



BIURO INŻYNIERSKIE „DRAFT”

63-100 ŚREM UL. WOJSKA POLSKIEGO 9/46

Tel/fax 61 2834638

URZĄD MIEJSKI W ŚREMIE
ZESPÓŁ OBSŁUGI KLIENTA

Wpł. 12. LUT. 2016

Pion/Zespół Zał.
Nr 5243 170101

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIE WARTOŚCI NERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA EWIDENCYJNA NR 79/115,
POŁOŻONA W OBRĘBIE PSARSKIE GM ŚREM.

ZAMAWIAJĄCY: GMINA ŚREM PL. 20 PAŹDZIERNIKA 1.

Opracował:

BIURO INŻYNIERSKIE „DRAFT”
INŻ. DAWID KASPRZAK
63-100 Śrem, ul. Wojska Polskiego 9/46
tel. 604855155, tel/fax (61) 2834638
NIP 785-158-96-86 Regon 301235380



Data 12.02.2016 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

**OKREŚLENIE WARTOŚCI NERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
OZNACZONEJ JAKO DZIAŁKA EWIDENCYJNA 79/115,
POŁOŻONA W PSARSKIM GM ŚREM.**

Opis nieruchomości

Nieruchomość gruntowa położona w Psarskim, gmina Śrem, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 79/115 o powierzchni 0,0340 ha zapisana w KW PO1M/00042124/2 S. R. w Śremie.

Cel wyceny – sprzedaż nieruchomości

Data określenia wartości – na dzień 12.02.2016 r.

Określona wartość nieruchomości: 8.200,0 zł

Opracował: mgr inż. Andrzej Kasprzak – Śrem ul. Ostroroga 3, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 875.



Data 12.02.2016 r.

1. Przedmiot wyceny.

Nieruchomość gruntowa położona w **Psarskiem, gmina Śrem ul. Leśna**, oznaczona jako działka ewidencyjna nr **79/115** o powierzchni **0,0340 ha** zapisana w **KW PO1M/00042124/2** S. R. w Śremie.

2. Zakres wyceny.

Określono wartość prawa własności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania WRU.

3. Przeznaczenie wyceny – Sprzedaż nieruchomości w drodze nieograniczonego przetargu.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

A. Podstawa formalna.

Umowa – nr PSGGN.6840.17.2015.SMAC zawarte pomiędzy Gminą Śrem i przyjmującym zlecenie.

B. Podstawy materialno – prawne.

- a) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
- b) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, z późniejszymi zmianami.
- c) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r.– Kodeks Postępowania Cywilnego.

C. Źródła danych merytorycznych.

- a) Baza danych i cen porównawczych przedmiotowego rynku – dane rynkowe z aktów notarialnych.
- b) Dane z ewidencji gruntów, badanie ksiąg wieczystych, geodezyjne mapy zasadnicze i ewidencyjne, badanie infrastruktury terenowej.
- c) Oględziny nieruchomości, wywiady branżowe.
- d) Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.
- e) Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych oraz powszechne krajowe zasady wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- f) UCHWAŁA NR 76/X/07 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE z dnia 1 czerwca 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Leśnej we wsi Psarskie.

5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

Data sporządzenia wyceny – 12.02.2016 r.

Data określenia wartości przedmiotu wyceny – 12.02.2016 r.

Oględziny nieruchomości dokonano w dniu – 12.02.2016 r.

6. Opis i określenie stanu nieruchomości.

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 79/115 o powierzchni 0,0340 ha, położona w Psarskim gmina Śrem, przy ulicy Leśnej.

Nieruchomość jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Leśnej we wsi Psarskie. Zgodnie ze planem teren lokalizacji oznaczony jest symbolem 10.U,MN – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ze względu na linię zabudowy (8m) oraz ograniczenia wynikające z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie możliwości zabudowy są bardzo w wysokim stopniu ograniczone.

Uzbrojenie terenu w sieci: elektroenergetyczną, gazową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Nieruchomość sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektami kultu religijnego oraz zabudowy usługowej. Przyległa droga utwardzona z kostki brukowej, bez chodników.

Powierzchnia nieruchomości lekko zaniżona w stosunku do otaczającego terenu porośnięta samosiejkami drzew w przewadze brzoź i krzewów. Kształt nieruchomości trapezowy zbliżony do ściętego trójkąta.

