

RE.ES

Adrianna Szarafińska

RE.ES ADRIANNA SZARAFIŃSKA

biuro: ul. Sokoła 23/21, 60-644 Poznań
ul. Golfowa 16B, 62-090 Bytkowo
tel. 603 225 886
mail: biuro@rees.pl

NIP: 779-205-67-28
REGON: 301731788

Original/ Kopia

OPERAT SZACUNKOWY
CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W POZNANIU,
REJ. UL. ŻOŁNIERZY WYKLĘTYCH/KOSZALIŃSKIEJ,
OBRĘB GOŁĘCIN, ARK. 14, DZ. 1/65,
KW PO1P/00101309/8



Autor opracowania:
Adrianna Szarafińska



Poznań, 5 września 2016 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Adres Poznań, rej. ul. Żołnierzy Wyklętych/Koszalińskiej
 Księga Wieczysta PO1P/00101309/8, prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych

Oznaczenie w ewidencji gruntów	Obręb	arkusz	działka	powierzchnia	użytek
	Golecin	14	1/65	2,0424 ha	R

CEL SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Określenie wartości części nieruchomości w celu ustalenia jej ceny dla potrzeb zbycia (art. 67 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.).

SKRÓCONY OPIS NIERUCHOMOŚCI

Forma władania Prawo własności.
 Stan zagospodarowania Grunt niezabudowany, nieogrodzony, uprawiany rolniczo, w części północno-wschodnie porośnięty roślinnością trawiastą oraz drzewami.

DANE DOTYCZĄCE OSZACOWANIA WARTOŚCI

Zakres wyceny Zakresem wyceny objęto prawo własności gruntu wraz z częściami składowymi w postaci zadrzewienia.
 Metoda wyceny Wyceny dokonano podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Wartość rynkowa części nieruchomości

8 417 000 zł
Słownie: <i>osiem milionów czterysta siedemnaście tysięcy złotych</i>

Określona wartość jest aktualna przy założeniu, iż przedmiotowa działka zostanie wydzielona z obecnej księgi wieczystej jako samodzielna nieruchomość.

Data oszacowania

5 września 2016 r.



SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT WYCENY	4
2. ZAKRES WYCENY	4
3. CEL WYCEN	4
4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
5. DATY WYSTĘPUJĄCE W OPERACIE SZACUNKOWYM.....	4
6. OPIS NIERUCHOMOŚCI	4
7. UWARUNKOWANIA PRAWNE.....	8
8. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
9. UWARUNKOWANIA METODOLOGICZNE.....	12
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI.....	12
11. WYNIK KOŃCOWY	15
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	15
13. ZAŁĄCZNIKI.....	16

1. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest część nieruchomości, oznaczona ewidencyjnie jako:

Obręb	arkusz	działka	powierzchnia	Użytek
Golęcin	14	1/65	2,0424 ha	R

Dla w/w części nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą PO1P/00101309/8.

2. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności gruntu wraz z częściami składowymi w postaci zadrzewienia.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości części nieruchomości w celu ustalenia jej ceny dla potrzeb zbycia (art. 67 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.).

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną wyceny stanowi zlecenie nr 1/bw/2016, zgodnie z umową nr GN-VIII.272.10.2015 Fn 2992/2015, FOR 145/2015 z 05.06.2015 r., zawartą pomiędzy Miastem Poznań a Adrianną Szarafińską, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą REES Adrianna Szarafińska.

4.2. Podstawy prawne i metodyczne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.),
- Ustawa kodeks cywilny z 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. 2016 nr 0, poz. 380),
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda” w Poznaniu - uchwała Rady Miasta Poznania Nr XV/118/VII/2015 z 14.07.2015 r. (Dz.Urz.Woj.Wlkp. rocznik 2015, poz. 4725 z 29.07.2015 r.),
- Powszechnie Krajowe Standardy Wyceny.

4.3. Podstawy merytoryczne

- Wizja terenowa 30 sierpnia 2016 r.,
- Badanie treści księgi wieczystej nr PO1P/00101309/8,
- Wypis z rejestru gruntów,
- Wyrys z mapy ewidencyjnej,
- Mapa zasadnicza,
- Informacje o poziomie cen na lokalnym rynku nieruchomości pochodzące ze zbioru aktów notarialnych umów sprzedaży zgromadzonych w archiwum ZGiKM Geopoz w Poznaniu.

5. DATY WYSTĘPUJĄCE W OPERACIE SZACUNKOWYM

Data sporządzenia operatu:	5 września 2016 r.
Data poziomu cen:	5 września 2016 r.
Data stanu przedmiotu wyceny:	30 sierpnia 2016 r.
Data wizji terenowej:	30 sierpnia 2016 r.

6. OPIS NIERUCHOMOŚCI

6.1. Stan prawny

Księga wieczysta

Przedmiotowa działka stanowi część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00101309/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych, która oznaczona jest m.in. jako działka nr 1/65, obręb ewidencyjny Golęcin, sposób korzystania: R – grunty orne. W dziale pierwszym znajduje się także inne działki, wymienione w protokole z badania księgi wieczystej. W dziale drugim, jako właściciel wpisane jest Miasto Poznań. W działach trzecim i czwartym brak wpisów. *Protokół z badania księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego opracowania.*

