

Mosina, dnia 10 lutego 2015r.

Dotyczy: **BR.0003.36.2015**

GG.0301.11.2015.PS

Rada Miejska w Mosinie  
Wpł. dnia 23.02.2015 r.  
Nr sprawy BR.0003.36.2015

**Pani**

**Małgorzata Kaptur**

**Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Mosinie**

W nawiązaniu do zapytania radnego Pana Łukasza Kasprowicza oraz w uzupełnieniu odpowiedzi pisemnej z dnia 10 lutego 2015r. przekazuję kserokopie operatów szacunkowych dotyczących dz. 2/2 Baranowo (część dawnego obrębu Krajkowo).

2 paragonów  
Przewodnicząca Rady Miejskiej  
Małgorzata Kaptur

Załączniki:

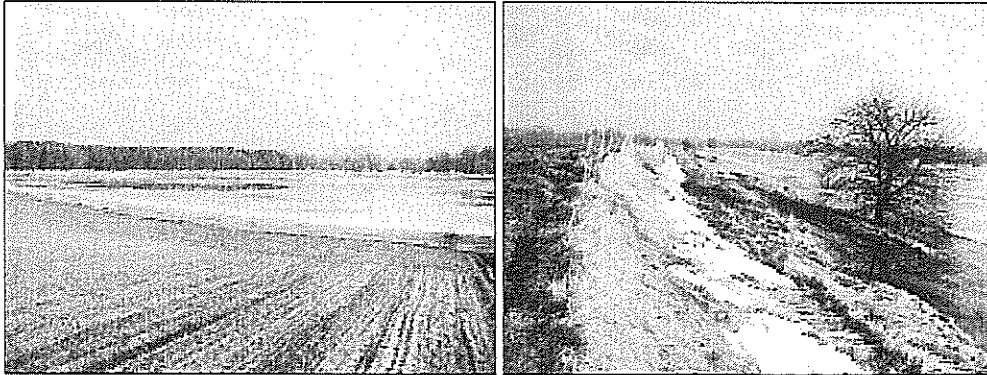
1. Kserokopie operatu z dnia 17 stycznia 2011r. i 14 września 2012r. .

**Otrzymuje:**

1. Adresat,
2. Pan Łukasz Kasprowic - Radny Rady Miejskiej w Mosinie,
3. Sekretarz Gminy wm.
4. GG. a. a.



**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZLOKALIZOWANEJ W KRAJKOWIE, GMINA MOSINA  
ZAPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR 29 694**



**OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

województwo	wielkopolskie
powiat	poznański
gmina	Mosina
obręb	Krajkowo
arkusz mapy nr	1
działki nr	2/2

Określona wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW nr 29 694, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 2/2 o powierzchni 397 764 m<sup>2</sup>, jako przedmiotu prawa własności:

**W = 722 300 zł**

Słownie: siedemset dwadzieścia dwa tysiące trzysta złotych

Opracowanie:



Mosina, dnia 17 stycznia 2011 r.

---

## SPIS TREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
2. PRZEDMIOT WYCENY
3. ZAKRES WYCENY
4. CEL WYCENY
5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

- Załącznik nr 1. Mapa lokalizacyjna.  
Załącznik nr 2. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.01.2011 r.  
Załącznik nr 3. Kserokopia mapy ewidencyjnej w skali 1:5000,  
Załącznik nr 4. Kserokopia odpisu księgi wieczystej z dnia 14 kwietnia 2010 r.  
Załącznik nr 5. Kserokopia wydruku z system iGeoMap z dnia 03.01.2011 r.

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

**1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

**1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI**

1.1.1. Położenie: Krajkowo, gmina Mosina

1.1.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów:

Gmina: Mosina Obręb: Krajkowo mapa: 1 nr działki: 2/2 powierzchnia: 397 764 m<sup>2</sup> KW nr 29 694  
(SR w Śremie, Wydział V Ksiąg Wieczystych)

1.1.3. Rodzaj nieruchomości: Niezabudowana działka ewidencyjna nr 2/2 o powierzchni 397 764 m<sup>2</sup> z obrębu Krajkowo użytkowana jest jako łąka. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty, z którą sąsiaduje od wschodu. Z uwagi na sąsiedztwo oraz mikrolokalizację stosunki wodne na działce opisujące stan uwilgotnienia przyjęto jako okresowo zalewowe. Z uwagi na cykliczne podmokanie i zalewanie działki oraz terenów przyległych liczba pokosów możliwych do zebrania w czasie roku nie przekracza 2. Ukształtowanie terenu określono jako płaskorówninne z występującymi lokalnie nierównościami, kształt działki nieregularny. Działka nie jest ogrodzona. Na terenie działki znajdują się drzewa i krzewy. Wg stanu z dnia wizji lokalnej działka pokryta jest częściowo bądź w całości wodą pochodzącą z rozlewiska rzeki Warty. Na podstawie ustaleń dokonanych podczas wizji lokalnej należy stwierdzić, iż przedmiotowa działka znajduje się na terenie cyklicznych zalewów wodą z położonej w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty oraz bezpośredniego zagrożenia powodzią. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną asfaltem w przeciętnym stanie techniczno-użytkowym. Dojazd bezpośredni drogą stanowiącą własność gminy, gruntową zlokalizowaną na działkach ewidencyjnych nr 140 oraz nr 127 z obrębu Sowinki. Dostęp do nieruchomości wg stanu z dnia wizji lokalnej był niemożliwy z powodu istniejącego rozlewiska. Otoczenie nieruchomości stanowią podobne tereny użytkowane jako łąki, rzeka Warta, tereny zalesione oraz działki użytkowane na cele upraw polowych zlokalizowane powyżej w kierunku zachodnim.

1.2. CEL WYCENY: Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

**1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

Określono wartości rynkowe:

Określona wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW nr 29 694, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 2/2 o powierzchni 397 764 m<sup>2</sup>, jako przedmiotu prawa własności:

**W = 722 300 zł**

Słownie: siedemset dwadzieścia dwa tysiące trzysta złotych

1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY: 17 stycznia 2011 r.

1.5. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY: 17 stycznia 2011 r.



.....  
(pieczęć i podpis)

## 2. PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Krajkowie, gmina Mosina, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Śremie prowadzi księgę wieczystą KW nr 29 694.

Dane ewidencyjne:

Obręb: Krajkowo, mapa: 1, nr działki: 2/2, powierzchnia: 397 764 m<sup>2</sup>, KW nr 29 694 (SR w Śremie, V Wydział Ksiąg Wieczystych).

## 3. ZAKRES WYCENY

Zakresem wyceny objęto prawo własności gruntu działki ewidencyjnej nr 2/2 o powierzchni 397 764 m<sup>2</sup> z arkusza mapy 1, obręb Krajkowo.

## 4. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

## 5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

### 5.1. Podstawy formalne

- 5.1.1. Umowa nr IK.341-3/2010/GG z dnia 23 marca 2010r. zawarta pomiędzy Gminą Mosina – Urzędem Miejskim w Mosinie a Radosławem Nowickim przedsiębiorcą działającym pod firmą Property-Consult, Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego z siedzibą w Mosinie przy ul. Targowej 26/1, 62-050 Mosina.
- 5.1.2. Zlecenie nr GG.EK.72241-32/10 z dnia 3 stycznia 2011 r.

### 5.2. Podstawa materialno-prawna

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651),
- 5.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – tekst jednolity z późniejszymi zmianami (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109),
- 5.2.3. Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. z późniejszymi zmianami.

### 5.3. Źródła danych merytorycznych

#### 5.3.1. O przedmiocie wyceny

- 5.3.1.1. Wizja terenowa w dniu 17 stycznia 2011 r.
- 5.3.1.2. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.01.2011 r.
- 5.3.1.3. Mapa ewidencyjna w skali 1:5000,
- 5.3.1.4. Kserokopia odpisu księgi wieczystej z dnia 14 kwietnia 2010 r.
- 5.3.1.5. Kserokopia wydruku z system iGeoMap z dnia 03.01.2011 r.
- 5.3.1.6. Uchwała nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina,
- 5.3.1.7. Informacje uzyskane w Urzędzie Miejskim w Mosinie,
- 5.3.1.8. Dokumentacja fotograficzna wykonana podczas wizji terenowej.

**PROPERTY-CONSULT**

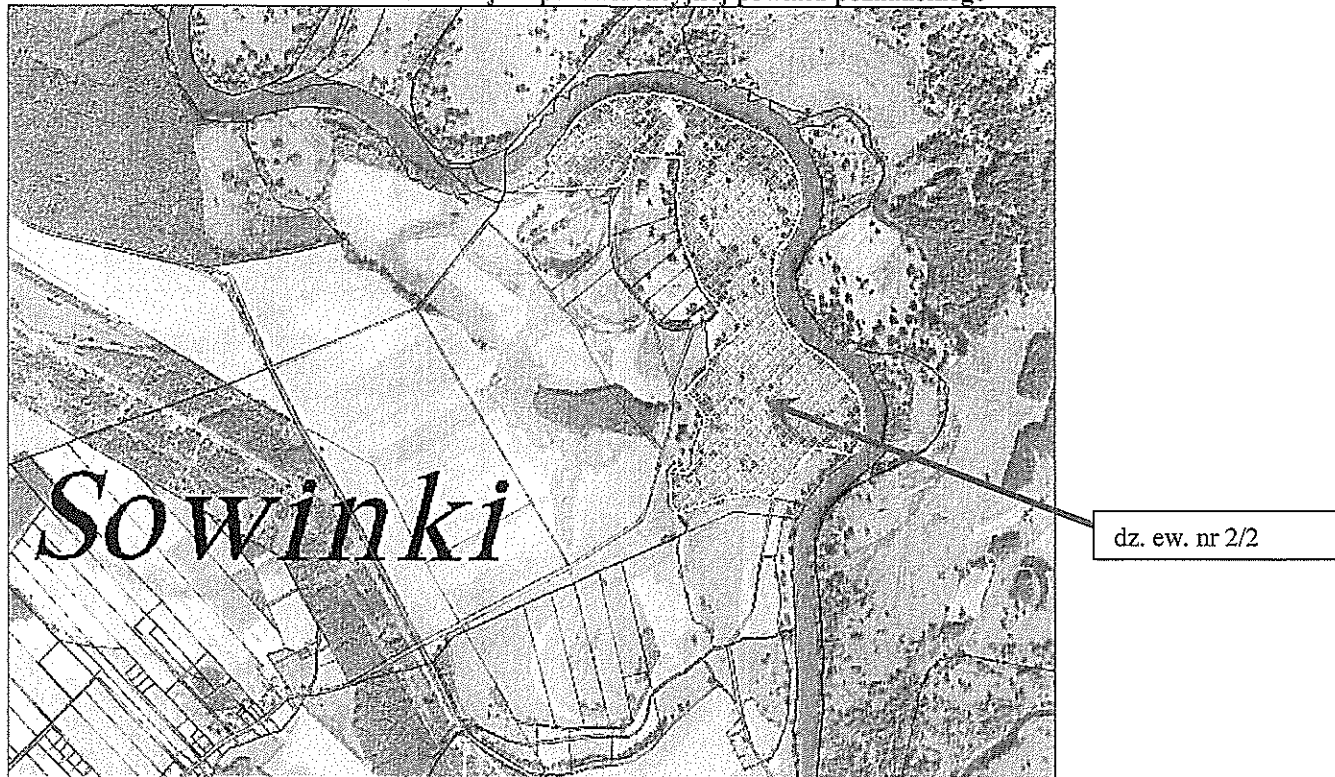
Biurowyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

powierzchni gminy. Miasto jest ważnym węzłem komunikacyjnym łączącym Poznań z południową częścią województwa wielkopolskiego. Mosina znajduje się 12 km od zjazdu z autostrady A2 w miejscowości Luboń. Przez Mosinę przechodzi jedna z najstarszych linii kolejowych Poznań - Wrocław. Miasto posiada stałe połączenie komunikacyjne z Poznaniem w postaci podmiejskiej linii autobusowej. Jest to miejscowość o umiarkowanym poziomie infrastruktury technicznej. Na terenie gminy dominuje działalność przemysłowa i usługowa, a z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Poznania obserwuje się tu intensywny rozwój budownictwa. Ponadto do podstawowych funkcji gminy, oprócz mieszkalnictwa, zalicza się obsługę administracyjną i lokalną usługową, w tym przede wszystkim działalność handlową, drobną wytwórczość i rzemiosło. Gmina Mosina stanowi atrakcyjne miejsce lokalizacji dla firm w związku z jej położeniem względem aglomeracji Poznania. Charakteryzuje się dużą dynamiką gospodarczą i należy do gmin o jednym z najwyższych wskaźników zainwestowania nowego kapitału, w tym zagranicznego. Na terenie gminy nie ma dużych zakładów przemysłowych, dominują małe i średnie przedsiębiorstwa.

Krajkowo - wieś ma długą historię sięgającą XIV stulecia. W przeszłości wieś była własnością szlachecką, a jej właścicielem był przedstawiciel rodu Doliwów – Pasek Biały. Opis Krajkowa z 1746 roku jako właściciela wymienia Władysława Szołdrskiego. We wsi był dwór alkierzowy, w którego skład wchodził ponadto: mielcach, owczarnia oraz budynki mieszkalne czeladzi dworskiej. W końcu XIX wieku w Krajkowie powstało Kółko Rolnicze, o czym pisało popularne pismo „Ziemianin”. We wsi zachował się drewniany budynek mieszkalny z XIX wieku, a na jej skraju znajduje się przydrożna kapliczka z 1847 r. z drewnianą rzeźbą Chrystusa Frasobliwego. Do cenniejszych pomników przyrody należy kilka dębów, z których najstarszy ma obwód około 480 cm. Około 2 km na południe od wsi znajduje się niewielka osada Krajkowo Folwark, założona w pierwszej połowie XIX wieku. Część gruntów wiejskich zajmuje ujęcie wody dla aglomeracji poznańskiej. Studnia czerpie wodę spod dna rzeki. Wieś znana jest z znajdującego się w pobliżu rezerwatu przyrody „Krajkowo”, który ma powierzchnię 160,5 ha. Rezerwat został utworzony dla ochrony charakterystycznego krajobrazu łągowo nadwarciańskich z bogatą florą i fauną. Rezerwat jest największym w Wielkopolsce łągowiskiem czapli siwej, ponadto gnieździ się tu blisko 80 gatunków ptaków m.in. bociany czarne i kormorany. Krajkowo zamieszkuje obecnie 157 osób.<sup>1</sup>

Rysunek 2. Oznaczenie działek ewidencyjnych nr 515, 516 oraz 658 z obrębu Daszewice po dokonanych podziale, wg stanu z dnia 15.11.2010 r. na elektronicznej mapie ewidencyjnej powiatu poznańskiego



Zródło: opracowanie własne na podstawie <http://podgik.poznan.pl/>

<sup>1</sup> Zródło: [www.mosina.pl](http://www.mosina.pl)

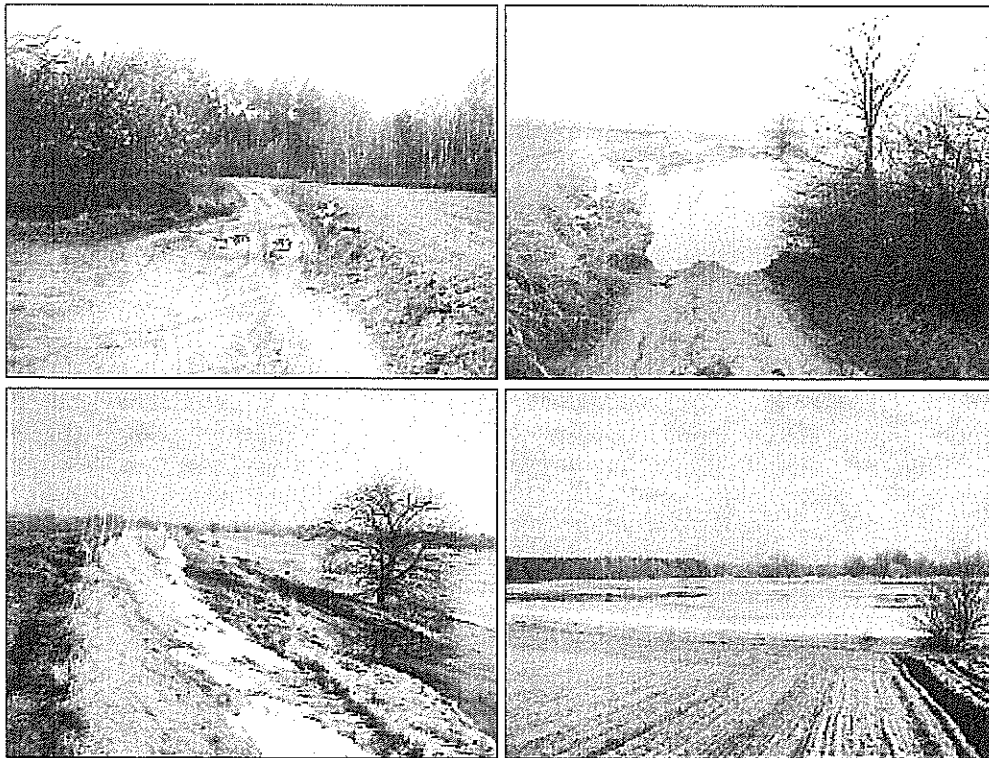
**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

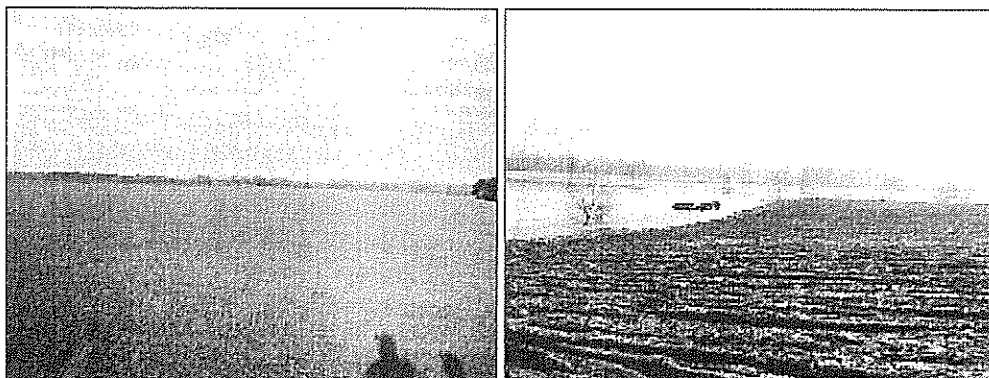
Dojazd

Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną asfaltem w przeciętnym stanie techniczno-użytkowym. Dojazd bezpośredni drogą stanowiącą własność gminy, gruntową zlokalizowaną na działkach ewidencyjnych nr 140 oraz nr 127 z obrębów Sowinki.



Wg stanu z dnia wizji lokalnej dojazd do nieruchomości był niemożliwy z powodu zalania drogi dojazdowej rozlewiskiem rzeki Warty. Brak dostępu do nieruchomości z uwagi na jej szczególną lokalizację oraz ukształtowanie przyległych terenów obserwuje się co roku.

Otoczenie



Otoczenie nieruchomości stanowią podobne tereny użytkowane jako łąki, rzeka Warta, tereny zalesione oraz działki użytkowane na cele upraw polowych zlokalizowane powyżej w kierunku zachodnim.



## DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

Gmina Mosina

## DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Brak obciążeń

## DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Brak obciążeń

Na podstawie informacji uzyskanych w Urzędzie Miejskim w Mosinie działka ewidencyjna nr 2/2 z obrębu Krajkowo powstała w wyniku podziału w trybie rolnym działki ewidencyjnej nr 2.

### 7.3. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) plany miejscowe opracowane przed 01.01.1995 r. zachowały moc do czasu uchwalenia nowych planów, przy czym nie dłużej niż do 31.12.2003 r. Szacowana nieruchomość jest położona na terenie, dla którego nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa działka ewidencyjna wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego: w części teren zabudowy usługowej w zieleni oznaczony na rysunku studium symbolem D2\_UZ1 oraz w pozostałej części tereny łączników ekologicznych i tereny lasów.

Zgodnie z ww. studium na przedmiotowej działce dopuszcza się lokalizowanie:

- usług sportu i rekreacji, w tym pola golfowego typu parkowego o powierzchni nie przekraczającej 80 ha oraz obiektów i urządzeń związanych z turystycznym i rekreacyjnym wykorzystaniem rzeki Warty;
- budynków związanych z obsługą pola golfowego typu parkowego w pasie o szerokości nie większej niż 100 m wzdłuż drogi 22KD-Z;
- lokali handlowych o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>.

Ustala się:

- uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej nie większą niż 3000 m<sup>2</sup>, i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych

Uwaga!

Na podstawie ustaleń dokonanych podczas wizji lokalnej należy stwierdzić, iż przedmiotowa działka znajduje się na terenie cyklicznych zalewów wodą z położonej w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty oraz bezpośredniego zagrożenia powodzią.

### 7.4. Wypis z rejestru gruntów

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.01.2011 r. działka ewidencyjna nr 2/2 znajduje się w miejscowości Krajkowo, jednostka ewidencyjna 302110\_5, Mosina – obszar wiejski, obręb 0007 - Krajkowo.

Oznaczenie właściciela: Gmina Mosina, Udział: 1/1

Działka o numerze ewidencyjnym 2/2 o powierzchni 397 764 m<sup>2</sup>, znajdująca się na arkuszu mapy 1 oznaczona jest jako: lasy (LsVI) o pow. 60 000 m<sup>2</sup>, nieużytki (N) o pow. 34 900 m<sup>2</sup>, użytki rolne zabudowane (B-LVI) o pow. 3 000 m<sup>2</sup>, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws) o pow. 37 600 m<sup>2</sup>, łąki trwałe (ŁVI) o pow. 262 264 m<sup>2</sup> i wpisana jest do księgi wieczystej KW nr 29 694.

## PROPERTY-CONSULT

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

## Egz. 2

### 8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny na rynku nieruchomości.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (powołanym w pkt. 5.2.2.). Zgodnie § 3 ust. 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

*Podejście porównawcze* polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek upływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

*Podejście dochodowe* polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych. W podejściu dochodowym wartość rynkowa odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego względu przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca posługuje się typowymi stawkami czynszu, typowymi stopami zwrotu, odwzorowuje typowy sposób zarządzania i typowe umiejętności negocjacyjne.

*W podejściu mieszanym* stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Zastosowanie metody pozostałościowej i kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Metodę wskaźników szacunkowych gruntu stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne w przypadku braku transakcji rynkowych.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia 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.

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, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, 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.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 2/2 zastosowano podejście porównawcze, metode korygowania ceny średniej:

- na podstawie bazy danych ustalono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne nieruchomości,
- określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości,
- dokonano wyboru najbardziej podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenianej,

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

Prezentacji zbioru transakcji dokonano w poniższej tabeli.

Tabela 3. Wybrane transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na terenie województwa wielkopolskiego w okresie od I.2009 r. do I.2011 r.

Lp.	Data transakcji	Położenie		Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )	Skorygowana cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )
		Miasto / Gmina	Obręb			
1	sty 09	Pniewy	Nojewo	129 800	2,95	2,30
2	lut 09	Duszniki	Brzoza	30 007	3,33	2,62
3	mar 09	Śmigiel	Sierpowo	53 598	1,87	1,49
4	kwi 09	Klęcko	Dębica	52 500	2,76	2,23
5	kwi 09	Kaźmierz	Wierzchaczewo	49 900	2,61	2,10
6	cze 09	Nowe Miasto N. Warta	Chwałęcín	50 154	2,49	2,07
7	cze 09	Łubowo	Lednogóra	24 000	3,13	2,60
8	cze 09	Kościan	Nielegowo	448 898	3,06	2,56
9	lip 09	Czempiń	Srocko Wielkie	69 154	3,50	2,92
10	wrz 09	Szamotuły	Brodziszewo	82 400	2,79	2,39
11	wrz 09	Duszniki	Brzoza	41 700	3,62	3,10
12	wrz 09	Murowana Goślina	Mściszewo	27 003	3,33	2,87
13	wrz 09	Obrzycko	Jaryszewo	31 067	3,22	2,78
14	paź 09	Pobiedziska	Góra	20 905	4,00	3,48
15	paź 09	Krzywiń	Gierlachowo	29 420	2,48	2,16
16	paź 09	Szamotuły	Baborowo	46 000	2,61	2,27
17	lis 09	Kostrzyn	Czerlejńko	61 677	3,50	3,08
18	lis 09	Śmigiel	Bruszczewo	22 014	1,59	1,40
19	lis 09	Wronki	Popowo	69 500	2,17	1,92
20	sty 10	Klęcko	Wilkowyja	267 000	2,27	2,03
21	maj 10	Kwilcz	Rozbitek	99 740	2,02	1,89
22	cze 10	Środa Wielkopolska	Olszewo	66 993	2,39	2,26
23	cze 10	Międzychód	Gralewo	62 298	2,31	2,19
24	sie 10	Międzychód	Głazewo	196 700	2,54	2,47

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

	zgodnie z przeznaczeniem, tereny cyklicznie, sezonowo zalewane wodą, występujące tereny wyłączane z zabudowy pokrywające znaczną część nieruchomości lub inne ograniczenia wcześniej nie wymienione
--	---

**10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

Tabela 5. Baza nieruchomości podobnych

Lp.	Data transakcji	Położenie		Pow. działki (m <sup>2</sup> )	Cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )	Skorygowana cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )
		Miasto / Gmina	Obręb			
1	sty 09	Pniewy	Nojewo	129 800	2,95	2,30
2	lut 09	Duszniki	Brzoza	30 007	3,33	2,62
3	mar 09	Śmigiel	Sierpowo	53 598	1,87	1,49
4	kwi 09	Kłęcko	Dębica	52 500	2,76	2,23
5	kwi 09	Kaźmierz	Wierzchaczewo	49 900	2,61	2,10
6	cze 09	Nowe Miasto N. Warta	Chwałęcín	50 154	2,49	2,07
7	cze 09	Łubowo	Lednogóra	24 000	3,13	2,60
8	cze 09	Kościan	Nielegowo	448 898	3,06	2,56
9	lip 09	Czempiń	Srocko Wielkie	69 154	3,50	2,92
10	wrz 09	Szamotuły	Brodziszewo	82 400	2,79	2,39
11	wrz 09	Duszniki	Brzoza	41 700	3,62	3,10
12	wrz 09	Murowana Goślina	Mściszewo	27 003	3,33	2,87
13	wrz 09	Obrzycko	Jaryszewo	31 067	3,22	2,78
14	paź 09	Pobiedziska	Góra	20 905	4,00	3,48
15	paź 09	Krzywiń	Gierłachowo	29 420	2,48	2,16
16	paź 09	Szamotuły	Baborowo	46 000	2,61	2,27
17	lis 09	Kostrzyn	Czerlejńko	61 677	3,50	3,08
18	lis 09	Śmigiel	Bruszczewo	22 014	1,59	1,40
19	lis 09	Wronki	Popowo	69 500	2,17	1,92
20	sty 10	Kłęcko	Wilkowyja	267 000	2,27	2,03
21	maj 10	Kwilcz	Rozbitek	99 740	2,02	1,89
22	cze 10	Środa Wielkopolska	Olszewo	66 993	2,39	2,26
23	cze 10	Międzychód	Gralewo	62 298	2,31	2,19
24	sie 10	Międzychód	Głazewo	196 700	2,54	2,47

Minimalna cena transakcyjna
Maksymalna cena transakcyjna

Tabela 6. Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Listopad 2009 r.		
Lokalizacja i otoczenie	gmina Śmigiel, obręb Bruszczewo		
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	22 014		
Źródło informacji	Akt notarialny		
Charakterystyka	Uzbrojenie przeciętne, dojazd przeciętny, potencjał inwestycyjny niekorzystny, inne niekorzystne, otoczenie przeciętne		
Cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )	1,59	Skorygowana cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )	1,40

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

Tabela 7. Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Październik 2009 r.		
Lokalizacja i otoczenie	gmina Pobiedziska, obręb Góra		
Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	20 905		
Źródło informacji	Akt notarialny		
Charakterystyka	Dojazd przeciętny, uzbrojenie przeciętne, potencjał inwestycyjny przeciętny, inne przeciętne, otoczenie korzystne		
Cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )	4,00	Skorygowana cena transakcyjna (zł/m <sup>2</sup> )	3,48

Tabela 8. Charakterystyka szacowanej nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja	przeciętna
2	Otoczenie	przeciętne
3	Powierzchnia	bardzo duża
4	Uzbrojenie	niekorzystne
5	Dojazd	niekorzystny
6	Potencjał inwestycyjny	niekorzystny
7	Inne	niekorzystne

Na podstawie danych zawartych w tabeli (zestawienie nieruchomości podobnych), obliczona została średnia ( $C_{sr}$ ) oraz zakres sumy współczynników korygujących ( $u_{min}$ ,  $u_{max}$ ).

$$C_{sr} = 2,38 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{min} = 1,40 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{max} = 3,48 \text{ zł/m}^2$$

$$u_{min} = 0,588$$

$$u_{max} = 1,462$$

Tabela 9. Zakresy współczynników korygujących

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja	25%	0,147	-	0,366	0,256
2	Otoczenie	15%	0,088	-	0,219	0,154
3	Powierzchnia	10%	0,059	-	0,146	0,059
4	Uzbrojenie	5%	0,029	-	0,073	0,029
5	Dojazd	10%	0,059	-	0,146	0,059
6	Potencjał inwestycyjny	15%	0,088	-	0,219	0,088
7	Inne	20%	0,118	-	0,292	0,118
SUMA		100%	0,588	-	1,462	0,763

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

Tabela 10. Zakresy poprawek

Lp.	Cechy rynkowe	-1		0	+1	
		-2	-1	0	+1	+2
1	Lokalizacja	0,147	0,202	<b>0,256</b>	0,311	0,366
2	Otoczenie	0,088		<b>0,154</b>	0,219	
3	Powierzchnia	<b>0,059</b>		0,103	0,146	
4	Uzbrojenie	<b>0,029</b>		0,051	0,073	
5	Dojazd	<b>0,059</b>		0,103	0,146	
6	Potencjał inwestycyjny	<b>0,088</b>		0,154	0,219	
7	Inne	<b>0,118</b>		0,205	0,292	

Wartość szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

$C_{sr}$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> (zł),

$u_i$  – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

$P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości (m<sup>2</sup>).

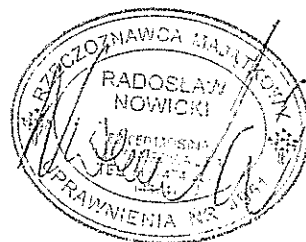
$$W_N = 2,38 \text{ zł/m}^2 \times 0,763 \times 397\,764 \text{ m}^2 = 722\,315,55 \text{ zł},$$

Przyjęto wartość rynkową prawa własności działki ewidencyjnej nr 2/2, zapisanej w księdze wieczystej KW nr 29 694 (po zaokrągleniu):

**$W_N = 722\,300 \text{ zł}$**

**Słownie:** siedemset dwadzieścia dwa tysiące trzysta złotych

Opracowanie:



Poznań, dnia 17 stycznia 2011 r.

**11. Podsumowanie**

11.1. Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano na lokalnym rynku,

11.2. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:

- upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
- strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,

11.3. Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

Zastosowane procedury wyceny pozwoliły uwzględnić cenotwórcze atrybuty wycenianej działki gruntu. Uwzględniając cechy szczególne wycenianej działki oszacowaną wartości uznano za miarodajną i odzwierciedlającą potencjał inwestycyjny gruntu oraz jego najbliższego otoczenia.

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

---

**Egz. 2**

**12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- 11.1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 4.
- 11.2. Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach (Egz. 1, Egz. 2).
- 11.3. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.
- 11.4. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zamawiającego dokumentów.
- 11.5. Operat opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnych oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości. Autor niniejszego operatu szacunkowego nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny oraz za skutki ewentualnych nieścisłości w informacjach uzyskanych od Zamawiającego.
- 11.6. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.
- 11.7. Wyciąg z operatu o wartości zostanie w ciągu trzech miesięcy przekazany do właściwej jednostki ewidencji gruntów i budynków.

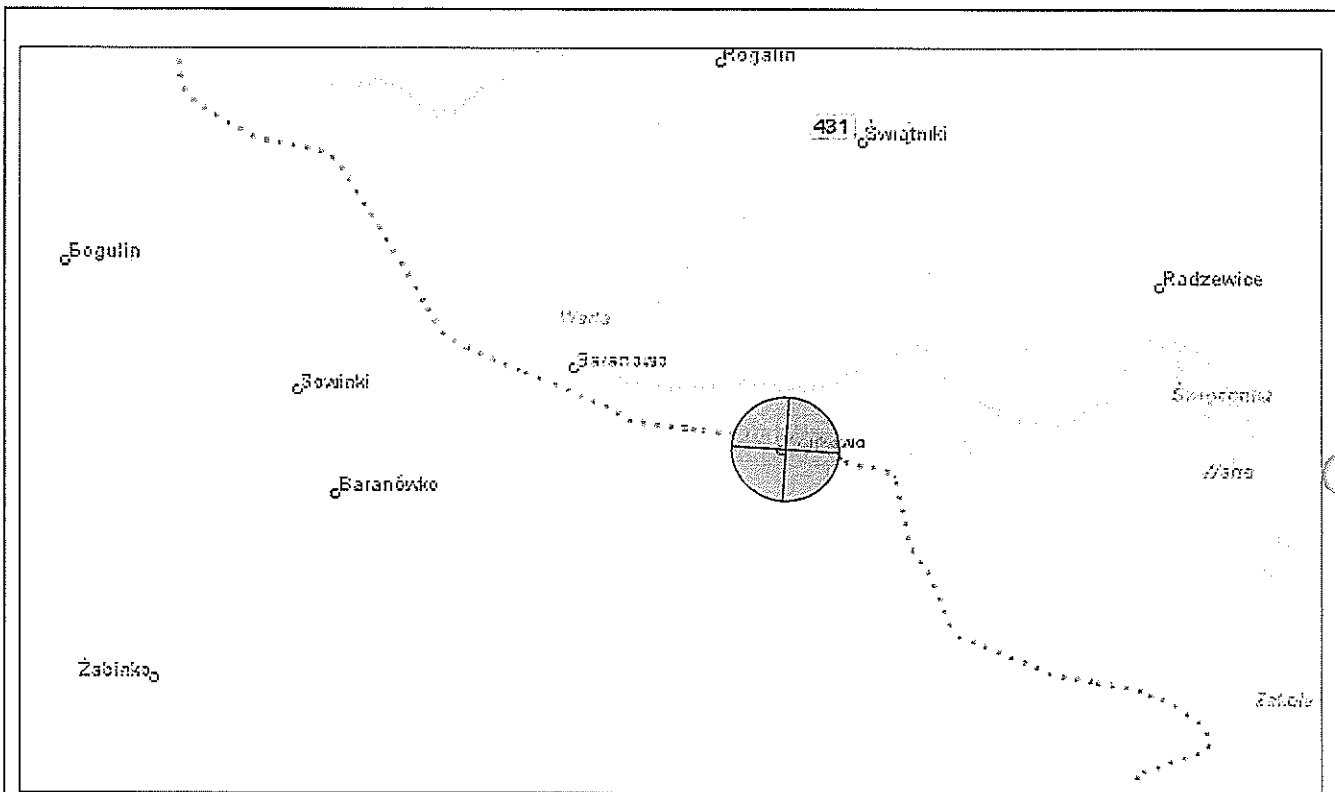
**13. ZAŁĄCZNIKI**

- Zał. nr 1. Mapa lokalizacyjna.
- Zał. nr 2. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 03.01.2011 r.
- Zał. nr 3. Kserokopia mapy ewidencyjnej w skali 1:5000,
- Zał. nr 4. Kserokopia odpisu księgi wieczystej z dnia 14 kwietnia 2010 r.
- Zał. nr 5. Kserokopia wydruku z system iGeoMap z dnia 03.01.2011 r.

**PROPERTY-CONSULT**

Biurowyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego „Radosław Nowicki”

**Egz. 2**



<http://www.zumi.pl/>

**Mapa lokalizacji nieruchomości**

<b>Gmina:</b>	Mosina	Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego z dnia 17 stycznia 2011 r.
<b>Miejscowość:</b>	Krajkowo	



Sąd Rejonowy  
Wydział V Ksiąg Wieczystych  
ul. Franciszkańska nr 4  
63 – 100 Śrem (tel. 061 2828347)

Dz. Odp. nr 2424/10

Śrem, dnia 14 kwietnia 2010 r.

## O D P I S

z księgi wieczystej Kw nr 29694 prowadzonej przez Sąd Rejonowy - Wydział V Ksiąg Wieczystych.

Stan księgi na dzień 14 kwietnia 2010 r.

**DZIAŁ – I – położenie – Krajkowo, gmina Mosina**

- obszar i działka – mapa 1, działka 2, o pow. 41.27.00 ha

- sposób korzystania – łąka, las, nieużytek, woda, teren mieszkalny zabudowany

**DZIAŁ – II – właściciel – Gmina Mosina**

- podstawa nabycia – Na podstawie decyzji Wojewody Poznańskiego z dnia 27 listopada 1996 r. nr GG VII A 7252/16/32/96/4916 k.c. 3-4 akt oraz na złożony wniosek dnia 9 stycznia 1997 r. Dzkw 381/97 – wpisano dnia 11 marca 1997 r.

**DZIAŁ – III – ciężary i ograniczenia – bez obc.**

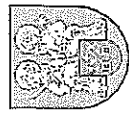
---

**DZIAŁ – IV – hipoteki – bez obc.**

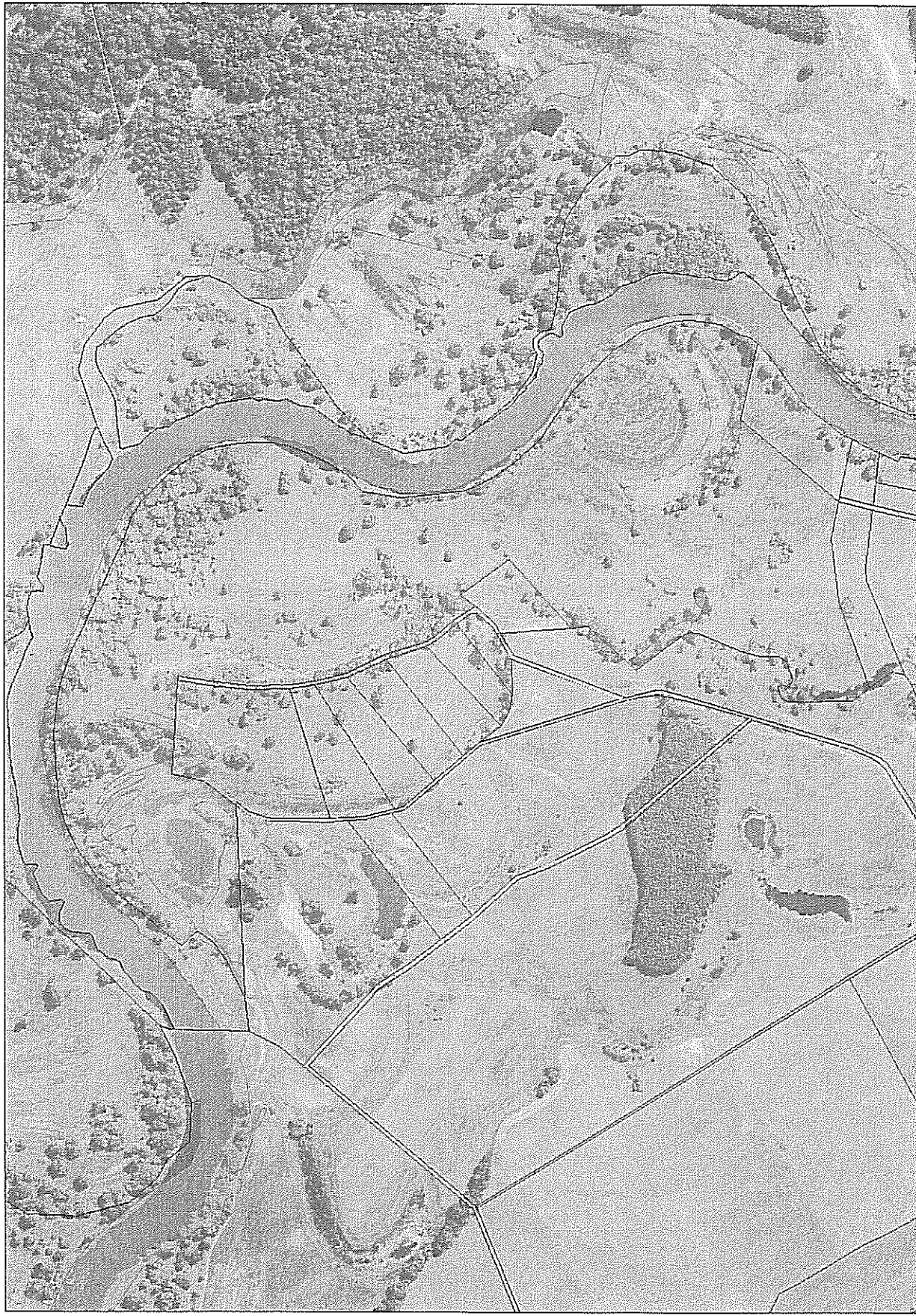


Wojciech Grajewski  
Sekretarz sądowy

*Wojciech Grajewski*



Starostwo Powiatowe w Poznaniu  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa.  
Wydrukowano z systemu iGeoMap na podstawie danych PODGIK Poznań.  
Miasto i Gmina Mosina

Przybliżona skala 1:6476  
03.01.2011 11:04

Województwo: wielkopolskie  
 Powiat: poznański  
 Gmina: MOSINA - OBSZAR WIEJSKI  
 Miejscowość: KRAJKOWO  
 Jednostka ewidencyjna: 302110\_5, MOSINA - OBSZAR WIEJSKI  
 Obręb: Nr 0007, KRAJKOWO

## Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G. 138**

Pozycja kartoteki budynków: **302110\_5.0007.G138**

właściciel **GINA MOSINA** Udział : 1/1  
 Siedz : MOSINA

współdzierżawca

współdzierżawca

Arkusz mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uz. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
1	2/2		Lasy Nieużytki Użytki rolne zabudowane Grunty pod wodami powierzchn. stoją cymi łą ki trwałe	LsVI	6.0000	39.7764	29694 ŚREM
				N	3.4900		
				B-ŁVI	0.3000		
				Ws	3.7600		
				ŁVI	26.2264		
Id dz: 302110_5.0007.2/2							
Razem :					39.7764	39.7764	

Siownie: trzydzieści dziewięć ha, siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery m. kw.

Sporządzono według stanu z dnia : 03.01.2011

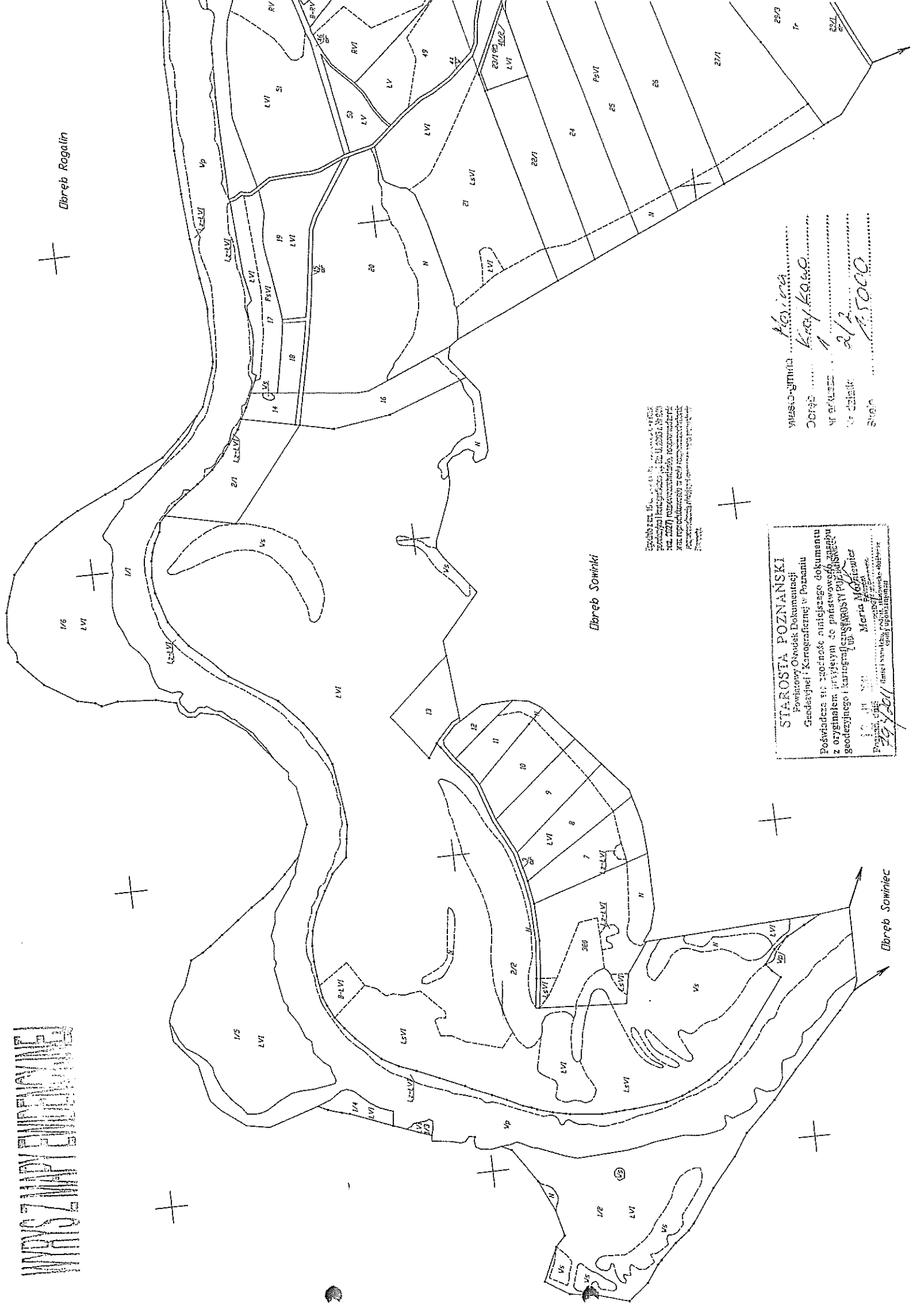


# WYKAZ MAPY EMBLEMATYK

Dłoneb Rogalin

Dłoneb Sowiński

Dłoneb Sowiński



Zgodnie z art. 15, § 1 pkt 2 lit. a) i b) ustawy z dnia 17.07.1991 r. (Dz. U. z 1991, Nr 69, poz. 309) zmieniającą i kontynuującą art. 25, 26, 27, 28 i 29 ustawy z dnia 17.07.1991 r. (Dz. U. z 1991, Nr 69, poz. 309) nadającej siłę i zakresowi w szczególności w celu wyznaczenia i wyrażenia w formie planu katastralnego stanu faktycznego użytkowania nieruchomości.

**STAROSTA POZNAŃSKI**  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Podwładca w szczególności niniejszego dokumentu  
z oryginalnym przysięgłym do państwowego służbu  
geodezyjnego i kartograficznego **STAROSTY POZNAŃSKIEGO**

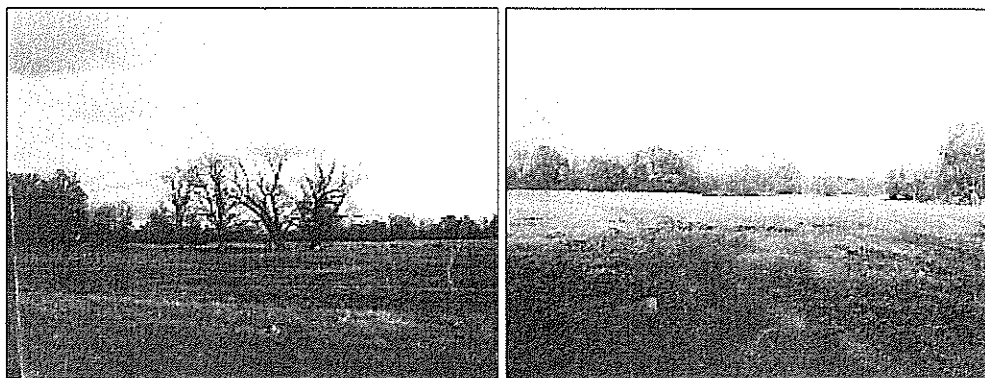
**10 11 1991** **Maria Mordziel**  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu  
ul. Wolności 101/105a  
61-107 Poznań

**29 X 2011**

MASO-GMIAŁO ..... *Kawina*  
DŁONEB ..... *Krzykawo*  
M. AKTYWIZACJI ..... *1*  
W. CZĘŚCI ..... *2/2*  
Słowo ..... *15000*



**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
ZLOKALIZOWANEJ BARANOWIE, GMINA MOSINA  
ZAPISANEJ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ KW NR 29 694 cz.**



**OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

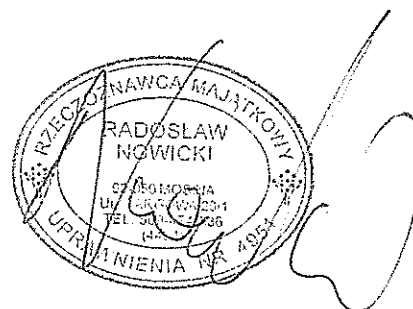
województwo	wielkopolskie
powiat	poznański
gmina	Mosina
obręb	Baranowo
arkusz mapy nr	1
działki nr	2/2

Określona wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 2/2 zapisanej w KW nr 29 694 cz. jako przedmiotu prawa własności:

**907 900 zł**

słownie: dziewięćset siedem tysięcy dziewięćset złotych

**Opracowanie:**



Mosina, dnia 14.09.2012r.

---

## SPIS TREŚCI

1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
2. PRZEDMIOT WYCENY
3. ZAKRES WYCENY
4. CEL WYCENY
5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO
6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY
9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO
10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI
11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA
12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA
13. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1. Mapa lokalizacji nieruchomości,

Załącznik nr 2. Kserokopia odpisu księgi wieczystej KW nr 29 694 z dnia 14 kwietnia 2010r.

Załącznik nr 3. Kserokopia zaświadczenia Burmistrza Gminy Mosina nr PP.6727.236.2012.MS z dnia 19 września 2012r.

Załącznik nr 4. Kserokopia mapy ewidencyjnej w skali 1:5000.



**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

**1. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

**1.1. OPIS NIERUCHOMOŚCI**

1.1.1. Położenie: Baranowo, gm. Mosina

1.1.2. Oznaczenie według ewidencji gruntów:

Ark. mapy	Numer działki	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	działki w ha	
1	2/2	Lasy	LsVI	6,0000	39,7764	KW nr 29 694 cz.
		Nieuzytki	N	3,4900		
		Użytki rolne zabudowane	B-ŁVI	0,3000		
		Grunty pod wodami powierchn. stojącymi	Ws	3,7600		
		Łąki trwałe	ŁVI	26,2264		
<b>Razem:</b>				<b>39,7764</b>	<b>39,7764</b>	-

(SR w Śremie, Wydział V Ksiąg Wieczystych)

**1.1.3. Rodzaj nieruchomości:**

Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działka ewid. nr: 2/2 z obrębu Baranowo o pow. 39,7764 ha. Teren na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość ma w części ukształtowanie niskofaliste oraz w części płaskie z występującymi lokalnie nierównościami i zagłębieniami (doły, oczka wodne). Działka w kształcie nieregularnego wieloboku z występującymi przewężeniami. Działka porośnięta roślinnością trawiastą, łąkową, w znacznej części higrofilną. Na działce znajdują się licznie występujące zadrzewienia śródpolne oraz las o powierzchni 6,0000 ha. Działka podlega sezonowemu podmakaniu i zalewaniu w zależności od ogólnego stanu wody rzeki Warty, z którą sąsiaduje. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty. Otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zalewowe rzeki Warty, tj. łąki z występującymi zadrzewieniami, tereny zieleni. Nieco dalej znajdują się lasy, nieruchomości użytkowane na cele upraw polowych oraz nieruchomości z zabudową o charakterze siedliskowym oraz rezydencjonalnym. Dojazd do nieruchomości drogą powiatową nr 2466P Mosina – Żabno utwardzoną asfaltem w przeciętnym stanie techniczno-użytkowym. Dojazd bezpośredni do przedmiotowej nieruchomości poprzez działki ewidencyjne nr 140 (właściciel – Gmina Mosina, użytkownik wieczysty – Aquanet), 127 (właściciel – Gmina Mosina), 129 (właściciel – Gmina Mosina) z obrębu Sowinki oraz działkę nr 3 (właściciel – Gmina Mosina) z obrębu Baranowo. Uzbrojenie terenu prąd, woda, kanalizacja w dalekim zasięgu.

**1.2. CEL WYCENY:** Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

**1.3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**


Określona wartość rynkowa nieruchomości zapisanej w KW nr 29 694 cz., jako przedmiotu prawa własności:

**907 900 zł**

słownie: dziewięćset siedem tysięcy dziewięćset złotych

**1.4. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:** 14.09.2012r.

**1.5. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY:** 14.09.2012r.



(pieczęć i podpis)

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

**2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana zlokalizowana w Baranowie, gmina Mosina, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Śremie prowadzi księgę wieczystą KW nr 29 694 cz.

Dane ewidencyjne:

Ark. mapy	Numer działki	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	działki w ha	
1	2/2	Lasy	LsVI	6,0000	39,7764	KW nr 29 694 cz.
		Nie użytki	N	3,4900		
		Użytki rolne zabudowane	B-ŁVI	0,3000		
		Grunty pod wodami powierzchniowymi	Ws	3,7600		
		Łąki trwałe	ŁVI	26,2264		
<b>Razem:</b>				<b>39,7764</b>	<b>39,7764</b>	-

**3. ZAKRES WYCENY**

Zakresem wyceny objęto prawo własności gruntu działki ewidencyjnej nr 2/2 o powierzchni 39,7764 ha zapisanej w księdze wieczystej KW nr 29 694 cz. W wycenie przyjęto, iż nieruchomość gruntowa objęta zakresem wyceny ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

**4. CEL WYCENY**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

**5. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**

**5.1. Podstawy formalne**

- 5.1.1. Umowa nr GG.1.2012.BT z dnia 2 stycznia 2012r. zawarta pomiędzy Gminą Mosina – Urzędem Miejskim w Mosinie a Radosławem Nowickim prowadzącym działalność gospodarczą: Radosław Nowicki, Property-Consult, Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego z siedzibą w Mosinie przy ul. Targowej 26/1, 62-050 Mosina.
- 5.1.2. Zlecenie nr GG.68401.12.2011.AS z dnia 11 września 2012r.

**5.2. Podstawa materialno-prawna**

- 5.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami),
- 5.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
- 5.2.3. Kodeks Cywilny Ustawa z dnia 23.04.1964 r. (Dz. U. z 1964r. Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami).

**5.3. Źródła danych merytorycznych**

**5.3.1. O przedmiocie wyceny**

- 5.3.1.1. Wizja terenowa w dniu 13 września 2012r.
- 5.3.1.2. Kserokopia odpisu księgi wieczystej KW nr 29 694 z dnia 14 kwietnia 2010r.
- 5.3.1.3. Kserokopia wypisu z rejestru gruntów z dnia 03 stycznia 2011r.
- 5.3.1.4. Kserokopia zaświadczenia Burmistrza Gminy Mosina nr PP.6727.236.2012.MS z dnia 19 września 2012r.
- 5.3.1.5. Mapa ewidencyjna w skali 1:5000,
- 5.3.1.6. Dokumentacja fotograficzna wykonana podczas oględzin nieruchomości,
- 5.3.1.7. Informacje o przedmiocie wyceny uzyskane w Urzędzie Miejskim w Mosinie.

## **PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

## **Egz. 2**

### **5.3.2. O rynku lokalnym**

- 5.3.2.1. Informacje o ruchu cen na lokalnym rynku nieruchomości znajdujące się we własnej bazie danych,
- 5.3.2.2. Informacje o uwarunkowaniach, strukturze i tendencjach rynku nieruchomości uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych, w tym o preferencjach potencjalnych nabywców nieruchomości, cenach transakcyjnych i ofertowych dotyczących lokalnego rynku nieruchomości i rynków równoległych,
- 5.3.2.3. Informacje uzyskane w prasie specjalistycznej i Internecie.

### **5.3.3. O normach zawodowych**

- 5.3.3.1. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych wydane przez PFSRM W-wa, czerwiec 2004r.
- 5.3.3.2. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny obejmujące Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych oraz Noty interpretacyjne, zgodnie z uchwałą Rady PFSRM z grudnia 2007 roku.

### **5.3.4. Podstawy metodologiczne**

- 5.3.4.1. „Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami” – pod redakcją Ryszarda Cymermana, wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2008 r.,
- 5.3.4.2. „Nieruchomości. Problematyka prawna” – Gerard Bieniek, Stanisław Rudnicki, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2005, wydanie 2,
- 5.3.4.3. „Szacowanie nieruchomości” – pod redakcją Jerzego Dydenki, Dom Wydawniczy ABC, Polskie Wydawnictwa Profesjonalne Sp. z o.o., Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., Warszawa 2006 r.
- 5.3.4.4. „System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2003 r.
- 5.3.4.5. „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001 r.
- 5.3.4.6. „Ile jest warta nieruchomość” – Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, POLTEXT, Warszawa 2004 r.
- 5.3.4.7. „Wycena wartości rynkowej nieruchomości” - praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko - Mazurskiego, Olsztyn 2001 r.
- 5.3.4.8. „Nieruchomości. Definicje, funkcje i zasady wyceny” – Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Dom Wydawniczy ELIPSA, Warszawa 2003 r.
- 5.3.4.9. „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości (przykłady operatów szacunkowych)” – praca zbiorowa pod redakcją Sabiny Żróbek, Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- 5.3.4.10. „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.
- 5.3.4.11. Czasopisma specjalistyczne: „Wycena”, „Rzecznawca Majątkowy”, „Nieruchomości Beck”, Biuletyny Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego
- 5.3.4.12. Raporty firm badających rynki nieruchomości: Colliers, Cushman&Wakefield, Knight Frank, CB Richard Ellis, PricewaterhouseCoopers, DTZ, Jones Lang La Salle, Ober Haus.

## **6. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

- |  |              |
|--|--------------|
| 6.1. Data sporządzenia wyceny  | 14.09.2012r. |
| 6.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny                  | 14.09.2012r. |
| 6.3. Data, na którą określono stan techniczno-użytkowy przedmiotu wyceny | 13.09.2012r. |
| 6.4. Data, na którą określono stan prawny przedmiotu wyceny              | 14.04.2010r. |
| 6.5. Data dokonania oględzin nieruchomości                               | 13.09.2012r. |

## 7. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

### 7.1. Opis wycenianej nieruchomości

#### Opis położenia nieruchomości

Rysunek 1. Gminy powiatu poznańskiego



Źródło: <http://pl.wikipedia.org/>

Mosina jest gminą miejsko-wiejską leżącą w środkowej części województwa wielkopolskiego, położoną w odległości ok. 18 kilometrów od Poznania. Pod względem administracyjnym należy do powiatu poznańskiego. Gminami sąsiednimi są: Brodnica, Czempin, Komorniki, Kórnik, Luboń, Poznań, Puszczykowo, Stęszew. Z liczbą 26 650 (wg danych GUS na dzień 31.12.2009r.) mieszkańców Mosina jest trzecią co do wielkości gminą powiatu poznańskiego. Miasto Mosina liczy około 12 400 mieszkańców, co stanowi blisko 47% gminy. Gmina pokrywa powierzchnię blisko 172 km<sup>2</sup> (9% powierzchni powiatu) z czego 13,78 km<sup>2</sup> przypada na miasto Mosinę. Gęstość zaludnienia dla gminy wynosi około 156 osób/km<sup>2</sup> oraz dla miasta 900 osób/km<sup>2</sup>. W gminie Mosina dominuje rolnictwo zajmując powierzchnię 49,2% powierzchni. Lasy zajmujące 37,5% powierzchni w znacznej części należą do Wielkopolskiego Parku Narodowego bądź też stanowią jego otulinę. Tereny zurbanizowane pokrywają około 11% powierzchni gminy. Miasto jest ważnym węzłem komunikacyjnym łączącym Poznań z południową częścią województwa wielkopolskiego. Mosina znajduje się 12 km od zjazdu z autostrady A2 w miejscowości Luboń. Przez Mosinę przechodzi jedna z najstarszych linii kolejowych Poznań - Wrocław. Miasto posiada stałe połączenie komunikacyjne z Poznaniem w postaci podmiejskiej linii autobusowej. Jest to miejscowość o umiarkowanym poziomie infrastruktury technicznej. Na terenie gminy dominuje działalność przemysłowa i usługowa, a z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo Poznania obserwuje się tu intensywny rozwój budownictwa. Ponadto do podstawowych funkcji gminy, oprócz mieszkalnictwa, zalicza się obsługę administracyjną i lokalną usługową, w tym przede wszystkim działalność handlową, drobną wytwórczość i rzemiosło. Gmina Mosina stanowi atrakcyjne miejsce lokalizacji dla firm w związku z jej położeniem względem aglomeracji Poznania. Charakteryzuje się dużą dynamiką gospodarczą i należy do gmin o jednym z najwyższych wskaźników zainwestowania nowego kapitału, w tym zagranicznego. Na terenie gminy nie ma dużych zakładów przemysłowych, dominują małe i średnie przedsiębiorstwa.

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

*Baranowo* - Pierwsza wzmianka o Baranowie pochodzi z 1387 roku. Wieś była własnością szlachecką. Na początku XVI wieku w Baranowie istniał dwukołowy młyn wodny na Warcie. Wieś w roku 1510 liczyła 2 łany, 5 łanów pustych oraz 2 sołdeckie. Jednym z ciekawszych zabytków architektury wiejskiej jest szachulcowy budynek mieszkalny oraz stodoła, które zostały wzniesione na przełomie XVIII/XIX wieku. We wsi zachowały się dawne zabudowania folwarczne, wśród których wyróżnia się kuźnia dworska pochodząca początku XIX wieku. Wieś położona jest na terenie Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, około 8 km na południowy wschód od Mosiny.

Rysunek 2. Oznaczenie działki ewidencyjnej 2/2 z obrębu Baranowo na elektronicznej mapie ewidencyjnej powiatu poznańskiego



Otoczenie i dojazd



**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**



Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty. Otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią tereny zalewowe rzeki Warty, tj. łąki z występującymi zadrzewieniami, tereny zieleni. Nieco dalej znajdują się lasy, nieruchomości użytkowane na cele upraw polowych oraz nieruchomości z zabudową o charakterze siedliskowym oraz rezydencjonalnym.

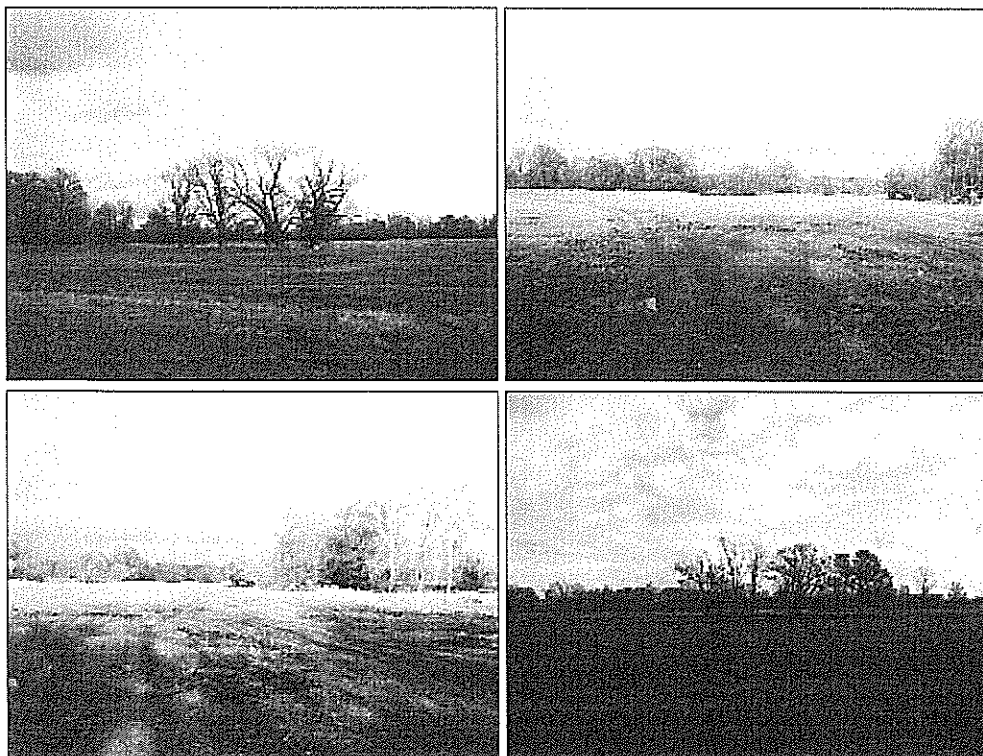
Dojazd do nieruchomości drogą powiatową nr 2466P Mosina – Żabno utwardzoną asfaltem w przeciętnym stanie techniczno-użytkowym. Dojazd bezpośredni do przedmiotowej nieruchomości poprzez działki ewidencyjne nr 140 (właściciel – Gmina Mosina, użytkownik wieczysty – Aquanet), 127 (właściciel – Gmina Mosina), 129 (właściciel – Gmina Mosina) z obrębu Sowinki oraz działkę nr 3 (właściciel – Gmina Mosina) z obrębu Baranowo.

W wycenie przyjęto, iż nieruchomość gruntowa objęta zakresem wyceny ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Uzbrojenie terenu

- prąd, woda, kanalizacja w dalekim zasięgu.

Ogólny opis nieruchomości



## PROPERTY-CONSULT

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

Egz. 2

Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona jako działka ewid. nr: 2/2 z obrębu Baranowo o pow. 39,7764 ha. Teren na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość ma w części ukształtowanie niskofaliste oraz w części płaskie z występującymi lokalnie nierównościami i zagłębieniami (doły, oczka wodne). Działka w kształcie nieregularnego wieloboku z występującymi przewężeniami. Działka porośnięta roślinnością trawiastą, łąkową, w znacznej części higrofilną. Na działce znajdują się licznie występujące zadrzewienia śródpolne oraz las o powierzchni 6,0000 ha. Działka podlega sezonowemu podmakaniu i zalewaniu w zależności od ogólnego stanu wody rzeki Warty, z którą sąsiaduje.

### 7.2. Działka ewidencyjna nr 2/2 z obrębu Baranowo

Dane na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 03 stycznia 2011r..

Województwo: wielkopolskie  
Powiat: poznański  
Obręb: Baranowo

Tabela 1. Oznaczenie powierzchni oraz księgi wieczystej na podstawie wypisu z rejestru gruntów

Ark. mapy	Numer działki	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
				użytków w ha	działki w ha	
1	2/2	Lasy	LsVI	6,0000	39,7764	KW nr 29 694 cz.
		Nieużytki	N	3,4900		
		Użytki rolne zabudowane	B-ŁVI	0,3000		
		Grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi	Ws	3,7600		
		Łąki trwałe	ŁVI	26,2264		
Razem:				39,7764	39,7764	-

Dla przedmiotowej działki określono następujące atrybuty cenotwórcze:

Numer działki	Powierzchnia działki [ha]	Lokalizacja	Otoczenie	Powierzchnia	Uzbrojenie	Dojazd	Potencjał inwestycyjny	Inne cechy
2/2	39,7764	korzystna	przeciętne	duża	niekorzystne	niekorzystny	bardzo niekorzystny	niekorzystne

### 7.3. Stan prawny nieruchomości

Dla nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr: 2/2 z obrębu Baranowo jako przedmiotu prawa własności Gminy Mosina, jest prowadzona w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Śremie księga wieczysta KW nr 29 694. Stan prawny nieruchomości zapisanej w ww. księdze wieczystej określono na podstawie odpisu KW nr 29 694 z dnia 14 kwietnia 2010r. udostępnionego przez Zleceniodawcę

#### KW nr 29 694

#### DZIAŁ I – (OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI)

Położenie: Krajkowo, gmina Mosina

Obszar i działka: mapa 1, działka 2, o pow. 41,2700 ha

Sposób korzystania: łąka, las, nieużytek, woda, teren mieszkalny zabudowany

#### DZIAŁ II – (WŁASNOŚĆ)

#### Gmina Mosina

Na podstawie decyzji Wojewody Poznańskiego z dnia 27 listopada 1996r. nr GG VII A 7252/16/32/96/4916 k.c. 3-4 akt oraz na złożony wniosek dnia 9 stycznia 197r. Dz.Kw 381/97.– wpisano dnia 11 marca 197r.

### DZIAŁ III – (OBCIĄŻENIA I OGRANICZENIA)

Brak obciążeń

### DZIAŁ IV- (HIPOTEKA)

Brak obciążeń

Uwaga! W księdze wieczystej znajdują się nieaktualne dane dot. oznaczenia numeru działki oraz obrębu ewidencyjnego, na terenie którego znajduje się przedmiotowa nieruchomość.

#### 7.4. Przeznaczenie nieruchomości

Na podstawie art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) plany miejscowe opracowane przed 01.01.1995 r. zachowały moc do czasu uchwalenia nowych planów, przy czym dłużej niż do 31.12.2003 r. Szacowana nieruchomość jest położona na terenie, dla którego nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 154, ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z zaświadczeniem nr PP.6727.236.2012.MS z dnia 19 września 2012r. Burmistrza Gminy Mosina dla działki nr 2/2 obręb Baranowo wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego: w części pod teren zabudowy usługowej w zieleni, oznaczony symbolem **D2\_UZ1** na rysunku studium w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią i w części pod tereny łączników ekologicznych, tereny lasów i tereny wód powierzchniowych w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.

W studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Mosinie nr LVI/386/10 z dnia 25 lutego 2010r. symbol **D2\_UZ1** oznacza: Teren zabudowy usługowej w zieleni.

Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- usług sportu i rekreacji, w tym pola golfowego typu parkowego o powierzchni nie przekraczającej 80 ha oraz obiektów i urządzeń związanych z turystycznym i rekreacyjnym wykorzystaniem rzeki Wart;
- budynków związanych z obsługą pola golfowego typu parkowego w pasie o szerokości nie większej niż 100 m wzdłuż drogi 22KD-Z;
- lokali handlowych o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>.

Ustala się:

- uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków w ramach jednostki bilansowej nie większą niż 3000 m<sup>2</sup> i powinna być realizowana proporcjonalnie do powierzchni działek budowlanych lub zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 9 sierpnia 2012r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w rejonie Mosina-Krajkowo dla zaopatrzenia Poznańskiego Systemu Wodociągowego (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego Poz. 3556 z dnia 13 sierpnia 2012r.) przedmiotowa działka ewidencyjna nr 2/2 z obrębu Baranowo znajduje się na w obrębie terenu ochrony pośredniej ujęcia wody. Ww. rozporządzenie wprowadza istotne ograniczenia dotyczące możliwości wykorzystania przedmiotowej nieruchomości w aspekcie wyznaczonych w suikzp kierunków zagospodarowania przestrzennego i docelowego sposobu jej użytkowania, co zostało uwzględnione w procesie wyceny poprzez przyjęcie odpowiedniego stanu atrybutu „inne”.



## 8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Przepisy dotyczące zbywania nieruchomości przez gminę zostały uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami). Wybrane przepisy zaprezentowano poniżej:

Art. 67. 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

(...)

2. Przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu stosuje się następujące zasady ustalania cen:

- 1) cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości;
- 2) cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50 % tej wartości;
- 3) cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu;
- 4) jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40 % jej wartości.

Art. 7. Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi (...).

Zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (powołanej w pkt. 5.2.1.) wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny na rynku nieruchomości.

Przy wyborze podejścia i metody kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (powołanym w pkt. 5.2.2.). Zgodnie § 3 ust. 1. ww. rozporządzenia określanie wartości nieruchomości polega na określaniu wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

*Podejście porównawcze* polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenie, jaką uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustalonej z uwzględnieniem zmian poziomu cen na skutek wpływu czasu. Podejście to stosuje się, jeżeli znane są dane o cenach nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

*Podejście dochodowe* polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca nieruchomości zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości, również po zainwestowaniu środków finansowych. W podejściu dochodowym wartość rynkowa odwzorowuje najczęściej występujące zachowania uczestników rynku. Z tego względu przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości rzeczoznawca posługuje się typowymi stawkami czynszu, typowymi stopami zwrotu, odwzorowuje typowy sposób zarządzania i typowe umiejętności negocjacyjne.

*W podejściu mieszanym* stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu. Zastosowanie metody pozostałościowej i kosztów likwidacji do określenia wartości rynkowej wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym. Metodę wskaźników szacunkowych gruntu stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne w przypadku braku transakcji rynkowych.

W przedmiotowym przypadku właściwym podejściem jest podejście porównawcze. Zgodnie § 4 ww. rozporządzenia 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.

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, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

*Metoda analizy statystycznej rynku* – wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych zastosowano podejście porównawcze, metode korygowania ceny średniej:

- na podstawie bazy danych ustalono cechy rynkowe wpływające na ceny transakcyjne nieruchomości,
- określono wpływ poszczególnych cech rynkowych na ceny transakcyjne nieruchomości,
- dokonano wyboru najbardziej podobnych nieruchomości do nieruchomości wycenianej,
- określono cenę średnią ze zbioru wyselekcjonowanych transakcji,
- określono zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[ \frac{c_{\min}}{c_{sr}}, \frac{c_{\max}}{c_{sr}} \right]$$

- określono wartość rynkową nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

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

## 9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

**Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej w zieleni oraz tereny łączników ekologicznych**

Zgodnie z celem wyceny, dla potrzeb określenia wartości rynkowej działki ewidencyjnej oznaczonej numerem 2/2 z obrębu Baranowo dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej w zieleni oraz tereny łączników ekologicznych na terenie powiatu poznańskiego. W pierwszej kolejności zakresem poszukiwań objęto nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny o zbliżonej wielkości położone na terenach zalewowych lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

Dla potrzeb analizy rynku zebrano informacje:

- zgromadzone w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu,
- z biur obrotu nieruchomościami,
- dostępnej bazy danych o rynku nieruchomości.

Na analizowanym rynku lokalnym powiatu poznańskiego nie odnotowano nieruchomości odpowiadających przyjętym powyżej kryteriom. W wyniku rozszerzenia zakresu przestrzennego badania na teren województwa wielkopolskiego także nie odnotowano nieruchomości o zbliżonych parametrach wielkościowych oraz wyznaczonym kierunku zagospodarowania przestrzennego. W wyniku prowadzonych badań, obserwacji oraz analiz preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości a także, mając na uwadze uwarunkowania mikrolokalizacyjne, komunikacyjne, otoczenie stwarzające bezpośrednie zagrożenie powodzią oraz potencjał inwestycyjny przedmiotowej działki stwierdzono, iż potencjalny inwestor (uwzględniając znaczne

## **PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

---

## **Egz. 2**

nakłady niezbędne do przygotowania inwestycji i poniesienia w związku z realizacją jakiegokolwiek zamierzenia inwestycyjnego na przedmiotowym terenie a także występujące ograniczenia wynikające z lokalizacji nieruchomości w obrębie terenu ochrony pośredniej ujęcia wody) będzie skłonny do zakupu przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem użyteczności odpowiadającej bieżącemu sposobowi jej użytkowania, tj. łąki zalewowe, pastwiska, tereny zieleni.

Mając na uwadze powyższe rozszerzono zakres przedmiotowy analizy o nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod tereny zieleni oraz użytkowane na cele rolne z występowaniem lasów, ze szczególnym uwzględnieniem użytków zielonych charakteryzujących się stałym lub sezonowym podmakaniem i zalewaniem.

Po wstępnym badaniu wyeliminowano pozycje o skrajnych cenach znacznie różniących się od pozostałej części zbioru oraz pozycje, których wielkości działek były nieporównywalne z przedmiotem wyceny.

Podczas analizy rynku nieruchomości podobnych skoncentrowano się na nieruchomościach o podobnych uwarunkowaniach mikrolokalizacyjnych i walorach techniczno-użytkowych. W procesie wyceny przyjęto nieruchomości zlokalizowane na terenach położonych poza centralnymi częściami gmin, tj. w strefach pośrednich i peryferyjnych. Po wstępnym badaniu wyeliminowano pozycje, których zarówno wielkości działki i lokalizacja były nieporównywalne.

Uwzględniając powyższe kryteria w badanym okresie odnotowano wystarczającą liczbę transakcji dla potrzeb analizy rynku. Ostatecznie dla potrzeb wyceny przyjęto nieruchomości o zbliżonej wielkości – przyjęto zakres powierzchni od 4,0 ha do 50,0 ha.

Analiza zebranego materiału ograniczyła próbkę do pozycji najbardziej podobnych do przedmiotu wyceny - odnotowano 27 transakcji nieruchomościami o podobnym do przedmiotu wyceny charakterze.

Podczas analizy posiłkowano się ofertami prezentowanymi w specjalistycznej prasie i w Internecie. Analizowano takie cechy jak lokalizacja, powierzchnia, uzbrojenie, dojazd, potencjał inwestycyjny, otoczenie, itd.

Na podstawie przeprowadzonych analiz określono uśredniony trend czasowy uwzględniający zmiany cen nieruchomości w czasie dla nieruchomości położonych na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w analizowanym segmencie i przyjęto na poziomie 0,0% miesięcznie.

Odnotowane transakcje nieruchomości przedstawiono w postaci tabelarycznej.

Tabela 2. Transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych na analizowanym rynku lokalnym w okresie od IX.2010r. do IX.2012r. przyjęte w procesie wyceny

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Pow. działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/ha)	Skorygowana cena transakcyjna (zł/ha)
1	paź 10	gostyński	Krobia	Przyborowo	37,9700	1 177 070	31 000,00	31 000,00
2	lis 10	chodzieski	Chodzież	Studzieniec	20,7900	380 000	18 278,02	18 278,02
3	lis 10	wągrowiecki	Wągrowiec	Żelice	11,3100	344 300	30 442,09	30 442,09
4	gru 10	szamotulski	Szamotuły	Kępa	4,1600	120 000	28 846,15	28 846,15
5	gru 10	gnieźnieński	Niechanowo	Drachowo	4,4727	156 545	35 000,00	35 000,00
6	gru 10	wągrowiecki	Damaśławek	Turza	17,6800	398 700	22 550,90	22 550,90
7	sty 11	kościański	Kościan	Kawczyn	5,5900	156 520	28 000,00	28 000,00
8	sty 11	gnieźnieński	Trzemeszno	Duszno	30,5000	950 000	31 147,54	31 147,54
9	sty 11	wągrowiecki	Wągrowiec	Potulice	12,8600	400 000	31 104,20	31 104,20
10	sty 11	wągrowiecki	Gołańcz	Grabowo	10,2500	363 500	35 463,41	35 463,41
11	lut 11	wągrowiecki	Wapno	Graboszewo	5,6300	102 740	18 248,67	18 248,67
12	lut 11	wągrowiecki	Gołańcz	Oleszno	5,0400	151 000	29 960,32	29 960,32
13	lut 11	wągrowiecki	Wągrowiec	Brzeźno Stare	15,1500	468 000	30 891,09	30 891,09
14	mar 11	wągrowiecki	Wągrowiec	Bartodzieje	7,0900	230 000	32 440,06	32 440,06
15	mar 11	szamotulski	Szamotuły	Otorowo	4,9476	90 000	18 190,64	18 190,64
16	mar 11	wrzesiński	Kołaczkowo	Gorazdowo	25,1124	1 000 000	39 820,96	39 820,96
17	mar 11	wągrowiecki	Gołańcz	Czeszewo	8,2000	244 900	29 865,85	29 865,85
18	mar 11	wrzesiński	Września	Soleczno	49,9594	890 000	17 814,47	17 814,47
19	maj 11	szamotulski	Pniewy	Koszanowo	7,9200	237 600	30 000,00	30 000,00
20	maj 11	szamotulski	Ostroróg	Oporowo	5,9642	190 000	31 856,75	31 856,75
21	maj 11	szamotulski	Pniewy	Konin	10,9000	327 000	30 000,00	30 000,00
22	cze 11	poznański	Pobiedziska	Kołata	9,7868	435 700	44 519,15	44 519,15
23	wrz 11	obornicki	Rogoźno	Kaziopole	36,2799	999 097	27 538,58	27 538,58
24	wrz 11	obornicki	Ryczywół	Boruchowo	48,8200	1 016 803	20 827,60	20 827,60
25	wrz 11	gnieźnieński	Kłecko	Polska Wieś	45,4600	858 147	18 876,97	18 876,97
26	sty 12	poznański	Kostrzyn	Gułtowy	4,2300	90 000	21 276,60	21 276,60
27	lip 12	poznański	Mosina	Sowiniec	35,1400	650 400	18 508,82	18 508,82

Dla wybranych w toku analizy nieruchomości gruntowych wyznaczono podstawowe mierniki statystyczne charakteryzujące rozpatrywaną próbę.

Tabela 3. Podstawowe mierniki statystyczne charakteryzujące badaną zbiorowość

Podstawowe mierniki statystyczne	
Średnia cena transakcyjna (zł/ha)	27 869,22
Odchylenie standardowe (zł/ha)	7 070,50
Współczynnik zmienności (%)	25
Mediana (zł/ha)	29 960,32
Minimalna cena transakcyjna (zł/ha)	17 814,47
Maksymalna cena transakcyjna (zł/ha)	44 519,15
Rozstęp (zł/ha)	26 704,68
Liczebność próby	27

Średnia arytmetyczna cen transakcyjnych za podobne nieruchomości wyniosła 27 869,22 zł/ha, przy odchyleniu standardowym równym 7 070,50 zł/ha. Dało to wartość współczynnika zmienności na poziomie 25 %. Wynik ten świadczy o nieznacznym zróżnicowaniu wewnętrznym próbki i dobrym doborze transakcji. Maksymalne i minimalne notowania dzieli przestrzeń 26 704,68 zł/m<sup>2</sup>.

## PROPERTY-CONSULT

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

Egz. 2

Różnice są spowodowane lokalizacją i otoczeniem, powierzchnią działki, uzbrojeniem, stanem zagospodarowania terenu i drogą dojazdową, a także potencjałem inwestycyjnym. Najwyższe ceny osiągają nieruchomości usytuowane bliżej Poznania z dobrym do niego dojazdem. Istotne jest również otoczenie, a więc sąsiedztwo terenów zurbanizowanych lub terenów o szczególnych walorach umożliwiających rekreację. Równie istotną cechą jest występowanie na terenie infrastruktury technicznej, takiej jak sieć elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa. Wpływ na wartość nieruchomości ma optymalna wielkość działki, stwarzająca możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości. Wraz ze wzrostem powierzchni działki ceny transakcyjne, w przeliczeniu na 1ha, maleją. Szeroka, asfaltowa droga dojazdowa również wpływa pozytywnie na wartość. Równie ważną cechą jest potencjał inwestycyjny danej nieruchomości – planowane lub realizowane inwestycje w najbliższym sąsiedztwie, jak również uwarunkowania planistyczne, w tym możliwości zabudowy etc.

Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz analizy zebranych cen transakcyjnych. Ostatecznie ustalono, że na wartość nieruchomości w badanym segmencie, mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atributy cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

### Cechy wpływające na poziom cen i ich wagi

Lokalizacja	25%
Otoczenie	15%
Powierzchnia	10%
Uzbrojenie	5%
Dojazd	10%
Potencjał inwestycyjny	15%
Inne	20%

### Cechy wpływające na poziom cen i ich charakterystyka

Lokalizacja	Cecha lokalizacji odnosi się do atrakcyjności rynkowej przedmiotowej nieruchomości w aspekcie jej usytuowania, w przestrzeni na tle rynku lokalnego. Wpływ na ocenę stanu w tym kryterium ma przede wszystkim strefa gminy i jej atrakcyjność, odległość od centrum miasta, położenie względem najbliższej aglomeracji. Wpływ na ocenę stanu ma również dostępność komunikacyjna, położenie względem zaplecza usługowo - handlowego. Ocenę korzystną lokalizacji przypisuje się obszarom (odnoszącym się np. do dzielnicy, strefy gminy lub modnej, poszukiwanej miejscowości) o wysokiej atrakcyjności, cieszącym się wyjątkowym zainteresowaniem strony popytowej. Lokalizacja przeciętna charakteryzuje obszary typowe, najbardziej rozpowszechnione, niewyróżniające się w szczególności sposobem na analizowanym rynku. Niekorzystna lokalizacja jest stanem cechy opisującym położenie na obszarze zdecydowanie negatywnie wyróżniającym się na tle przestrzennie określonego rynku lokalnego w analizowanym segmencie. Położenie takie zwykle charakteryzują duża odległość od centrum, usytuowanie w strefie peryferyjnej gminy, niski stopień zurbanizowania, gorsza od przeciętnej dostępność komunikacyjna, co powoduje mniejsze zainteresowanie strony popytowej. W ramach atrybutu „lokalizacja” wyróżniono pięć stanów: <b>bardzo korzystna, korzystna, przeciętna, niekorzystna, bardzo niekorzystna.</b>
Otoczenie	Otoczenie wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem znacząco wpływającym na atrakcyjność wizualną w aspekcie oceny estetyki (walory krajobrazowe zharmonizowane optycznie i w zakresie programu użytkowego z nieruchomością wycenianą, funkcjonalne zagospodarowanie przyległego terenu, szczególne walory takie jak sąsiedztwo naturalnych zbiorników wodnych, zielonych terenów rekreacyjnych). Korzystne otoczenie dla nieruchomości w analizowanym segmencie stanowią tereny użytkowane rolniczo, tereny leśne lub nieruchomości podobne. Oceny pośrednie przypisywane są nieruchomościom, gdzie brak idealnego ładu przestrzennego w najbliższym sąsiedztwie, tym niemniej cechy użytkowe otoczenia nie rażą swym charakterem. W przypadku zdecydowanej dysharmonii oraz utrudniania realizacji podstawowej funkcji wycenianej nieruchomości trzeba nadać otoczeniu noty niekorzystne (np. obecność w pobliżu uciążliwych warsztatów, zakładów usługowych lub produkcyjnych i wyjątkowo hałaśliwych dróg, długoterminowych inwestycji budowlanych). W ramach atrybutu „otoczenie” wyróżniono trzy

	stany: <b>korzystne, przeciętne, niekorzystne.</b>
<b>Powierzchnia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mała</b> – nieruchomość o powierzchni do 15,0 ha</li> <li>• <b>średnia</b> – nieruchomość o powierzchni pow. 15,0 do 30,0 ha</li> <li>• <b>duża</b> – nieruchomość o powierzchni pow. 30,0 ha</li> </ul>
<b>Uzbrojenie</b>	Uzbrojenie jest cechą, która odpowiada za możliwość i dostępność wyposażenia nieruchomości w sieci infrastruktury technicznej. Niezbędne jest odniesienie analizy do badanego rynku lokalnego – okazać się może, iż w różnych rejonach na ocenę np. przeciętną zasługiwać będą działki o obiektywnie zróżnicowanym uzbrojeniu. Konieczność każdorazowego weryfikowania stanu uzbrojenia na rynku lokalnym umożliwia prawidłowy dobór kategorii ocen atrybutu. W ramach atrybutu „uzbrojenie” wyróżniono trzy stany: <b>korzystne</b> – uzbrojenie terenu działki w co najmniej 2 media bądź co najmniej 3 media w bliskim zasięgu; <b>przeciętne</b> – 3 media znajdujące się w nieco dalszej odległości lub 2 media w bliskiej odległości od nieruchomości bez występujących utrudnień; <b>niekorzystne</b> – uzbrojenie w zasięgu nieruchomości niepełne – co najwyżej 2 media występujące w otoczeniu lub w dalszej odległości od nieruchomości z występującymi utrudnieniami, brak infrastruktury rozprowadzonej w bezpośrednim zasięgu nieruchomości.
<b>Dojazd</b>	Dojazd jako atrybut nieruchomości rozpatrywany jest w kontekście oceny stanu techniczno-użytkowego nawierzchni oraz cech organizacyjno-funkcjonalnych lokalnego systemu komunikacji. Ocena korzystna charakteryzuje działki posiadające łatwy, nieuciążliwy i dogodny dojazd z uwagi na umiarkowane natężenie ruchu kołowego oraz utwardzenie drogi dojazdowej będące w co najmniej dobrym stanie techniczno-użytkowym. Drogi typowe i najbardziej charakterystyczne dla danego rynku lokalnego ocenia się jako przeciętne. Występujące cechy techniczno-użytkowe lub organizacyjne dojazdu odróżniające go w negatywny sposób od warunków typowych ocenia się jako niekorzystne. W ramach atrybutu „dojazd” wyróżniono trzy stany: <b>korzystny, przeciętny, niekorzystny.</b>
<b>Potencjał inwestycyjny</b>	W zakresie atrybutu „potencjał inwestycyjny” mieszczą się te walory, które determinują ogół warunków wpływających na możliwości wykorzystania działki – są wśród nich m.in. ukształtowanie terenu, kształt działki, stosunek długości boków działki o kształcie regularnym, szerokość boku frontowego, stosunki wodne panujące na nieruchomości i w jej bezpośrednim sąsiedztwie, rezerwa terenowa. W ramach atrybutu „potencjał inwestycyjny” wyróżniono trzy stany: <b>korzystny, przeciętny, niekorzystny.</b>
<b>Cechy inne</b>	Cechy inne to pozostałe walory nieruchomości wcześniej nie wymienione takie jak: strefy ochronne związane z lokalizacją podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej, występowanie przeszkód związanych z lokalizacją infrastruktury technicznej bądź o charakterze naturalnym, ograniczenia związane z występowaniem lasów, parków krajobrazowych w bezpośrednim sąsiedztwie działki, szczególne uwarunkowania mikrolokalizacyjne nieruchomości; cechy wcześniej nie wymienione, które także determinują możliwości wykorzystania działki takie jak np. strefy lub obszary ograniczonego użytkowania. Do atrybutów podnoszących wartość nieruchomości zalicza się elementy otoczenia (np. zabudowania) o szczególnych walorach architektoniczno - historycznych, - urbanistycznych, - krajobrazowych zlokalizowane w sąsiedztwie, malowniczy, niepowtarzalny widok z nieruchomości, tereny o szczególnie korzystnych uwarunkowaniach mikrolokalizacyjnych lub korzystnych uwarunkowaniach planistycznych bądź inne atrybuty cenotwórcze wpływające na wartość nieruchomości. W ramach atrybutu „cechy inne” wyróżniono trzy stany: <b>korzystne, przeciętne, niekorzystne.</b>

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

**10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

Tabela 4. Baza nieruchomości podobnych

Lp.	Data transakcji	Powiat	Gmina	Obręb	Pow. działki (ha)	Cena transakcyjna (zł)	Cena transakcyjna (zł/ha)	Skorygowana cena transakcyjna (zł/ha)
1	paź 10	gostyński	Krobia	Przyborowo	37,9700	1 177 070	31 000,00	31 000,00
2	lis 10	chodzieski	Chodzież	Studzieniec	20,7900	380 000	18 278,02	18 278,02
3	lis 10	wągrowiecki	Wągrowiec	Żelice	11,3100	344 300	30 442,09	30 442,09
4	gru 10	szamotulski	Szamotuły	Kępa	4,1600	120 000	28 846,15	28 846,15
5	gru 10	gnieźnieński	Niechanowo	Drachowo	4,4727	156 545	35 000,00	35 000,00
6	gru 10	wągrowiecki	Damasławek	Turza	17,6800	398 700	22 550,90	22 550,90
7	sty 11	kościański	Kościan	Kawczyn	5,5900	156 520	28 000,00	28 000,00
8	sty 11	gnieźnieński	Trzemeszno	Duszno	30,5000	950 000	31 147,54	31 147,54
9	sty 11	wągrowiecki	Wągrowiec	Potulice	12,8600	400 000	31 104,20	31 104,20
10	sty 11	wągrowiecki	Gołańcz	Grabowo	10,2500	363 500	35 463,41	35 463,41
11	lut 11	wągrowiecki	Wapno	Graboszewo	5,6300	102 740	18 248,67	18 248,67
12	lut 11	wągrowiecki	Gołańcz	Oleszno	5,0400	151 000	29 960,32	29 960,32
13	lut 11	wągrowiecki	Wągrowiec	Brzeźno Stare	15,1500	468 000	30 891,09	30 891,09
14	mar 11	wągrowiecki	Wągrowiec	Bartodzieje	7,0900	230 000	32 440,06	32 440,06
15	mar 11	szamotulski	Szamotuły	Otorowo	4,9476	90 000	18 190,64	18 190,64
16	mar 11	wrzesiński	Kołaczkowo	Gorazdowo	25,1124	1 000 000	39 820,96	39 820,96
17	mar 11	wągrowiecki	Gołańcz	Czeszewo	8,2000	244 900	29 865,85	29 865,85
18	mar 11	wrzesiński	Września	Sołeczno	49,9594	890 000	17 814,47	17 814,47
19	maj 11	szamotulski	Pniewy	Koszanowo	7,9200	237 600	30 000,00	30 000,00
20	maj 11	szamotulski	Ostroróg	Oporowo	5,9642	190 000	31 856,75	31 856,75
21	maj 11	szamotulski	Pniewy	Konin	10,9000	327 000	30 000,00	30 000,00
22	cze 11	poznański	Pobiedziska	Kołata	9,7868	435 700	44 519,15	44 519,15
23	wrz 11	obornicki	Rogoźno	Kaziopole	36,2799	999 097	27 538,58	27 538,58
24	wrz 11	obornicki	Ryczywół	Boruchowo	48,8200	1 016 803	20 827,60	20 827,60
25	wrz 11	gnieźnieński	Kłecko	Polska Wieś	45,4600	858 147	18 876,97	18 876,97
26	sty 12	poznański	Kostrzyn	Gułtowy	4,2300	90 000	21 276,60	21 276,60
27	lip 12	poznański	Mosina	Sowiniec	35,1400	650 400	18 508,82	18 508,82

Tabela 5. Opis nieruchomości o najniższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Marzec 2011 r.	
Lokalizacja	pow. wrzesiński, gmina Września, obręb Sołeczno	
Powierzchnia (ha)	49,9594	
Źródło informacji	Akt notarialny	
Charakterystyka	Lokalizacja	przeciętna
	Otoczenie	przeciętne
	Powierzchnia	duża
	Uzbrojenie	niekorzystne
	Dojazd	przeciętny
	Potencjał inwestycyjny	przeciętny
	Inne	niekorzystne
Cena transakcyjna (zł/ha)	17 814,47	
Skorygowana cena transakcyjna (zł/ha)	17 814,47	

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

Tabela 6. Opis nieruchomości o najwyższej cenie transakcyjnej

Data transakcji	Czerwiec 2011r.	
Lokalizacja	pow. poznański, gmina Pobiedziska, obręb Kołata	
Powierzchnia (ha)	9,7868	
Źródło informacji	Akt notarialny	
Charakterystyka	Lokalizacja	korzystna
	Otoczenie	korzystne
	Powierzchnia	mała
	Uzbrojenie	korzystne
	Dojazd	korzystny
	Potencjał inwestycyjny	korzystny
	Inne	przeciętne
Cena transakcyjna (zł/ha)	44 519,15	
Skorygowana cena transakcyjna (zł/ha)	44 519,15	

Na podstawie danych zawartych w tabeli (baza nieruchomości podobnych), obliczona została średnia ( $C_{sr}$ ) oraz zakres sumy współczynników korygujących ( $u_{min}$ ,  $u_{max}$ ).

$$C_{min} = 17\,814,47 \text{ zł/ha}$$

$$C_{sr} = 27\,869,22 \text{ zł/ha}$$

$$C_{max} = 44\,519,15 \text{ zł/ha}$$

$$u_{min} = 0,639$$

$$u_{max} = 1,597$$

Tabela 7. Charakterystyka szacowanej nieruchomości

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka
1	Lokalizacja	korzystna
2	Otoczenie	przeciętne
3	Powierzchnia	duża
4	Uzbrojenie	niekorzystne
5	Dojazd	niekorzystny
6	Potencjał inwestycyjny	bardzo niekorzystny
7	Inne	niekorzystne

Tabela 8. Zakresy współczynników korygujących

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy)	Zakres współczynników korygujących			Wartości współczynników
1	Lokalizacja	25%	0,160	-	0,399	0,340
2	Otoczenie	15%	0,096	-	0,240	0,168
3	Powierzchnia	10%	0,064	-	0,160	0,064
4	Uzbrojenie	5%	0,032	-	0,080	0,032
5	Dojazd	10%	0,064	-	0,160	0,064
6	Potencjał inwestycyjny	15%	0,096	-	0,240	0,024
7	Inne	20%	0,128	-	0,319	0,128
<b>SUMA</b>		<b>100%</b>	<b>0,639</b>	<b>-</b>	<b>1,597</b>	<b>0,819</b>



**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

Tabela 9. Zakresy poprawek

Lp.	Cechy rynkowe	-1		0	+1	
		-2	-1	0	+1	+2
1	Lokalizacja	0,160	0,220	0,280	0,340	0,399
2	Otoczenie	0,096		0,168	0,240	
3	Powierzchnia	0,064		0,112	0,160	
4	Uzbrojenie	0,032		0,056	0,080	
5	Dojazd	0,064		0,112	0,160	
6	Potencjał inwestycyjny	Stan ekstrapolowany		0,096	0,168	0,240
		0,024				
7	Inne	0,128		0,224	0,319	

Wartość szacowanej nieruchomości obliczono ze wzoru:

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

gdzie:

$C_{sr}$  – średnia cena 1 m<sup>2</sup> (zł),

$u_i$  – wartości współczynników odzwierciedlające ocenę przedmiotowej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych,

$P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości (m<sup>2</sup>).

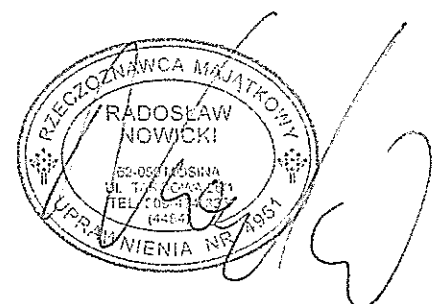
$$W = 27\,869,22 \text{ zł/ha} \times 0,819 \times 39\,7764 \text{ ha} = 907\,892,00 \text{ zł}$$

Przyjęto (po zaokrągleniu) wartość rynkową działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2/2, zlokalizowanej w Baranowie i zapisanej w księdze wieczystej KW nr 29 694 cz., w kwocie:

**$W_G = 907\,900 \text{ zł}$**

słownie: dziewięćset siedem tysięcy dziewięćset złotych

Opracowanie:



Mosina, dnia 14.09.2012r.

## **PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**

### **11. WYNIK KOŃCOWY – WNIOSKI I UZASADNIENIA**

- 11.1. Określona wartość nieruchomości znajduje się w średnim przedziale, jaki zanotowano na lokalnym rynku,
- 11.2. Określona wartość jest możliwa do uzyskania pod warunkiem:
  - upłynięcia czasu niezbędnego do wyeksponowania i do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
  - kupujący będzie posiadał stanowczy zamiar zawarcia umowy, nie będzie działał w sytuacji przymusowej,
  - strony będą od siebie niezależne, działając w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami, świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- 11.3. Określona wartość jest wartością rynkową przy założeniach i obwarowaniach przyjętych dla niniejszej wyceny.

### **12. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA**

- 12.1. Niniejsze opracowanie nie może być wykorzystywane dla innych celów jak określone w pkt. 4,
- 12.2. Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących opracowaniach (Egz. 1, Egz. 2),
- 12.3. Operat sporządzono zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa,
- 12.4. Wyceniający nie bierze odpowiedzialności za wiarygodność załączonych przez Zamawiającego dokumentów,
- 12.5. Operat opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości. Autor niniejszego operatu szacunkowego nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny oraz za skutki ewentualnych nieścisłości w informacjach uzyskanych od Zamawiającego,
- 12.6. Przyjęto, iż nieruchomość gruntowa objęta zakresem wyceny będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej.
- 12.7. Oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT,
- 12.8. Wyciąg z operatu o wartości zostanie w ciągu trzech miesięcy przekazany do właściwej jednostki ewidencji gruntów i budynków.

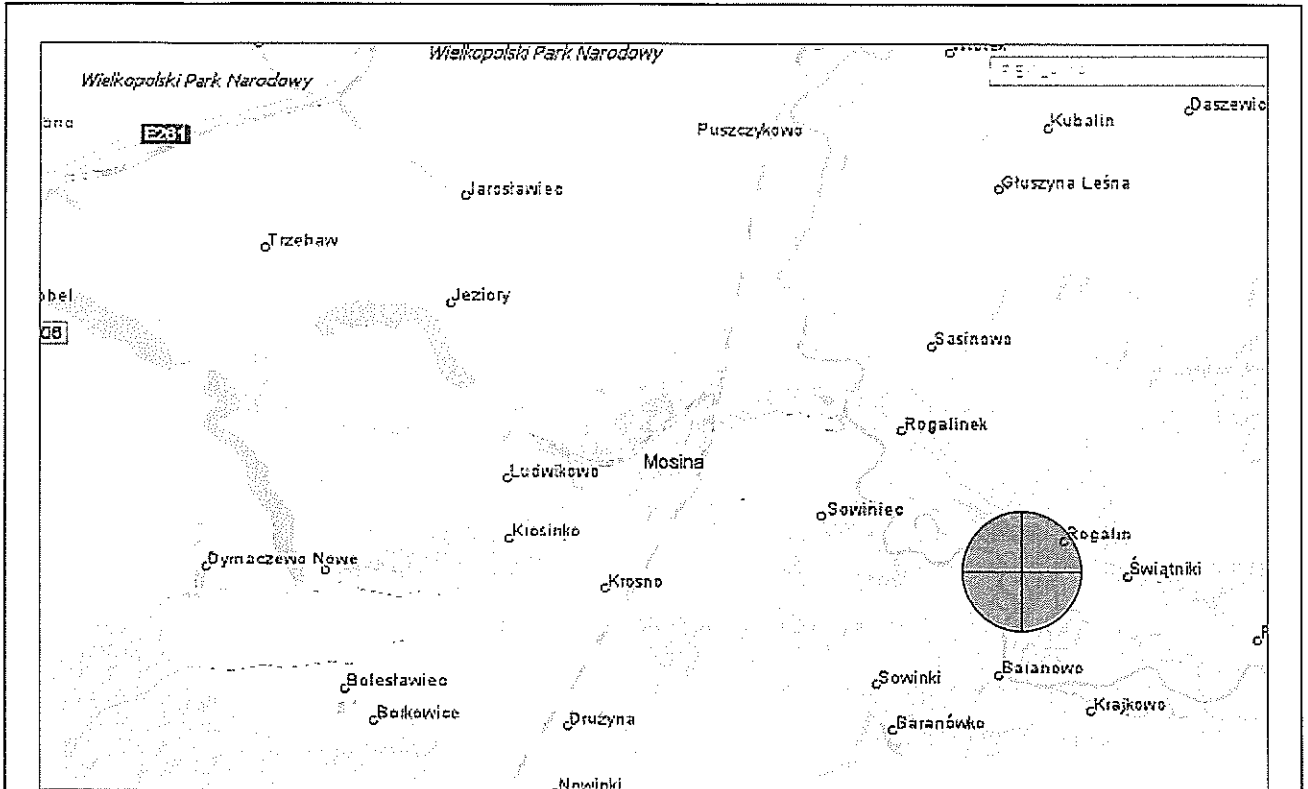
### **13. ZAŁĄCZNIKI**

- Zał. nr 1. Mapa lokalizacji nieruchomości,
- Zał. nr 2. Kserokopia odpisu księgi wieczystej KW nr 29 694 z dnia 14 kwietnia 2010r.
- Zał. nr 3. Kserokopia zaświadczenia Burmistrza Gminy Mosina nr PP.6727.236.2012.MS z dnia 19 września 2012r.
- Zał. nr 4. Kserokopia mapy ewidencyjnej w skali 1:5000.

**PROPERTY-CONSULT**

Biuro Wyceny Nieruchomości i Doradztwa Gospodarczego, Radosław Nowicki

**Egz. 2**



<http://www.zumi.pl/>

**Mapa lokalizacji nieruchomości**

<b>Gmina:</b>	Mosina	Załącznik nr 1 do operatu szacunkowego z dnia 14.09.2012r.
<b>Miejscowość:</b>	Baranowo	

O D P I S

z księgi wieczystej Kw nr 29694 prowadzonej przez Sąd Rejonowy - Wydział V Ksiąg Wieczystych.

Stan księgi na dzień 14 kwietnia 2010 r.

**DZIAŁ – I – położenie – Krajkowo, gmina Mosina**

- obszar i działka – mapa 1, działka 2, o pow. 41.27.00 ha

- sposób korzystania – łąka, las, nieużytek, woda, teren mieszkalny zabudowany

**DZIAŁ – II – właściciel – Gmina Mosina**

- podstawa nabycia – Na podstawie decyzji Wojewody Poznańskiego z dnia 27 listopada 1996 r. nr GG VII A 7252/16/32/96/4916 k.c. 3-4 akt oraz na złożony wniosek dnia 9 stycznia 1997 r. Dzkw 381/97 – wpisano dnia 11 marca 1997 r.

**DZIAŁ – III – ciężary i ograniczenia – bez obc.**

**DZIAŁ – IV – hipoteki – bez obc.**



Wojciech Grajewski  
Sekretarz sądowy

*Wojciech Grajewski*

PP.6727.236.2012.MS

Mosina, dnia 19 września 2012r.

PP.6727.236.2012.MS

GG.68401.12.2012.AS

## ZAŚWIADCZENIE

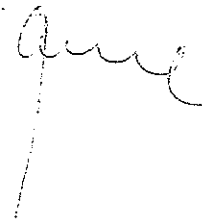
Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn.zm.), art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. Nr 647 z późn.zm.) oraz w związku z wnioskiem o wydanie informacji o kierunkach zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina w zakresie działki o nr ewid. 2/2 obręb Baranowo, Burmistrz Gminy Mosina uprzejmie informuje, że dla w/w działki wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego: w części pod teren zabudowy usługowej w zieleni, oznaczony symbolem D2\_UZ1 na rysunku studium w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią i w części pod tereny łączników ekologicznych, tereny lasów i tereny wód powierzchniowych w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Przywołane na wstępie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mosina uchwalone zostało uchwałą nr LVI/386/10 Rady Miejskiej w Mosinie z dnia 25 lutego 2010r.

**Otrzymują:**

- 1.Referat Geodezji i Nieruchomości w miejscu (2 egz.)
- 2.PP a/a

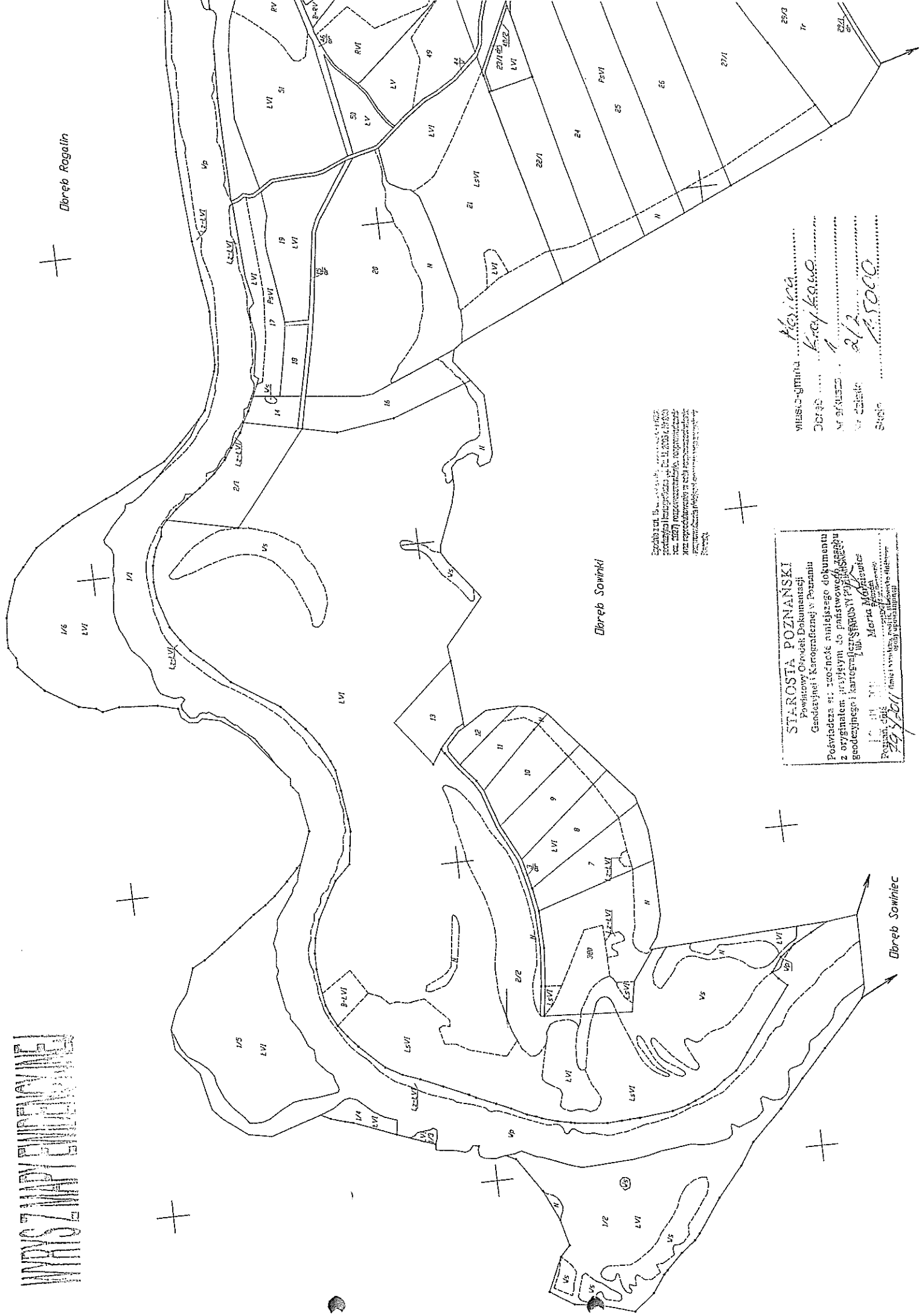
*Sprawę prowadzi: Michalina Szeliga  
Referat Planowania Przestrzennego i Budownictwa  
Tel. 061 8109-571, pok. 120*



C

C

WYKAZ MAPY EPIGRAFICZNEJ



Wydział Geodezji i Kartografii  
 ul. Armii Krajowej 1  
 61-800 Poznań  
 tel. 25 63 42 00  
 fax 25 63 42 01  
 e-mail: geod@poczta.poznan.pl

MIĘSCO-GMINA ..... *Kierwina*  
 DOKŁAD ..... *Kraj 48.68*  
 M. SKALNIA ..... *1*  
 C. DZIAŁKI ..... *2/2*  
 SKALA ..... *1:15000*

**STAROSTA POZNAŃSKI**  
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
 Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu  
 Powiadacza nr. z rocznicą najsilniejszego dokumentu  
 z oryginalnym przysięgą do państwa w dniu 22.05.1918  
 geodezyjnego i kartograficznego **POZNAŃSKI**  
 L. H. S. J. M. Maria *Motowidła*  
 Poznań, dnia 29.05.2011 r.

