

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Położonej w: Szymanowie, gmina: Śrem, województwo: wielkopolskie

Adres: 63-100 Śrem, dz. ew. nr 81/24



Oznaczenie wg ewidencji gruntów:

- nazwa obrębu: Szymanowo

- nr obrębu: 0026

- nr działki: 81/24

- nr działki przeznaczonej pod drogę: 81/39

Księga wieczysta nieruchomości gruntowej:

PO1M/00038165/0 (SR w Śremie)

Księga wieczysta nieruchomości przeznaczonej pod drogę:

PO1M/00041850/3 (SR w Śremie)

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego

Rzeczoznawca majątkowy

Pieczęć rzeczoznawcy

Marta Jasiak

Miejscowość oraz data sporządzenia operatu szacunkowego:

Śrem, 11 III 2021 r.

Wyciąg z operatu szacunkowego

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Adres	Szymanowo, dz. ew. nr 81/24 Działka przeznaczona pod drogę wewnętrzną: Szymanowo, dz. ew. 81/39
Księga Wieczysta	Dla dz. ew.nr 81/24 PO1M/00038165/0 Dla dz. ew. nr 81/39 PO1M/00041850/3 Obie prowadzone przez Sąd Rejonowy w Śremie
Oznaczenie w ewidencji gruntów	Jednostka ewidencyjna: Gmina Śrem Obręb nr: 0026 Obręb ewidencyjny: 302604_5.0026, Szymanowo
SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI	
Forma władania	Prawo własności do działki nr 81/24 Współwłasność w części ułamkowej 1345/62039 w nieruchomości gruntowej niezabudowanej, stanowiącej drogę wewnętrzną – dz. ew. 81/39
Opis nieruchomości	Działka gruntu o powierzchni 1345 m ² , w dniu oględzin niezabudowana. Otoczenie nieruchomości stanowią niezabudowane działki przeznaczone pod zabudowę usługową mieszkaniową jednorodzinną, pola uprawne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.
Lokalizacja	Nieruchomość znajduje się w miejscowości Szymanowo, w odległości ok. 5 km od miasta Śrem.
Dostęp do nieruchomości	Na dzień oględzin dojazd do budynku drogą gruntową nieutwardzoną
DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI	
Cel oszacowania	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego
Wartość rynkowa nieruchomości	Aktualną wartość rynkową nieruchomości oszacowano na kwotę (w zaokrągleniu): WR= 95 000 PLN (słownie: dziewięćdziesiąt pięć tysięcy złotych)
Daty oszacowania i podpis rzeczoznawcy	Operat szacunkowy wykonano: <ul style="list-style-type: none">• w dniu 11.03.2021• wg stanu na dzień 10.03.2021• na poziomie cen na dzień 11.03.2021• na podstawie oględzin z dnia 09.03.2021

Spis treści

Wyciąg z operatu szacunkowego.....	2
1. Przedmiot i zakres wyceny	4
2. Cel wyceny	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
3.1. Podstawy formalne	4
3.2. Podstawy materialno- prawne.....	4
3.3. Podstawy metodologiczne	4
4. Źródła danych.....	4
5. Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	5
6. Opis i określenie stanu nieruchomości.....	5
6.1. Stan prawny przedmiotu wyceny	5
6.2. Dane ewidencyjne	8
6.3. Lokalizacja i czynniki środowiskowe	9
6.4. Opis działki	11
7. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położenia nieruchomości	12
8. Uwarunkowania prawne i zastosowana metoda wyceny.....	13
9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	15
9.1. Omówienie przyjętego sposobu wyceny	15
9.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod działalność usługową	15
9.3. Definicja badanego rynku	16
9.4. Analiza ogólna.....	17
9.5. Analiza szczegółowa cen transakcyjnych	18
9.6. Analiza szczegółowa cen ofertowych.....	20
10. Wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej – wartość rynkowa przed realizacją inwestycji	20
10.1. Określenie i opis wag cech rynkowych.....	20
10.2. Opis cech rynkowych	21
10.3. Analiza porównawcza.....	21
11. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	23
12. Ocena wiarygodności wyniku	23
13. Klauzule i ustalenia dodatkowe	24
Załączniki.....	24

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana. Działka gruntu jest oznaczona w ewidencji numerem 81/24, ma powierzchnię 1345 m² i stanowi przedmiot prawa własności. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr PO1M/00038165/0 w Sądzie Rejonowym w Śremie. Zakres wyceny obejmuje dodatkowo udział w nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej drogę wewnętrzną, wynoszący 2689/62039 części nieruchomości – dojazd do przedmiotowej nieruchomości. Księga wieczysta dla drogi wewnętrznej o numerze PO1M/00041850/3 jest również prowadzona przez Sąd Rejonowy w Śremie.

Wyceniane nieruchomości znajdują się w miejscowości Szymanowo, w woj. wielkopolskim, gminie Śrem, powiecie śremskim. Nie podlegają pominięciu żadne części składowe nieruchomości.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest ustalenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawy formalne

Podstawą opracowania niniejszego operatu jest zlecenie Agaty Guzewicz doradcy restrukturyzacyjnego, Sygn. Akt XI GUp 79/21.

3.2. Podstawy materialno- prawne

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234),
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)

3.3. Podstawy metodologiczne

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny publikowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych obowiązujące na datę wyceny, w tym m.in. Nota Interpretacyjna nr 1. pt. „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

4. Źródła danych

1. Akt notarialny Rep A nr 3782/2011 z dn. 30.12.2011 r. dotyczący sprzedaży i darowizny przedmiotowych nieruchomości,
2. Postanowienie Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydział Gospodarczy Do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, z dn. 25.01.2021 r., Sygn. akt XI GU 1602/20,
3. Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 09.03.2021 r.,

4. Rejestr cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Śremie- Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
5. Akty notarialne podobnych nieruchomości uzyskane do wglądu w Starostwie Powiatowym w Śremie – Ośrodku Geodezyjno- Kartograficznym,
6. Księgi wieczyste wycenianych nieruchomości- badanie przeprowadzone w dniu 10.03.2021 r.
7. Ceny ofertowe uzyskane z portali internetowych olx.pl, gratka.pl i otodom.pl.

5. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Operat szacunkowy wykonano

- | | |
|--|------------|
| • w dniu | 11.03.2021 |
| • wg stanu aktualnego na dzień | 10.03.2021 |
| • na podstawie oględzin nieruchomości z dnia | 09.03.2021 |
| • wg cen na dzień | 11.03.2021 |

6. Opis i określenie stanu nieruchomości

6.1. Stan prawny przedmiotu wyceny

Podstawa nabycia:

Akt notarialny Rep A nr 3782/2011 z dn. 30.12.2011 r. stanowiący umowę sprzedaży, darowizny oraz akt ustanowienia hipoteki, na podstawie której aktualna właścicielka nieruchomości nabyła nieruchomości gruntowe niezabudowane opisane w ww. akcie następująco:

- działka nr 81/24, położona w Szymanowie, gminie Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie, o obszarze 1345 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta PO1M/00038165/0, oznaczona jako grunty orne,

- działka nr 81/25 położona w Szymanowie, gminie Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie, o obszarze 1344 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta PO1M/00038165/0, oznaczona jako grunty orne,

- działka nr 81/39, położona w Szymanowie, gminie Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie, o obszarze 6581 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta PO1M/00041850/3, oznaczona jako grunty orne, łąki trwałe oraz nieużytki.

- nieruchomości są niezabudowane,

- nieruchomości, objęte księgami wieczystymi KW PO1M/00038165/0 i PO1M/00038166/7, nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i graniczą z nieruchomością, objętą księgą wieczystą nr PO1M/00041850/3, stanowiącą drogę wewnętrzną, posiadającą bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

- zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej i mieszkaniowej z działalnością gospodarczą w gminie Śrem, przeznaczone są odpowiednio: nieruchomości objęte księgami wieczystymi PO1M/00038165/0 i PO1M/00038166/7 pod teren usług gastronomii i hotelarstwa z możliwością zmiany funkcji na zabudowę mieszkaniową

jednorodziną, a nieruchomość, objęta księgą wieczystą nr PO1M/00041850/3- pod teren ulicy wewnętrznej.

- w dacie ustanowienia ww. aktu opisane nieruchomości i udział we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr PO1M/00041850/3, nie były obciążone żadnymi prawami na rzecz osób trzecich i nie istniały żadne ograniczenia w ich rozporządzaniu,

- na mocy niniejszego aktu aktualna właścicielka nieruchomości nabyła działki 81/24 i 81/25 oraz sprzedający darował jej udział w działce 81/39, stanowiącej drogę wewnętrzną, stanowiący część ułamkową współwłasności nieruchomości w wysokości 2689/62037 części.

Księgę Wieczystą nr PO1M/00038165/0 badano w na stronie internetowej <http://ekw.ms.gov.pl> dn. 10.03.2021 r.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Lp.1. Numer działki: 81/24

Położenie: wielkopolskie, śremski, Szymanowo

Sposób korzystania: grunty orne

Przyłączenie: /00016894/, 0,1345 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,1345 ha

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II- Własność

Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie: 2, 1/1

Osoba fizyczna: Iwona Klim, Zenon, Maria, 83022808946

Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV- Hipoteka

Hipoteka umowna łączna

Suma: 351000,00 (trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: zabezpieczenie wierzytelności banku tj. kredytu, odsetek umownych od wykorzystanego kredytu, odsetek umownych lub ustawowych należnych za opóźnienie w spłacie kredytu lub odsetek, prowizji i opłat oraz innych kosztów i roszczeń, umowa o kredyt mieszkaniowy nr E0220641

Inne informacje: księga współobciążona – PO1M/00038166/7

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Zachodni WBK Spółka Akcyjna, Wrocław, 93004134100000

Księgę Wieczystą nr PO1M/00041850/3 badano w na stronie internetowej <http://ekw.ms.gov.pl> dn. 10.03.2021 r.

Dział I: Oznaczenie nieruchomości

Działki ewidencyjne

Lp.1. Numer działki: 81/39
Położenie: wielkopolskie, śremski, Śrem, Szymanowo
Sposób korzystania: grunty orne, łąki trwałe, nieużytki
Przyłączenie: /00016894/, 0,6581 ha

Obszar całej nieruchomości: 0,6581 ha

Dział I-SP – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II- Własność

Księga wieczysta wymienia 11 współwłaścicieli nieruchomości w częściach ułamkowych, będących osobami fizycznymi. Wśród nich:

Lp.3.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/ rodzaj wspólności): 3, 2689/62037

Osoba fizyczna: Iwona Klim, Zenon, Maria, 83022808946

Dział III- Prawa, roszczenia i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV- Hipoteka

Numer hipoteki: 4

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna łączna

Suma: 678878,34 (sześćset siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem 34/100) zł

Wierzytelność i stosunek prawny: kapitał, odsetki kapitałowe, odsetki za opóźnienie w spłacie kredytu, prowizje i opłaty od kredytu, umowa kredytu nr 64124066093111001089801184 z dnia 15.01.2019 o złotowy mieszkaniowy kredyt budowlano- hipoteczny

Pierwszeństwo: niniejsza hipoteka została przeniesiona na opróżnione miejsce hipoteczna, które powstało wskutek wygaśnięcia wierzytelności oraz wykreślenia hipoteki umownej łącznej do kwoty 117300,00 zł ustanowionej na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie wpisanej pod nr 3

Księga współobciążona: PO1M/00016894/9

Nr hipoteki: 2

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, Warszawa, 0000102050000014843

Lp. 2.

Numer hipoteki: 5

Rodzaj hipoteki: Hipoteka umowna łączna

Suma: 790000,00 (siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy) zł

Udział: 6

Wierzytelność i stosunek prawny: Kapitał kredytu, odsetki, prowizje i opłaty, umowa kredytu nr 15124069023111001091873959 z dnia 24 maja 2019 r.

Księga współobciążona: PO1M/00056830/5

Wierzyciel hipoteczny

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną: Bank Polski Kasa Opieki Spółka Akcyjna, Warszawa, 000010205, 0000014843

Komentarz: W wycenie nieruchomości obciążenia hipoteki nieruchomości nie uwzględnia się, gdyż nie ma ono wpływu na wartość rynkową nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa niezabudowana opisana księgą wieczysta nr PO1M/00038165/0 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp jest realizowany pośrednio przez udział we współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę wewnętrzną, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO1M/00041850/3 i która posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej- działki ewidencyjnej 81/1.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań—Stare Miasto w Poznaniu, XI Wydziału Gospodarczego Do Spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, Sygn. akt XI GU 1602/20, względem osoby fizycznej, właścicielki szacowanej nieruchomości Iwony Klim, została ogłoszona upadłość.

