

BIURO INŻYNIERSKO-HANDLOWE

Andrzej Maciejak

62-300 Września ul. Zamysłowskiego 34, tel. 061 4362196

NIP 789 100 90 40

Konto bankowe BZ WBK o/Września 60 10901421 0000 0000 4201 9724

OPERAT SZACUNKOWY
wyceny wartości rynkowej zabudowy

Adres: Dominowo ul. Szkolna.

Oznaczenie: dz. nr 177/2, ark. mapy 2, obszar – 0,0099 ha.
obręb Dominowo

Typ nieruchomości: Nieruchomość zabudowana, produkcyjno-
socjalna.

Właściciel: Gmina Dominowo.

KW PO1D/00036996/1.

Użytkownik: Firma „Domasz” Tomasz Waligóra

Dominowo ul. Centralna 16 - właściciel budynku.

Opracowanie: Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. zawodowych 1804
mgr inż. Andrzej Maciejak.

Autor opracowania:

Września dnia 10.02.2023 r.

Biuro Inżyniersko-Handlowe
mgr inż. Andrzej Maciejak
ul. Zamysłowskiego 34, 62-300 Września
☎ (061) 43-62-196, 0604-945-848
!!! NIP 789-100-90-40, REG. 830056738



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Przedmiot wyceny - zabudowa na w postaci części bud. produkcyjno- socjalnego o pow. u. – 60,00 m² na dz. nr 177/2.
2. Oznaczenie – dz. nr 177/2, obszar – 0,0099 ha ark. mapy 2, obręb Dominowo,
3. Forma władania – własność.
4. Właściciel – Gmina Dominowo
5. Użytkownik i właściciel budynku – Firma DOPMASZ Tomasz Waligóra.
6. Zabudowa działki – działka zabudowana jest częścią budynku produkcyjno- socjalnego o pow. u. – 60,00 m²
7. Cel wyceny – celem wyceny jest ustalenie szacunkowej wartości rynkowej samego budynku

wg stanu aktualnego dla potrzeb sprzedaży działki przez organ samorządu terytorialnego w trybie bezprzetargowym zgodnie z art. 231 KC.

SZACUNKOWA WARTOŚĆ RYNKOWA BUDYNKU - WRU_b dla stanu aktualnego

WRU_b = 75 050.00 zł

Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćdziesiątki złotych.

DATY ISTOTNE DLA WYCENY:

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| – stan budynku i poziom cen na | 07.02.2023 r. |
| - data wizji terenowej | 07.02.2023 r |
| - data sporządzenia operatu | 10.02.2023 r |



I. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE.

1.1. Zleceniodawca.

Zlecenie firmy DOMASZ Tomasz Waligóra Dominowo ul. Centralna 16 – użytkownika nieruchomości z dnia 02.02.2023 r.

1.2. Cel i podstawy prawne wyceny.

Celem wyceny jest ustalenie szacunkowej wartości rynkowej zabudowy na dz. nr 177/2 wg stanu aktualnego dla potrzeb sprzedaży gruntu w trybie bezprzetargowym przez organ samorządu terytorialnego z godnie z art. 231 KC, który mówi że samoistny posiadacz który wznosił na nie swoim gruncie budynek o wartości przewyższającej znacznie wartość gruntu może żądać aby właściciel przeniósł na niego wartość gruntu za odpowiednim wynagrodzeniem. A wg. Ustawy o GN art. 37 ustęp 2 p.1 nieruchomość może być zbyta w drodze bezprzetargowej jeżeli jest zbywana osobie której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu stosownie do art. 34 ustawy który mówi że pierwszeństwo w nabyciu przysługuje osobie która ma roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy o GN lub odrębnych przepisów jeśli złoży wniosek o jej nabycie w określonym terminie

Podstawy prawne:

- Ust. z dnia 23.04.1964 r Kodeks Cywilny
Dz. U. nr 16 poz. 93 z 1964 r z późniejszymi zmianami
- Ust. z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity
Dz. U. nr 121 z 2018 r, z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie R.M. z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz. U. nr 207 poz. 2109 z 2004r, z późniejszymi zmianami.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny – PKZW.
- KSWP 3 – Operat Szacunkowy,
- NI 1 – Nota interpretacyjna – podejście porównawcze.

