dojazd drogą asfaltową , teren płaski, nieruchomość położona w otoczeniu nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kształt działki regularny, dojazd asfaltowy. Uzbrojenie: prąd, woda. Lokalizacja i otoczenie korzystne.
Cena transakcyjna) (zł)	190.700 PLN
Cena za zł/m ²	100,00

Opis nieruchomości najniższej cenie transakcyjnej (zł/m²)

Data transakcji	2023-03-20
Lokalizacja	Wola Skorzęcka
Powierzchnia (ha)	1164 m ²
Charakterystyka	Niezabudowana nieruchomość gruntowa o pow. 1164 m ² , kształt działki regularny – dojazd drogą polną, teren płaski, nieruchomość położona w otoczeniu gruntów uprawianych rolniczo, w pobliżu rozproszonej zabudowy wiejskiej. Lokalizacja przeciętna, otoczenie przeciętne, uzbrojenie: brak.
Cena transakcyjna (zł)	60.000 PLN
Cena zł/m ²	51,55

Charakterystyka szacowanej nieruchomości na dzień wizji lokalnej

Działki ew. od nr 134/18, 134/20, 134/43, 134/45, 134/47, 134/49, 134/51, 134/53, 134/55

Cechy rynkowe	Charakterystyka
Lokalizacja	Dobra
Otoczenie	Przeciętne
Powierzchnia działki	Bardziej korzystna
Uzbrojenie	Przeciętne - sieci w zasięgu – brak przyłączy na działkach
Jakość dróg dojazdowych	Mniej korzystny

Charakterystyka szacowanej nieruchomości na dzień wizji lokalnej

Działki ew. od nr 134/8, 134/11, 134/19,

Cechy rynkowe	Charakterystyka
Lokalizacja	Dobra
Otoczenie	Przeciętne
Powierzchnia działki	Przeciętna
Uzbrojenie	Przeciętne - sieci w zasięgu – brak przyłączy na działkach
Jakość dróg dojazdowych	Mniej korzystny

Charakterystyka szacowanej nieruchomości na dzień wizji lokalnej

Działki ew. od nr 134/1, 134/6 134/7, 134/9, 134/10, 134/12, 134/21, 134/22, 134/23, 134/57 134/59

Cechy rynkowe	Charakterystyka
Lokalizacja	Dobra
Otoczenie	Przeciętne
Powierzchnia działki	Mniej korzystna
Uzbrojenie	Przeciętne - sieci w zasięgu – brak przyłączy na działkach
Jakość dróg dojazdowych	Mniej korzystny

11.4. Określenie ceny średniej oraz zakresu kwotowego współczynników korygujących

Na podstawie danych zawartych w tabeli „Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do analizy” obliczona została cena średnia (C_{sr}) oraz zakres współczynników korygujących ($U_{\text{min}}, U_{\text{max}}$).

$C_{\text{sr}} =$	72,79	zł/m ²
$C_{\text{min}} =$	51,55	zł/m ²
$C_{\text{max}} =$	100,00	zł/m ²
$u_{\text{min}} =$	0,708	
$u_{\text{max}} =$	1,374	

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej

Działki ew. od nr 134/18, 134/20, 134/43, 134/45, 134/47, 134/49, 134/51, 134/53, 134/55

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja	30%	0,212	0,312	0,412	0,312
2	Otoczenie	15%	0,106	0,156	0,206	0,156
3	Powierzchnia działki	30%	0,212	0,312	0,412	0,412
4	Media	15%	0,106	0,156	0,206	0,106
5	Jakość dróg dojazdowych	10%	0,071	0,104	0,137	0,071
SUMA		100%	0,708	1,041	1,374	1,057

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

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

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² (zł),

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

$$W = 72,79 \times 1,057 = \mathbf{76,94 \text{ zł/m}^2}$$

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej Działki ew. od nr 134/8, 134/11, 134/19