Położenie nieruchomości pokazano na załączonych mapach a wygląd na dokumentacji fotograficznej.

Stan prawny nieruchomości

- Nieruchomości jest zapisana w KW PO1M/00042124/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Śremie.
- Właściciel nieruchomości: Gmina Śrem
- Dział III bez obciążeń wpływających na wartość nieruchomości w sprawie.

7. Oszacowanie nieruchomości.

7.1. Przedstawienie i uzasadnienie przyjętej metodologii w wycenie.

Dla wyceny nieruchomości zastosowano ogólne zasady wyceny określone w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych i powszechnych krajowych zasadach wyceny Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Cel wyceny oraz uwarunkowania prawne obligują do określenia się wartość rynkowej prawa własności nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania - **WRU**.

Dla określenia wartości przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca dokonał przeglądu aktów notarialnych w Powiatowych Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, dotyczących obrotu nieruchomościami na przedmiotowym rynku. Po analizie danych transakcyjnych uzupełnionych czynnościami badawczymi w terenie stwierdzono że występują ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Występują dane o cechach tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Wobec powyższego w oszacowaniu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli znane są ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Powyższe warunki są zatem spełnione do zastosowanie przyjętej metodologii wyceny podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Dla potrzeb wyceny określono właściwy rynek nieruchomości podobnych biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny, występowanie obrotu oraz dostępność danych rynkowych.

7.2 Analiza rynku i wybór nieruchomości do porównań.

Analiza rynku i wybór nieruchomości do porównań.

Zgodnie z gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, rodzaj rynku określono jako rynek gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową .

Okres badania cen wynosił 2 lata.

Po analizie i ocenie danych transakcyjnych stwierdzono że na lokalnym rynku występował niewystarczający obrót gruntów o podobnych cechach. Dla uzyskania odpowiedniego wachlarza transakcji porównawczych i doboru odpowiednich nieruchomości do porównań obszar rynku poszerzono o tereny przyległe i określono jako teren powiatu śremskiego i powiatów sąsiadujących jako rynków o podobnych cechach. Za parametr cenowy do analizy przyjęto 1 m² nieruchomości gruntowej.

Ceny na przedmiotowym rynku w badanej przestrzeni czasowej wykazywały niewielką zmienność stąd nie korygowano cen ze względu na upływ czasu.

Na podstawie analiz własnych, badania preferencji rynkowych nabywców w urzędach, w biurach nieruchomości ustalono że ceny i atrybuty rynkowe zależą od położenia, otoczenia, infrastruktury, warunków terenowych, przeznaczenia, od lokalnych preferencji rynkowych, możliwości zabudowy. Z tego względu do porównań przyjęto nieruchomości posiadające takie cechy. Stan prawny nieruchomości podobnych taki sam jak nieruchomość przedmiotowa.

Czynniki wpływające na ceny oraz wyniki ustalenia wartości atrybutów waloryzujących podano w tabeli cech i wag w ujęciu procentowym i kwotowym. Wagą cechy określono jej procentowy udział w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych, stanowiących podstawą wyceny. Skala ocen dotyczy nieruchomości przyjętych do porównań.

Na przedmiotowym rynku odnotowano ceny transakcyjne w ilości wystarczającej do dokonania oceny. Ceny jednostkowe w monitorowanym okresie odnotowano w przedziale od 5,0 do 170 zł/m² z dominującym przedziałem od 10 do 40,0 zł/m².

dokonania oceny. Dla oceny wartości przedmiotowych nieruchomości wybrano po szczegółowej analizie następujące nieruchomości o podobnych indywidualnych cechach rynkowych:

Zestawienie transakcji terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej z aktów notarialnych

Lp.	Położenie, wielkość	Data transakcji	Cena [zł]	Wartość jednostkowa [zł/m ²]
1	2	4	5	3
1	Borówiec gm. Kórnik, pow. 0,0987 ha	03/2014	25.500,0	25,8
2	Lubonieczek gm. Zaniemyśl, pow. 0,1228 ha	08/2014	28.250,0	23,0
3	Borówiec gm. Kórnik, pow. 0,0485 ha	09/2014	13.000,0	26,8

4	Łękno gm. Zaniemyśl, pow. 0,1045 ha	12/2014	22.400,0	21,4
5	Dymaczewo Nowe gm. Mosina, pow. 0,0688 ha	04/2015	17.200,0	25,0
6	Piotrkowice gm. Czempiń, pow. 0,0897 ha	05/2015	25.100,0	28,0

Z spośród wytypowanych bliżej 6 transakcji kupna – sprzedaży do oceny przyjęto 4 nieruchomości charakteryzujące się atrybutami wyczerpującymi cechy porównawcze (o zbliżonej wielkości, podobne do nieruchomości wycenianej) jako najbardziej reprezentatywne z wytypowanego zbioru.

Ceny transakcyjne podano po przeliczeniu wartości ze względu na zmianę cen na przedmiotowym rynku.

Nieruchomość A

Nieruchomość położona w Borówcu gm Kórnik. Grunt o powierzchni 0,0987 ha. Przeznaczenie – zabudowa usługowo-mieszkaniowa oraz zieleń. Teren porośnięty samosiejkami drzew wysokich i krzewów. Przyległa droga utwardzona. Uzbrojenie terenu – w strefie wpływu e, w, g, ks, kd. Konfiguracja terenu płaska. Data transakcji 03/2014. Cena transakcyjna 25.500,0 zł, cena przeliczona 25.500,0 zł. Cena jednostkowa 25,8 zł/m².

Nieruchomość B

Nieruchomość położona w Lubonieczku gm. Zaniemyśl. Grunt o powierzchni 0,1228 ha. zabudowa usługowo-mieszkaniowa oraz zieleń.. Teren porośnięty samosiejkami drzew wysokich i krzewów. Przyległa droga nieutwardzona. Uzbrojenie terenu – w strefie wpływu e, w, ks. Konfiguracja terenu nieregularna. Data transakcji 08/2014. Cena transakcyjna 28.250,0 zł, cena przeliczona 28.250,0 zł. Cena jednostkowa 23,0 zł/m².

Nieruchomość C

Nieruchomość położona w Borówcu gm Kórnik. Grunt o powierzchni 0,0485 ha. Przeznaczenie – zabudowa usługowo-mieszkaniowa oraz zieleń. Teren porośnięty samosiejkami drzew wysokich i krzewów. Przyległa droga utwardzona. Uzbrojenie terenu – w strefie wpływu e, w, g, ks, kd. Konfiguracja terenu płaska. Data transakcji 09/2014. Cena transakcyjna 13.000,0 zł, cena przeliczona 13.000,0 zł. Cena jednostkowa 26,8 zł/m².

Nieruchomość D

Nieruchomość położona w Dymaczewie Nowym gm. Mosina. Grunt o powierzchni 0,0688 ha. Przeznaczenie – zabudowa usługowo-mieszkaniowa. Teren porośnięty

samosiejkami drzew wysokich i krzewów. Przyległa droga utwardzona. Uzbrojenie terenu – w strefie wpływu e, w, ks. Konfiguracja terenu płaska. Data transakcji 04/2015. Cena transakcyjna 25.100,0 zł, cena przeliczona 25.100,0 zł. Cena jednostkowa 25,0 zł/m².

Najwyższa cena wyniosła 26,8 zł/m² zaś najniższa 23,0 zł/m².

Różnica pomiędzy najwyższą a najniższą ceną wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 26,8 - 23,0 = \underline{3,8 \text{ zł/m}^2}$$

Analiza rynku wykazała że na ceny rynkowe na lokalnym rynku wpływają następujące cechy podane w poniższej tabeli.

Wagi cech określono przez analogię do lokalnych preferencji rynkowych oraz na podstawie wywiadów w agencjach obrotu nieruchomościami.

Współczynnik korekcyjny uwzględniający przypadki szczególne zastosowano z przedziału [0,90 – 1,10] w wysokości: K = 1,00

Tabela cech i wag

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Ocena wewnętrzna wagi [%]
1	2	3	4	5
1	Położenie, otoczenie,	20	0,76	dobrze – 1,0 średnie – 0,5 słabe – 0
2	Przeznaczenie	20	0,76	dobrze – 1,0 przeciętne – 0,5 słabe – 0
3	Wielkość, warunki terenowe, inne	60	2,28	dobrze – 1,0

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywalnymi

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X ₁	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C	Nieruchomość C
1	2	4	5	6	7	
1	Położenie, otoczenie	przeciętne	dobrze	słabe	dobrze	przeciętne
2	Przeznaczenie, infrastruktura	dobrze	dobrze	słabe	dobrze	przeciętne
3	Wielkość, warunki terenowe, inne	słabe	przeciętne	przeciętne	dobrze	przeciętne

Tabela porównań (X z A, B, C, D)

Lp.	Cechy rynkowe	Poprawki [zł]			
		X z A	X z B	X z C	X z D
1	2	3	4	5	6
1	Położenie, otoczenie	- 0,38	+ 0,38	- 0,38	0
2	Przeznaczenie	0	+ 0,76	0	+ 0,38
4	Wielkość, warunki terenowe, inne	- 1,14	- 0,57	- 2,28	- 1,14
Razem		- 1,52	+ 0,57	+ 1,96	- 0,76
Wartości przed korektą: [zł/m ²]		25,8	23,0	26,8	25,0
Wartości poprawione: [zł/m ²]		<u>24,28</u>	<u>23,57</u>	<u>24,14</u>	<u>24,24</u>

Wartość średnia jednostkowa:

$$X = (24,28 + 23,57 + 24,14 + 24,24) : 4 = \underline{24,1 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość średnia jednostkowa:

$$K_{GII} = 1,0 \times 24,1 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = \underline{24,1 \text{ zł/m}^2}$$

Wartość nieruchomości:

$$W_G = 340 \text{ m}^2 \times 24,1 \text{ zł/m}^2 \times 1,00 = 8.194,0 \text{ pz.} = \underline{8 200,0 \text{ zł}}$$

8. Wyszczególnienie określonej wartości.

Wartość przedmiotowej nieruchomości określono w wysokości:

8.200,0 zł

Słownie: osiem tysięcy dwieście złotych.

9. Analiza obliczeń i wnioski końcowe.

Przeprowadzona analiza porównawcza cen na rynku dowodzi że określona wartość nieruchomości nie odbiega od przyjętych porównywalnych cen w niniejszym operacie. Określona wartość jest adekwatna do posiadanych cech oraz położenia nieruchomości. Oszacowana w ten sposób wartość nieruchomości może stanowić podstawę do realizacji celu określonego w p. 3.

10. Klauzule.

- a) Operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- b) Wyciąg z operatu zostanie przekazany w terminie 3 miesięcy do właściwego organu katastru nieruchomości.

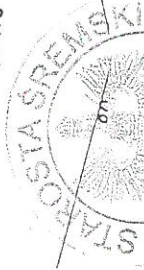
Opracował:



ZAŁĄCZNIKI

1. Mapa sytuacyjna
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
3. Dokumentacja fotograficzna

MAPA SYTUACYJNA



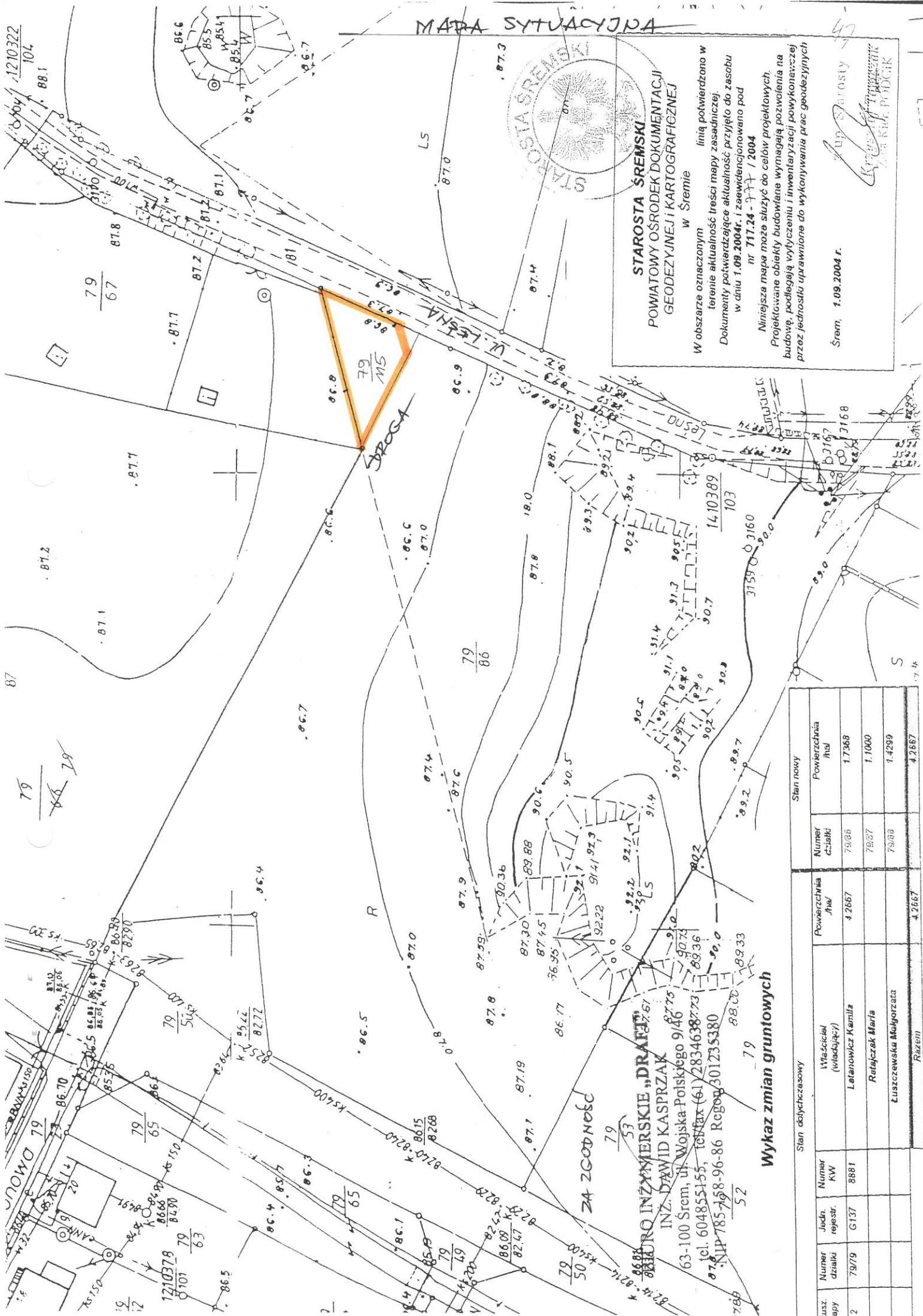
STAROSTA ŚREMSKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
 w Śremie

W obszarze oznaczonym linią potwierdzono w terenie aktualność treści mapy zasadniczej. Dokumenty potwierdzające aktualność przyjęto do zasobu w dniu 1.09.2004r. i zaevidencjonowano pod nr 717.24-777 / 2004

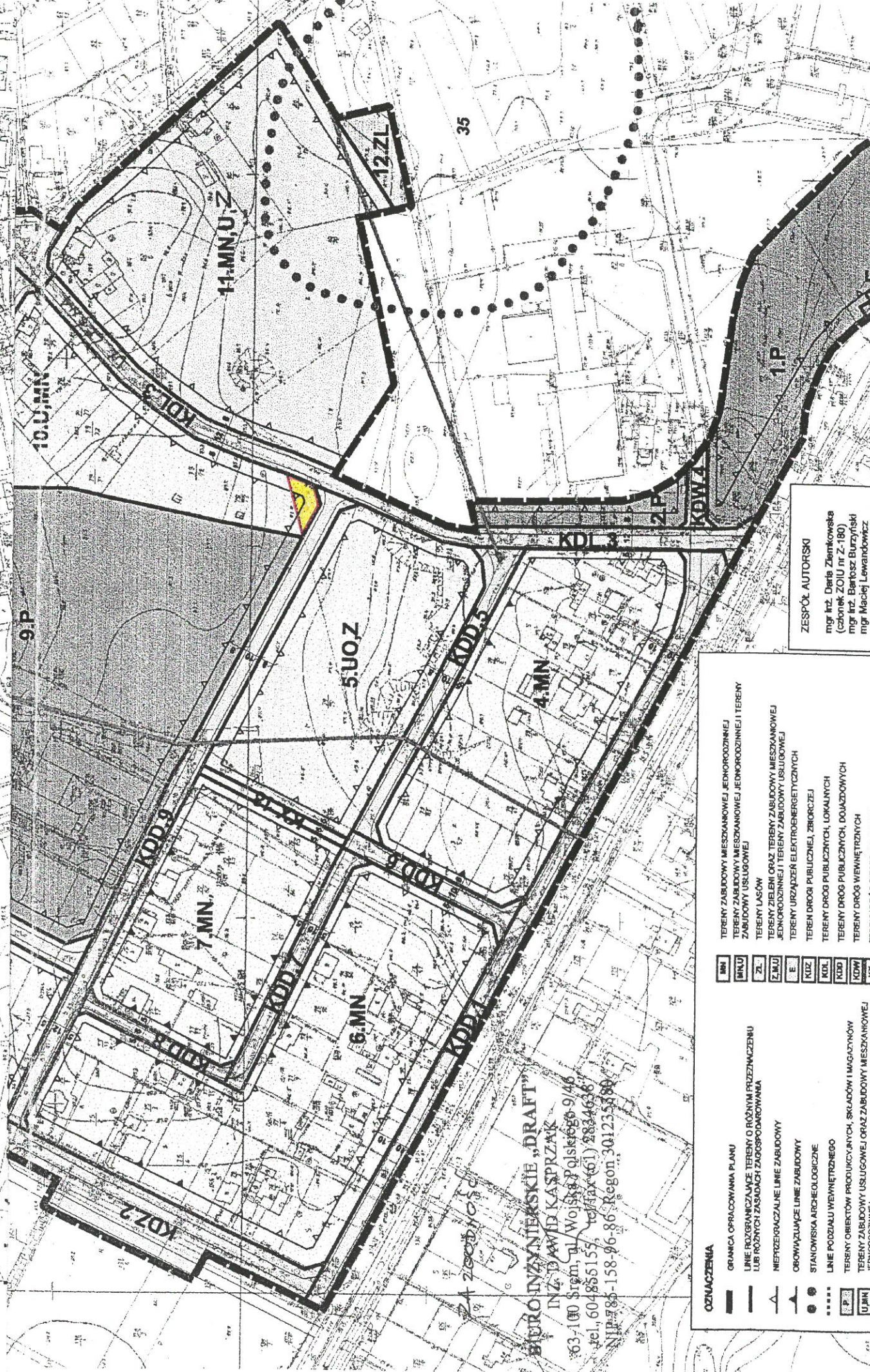
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych. Projektowane obiekty budowlane wymagają pozwolenia na budowę, podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych

Śrem, 1.09.2004 r.

UP ŚREM
 Krzysztof...
 Marek...
 Marek...



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULICY LEŚNEJ WE WSI PSARSKIE



BIURO INŻYNIERSKIE „DRAFT”
 INŻ. DAWID KASPRZAK
 63-100 Srebn, ul. Wojska Polskiego 9/46
 tel. 604855155, tel/fax (61) 2834638
 NIP 85-158-96-86 Regon 301235380

OZNACZENIA

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASOBYCH ZAGOSPODAROWANIA
- NIETRZEBRACZALNE LINE ZABUDOWY
- OROWAŻAJĄCE LINE ZABUDOWY
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- LINE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW JEDNORODZINNE
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNE

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
UOZ	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZL	TERENY LASÓW
Z.M.U	TERENY ZIELONI ORAZ TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
E	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
KDE	TERENY DROGI PUBLICZNEJ, ZBIORCZEJ
KDL	TERENY DROG PUBLICZNYCH, LOKALNYCH
KDD	TERENY DROG PUBLICZNYCH, DOJAZDOWYCH
KDW	TERENY DROG WIENIĘTRZNYCH
KDZ	TERENY DROG PIESZO-JEZDNYCH

ZESPÓŁ AUTORSKI
 mgr inż. Daria Ziembkowska (członek ZOIU nr Z-180)
 mgr inż. Bartosz Burzyński
 mgr inż. Maciej Lewandowicz
 mgr inż. Jerzy Młynarczyk

FOTOGRAFIE NIERUCHOMOŚCI

Psarskie ul. Leśna – działka nr 79/115



Widok ogólny nieruchomości z ul. Leśnej



Widok frontowy nieruchomości