Wizję terenową na przedmiotowej nieruchomości w Dominowie przeprowadziłem w dniu 07.02.2023 r. Wyceny wartości rynkowej w stanie aktualnym dokonuje się dla potrzeb sprzedaży działki przez organ samorządu terytorialnego w trybie bezprzetargowym

1.3. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest zabudowana produkcyjno-socjalna będąca własnością firmy DOMASZ na działce nr 177/2 będącej własnością Gminy Dominowo.

Zakres wyceny obejmuje:

- część merytoryczno-prawną.
- opis zabudowy i działki wycenianej – stan aktualny
- analizę rynku lokalnego nieruchomości podobnych w stanie aktualnym.
- ustalenie wartości rynkowej nieruch zabudowanej z gruntem WRU1 dla stanu aktualnego w podejściu porównawczym.
- ustalenie wartości rynkowej samego gruntu bez zabudowy WRU2
- ustalenie wartości rynkowej samej zabudowy na dz. nr 177/2 jako różnicy
 $WRU_b = WRU_1 - WRU_2$
- wnioski końcowe, zastrzeżenia, załączniki.

1.4. Stan prawny nieruchomości.

Wg K.W. nr PO1D/00036996/1 mienie komunalne Gminy Dominowo i wypisu z Rejestru Gruntów dz. nr 177/2 posiada następujący stan prawny:

Dział I – oznaczenie - Dominowo działka nr 177/2, obszar 0,0099 ha, tereny rolne zabudowane

Dział I SP – spis praw – brak wpisów.

Dział II – właściciel – Gmina Dominowo

Dział III - ciężary i ograniczenia – bez obciążeń.

Dział IV – hipoteki – brak wpisów.

Operat szacunkowy – wartość rynkowa zabudowy na dz.nr 177/2 Dominowo.

Działka zabudowana jest częścią budynku produkcyjno-socjalnego firmy DOMASZ
o pow. u. – 60,00 m²

Wg Studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo. z 2012r, uchwała RG Dominowo nr XIII/108/2012 z dnia 25.04.2012 r są to tereny rolno-osadnicze.

1.5. Metody i uwarunkowania wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości określa się w oparciu o uregulowania zawarte w art. 150 ust. 2 i art. 151 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość rynkowa nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy następujących założeniach:

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

Wartość rynkową samej zabudowy ustala się jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości zabudowanej razem z gruntem minus wartość samego gruntu.

$$WRU_b = WRU_1 - WRU_2$$

gdzie WRU1 – wartość nieruchomości zabudowanej razem z gruntem

WRU2 – wartość rynkowa samego gruntu

Mając na uwadze podstawy prawne i metodologiczne wartość rynkową nieruchomości o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym w stanie aktualnym ustalono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami, gdyż odnotowano małą ilość transakcji nieruchomości podobnych na rozszerzonym rynku. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny i cechy rynkowe nieruchomości podobnych w stosunku do nieruchomości wycenianych (art. 153 ustawa o gospodarce nieruchomościami). Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen (§ 5 ust. 1 rozporządzenia). W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami lub metodę korygowania ceny średniej.

Kierując się charakterystyką nieruchomości i jej zabudową częściowo stałą budynki murowane produkcyjne i magazynowe oraz socjalno-biurowe oraz zabudową namiotową czysto magazynową i wynikami analizy rynku lokalnego, wybrano metodę porównywania parami, w której porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości (§ 5 ust. 3 rozporządzenia).

Formuła obliczeniowa w metodzie porównywania parami:

$$WRU_1 = Q \times C_{\text{sr}} \times K$$

gdzie: Q – ilość jednostek porównawczych

C_{sr} – średnia cena jednostki porównawczej

K – współczynnik korekcyjny za szczególne zalety lub wady 0,9 – 1,1

Procedura określania wartości rynkowej w metodzie porównywania parami:

- zdefiniowanie rynku lokalnego (rodzaj, okres, obszar)
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny przy pomocy trendu czasowego
- ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych oraz ich wag
- analiza wycenianej nieruchomości przez pryzmat cech rynkowych
- wybór 3 nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej
- zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi
- wybór cech różniących
- ustalenie zakresów kwotowych dla poszczególnych cech różniących

Operat szacunkowy – wartość rynkowa zabudowy na dz.nr 177/2 Dominowo.

- obliczenie jednostkowych wartości nieruchomości poprzez uwzględnienie sum poprawek kwotowych.
 - określenie jednostkowej wartości nieruchomości jako średniej
 - określenie wartości rynkowej nieruchomości poprzez pomnożenie jednostkowej wartości rynkowej przez ilość jednostek porównawczych.
- Wartość rynkową samego gruntu **WRU2** przyjęto wg osobnej wyceny z dnia 09.02.2023r.

1.6. Warunki i ograniczenia.

Ustalona wartość rynkowa samej zabudowy w stanie aktualnym w podejściu porównawczym może być wykorzystana wyłącznie do celów sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym osobie której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu.

II. PODSTAWY OPRACOWANIA.

- Uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego nr 1804 nadane Andrzejowi Maciejakowi przez MGPIB dnia 29.03.1996r.
- Ubezpieczenie rzeczoznawcy majątkowego polisa na 2023 r.
- Notowania cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych podobnych, w stanie aktualnym na podstawie danych z aktów notarialnych i ewidencji geodezyjnej.
- Ustalenia wizji terenowej z dn. 07.02.2023 r. przeprowadzonej na nieruchomości w Dominowie.
- Odpis K.W. nr PO1D/00036996/1
- Protokół badania RG.
- Mapa ewidencyjna.
- Obmiary budynku wykonane podczas wizji.
- Dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora podczas wizji.
- Powszechne Krajowe zasady Wyceny - PKZW.
- KSWP 3 – Operat Szacunkowy,
- NI 1 – Nota interpretacyjna – podejście porównawcze

III. OPIS NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.

3.1. Działka nr 177/2 - Dominowo ul. Szkolna.

Wyceniana nieruchomość położona jest we wsi Dominowo przy ul. Szkolnej, ślepej ulicy odchodzącej od ul. Centralnej przy starej szkole. W sąsiedztwie zabudowa mieszkalna jednorodzinna i zagrodowa. Działka położona przy dz. 181/5 firmy DOMASZ, nie posiada dostępu do drogi publicznej i jest zabudowana częścią bud. produkcyjno-socjalnego firmy DOMASZ. Uzbrojenie w pobliżu w sieć energetyczną i sieć wodociągową. Działka 177/2 w rejestrze gruntów oznaczona jest jako grunt orny zabudowany, kształt działki – wąski i długi prostokąt, przylega do dz. 181/5 i 177/12. Działka o pow. 0,0099 ha. Graniczy z terenami zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Uzbrojenie techniczne w drodze ul. Szkolnej: P, W.

Pow. dz. – 99 m²

3.2. Opis zabudowy – budynek produkcyjny z zapleczem nr 3, montownia, socjalne i kotłownia.

Budynek parterowy, w technologii tradycyjnej, murowany z dachem konstrukcja stalowa, krytym blacha trapezowa ocieplaną i podsufitka z blachy, ściany z płyty ocieplone, posadzka betonowa zwykła, bramy ocieplone z płyty obornickiej, instalacja - elektryczna, wentylacja, ogrzewanie z centralnej kotłowni. Budynek w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnie przeznaczony na produkcję maszyn – montownia, zaplecze socjalne i kotłownia.

Obmiary zew. 17,3 x 12,1 + 9,2 x 6,3 = 214,00 m²

Część tego budynku o pow. 60,00 m² położona jest na dz. nr 177/2

P.u. = 60,00 m²

IV. CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO.

Charakterystyka rynku nieruchomości zabudowanych podobnych.

Lokalny rynek nieruchomości w gminie Dominowo jest średnio i nieregularnie rozwinięty. Gmina Dominowo zajmuje 7 932 ha i jest jedną z mniejszych gmin woj. wielkopolskiego i zamieszkuje ją ok. 3000 osób. Jest to gmina typowo rolnicza, brak dużych zakładów produkcyjnych. Atutem gminy Dominowo jest położenie przy ważnych szlakach komunikacyjnych autostrada A-2 i trasa kolejowa Moskwa – Berlin, brak tylko zjazdu z autostrady. Gmina posiada tereny inwestycyjne w Chłapowie. Cała gmina jest zwodociągowana i telefonizowana. W gminie przeważają głównie grunty rolne średniej klasy. Najbardziej rozwiniętym segmentem rynku nieruchomości jest rynek nieruchomości gruntowych działek pod zabudowę mieszkalną (Dominowo). Funkcja rolna jest drugą występującą w obrocie głównie pomiędzy osobami fizycznymi i ANR. Generalnie jednak bezrobocie jest wysokie i ciągle wzrasta. Coraz ważniejszą rolę w gospodarce Gminy zajmuje turystyka.