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja	30%	0,212	0,312	0,412	0,312
2	Otoczenie	15%	0,106	0,156	0,206	0,156
3	Powierzchnia działki	30%	0,212	0,312	0,412	0,312
4	Media	15%	0,106	0,156	0,206	0,106
5	Jakość dróg dojazdowych	10%	0,071	0,104	0,137	0,071
SUMA		100%	0,708	1,041	1,374	0,96

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

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

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² (zł),

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

$$W = 72,79 \times 0,96 = \mathbf{69,88 \text{ zł/m}^2}$$

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej 134/1, 134/6 134/7 134/9, 134/10, 134/12, 134/21, 134/22 134/23, 134/57, 134/59

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja	30%	0,212	0,312	0,412	0,312
2	Otoczenie	15%	0,106	0,156	0,206	0,156
3	Powierzchnia działki	30%	0,212	0,312	0,412	0,212
4	Media	15%	0,106	0,156	0,206	0,106
5	Jakość dróg dojazdowych	10%	0,071	0,104	0,137	0,071
SUMA		100%	0,708	1,041	1,374	0,86

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

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

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² (zł),

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

$$W = 72,79 \times 0,86 = \mathbf{62,60 \text{ zł/m}^2}$$

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK GRUNTU:

nr działki	powierzchnia	wartość 1 m2	Wartość współczynnika	Wartość gruntu
134/1	1874	72,79	0,86	117 311,28
134/6	1798	72,79	0,86	112 553,72
134/7	1833	72,79	0,86	114 744,7
134/8	1486	72,79	0,96	103 839,3
134/9	1846	72,79	0,86	115 558,49
134/10	1610	72,79	0,86	100 785,03
134/11	1376	72,79	0,96	96 152,68
134/12	1668	72,79	0,86	104 415,8
134/18	1078	72,79	1,057	82 940,27
134/19	1216	72,79	0,96	84 972,13
134/20	829	72,79	1,057	63 782,46
134/21	1785	72,79	0,86	111 739,93
134/22	1569	72,79	0,86	98 218,46
134/23	1936	72,79	0,86	121 192,44
134/43	870	72,79	1,057	66 936,96
134/45	869	72,79	1,057	66 860,02
134/47	869	72,79	1,057	66 860,02
134/49	870	72,79	1,057	66 936,96
134/51	858	72,79	1,057	66 013,69
134/53	856	72,79	1,057	65 859,81
134/55	885	72,79	1,057	68 091,04
134/57	1920	72,79	0,86	120 190,85
134/59	1712	72,79	0,86	107 170,17
				2 123 126,20

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK GRUNTU PRZEZNACZONYCH POD USŁUGI - działki o nr ew. 134/3, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17 134/41

12.1. Określenie cech rynkowych oraz ich wag

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

1) Lokalizacja ogólna	45%
2) Infrastruktura	35%
3) Droga dojazdowa	20 %

Tabela – Cechy rynkowe nieruchomości i ich ocena

1. Lokalizacja i otoczenie, dostępność dojazd	dobra położenie przy bocznych ulicach z dobrym dostępem do strategicznych punktów miasta, w średniej odległości od dróg krajowych - nieruchomość dobrze wyeksponowana, możliwość bezpośredniego dojazdu do nieruchomości, otoczenie podobną zabudową okolica z dość dobrze rozwiniętą infrastrukturą, bezpośredni dostęp do najważniejszych ciągów komunikacyjnych, dobre wyeksponowanie nieruchomości (możliwość bezpośredniego wjazdu na nieruchomość z ww. ciągów komunikacyjnych), Przeciętna - położenie przy bocznych ulicach z średnim dostępem do strategicznych punktów miasta, w dalszej j odległości od dróg krajowych - nieruchomość średnio wyeksponowana, nieruchomość bezpośredni posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, lub dostęp utrudniony zapewniony przez ulice niższego rzędu,
3. Infrastruktura towarzysząca	Przeciętna - teren nieogrodzony, niezagospodarowany, media w zasięgu Mniej korzystna - teren nieogrodzony, niezagospodarowany, media w dalszym zasięgu
3. Droga dojazdowa	korzystna dostęp zapewniony drogą o nawierzchni asfaltowej Przeciętna dostęp zapewniony drogą o dobrej jakościowo nawierzchni

12.2. Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie powiatu wrzesińskiego i przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na badanym rynku o podobnych cechach i atrakcyjności. Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Data transakcji (rrrr-mm-dd)	Miejscowość	Przeznaczenie		Cena (zł)	Powierzchnia działki	Cena za 1 m ²
2022-04-26	Lednogóra	U		105 075	1 401	75,00
2023-04-12	Karczewo	U		148 000	1 608	92,04
2023-04-28	Szczytniki Duchowne	U		58 135	1 057	55,00
			średnia			74,01

Zestawienie i opis nieruchomości podobnych:

Lp.	Data sprzedaży/ Lokalizacja	Opis nieruchomości	Cena transakcyjna (zł/m ²)
1.(A)	2022-04-26 Lednogóra	Nieruchomość gruntowa niezabudowana w kształcie regularnego wielokąta o pow. 1401 m ² . Nieruchomość zlokalizowana w j odległości 1,5 km od drogi krajowej Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie stanowią tereny niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie – Usługi. Forma władania: prawo własności Cena transakcyjna: 105 075 PLN	75,00
2.(B)	2023-04-12 Karczewo	Nieruchomość gruntowa niezabudowana w kształcie regularnego czworokąta o pow. 1608 m ² . Nieruchomość zlokalizowana w j odległości 8 km od drogi krajowej Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni nieutwardzonej. Otoczenie stanowią tereny niezabudowane, zabudowa mieszkaniowa. Przeznaczenie – Usługi. Forma władania: prawo własności Cena transakcyjna: 148.000 PLN	92,04
3.(C)	2023-04-28 Szczytniki duchowne	Nieruchomość gruntowa niezabudowana w kształcie regularnego wielokąta położona w odległości 7 k m od drogi krajowej Najbliższe otoczenie stanowią tereny niezabudowane, Dojazd do nieruchomości o nawierzchni nieutwardzonej. Przeznaczenie usługi. Forma władania: prawo własności Cena transakcyjna: 58 135 PLN	55,00

Na podstawie zebranych transakcji określono zakres kwotowy poprawek ΔC

$$C_{max} = 92,04 \text{ zł} / m^2$$

$$C_{min} = 55,00 \text{ zł} / m^2$$

$$C_{max} - C_{min} = 37,04 \text{ zł} / m^2$$

12.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości - obliczenia

Wartość rynkową dla stanu aktualnego na dzień wyceny oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Poniższe tabele przedstawiają analizę porównawczą przyjętych do porównań par nieruchomości.

Porównanie nieruchomości wycenianej i nieruchomości (A, B, C) oraz ustalenie zakresu poprawek:

Cechy porównawcze	Nieruchomość wyceniana	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (PLN)	Nieruchomości porównawcze								
				A	popr.	B	popr.	C	popr.			
Cena transakcyjna (zł)	-	-	-	105 075,00	-	148 000,00	-	58 135,00				
Cena jednostkowa (zł/m ²) - obliczane do pow. gruntu	-	-	-	75,00		92,04		55,00				
Data transakcji		-	-	2022-04-26		2023-04-12		2023-04-28				
Cena jednostkowa (zł/m ²) skorygowana o trend czasu	-	-	-	75,00	-	92,04	-	55,00				
Lokalizacja i otoczenie	dobra	45%	16,67 zł	dobra	0	0,00	przeciętna	1	16,67	przeciętna	1	16,67
Infrastruktura	przeciętna	35%	12,96 zł	przeciętna	0	0,00	przeciętna	0	0,00	mniej korzystna	1	12,96
Droga dojazdowa	korzystna	20%	7,41 zł	korzystna	0	0,00	przeciętna	1	7,41	przeciętna	1	7,41
Suma poprawek ze względu na różnicę cech		100%				0,00			24,08			37,04
Wartość poprawiona (skorygowana)				75,00		116,12		92,04				
W (x) - Wartość uśredniona ważona-zł/m ²									94,39			

Obliczenie wartości rynkowej jako średniej arytmetycznej ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych wg. wzoru:

$$Wm^2 = \frac{C1 + C2 + C3}{n}$$

gdzie:

Wm² – wartość rynkowa w przeliczeniu na 1m² szacowanej nieruchomości,

C1 + C2 + C3 – ceny jednostkowe nieruchomości po skorygowaniu,

n – liczba transakcji przyjętych do porównania w metodzie porównywania parami.

$$Wm^2 = 75,00 + 116,12 + 92,04 / 3$$

$$Wm^2 = 94,39 \text{ zł/m}^2$$

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK GRUNTU:

nr działki	powierzchnia	Wartość 1 m2	Wartość gruntu
134/3	1150	94,39	108 548,501
134/13	1638	94,39	154 610,82
134/14	1559	94,39	147 154,01
134/15	1399	94,39	132 051,61
134/16	1541	94,39	145 454,99
134/17	1151	94,39	108 642,89
134/41	1521	94,39	143 567,19
			940 030,01

13. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD TERENY ZIELONE DZIAŁKI O NR EW. 134/2, 134/4, 134/5, 134/65

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu z daty przeprowadzonych oględzin, potwierdzonego w dacie sporządzenia operatu.

13.1. Określenie i opis cech rynkowych

Na podstawie badania rynku oraz informacji z biur obrotu nieruchomościami stwierdzono, że na wartość nieruchomości w badanej próbce mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atributy cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

OPIS CECHY	WAGA CECHY
Lokalizacja ogólna	50%
Powierzchnia działki	30%
Kształt działki	20%
SUMA	100%

Tabela – cechy rynkowe nieruchomości rolnych i ich opis

1.Lokalizacja ogólna	korzystna Położenie na terenie większych miejscowości z bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturą lokalną - przeciętna Położenie na terenie mniejszych miejscowości z dobrze rozwiniętą infrastrukturą lokalną
2.Powierzchnia działki	- mała (bardziej korzystna, wyższe ceny za m ²) Działki o powierzchni do 499 m ² - średnia Działki o powierzchni powyżej 499 m ² nie większe jednak od 1398 m ² - mniej korzystna Działki o powierzchni powyżej 1398m ² .
3.Kształt działki	- korzystny Kształt dość regularny (kwadrat, prostokąt). Możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni. -przeciętny Kształt nieregularny (wydłużony prostokąt trapez,) mniejsze możliwości racjonalnego wykorzystania powierzchni - niekorzystny Wąskie paski gruntu ograniczona możliwość wykorzystania powierzchni

13.2. Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod tereny zielone położonych na badanym rynku o zbliżonej powierzchni i atrakcyjności (z powodu bardzo małej ilości transakcji podobnych poszerzono zakres badania rynku i do obliczeń przyjęto transakcje z powiatu poznańskiego). Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2020-06-02	Poznań Morasko ul. Morenowa	19 176,00	220 000,00	11,47
2021-01-14	Ceradz Kościelny	1 398,00	27 960,00	20,00
2021-03-13	Poznań Karolin ul. Jankowska	2 861,00	90 000,00	31,46
2021-04-08	Komorniki	1 216,00	69 000,00	56,74
2021-04-26	Komorniki	499,00	26 000,00	52,10
2021-06-07	Poznań Daszewice ul. Daszewicka	3 293,00	131 000,00	39,78
2021-06-15	Wiekowo	309,00	2 300,00	7,44
2021-10-15	Poznań Junikowo ul. Głogowska	19 259,00	750 000,00	38,94
2021-10-28	Przeźmierowo	487,00	22 220,00	45,63
2021-12-14	Luboń	217,00	5 000,00	23,04
2022-01-03	Kociałkowa Górka	34 064,00	362 232,00	10,63
	średnie	7 525,36	155 064,73	30,66
	minimum	217,00	2 300,00	7,44
	maksimum	34 064,00	750 000,00	56,74

Do dalszych porównań przyjęto 11 transakcji. Przyjęto, że nieruchomości wyznaczające górną i dolną granicę przedziału skupiają odpowiednio najlepsze i najgorsze stany w zakresie cech rynkowych.

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od ok. 7,44 do ok. 56,74 zł/m².

Różnice te spowodowane są m.in.:

- Lokalizacją ogólną
- Powierzchnią działki
- Kształtem

Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	30,66
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	16,50
Współczynnik zmienności (-)	0,54
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	7,44
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	56,74
Rozstęp (zł/m ²)	49,30

Średnia cena transakcyjna 1m² podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyniosła 30,66 zł/m². Poszczególne działki gruntu różniły się ceną od ceny średniej o ± 16,50 zł/m². Badana zbiorowość jest dość jednorodna co ukazują otrzymany współczynnik zmienności, który wynosi 0,54. Różnica pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną wynosi około 49,30 zł/m².

13.3. Określenie ceny średniej oraz zakresu kwotowego współczynników korygujących

Na podstawie danych zawartych w tabeli „Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do analizy” obliczona została cena średnia (C_{sr}) oraz zakres współczynników korygujących ($U_{\text{min}}, U_{\text{max}}$).

$C_{\text{sr}} =$	30,66		zł/m ²
$C_{\text{min}} =$	7,44		zł/m ²
$C_{\text{max}} =$	56,74		zł/m ²
$u_{\text{min}} =$	0,243		
$u_{\text{max}} =$	1,851		

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki ew. nr 134/4 o pow. 186 m², dz. 134/65 o pow. 188 m² o mniej regularnym kształcie

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartości współczynników
1	Lokalizacja ogólna	50%	0,122 - 0,926	0,122
3	Powierzchnia działki	30%	0,073 0,314 0,555	0,555
4	Kształt	20%	0,049 - 0,370	0,049
SUMA		100%	0,243 1,047 1,851	0,726

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki

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

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

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² (zł),

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

$$W = 30,66 \times 0,726 = \mathbf{22,26 \text{ zł/m}^2}$$

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki ew. od nr 134/5 o pow. 938 m² - kształt mniej regularny

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartości współczynników
1	Lokalizacja ogólna	50%	0,122 - 0,926	0,122
3	Powierzchnia działki	30%	0,073 0,314 0,555	0,314
4	Kształt	20%	0,049 0,209 0,370	0,049
SUMA		100%	0,243 1,047 1,851	0,485

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki

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

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

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² (zł),

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

$$W = 30,66 \times 0,485 = \mathbf{14,87 \text{ zł/m}^2}$$

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki ew. od nr 134/2 o pow. 7124 m² o dość regularnym kształcie

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja ogólna	50%	0,122	0,524	0,926	0,122
3	Powierzchnia działki	30%	0,073	0,314	0,555	0,073
4	Kształt	20%	0,049	0,209	0,370	0,370
SUMA		100%	0,243	1,047	1,851	0,570

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej działki

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

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

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1m² (zł),

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

$$W = 30,66 \times 0,570 = \mathbf{17,48 \text{ zł/m}^2}$$

OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK GRUNTU ZL i Z

Numer działki	Powierzchni (m ²)	Cena(zł/m ²)	Współczynnik korygujący	Wartość jednostkowa gruntu	Wartość gruntu
134/2	7124	30,66	0,570	17,48	124 527,20
134/4	186	30,66	0,726	22,26	4 140,36
134/5	938	30,66	0,485	14,87	13 948,06
134/65	188	30,66	0,726	22,26	4 184,88
				Razem	146 800,50

14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU O FUNKCJI ROLNEJ – działki o nr 134/61, 134/63

Wyceny dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, według stanu z daty przeprowadzonych oględzin, potwierdzonego w dacie sporządzenia operatu

Określenie i opis cech rynkowych

Na podstawie przeprowadzonej ankiety (załącznik do operatu) oraz informacji z biur obrotu nieruchomościami stwierdzono, że na wartość nieruchomości w badanej próbce mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

OPIS CECHY	WAGA CECHY
Lokalizacja i otoczenie	30%
Klasa bonitacyjna	45%
Ograniczenia w uprawie	15%
Różnorodność rodzajów użytków glebowych	10%
SUMA	100%

1. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości,	<p>- bardzo korzystna bardzo dobra dostępność, położenie w obszarze gruntów rolnych w bliskim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej</p> <p>- korzystna dobra dostępność do drogi asfaltowej, w obszarze gruntów rolnych dobrze zagospodarowanych w średniej odległości od istniejącej zabudowy</p> <p>- przeciętna Średnia dostępność do drogi asfaltowej, w obszarze gruntów rolnych, w dalszej odległości od istniejącej zabudowy</p>
2. Klasa Bonitacyjna	<p>- Bardzo dobra: z przewagą RII, RIII</p> <p>- Dobra: głównie RIII, RIV</p> <p>- Słaba: z przewagą RV, RVI, Ł (łąki i pastwiska najslabsza zdolność)</p>
3. Ograniczenia w uprawie	<p>- Brak Nie występują ograniczenia wynikające z ukształtowania terenu, kształtu działki, linii energetycznych, gazociągów itp.</p> <p>- Przeciętna Warunki pośrednie</p> <p>- Występują Ograniczenia wynikające z pofałdowania terenu, kształtu działki, zakamienienia, zakrzewienia, linii energetycznych, gazociągów itp.</p>
4. Różnorodność rodzajów użytków glebowych	<p>- Mała Jeden lub dwa rodzaje użytku gruntowego</p> <p>- Duża więcej niż dwa rodzaje użytków gruntowych np. R, Ps, Ł</p>

Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych o funkcji rolnej, położonych na badanym rynku o zbliżonej powierzchni i atrakcyjności. Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Data transakcji	Położenie	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/m ²)
2022-07-25	Szydłowo	2,00	120 000,00	60000,00
2022-07-26	Woźniki	6,98	593 709,00	85000,14
2022-07-28	Trzemżał	1,03	70 000,00	67961,17
2022-10-27	Woźniki	7,00	420 000,00	60000,00
2022-11-14	Jankowo	1,07	80 000,00	74759,37
2022-11-23	Kamieniec	1,71	170 000,00	99560,76
2022-11-25	Rybno Wielkie	5,55	350 000,00	63063,06
2022-12-22	Wymysłowo	0,97	50 000,00	51599,59
2023-01-11	Trzemżał	0,87	65 000,00	74635,43
2023-06-29	Zieleń	2,00	120 200,00	60100,00
	średnie	2,92	203 890,90	69 667,95
	minimum	0,87	50 000,00	51 599,59
	maksimum	7,00	593 709,00	99 560,76

Analizując powyższe transakcje stwierdzono, że ceny wahają się od 51 599,59 do 99 560,76 zł w przeliczeniu na 1m². Różnice te spowodowane są m.in.:

- Lokalizacją i otoczeniem
- Klasą bonitacyjną
- Ograniczeniami w uprawie
- Różnorodnością rodzajów użytków gruntowych

Z przeprowadzonych badań dotyczących preferencji strony popytowej rozpatrywanego segmentu rynku wynika, iż najwyższe ceny za m² uzyskują działki gruntu dobrej lokalizacji, nieuciążliwym sąsiedztwie i możliwie jak najlepszym uzbrojeniu.

Podstawowe statystyki charakteryzujące badaną zbiorowość:

Statystyki	
Średnia cena transakcyjna (zł/m ²)	69 667,95
Odchylenie standardowe (zł/m ²)	13 530,49
Współczynnik zmienności (-)	0,19
Minimalna cena transakcyjna (zł/m ²)	51 599,59
Maksymalna cena transakcyjna (zł/m ²)	99 560,76
Rozstęp (zł/m ²)	47 961,17

Źródło: Opracowanie własne

Średnia cena transakcyjna 1m² podobnych nieruchomości o funkcji rolnej wyniosła 69 667,95 zł/m². Poszczególne działki gruntu różniły się ceną od ceny średniej o \pm 13 530,49 zł/ha. Badana zbiorowość jest dość jednorodna co ukazują otrzymany współczynnik zmienności, który wynosi 0,19. Różnica pomiędzy minimalną a maksymalną ceną transakcyjną wynosi około 47 961,17 zł/ha.

Charakterystyka szacowanej nieruchomości na dzień wizji lokalnej

Lokalizacja	Bardzo Korzystna – działka położona w bliskiej odległości od zabudowań, w otoczeniu gruntów o podobnym przeznaczeniu (grunty uprawiane rolniczo, tereny zabudowane)
Klasa bonitacyjna gruntu	Dobra – grunty o klasie bonitacyjnej RIV a RIV b
Różnorodność rodzajów użytków gruntowych	Mała
Ograniczenia w uprawie	Występują – działki o kształcie wąskich pasków gruntu

Określenie ceny średniej oraz zakresu kwotowego współczynników korygujących

Na podstawie danych zawartych w tabeli „Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości przyjętych do analizy” obliczona została cena średnia ($C_{\text{śr}}$) oraz zakres współczynników korygujących ($U_{\text{min}}, U_{\text{max}}$).

$C_{\text{śr}} =$	69 667,95		zł/m ²
$C_{\text{min}} =$	51 599,59		zł/m ²
$C_{\text{max}} =$	99 560,76		zł/m ²
$u_{\text{min}} =$	0,741		
$u_{\text{max}} =$	1,429		

Określenie współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości gruntowej niezabudowanej – niezabudowana działka nr ew. 134/63 i 134/61

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących	Wartości współczynników
2	Lokalizacja ogólna	30%	0,222 0,326 0,429	0,429
3	Klasa bonitacyjna	45%	0,333 0,488 0,643	0,488
4	Ograniczenia w uprawie	15%	0,111 0,163 0,214	0,111
5	Różnorodność rodzajów użytków	10%	0,074 0,109 0,143	0,143
SUMA		100%	0,741 1,085 1,429	1,171

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej

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

$$W_{1m2} = C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

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

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

Wartość niezabudowanej działki nr ew. 134/63

$$W = 69\,667,95 \times 1,171 \times 0,0083 \text{ ha} = 677,12 \text{ zł}$$

Wartość niezabudowanej działki nr ew. 134/61

$$W = 69\,667,95 \times 1,171 \times 0,0315 \text{ ha} = 2569,80 \text{ zł}$$

Numer działki	Powierzchni (ha)	Cena(zł/ha)	Współczynnik korygujący	Wartość jednostkowa gruntu	Wartość gruntu
134/63	0,0083	69 667,95	1,171	81 581,16	677,12
134/61	0,0315	69 667,95	1,171	81 581,16	2569,80
				Razem	3246,92

15. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI NIEZABUDOWANYCH DZIAŁEK PRZEZNACZONYCH POD DROGI WEWNĘTRZNE – DZIAŁKI NR EW. 134/34, 134/35, 134/36, 134/38

Na podstawie analizy preferencji nabywców ustalono, że na ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych wpływ mają poniższe cechy rynkowe, którym przypisano następujące wagi.

Charakterystyka cech rynkowych wpływających na wartość nieruchomości przeznaczonych pod drogi:

Lp.	Cechy rynkowe	Opis	Udział cechy
1	Lokalizacja i otoczenie	Gradacja ze względu na atrakcyjność lokalizacji, położenie na tle powiatu, dostępność komunikacyjną. Przyjęto: bardzo dobra, dobra, przeciętna	70%
2	Powierzchnia	Gradacja ze względu na powierzchnie Przyjęto: bardzo dobra – mała pow. do 500 m ² – wyższe ceny za m ² , mniej korzystna – duża pow. powyżej 500 m ²	30%

15.1. Określenie próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną utworzono na bazie nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie powiatu gnieźnieńskiego – przeznaczonych pod tereny DRÓG WEWNĘTRZNYCH - o podobnych cechach i atrakcyjności.

Transakcje przyjęte do analizy przedstawia poniższa tabela:

Data transakcji (rrrr-mm-dd)	Miejscowość	Przeznaczenie		Cena (zł)	Powierzchnia działki	Cena za 1 m ²
2022-10-10	Ostrowite	Droga wew.		2 500	169,15	14,78
2022-08-29	Goczałkowo	Droga wew.		6 000	402,15	14,92
2023-03-15	Psary Polskie	Droga wew.		5 000	122,00	40,98
			średnia			23,56

Na podstawie zebranych transakcji określono zakres kwotowy poprawek ΔC

$$C_{max} = 40,98 \text{ zł / m}^2$$

$$C_{min} = 14,92 \text{ zł / m}^2$$

$$C_{max} - C_{min} = 26,06 \text{ zł/m}^2$$

Cechy porównawcze	Nieruchomość wyceniana	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (PLN)	Nieruchomości porównawcze								
				A	popr.	B	popr.	C	popr.			
Cena transakcyjna (zł)	-	-	-	2 500,00	-	6 000,00	-	5 000,00				
Cena jednostkowa (zł/m ²) - obliczone do pow. gruntu	-	-	-	14,78		14,92		40,98				
Data transakcji		-	-	2022-10-10		2022-08-29		2023-03-15				
Cena jednostkowa (zł/m ²) skorygowana o trend czasu	-	-	-	14,78	-	14,92	-	40,98				
Lokalizacja i otoczenie	dobra	70%	18,34 zł	przeciętna	1	9,17	przeciętna	1	9,17	bardzo dobra	-1	-9,17
Powierzchnia działki	duża	30%	7,86 zł	mała	-1	-7,86	mała	-1	-7,86	mała	-1	-7,86
Suma poprawek ze względu na różnicę cech		100%				1,31		1,31				-17,03
Wartość poprawiona (skorygowana)				16,09		16,23		23,95				
W (x) - Wartość uśredniona ważona-zł/m ²						18,76						

15.2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości - obliczenia

Wartość rynkową dla stanu aktualnego na dzień wyceny oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Poniższe tabele przedstawiają analizę porównawczą przyjętych do porównań par nieruchomości.

Numer działki	Powierzchni (m ²)	Wartość jednostkowa gruntu	Wartość gruntu
134/34	884	18,76	16.583,84
134/35	2462	18,76	46.187,12
134/36	1575	18,76	29.547,00
134/38	4746	18,76	89.034,96
		Razem	181.352,92

Zatem wartość rynkowa szacowanej nieruchomości stanowić będzie sumę wyżej określonych wartości:

Wartość działek o nr ew. przeznaczonych pod MN	2 123 126,20
Wartość działek o nr ew. przeznaczonych pod U	940 030,01
Wartość działek o nr ew. przeznaczonych pod tereny zielone	146 800,50
Wartość działek o nr ew. przeznaczonych pod tereny rolne	3 246,42
Wartość działek o nr ew. przeznaczonych pod drogi wew.	181 352,92
	3 394 556,55 (wartość po zaokrągleniu) = 3.395.000 zł Słownie: trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych

16. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z UZASADNIENIEM

<p>Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zapisanej w KW nr PO1G/00071324/0 wynosi: 3.395.000 PLN Słownie: Trzy miliony trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych</p>

Podane wyżej wartości są wartością rynkową, tj. najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu założeń określonych w opracowaniu.

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

Opracowanie:

Gniezno, 24.07.2023 r.

17. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 2,
- Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych oraz Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego oraz pozyskane przez autora opracowania.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej i technicznej nieruchomości.
- Powierzchnia określona została na podstawie przedstawionej dokumentacji.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu możliwych niezgodności z przedstawioną dokumentacją.
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszego operatu nie może być powielany, publikowany, przekazywany za pomocą środków elektronicznych, mechanicznych lub innych, nie może być fotografowany, nagrywany w całości lub w części bez uprzedniej zgody autora.
- Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Operat zawiera 43 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 18

18. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna.
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 17.07.2023 r.
- Wrys z mapy ewidencyjnej z dnia 17.07.2023 r.
- Zaświadczenie o przeznaczeniu
- Postanowienie o zleceniu wykonania wyceny z dnia 27.06.2023 r.
- Polisa ubezpieczeniowa.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