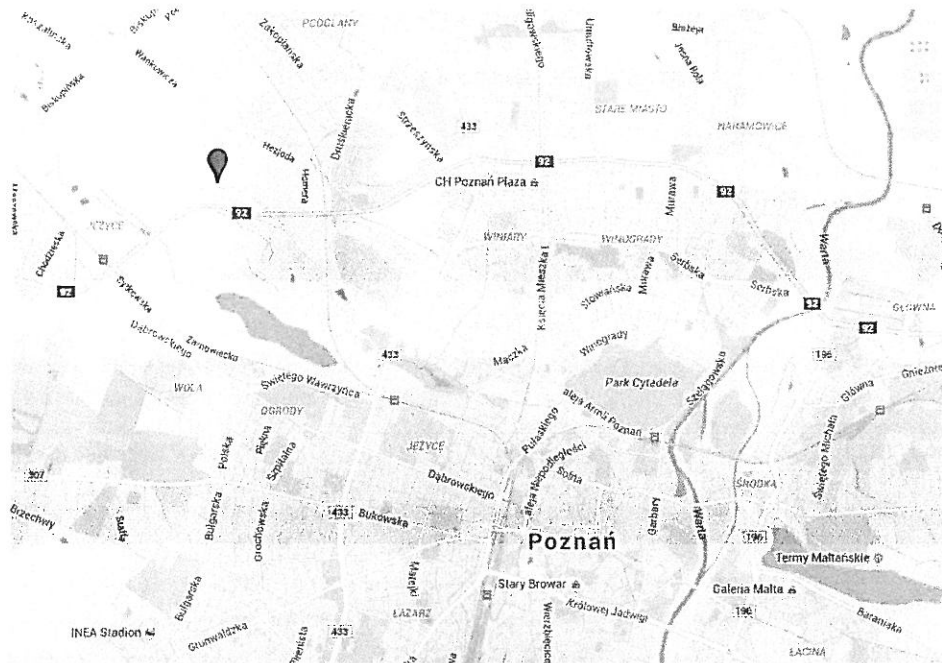
Dane ewidencyjne nieruchomości

Przedmiotowa część nieruchomości oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków, prowadzonej przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego Geopoz w Poznaniu jako:

Obręb	arkusz	Działka	powierzchnia	użytek
Golecin	14	1/65	2,0424 ha	R

6.2. Stan otoczenia, stan zagospodarowania, stan techniczno-użytkowy

Przedmiotowa część nieruchomości – działka nr 1/65, położona jest w Poznaniu, w strefie pośredniej miasta, obręb Golecin, w rejonie ulicy Żołnierzy Wyklętych i Koszalińskiej.



Źródło: www.maps.google.pl

Poznań jest miastem na prawach powiatu. Miasto zaliczane jest do jednego z najbardziej atrakcyjnych miejsc do inwestowania w Polsce. Poznań to dynamiczny ośrodek gospodarczy, akademicki, naukowy i kulturalny, należy do największych ośrodków gospodarczych w kraju. Duży ośrodek przemysłu (Poznański Okręg Przemysłowy) i usług, miejsce corocznych Międzynarodowych Targów Poznańskich. Na terenie Poznania odnotować można rokrocznie dużą liczbę realizowanych inwestycji, zarówno krajowych jak i zagranicznych. Sytuacja ekonomiczna i gospodarcza miasta przekłada się na sytuację lokalnego rynku nieruchomości.



Źródło: www.maps.google.pl

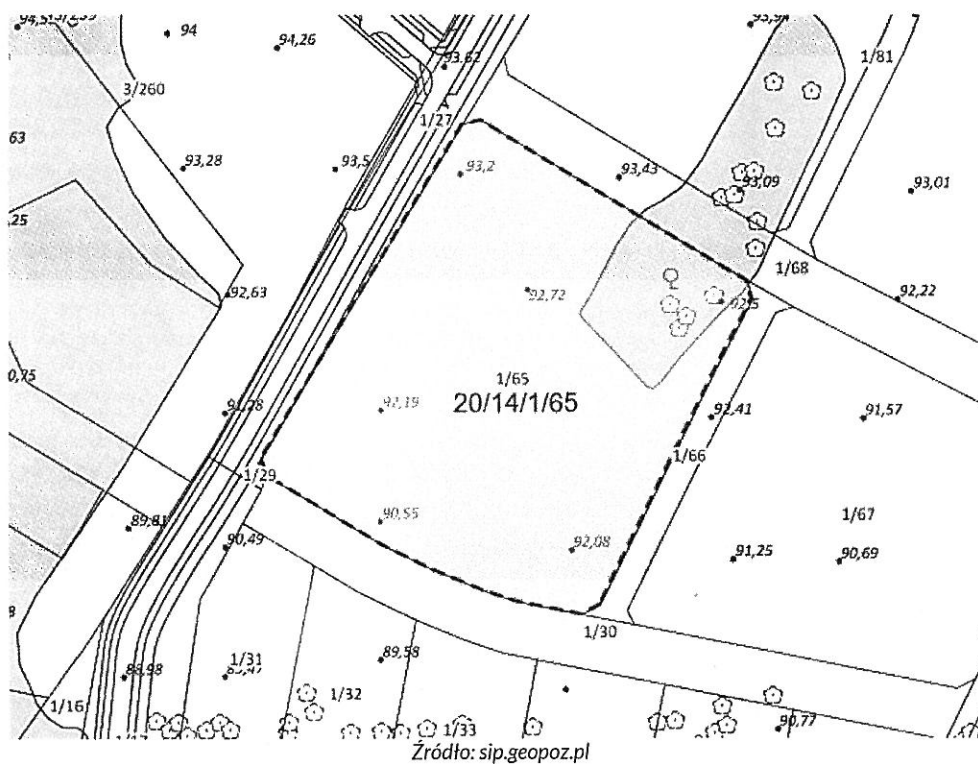
Bezpośrednie sąsiedztwo przedmiotowej części nieruchomości stanowią tereny niezabudowane, nieużytkowane lub użytkowane rolniczo. Dalej, od południa znajdują się tereny leśne, tereny Rodzinnego Ogrodu Działkowego „Rusałka”, natomiast od północy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna funkcjonująca w ramach osiedli Strzeszyn Grecki oraz Strzeszyn Literacki. Od wschodu tereny o użytkowanie podobnie, co wyceniana część nieruchomości, od zachodu tereny niezabudowane zadrzewione.



Drogi dojazdowe i otoczenie

Droga dojazdowa do nieruchomości urzędzona – ul. Koszalińska, dalej Żołnierzy Wyklętych, a następnie projektowane drogi lokalne i dojazdowe, obecnie nieurzędzone, niewygospodarowane - działka nr 1/30 i działka nr 1/68.

W zasięgu ul. Żołnierzy Wyklętych znajduje się sieć kanalizacyjna, w ulicy Koszalińskiej sieć energetyczna.