Na rynku lokalnym największą liczbą transakcji dotyczyła nieruchomości gruntowych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną. Cena jednego metra kwadratowego tego typu nieruchomości waha się od 30 do 70 zł. Znacznie mniej transakcji dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Cena 1 m² p.u. tego typu nieruchomości waha się od 1800 do 3800 zł. Na rynku nieruchomości lokali mieszkalnych zanotowano większą ilość transakcji. Cena 1 m² tego typu nieruchomości waha się od 1000 do 2500 zł. Rynek nieruchomości produkcyjno- magazynowych praktycznie nie istnieje.

Ponieważ na terenie gminy Dominowo nie odnotowano żadnej transakcji nieruchomości podobnych to badany rynek rozszerzono na teren woj. wielkopolskiego, gdzie odnotowano kilka transakcji nieruchomości podobnych. Ilość ta umożliwiła zastosowanie do wyceny metody porównywania parami. Analizowano podobne nieruchomości o przeznaczeniu na cele produkcyjne, usługowe, magazynowe - stare zasoby i po remontach

Liczba transakcji – 9

Obrót podobnymi nieruchomościami jest bardzo mały ale na podstawie tych transakcji, które zachodziły na tym rynku lokalnym, na nieruchomości podobne do stanu aktualnego, można stwierdzić, że ceny transakcyjne 1 m² p.u. kształtują się w przedziale od 1000 do 2000 zł/m² w zależności od lokalizacji nieruchomości, stanu technicznego i standardu wykończenia, otoczenia i sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej.

Z analizy transakcji można wysnuć następujące wnioski:

- wyższe ceny uzyskują nieruchomości o atrakcyjnej lokalizacji.
- wyższe ceny uzyskują nieruchomości o dobrym stanie technicznym i standardzie wykończenia budynków.
- wyższe ceny jednostkowe uzyskują nieruchomości małe niż duże.
- wyższe ceny uzyskują nieruchomości z parkingami lub miejscami postojowymi.
- wyższe ceny uzyskują nieruchomości dobrze zagospodarowane.
- wyższe ceny uzyskują nieruchomości w otoczeniu nieruchomości podobnych gdyż nie występuje ryzyko zagrożenia czynnikami środowiskowymi.
- wyższe ceny uzyskują nieruchomości na dużych działkach niż na małych
- w analizowanym okresie występują mało istotne różnice w cenach sprzedaży ze względu na upływ czasu, dlatego trend czasowy przyjmują 1,00 rocznie.

Na podstawie analizy preferencji kupujących podobne nieruchomości ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi mające wpływ na ceny transakcyjne.

- Lokalizacja i sąsiedztwo - 20%
- Stan techniczny i standard zabudowy - 50%
- Wielkość działki - 10%
- Uzbrojenie - 10%
- Dostępność komunikacyjna - 10%

Operat szacunkowy – wartość rynkowa zabudowy na dz.nr 177/2 Dominowo.

Obrót podobnymi nieruchomościami jest bardzo mały, ale na podstawie tych transakcji, które zachodziły na tym rynku, na nieruchomości podobne, można stwierdzić, że ceny transakcyjne 1 m² p.u. podobnych nieruchomości o zabudowie stałej kształtują się w przedziale od 1000 do 2000 zł/m² w zależności od lokalizacji nieruchomości, stanu technicznego i standardu wykończenia, otoczenia i sąsiedztwa, dostępności komunikacyjnej. Natomiast ceny transakcyjne nieruchomości o zabudowie namiotowej kształtują się w przedziale od 600 do 900 zł/m², razem z niezbędnym do eksploatacji gruntem i posadzka betonową.

V. USTALENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ.

5.1. Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości z zabudową i gruntem WRU1 dla stanu aktualnego w podejściu porównawczym.

Metoda porównywania parami.

Przeprowadzono analizę cen transakcyjnych nieruchomości podobnych o zabudowie produkcyjno-magazynowej na rynku lokalnym w latach 2020 – 2021 r.

Obszar rynku – teren województwa wielkopolskiego.

Rodzaj rynku – nieruchomości podobne produkcyjno-magazynowe.

Liczba transakcji –

Na badanym rynku nieruchomości podobnych, ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi mające wpływ na ceny transakcyjne na podstawie analizy preferencji kupujących poprzez biura obrotu nieruchomościami:

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| • lokalizacja i położenie | 20% |
| • stan techniczny i standard zabudowy | 50% |
| • wielkość działki | 10% |
| • uzbrojenie | 10% |
| • dostępność komunikacyjna | 10% |

Przyjęta skala ocen w ramach poszczególnych cech rynkowych:

1. Lokalizacja – 3 oceny, dobra – tereny miejskie i podmiejskie przy głównych szlakach
średnia – tereny wiejskie przy głównych szlakach komunikacyjnych.
słaba – inne tereny wiejskie.
2. Stan tech. i standard budynków – 3 oceny,
- dobry – budynki dobrze utrzymane,
- średni – warunki pośrednie,
- niski – budynki w niskim stanie do remontu.
3. Wielkość działki – 3 oceny
- małe do 5000 m²,
- średnie do 10000 m²,
- duże powyżej 10000 m²
4. Uzbrojenie – pełne PWK, częściowe PW, jednostkowe P.
5. Wielkość zabudowy - 3 oceny,
- korzystna – zabudowa do 1000 m²
- średnia – od 1000 do 3000 m²
- niekorzystna – ponad 3000 m²

Operat szacunkowy – wartość rynkowa zabudowy na dz.nr 177/2 Dominowo.

ZESTAWIENIE CEN TRANSAKCYJNYCH – nieruchomości podobnych.

L.p.	Lokalizacja	Pow. działki w m ²	Pow. uż. bud. w m ²	Cena transak. zł	Cena 1 m ² p.u.	Data transakcji	Popr. akt	Cena 1 m ²
1.	Złotkowo gm. Suchy Las	21 378	1 818	2 829 000	1 556	09.2021	1,0	1 556
2.	Bugaj gm. Pobiedziska	8 388	1 712	3 300 000	1 928	01.2022	1,0	1 928
3.	Jasin gm. Swarzędz	19 009	7 123	11 000 000	1 544	10.2021	1,0	1 544
4.	Wysokogotowo gm. Tarnowo	8 617	1660,9	2 560 976	1 542	09.2021	1,0	1 542
5.	Tarnowo Podgórne	14 994	2 735	2 847 222	1 041	09.2021	1,0	1 041
6.	Odolanów gm. Ostrów	5 088	750	1 450 000	1 933	07.2021	1,0	1 933
7.	Krosno gm. Mosina	4370	866	1 700 000	1 962	01.2021	1,0	1 962
8.	Buk	23 226	1 195	2 500 000	2 092	01.2021	1,0	2 092
9.	Węgry gm. Nowe Skalmierzyce	4 666	2 292	4 586 000	2 000	11.2021	1,0	2 000

Warunki brzegowe:

Cena min z zł/1m ²	1041,00
Cena max w zł/1m ²	2 092,00
Δ Ceny	1 051,00

Przyjęto ΔC = 1 050,00 zł/m²

Do porównań wybrano 3 transakcje, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej nr 1,2, i 4

- Opis nieruchomości A nr 1 – Złotkowo gm. Suchy Las – budynek produkcyjno magazynowy z zapleczem biurowo-socjalnym 1818 m², na dz. 21 378 m² duża, lokalizacja – dobra, stan techniczny – średni, uzbrojenie – pełne, dostępność dobra.
- Opis nieruchomości B nr 2 – Bugaj gm. Pobiedziska, 2 bud. produkcyjne parterowe, 1 bud. biurowy i 1 bud. magazynowy łącznie 1712 m² p.u. lokalizacja - średnia, dz. o pow. 8 388 m² - średnia, stan techniczny – dobry, uzbrojenie - pełne, dostępność kom. - dobra.
- Opis nieruchomości C nr 4 – Wysokogotowo gm. Tarnowo Podgórne lokalizacja - dobra, budynek magazynowo-składowy z zapleczem biurowo-socjalnym, parterowy, murowany o pow. 1 660,90 m², stan techniczny –średni, pow. dz. 8 617 m² średnia, dojazd dobry, uzbrojenie – pełne, dostępność – średnia.

Zestawienie cech rynkowych i wag nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych w aspekcie cech rynkowych.

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy	Nieruchomość wyc. X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1.	Lokalizacja	30	średnia	dobra	średnia	dobra
2.	Stan tech. i standard bud	40	średni	średni	dobry	średni
3.	Wielkość działki	10	duża	duża	średnia	średnia
4.	Uzbrojenie	10	częściowe	pełne	pełne	pełne
5.	Wielkość zabudowy	10	korzystna	średnia	średnia	średnia

Operat szacunkowy – wartość rynkowa zabudowy na dz.nr 177/2 Dominowo.

Tabele porównawcze

Tabela porównawcza X - A

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy %	Zakres kwotowy	Poprawki zł
1.	Lokalizacja i położenie	30	315,00	- 157,00
2.	Stan techniczny i standard bud.	40	420,00	0
3.	Wielkość działki	10	105,00	0
4.	Uzbrojenie	10	105,00	- 53,00
5.	Wielkość zabudowy	10	105,00	+ 53,00
	Suma	100	1050,00	- 157,00

Tabela porównawcza X - B

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy %	Zakres kwotowy	Poprawki zł
1.	Lokalizacja	30	315,00	0
2.	Stan techniczny i standard bud.	40	420,00	- 210,00
3.	Wielkość działki	10	105,00	+ 53,00
4.	Uzbrojenie	10	105,00	0
5.	Wielkość zabudowy	10	105,00	+ 53,00
	Suma	100	1050,00	- 210,00

Tabela porównawcza X - C

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy %	Zakres kwotowy	Poprawki zł
1.	Lokalizacja	30	315,00	- 157,00
2.	Stan techniczny i standard bud.	40	420,00	0
3.	Wielkość działki	10	105,00	+ 53,00
4.	Uzbrojenie	10	105,00	0
5.	Wielkość zabudowy	10	105,00	+ 53,00
	Suma	100	1050,00	- 51,00

Ceny skorygowane o poprawki kwotowe:

$$Ca = 1\ 556 - 157,00 = 1\ 399,00 \text{ zł/m}^2$$

$$Cb = 1\ 928 - 210,00 = 1\ 718,00 \text{ zł/m}^2$$

$$Cc = 1\ 542 - 51,00 = 1\ 491,00 \text{ zł/m}^2$$

Średnia cena jednostkowa 1 m² pow. u. trwale zabudowanej wynosi:

$$\underline{\underline{Cśr = 1\ 536,00 \text{ zł/m}^2}}$$

Współ. korekcyjny k = 0,9 nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym

Szacunkowa wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej częścią bud, produkcyjno-socjalnego razem z gruntem w stanie aktualnym WRU1 wynosi:

$$WRU1 = 60,00 \times 1\ 536,00 \times 1,0 = 82\ 994,00 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu

$$\underline{\underline{WRU1 = 83\ 000,00 \text{ zł}}}$$

Słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące złotych.

Operat szacunkowy – wartość rynkowa zabudowy na dz.nr 177/2 Dominowo.**5.2. Ustalenie wartości rynkowej samego gruntu WRU2.**

Wartość trunkową samego gruntu dz. 177/2 przyjęto wg wyceny z dnia 09.02.2023 r wykonanej przez A. Maciejaka.

$$\text{WRU2} = 7\ 950,00 \text{ zł}$$

Słownie: siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych.

5.3. Ustalenie wartości rynkowej samej zabudowy na dz. nr 177/2 WRUb.

$$\text{WRUb} = \text{WRU1} - \text{WRU2}$$

$$\text{WRUb} = 83\ 000,00 - 7\ 950,00 = 75\ 050,00 \text{ zł}$$

$$\text{WRUb} = 75\ 050,00 \text{ zł}$$

Słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćdziesiąt złotych

VII. WNIOSKI KOŃCOWE I ZASTRZEŻENIA.

Analizując obliczoną wartość rynkową samej zabudowy na działce nr 177/2 Dominowo w stosunku do wartości działki gruntu jako niezabudowanej to można stwierdzić że wartość zabudowy znacznie przekracza wartość samego gruntu w stanie aktualnym i właścicielowi budynku przysługuje roszczenie i pierwszeństwo w nabyciu gruntu za odpowiednim wynagrodzeniem.

ZASTRZEŻENIA:

- Operat nie może nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie.
- Wizję terenową na nieruchomości przeprowadzono dnia 07.02.2023 r.
- Operat sporządzono zgodnie z PKZW.

ZAŁĄCZNIKI

1. Dokumentacja fotograficzna
2. Odpis KW PO1D/36996/1
3. Protokół badania RG
4. Mapa ewidencyjna
5. Polisa ubezpieczeniowa

opracował:

Września dnia 10.02.2023 r.



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ZAŁ. NR 1

ZAŁ. NR 1

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



PROTOKÓŁ
z badania Rejestru Gruntów
wg stanu na 07.02.2023 r.
w Starostwie Powiatowym w Środzie Wlkp.

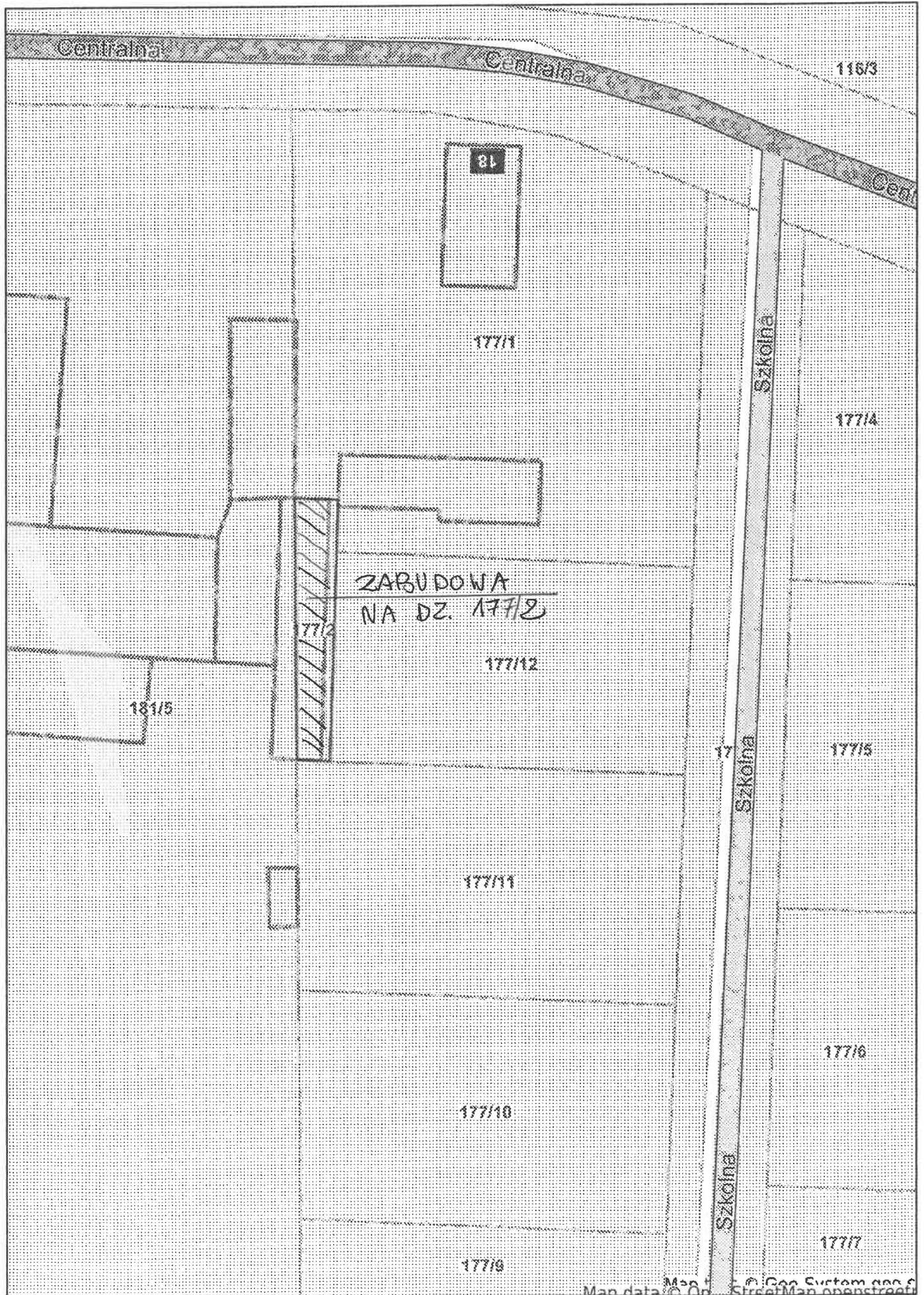
obręb Dominowo

Województwo – wielkopolskie
Powiat – średzki
Jed. ewid. – Dominowo
Obręb ewidencyjny – Dominowo

1. Nr ewid. działki – Dominowo dz. nr 177/2, obszar – 0,0099 ha, grunty rolne zabudowane
2. Forma władania – własność
3. Stan władających – własność – Gmina Dominowo ul. Centralna 7.
4. KW – PO1D/00036996/1

Września dnia 07.02.2023 r





Map data © OpenStreetMap contributors, Imagery © Mapbox, © Geo Symbionics and © StreetMap openstreetmap

Numer działki		329/15		1, 2, 3,
Identyfikator działki		302501_2.0004.329/15		20
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		302501_2.0004, DOMINOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, ŚREDZKI, DOMINOWO, DOMINOWO	
Sposób korzystania		DR - DROGI		
Lp. 15.				Nr podstawy wpisu
Numer działki		329/29		1, 2, 3,
Identyfikator działki		302501_2.0004.329/29		20
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		302501_2.0004, DOMINOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, ŚREDZKI, DOMINOWO, DOMINOWO	
Sposób korzystania		DR - DROGI		
Lp. 16.				Nr podstawy wpisu
Numer działki		329/30		1, 2, 3,
Identyfikator działki		302501_2.0004.329/30		20
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		302501_2.0004, DOMINOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, ŚREDZKI, DOMINOWO, DOMINOWO	
Sposób korzystania		DR - DROGI		
Lp. 17.				Nr podstawy wpisu
Numer działki		329/31		1, 2, 3,
Identyfikator działki		302501_2.0004.329/31		20
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		302501_2.0004, DOMINOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, ŚREDZKI, DOMINOWO, DOMINOWO	
Sposób korzystania		DR - DROGI		
Lp. 18.				Nr podstawy wpisu
Numer działki		177/2		1, 2, 3,
Identyfikator działki		302501_2.0004.177/2		13, 22
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)		302501_2.0004, DOMINOWO		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	WIELKOPOLSKIE, ŚREDZKI, DOMINOWO, DOMINOWO	
Sposób korzystania		BR - GRUNTY ROLNE ZABUDOWANE		
Lp. 19.				Nr podstawy wpisu

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO10/00036996/1, STAN Z DNIA 2023-02-08
12:17

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚRODZIS WIELKOPOLSKIEJ, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH -
PO10

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | **Dział I-Sp** | **Dział II** | **Dział III** | **Dział IV**

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	1	1 / 1	---	4, 5, 6, 7, 8, 9
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	GINA DOMINOWO - MIENIE KOMUNALNE, DOMINOWO				

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	DECYZJA , 7252/37/36/91, 1992-11-22, WOJEWODA POZNAŃSKI, POZNAŃ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu) DZ. KW.//00000186/92/, 1992-01-16 00:00:00, 1992-01-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	DECYZJA , 7252/37/37/91, 1992-11-22, WOJEWODA POZNAŃSKI, POZNAŃ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu) DZ. KW.//00000186/92/, 1992-01-16 00:00:00, 1992-01-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	DECYZJA , 7252/37/38/91, 1992-11-22, WOJEWODA POZNAŃSKI, POZNAŃ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu) DZ. KW.//00000186/92/, 1992-01-16 00:00:00, 1992-01-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	DECYZJA , 7252/37/39/91, 1992-11-22, WOJEWODA POZNAŃSKI, POZNAŃ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu) DZ. KW.//00000186/92/, 1992-01-16 00:00:00, 1992-01-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
8	DECYZJA , 7252/37/40/91, 1992-11-22, WOJEWODA POZNAŃSKI, POZNAŃ (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu, siedziba organu) DZ. KW.//00000186/92/, 1992-01-16 00:00:00, 1992-01-21 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

**Biuro Inżyniersko-Handlowe Andrzej
Maciejak**

62-300 Września, Zamysłowskiego 34

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0013690

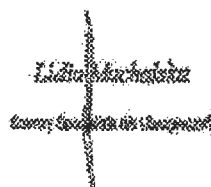
zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 12/01/2023 - 11/01/2024

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 133.00 PLN



iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 82
02-001 Warszawa
KRS 000026346, REGON 140100050
NIP 525-235-32-48