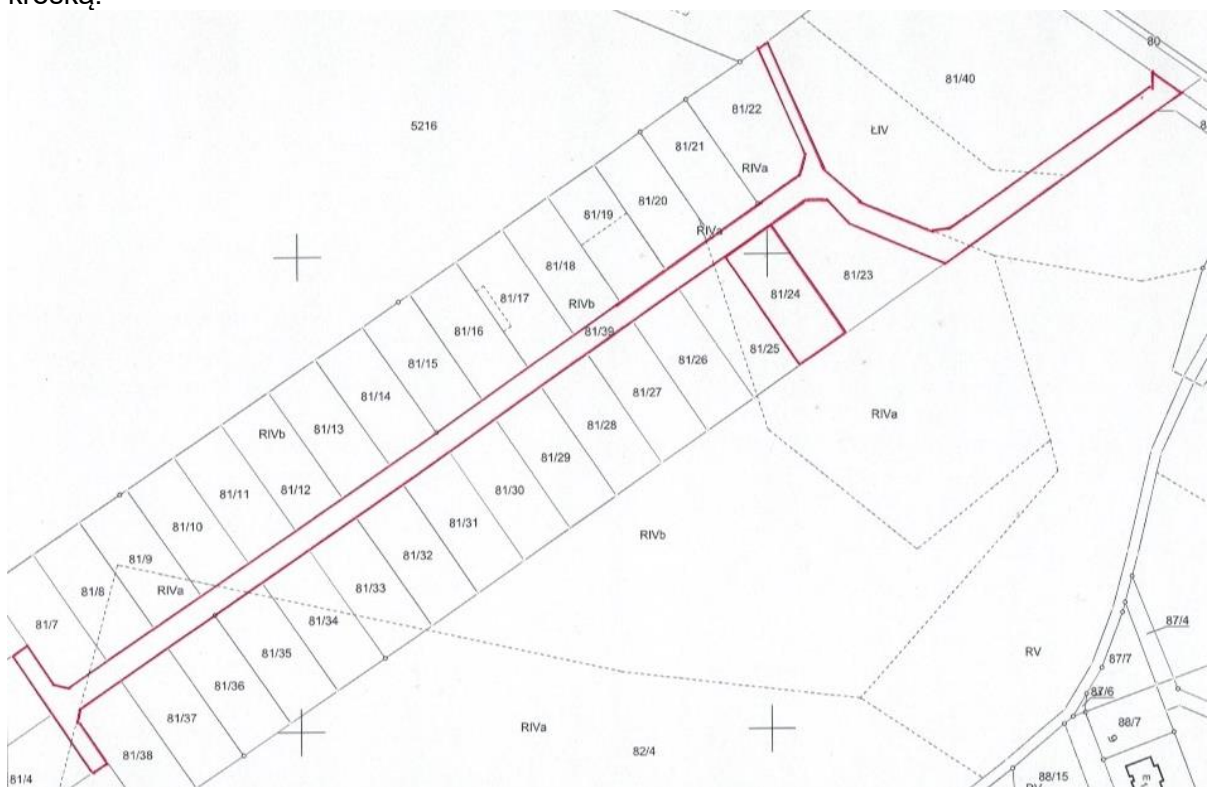
6.2. Dane ewidencyjne

Poniżej fragment wypisu z rejestru gruntów w części dotyczącej przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną:

STAROSTA ŚREMSKI		Województwo: wielkopolskie Powiat: Śrem					
Uproszczony wypis z rejestru gruntów według stanu na dzień: 2021-03-04 11:00:37							
Jednostka rejestrowa gruntów: 302604_5.0026.G136				Jednostka ewidencyjna: Gmina Śrem Obręb ewidencyjny: 302604_5.0026, SZYMANOWO Miejscowość: SZYMANOWO			
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 2689/62037		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 7.2					
KLIM IWONA rodzice: ZENON, MARIA PESEL: 83022808946 Zam. 63-100 ŚREM BODZYNIOWO 5							
oraz inni							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	81/39		Drogi	dr	0.6581	0.6581	PO1M/00041850/3
Identyfikator działki: 302604_5.0026.81/39							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.6581							

Jednostka rejestrowa gruntów: 302604_5.0026.G160		Jednostka ewidencyjna: Gmina Śrem					
		Obręb ewidencyjny: 302604_5.0026, SZYMANOWO					
		Miejscowość: SZYMANOWO					
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność					
		grupa rejestrowa: 7.2					
KLIM IWONA rodzice: ZENON, MARIA PESEL: 83022808946							
Zam. 63-100 ŚREM BODZYNEWO 5							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Numer księgi wieczystej
					użytku [ha]	działki [ha]	
1	81/24		Grunty orne	RIVa	0.1345	0.1345	PO1M/00038165/0
Identyfikator działki: 302604_5.0026.81/24							

Poniżej fragment mapy ewidencyjnej, granica działki 81/24 i 81/39 zaznaczona czerwoną kreską:



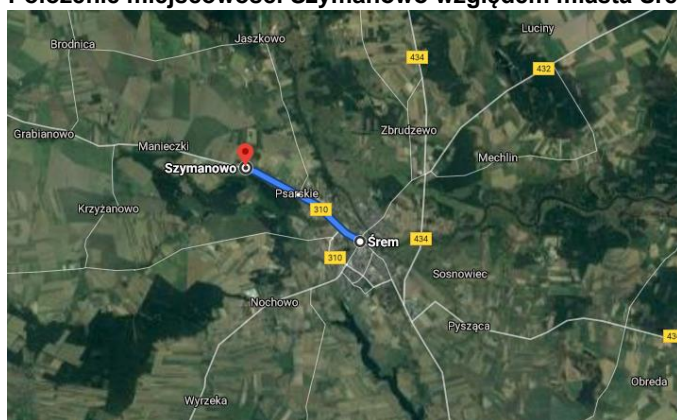
6.3. Lokalizacja i czynniki środowiskowe

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny zlokalizowana jest w obszarze wiejskim Szymanowo w gminie Śrem, woj. wielkopolskie. Miejscowość znajduje się w odległości ok. 5 km od miasta Śrem, położona jest z jego północno- zachodniej strony. Od miasta wojewódzkiego Poznania jest oddalona o 46 km, względem drugiego większego miasta w okolicy- Leszna, jest oddalona o 48 km. Miejscowość ta dawniej stanowiła typowy obszar wiejski, zabudowany budynkami jednorodzinnymi oraz gospodarczymi. Dziś jest atrakcyjną lokalizacją dla budownictwa jednorodzinnego o funkcji mieszkalnej, przy bardziej dogodnym zagęszczeniu zabudowy w porównaniu do działek zlokalizowanych na terenie Śremu, które charakteryzuje duża powierzchnia działek, bliskość jeziora i lasu oraz w spokojne otoczenie.

Mapa Polski- Szymanowo zaznaczone czerwonym punktem:



Położenie miejscowości Szymanowo względem miasta Śrem:



Wyceniana nieruchomość gruntowa- działka gruntu oznaczona w ewidencji numerem 81/24, mieści się w zachodniej części wsi Szymanowo. Działka będąca przedmiotem wyceny, jest położona w odległości ok. 1,5 km od ulicy Głównej, która łączy Szymanowo z miastem Śrem. Nieruchomość jest położona przy lesie – w odległości 50 m, za lasem natomiast, w odległości 300 m od nieruchomości, znajduje się brzeg Jeziora Szymanowskiego. Sklepy, przedszkola, szkoły znajdują się w miejscowości Śrem, w odległości 6 km od nieruchomości. Najbliższy sklep spożywczy znajduje się w miejscowości Psarskie, w odległości 4 km od nieruchomości. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości stanowią działki przeznaczone pod działalność gospodarczą z możliwością zmiany na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, działki zabudowane budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny i pola uprawne. Działka ma dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną – działkę ewidencyjną 81/39.

Otoczenie:





Położenie przedmiotowej działki na tle miejscowości Szymanowo (wyceniana nieruchomość zaznaczona czerwoną strzałką):



Źródło: <http://sip.srem.pl/>

6.4. Opis działki

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka gruntu nr 81/24, o powierzchni 1345 m². Działka ewidencyjna ma kształt regularny prostokątny o optymalnie szerokim froncie, nieutrudniającym możliwości zabudowy – ok. 23 m. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią działki niezabudowane, zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i pola uprawne. Działka jest nieuzbrojona, przez drogę wewnętrzną, do której przylega przedmiotowa nieruchomość, przebiega sieć elektroenergetyczna. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową, w odległości ok. 1 km od drogi utwardzonej.

7. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położenia nieruchomości

Dla obszaru, na którym jest zlokalizowana wyceniana nieruchomość, uchwalono Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Uchwałą Nr 325/XXVII/2000 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej i mieszkaniowej z działalnością gospodarczą w gminie Śrem.

W niniejszym Planie, obszar, na którym zlokalizowana jest szacowana nieruchomość, oznaczony został jako:

UG – tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej

Szczegółowo Uchwała przeznaczenie tego tereny dla wsi Szymanowo opisuje następująco: Na terenie usług gastronomii i hotelarstwa, **UG**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

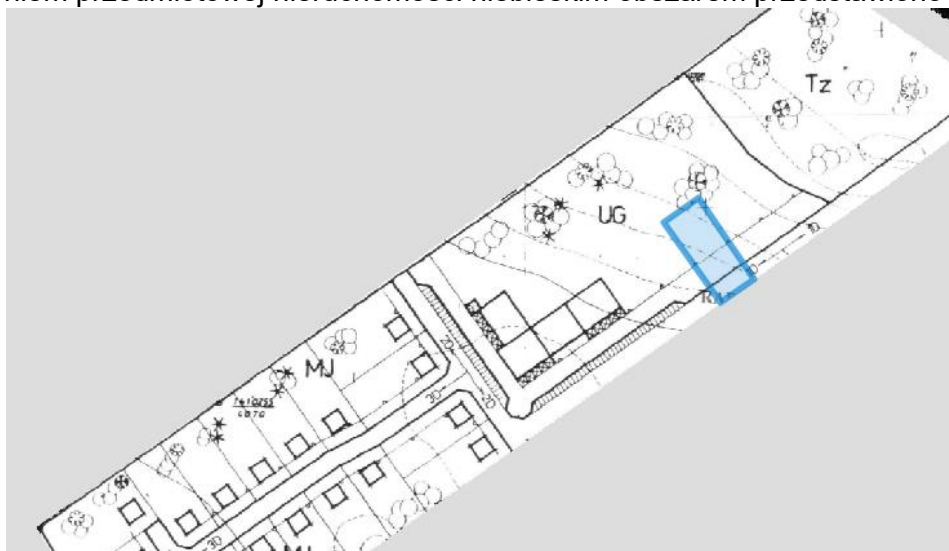
- a) Zagospodarowanie obiektami usługowymi, takimi jak kompleks szkoleniowo-konferencyjny z zapleczem hotelowo- gastronomicznym, przy czym obiekt hotelowy zapewniający pobyt maks. Do 50 osób;
- b) Zabudowę maks. Do III kondygnacji; dach dwuspadowy, o nachyleniu od 20st. Do 45 st., pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko- podobnych, plan dopuszcza inne formy dachów (np. stropodachy), pod warunkiem zachowania przepisów i Polskich Norm oraz nie przekracza 30 % ogólnej powierzchni dachu, liczonej w rzucie poziomym;
- c) Ze względu na wysoki poziom wód gruntowych zastosować odpowiedni sposób posadowienia budynków, zgodny z przepisami szczególnymi oraz Polskimi Normami,
- d) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 15 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- e) Wskaźnik intensywności zabudowy: do 40% powierzchni działki;
- f) Ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych w ilości niezbędnej dla ich obsługi, dopuszcza się lokalizowanie parkingów przy drodze wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu lub wewnątrz terenu UG;
- g) Dla budynków jednokondygnacyjnych, ustala się wysokość zabudowy do 8m, licząc od powierzchni terenu do okapu,
- h) Dopuszcza się możliwość całkowitej zmiany funkcji, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz postanowień planu.

Przylegające obszary miejscowy plan określa jako:

Tz- tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje.

Z południowej strony nieruchomości przylega obszar, którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy nie obejmuje, jest on natomiast wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy (Uchwała Nr 473/XLIX/2018), przeznaczony pod tereny rolnicze.

Fragment części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, z zaznaczeniem przedmiotowej nieruchomości niebieskim obszarem przedstawiono poniżej:



Źródło: <http://sip.srem.pl/>

8. Uwarunkowania prawne i zastosowana metoda wyceny

Zgodnie z artykułem 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234), wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności **cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych**.

Dla celu podanego w pkt. 2 niniejszego operatu, określona ma zostać wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej na potrzeby postępowania upadłościowego.

Stosownie do art. 151 ust. 1. Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zwieranej 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.

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie z obowiązującą Ustawą o gospodarce nieruchomościami, wg Art. 152, ust. 3, stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie wyżej wymienionych podejść, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym.

W niniejszym operacie, do wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Aby dokładnie wyjaśnić na czym polega owo podejście, należy w pierwszej kolejności zdefiniować **pojęcie nieruchomości podobnej**. Zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Art. 4, ust. 16, nieruchomość podobna to nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, z względu na:

- położenie,
- stan prawny,
- przeznaczenie,
- sposób korzystania,
- inne cechy wpływające na jej wartość.

Art. 153 ust. Ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala na czym polega **podejście porównawcze**- polega ono 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 różnicujące 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 stosownie do Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109):

Art. 4.1. Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Ze względu na ilość zarejestrowanych na rynku transakcji nieruchomości podobnych w okresie ostatnich 2 lat, w operacie zastosowano **metodę porównywania parami**, ponieważ zgodnie z Notą Interpretacyjną nr 1, metodę tę stosuje się, gdy do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości podobnych wybrano co najmniej trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny.

Wg Noty Interpretacyjnej nr 1, procedura postępowania przy zastosowaniu tej metody powinna zawierać kolejne, wymienione poniżej elementy:

- Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cech transakcyjnych,
- Ustalenie zakresy skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych,
- Przeprowadzenie porównań nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań,
- Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek,
- Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości, jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana,
- Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

9. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

9.1. Omówienie przyjętego sposobu wyceny

Szacowana nieruchomość to niezabudowana działka gruntu, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy jest przeznaczona w pierwszej kolejności pod działalność usługową, polegającą na prowadzeniu działalności hotelarsko- gastronomicznej. Jednakże plan dopuszcza również inne przeznaczenie gruntu – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Otoczenie nieruchomości stanowią niezabudowane działki budowlane oraz działki o tym samym przeznaczeniu w trakcie rozwoju – na działkach znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne w trakcie budowy. Dodatkowo cechy nieruchomości – kształt działki, jej wielkość, uzbrojenie (w bezpośredniej bliskości nieruchomości znajduje się tylko sieć elektroenergetyczna), a także utrudniony dojazd do nieruchomości drogą gruntową i peryferyjna lokalizacja względem drogi głównej przebiegającej przez Szymanowo, sugerują, że optymalnym przeznaczeniem nieruchomości, uzasadnionym rynkowo, jest przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Dlatego do ostatecznej wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjęto do porównań nieruchomości podobne o przeznaczeniu pod budownictwo jednorodzinne, z dopuszczeniem prowadzenia działalności usługowej.

W związku z tym, że oszacowaniu podlega również udział w gruncie stanowiącym drogę wewnętrzną, analizie poddano również rynek lokalny w aspekcie dojazdu do nieruchomości. Okazało się, że na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, obejmującym miejscowość Szymanowo, gdy dostęp do drogi publicznej jest realizowany przez drogę wewnętrzną, działki budowlane sprzedawane są wraz z udziałem w działce przylegającej do nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną. W aktach notarialnych nie wyodrębnia się ceny za udział w gruncie stanowiącym drogę wewnętrzną. Dodatkowo, zgodnie z przepisami prawa, nieruchomość nie może być przedmiotem obrotu, jeśli nie ma dostępu do drogi publicznej. Dla szacowanej nieruchomości jedyny możliwy dostęp do drogi publicznej jest realizowany przez drogę wewnętrzną stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 81/39. Dodatkowo udział w drodze wewnętrznej w przypadku przedmiotowej nieruchomości, był przedmiotem darowizny, która została ustanowiona wraz z aktem sprzedaży nieruchomości gruntowej – działki 81/24. Uzasadnione jest zatem określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę 81/24 wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej stanowiącej jedyną możliwą drogę dojazdową do nieruchomości.

Właścicielka przedmiotowego udziału w prawie współwłasności nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną dysponuje udziałem w wysokości 2689/62039 w związku z posiadaniem prawem własności dwóch działek ewidencyjnych 81/24 i 81/25 o powierzchniach odpowiednio 1345 m² i 1344 m². W związku z tym na potrzeby niniejszej wyceny podzielono ułamek proporcjonalnie do powierzchni działek gruntowych niezabudowanych i przyjęto, że prawo własności do działki nr 81/24 wiąże się ze współwłasnością działki 81/39 w wysokości 1345/2689.

9.2. Analiza cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod działalność usługową

Dla zobrazowania relacji między cenami transakcyjnymi zanotowanymi dla nieruchomości przeznaczonych pod działalność usługową a cenami nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, zebrano transakcje zanotowane na obszarze całego powiatu śremskiego z wyłączeniem miasta Śrem, w ciągu ostatnich 3 lat dla

nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod działalność usługową, położonych w otoczeniu zabudowy jednorodzinnej. Dane prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Data	Miejscowość	Powierzchnia	Cena	Cena/m ²
1	04.11.2020	Zbrudzewo	2597	180422	69,47
2	22.10.2020	Mechlin	5006	150000	29,96
3	16.06.2020	Nochowo	1579	150000	95,00
4	28.02.2020	Mechlin	10101	315000	31,19
5	08.01.2020	Nochowo	2948	450000	152,65
6	23.12.2019	Mechlin,	5094	178290	35,00
7	05.12.2019	Jaszkowo	8872	709040	79,92
8	13.12.2019	Jaszkowo	5567	445000	79,94
9	19.06.2019	Mechlin,	10052	399999	39,79
10	18.07.2019	Zbrudzewo	7357	1680000	228,35
11	18.03.2019	Kawcze	5005	120000	23,98
12	21.02.2019	Góra	1170	64350	55,00
13	16.11.2018	Nochowo	4939	365000	73,90
14	30.07.2018	Psarskie	2940	250000	85,03
15	09.08.2018	Nochowo	4939	295000	59,73
16	31.01.2018	Szymanowo	1290	115000	89,15

Cena średnia dla wyżej wymienionych transakcji w przeliczeniu na m² powierzchni działki, wynosi $C_{\text{śr}} = 76,75 \text{ zł/m}^2$. Należy zwrócić uwagę, że transakcje notowane są w miejscowościach o różnym stopniu atrakcyjności, dla działek zlokalizowanych na terenach lepiej lub gorzej zorganizowanych osiedli, o dużym zróżnicowaniu powierzchni, w różnych odległościach od głównych tras komunikacyjnych.

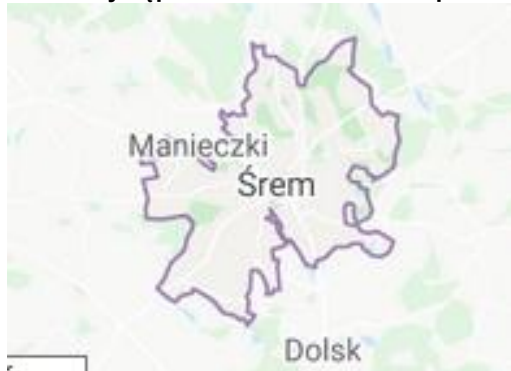
9.3. Definicja badanego rynku

Obszar i rodzaj badanego rynku oraz okres badania:

Badaniem objęto transakcje sprzedaży, które zanotowano w czasie 2 lat w stosunku do momentu wyceny na lokalnym rynku **nieruchomości gruntowych niezabudowanych** położonych w powiecie śremskim.

Na obszarze tylko wsi Szymanowo, w której zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, znaleziono niewielką liczbę transakcji (6), które miały miejsce w tym czasie. W celu przedstawienia dokładniejszego obrazu tendencji występujących na obszarze lokalnego rynku transakcji nieruchomości podobnych, obszar badań rozszerzono do transakcji zanotowanych dla sprzedaży działek położonych na obszarze całego powiatu śremskiego, ograniczając próbę do miejscowości wiejskich. Zbiór transakcji przyjętych do analizy stworzono na podstawie rejestru transakcji nieruchomości zabudowanych, uzyskanego w Starostwie Powiatowym w Śremie – Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno- Kartograficznej.

Obszar występowania nieruchomości podobnych:



Źródło: <https://www.google.pl/maps>

Badany okres:

Na badanym rynku lokalnym w ciągu ostatniego roku zanotowano 155 transakcji nieruchomości gruntowych niezabudowanych o wskazanym wcześniej przeznaczeniu. Transakcje wystąpiły w okresie: 18.02.2020 – 27.01.2021 r.

Kryteria doboru transakcji:

Badaniem objęto rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży oraz rodzaju zawieranej umowy tak aby wyeliminować z bazy danych te, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz te, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym.

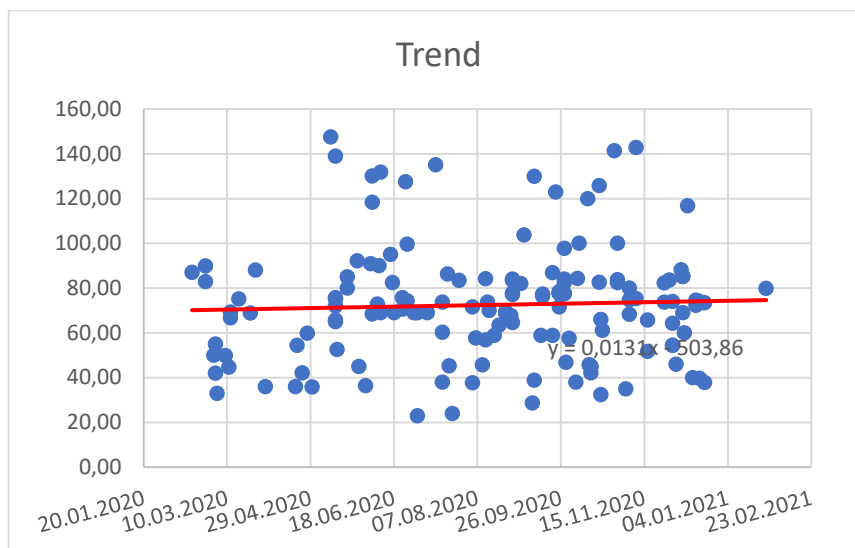
9.4. Analiza ogólna

Transakcje wybrano wg kryteriów:

- Lokalizacji- powiat śremski, miejscowości wiejskie,
- Formy władania- grunt będący przedmiotem własności
- Przeznaczenia - tereny o funkcji mieszkalnej,

Analiza wg wyżej wymienionych kryteriów, po odrzuceniu transakcji, dla których ceny transakcyjne skrajnie odbiegały od cen z próby, wykazała **155 transakcji**. W takiej próbie ceny wahały się **od 27,6 tys. zł do 596 tys. zł** za nieruchomość, średnia wyniosła w przybliżeniu 86 tys. zł. W przeliczeniu na 1m² powierzchni działki **od 22,91 zł/m² do 147,60 zł/m²**, średnia **72,47 zł/m²**. Powierzchnie działek dla nieruchomości występujących w próbie zanotowano w przedziale od **350 do 6102m²**, **średnia 1245,2 m²**. Wszystkie nieruchomości, które znalazły się w próbie stanowią przedmiot prawa własności.

W analizowanym okresie – 1 roku (licząc od daty ostatniego zakupu nieruchomości)- ceny za m² powierzchni działki niezabudowanej wykazują trend lekko rosnący, co obrazuje poniższy wykres:



Przy zastosowaniu regresji liniowej, po podstawieniu do równania trendu, określonego równaniem:

$$y = 0,0131x - 503,86$$

i podstawieniu do wzoru daty minimalnej i maksymalnej, wyznaczono średniomiesięczny współczynnik zmiany cen na badanym rynku na poziomie:

$$Wz, c = 0,07 \%$$

Natomiast średnioroczny współczynnik zmiany cen na tym rynku lokalnym w tym okresie, na poziomie 0,83 %.

Powyżej przedstawiony trend obrazuje tendencje występujące na lokalnym rynku, jednak ponieważ współczynnik wynosi mniej niż 2% (granica błędu statystycznego), na potrzeby niniejszej wyceny, trend przyjęto jako stały.

9.5. Analiza szczegółowa cen transakcyjnych

Rynek badano wg następujących kryteriów:

- Dostępność informacji o cechach i cenach nieruchomości
- Ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych.
- Warunki zawarcia transakcji- czy rynkowe.

Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych na badanym rynku lokalnym pokazuje, że jest on dobrze rozwinięty, a informacje o przeprowadzonych transakcjach są dostępne.

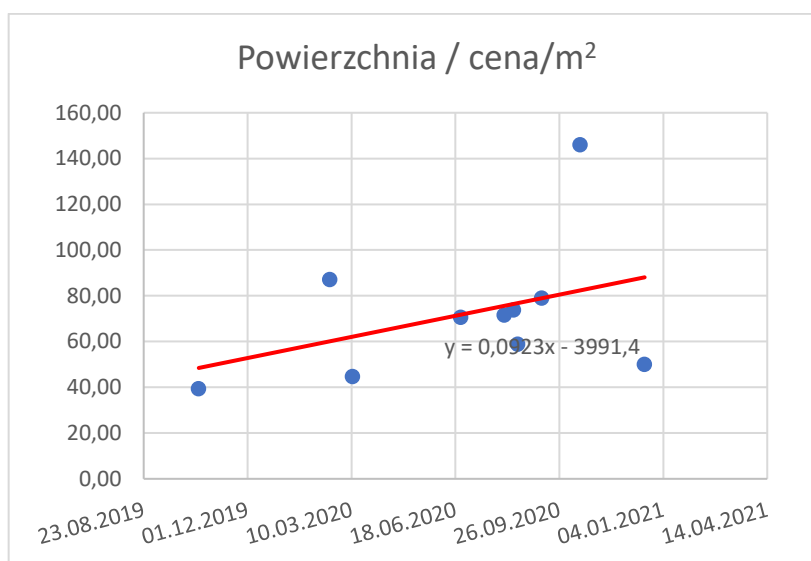
Próba poddana analizie składa się ze 155 transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zlokalizowanych w powiecie śremskim. Jednak szczególną uwagę zwrócono na nieruchomości przyjęte ostatecznie do porównań, znajdujące się w miejscowości Szymanowo.

W ciągu ostatnich dwóch lat w miejscowości Szymanowo zanotowano 10 transakcji dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami. W takiej próbie ceny wahały się **od 41 tys. zł do 419 tys. zł** za nieruchomość, średnia wyniosła w przybliżeniu 99 tys. zł. W przeliczeniu na 1m² powierzchni działki **od 39,35 zł/m² do 146,00 zł/m²**, średnia **72,06 zł/m²**. Powierzchnie działek dla nieruchomości występujących w próbie zanotowano w przedziale od **850 do 2872 m²**, średnia **1184,40 m²**.

Największy wpływ na cenę ma cecha lokalizacja. Najkorzystniej oceniane są nieruchomości położone bezpośrednio przy terenach zielonych – przy lesie lub brzegu jeziora. Gorzej oceniane są działki zlokalizowane na terenie nowo powstających osiedli, z gorzej rozwiniętą infrastrukturą, otoczone polami uprawnymi lub położone bezpośrednio przy ruchliwej ulicy. Działka położona bezpośrednio przy brzegu jeziora, w otoczeniu lasu, z dojazdem drogą utwardzoną, uzyskała najwyższą cenę w przeliczeniu na m² powierzchni – 146,00 zł/m².

Przy analizie próby zwrócono również uwagę na kształt działki. Najlepiej oceniane są działki w kształcie prostokąta, o odpowiednio szerokim froncie, nie utrudniającym warunków zabudowy. Średnio oceniane są działki w kształcie kwadratu. Najgorzej oceniane są działki o nieregularnym kształcie oraz o wąskim froncie, determinującym ograniczone możliwości zabudowy.

Zauważono również, że w analizowanej próbie wraz z powierzchnią działki, rośnie jej cena w przeliczeniu na m² jej powierzchni, co obrazuje wykres na następnym stronie:



Zróznicowanie wśród nieruchomości przyjętych do porównań występuje również w kwestii dostępności do mediów. Najwyższe ceny notuje się dla działek, które mają dostęp do wszystkich mediów – prądu, wody, gazu i kanalizacji miejskiej. Średnie ceny notuje się dla działek, które mają dostęp tylko do części mediów – prądu i wody, ale które w dłuższej perspektywie będą uzbrojone w gaz lub/ i kanalizację miejską. Najniższe ceny notuje się dla działek, dla których w dniu zawarcia transakcji, był dostępny tylko prąd. W próbie nie zanotowano transakcji dla nieruchomości pozbawionych dostępu do podstawowych mediów.

W wycenie uwzględniono również wpływ cechy dojazd do nieruchomości, gdyż w próbie znalazły się nieruchomości do których realizowany jest dojazd drogą gruntową albo utwardzoną. Najgorzej oceniane są działki, do których dojazd realizowany jest drogą gruntową i do drogi utwardzonej jest na tle próby daleko – ok. 1 km, średnio oceniane są działki, do

których dojazd prowadzi drogą gruntową, ale znajdują się w mniejszej odległości od drogi utwardzonej -ok. 500 m. Najwyższe ceny natomiast notuje się dla nieruchomości, do których dojazd realizowany jest drogą utwardzoną.

9.6. Analiza szczegółowa cen ofertowych

W celu ustalenia na jakim poziomie kształtują się ceny działek budowlanych na badanym rynku, przeprowadzono analizę aktualnych ofert sprzedaży. Ofert szukano wśród miejscowości wiejskich w promieniu 15 km od miasta Śrem. Znalaziono 14 ofert sprzedaży i zestawiono je w poniższej tabeli:

Lp.	Miejscowość	Powierzchnia	Cena	Cena/m ²
1	Brodnica	1200	120000	100
2	Lubiatowo	830	52000	62,65
3	Dąbrowa	626	100000	159,74
4	Nochowo	2704	330000	122,04
5	Pełczyn	1783	115000	64,5
6	Nochowo	1275	172125	135
7	Szymanowo	1299	116910	90
8	Żabno	884	70720	80
9	Zbrudzewo	1072	177000	165,11
10	Zbrudzewo	1608	158000	98,26
11	Zbrudzewo	643	51440	80
12	Zbrudzewo	420	39000	92,86
13	Szymanowo	1919	191900	100
14	Szymanowo	1735	173500	100

Ustalono, że ceny ofertowe kształtują się w przedziale od 62,65 do 165,11 zł/ m². Cenę średnią dla wyżej wymienionych ofert ustalono na poziomie= **103,58 zł/m²**

Cena średnia dla ofert jest wyższa od średniej ceny transakcji, które faktycznie miały miejsce w ostatnim czasie o 30% (dla próby obejmującej cały powiat). Analizując ceny ofertowe należy zwrócić uwagę, że są to oczekiwane przez zbywających ceny sprzedaży, a nie ceny rynkowe nieruchomości, dlatego należy przyjąć, że są one wyższe aniżeli ceny rzeczywiście osiągnięte przy sprzedaży. Z powyższej próby wynika, że ta prawidłowość jest zachowana.

10. Wycena nieruchomości gruntowej niezabudowanej – wartość rynkowa przed realizacją inwestycji

10.1. Określenie i opis wag cech rynkowych

W niniejszym operacie przyjęto następujące wagi cech rynkowych:

Cecha	Udział cechy
Lokalizacja	30%
Kształt	20%
Powierzchnia	20%
Uzbrojenie	20%
Dojazd	10%

10.2. Opis cech rynkowych

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Lokalizacja	Lepsza	Nieruchomość w bezpośredniej bliskości względem terenów zielonych (las, jezioro), na terenie istniejącego już osiedla domów jednorodzinnych.
		Średnia	Nieruchomość na terenie nowopowstającego osiedla domów jednorodzinnych, w bezpośredniej bliskości terenów zielonych, w spokojnym otoczeniu.
		Gorsza	Nieruchomość na terenie nowopowstającego osiedla domów jednorodzinnych, w większej odległości od terenów zielonych, otoczona polami uprawnymi/ działkami budowlanymi, w bezpośredniej bliskości ulicy o dużym natężeniu ruchu.
2.	Kształt działki	Lepszy	Kształt regularnego prostokąta, o odpowiednio szerokim froncie
		Średni	Kształt zbliżony do kwadratu, nieregularny, ale nieutrudniający warunków zabudowy.
		Gorszy	Kształt nieregularny, utrudniający warunki zabudowy, kształt prostokąta o wąskim froncie.
3.	Powierzchnia działki	Określona liniowo	Im większa działka tym wyższa cena uzyskiwana za m ² powierzchni
4.	Uzbrojenie	Ocena wyższa	Wszystkie media dostępne – prąd, woda, gaz, kanalizacja miejska.
		Ocena niższa	Dostępne podstawowe media- prąd, woda.
5.	Dojazd	Lepszy	Dojazd drogą utwardzoną.
		Średni	Dojazd drogą gruntową, w odległości do 500 m od drogi utwardzonej.
		Gorszy	Dojazd drogą gruntową, w odległości ok. 1 km od drogi utwardzonej.

10.3. Analiza porównawcza

W następnym etapie z próby wybrano nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej. Kierowano się następującymi kryteriami:

- Lokalizacja – miejscowość Szymanowo
- Data zawarcia transakcji - transakcje zanotowane w ciągu ostatniego roku
- Przeznaczenia- budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem prowadzenia usług

Wyeliminowano transakcje, które swą wartością mocno odbiegały od poziomu cen pozostałych.

Zestawienie transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych podobnych:

Lp.	Data	Adres	Pow.	Cena	Cena/m ²	Lokalizacja	Dojazd	Kształt działki	Uzbrojenie ocena
A	11.03.2020	Nad Zalewem	1298	58000	44,68	Średnia	Gorszy	Lepszy	Gorsza
B	23.06.2020	Ogrodowa	850	60000	70,59	Gorsza	Średni	Lepszy	Średnia
C	13.08.2020	Ogrodowa	977	72000	73,69	Gorsza	Średni	Średni	Średnia
D	17.12.2020	Główna	915	45750	50,00	Gorsza	Lepszy	Lepszy	Lepsza
E	16.10.2020	Leśna	2872	419312	146,00	Lepsza	Średni	Gorszy	Lepsza

W powyższej próbie ustalono następujące parametry:

C_{min}	44,68
C_{max}	146,00
C_{śr}	76,99
ΔC	101,32

Ocena nieruchomości wycenianej:

Lokalizacja	Ocena średnia- na terenie nowo powstającego osiedla domów jednorodzinnych, nieruchomość w pobliżu lasu i jeziora, otoczona polami uprawnymi
Kształt	Ocena lepsza- prostokąt o odpowiednio szerokim froncie
Powierzchnia	1345 m ² - ocena określona liniowo, środkowy przedział próby
Uzbrojenie	Ocena gorsza- w drodze dostępny tylko prąd
Dojazd	Ocena gorsza- dojazd drogą gruntową, droga utwardzona w odległości ok. 1 km

Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek:

Cecha	Udział cechy	ΔC	A	B	C	D	E
Lokalizacja	30%	30,39	0,00	15,20	15,20	15,20	-15,20
Kształt	20%	20,26	0,00	0,00	10,13	0,00	20,26
Powierzchnia	20%	20,26	2,13	22,39	16,64	19,45	-69,07
Uzbrojenie	20%	20,26	0,00	-10,13	-10,13	-20,26	-20,26
Dojazd	10%	10,13	0,00	-5,07	-5,07	-10,13	-5,07
Suma	100%	101,32	2,13	22,39	26,78	4,25	-89,33

A: 44,68 zł/m ² +	2,13 zł/m ² =	46,81 zł/m ²
B: 70,59 zł/m ² +	22,39 zł/m ² =	92,98 zł/m ²
C: 73,69 zł/m ² +	26,78 zł/m ² =	100,47 zł/m ²
D: 50,00 zł/m ² +	4,25 zł/m ² =	54,25 zł/m ²
E: 146,00 zł/m ² –	89,33 zł/m ² =	56,67 zł/m ²

Średnia: **C_j = 70,24 zł/m²**

11. Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Wartość rynkową szacowanej nieruchomości gruntowej niezabudowanej wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę wewnętrzną określono na kwotę:

$$W_R = 70,24 \text{ zł/m}^2 * 1345 \text{ m}^2 = \mathbf{94\ 472,80 \text{ zł}}$$

12. Ocena wiarygodności wyniku

Otrzymana wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej o funkcji mieszkaniowej została określona o 3,18% poniżej średniej ceny nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zanotowanych w ciągu ostatniego roku na lokalnym rynku obejmującym powiat śremski, miejscowości wiejskie. Względem nieruchomości przyjętych do porównań, obejmujących transakcje zanotowane na terenie wsi Szymanowo- o 9,62% poniżej średniej. Względem aktualnych cen ofertowych w przeliczeniu na 1 m² o 47,47 % poniżej średniej ceny ofertowej. Względem cen transakcyjnych zanotowanych w powiecie śremskim dla gruntów niezabudowanych o przeznaczeniu pod działalność usługową o 9,28 % poniżej średniej.

Biorąc pod uwagę cechy wycenianej nieruchomości: średnia na tle próby lokalizacja, korzystny kształt, bliskość terenów zielonych i otoczenia – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna można wyciągnąć wniosek, że otrzymana wartość jest prawidłowa.

13. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1.1. Operat szacunkowy został sporządzony w dwóch egzemplarzach, operat o numerze 1 przekazano zleceniodawcy, operat numerze 3 zachowano w archiwum autora.

1.2 Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na datę wyceny.

1.3. Operatu szacunkowy może być wykorzystywany wyłącznie w celu w jakim został sporządzony.

1.4. Określone w operacie szacunkowym wartości nie zawierają podatku VAT.

1.5. Stosownie do ar. 156 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu, niż cel dla którego został sporządzony.

1.6. Stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany innych czynników wpływających na wartość.

1.7. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu aniżeli został sporządzony.

Załączniki

Kopia mapy ewidencyjnej

Kopia wypisu z rejestru gruntów

Kopia ubezpieczenia OC