

OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, położonych w Polskiej Wsi , działka ew. nr 148/2 gmina Kłecko , województwo wielkopolskie, powiat gnieźnieński
(KW PO1G/00021547/4)



CEL WYCENY:

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb
Urzędu Skarbowego

DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY:

22 lutego 2023 r.

DATA SPORZĄDZENIA:

22 lutego 2023 r.

OPERAT WYKONAŁA:

Anna Matuszak

Sporządziła:

Anna Matuszak nr. Uprawnień 5383

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	<i>Polsk Wieś, gmina Klecko, powiat gnieźnieński, województwo wielkopolskie</i>
Oznaczenie według ewidencji	<i>Obręb: 0014 Polska Wieś, ark. mapy: 2, działka nr: 148/2 o pow. 1.1279 ha, KW nr PO1G/00021547/4</i>
Rodzaj i opis nieruchomości	Na dzień wizji lokalnej: <i>- działka gruntu nr 148/2 w użytkowaniu wieczystym o pow. 1.1279 ha, położona w Polskiej Wsi, w kształcie regularnego wielokąta, zabudowana zespołem obiektów magazynowych i socjalno-warsztatowych o łącznej powierzchni zabudowy 2183 m² - uzbrojenie terenu: P,W,K. Teren nieruchomości niezagospodarowany, częściowo utwardzony. Dojazd drogą o nawierzchni utwardzonej asfaltem. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa, mieszkaniowa jednorodzinna, grunty niezabudowane oraz tereny rolne.</i>
Cel wyceny	<i>Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Urzędu Skarbowego</i>
Właściciel	<i>Gmina Klecko - udział 1/1</i>
Użytkownik wieczysty	<i>Inceptum Spółka z.o.o Regon 361134407</i>
Metodyka pracy	<i>Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami.</i>
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	<i>22.02.2023 r.</i>
Wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny:	1.512.000 zł <i>Słownie: Jeden milion pięćset dwanaście tysięcy złotych</i>
Data sporządzenia operatu	<i>22.02.2023 r.</i>
Opracowała	<i>Rzeczoznawca Majątkowy: Anna Matuszak nr uprawnień 5383 Certyfikat ZBP nr: 37/2013</i>

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH.....	4
3.1.Podstawa formalna	4
3.2.Podstawy prawne i merytoryczne.....	4
3.3.Źródła danych o nieruchomościach.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Stan prawny	5
5.2.Opis głównych cech przedmiotu wyceny.....	7
6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.....	11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.....	12
7.1 Analiza rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych zabudowanych	12
8.WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI	15
8.1.Rodzaj określanej wartości.....	15
8.2.Wybór podejścia, metody i techniki szacowania	15
10.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ DLASTANU AKTUALNEGO....	17
10.1.Określenie i opis cech rynkowych	17
10.2. Dobór próbki reprezentatywnej.....	18
10.3.Ustalenie zakresu kwotowego cen	19
10.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości - obliczenia	19
12. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM.....	20
11.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	21
12.ZAŁĄCZNIKI	22

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa obejmująca działkę gruntu nr 148/2 zlokalizowana w Polskiej Wsi, zabudowaną budynkiem portierni o pow. zabudowy 28 m², budynkiem biurowo-socjalnym o pow. 615 m², budynkami magazynowymi o pow. 617 m², 157 m² oraz 766 m². Łączna powierzchnia zabudowy obiektów 2183 m². Dla przedmiotowej nieruchomości V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gnieźnie prowadzi KW nr PO1G/00021547/4.

Dane ewidencyjne:

obręb: 0014 Polska Wieś, arkusz mapy 2, działka nr 148/2 o pow. 11.279 m²

Zakresem wyceny objęto prawo użytkowania wieczystego gruntu (działki gruntu 148/2) wraz z prawem własności wyżej opisanych budynków posadowionych na gruncie.

Opracowaniu i oszacowaniu wartości w niniejszym operacie nie podlegają posadowione na gruncie urządzenia, które nie stanowią części składowych przedmiotowej nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb Urzędu Skarbowego

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO ORAZ ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCIACH

3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną sporządzenia operatu szacunkowego stanowi zlecenie nr 3003-SEE.711.2022.15: UNP 3003-23-004410 Naczelnika Urzędu skarbowego w Gnieźnie z dnia 23.01.2023 r.

3.2. Podstawy prawne i merytoryczne

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2016 nr 0 poz. 2147).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2017 nr 0 poz. 1509).
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” ogłoszonego obwieszczeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. (Dz. Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z 1 września 2017 r. poz. 59) stosownie do art. 175 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wartość rynkowa nieruchomości została zdefiniowana w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jako:

„szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranych na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępując rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej”

PRZEPISY UZUPEŁNIAJĄCE:

Podstawy metodologiczne:

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań” – Mieczysław Prystupa, PFSRM, Warszawa 2001r.,
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, PFSRM, Warszawa 2005 r.

3.3. Źródła danych o nieruchomościach

- a) Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 17.02.2023 r.
- b) Wypis z rejestru gruntów z dnia 22.02.2023 r.
- c) Wypis z kartoteki budynków z dnia 22.02.2023 r.
- e) Informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości,
- f) Badanie zapisów Księgi Wieczystej KW nr PO1G/00021547/4
- g) Informacje z aktów notarialnych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie powiatu gnieźnieńskiego i powiatu wrzesińskiego oraz żnińskiego uzyskane z Powiatowego Zarządu Geodezji i Kartografii w Gnieźnie i Wrześni.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data sporządzenia wyceny:	22.02.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	22.02.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	22.02.2023 r.
(Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny:	17.02.2023 r.

5. STAN PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest Księga Wieczysta nr **PO1G/00021547/4** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie – V Wydział Ksiąg Wieczystych.
TYP KSIĘGI WIECZYSTEJ: grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynki stanowiące odrębną nieruchomość.