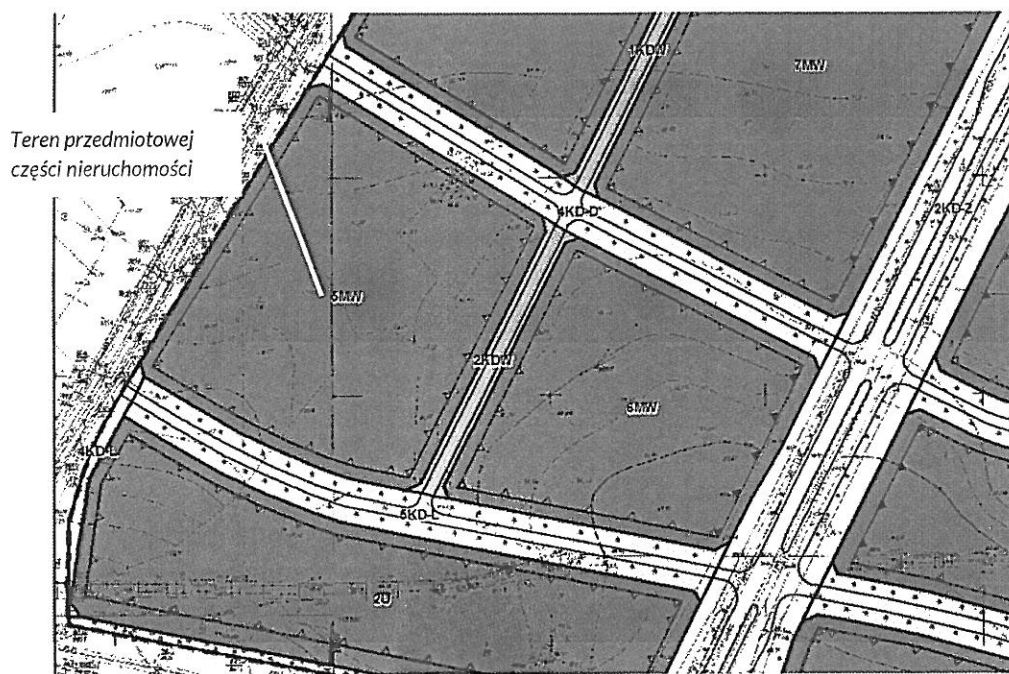
Przedmiotową część nieruchomości stanowi działka o numerze ewidencyjnym nr 1/65. Teren niezabudowany, nieogrodzony, uprawiany rolniczo, w części północno-wschodniej porośnięty roślinnością trawiastą oraz częściowo zadrzewiony, miejscowo nieznaczne zagłębienie terenu. Kształt działki w miarę regularny, ukształtowanie terenu płaskie.

Serwis fotograficzny



6.3. Uwarunkowania planistyczne

Dla terenu przedmiotowej części nieruchomości obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „dla terenów w rejonie ulic Koszalińskiej i Hezjoda” w Poznaniu - uchwała Rady Miasta Poznania Nr XV/118/VII/2015 z 14.07.2015 r. (Dz.Urz.Woj.Wlkp. rocznik 2015, poz. 4725 z 29.07.2015 r.), Zgodnie z planem działka nr 1/65 znajduje się na terenie oznaczonym jako 5MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.



www.mpu.pl

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5MW:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy przez takie elementy budynku, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie zewnętrzne, o nie więcej niż 1,5 m,
 - cofnięcia nie więcej niż 30% długości elewacji budynku w przypadku obowiązującej linii zabudowy,
- b) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%
- c) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 35%
- d) intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,6 i nie większą niż 1,2
- e) dla istniejącej zabudowy o powierzchni zabudowy i intensywności większej niż ustalona w lit. b oraz d, dopuszczenie jej zachowania,
- f) jednorodny charakter budynków w obrębie poszczególnych terenów zabudowy, w zakresie doboru detali architektonicznych oraz kolorystyki,
- g) wysokość budynków: nie większą niż 14,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
- h) dachy: płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 25°,

- i) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej oraz dojazdu i dojazdu, nie mniejszą niż: 3000 m²;
 - j) dostęp do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, lub do terenów dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne,
 - k) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 pkt. 5-7 niniejszego planu
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) garaży, wyłącznie jako podziemnych,
 - b) stacji transformatorowych, z uwzględnieniem § 10 pkt. 5 niniejszego planu.

7. UWARUNKOWANIA PRAWNE

Celem niniejszej wyceny jest ustalenie ceny nieruchomości dla potrzeb jej zbycia.

Zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej UoGN), cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

Stosownie do zapisów art. 150 UoGN:

1. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej;
- 2) określenia wartości odtworzeniowej;
- 3) ustalenia wartości katastralnej;
- 4) (uchylony)
- 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach

2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

3. Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

4. Wartość katastralną nieruchomości ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Zasady i tryb ustalania tej wartości regulują przepisy rozdziału 2 niniejszego działu.

5. Określenia wartości wymienionych w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz w art. 161 dokonują rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V.

Dalsze zapisy art. 151 i 152 UoGN stanowią, iż:

art. 151

1. Wartość rynkową stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku oraz do wynegocjowania warunków umowy.

2. Wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia.

3. Wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości.

Art. 152.

1. Sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości.

2. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich.

3. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Sposób optymalnego użytkowania oznacza najbardziej prawdopodobne wykorzystanie nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające najwyższą wartość wycenianej nieruchomości.

Ustawa wskazuje także, iż 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 (art. 154 ust. 1 UoGN).

8. ANALIZA LOKALNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Podstawę podejścia porównawczego stanowi rynek nieruchomości podobnych. Przez nieruchomość podobną, zgodnie z zapisami art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozumie się *nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.*

Mając na uwadze rodzaj i zakres przedmiotu wyceny do analizy rynku wyodrębniono i objęto obserwacją rynek nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz wielorodzinną z usługami.

Przeanalizowano transakcje z terenu miasta Poznania z wyłączeniem strefy centralnej i śródmiejskiej (z uwagi na odmienny charakter zabudowy w tych strefach – zwarta zabudowa śródmiejska), w okresie od początku 2014 roku do daty wyceny. Za parametr do porównań przyjęto 1 m² powierzchni gruntu.

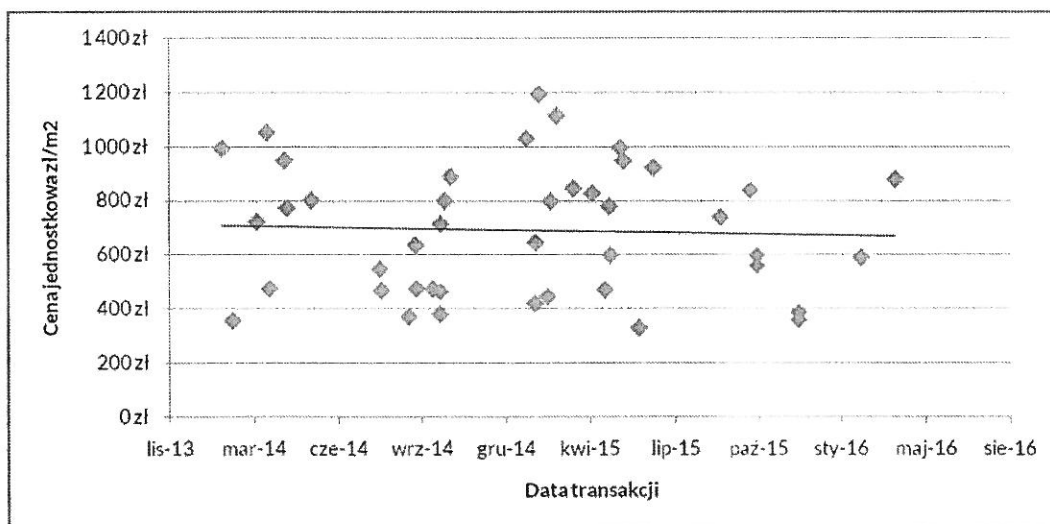
Analizowany rynek okazał się bardzo dobrze rozwinięty, dysponowano grupą kilkudziesięciu transakcji, dla których wyznaczono podstawowe mierniki statystyczne.

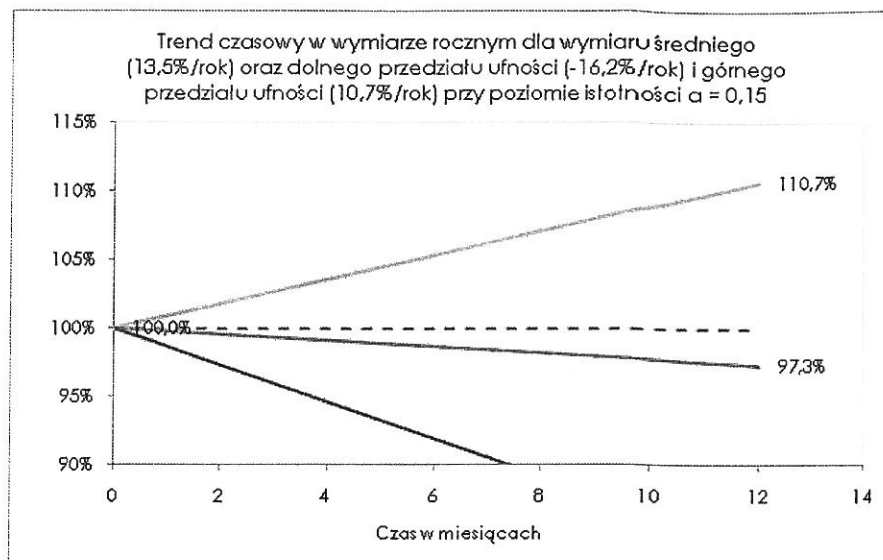
Średnia arytmetyczna [zł/m ²]	691,66 zł
Mediana [zł/m ²]	717,08 zł
Odchylenie standardowe [zł/m ²]	236,13 zł
Zakres [zł/m ²]	865,81 zł
Cena minimalna [zł/m ²]	331,02 zł
Cena maksymalna [zł/m ²]	1196,83 zł
Współczynnik zmienności	0,34

Wśród zebranych do analizy transakcji znalazły się grunty będące przedmiotem użytkowania wieczystego. Zauważalne jest różnicowanie cen tych praw na lokalnym rynku, co wynika głównie z dodatkowych kosztów z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, przy stosunkowo wysokich wartościach prawa własności. Potwierdzeniem takiego obrazu rynku są publikowane w pismach branżowych wyniki analiz rynku, w tym pn. "Relacje wzajemne cen transakcyjnych prawa użytkowania wieczystego i prawa własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych w Poznaniu" opublikowanej w Biuletynie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Dla terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym wielorodzinnym relacja ta kształtuje się jednakże na poziomie zrównoważonym, bowiem docelowym podmiotem zobowiązanym do uiszczania opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego są właściciele lokali mieszkalnych, powstałych po zakończeniu inwestycji, a nie inwestor, który dokonuje transakcji zakupu gruntu. Wymienione czynniki spowodowały, iż zbadana na rynku lokalnym zależność pomiędzy cenami prawa użytkowania wieczystego i prawa własności dla gruntów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej wyniosła 97%.

Ceny transakcyjne prawa użytkowania wieczystego skorygowano do poziomu cen prawa własności.

W celu zbadania tendencji zmian cen w czasie zestawiono dane na poniższym wykresie. Nieznaczna tendencja spadkowa nie wynika jednakże ze spadku cen, a ze zmiennych cech nieruchomości w zbiorze.



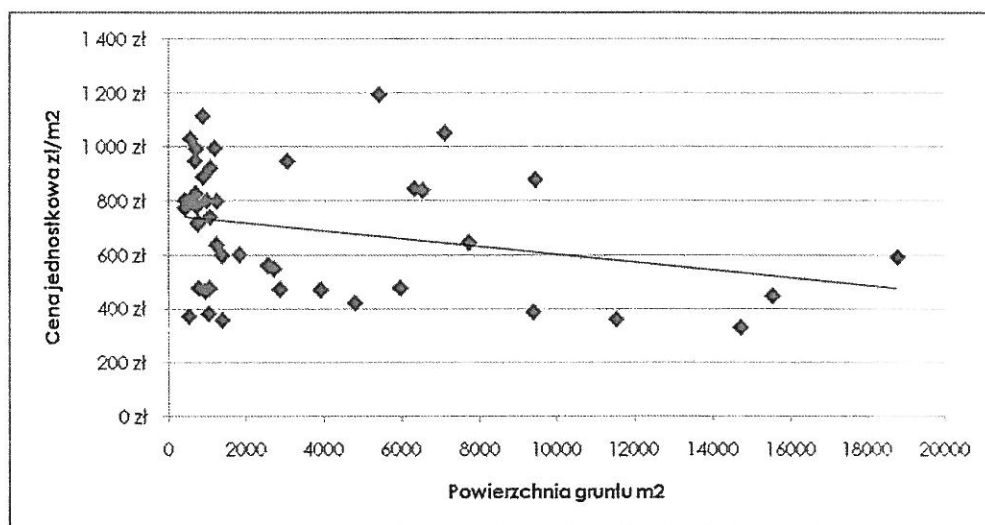


Prawdopodobieństwo przyjęcia występowania fałszywego trendu wynikającego z przypadkowego układu danych wynosi ok. 76,73% i jest na poziomie wyższym niż założony poziom istotności wynoszący 0,15. Powyższe oznacza, że na założonym poziomie istotności 0,15 można stwierdzić nieistotność statystyczną występowania trendu. Wymiar względny trendu (%)/rok wynosi ok. -2,7% i można określić go jako bardzo lekko malejący. Przedział ufności dla wyliczonego trendu, na założonym poziomie istotności 0,15 wynosi ok. $\pm 13,5\%$. Oznacza to, że z prawdopodobieństwem 0,85 rzeczywista wartość trendu mieści się w granicach od -16,2%/rok do 10,7%/rok. Uznając zatem specyfikę tego rynku, gdzie o zmianie poziomu cen decydują indywidualne cechy każdej nieruchomości, stwierdzono stabilizację cen w okresie 2014-2016, zatem zdecydowano o braku korekty z tytułu upływu czasu. Trend przyjęto zerowy.

Na wartość rynkową nieruchomości wpływ mają różne cechy rynkowe tej nieruchomości, w szczególności lokalizacja oraz te, które stanowią o potencjale inwestycyjnym gruntu niezabudowanego i komforcie użytkowania w przyszłości zabudowanej nieruchomości.

Zebrany materiał charakteryzuje wysoki poziom rozbieżności pod względem powierzchni działek. Wyniki analizy wskazały na zależność odwrotnie proporcjonalną pomiędzy tymi zmiennymi. W miarę wzrostu powierzchni gruntu cena jednostkowa spada, co oznacza, że nieruchomości o mniejszej powierzchni są relatywnie droższe, w odniesieniu do ceny jednostkowej.

Na poniższym wykresie zaprezentowano zależność ceny jednostkowej od powierzchni działki.



Ponadto ustalono, że najwyższe ceny osiągały nieruchomości o atrakcyjnej lokalizacji oraz bezpośrednim otoczeniu determinowanym przez jakość i stopień zabudowy oraz stopień wyposażenia w infrastrukturę i zagospodarowania terenów sąsiednich. Istotny wpływ na wysokość ceny transakcyjnej miały również możliwości inwestycyjne mierzone współczynnikiem zabudowy, ilością kondygnacji możliwych do wybudowania na danym gruncie, relacją pum-u do wielkości działki, itp. (wynikające z uwarunkowań planistycznych), jak również geometrią działki i ukształtowaniem terenu.

Po eliminacji wartości skrajnych oraz doborze transakcji o powierzchniach największych, w poniższej tabeli zaprezentowano transakcje dla nieruchomości uznanych za najbardziej podobne.

Tabela nr 1

Data transakcji	Obręb	Ulica	Powierzchnia [m ²]	Cena jedn. [zł/m ²]	Funkcja
lut 15	Rataje	Zodiak	15 502	448,33 zł	MW, Z, DR
cze 15	Żegrze	Śliska	14 682	331,02 zł	MW, DR
gru 15	Strzeszyn	Byrona	9 388	388,19 zł*	MW, DR
gru 15	Strzeszyn	Goethego	11 524	361,42 zł*	MW, DR
lut 16	Strzeszyn	Mikke	18 751	592,02 zł	MW

*prawo UW – skorygowano wskaźnikiem relacji uw/wł – 0,97

Parametry w zbiorze:

cena średnia	424,20 zł
cena minimalna	331,02 zł
cena maksymalna	592,02 zł
delta cen	261,00 zł

Na podstawie własnych analiz oraz badania preferencji potencjalnych nabywców w biurach nieruchomości dla transakcji zawartych na lokalnym rynku nieruchomości, ustalono podstawowe atrybuty waloryzujące i wagi dla cech wartościujących.

Cecha	Waga cechy
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	25%
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	30%
Powierzchnia nieruchomości	10%
Ograniczenia na nieruchomości	15%
Możliwości realizacyjne	20%
Suma	100%

Na podstawie wniosków wynikających ze szczegółowej analizy rynku lokalnego, dla potrzeb procesu szacowania, określono charakterystykę stanów brzegowych przyjętych atrybutów wartościujących. Scharakteryzowano stany brzegowe przyjętych atrybutów, natomiast w procesie wyceny wyróżniono jeszcze wymienione stany pośrednie, których charakterystyka ujmuje się w granicach stanów brzegowych, a ich kombinacje mogą być nieskończone.

Lokalizacja ogólna i szczegółowa	<p>Wpływ na lokalizację ogólną ma odległość od centrum miasta, co decyduje o cenności inwestycji możliwej do realizowania. Najlepiej wartościowane są nieruchomości położone w bliższej odległości od centrum. Wpływ na lokalizację szczegółową ma głównie atrakcyjność otoczenia, przeznaczenie terenów leżących w sąsiedztwie, odległość oraz dojazd do komunikacji miejskiej, zorganizowanie i zabudowanie sąsiedztwa. Najlepiej wartościowane są nieruchomości położone w lokalizacji postrzeganej przez rynek jako atrakcyjna, popularna, w otoczeniu dobrze zorganizowanym, z korzystnym dojazdem i dostępem do komunikacji miejskiej, lokalnych punktów handlowo-usługowych, placówek oświaty, służby zdrowia itp. Najniżej cenione są rejonu mniej zorganizowane, o słabszej dostępności komunikacyjnej, nie posiadające w niedalekim otoczeniu w/w infrastruktury.</p> <p>W ramach tej cechy wyróżniano trzy stany:</p> <ul style="list-style-type: none"> korzystna, przeciętna, mniej korzystna
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	<p>Wyposażenie rejonu w niezbędne media, doprowadzone niezależnie z drogi publicznej cenione jest wyżej. Istotna jest też jakość drogi dojazdowej. Najwyżej cenione grunty posiadają niezależny dostęp do sieci, położone są przy drodze urządzonej dobrej jakości. Grunty posiadające zależne połączenia infrastruktury, z dojazdem drogą słabej jakości lub nieurządzoną postrzegane są mniej korzystnie.</p> <p>W ramach tej cechy wyróżniono 3 stany:</p> <ul style="list-style-type: none"> korzystne, przeciętne, mniej korzystne
Powierzchnia nieruchomości	<p>W odniesieniu do 1 m² gruntu ustalono zależność odwrotnie proporcjonalną. Najcenniejsze są nieruchomości mniejsze – umowy przedział do ok. 10000 m², mniej cenne większe – powyżej ok. 18000 m².</p> <p>W ramach tej cechy wyróżniono 3 stany:</p> <ul style="list-style-type: none"> mała, średnia, duża
Ograniczenia na nieruchomości	<p>Czynniki wpływające na możliwości swobodnej zabudowy terenu, związane z potencjałem inwestycyjnym działki, możliwościami wynikającymi z jej parametrów (geometria działki i ukształtowanie terenu), występujących ograniczeń, znacznego zadrzewienia terenu koniecznego do uporządkowania przed wystąpieniem do inwestycji itp. Na gruncie lepiej cenionym możliwa jest realizacja swobodnej zabudowy, słabiej cenione są grunty o ograniczonych możliwościach zagospodarowania, na których występują uciążliwości, np. nadziemne lub podziemne sieci infrastruktury technicznej itp.</p> <p>W ramach tej cechy wyróżniano trzy stany:</p> <ul style="list-style-type: none"> brak, przeciętne, duże

Możliwości realizacyjne	<p>Czynniki związane z potencjałem inwestycyjnym działki, możliwościami wynikającymi z uwarunkowań planistycznych, itp. Na gruncie lepiej cenionym możliwa jest realizacja bardziej intensywnej zabudowy, brak nakazu realizacji terenów niebudowlanych w ramach nieruchomości, słabiej cenione są grunty o niższym wskaźniku zabudowy oraz o ograniczonych możliwościach zagospodarowania, na których występuje znaczny udział obszaru niebudowlanego, np. drogi publiczne, zieleń itp.</p> <p>W ramach tej cechy wyróżniano trzy stany:</p> <ul style="list-style-type: none"> • korzystne, przeciętne, mniej korzystne
-------------------------	--

9. UWARUNKOWANIA METODOLOGICZNE

Analiza przeprowadzona w pkt. 8 niniejszego operatu szacunkowego wykazała możliwość zastosowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom cen, jaki to warunek został spełniony po dokonaniu analizy rynku lokalnego.

W podejściu porównawczym stosuje się:

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

Metoda porównywania parami – porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej – do porównania przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie przedmiotowej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, 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, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Metoda analizy statystycznej rynku – przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

W przedmiotowym przypadku liczba danych nieruchomości najbardziej podobnych wyłonionych po dokonaniu szczegółowej analizy rynku pozwala na zastosowanie metody porównywania parami. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami obejmuje utworzenie zbioru cen z minimum 3 transakcji nieruchomości podobnych.

Z wybranych transakcji ustala się C_{\min} , C_{\max} , oraz $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$. Do bezpośrednich porównań przyjmuje się min. 3 transakcje zbliżone swymi cechami do wycenianej. Wartość poprawioną 1 jednostki przeliczeniowej sprzedanych nieruchomości wylicza się jako sumę ceny transakcyjnej 1 jednostki przeliczeniowej sprzedanej nieruchomości, skorygowanej o ewentualną poprawkę ze względu na czas od zawarcia transakcji oraz poprawkę kwotową odpowiadającą różnicy cech atrybutów nieruchomości szacowanej i sprzedanych.

Wartość rynkową 1 jednostki przeliczeniowej wycenianej nieruchomości szacuje się jako średnią ważoną z wartości poprawionych z uwzględnieniem sum bezwzględnych wprowadzonych poprawek kwotowych, w przypadku, gdy wartości poprawione dla poszczególnych nieruchomości porównawczych odbiegają znacząco od siebie lub jako średnią arytmetyczną, gdy są zbliżone.

Średnią ważoną obliczy można według wzoru:

$$S_{nr} = \frac{\frac{w1}{\sum |p1|} + \frac{w2}{\sum |p2|} + \frac{w3}{\sum |p3|}}{\frac{1}{\sum |p1|} + \frac{1}{\sum |p2|} + \frac{1}{\sum |p3|}}$$

gdzie:

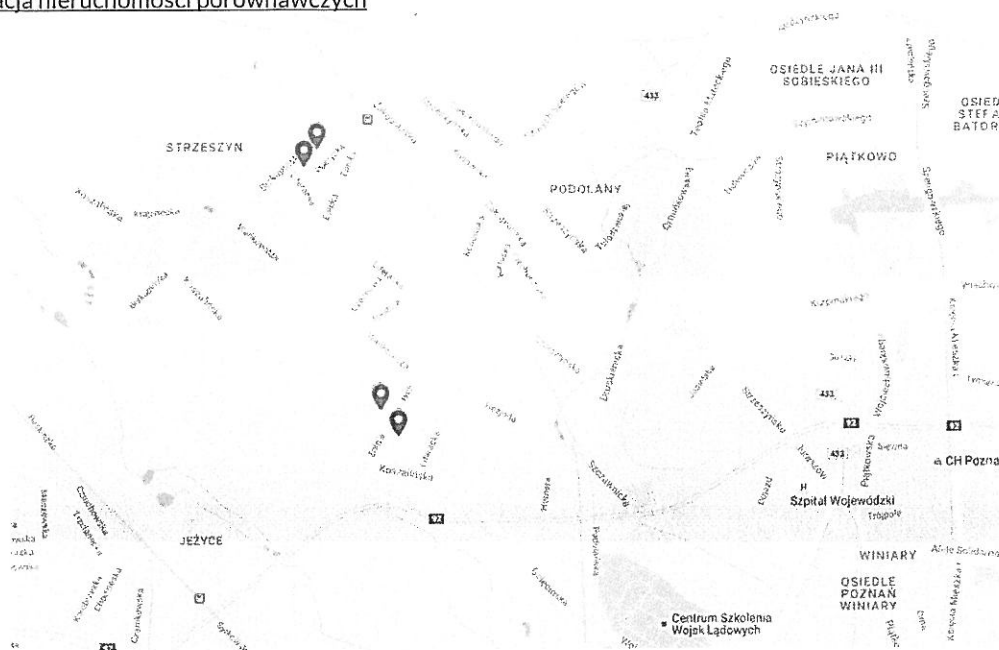
- $w1, w2, w3$ – skorygowana wartość nieruchomości porównawczej nr 1, 2, 3
 $\sum |p1|, \sum |p2|, \sum |p3|$ – suma bezwzględnych wartości poprawek dla nieruchomości porównawczej nr 1, 2, 3

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI

Na podstawie analizy rynku lokalnego, ustalonych cech nieruchomości porównawczych i ich zakresu dokonano oszacowania przy pomocy metody porównywania parami.

Aktualnie utrudniony dostęp do drogi publicznej (dostęp z projektowanej drogi publicznej, fizycznie nie istniejącej) oraz brak w zasięgu podstawowych sieci infrastruktury technicznej, uwzględniony został w minimalnym poziomie atrybutu „Uzbrojenie techniczne, drogi dojazdowe”, gdyż 2 nieruchomości porównawcze posiadały także podobne utrudnienia. Występujące na nieruchomości zadrzewienie, które nie przedstawia wartości użytkowej, a może być konieczne do usunięcia dla nowej inwestycji, uwzględnione zostało w ocenie atrybutu „Ograniczenia na nieruchomości”.

Lokalizacja nieruchomości porównawczych



Źródło: opracowanie własne na podstawie www.google.com/maps

Zestawiono 3 najbardziej podobne nieruchomości, których cechy scharakteryzowano poniżej.

Cecha	Nieruchomość 1	Nieruchomość 2	Nieruchomość 3
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	położenie dalej od centrum; sąsiedztwo niezorganizowane, tereny niezabudowane, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; brak w bliskim sąsiedztwie zaplecza handlowo-usługowego; dalszy dostęp do komunikacji miejskiej	położenie dalej od centrum; sąsiedztwo niezorganizowane, tereny niezabudowane, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; brak w bliskim sąsiedztwie zaplecza handlowo-usługowego; dalszy dostęp do komunikacji miejskiej	położenie w pośredniej odległości od centrum; sąsiedztwo zorganizowane, tereny mieszkaniowe wielorodzinne, tereny niezabudowane; w niedalekim sąsiedztwie zaplecze handlowo-usługowe, placówki oświaty, służby zdrowia itp.; niedaleki dostęp do komunikacji miejskiej
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	droga dojazdowa niewygoszparowana, nieurządzona – droga wewnętrzna w ramach nieruchomości do drogi publicznej (gruntowa nieurządzona); w bezpośrednim zasięgu brak sieci	droga dojazdowa niewygoszparowana, nieurządzona – droga wewnętrzna w ramach nieruchomości do drogi publicznej (gruntowa nieurządzona); w bezpośrednim zasięgu brak sieci	droga dojazdowa, chodniki i zjazdy urządzone, w bezpośrednim zasięgu sieci P, W, K
Powierzchnia nieruchomości	9388 m ²	11524 m ²	18751 m ²
Ograniczenia na nieruchomości	teren całkowicie zadrzewiony, nieuporządkowany; kształt regularny	teren całkowicie zadrzewiony, nieuporządkowany; kształt regularny	teren uporządkowany, miejscowo występujące pojedyncze drzewa; kształt regularny; brak ograniczeń
Możliwości realizacyjne	możliwa zabudowa w 40%, wysokość max 3 kond.; część nieruchomości stanowi droga wewnętrzna	możliwa zabudowa w 40%, wysokość max 3 kond.; część nieruchomości stanowi droga wewnętrzna	możliwa zabudowa w 24%, wysokość max 5 kond.

Nieruchomość wycenianą scharakteryzowano poniżej.

Cecha	Nieruchomość wyceniana
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	położenie w pośredniej odległości od centrum; sąsiedztwo niezorganizowane, tereny niezabudowane, dalej tereny mieszkaniowe wielorodzinne; w umiarkowanej odległości od zaplecza handlowo- usługowego, placówek oświaty, służby zdrowia itp.; niedaleki dostęp do komunikacji miejskiej
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	droga dojazdowa niewygoszpodarowana, nieurządzona; w bezpośrednim zasięgu brak sieci
Powierzchnia nieruchomości	20424 m ²
Ograniczenia na nieruchomości	teren miejscowo zadrzewiony, użytkowany rolniczo; kształt regularny
Możliwości realizacyjne	możliwa zabudowa w 30%, wysokość max 4 kond.

Nieruchomości najbardziej podobne, przyjęte do bezpośrednich porównań:

	N1	N2	N3
Rejon	Strzeszyn Literacki	Strzeszyn Literacki	Strzeszyn Grecki
Ulica	Byrona	Goethego	Mikke
Data transakcji	gru 15	gru-15	lut-16
Powierzchnia [m2]	9 388	11524	18751
Cena jednostk. za m2	388,19 zł	361,42 zł	592,02 zł

Dane wyjściowe z analizy rynku:

331,02 zł min

592,02 zł max

261,00 zł delta

Zakres kwotowy:

Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy poprawek
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	25%	65,25 zł
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	30%	78,30 zł
Powierzchnia nieruchomości	10%	26,10 zł
Ograniczenia na nieruchomości	15%	39,15 zł
Możliwości realizacyjne	20%	52,20 zł
	100%	261,00 zł

Ocena nieruchomości podobnych oraz nieruchomości wycenianej pod kątem cech rynkowych:

Cecha	N wyc.		Popr.	N2		N3	
	Strzeszyn Grecki	Strzeszyn Literacki		Strzeszyn Literacki	Popr.	Strzeszyn Grecki	Popr.
	Żołnierzy Wyklętych	Byrona		Goethego		Mikke	
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	przeciętna	mniej korzystna	0,50	mniej korzystne	0,50	korzystna	-0,50
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	mniej korzystne	mniej korzystne	0,00	mniej korzystne	0,00	korzystne	-1,00
Powierzchnia nieruchomości	duża	mała	-1,00	średnia	-0,50	duża	0,00
Ograniczenia na nieruchomości	przeciętne	duże	0,50	duże	0,50	brak	-0,50
Możliwości realizacyjne	przeciętne	przeciętne	0,00	przeciętne	0,00	korzystne	-0,50

Wycena nieruchomości					
Byrona		Cena jedn. 388,19 zł			
Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy	Popr.	Wartość popr.	Wartość bezwzgl.
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	25%	65,25 zł	0,50	32,63 zł	32,63 zł
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	30%	78,30 zł	0,00	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia nieruchomości	10%	26,10 zł	-1,00	-26,10 zł	26,10 zł
Ograniczenia na nieruchomości	15%	39,15 zł	0,50	19,58 zł	19,58 zł
Możliwości realizacyjne	20%	52,20 zł	0,00	0,00 zł	0,00 zł
	100%	261,00 zł		26,11 zł	78,31 zł
				414,30 zł	1,28 waga 5,29 0,01277
Goethego		Cena jedn. 361,42 zł			
Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy	Popr.	Wartość popr.	Wartość bezwzgl.
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	25%	65,25 zł	0,50	32,63 zł	32,63 zł
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	30%	78,30 zł	0,00	0,00 zł	0,00 zł
Powierzchnia nieruchomości	10%	26,10 zł	-0,50	-13,05 zł	13,05 zł
Ograniczenia na nieruchomości	15%	39,15 zł	0,50	19,58 zł	19,58 zł
Możliwości realizacyjne	20%	52,20 zł	0,00	0,00 zł	0,00 zł
	100%	261,00 zł		39,16 zł	65,26 zł
				400,58 zł	1,53 waga 6,14 0,01532
Mikke		Cena jedn. 592,02 zł			
Cecha	Waga cechy	Zakres kwotowy	Popr.	Wartość popr.	Wartość bezwzgl.
Lokalizacja ogólna i szczegółowa	25%	65,25 zł	-0,50	-32,63 zł	32,63 zł
Droga dojazdowa i uzbrojenie w infrastrukturę w zasięgu	30%	78,30 zł	-1,00	-78,30 zł	78,30 zł
Powierzchnia nieruchomości	10%	26,10 zł	0,00	0,00 zł	0,00 zł
Ograniczenia na nieruchomości	15%	39,15 zł	-0,50	-19,58 zł	19,58 zł
Możliwości realizacyjne	20%	52,20 zł	-0,50	-26,10 zł	26,10 zł
	100%	261,00 zł		-156,61 zł	156,61 zł
				435,41 zł	0,64 waga 2,78 0,00639
wartość jednostkowa nieruchomości				412,11 zł	
powierzchnia nieruchomości [m2]				20424	
wartość łącznie				8 416 935 zł	
wartość rynkowa nieruchomości				8 417 000 zł	
Słownie:		<i>osiem milionów czterysta siedemnaście tysięcy _zł</i>			

11. WYNIK KOŃCOWY

W wyniku przyjętych założeń i dokonanych obliczeń uzyskano wartość rynkową części nieruchomości, stanowiącej działkę nr 1/65, w wysokości:

8 417 000 zł
Słownie: <i>osiem milionów czterysta siedemnaście tysięcy złotych</i>

Na oszacowaną wartość nieruchomości wpływ ma przede wszystkim jej utrudniony fizyczny dostęp do drogi publicznej oraz brak sieci infrastruktury technicznej w bezpośrednim zasięgu.

12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Określona wartość jest aktualna przy założeniu, iż przedmiotowa działka zostanie wyodrębniona z obecnej księgi wieczystej jako samodzielna nieruchomość.
- Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej opinii nie może być powielany, publikowany i przekazywany osobom trzecim bez pisemnej zgody autora. Wyjątek stanowić może sytuacja opisana w art. 156 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 3. Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszego operatu szacunkowego bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony.
- Rzeczoznawca majątkowy nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zleceniodawcę dokumentów.
- 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 inne czynniki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Przy szacowaniu nieruchomości wykorzystano wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w źródłach opisanych w art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Informacje uzyskane przez rzeczoznawcę majątkowego w związku z wykonywaniem zawodu stanowią tajemnicę zawodową. W szczególności informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.
- Ewentualne nieścisłości w zliczaniu wartości w niektórych końcówkach liczb wynikają z przybliżeń, natomiast obliczenia matematyczne w operacie wykonano z dużą dokładnością w arkuszu kalkulacyjnym Excel.
- Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

13. ZAŁĄCZNIKI

- Protokół badania księgi wieczystej
- Wypis i wyry z ewidencji gruntów
- Mapa zasadnicza
- Protokół z wizji terenowej

PROTOKÓŁ Z BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ
PO1P/00101309/8

nazwa sądu **SĄD REJONOWY POZNAŃ-STARE MIASTO W POZNANIU**
siedziba sądu **POZNAŃ**
kod wydziału **PO1P**
numer wydziału **V**
nazwa wydziału **WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH**
Typ księgi **NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA**

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Województwo - **WIELKOPOLSKIE**
Powiat - **M. POZNAŃ**
Gmina - **POZNAŃ M.**
Miejscowość - **POZNAŃ**

Działki ewidencyjne

Numer działki - **1/65**
Obręb ewidencyjny - **GOŁĘCIN**
Sposób korzystania - **R - GRUNTY ORNE**

i inne działki

Obszar całej nieruchomości - **24,2096 ha**

DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"

Brak wpisów

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"

Wielkość udziału **1 / 1**
Nazwa - **MIASTO POZNAŃ**

DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"

Brak wpisów

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Brak wpisów





PROTOKÓŁ Z WIZJI TERENOWEJ

Data wizji: 30.08.16

Adres nieruchomości: Pomiń, ul. Żołnierski Wybrzeże / Komolinka 19

Stan otoczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zabudowa przemysłowa zabudowa usługowa
 tereny niezabudowane tereny rolne tereny rekreacyjne inne

Uciążliwości: nie występują występują - jakiejś: *murowane rozdzielnicę*

Droga dojazdowa: urządzona ulepszona nieurzadzona

Stan zagospodarowania: teren zabudowany teren niezabudowany

Infrastruktura w zasięgu: sieć wodna sieć energetyczna sieć kanalizacyjna sieć gazowa

Ukształtowanie terenu: płaskie zróżnicowane ze spadkiem *ul. Żołnierski Wybrzeże*

Kształt parceli: regularny wydłużony nieregularny

Uwagi:

