

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
tel.: 601 737939
e-mail: mariusz.bartkowiak@interia.eu

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej w miejscowości Dymaczewo Nowe, ul. Pogodna 28, gm. Mosina, pow. poznański, woj. wielkopolskie



CEL WYCENY:

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

DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ RYNKOWĄ:

15.02.2023r.

DATA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO:

03.04.2023r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy Mariusz Bartkowiak
uprawnienia zawodowe nr 5365

Podpis rzeczoznawcy:



Mościenica, 03.04.2023r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie przedmiotu i zakresu wyceny	Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 106/21 o powierzchni 0,0613 ha. Nieruchomość położona jest w miejscowości Dymaczewo Nowe, ul. Pogodna 28, gm. Mosina, pow. poznański, woj. wielkopolskie. Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Śremie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1M/00045318/0. Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. nieruchomości, według jej stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana.
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.
Data, na którą określono wartość rynkową	15.02.2023r.
Wartość rynkowa	prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, zapisanej w KW Nr PO1M/00045318/0, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi: 132 200,- zł słownie: sto trzydzieści dwa tysiące dwieście złotych
Data sporządzenia operatu szacunkowego	03.04.2023r.
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	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W MPZP / STUDIUM	9
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
8. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
8.1. RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	13
8.2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI SZACOWANIA	13
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY	15
10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM	18
11. KLAUZULE	19
12. ZAŁĄCZNIKI	19

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, którą stanowi działka gruntu nr ew. 106/21 o powierzchni 0,0613 ha.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Dymaczewo Nowe, ul. Pogodna 28, gm. Mosina, pow. poznański, woj. wielkopolskie.

Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Śremie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1M/00045318/0.

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, niezabudowanej, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, dla celu prowadzonego postępowania egzekucyjnego w administracji.

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Przedmiotowy operat szacunkowy wykonano na podstawie zlecenia Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu – postanowienie z dnia 25.01.2023r., znak sprawy: 3023-SEE-1.7112.1.2023.

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 15.02.2023r.,
- 2) Dokumentacja geodezyjna nieruchomości:
 - uproszczony wypis z rejestru gruntów dla działki ew. nr 106/21 z dn. 06.02.2023r.,
 - kopia mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z dn. 06.02.2023r.,
- 3) Badanie stanu księgi wieczystej KW Nr PO1M/00045318/0 za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych,
- 4) Konsultacja ws. przeznaczenia nieruchomości przeprowadzona w Urzędzie Miejskim w Mosinie – dane ujawnione w portalu <http://geoportal.mosina.pl/>,
- 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: 03.04.2023r.,
- Data określenia wartości: 15.02.2023r.,
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: 15.02.2023r.,
- Data badania stanu prawnego: 15.02.2023r. oraz 03.04.2023r.,
- Data oględzin przedmiotu wyceny: 15.02.2023r.

5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej, niezabudowanej jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Śremie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW Nr PO1M/00045318/0. W ww. księdze wieczystej znajdują się następujące zapisy (według jej stanu z dn. 03.04.2023r.):

Typ księgi: nieruchomość gruntowa

- Dział I (oznaczenie nieruchomości):

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 106/21;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Mosina;

Miejscowość: Dymaczewo Nowe;

Sposób korzystania: Grunty orne;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00019263 /, 0,0613 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0613 ha.

- Dział I – SP (spis praw związanych z własnością):
Brak wpisów.
- Dział II (własność):
Właściciele:
Numer udziału w prawie: 1;
Wielkość udziału: 1/1;
Właściciel: Jan Nijak (Zygmunt, Anna), Pesel: 52112601851.
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia):
Numer wpisu: 1;
Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;
Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości - egzekucja prowadzona przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu;
Wierzyciel: Naczelnik Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu z/s w Poznaniu;
Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.
- Dział IV (hipoteka):
Numer hipoteki (roszczenia): 1;
Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;
Suma (słownie), waluta: 34814,20 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące osiemset czternaście złotych 20/100);
Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek: FUS za okres 10/2018-11/2018, FUZ za okres 10/2018-11/2018, FPIFGSP za okres 10/2018-11/2018, koszty upomnień, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki;
Wierzyciel hipoteczny: Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Poznaniu z/s w Poznaniu, Regon: 00001775600277.

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 15.02.2023r. oraz w dniu 03.04.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

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

Przedmiotowa nieruchomość na zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej (gminnej, dz. ew. nr 106/1 i 109 – ul. Pogodnej), o nawierzchni gruntowej, ulepszonej. Nieruchomość ma także dostęp do przebiegających w ciągu drogi dojazdowej sieci uzbrojenia technicznego, tj.: sieci energetycznej, wodociągowej oraz sieci telekomunikacyjnej.

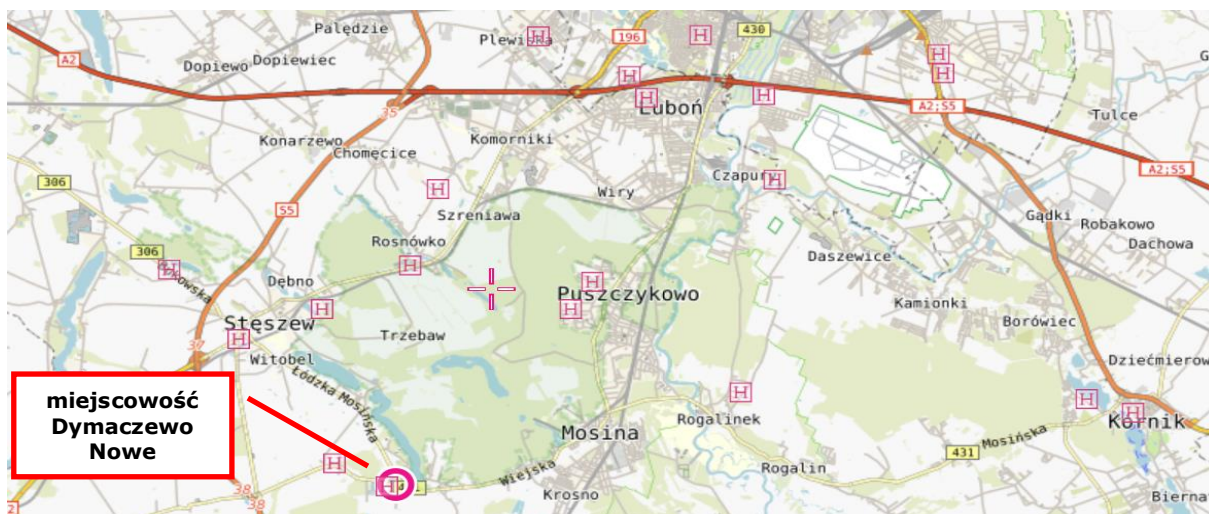
5.2. Opis głównych cech nieruchomości

Lokalizacja nieruchomości

Szacowana nieruchomość gruntowa, niezabudowana położona jest w miejscowości Dymaczewo Nowe, przy ulicy Pogodnej 28, w gminie Mosina, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.

Dymaczewo Nowe to niewielka, licząca nieco ponad 300-stu mieszkańców wieś, położona w zachodniej części gminy Mosina, ok. 6 km na zachód (w linii prostej) od ośrodka gminnego – miasta Mosina oraz ok. 20 km na południowy-zachód od głównego ośrodka miejskiego regionu, siedziby powiatu i województwa - Poznania. Przez miejscowość bieżą drogi wojewódzkie nr 431 (Kórnik-Granowo) oraz nr 306 (Nowe Dymaczewo-Buk-Lipnica). Ponadto ok. 5 km na zachód od miejscowości znajduje się węzeł drogowy na drodze ekspresowej S5 (węzeł „Mosina”), co sprawia, że miejscowość Dymaczewo Nowe jest dobrze skomunikowana z innymi regionami kraju. Przedmiotowa, szacowana nieruchomość, zlokalizowana jest w zachodniej części miejscowości, przy ulicy Pogodnej 28, ok. 350 metrów na zachód od linii przebiegu drogi wojewódzkiej nr 306. Droga dojazdowa, prowadząca bezpośrednio do szacowanej nieruchomości (ul. Pogodna), ma nawierzchnię gruntową, ulepszoną. Dostęp do komunikacji publicznej (autobusowej) jest możliwy w odległości kilkuset metrów od nieruchomości, z przystankami zlokalizowanymi w ciągu drogi wojewódzkiej. Dostęp do placówek handlowych „pierwszej potrzeby” jest możliwy na obszarze miejscowości Dymaczewo Nowe. Dostęp do placówek oświatowych, ochrony zdrowia czy kultury religijnej jest możliwy m.in. w sąsiednich miejscowościach (np. w Krosinku). Dostęp do bogatszej oferty handlowo-usługowej, oświatowej czy placówek ochrony zdrowia jest możliwy w ośrodku gminnym (w Mosinie) oraz przede wszystkim w głównym ośrodku miejskim regionu (w Poznaniu). Na północny-wschód od miejscowości rozpościera się obszar Jeziora Łódzko-Dymaczewskiego.

Orientacyjne położenie miejscowości Dymaczewo Nowe, na obszarze powiatu poznańskiego, oraz szacowanej nieruchomości obrazują poniższe grafiki.



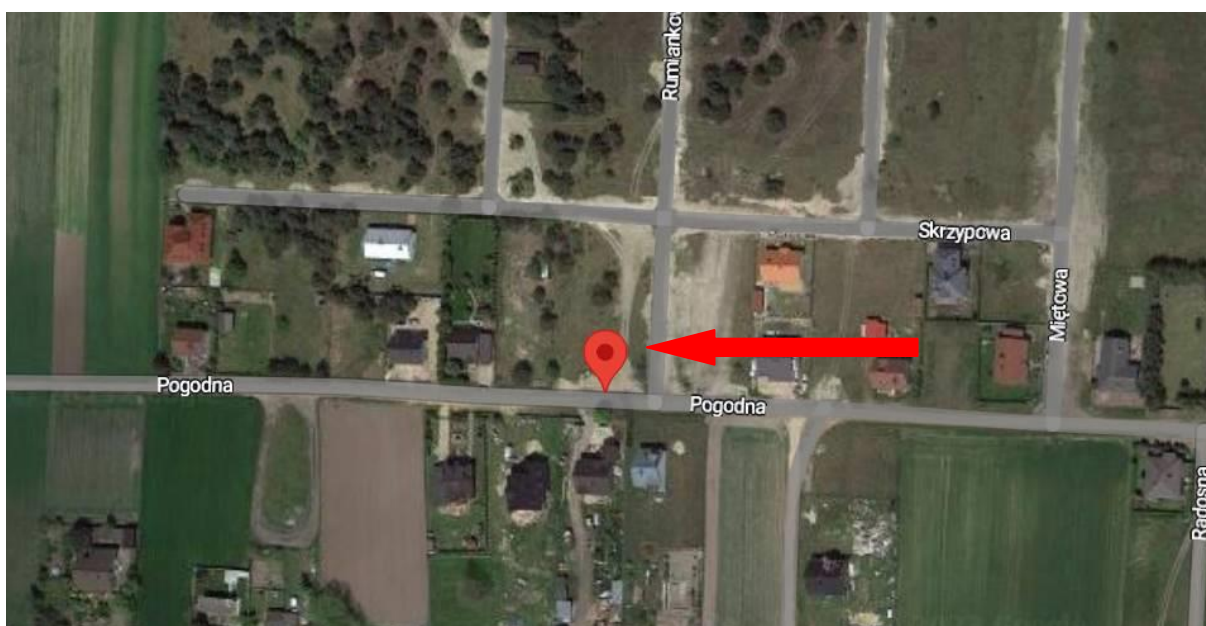
<https://mapa.szukacz.pl/>

Opis ogólny nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, będąca przedmiotem oszacowania, składa się z jednej działki gruntu – nr ew. 106/21 o powierzchni 0,0613 ha, płaskim ukształtowaniu terenu i foremnym, zbliżonym do prostokąta kształcie, ze ściętym jednym z narożników, dwoma z boków (od strony południowej oraz wschodniej) przylegającej do dróg dojazdowych (ulicy Pogodnej oraz ulicy Rumiankowej). Nieruchomość, w stanie na dzień określenia wartości rynkowej, nie była zabudowana ani ogrodzona. Obszar parceli porośnięty był roślinnością trawiastą, chwastami, z nielicznymi samosiejkami drzew liściastych oraz iglastych. Bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości stanowią nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi, wzniesionymi współcześnie oraz niezabudowane działki gruntu, w tym grunty uprawiane rolniczo.



<http://mosina.e-mapa.net/>

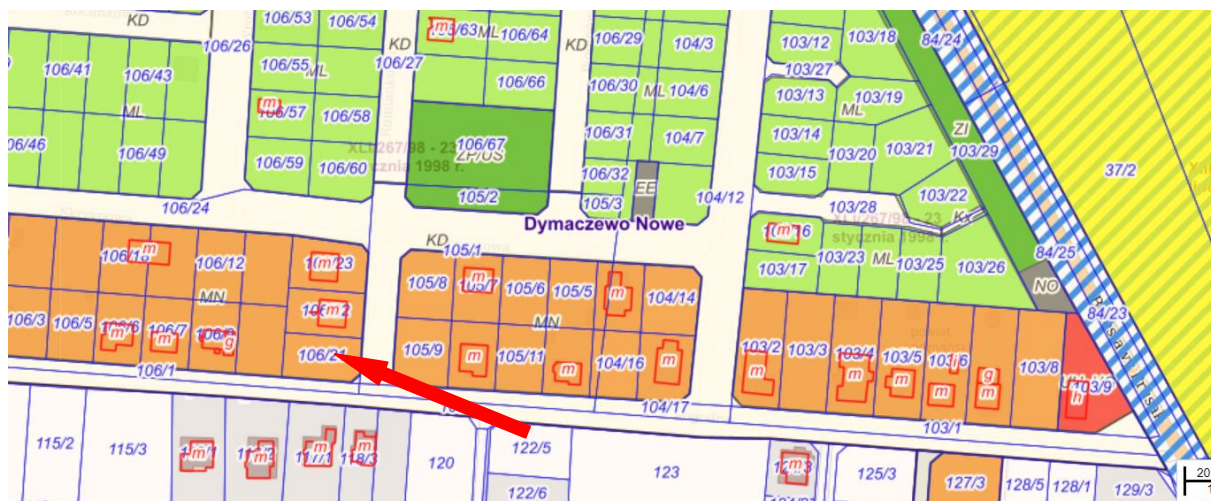


<https://www.google.pl/maps>

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 zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego i letniskowego w Dymaczewie Nowym, Gmina Mosina (Uchwała Nr XLI/267/98 z dn. 23.01.1998r. Rady Miejskiej w Mosinie) przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest zlokalizowana w obszarze opisanym jako teren zabudowy mieszkaniowej (symbol 3MN).



<http://geoportal.mosina.pl/>

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

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

Gmina Mosina, ze względu na swe położenie, warunki przyrodnicze i dogodną komunikację z Poznaniem stanowi atrakcyjny obszar rozwoju budownictwa mieszkaniowego, które rozwija się głównie w takich miejscowościach jak: Mosina, Krosno, Krosinko, Dymaczewo Nowe, Rogalin, Rogalinek, Mieczewo, Pecna, Daszewice i Czapury.

Rynek nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną jest również dobrze rozwinięty, co jest bezpośrednim wynikiem wspomnianego rozwoju budownictwa

mieszkańcowego, 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 gruntowej, niezabudowanej (działki gruntu nr ew. 106/21), przeprowadzono analizę rynku gruntów niezabudowanych, stanowiących (według zapisów MPZP lub Studium) tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (z uwagi na funkcję wskazaną w zapisach obowiązującego dla nieruchomości MPZP) z obszaru powiatu poznańskiego, w szczególności z obszaru Gminy Mosina. Na tak określonym rynku, w okresie około 1 roku poprzedzającego 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 Mosina, w tym z obszaru miasta Mosina.

Zestawienie transakcji [nieruchomości niezabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość / Obręb	Gmina	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]
18.02.2022	Czapury	Mosina	1221	217,04
14.03.2022	Mosina	Mosina	956	240,00
15.03.2022	Mosina	Mosina	983	305,19
17.03.2022	Nowinki	Mosina	932	155,58
16.03.2022	Daszewice	Mosina	1054	237,19
21.03.2022	Dymaczewo N.	Mosina	1310	196,18
22.03.2022	Daszewice	Mosina	1481	198,51
24.03.2022	Baranowo	Mosina	778	244,22
29.03.2022	Dymaczewo N.	Mosina	622	205,79
31.03.2022	Mosina	Mosina	1394	218,87
01.04.2022	Sowinki	Mosina	900	188,89
06.04.2022	Mosina	Mosina	1044	258,62
12.04.2022	Borkowice	Mosina	1066	174,48
26.04.2022	Radzewice	Mosina	1116	116,49
04.05.2022	Daszewice	Mosina	547	246,80
18.05.2022	Radzewice	Mosina	1001	119,88
23.05.2022	Baranowo	Mosina	1107	204,16
24.05.2022	Sowinki	Mosina	1218	201,15
27.05.2022	Mosina	Mosina	1044	293,10
31.05.2022	Borkowice	Mosina	1087	170,19

10.06.2022	Mosina	Mosina	873	315,01
22.06.2022	Mosina	Mosina	989	289,99
23.06.2022	Krosinko	Mosina	1150	260,87
28.06.2022	Mosina	Mosina	660	242,42
11.07.2022	Sowinki	Mosina	1113	161,73
15.07.2022	Pecna	Mosina	815	134,97
20.07.2022	Daszewice	Mosina	770	196,78
05.08.2022	Mosina	Mosina	959	260,69
11.08.2022	Daszewice	Mosina	754	232,10
08.09.2022	Daszewice	Mosina	889	285,71
29.09.2022	Dymaczewo N.	Mosina	655	244,27
14.10.2022	Mieczewo	Mosina	788	171,32
09.11.2022	Nowinki	Mosina	819	234,29
24.11.2022	Radzewice	Mosina	849	210,00
14.12.2022	Krosno	Mosina	1012	265,00
21.12.2022	Drużyna	Mosina	1308	168,20

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 miejscowości gminnej
Uzbrojenie	przeciętne – brak dostępu do co najmniej dwóch z podstawowych sieci infrastruktury technicznej (energetycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacyjnej, 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	przeciętny – większa odległość od głównych dróg miasta/regionu (drogi krajowe, wojewódzkie), dojazd asfaltowy/utwardzony ew. w końcowym odcinku gruntowy
	dobry – cechy pośrednie
	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 1300 m ²

	dobra – w przedziale 500-799, 1001-1300 m ²
	korzystna – w przedziale 800-1000 m ²

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

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

„Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

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

Optymalnym wykorzystaniem nieruchomości jest funkcja mieszkalna (wynikająca z zapisów obowiązującego dla nieruchomości MPZP), 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 porównawczym, stosując metodę korygowania ceny średniej.

PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE

Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie poprzedzającym wycenę, a także gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki dokonania transakcji są znane.

W procesie porównania należy uwzględnić szereg czynników wpływających na wartość, a w szczególności:

- zmiany poziomu cen na skutek upływu czasu,
- cechy rynkowe wycenianej nieruchomości takie jak m.in.: funkcja w planie, lokalizacja, stopień uzbrojenia, parametry fizyczne itp.,
- ekonomiczne – po przez właściwy dobór nieruchomości podobnych.

W podejściu porównawczym stosuje się metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku (wyłącznie do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

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

zależy od stopnia podobieństwa obiektów jak i dokładności analizy. Im większe podobieństwo obiektów tym liczba cech porównawczych będzie mniejsza. Ostateczną wartość nieruchomości określa się jako średnią arytmetyczną lub ważoną z otrzymanych w efekcie analizy wyników w poszczególnych parach porównawczych.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru, co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi. Jako nieruchomości podobne rozumie się w niniejszym standardzie nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzujące się w szczególności podobieństwem, co do rodzaju i przeznaczenia w planie miejscowym. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej określa się w oparciu o formułę:

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

gdzie:

- W – wartość nieruchomości
- $C_{\text{śr}}$ – średnia cena
- u_i – wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlająca wpływ danej cechy na wartość nieruchomości
- n – liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych
- P – powierzchnia wycenianej nieruchomości

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej – W_G

Zestawienie transakcji [nieruchomości niezabudowane]:

Data transakcji	Miejscowość / Obręb	Gmina	Powierzchnia [m ²]	Cena [zł/m ²]
18.02.2022	Czapury	Mosina	1221	217,04
14.03.2022	Mosina	Mosina	956	240,00
15.03.2022	Mosina	Mosina	983	305,19
17.03.2022	Nowinki	Mosina	932	155,58
16.03.2022	Daszewice	Mosina	1054	237,19
21.03.2022	Dymaczewo N.	Mosina	1310	196,18
22.03.2022	Daszewice	Mosina	1481	198,51

24.03.2022	Baranowo	Mosina	778	244,22
29.03.2022	Dymaczewo N.	Mosina	622	205,79
31.03.2022	Mosina	Mosina	1394	218,87
01.04.2022	Sowinki	Mosina	900	188,89
06.04.2022	Mosina	Mosina	1044	258,62
12.04.2022	Borkowice	Mosina	1066	174,48
26.04.2022	Radzewice	Mosina	1116	116,49
04.05.2022	Daszewice	Mosina	547	246,80
18.05.2022	Radzewice	Mosina	1001	119,88
23.05.2022	Baranowo	Mosina	1107	204,16
24.05.2022	Sowinki	Mosina	1218	201,15
27.05.2022	Mosina	Mosina	1044	293,10
31.05.2022	Borkowice	Mosina	1087	170,19
10.06.2022	Mosina	Mosina	873	315,01
22.06.2022	Mosina	Mosina	989	289,99
23.06.2022	Krosinko	Mosina	1150	260,87
28.06.2022	Mosina	Mosina	660	242,42
11.07.2022	Sowinki	Mosina	1113	161,73
15.07.2022	Pecna	Mosina	815	134,97
20.07.2022	Daszewice	Mosina	770	196,78
05.08.2022	Mosina	Mosina	959	260,69
11.08.2022	Daszewice	Mosina	754	232,10
08.09.2022	Daszewice	Mosina	889	285,71
29.09.2022	Dymaczewo N.	Mosina	655	244,27
14.10.2022	Mieczewo	Mosina	788	171,32
09.11.2022	Nowinki	Mosina	819	234,29
24.11.2022	Radzewice	Mosina	849	210,00
14.12.2022	Krosno	Mosina	1012	265,00
21.12.2022	Drużyna	Mosina	1308	168,20

Źródło: Opracowanie własne na podstawie monitoringu rynku lokalnego

Opis cech nieruchomości o najwyższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Mosina, gm. Mosina
Data transakcji	czerwiec 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]	315,01

Opis cech nieruchomości o najniższej transakcyjnej cenie jednostkowej:

Lokalizacja	Radzewice, gm. Mosina
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: korzystne Dojazd: przeciętny Powierzchnia nieruchomości: dobra
Cena 1m ² [zł]	116,49

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

cena średnia	218,49
cena minimalna	116,49
cena maksymalna	315,01

Obliczenie zakresu współczynników korygujących:

Vmin	=	$\frac{116,49}{218,49}$	=	0,5331
Vmax	=	$\frac{315,01}{218,49}$	=	1,4417

Przedstawienie szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 106/21), w świetle przyjętych cech rynkowych, zawarto w poniższej tabeli:

Lokalizacja	Dymaczewo Nowe, gm. Mosina
Data wyceny	luty 2023r.
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa, niezabudowana
Opis cech	Lokalizacja nieruchomości: dobra Uzbrojenie: przeciętne Warunki inwestycyjne: korzystne Dojazd: korzystny Powierzchnia nieruchomości: dobra

Określenie współczynnika korekcyjnego dla szacowanej nieruchomości (działki gruntu nr ew. 106/21):

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników			Wartość współczynnika
Lokalizacja nieruchomości	30%	0,1599	-	0,4325	0,2962
Uzbrojenie	20%	0,1066	-	0,2883	0,1066
Warunki inwestycyjne	10%	0,0533	-	0,1442	0,1442
Dojazd	10%	0,0533	-	0,1442	0,1442
Powierzchnia nieruchomości	30%	0,1599	-	0,4325	0,2962
SUMA	100%	0,5331	-	1,4417	0,9874

Zakres poprawek			
Cecha rynkowa	-1	0	1
Lokalizacja nieruchomości	0,1599	0,2962	0,4325
Uzbrojenie	0,1066	0,1975	0,2883
Warunki inwestycyjne	0,0533	X	0,1442
Dojazd	0,0533	0,0987	0,1442
Powierzchnia nieruchomości	0,1599	0,2962	0,4325

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości (działki gruntu) obliczono ze wzoru:

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

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 działki gruntu (*i* = 1 ... *n*)

P – powierzchnia działki gruntu (m²)

$$W_G = 218,49 \text{ zł/m}^2 \times 0,9874 \times 613 \text{ m}^2 = 132\,246,80 \text{ zł}$$

$$W_G \approx 132\,200,- \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej (działki gruntu nr ew. 106/21), według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

132 200,- zł

słownie: sto trzydzieści dwa tysiące dwieście złotych

10. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej (dz. ew. nr 106/21), zapisanej w księdze wieczystej KW Nr PO1M/00045318/0, położonej w miejscowości Dymaczewo Nowe, ul. Pogodna 28, gm. Mosina, według stanu i na poziomie cen na dzień określenia wartości, wynosi:

132 200,- zł

słownie: sto trzydzieści dwa tysiące dwieście złotych

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej jest wynikiem cech, walorów przedmiotowej nieruchomości (w tym jej walorów powierzchniowych i lokalizacyjnych) oraz aktualnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o „podobnej” funkcji wynikającej z opracowań planistycznych. 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 stanowił wgląd do księgi wieczystej w dniu 15.02.2023r. i w dniu 03.04.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.
- Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne ukryte wady lub błędy w dokumentacji 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 15.02.2023r..
- Operat szacunkowy zawiera 19 ponumerowanych stron oraz załączniki wymienione w pkt. 12.

12. ZAŁĄCZNIKI

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

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA WIDOK NIERUCHOMOŚCI



DROGA DOJAZDOWA I OTOCZENIE





PROTOKÓŁ
z badania zapisów księgi wieczystej KW Nr PO1M/00045318/0
Sąd Rejonowy w Śremie
IV Wydział Ksiąg Wieczystych

Typ księgi: nieruchomości gruntowa

DZIAŁ I (oznaczenie nieruchomości)

Działki ewidencyjne:

Nr działki: 106/21;

Położenie:

Województwo: wielkopolskie;

Powiat: poznański;

Gmina: Mosina;

Miejscowość: Dymaczewo Nowe;

Sposób korzystania: Grunty orne;

Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar):
/ 00019263 /, 0,0613 ha;

Obszar całej nieruchomości: 0,0613 ha.

DZIAŁ I –Sp (spis praw związanych z własnością)

Brak wpisów.

DZIAŁ II (własność)

Właściciele:

Numer udziału w prawie: 1;

Wielkość udziału: 1/1;

Właściciel: Jan Nijak (Zygmunt, Anna), Pesel: 52112601851.

DZIAŁ III (prawa, roszczenia i ograniczenia)

Numer wpisu: 1;

Rodzaj wpisu: Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;

Treść wpisu: Wszczęcie egzekucji z nieruchomości - egzekucja prowadzona przez Naczelnika Pierwszego Urzędu Skarbowego w Poznaniu;

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

Rola instytucji: organ reprezentujący Skarb Państwa.

DZIAŁ IV (hipoteka)

Numer hipoteki (roszczenia): 1;

Rodzaj hipoteki (roszczenia): Hipoteka przymusowa;

Suma (słownie), waluta: 34814,20 zł (słownie: trzydzieści cztery tysiące osiemset czternaście złotych 20/100);

Wierzytelność i stosunek prawny: Należność główna z tytułu składek: FUS za okres 10/2018-11/2018, FUZ za okres 10/2018-11/2018, FPiFGSP za okres 10/2018-11/2018, koszty upomnień, odsetki za zwłokę liczone od należności głównej na dzień wystawienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu

hipoteki;

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

Stan prawny ustalono na podstawie badania zapisów w księdze wieczystej w dniu 15.02.2023r. oraz w dniu 03.04.2023r. za pośrednictwem Portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.