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Miejscowość: Polska Wieś, działka ewidencyjna nr 148/2, sposób korzystania: zabudowana, rola. Obszar 1.1279 ha
Budynki:
Budynek – hala betoniarni z prefabrykatów powierzchnia użytkowa 981 m²
Budynek warsztatowy z cegły o powierzchni użytkowej 423 m²
Budynek socjalny z cegły o powierzchni użytkowej 647,28 m²
Portiernia z cegły o powierzchni użytkowej 28,17 m²
Wiata Magazynowa sprzętu z prefabrykatów – o powierzchni użytkowej 198 m²
Wiata „IMER” z prefabrykatów o pow. 224,73 m²

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość.
Okres użytkowania do 2096-12-31

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciel – Miasto i Gmina Kłecko - udział 1/1
Użytkownik wieczysty :
Inceptum spółka z.o.o

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Wpisy dotyczące UW i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość:
Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.
Użytkownik wieczysty ma obowiązek korzystania gruntu zgodnie z § 5 umowy o oddanie w UW nieodpłatne przeniesienie własności budynków z dnia 31.12.1997 r.
Ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością.
Wszczęcie egzekucji administracyjnej z nieruchomości przez naczelnika US w Gnieźnie z wniosku wierzyciela US Poznań-Wilda

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

Hipoteka przymusowa w wysokości 106.091 zł zaległości podatkowe za okres grudzień 2017- marzec 2019 r. z odsetkami-podatek od nieruchomości – wierzyciel Gmina KłECKO

Hipoteka przymusowa w wysokości 59610 zł zaległości podatkowe za okres kwiecień- grudzień 2019- marzec 2019 r. z odsetkami-podatek od nieruchomości – wierzyciel Gmina KłECKO

Hipoteka przymusowa w wysokości 126.689 zł zaległości podatkowe za okres styczeń – kwiecień 2021 r. z odsetkami-podatek od nieruchomości – wierzyciel Gmina KłECKO

Uwaga: Dla potrzeb wyceny nieruchomości przyjęto jako wolną od obciążeń i roszczeń osób trzecich

5.2. Opis głównych cech przedmiotu wyceny

a) Ogólny opis lokalizacji

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Polskiej Wsi, gmina Kłecko.



Gmina Kłecko zlokalizowana jest w północno- zachodniej części powiatu gnieźnieńskiego w odległości 16 km od Gniezna i 67 km od Poznania. Jest to jedna z najszybciej rozwijających się i najprężniej działających gmin w powiecie gnieźnieńskim. Jej powierzchnia obejmuje 131,7 km², a zamieszkiwana jest przez 7615 mieszkańców. Na terenie gminy Kłecko znajduje się unikatowy zespół archeologiczno – architektoniczny – Ostrów Lednicki oraz Wielkopolski Park Etnograficzny.

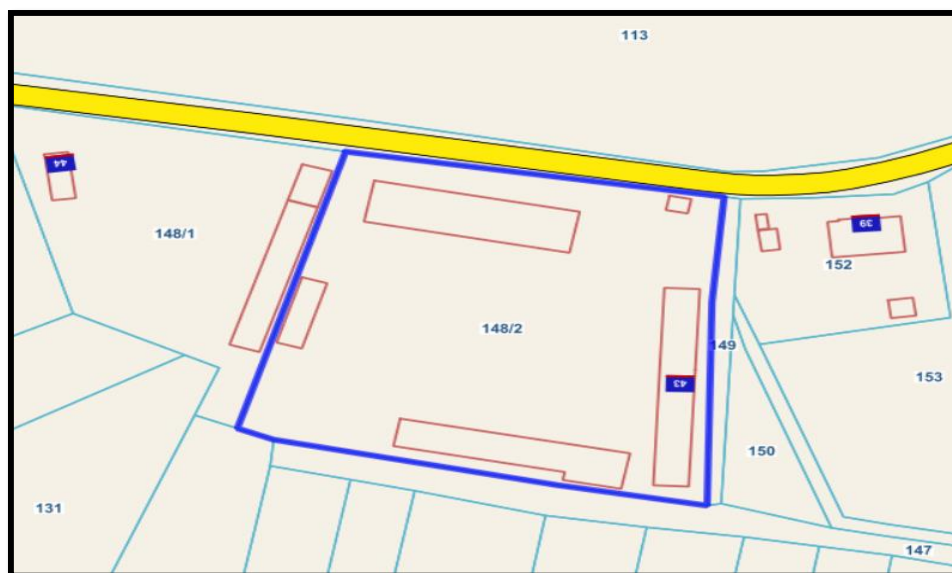
Sołectwa: Bielawy, Biskupice, Bojanice, Brzozogaj, Charbowo, Czechy, Dębica, Działyń, Dziećmiarki, Gorzuchowo, Kamieniec (gmina Kłecko), Komorowo, Michalcza, Polska Wieś, Pomarzany, Sulin, Świniary, Ułanowo, Waliszewo, Wilkowyja, Zakrzewo.

Sąsiednie gminy : Gniezno, Kiszkowo, Łubowo, Mieleszyn, Mieścisko, Skoki

Polska Wieś – wieś w Polsce położona w województwie wielkopolskim, w powiecie gnieźnieńskim, w gminie Kłecko.

W latach 1975–1998 miejscowość należała administracyjnie do województwa poznańskiego.

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w Polskiej Wsi. Dojazd do nieruchomości należy określić, jako korzystny, drogami o nawierzchni asfaltowej. Rejon, na którym znajduje się szacowana nieruchomość ma przewagę terenów o funkcji rolnej. Odległość od centrum miejscowości Kłecko to ok. 2 km a do miasta Gniezna ok. 15 km. Nieruchomość położona bezpośrednio przy drodze. Lokalizację oceniono, jako przeciętną dla tego typu nieruchomości.



b) Opis nieruchomości

Oznaczenia geodezyjne wycenianej nieruchomości:

Ark. mapy	Nr działki	Obręb/ Bliższe określe- nie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. kla- syf.	Powierzchnia (ha)		Nr księgi wieczystej
					użytków	działki	
2	148/2	Polska Wieś	Tereny przemysłowe	Ba	1.1279	1.1279	PO1G/00021547/4
Razem:						1.1279	

Nieruchomość stanowi działka gruntu nr 148/2 zlokalizowana w Polskiej Wsi o pow. 11279 m² w kształcie regularnego wielokąta o płaskim ukształtowaniu terenu zabudowana budynkiem portierni o pow. zabudowy 28 m², budynkiem biurowo-socjalnym o pow. 615 m² oraz trzema budynkami magazynowymi o pow. 617, 157 oraz 766 m². Na terenie nieruchomości znajduje się wiata – dwie murewane ściany z dachem dwuspadowym krytym blachą falistą o pow. zabudowy 440 m². Teren działki niezagospodarowany, ogrodzony, częściowo utwardzony płytami betonowymi – plac manewrowy.

Uzbrojenie terenu:

- Woda
- Prąd
- Kanalizacja

Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi zapewniony przez działkę ew. nr 124, stanowiącą drogę gminną.

OPIS OBIEKTÓW:

Opis obiektu budowlanego, zastosowanych rozwiązań materiałowych i konstrukcyjnych oraz standardu wyposażenia i wykończenia przyjęto w oparciu o informacje uzyskane od właściciela nieruchomości na podstawie przeprowadzonych oględzin nieruchomości.

1) Budynek portierni

Parterowy, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem płaskim jednospadowym, krytym papą, o powierzchni zabudowy 28 m². Stolarka okienna – PCV, stolarka drzwiowa wewnętrzna – drzwi płytowe pełne, zewnętrzna – drzwi stalowe pełne. Wykończenie wewnątrz budynku – ściany malowane, podłogi pokryte płytkami ceramicznymi.

2) Budynek biurowo-socjalny

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowy kryty papą. Powierzchnia zabudowy 615 m², budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Wykończenia wnętrza budynku:

- okładziny ścienne – ściany malowane - lamperia, w pomieszczeniach sanitarnych - płytki ceramiczne
- okładziny podłogowe – płytki ceramiczne, deska drewniana oraz posadzki betonowe
- stolarka okienna - drewniana
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – drzwi płytowe, pełne i częściowo przeszklone starego typu,

3) Budynek magazynowy

Budynek magazynowy wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, parterowy z dachem dwuspadowym krytym blachą falistą, o powierzchni zabudowy 617 m².

Stolarka drzwiowa – drzwi stalowe, bramy wjazdowe dwuskrzydłowe stalowe.

4) Budynek magazynowy z garażem



Budynek magazynowy wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem jednospadowym krytym blachą falistą. Powierzchnia zabudowy - 157 m². Okładziny ścienne wewnątrz – ściany otynkowane, okładziny podłogowe – posadzka betonowa. Stolarka okienna – stalowa, stolarka drzwiowa - drzwi drewniane pełne oraz wrota garażowe dwuskrzydłowe drewniane na stalowych okuciach. Budynek otynkowany.

5) Budynek magazynowy



Budynek magazynowy wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem płaskim betonowym krytym papą o powierzchni użytkowej 462 m². Stolarka okienna – drewniana, stolarka drzwiowa zewnętrzna – drzwi stalowe oraz wrota garażowe dwuskrzydłowe stalowe. Budynek otynkowany.

Standard wykończenia pomieszczeń oceniono jako pogorszony, stan techniczny budynków – wymagający remontu. We wszystkich obiektach widoczne spękania tynków zewnętrznych i wewnętrznych, w niektórych z obiektów częściowy brak stolarki okiennej. W ścianach budynków widoczne zawilgocenia i zagrzybienia ścian oraz sufitów.

Na dzień wizji lokalnej, tj. 17.03.2023 r., obiekty w stanie technicznym do pogorszonych. Obiekty nieużytkowane, nieogrzewane.

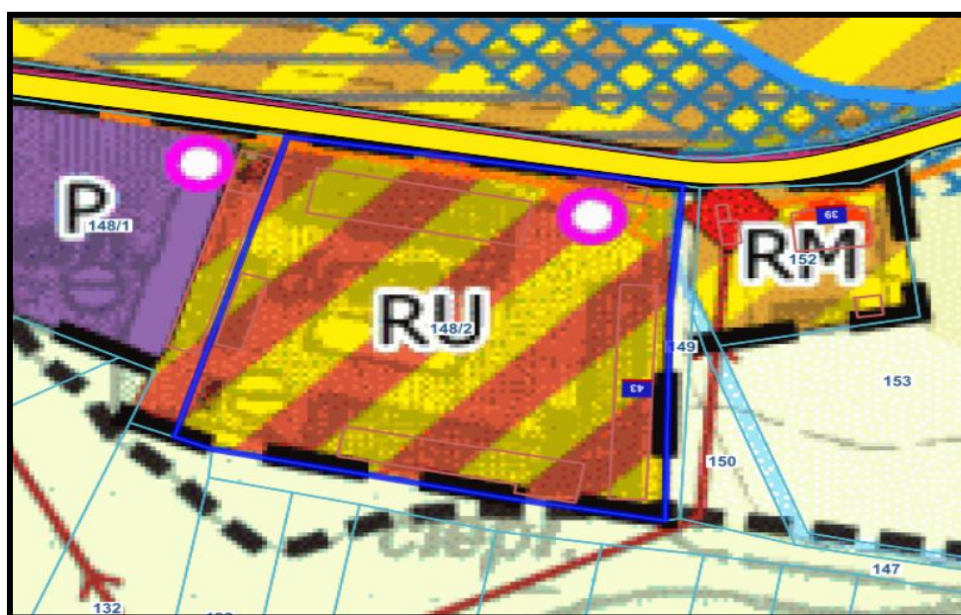
Stopień zużycia technicznego odpowiada typowemu dla wieku i konstrukcji obiektu. Brak gospodarki remontowo – zapobiegawczej.

Nie weryfikowano zgłoszenia do użytkowania budynku i decyzji o pozwoleniu na budowę – z powodu braku dokumentacji.

6. PRZEZNACZENIE WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość (działka nr ew. 148/2), nie posiada aktualnie obowiązującego 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 lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Niechanowo zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Gminy Niechanowo Nr XLV//319/21 z dnia 29.12.2021 r. przedmiotowa nieruchomość posiada następującą strukturę funkcjonalno- przestrzenną - **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych – symbol „RU”**



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

7.1 Analiza rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych zabudowanych

W kontekście cech charakteryzujących wycenianą nieruchomość głównie ze względu na przeznaczenie oraz na jej bezpośrednie sąsiedztwo należy rozważyć lokalny rynek nieruchomości pełniących funkcje komercyjne (magazynowo - produkcyjne). W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości objętej zakresem wyceny analizą objęto zatem rynek nieruchomości o podobnym przeznaczeniu tj. pod funkcję magazynową, usługową, produkcyjną oraz inne obiekty o funkcji komercyjnej, które posiadają możliwość adaptacji funkcji na taki cel.

Rynek obrotu nieruchomościami podobnymi do wycenianej jest rynkiem słabo rozwiniętym. Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości podobnymi do wycenianej wykazała zaledwie kilka transakcji, zanotowane ceny wahają się od 263,07 do prawie 3540,24 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Najwyższa cena w badanej próbie dotyczyła nieruchomości zabudowanej obiektem wybudowanym w ostatnich 10-latach. Najniższa cena natomiast dotyczyła nieruchomości zabudowanej obiektami przeznaczonymi do remontu wybudowanymi w latach 60-tych. Firmy poszukujące atrakcyjnych lokalizacji i nieruchomości dla celów produkcyjnych zazwyczaj chętnie uciekają od największych miast, ponieważ tam jest najdroższa siła robocza. Próbują lokalizować się w miejscach mających dobrą infrastrukturę komunikacyjną i transportową, ale znacznie mniejsze koszty pracy, czyli tutaj mówimy przede wszystkim o miastach rzędu 50-100 tys. mieszkańców. Nie bez znaczenia pozostaje również możliwość adaptacji danego obiektu do innych celów.

Największy wpływ na cenę ma lokalizacja nieruchomości – obiekty położone w centralnej części większych miast lub w niedalekiej odległości od dróg krajowych uzyskują najwyższe ceny za m² pow. użytkowej. Ważnym czynnikiem mającym wpływ na cenę jest również wielkość powierzchni użytkowej, stan techniczny budynku i standard jego wykończenia, możliwości rozwojowe czy dostępność i istniejąca infrastruktura. Nie bez znaczenia pozostaje również możliwość adaptacji i modernizacji danego obiektu do innych celów. Nieruchomości przemysłowe tzw. uniwersalne – obiekty, które po demontażu maszyn i urządzeń mogą być użytkowane jako obiekty: magazynowe, hale wystawiennicze itp. – są bardziej pożądane.

Na dzień opracowania niniejszego operatu i oszacowania wartości rynkowej nieruchomości stwierdza się, że znajdujące się na rynku lokalnym i odnotowane w obrocie rynkowym transakcje tzw. powierzchni komercyjnych dotyczyły z reguły nieruchomości zabudowanych budynkami starszymi o średnim stanie technicznym, które wymagały licznych modernizacji. Były to często obiekty powstałe w drugiej połowie XX w. – przeznaczone najczęściej na cele produkcji rolnej lub związanej z produkcją rolną a także inne budynki magazynowe, składowe, które utraciły swoją pierwotną funkcję i wymagały prac adaptacyjnych. W związku ze zmianami na rynku, uprzemysłowieniem i wzrostem konsumpcji zmienił się profil świadczonych usług i rodzajów produkcji. Nowym sposobem wykorzystywania tych obiektów jest oprócz funkcji usługowo – produkcyjnej również świadczenie usług magazynowo – logistycznych, które są niezbędne dla obsługi sektora produkcyjnego.

W rozpatrywanym okresie od listopada 2020 r. na przyjętym do analizy rynku lokalnym (powiat gnieźnieński, powiat wrzesiński) odnotowano transakcje sprzedaży następujących nieruchomości podobnych:

DATA	LOKALIZACJA	OPIS NIERUCHOMOŚCI	CENA TRANSAKCYJNA	CENA TRANSAKCYJNA ZŁ/M2
2020-11-05	Gniezno ul. Witkowska	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym z częścią handlową o pow. 330 m ² . Kształt działki - regularny prostokąt. Obiekt w zabudowie wolnostojącej. Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Pow. działki 1825 m ²	600.000,00	1818,18
2020-12-23	Gniezno ul. Wrzesińska	Nieruchomość gruntowa zabudowana zespołem budynków o funkcji komercyjnej- budynek hali sportowej, szkoły i budynki magazynowe o łącznej powierzchni 5511,20. Powierzchnia działki 8393 m ²	5 432 855,67	985,78
2020-11-05	Sędziwojowo – gmina Września	Działka gruntu o pow.4143m ² zabudowana zespołem obiektów magazynowych o łącznej pow. 487 m ²	1.363.000,00	2798,76
2020-09-16	Września ul. Sikorskiego	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym z częścią biurową o pow. 12.400 m ² . Kształt działki - regularny prostokąt.. Obiekt w zabudowie wolnostojącej. Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Pow. działki 19.623 m ²	35.540.013,60	2866,13
2020-09-16	Września	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowym i o pow. 4262 oraz budynkiem hali o pow. 3895 m ² . Kształt działki - regularny prostokąt.. Obiekt w zabudowie wolnostojącej. Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Pow. działki 19.623 m ²	7 995 000	980,13
2020-08-10	Gruszczyn- gmina Swarzędz	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym z częścią socjalną o pow. 1945 m ² . Kształt działki - regularny prostokąt.. Obiekt w zabudowie wolnostojącej. Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Pow. działki 5695 m ²	1.300.000	316,36
2020-03-25	Główna	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym z częścią socjalną o pow. 1945 m ² . Kształt działki - regularny prostokąt.. Obiekt w zabudowie wolnostojącej. Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Pow. działki 5695 m ²	4 551 000	2339,84
2020-11-05	Niechanowo -gmina Niechanowo	<u>Grunt w użytkowaniu wieczystym i budynki stanowiące odrębną własność:</u> nieruchomości gruntowa zabudowana, o pow. 25.444 m ² , zabudowana budynkiem administracyjno-usługowym oraz zespołem budynków magazynowych o łącznej pow. zabudowy 5283,64 m ² . Uzbrojenie: prąd, woda, gaz, kanalizacja. Niezabudowany teren nieruchomości jest utwardzony i zagospodarowany, nieruchomość jest częściowo ogrodzona. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa usługowa oraz budynki użyteczności publicznej. Forma władania : użytkowanie wieczyste Cena transakcyjna: 3.525.111 zł	3.525.111 zł	667,17
2021-04-29	Gniezno ul. Grunwaldzka	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem magazynowym z częścią socjalną o pow. 1799 m ² . Kształt działki - regularny prostokąt.. Obiekt w zabudowie wolnostojącej. Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Pow. działki 7565 m ²	1.405.320	781,17
2021-04-09	Gniezno ul. Konikowo	Nieruchomość gruntowa (działka gruntu w użytkowaniu wieczystym) zabudowana zespołem budynków magazynowo- usługowych o pow. 1945 m ² . Kształt działki - regularny prostokąt.. Obiekt w zabudowie wolnostojącej.	1.476000	2497,46

		Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz. Pow. działki 5663 m ²		
2021-06-02	Gniezno ul. Roosevelta	Nieruchomość gruntowa zabudowana o pow. 162 m ² . Kształt działki - regularny prostokąt. Nieruchomość zabudowana budynkiem handlowo-usługowym w zabudowie szeregowej z zapleczem socjalnym o powierzchni użytkowej 102 m ² . Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz.	250.000	2450,98
2022-01-27	Żnin	Grunt w użytkowaniu wieczystym o pow. 1.4276 ha. Kształt działki - regularny prostokąt. Nieruchomość zabudowana budynkami magazynowymi, przemysłowymi, gospodarczymi o łącznej powierzchni użytkowej 12 848,40 m ² . Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz, sieć ciepłownicza	3 380 000	263,07
2022-02-15	Swadzim	Nieruchomość gruntowa o pow. 0.3953 ha. Działka zabudowana jest budynkiem produkcyjnym z częścią biurowo-socjalną, część magazynowa jednokondygnacyjna, część biurowa piętrowa o pow. 1865 m ² . Media: prąd, woda, kanalizacja. Teren nieruchomości ogrodzony, utwardzony kostką brukową. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą asfaltową. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowo-usługowa.	5 786 904	3102,90
2022-03-18	Kostrzyn	Nieruchomość gruntowa zabudowana obiektem magazynowym z częścią socjalno-biurową o łącznej pow. 7643 m ² . Teren nieruchomości utwardzony i ogrodzony. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną kostką brukową, otoczenie stanowi podobna zabudowa. Nieruchomość dobrze wyeksponowana położona w bliskiej odległości od głównej drogi – droga krajowa nr 92. Stan techniczny i standard wykończenia – dobry.	27 058 032	3540,24
2022-03-30	Krotoszyn	Nieruchomość gruntowa zabudowana o pow. 6864 ha. Kształt działki - regularny prostokąt. Nieruchomość zabudowana budynkami magazynowymi, produkcyjnymi oraz biurowym o łącznej powierzchni użytkowej 883,22 m ² . Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz.	492 000	557,05
2022-04-05	Żnin ul. Fabryczna	Nieruchomość gruntowa o pow. 0.3851 ha. Działka zabudowana jest budynkiem produkcyjnym z częścią biurowo-socjalną o pow. 2258 m ² . Media: prąd, woda, kanalizacja. Teren nieruchomości ogrodzony, utwardzony kostką brukową. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą asfaltową. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowo-usługowa.	2 167 140	959,76
2022-05-20	Barcin - Wieś	Nieruchomość gruntowa zabudowana o pow. 0.5983 ha. Kształt działki - regularny wielokąt. Nieruchomość zabudowana budynkiem magazynowym, usługowo-handlowym i biurowym o łącznej powierzchni użytkowej 996,93 m ² . Budynki wybudowane w 2011 roku. Teren nieruchomości utwardzony i ogrodzony. Uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz, sieć ciepłownicza	750 000	752,31
2022-06-27	Rogowo ul. Składowa	Nieruchomość gruntowa o pow. 8500 m ² . Działka zabudowana jest budynkiem biurowym i usługowym o łącznej pow. 341 m ² . Media: prąd, woda, kanalizacja. Teren nieruchomości częściowo ogrodzony, utwardzony. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa usługowo-przemysłowa.	390 000	1143,70
2022-08-16	Łabiszyn ul. Rynarska – gmina	Grunt w użytkowaniu wieczystym i budynki stanowiące odrębną własność: nieruchomość gruntowa zabudowana, o pow. 2728 m ² , zabudowana zespołem budynków przemysłowych magazynowych, budynkiem portierni, budynkiem socjalnym o łącznej pow. zabudowy 719 m ² Rok budowy lata 70-te. Uzbrojenie: prąd, woda, gaz, kanalizacja. Niezabudowany teren nieruchomości jest utwardzony i zagospodarowany, nieruchomość jest częściowo ogrodzona. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa usługowa oraz budynki użyteczności publicznej. Stan techniczny obiektów- przeciętny. Forma władania : użytkowanie wieczyste Cena transakcyjna 550.000 PLN	550.000	764,95

Z powyższej bazy odrzucono transakcje nieruchomościami, których parametry odbiegały od przedmiotowej nieruchomości i do ostatecznej analizy porównawczej przyjęto najbardziej podobne transakcje na poziomie cen średnich z próbki, zwracając uwagę na porównywalność lokalizacji, przeznaczenia, stanu technicznego budynku.

Szczegółową analizę transakcji przeprowadzono w części obliczeniowej operatu.

Posiadana ilość transakcji nie pozwala na zastosowanie metod statystycznych w celu określenia trendu czasowego. Biorąc pod uwagę zebrany materiał porównawczy oraz fakt równowagi dla badanego segmentu rynku nieruchomości przyjęto, że trend czasowy nie ma wpływu na wartość szacowanej nieruchomości.

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

8.1. Rodzaj określonej wartości

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

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

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

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

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym Nr 1 (KSWP 1) – Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa – w celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

Przedmiotowa nieruchomość (nieruchomość gruntowa zabudowana, działka ew. nr 148/2) zabudowana jest to komercyjnym, a wszystkie jego cechy decydują o pełnej przydatności do pełnionej funkcji. Ustalono, że najbardziej adekwatnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości będzie zachowanie jego funkcji komercyjnej – a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania.

8.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Przy wyborze podejścia i metody szacowania kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego.

Uwzględniając charakter wycenianego prawa do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej 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 od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek wpływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. 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. Procedura postępowania przy zastosowaniu metody porównywania parami wg Standardu III.7* „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” przedstawia się następująco:

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
- Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
- Wybór do porównań co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, z podaniem ich opisu i charakterystyki,
- Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości,
- Wyliczenie poprawek stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami wybranymi,
- Określenie wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjnej skorygowanej o sumę poprawek,
- Ostateczne określenie wartości nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana.

10.OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ DLA STANU AKTUALNEGO

10.1.Określenie i opis cech rynkowych

Na podstawie informacji z biur obrotu nieruchomościami oraz preferencji potencjalnych nabywców stwierdzono, że na wartość nieruchomości w badanej próbie mają wpływ poniższe cechy rynkowe (atrybuty cenotwórcze), którym przypisano następujące wagi:

1. Położenie, otoczenie i lokalizacja	25%
2. Stan techniczny budynku, standard wyposażenia i wykończenia	35%
3. Powierzchnia budynku	15%
4. Powierzchnia gruntu	25%

Tabela – opis cech rynkowych

1. Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	<p>-- korzystna Położenie na terenie większych miejscowości przy głównych w bliskiej odległości od centrum miasta z bardzo dobrym dostępem lub analogicznie w centrum mniejszej miejscowości, w niedużej odległości od dróg powiatowych i gminnych. Nieruchomość położona w zespole podobnych obiektów w bliskiej odległości od głównych dróg krajowych lub autostrad , nieruchomość dobrze wyeksponowana</p> <p>- przeciętna Położenie na terenie mniejszych miejscowości w średniej odległości od centrum większego miasta z dobrym dostępem lub analogicznie w centrum mniejszej miejscowości, w niedużej odległości od dróg powiatowych i gminnych. Nieruchomość położona w średniej odległości od głównych dróg krajowych średnio wyeksponowana.</p>
2. Stan techniczny budynku, standard wyposażenia i wykończenia	<p>- przeciętny — element budynku utrzymany zadowalająco. Część budynków w średnim stanie technicznym i standardzie wykończenia część w standardzie dość dobrym Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji.</p> <p>- pogorszony — element budynku średnio utrzymany. Część budynków w średnim stanie technicznym i standardzie wykończenia część w standardzie pogorszonym- zabudowa zdekapitalizowana.</p>
3. Powierzchnia budynku	<p>Mała Powierzchnia budynków do 1000 m2</p> <p>Przeciętna Powierzchnia budynku powyżej 1000 m2 jednak nie więcej niż 3000 m2</p> <p>Duża Powierzchnia budynków powyżej 3000 m2</p>
4. Powierzchnia gruntu *	<p>- bardziej korzystna - działki gruntu o pow. powyżej 20.000 m2, duża powierzchnia działki , kształt regularny dająca większe możliwości zagospodarowania i dodatkowej zabudowy dogodny dojazd oraz place manewrowe dla większych samochodów dostawczych, zagospodarowany teren z rozwiniętą infrastrukturą, dostępne wszystkie media, duża powierzchnia działki , kształt regularny dająca większe możliwości zagospodarowania,</p> <p>- korzystna działki gruntu o pow przedziale od 5000 m2 do 13000 , kształt regularny dająca średnie możliwości zagospodarowania dodatkowej zabudowy dogodny dojazd oraz place manewrowe dla większych samochodów dostawczych,</p> <p>Mniej Korzystna Powierzchnia do 5000 m2 kształt regularny dająca mniejsze możliwości zagospodarowania dodatkowej zabudowy dogodny dojazd ograniczone możliwości wykorzystania powierzchni</p>

10.2. Dobór próbki reprezentatywnej

Próbkę reprezentatywną transakcji utworzono na bazie nieruchomości gruntowych zabudowanych, spełniających wymagania badanego rynku, które były przedmiotem transakcji w okresie od listopada 2020 r.

Data transakcji (rrrr-mm-dd)	Miejscowość	Czarneckiego		Cena (zł)	Powierzchnia budynku	Cena za 1 m ²	Pow. działki (m ²)
2020-11-05	Niechanowo	Grunwaldzka		3 525 111	5 283,64	667,17	25 444
2022-08-16	Łabiszyn	Rynarzewska		550 000	719,00	764,95	2 728
2022-04-05	Żnin	Fabryczna		2 167 140	2 258,00	959,76	3 851
			średnia			797,30	

Lp.	Data sprzedaży lokalizacja	Opis nieruchomości	Cena transakcyjna (zł/m ²)
1 (A)	2020-11-05 Niechanowo - gmina Niechanowo	<u>Grunt w użytkowaniu wieczystym i budynki stanowiące odrębną własność:</u> nieruchomość gruntowa zabudowana, o pow. 25.444 m ² , zabudowana budynkiem administracyjno-usługowym oraz zespołem budynków magazynowych o łącznej pow. zabudowy 5283,64 m ² Rok budowy lata 70-te. .Uzbrojenie: prąd, woda, gaz, kanalizacja. Niezabudowany teren nieruchomości jest utwardzony i zagospodarowany, nieruchomość jest częściowo ogrodzona. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa usługowa oraz budynki użyteczności publicznej. Forma władania : użytkowanie wieczyste Cena transakcyjna: 3.525.111 zł	667,17
2.(B)	2022-08-16 Łabiszyn ul. Rynarzewska – gmina	<u>Grunt w użytkowaniu wieczystym i budynki stanowiące odrębną własność:</u> nieruchomość gruntowa zabudowana, o pow. 2728 m ² , zabudowana zespołem budynków przemysłowych magazynowych, budynkiem portierni, budynkiem socjalnym o łącznej pow. zabudowy 719 m ² Rok budowy lata 70-te. .Uzbrojenie: prąd, woda, gaz, kanalizacja. Niezabudowany teren nieruchomości jest utwardzony i zagospodarowany, nieruchomość jest częściowo ogrodzona. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa usługowa oraz budynki użyteczności publicznej. Stan techniczny obiektów- przeciętny. Forma władania : użytkowanie wieczyste Cena transakcyjna 550.000 PLN	764,95
3.(C)	2022-04-05 Żnin ul. Fabryczna	<u>Grunt w użytkowaniu wieczystym i budynki stanowiące odrębną własność:</u> nieruchomość gruntowa zabudowana, o pow. 3851 m ² , zabudowana budynkiem przemysłowym o łącznej pow. zabudowy 2258 m ² Rok budowy lata 60-te. .Uzbrojenie: prąd, woda, gaz, kanalizacja. Stan techniczny obiektu- pogorszony. Niezabudowany teren nieruchomości jest utwardzony i zagospodarowany, nieruchomość jest częściowo ogrodzona. Dojazd drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa usługowa oraz budynki użyteczności publicznej. Forma władania : użytkowanie wieczyste Cena transakcyjna: 2 167.7140 zł	959,76

10.3. Ustalenie zakresu kwotowego cen

Na podstawie zebranych transakcji określono zakres kwotowy poprawek ΔC

$$\Delta C = C \max - C \min$$

$$C \max = 959,76 \text{ zł / m}^2$$

$$C \min = 667,17 \text{ zł / m}^2$$

$$C \max - C \min = 292,59 \text{ zł / m}^2$$

10.4. Określenie wartości rynkowej nieruchomości - obliczenia

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Poniższe tabele przedstawiają analizę porównawczą przyjętych do porównań par nieruchomości.

Cechy porównawcze	Nieruchomość wyceniana	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy (PLN)	Nieruchomości porównawcze								
				A	popr.	B	popr.	C	popr.			
Cena transakcyjna (zł)	-	-	-	3 525 111,00	-	550 000,00	-	2 167 140,00	-	-		
Cena jednostkowa (zł/m ²) - obliczone do pow. gruntu	-	-	-	667,17	-	764,95	-	959,76	-	-		
Data transakcji	-	-	-	2020-11-05	-	2022-08-16	-	2022-04-05	-	-		
Cena jednostkowa (zł/m ²) skorygowana o trend czasu	-	-	-	667,17	-	764,95	-	959,76	-	-		
Lokalizacja, otoczenie i sąsiedztwo	przeciętna	25%	73,15 zł	korzystna	-1	-73,15	przeciętna	0	0,00	korzystna	-1	-73,15
Stan techniczny budynku, standard wyposażenia i wykończenia	pogorszony	35%	102,41 zł	średnia	-1	-102,41	średni	-1	-102,41	pogorszony	0	0,00
Powierzchnia budynków	średnia	15%	43,89 zł	duża	1	21,94	mała	-1	-21,94	średnia	0	0,00
Powierzchnia gruntu	korzystna	25%	73,15 zł	bardzo korzystna	-1	-36,57	mniej korzystna	1	36,57	mniej korzystna	1	36,57
Suma poprawek ze względu na różnicę cech	100%					-190,19				-87,78		-36,58
Wartość poprawiona (skorygowana)				476,98		677,17		923,18				
W (x) - Wartość uśredniona (średnia)						692,45						
Powierzchnia budynku						2 183,00						
Wartość nieruchomości						1 511 608,19						

Obliczenie wartości rynkowej jako średniej arytmetycznej ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych wg. wzoru:

$$Wm^2 = \frac{C1+C2+C3}{n}$$

gdzie:

Wm^2 – wartość rynkowa w przeliczeniu na 1m² szacowanej nieruchomości,

$C1+C2+C3$ – ceny jednostkowe nieruchomości po skorygowaniu,

n – liczba transakcji przyjętych do porównania w metodzie porównywania parami.

$$Wm^2 = \frac{476,98 + 677,17 + 923,18}{3}$$

$$Wm^2 = 692,45 \text{ zł/m}^2$$

Podsumowanie- określenie wartości rynkowej nieruchomości

Obliczenia wartość nieruchomości wycenianej według wzoru:

$$WRN = Wm^2 \times Pu$$

$$WRN = 694,45 \times 2183 \text{ m}^2 = 1\,511\,608,19 \text{ zł}$$

Przyjęto w zaokrągleniu: 1.512.000 zł

Słownie: Jeden milion pięćset dwanaście złotych

12. WYNIK KOŃCOWY Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi (wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu + wartość prawa własności budynków znajdujących się na gruncie)	1.512.000 zł
---	--------------

Oszacowana wartość rynkowa w odniesieniu do jednego m2 wynosi - 694,45 zł i mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym. Z tego względu otrzymany wynik można uznać za bliski cenie możliwej do osiągnięcia w obrocie rynkowym.

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Przy określeniu wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wzięto pod uwagę także dane wynikające z obserwacji popytu i podaży podobnych obiektów na rynku lokalnym i stwierdzono, iż określona wartość rynkowa odpowiada jego realiom.

Sformatowano: Czcionka: (Domyślny) Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: (Domyślny) Arial

Opracowanie:

Sformatowano: Czcionka: (Domyślny) Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: (Domyślny) Arial

Gniezno, 22.02.2023 r.

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

Sformatowano: Czcionka: Arial, Kolor czcionki: Akcent 1

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Wcięcie: Z lewej: 0,5 cm, Nie dodawaj odstępu między akapitami o takim samym stylu, Bez punktów lub numeracji, Tabulatory: Nie w 1,27 cm

Sformatowano: Czcionka: (Domyślny) Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Opracowanie nie może być wykorzystane do żadnego innego celu aniżeli określony w opracowaniu, Autor opracowania nie bierze odpowiedzialności za ewentualne wady ukryte lub błędy w przedstawionej dokumentacji prawnej nieruchomości.

Określona wartość nie uwzględnia obciążeń hipotecznych nieruchomości Powierzchnię użytkową budynku oraz rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe przyjęto na podstawie przedstawionej dokumentacji projektowej oraz oględzin nieruchomości.

Przedstawiona w treści operatu szacunkowego ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy technicznej.

- Wykonawca operatu nie pozostaje w żadnym stosunku osobistym lub służbowym z właścicielem, zamawiającym; otrzymywane wynagrodzenie nie jest uzależnione od wysokości określonej wartości nieruchomości.

- Stan prawny nieruchomości został oparty wyłącznie na zapisach księgi wieczystej. Nie bierzemy odpowiedzialności za wynik wyceny jeżeli w stosunku do nieruchomości występują obciążenia nie ujawnione w księdze wieczystej.

- Podczas oględzin nieruchomości nie stwierdzono żadnych przesłanek pozwalających na stwierdzenie występowania na przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek skażeń obiektów budowlanych, gruntu, występowania materiałów niebezpiecznych i innych czynników fizycznych mających negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Nie przeprowadzono żadnych badań na obecność substancji szkodliwych na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie. Przy wycenie przyjęto założenie, że nieruchomość nie zawiera oraz nie jest skażona przez jakiegokolwiek substancje niebezpieczne oraz, że na nieruchomości nie występuje zanieczyszczenie ziemi lub gleby. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek skażeń w obrębie nieruchomości lub w jej sąsiedztwie lub stwierdzenia, że jakakolwiek z nieruchomości w sąsiedztwie była lub będzie wykorzystana w sposób powodujący skażenia, wartości określone w operacie mogą ulec zmianie.

- Wartość nieruchomości określono bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

- Obliczenia zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wykonane z pomocą arkusza kalkulacyjnego. Wyniki pośrednie mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.

- Wszystkie wnioski i wyniki zostały oparte o stan rynku nieruchomości z dnia wyceny i informacje uzyskane na dzień wyceny. Zmiany na rynku nieruchomości są dynamiczne i podlegają wahaniom. Nie ponosimy odpowiedzialności za zmiany regulacji prawnych, ekonomicznych, finansowych i innych, które mogą mieć wpływ na stan rynku nieruchomości, motywacje inwestorów w tym wartość nieruchomości.

Obciążenia i ograniczenia związane z nieruchomością ujawnione w dostępnych dokumentach zostały przez nas odnotowane i uwzględnione. Nie odpowiadamy jednak za obciążenia i ograniczenia nieujawnione. W przypadku występowania takich obciążeń lub ograniczeń wartość nieruchomości może ulec zmianie.

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

× OKRES WAŻNOŚCI OPERATU

- Opracowanie może być wykorzystane do celu, dla którego zostało sporządzone przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba, że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych, zmiana przeznaczenia nieruchomości lub istotne zmiany relacji popytu i podaży na rynku. Nie gwarantujemy aktualności sporządzonej wyceny po dacie jej wykonania

Sformatowano: Czcionka: (Domyślny) Arial, Kolor czcionki: Czarny

12.ZAŁĄCZNIKI

- Wydruk z elektronicznej bazy PO1G/00021547/4
- Dokumentacja fotograficzna
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 22.02.2023 r.
- Wypis z kartoteki budynków z dnia 22.02.2023 r.
- Zlecenie nr 3003-SEE.711.710.2022.15 z dnia 23.01.2023 r.
- Polisa

Sformatowano: Czcionka: (Domyślny) Arial, Kolor czcionki: Akcent 1

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial, Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Arial

Sformatowano: Czcionka: Arial

Dokumentacja fotograficzna:



