



## OPERAT SZACUNKOWY

**Dotyczący:** określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w Śremie przy ul. Zamenhofa i Przemysłowej.

Działka gruntu nr 1905 o pow. 1964 m<sup>2</sup> mapa 24.

Działka gruntu nr 1906 o pow. 17080 m<sup>2</sup> mapa 24.

Działka gruntu nr 1907/3 o pow. 922 m<sup>2</sup> mapa 24.

Księga wieczysta nr PO1M/00008654/6 w S.R. w Kościanie.

**Właściciel:** „Śremski Sport” Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością z siedzibą w Śremie.

**Wartość nieruchomości:** 1.894.600,-

**Opracował:** inż. bud. Grzegorz Tomczyk, rzeczoznawca majątkowy, świadectwo nr 1866 uprawnień państwowych wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 26 kwietnia 1996 r.

Śrem, 02.06.2014r.

WYCIĄG  
Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1) Określenie nieruchomości

Położenie: Śrem ul. Zamenhofa i Przemysłowa.

Działka gruntu nr 1905 o pow. 1964 m<sup>2</sup> mapa 24

Działka gruntu nr 1906 o pow. 17080 m<sup>2</sup> mapa 24

Działka gruntu nr 1907/3 o pow. 922 m<sup>2</sup> mapa 24

Księga wieczysta nr PO1M/0008654/6 w S.R. w Kościanie.

2) Cel wyceny

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania (WRU) w celu udzielenia kredytu bankowego.

Inne wykorzystanie operatu nie jest uprawnione.

3) Rodzaj nieruchomości

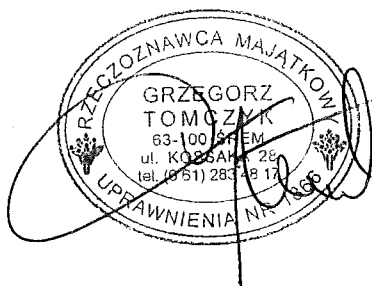
Teren rekreacyjno-sportowy ze stadionem piłkarskim i budynkiem socjalno-gospodarczym..

4) Wartość rynkowa nieruchomości (WRU): 1.894.600,-

5) Data określenia wartości: 12.05.2014r.

6) Data sporządzenia operatu szacunkowego: 02.06.2014r.

7) Podpis rzeczoznawcy majątkowego.



### **1. Przedmiot i zakres wyceny.**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomości zabudowana stanowiąca działki nr 1905, 1906 i 1907 o pow. łącznej 19.966 m<sup>2</sup> zapisana w księdze wieczystej nr PO1M/00008654/6 w Sądzie Rejonowym w Kościanie - IX Zamiejscowy wydział Ksiąg wieczystych z siedzibą w Śremie. Zakres wyceny określa wartość rynkową nieruchomości położonej w Śremie przy ulicy Zamenhofa i Przemysłowej, dla aktualnego sposobu użytkowania wg stanu na 12.05.2014, poziomu cen na 02.06.2014. Oględzin dokonano 12.05.2014. Oszacowanie wykonano 02.06.2014.

### **2. Cel wyceny.**

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania (WRU) w celu udzielenia kredytu bankowego. Inne wykorzystanie operatu nie jest uprawnione.

### **3. Podstawa opracowania.**

- a) Umowa o dzieło z dnia 12.05.2014r.
- b) Uprawnienia państwowe autora operatu nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z zakresu szacowania nieruchomości - świadectwo nr 1866.

### **4. Podstawy materialno-prawne.**

- a) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U nr 16/64 poz.93 z z późniejszymi zmianami)
- b) Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.)
- c) Ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw
- d) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz.2109), z późniejszymi zmianami.
- e) Dz.U. Ministra Infrastruktury nr 1 z dnia 08.01.2010 -

poz.1 Norma zawodowa.

f) Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie (w tym KSWP 1 i 3 oraz NI 1 i NI 2).

#### **5. Podstawy merytoryczne.**

- a) Porównawcze notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych.
- b) Dane z ewidencji gruntów, dane z katastru uzbrojenia gruntów, geodezyjne mapy zasadnicze, dane z jednostek branżowych co do możliwości zasilania w media komunalne.
- c) Badanie księgi wieczystej i wiązki praw na nieruchomości, wywiad techniczno-środowiskowy, oględziny i pomiary z natury.

#### **6. Podstawy metodyczne.**

- a) Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą M. Prystupa - Warszawa 1997 r.
- b) Szacowanie gruntów, budynków i lokali. W. Kłopociński, W. Potasznik, W. Wilkowski - Warszawa 1993.

#### **7. Zastosowana metoda wyceny.**

Działki gruntu - podejście porównawcze - technika porównywania nieruchomości parami.

Składniki majątkowe - metoda odtworzeniowa z uwzględnieniem wskaźnika rynkowości.

#### **8. Opis techniczny nieruchomości.**

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w jednym kompleksie na terenie rekreacyjno-sportowym stadionu piłkarskiego w Śremie. Na nieruchomości usytuowane są budynki: socjalno- gospodarczy i kasy. Kształt działek regularny. Warunki geotechniczne dobre. Przyległe ulice

utwardzone asfaltem. Uzbrojenie techniczne nieruchomości w sieci: elektroenergetyczną, wodną, gazową i kanalizacyjną.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Śrem, zatwierdzonym Uchwałą Nr 48/V/2007 Rady Miejskiej w Śremie z 08.02.2007r. oraz zmianami nr 215/XXV/08 z 26.06.2008; nr 24/V/11 z 27.01.2011 i nr 242/XXV/2012 z 21.08.2012 przedmiotowe działki gruntu przeznaczone są pod tereny usług sportu. (D1U4 - symbol w studium). Dopuszcza się utrzymanie usług boiska sportowego.

W dziale III księgi wieczystej brak wpisów.

W dziale IV księgi wieczystej brak wpisów.

W ramach niniejszego opracowania szacuje się wartość rynkową gruntu i składników majątkowych budowlanych, których suma daje rynkową wartość nieruchomości.

## 9. Oszacowanie

### 9.1. Działki gruntu nr 1905, 1906 i 1907/3 o pow.

#### łączniej 19.966 m<sup>2</sup>.

##### Określenie sposobu wyceny.

Wartość rynkową działek ustalono przy uwzględnieniu:

- aktualnie kształtujących się cen w obrocie wolnorynkowym
- funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego
- położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne
- stanu zagospodarowania
- dokonanych nakładów.

Szacunkowa wartość rynkowa kształtuje się na poziomie przeciętnych cen sprzedaży porównywalnych nieruchomości.

Do porównań przyjęto działki gruntu przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ze względu na brak transakcji nieruchomościami podobnymi o przeznaczeniu pod tereny usług sportu.

Działki o przeznaczeniu mieszkaniowym przylegają bezpośrednio do nieruchomości wycenianej.

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowego gruntu zastosowano współczynnik rynkowy zmniejszający wynikający z różnicy pomiędzy działkami przeznaczonymi pod usługi sportu i pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, który wynosi 0,2574.

Oszacowania zindywidualizowanych cech działek dokonano w oparciu o baze danych z przetargów, aktów notarialnych i transakcji rynkowych.

Wyceny działki dokonano w formie tabelarycznej.

Różnice cen wyrażają poprawki w procentach. Poprawiona cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> uwzględnia sumę poprawek.

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> szacowanej działki obliczona została jako średnia arytmetyczna wartość poprawionych cen transakcyjnych wg następującej formuły obliczeniowej:

$$1 \text{ m}^2 = \frac{C_1 \times p_1 + \dots + C_3 \times p_3}{\Sigma p_i}$$

**Działki przyjęte do porównań:**

**Działka A**

Powierzchnia działki	-	5243 m <sup>2</sup>
Data transakcji	-	02/2014
Cena transakcyjna	-	1.250.000 zł
Cena za 1 m <sup>2</sup>	-	238,41 zł
Infrastruktura	-	dobra
Położenie	-	dobrze - Śrem
Wielkość gruntu	-	średnia

**Działka B**

Powierzchnia działki	-	17740 m <sup>2</sup>
Data transakcji	-	10/2013
Cena transakcyjna	-	3.667.213 zł

Cena za 1 m <sup>2</sup>	-	206,72 zł
Infrastruktura	-	dobra
Położenie	-	dobre - Środa Wlkp.
Wielkość gruntu	-	duża

#### Działka C

Powierzchnia działki	-	18.744 m <sup>2</sup>
Data transakcji	-	03/2013
Cena transakcyjna	-	3.748.800 zł
Cena za 1 m <sup>2</sup>	-	200,00 zł
Infrastruktura	-	dobra
Położenie	-	dobre - Kościan
Wielkość gruntu	-	duża

Różnica pomiędzy najwyższą i najniższą ceną wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 238,41 - 200,00 = 38,41$$

Analiza rynku wykazała, że wpływ na ceny rynkowe na lokalnym rynku mają cechy podane w tabeli.

Wagi cech określano przez analogię do lokalnych preferencji rynkowych.

Tabela cech i wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) %	Zakres kwotowy zł	Ocena wewnętrzna wagi %
1	Położenie	40	15,37	dobre - 40
				średnie - 20
				słabe - 0
2	Infrastruktura	30	11,52	dobra - 30
				średnia - 15
				słaba - 0
3	Wielkość gruntu	30	11,52	mała - 30
				średnia - 15
				duża - 0

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywalnymi

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Położenie	40	dobre	dobre	dobre	dobre
2	Infrastruktura	30	dobra	dobra	dobra	dobra
3	Wielkość gruntu	30	duża	średnia	duża	duża

Porównanie X z A

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) %	Zakres kwotowy	Poprawka V
1	Położenie i dojazd	40	15,37	0
2	Infrastruktura	30	11,52	0
3	Wielkość gruntu	30	11,52	- 5,76
Razem		100	38,41	- 5,76

Wartość poprawiona A =  $238,41 - 5,76 = 232,65 \text{ zł/m}^2$

Porównanie X z B.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) %	Zakres kwotowy	Poprawka V
1	Położenie i dojazd	40	15,37	0
2	Infrastruktura	30	11,52	0
3	Wielkość gruntu	30	11,52	0
Razem		100	38,41	0

Wartość poprawiona B =  $206,72 \text{ zł/m}^2$

Porównanie X z C.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w $\Delta C$ (waga cechy) %	Zakres kwotowy	Poprawka V
1	Położenie i dojazd	40	15,37	0
2	Infrastruktura	30	11,52	0
3	Wielkość gruntu	30	11,52	0
Razem		100	38,41	0

Wartość poprawiona C =  $200,00 \text{ zł/m}^2$

Współczynnik uwzględniający przeznaczenie nieruchomości - 0,2574  
średnia wartość jednostkowa działki X:

$$W_{\text{rśr.}} = (232,65 + 206,72 + 200,00) : 3 \times 0,2574 = 54,86 \text{ zł/m}^2$$



Wartość rynkowa działek gruntu nr 1905, 1906 i 1907/3

$$\text{WRU} = 19.966 \text{ m}^2 \times 54,86 = \underline{\underline{1.095.300,-}}$$

## 9.2. Składniki majątkowe budowlane:

Składniki majątkowe budowlane oszacowano podejściem kosztowym umniejszając wartość odtworzeniową o wskaźnik rynkowości wynoszący 0,87

### 9.2.1. Budynek kasy

Powierzchnia zabudowy:  $P_z = 5,85 \text{ m}^2$

Powierzchnia użytkowa:  $P_U = 3,99 \text{ m}^2$

Kubatura:  $V = 14,0 \text{ m}^3$

Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej bez podpiwniczenia.

- Fundamenty betonowe
- Ściany grub. 12 - 25 cm z cegły pełnej
- Dach 1 spadowy o konstrukcji drewnianej, kryty papą na podłożu z desek.
- Posadzka betonowa
- Rynien i rur spustowych brak
- Drzwi płytowe
- Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne
- Elewacja cementowo-wapienna.
- Instalacje: brak.

Rok budowy 1960. Zużycie zagregowane wynosi 79%.

Powierzchnia zabudowy  $P_z = 5,85 \text{ m}^2$

Wskaźnik kosztów jednostkowych  $K_j = 1,09$

Wskaźnik kosztów dodatkowych  $K_d = 1,29$

Stopień zaawansowania obiektu  $S_z = 1,000$

Zużycie zagregowane  $Z = 79\%$

Wskaźnik rynkowości  $W = 0,87$

Podstawa wyceny: Orgbud Serwis

Tablica WP 16

$$K_1 = 721,83 \text{ zł/m}^2$$

$$\text{WRU} = 5,85 \times 721,83 \times 1,09 \times 1,28 \times (1,00 - 0,79) \times 0,87 =$$
$$\underline{\underline{1100,-}}$$

### 9.2.2. Boisko do piłki nożnej

Podstawa wyceny: Bistyp Consulting.

$$16,70 \times 28,50 = 475,95 \text{ m}^2 \times 554,67 = 263.995,-$$

Zużycie zagregowane wynosi 2%.

Wskaźnik rynkowości W = 0,87

$$\text{WRU} = 263.995 \times 0,98 \times 0,87 = \underline{\underline{225.100,-}}$$

### 9.2.3. Utwardzenia betonowe

Podstawa wyceny: Bistyp Consulting.

Nawierzchnia betonowa pod ławkami grub. 7cm

$$239,69 \text{ m}^2 \times 0,07 = 167,8 \text{ m}^3 \times 335,23 = 56.252,-$$

Zużycie zagregowane wynosi 80%

Wskaźnik rynkowości W = 0,87

$$\text{WRU} = 56.252 \times 0,20 \times 0,87 = \underline{\underline{9.800,-}}$$

### 9.2.4. Utwardzenia wokół budynku.

Podstawa wyceny: Bistyp Consulting.

1) Opaska i chodnik z kostki brukowej kowadełko:

$$99,1 \text{ m}^2 \times 169,43 = 16.791,-$$

2) Podjazdy i podesty z płytek ceramicznych

mrozoodpornych:

$$56,5 \text{ m}^2 \times 119,53 = 6.753,-$$

3) Podbudowa pod utwardzenia z betonu

B-10 grub. 10 cm:  $15,56 \text{ m}^3 \times 347,60 = 5.409,-$   
Razem: **28.953,-**

Zużycie zagregowane wynosi 9%.

Wskaźnik rynkowości  $W = 0,87$

$$\text{WRU} = 28.953 \times 0,91 \times 0,87 = \underline{\underline{22.900,-}}$$

### 9.2.5. Ogrodzenia.

- 1) Bramy z płaskownika i prętów o  $h = 1,75 - 1,95 \text{ m}$   
na słupkach z 2x ceownika  $21,17 \text{ m}^2 \times 190,11 = 4.025,-$
- 2) Parkan z siatki w ramie z kątownika  
o  $h = 1,50 \text{ m}$  na cokole  $308,85 \text{ mb} \times 210,64 = 65.056,-$
- 3) Parkan z siatki w ramie z kątownika  
na słupkach z ceownika o  $h = 0,80 \text{ m}$  osadzonych  
w betonie  $348 \text{ mb} \times 133,77 = 46.552,-$
- 4) Parkan z płyt żelbetowych na słupkach żelbetowych  
o  $h = 1,50 - 2,00 \text{ m}$   $32,5 \text{ mb} \times 107,32 = 57.148,-$
- 5) Cokół żelbetowy o  $h = 80 \text{ cm}$  szer.  $20 \text{ cm}$  z fundamentem  
 $203,85 \text{ mb} \times 160,24 = 32.665,-$   
Razem: **205.446,-**

Zużycie zagregowane  $Z = 43\%$

Wskaźnik rynkowości  $W = 0,87$

$$\text{WRU} = 205.446 \times 0,43 \times 0,87 = \underline{\underline{76.900,-}}$$

### 9.2.6. Budynek socjalno-gospodarczy

Powierzchnia zabudowy:  $P_z = 266,40 \text{ m}^2$

Powierzchnia użytkowa:  $P_u = 177,72 \text{ m}^2$

Kubatura:  $V = 990,00 \text{ m}^3$

Budynek o jednej kondygnacji nadziemnej, bez podpiwniczenia, składający się z szatni dla sportowców oraz 8 sanitariatów.

- Fundamenty żelbetowe z betonu B-15.
- Ściany grub. 47 cm z bloczków gazobetonowych z ociepleniem wełną mineralną grub. 6 cm.
- Filarki z cegły pełnej ceramicznej.
- Ścianki działowe z bloczków gazobetonowych.
- Dach dwuspadowy z płatwi stalowych IPE 180 opartych na ścianach.
- Pokrycie dachu z płyt warstwowych metalplast ISOTHER Dw.grub. 10 cm
- Sufit podwieszany z płyt STG.
- Rynny i rury spustowe z PCV.
- Okna z PCV.
- Parapety okienne wewnętrzne z płytek ceramicznych, zewnętrzne z blachy.
- Drzwi zewnętrzne z PCV, wewnętrzne płytowe..
- Posadzki z płytek ceramicznych (w pomieszczeniu socjalnym panele podłogowe).
- Ściany 8 sanitariatów i szatni wyłożone płytkami ceramicznymi o h = 2,20 - 3,05 m.
- Instalacje: elektroenergetyczna, wodna, gazowa, kanalizacyjna i centralnego ogrzewania (gazowa, grzejniki płytowe).
- Wyposażenie:
  - Kotłownia: piec c.o. gazowy ARISTON, zbiornik do ciepłej wody o poj. 290 l ARISTON, umywalka kolejowa.
  - 8 łazienek: 6 pryszniców, 15 umywalek, 1 zlewozmywak, 8 ustępów kompaktowych, 2 pisuary.
  - kuchnia: umywalka, zlewozmywak dwukomorowy INOX.

Rok budowy 2005.

Powierzchnia użytkowa:  $P_U = 177,72 \text{ m}^2$

Wskaźnik kosztów jednostkowych  $K_j = 1,04$

Wskaźnik kosztów dodatkowych  $K_d = 1,09$

Stopień zaawansowania obiektu  $S_z = 1,00$

Zużycie zagregowane  $Z = 5\%$

Wskaźnik rynkowości  $W = 0,87$

Podstawa wyceny: Orgbud Serwis

Tablica GK 03 (PKOB 1251)

$K_1 = 2783,40 \text{ zł/m}^2$

$$\text{WRU} = 177,72 \times 2783,40 \times 1,04 \times 1,09 \times (1,00 - 0,05) \times 0,87 =$$

463.500,-

### 10. Zbiorcze zestawienie wartości rynkowej nieruchomości

1. Działki gruntu nr 1905, 1906 i 1907/3 o łącznej pow. 19.966 m <sup>2</sup>	-	1.095.300,-
2. Budynek kasy	-	1.100,-
3. Boisko do piłki nożnej	-	225.100,-
4. Utwardzenia betonowe	-	9.800,-
5. Utwardzenia wokół budynku	-	22.900,-
6. Ogrodzenia	-	76.900,-
7. Budynek socjalno-gospodarczy	-	463.500,-
	Ogółem:	<u>1.894.600,-</u>

Słownie zł: jeden milion osiemset dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset.

### 11. Analiza końcowa.

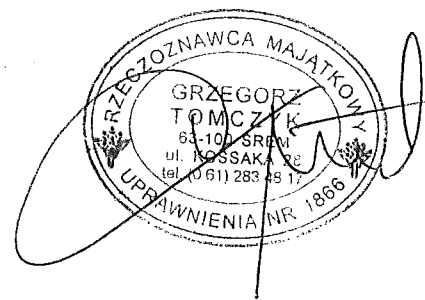
Określona wartość rynkowa nieruchomości została wyliczona dwoma metodami:

- porównawczą (działki) na podstawie transakcji kupna - sprzedaży podobnych nieruchomości.
- odtworzeniową umniejszoną o wskaźnik rynkowości - składniki majątkowe budowlane.

Uzyskana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości jest miarodajna i może stanowić podstawę do realizacji celu określonego w punkcie 2.

## 12. Zastrzeżenia

- a) Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- b) Opracowanie niniejsze nie może być wykorzystane do innych celów aniżeli określony w operacie.
- c) Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których nie można było stwierdzić podczas oględzin, ani na podstawie dokumentacji prawnej.
- d) Operat nie może być powielany ani publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie.
- e) Wyciąg z niniejszego operatu zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostanie przesłany do organu prowadzącego ewidencje (kataster) gruntów i budynków.



Województwo wielkopolskie  
 Powiat śremski  
 Miejscowość ŚREM  
 Jednostka ewidencyjna 302604\_4, ŚREM - MIASTO  
 Obręb numer: 0007  
 nazwa: ŚREM

GN.6621.437. .2014

## Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.3390**

właściciel

**ŚREMSKI SPORT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ  
 W ŚREMIE**  
 63-100 ŚREM, POZNAŃSKA 15  
 Udział : 1/1

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia		Nr księgi wieczystej
					użytków w ha	działki w ha	
24	1905	PRZEMYSŁOWA	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	0.1964	0.1964	KW 8654
Id dz: 302604_4.0007.1905 Rejon statystyczny: 678980,678970.							
24	1906	LUDWIKA ZAMENHOFA 20	inne tereny zabudowane tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bi Bz	0.1246 1.5834	1.7080	KW 8654
Id dz: 302604_4.0007.1906 Rejon statystyczny: 678980.							
24	1907/3	ZAMENHOFA	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Bz	0.0922	0.0922	KW 8654
Id dz: 302604_4.0007.1907/3 Rejon statystyczny: 678980.							
<b>Razem :</b>					<b>1.9966</b>	<b>1.9966</b>	

Słownie: jeden ha, dziewięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt sześć m. kw.

Sporządzono według stanu na dzień: 16.04.2014

REPRODUKCJA WZBRONIONA

Sporządził(a): Mariola Żuchowicz

Niniejszy dokument nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1282, z późn. zm.)

**ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO Z DNIA 02.06.2014  
DOTYCZĄCEGO OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI  
POŁOŻONEJ W ŚREMIE PRY UL. ZAMENHOFA I PRZEMYSŁOWEJ.  
WŁAŚCICIEL: "ŚREMSKI SPORT" SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŚREMIE.**

(Zgodnie z pkt. 4.2 Krajowego Standardu Wyceny Specjalistycznego nr 3 KSWS 3 "Wycena dla zabezpieczenia wiarytelności".)

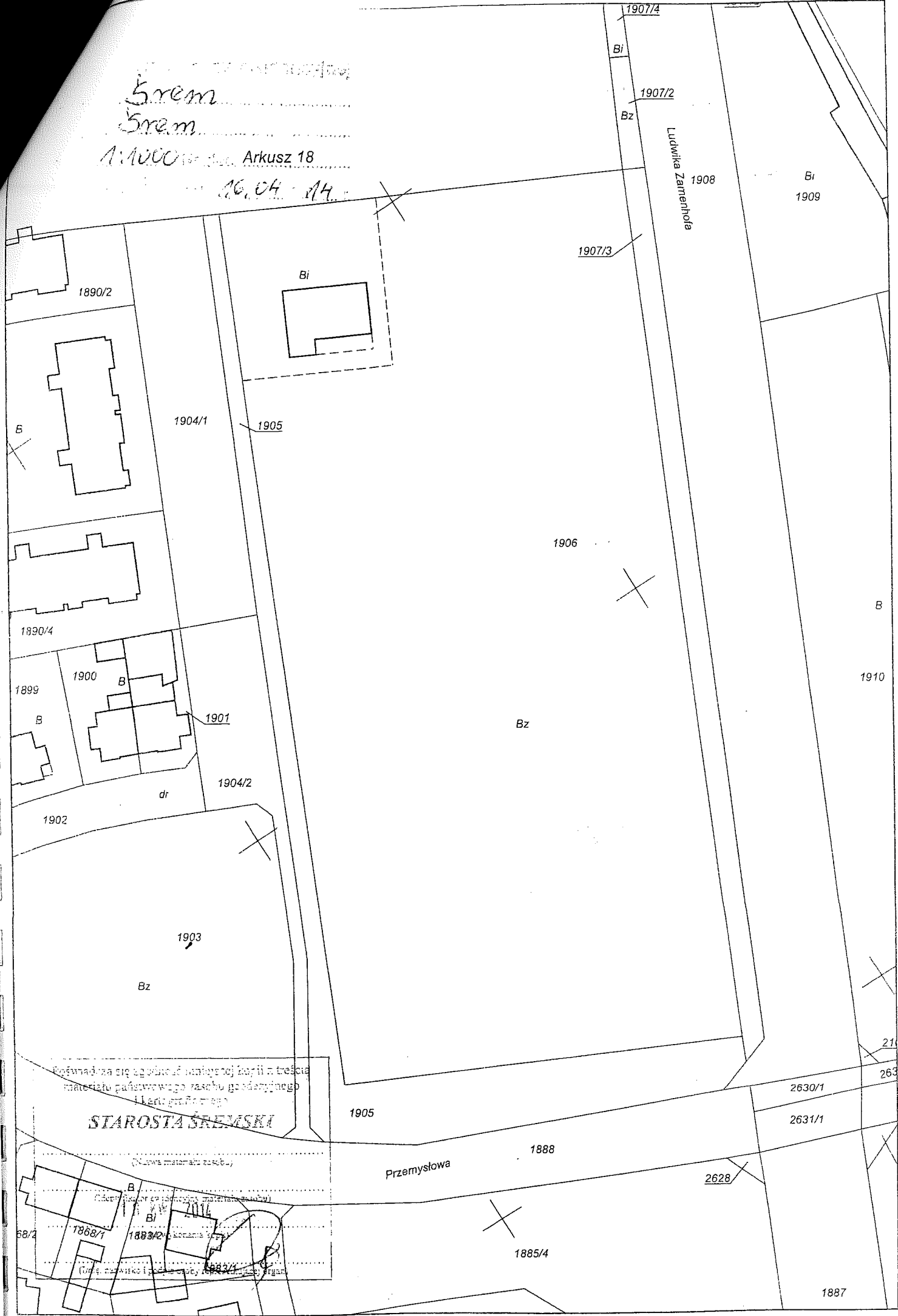
**OBSZARY RYZYKA**

	Obszar ryzyka związane z wycenianą nieruchomością	Ocena na podstawie dostępnych informacji i znajomości rynku	UWAGI
Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości	1. zmiana efektywnego popytu	stabilizacja	
	2. zmiana podaży	stabilizacja	
	3. ryzyko cyklu koniunkturalnego	zidentyfikowano	
	4. ryzyko lokalnych trendów ekonomicznych	zidentyfikowano	
Ryzyko związane z daną nieruchomością	1. ryzyko związane ze wzrostem wydatków operacyjnych	nie zidentyfikowano	
	2. ryzyko zmiany pustostanów i zalgotności czynszowych	nie zidentyfikowano	
	3. ryzyko zmian lokalnych preferencji (w zakresie techniczno-użytkowym)	nie zidentyfikowano	
	4. ryzyko lokalizacji	nie zidentyfikowano	
	5. ryzyko sąsiedztwa	nie zidentyfikowano	
	6. ryzyko warunków topograficznych i geotechnicznych	nie dotyczy	
	7. ryzyko środowiskowe	nie dotyczy	
	8. ryzyko zmiany przeznaczenia MPZP, warunków zabudowy	nie dotyczy	
	9. ryzyko związane z okresem budowy:	nie dotyczy	
	9.1. ryzyko oczekiwań rynkowych	nie dotyczy	
9.2. ryzyko konkurencji	nie dotyczy		
10. ryzyko związane z posiadanymi prawami do nieruchomości	nie zidentyfikowano		
Ogólna opinia na temat kierunku wpływu ryzyk na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości	W ocenie rzeczoznawcy nieruchomości jest <del>nie jest</del> przydatna do zabezpieczenia wiarytelności. Występujące ryzyka ( <del>.....wypełnić</del> ) <del>mają</del> nie mają istotnego wpływu na wartość.		





5rem  
5rem  
1:1000 Arkusz 18  
16.04.14.



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1M/00008654/6, STAN Z DNIA 2014-05-02 13:13

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------	-----------	------------	----------	-----------	----------

**OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ****Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe**

Numer i nazwa pola		Treść pola
1.	Numer księgi	PO1M / 00008654 / 6
2.	Oznaczenie wydziału	---
	A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY W KOŚCIANIE
	B: siedziba sądu	KOŚCIAN
	C: kod wydziału	PO1M
	D: numer wydziału	IX
	E: nazwa wydziału	ZAMIEJSCOWY WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH Z SIEDZIBĄ W ŚREMIE

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi	---	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

**Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej**

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia	---	ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ PROWADZONA BYŁA KSIĘGA WIECZYSTA DAWNA ŚREM KARTA 620
2.	Chwila zapisania księgi	---	2014-01-30 12:41:21
3.	Chwila ujawnienia księgi	---	2014-02-10 08:38:09
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	---	1972-03-20

**Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej**

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Chwila zamknięcia księgi	---	---
2.	Podstawa zamknięcia księgi	---	---

**Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ****Zestawienie rubryk - podstaw wpisów**

Brak wpisu

**Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
1.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	1992-01-07 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00000059 / 92 /	---
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	
		6. Numer księgi	//	
	<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>			
	1. Chwila wpisu	---	1992-01-07 00:00:00	
	Wpisujący	Imię		
		Nazwisko		
		Stanowisko		---
2.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	1993-09-01 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00003514 / 93 /	---
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	
		6. Numer księgi	//	
	<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>			
	1. Chwila wpisu	---	1993-09-03 00:00:00	
	Wpisujący	Imię		
		Nazwisko		
		Stanowisko		---
3.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2009-04-01 11:00:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00001713 / 09 /	---
	4. Czy z urzędu		NIE	

Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---
	6. Numer księgi	//
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>		
1. Chwila wpisu	---	2009-05-14 00:00:00
Wpisujący	Imię	
	Nazwisko	
	Stanowisko	---

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1M/00008654/6, STAN Z DNIA 2014-05-02 12:13

Oktładka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---					
<b>DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"</b>					
<b>Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O</b>					
Brak wpisu					
<b>Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości</b>					
Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola		
		Wpisu	---		
1. Numer bieżący nieruchomości		1, 2, 3	5		
<b>Rubryka 1.3 - Położenie</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1.	1. Numer porządkowy		1, 2, 3	1	
	2. Województwo		1, 2, 3	WIELKOPOLSKIE	
	3. Powiat		1, 2, 3	ŚREMSKI	
	4. Gmina		1, 2, 3	ŚREM	
	5. Miejscowość		1, 2, 3	ŚREM	
	6. Dzielnica		---	---	
<b>Rubryka 1.4 - Oznaczenie</b>					
<b>Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	Treść pola	
			Wpisu	---	
1.	1. Identyfikator działki		---	---	
	2. Numer działki		2	1905	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	
	4. Położenie	1.	2	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		---	---	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	2	/ 00017138 /	
		Obszar	2	0,1964 HA	
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi dawnej	1.	---	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
2.	1. Identyfikator działki		---	---	
	2. Numer działki		1	1906	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	
	4. Położenie	1.	1	1	
	5. Ulica	1.	---	---	
	6. Sposób korzystania		---	---	
	7. Odłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	8. Przyłączenie	Numer księgi	---	//	
		Obszar	---		
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	---	
		C: numer księgi dawnej	1.	---	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---	
3.	1. Identyfikator działki		---	---	
	2. Numer działki		3	1907/3	
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	---	---	
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	---	---	

4. Położenie	1.	3	1
5. Ulica	1.	---	---
6. Sposób korzystania		---	---
7. Odłączenie	Numer księgi	---	//
	Obszar	---	
8. Przyłączenie	Numer księgi	3	/ 00017130 /
	Obszar	3	0,0922 HA
9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	---
	B: numer księgi zniszczonej	1.	---
	C: numer księgi dawnej	1.	---
	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	---

**Podrubryka 1.4.2 - Budynek**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie**

Brak wpisu

**Podrubryka 1.4.4 - Lokal**

Brak wpisu

**Rubryka 1.5 - Obszar**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
1. Obszar	1, 2, 3	1,9966 HA

**Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków**

Brak wpisu

**Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 1.9 - Komentarz****Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji**

Numer i nazwa pola	Indeks	Treść pola
	Wpisu	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	---	W ŁAMIE 4 WPIS: MAPA 24 W ŁAMIE 5 WPIS: TERENY ZIELONE, TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE W ŁAMIE 8 WPIS: PRZY PRZEPISANIU KSIĘGI WIECZYSTEJ, WPISANO DNIA 20.03.1972R. NA PODSTAWIE ROZWIĄZANIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTU Z DNIA 18.01.1996R. K.22-24 AKT ORAZ NA ZAWARTY W NIEJ WNIOSEK ZŁOŻONY DNIA 30.10.1996R. DZ. KW 802/96, WPISANO DNIA 1.04.1996R.
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	---	5

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ**

Nr		Zestawienie rubryk - podstaw wpisów			
1		Dane o wniosku			
		DZ. KW. // 00000059 / 92 /			
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)		---	---	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH
	2. Data sporządzenia				---
	3. Nazwa organu				BIURO GEODEZ. W ŚREMIE
	4. Siedziba organu				---
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	4
		6. Numer księgi			//
2		Dane o wniosku			
		DZ. KW. // 00003514 / 93 /			
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks	podst.	Treść pola
			Wpisu	Wykr.	---
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)		---	---	OPIS I PLAN
	2. Data sporządzenia				---
	3. Nazwa organu				---
	4. Siedziba organu				---
<b>Położenie dokumentu</b>					

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	19
		6. Numer księgi			//
3	Dane o wniosku				DZ. KW. // 00001713 / 09 /
<b>Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola	
1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania)	---	---	WYPIS I WYRYS	
	2. Data sporządzenia			2009-03-26	
	3. Nazwa organu			STAROSTA ŚREMSKI	
	4. Siedziba organu			---	
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt	---	---	74
		6. Numer księgi			//

<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>					
Nr					
1.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1992-01-07 00:00:00		
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.		
3. Numer dziennika			/ 00000059 / 92 /		---
4. Czy z urzędu			NIE		
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	---		
	6. Numer księgi		//		
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>					
1. Chwila wpisu		---	1992-01-07 00:00:00		
Wpisujący	Imię				
	Nazwisko				
	Stanowisko				---
2.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	1993-09-01 00:00:00		
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.		
3. Numer dziennika			/ 00003514 / 93 /		---
4. Czy z urzędu			NIE		
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	---		
	6. Numer księgi		//		
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>					
1. Chwila wpisu		---	1993-09-03 00:00:00		
Wpisujący	Imię				
	Nazwisko				
	Stanowisko				---
3.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>				
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola		Kod żąd.
1. Chwila wpływu		---	2009-04-01 11:00:00		
2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.		
3. Numer dziennika			/ 00001713 / 09 /		---
4. Czy z urzędu			NIE		
Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	---		
	6. Numer księgi		//		
<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>					
1. Chwila wpisu		---	2009-05-14 00:00:00		
Wpisujący	Imię				
	Nazwisko				
	Stanowisko				---

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1M/00008654/G, STAN Z DNIA. 2014-05-02 12:13

Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---					
<b>DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"</b>					
Brak wpisu					
---					
Nr	<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>				
	Brak wpisu				

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1M/D0008654/6, STAN Z DNIA 2014-05-02 12:13

Oktadka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---------	-----------	------------	----------	-----------	----------

**DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"****Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II**

Brak wpisu

**Rubryka 2.2 - Właściciel****Podrubryka 2.2.1 - Udział**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Numer udziału w prawie	4	1	---
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	4	1 / 1	
	3. Rodzaj wspólności	---	---	

**Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)**

Brak wpisu

**Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną**

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola
		Wpisu		
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	4	1
	2. Nazwa		4	"ŚREMSKI SPORT" PÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	3. Siedziba		4	ŚREM
	4. REGON		4	30083174300000
	5. Stan przejściowy		---	---

**Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna**

Brak wpisu

**Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu**

Brak wpisu

**Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty**

Brak wpisu

**Rubryka 2.5 - Uprawniony**

Brak wpisu

**Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk podstaw wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu**

Informacje znajdują się w zestawieniu rubryk danych o wnioskach i chwil wpisów umieszczonym na końcu treści księgi

**Rubryka 2.8 - Komentarz**

Brak wpisu

**WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ**

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
4	Dane o wniosku		DZ. KW. // 00001713 / 09 /		
<b>Podrubryka - Akt notarialny</b>					
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks		Treść pola	
		Wpisu	podst. Wykr.		
1.	1. Tytuł aktu	---	---	UMOWA PRZEKAZANIA WŁASNOŚCI W WYKONANIU ZMIANY UMOWY SPÓŁKI	
	2. Numer rep A			2516/2009	
	3. Data sporządzenia			2009-03-27	
	Notariusz	4. Imię pierwsze			KRZYSZTOF
		5. Imię drugie			---
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			KUBISZEWSKI
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			---
		8. Siedziba			ŚREM
<b>Położenie dokumentu</b>					
1.	Położenie	9. Numer karty akt	---	---	62-65



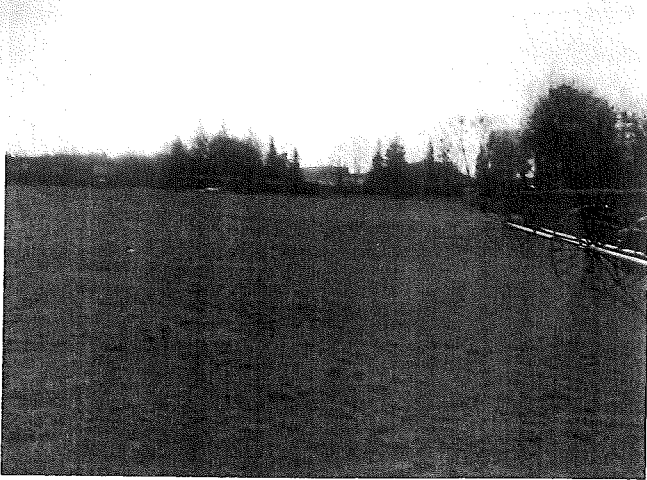
	dokumentu	10. Numer księgi		//
Nr	<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>			
3.	<b>Podrubryka - Dane o wniosku</b>			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu	---	2009-04-01 11:00:00	---
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00001713 / 09 /	---
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	---	
		6. Numer księgi	//	
	<b>Podrubryka - Chwila wpisu</b>			
	1. Chwila wpisu	---	2009-05-14 00:00:00	
	Wpisujący	Imię		
		Nazwisko		
		Stanowisko	---	

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1M/00008654/6, STAN Z DNIA 2014-05-02 12:10

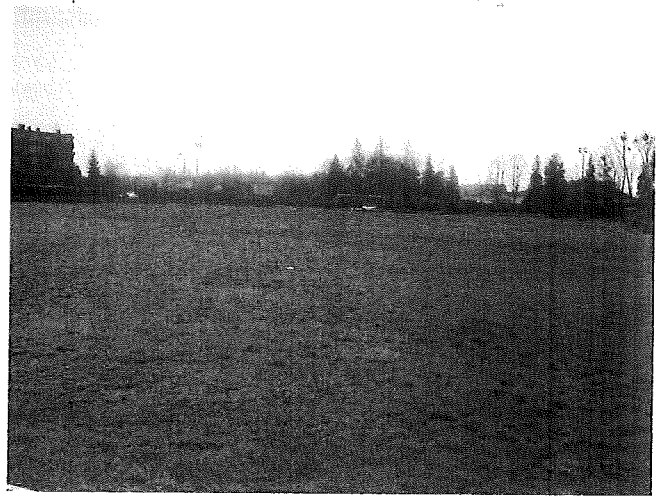
Okladka	Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
---					
<b>DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"</b>					
Brak wpisu					
---					
Nr	<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>				
Brak wpisu					



Dokumentacja fotograficzna  
Położenie: Śrem ul. Zamenhofa i Przemysłowa.



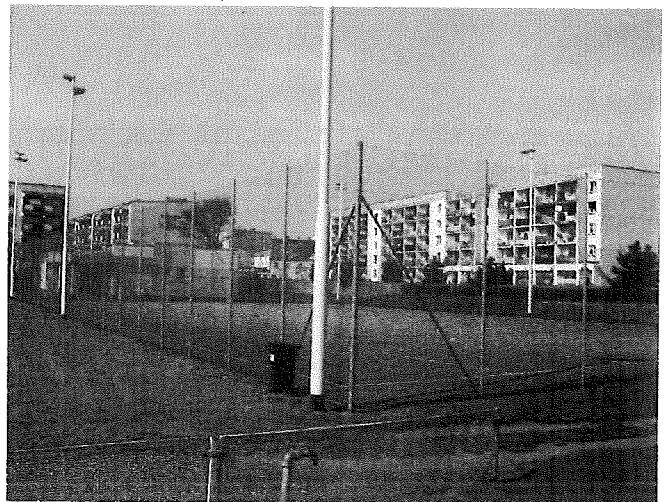
Stadion piłkarski



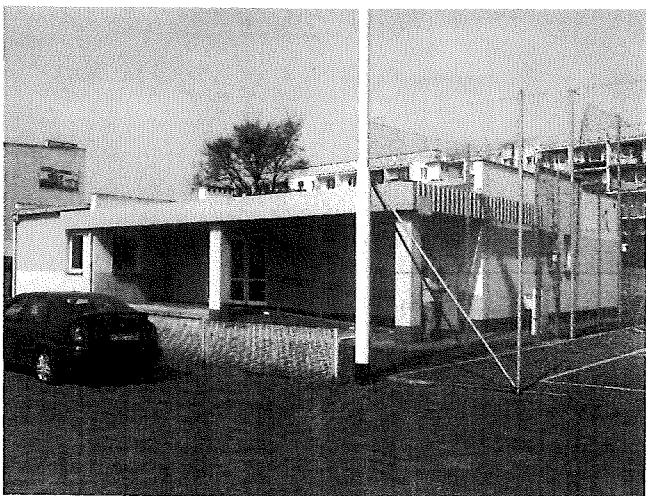
Stadion piłkarski



Boisko do piłki nożnej ze sztucznej nawierzchni



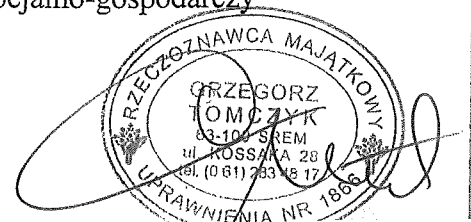
Boisko do piłki nożnej ze sztucznej nawierzchni



Budynek socjalno-gospodarczy



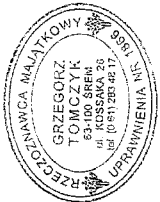
Budynek socjalno-gospodarczy



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1M/00008654/6, STAN Z DNIA 2014-05-02 12:13

<u>Okladka</u>	<u>Dział I-O</u>	<u>Dział I-Sp</u>	<u>Dział II</u>	<u>Dział III</u>	<u>Dział IV</u>
---					
<b>DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"</b>					
<b>Brak wpisu</b>					
---					
Nr	<b>Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów</b>				
	Brak wpisu				





## OPERAT SZACUNKOWY

Dotyczy: określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w Śremie przy ul. Zamenhofska i Przemysłowej.

Działka gruntu nr 3001/2 o pow. 15875 m<sup>2</sup> mapa 24.  
Księga wieczysta nr POJM/00008654/6 w S.R. w Śremie.

Właściciel: „Śremski Sport” Spółka z Ograniczoną  
Odpowiedzialnością z siedzibą w Śremie.

Wartość rynkowa nieruchomości (WRA): 5.196.800,-

Opracował: inż. bud. Grzegorz Tomczyk, rzeczoznawca  
majątkowy, świadectwo nr 1866 uprawnień  
państwowych wydane przez Ministra Gospodarki  
Przestrzennej i Budownictwa z dnia 26 kwietnia  
1996 r.

Śrem, 07.08.2015r.

## WYCIĄG

### Z OPERATU SZACUNKOWEGO

- 1) Określenie nieruchomości  
Położenie: Śrem ul. Zamenhofska i Przemysłowa.  
Działka gruntu nr 3001/2 o pow. 15875 m<sup>2</sup> mapa 24  
Księga wieczysta nr POJM/00008654/6 w S.R. w Śremie.
- 2) Cel wyceny  
Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA) w celu sprzedaży w formie przetargu.  
Inne wykorzystanie operatu nie jest uprawnione.
- 3) Rodzaj nieruchomości  
Teren rekreacyjno-sportowy ze stadionem piłkarskim.
- 4) Wartość rynkowa nieruchomości (WRA): 5.196.800,-
- 5) Data stanu nieruchomości: 16.07.2015r.
- 6) Data sporządzenia operatu szacunkowego: 07.08.2015r.
- 7) Podpis rzeczoznawcy majątkowego.



## 1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość stanowiąca działkę nr 3001/2 o pow. 15.875 m<sup>2</sup> zapisaną w księdze wieczystej nr POIM/00008654/6 w Sądzie Rejonowym w Śremie. Zakres wyceny określa wartość rynkową nieruchomości położonej w Śremie przy ulicy Zamemhofa i Przemysłowej dla alternatywnego sposobu użytkowania (usługi wielkopowierzchniowe), wg stanu na 16.07.2015, poziom cen na 07.08.2015. Oględzin dokonano 16.07.2015. Oszacowanie wykonano 07.08.2015.

## 2. Cel wyceny.

Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA) w celu sprzedaży w formie przetargu. Inne wykorzystanie operatu nie jest uprawnione.

## 3. Podstawa opracowania.

- a) Umowa o dzieło z dnia 16.07.2015r.
- b) Uprawnienia państwowe autora operatu nadane przez Ministra Gospodarki Przemysłowej i Budownictwa z zakresu szacowania nieruchomości - świadectwo nr 1866.

## 4. Podstawa materialno-prawna.

- a) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U nr 16/64 poz.93 z z późniejszymi zmianami)
- b) Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.)
- c) Ustawa z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw
- d) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości i zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz.2109), z późniejszymi zmianami.
- e) Dz.U. Ministra Infrastruktury nr 1 z dnia 08.01.2010 -

poz.1 Norma zawodowa.

- f) Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie (w tym KSWP 1 i 3 oraz NI 1 i NI 2).

## 5. Podstawy metodyczne.

- a) Porównawcze notowania cen na lokalnym rynku z aktów notarialnych.
- b) Dane z ewidencji gruntów, dane z katastru uzbudowania gruntów, geodezyjne mapy zasadnicze, dane z jednostek branżowych co do możliwości zasilania w media komunalne.
- c) Badanie księgi wieczystej i wiązki praw na nieruchomości, wywiad techniczno-środowiskowy, oględziny i pomiary z natury.

## 6. Podstawy metodyczne.

- a) Wycena nieruchomości metodą cenowo-porównawczą M. Prystupa - Warszawa 1997 r.
- b) Szacowanie gruntów, budynków i lokali. W. Kłopotciński, W. Potasznik, W. Wilkowski - Warszawa 1993.

## 7. Zastosowana metoda wyceny.

Działka gruntu - podejście porównawcze - technika porównywania nieruchomości parami.  
Ogrodzenie - metoda odtworzeniowa z uwzględnieniem wskaźnika rynkowości.

## 8. Opis techniczny nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w jednym kompleksie na terenie rekreacyjno-sportowym stadionu piłkarskiego w Śremie. Kształt działki regularny. Warunki geotechniczne dobre. Przyległe ulice utwardzone asfaltem. Uzbudowanie techniczne nieruchomości w sieci: elektroenergetyczna, wodna, gazowa i kanalizacyjna.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Śrem, zatwierdzonym Uchwałą Nr 48/V/2007 Rady Miejskiej w Śremie z 08.02.2007r. oraz zmianami nr 215/XXV/08 z 26.06.2008; nr 24/V/11 z 27.01.2011, nr 242/XXV/2012 z 21.08.2012 i nr 33/V/2015 z 26.02.2015, przedmiotowa działka gruntu przeznaczona jest pod tereny usług sportu(DiU4 - symbol w studium). Dopuszcza się przeznaczenie pod usługi wielkopowierzchniowe ze względu na sąsiedztwo takich usług przy ul. Przemysłowej.

W ramach niniejszego opracowania szacuje się wartość rynkową gruntu i ogroduzenia, których suma daje rynkową wartość nieruchomości.

## 9. Oszacowanie

### 9.1. Działka gruntu nr 3001/2 o pow. 15.875 m<sup>2</sup>.

Określenie sposobu wyceny.

Wartość rynkową działki ustalono przy uwzględnieniu:

- aktualnie kształtujących się cen w obrocie wolnorynkowym
- funkcji wyznaczanej w planie zagospodarowania przestrzennego
- położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne
- stanu zagospodarowania
- dokonanych nakładów.

Szacunkowa wartość rynkowa kształtuje się na poziomie przeciętnych cen sprzedaży porównywalnych nieruchomości.

Do porównań przyjęto działki gruntu przeznaczone pod zabudowę usługową wielkopowierzchniową ze względu na określenie wartości rynkowej nieruchomości dla alternatywnego sposobu użytkowania.

Działki o przeznaczeniu usługowym przylegają bezpośrednio do nieruchomości wycenianej.

Oszacowania zindywidualizowanych cech działek dokonano w oparciu o bazę danych z przetargów, aktów notarialnych i transakcji rynkowych.

Wyceny działki dokonano w formie tabelarycznej.

Różnice cen wyrażają poprawki w procentach. Poprawiona cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> uwzględnia sumę poprawek.

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> szacowanej działki obliczona została jako średnia arytmetyczna wartości poprawionych cen transakcyjnych wg następującej formuły obliczeniowej:

$$1 \text{ m}^2 = \frac{C_1 \times P_1 + \dots + C_3 \times P_3}{\sum P_i}$$

Działki przyjęte do porównań:

Działka A	
Powierzchnia działki	5243 m <sup>2</sup>
Data transakcji	02/2014
Cena transakcyjna	1.250.000 zł
Cena za 1 m <sup>2</sup>	238,41 zł
Infrastruktura	dobra
Położenie	dobre - Śrem ul. Grunwaldzka/1Maja
Wielkość gruntu	duża
Działka B	
Powierzchnia działki	3872 m <sup>2</sup>
Data transakcji	02/2014
Cena transakcyjna	1.161.600 zł
Cena za 1 m <sup>2</sup>	300,00 zł
Infrastruktura	dobra
Położenie	średnie - Śrem ul. Makuszyńskiego
Wielkość gruntu	średnia
Działka C	
Powierzchnia działki	1539 m <sup>2</sup>
Data transakcji	02/2014
Cena transakcyjna	463.000 zł

Cena za 1 m<sup>2</sup> - 300,19 zł  
 Infrastruktura - dobra  
 Położenie - średnie - śrem ul. Makuszyńskiego  
 Wielkość gruntu - średnia

Różnica pomiędzy najwyższą i najniższą ceną wynosi:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 300,19 - 238,41 = 61,78$$

Analiza rynku wykazała, że wpływ na ceny rynkowe na lokalnym rynku mają cechy podane w tabeli.

Wagi cech określano przez analogię do lokalnych preferencji i rynkowych.

Tabela cech i wag

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) %	Zakres kwotowy zł	Ocena wewnętrzna wagi %
1	Położenie	40	24,71	dobrze - 40 średnie - 20 słabe - 0
2	Infrastruktura	30	18,53	dobrze - 30 średnia - 15 słaba - 0
3	Wielkość gruntu	30	18,54	mala - 30 średnia - 15 duża - 0

Zestawienie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywalnymi

Lp	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Położenie	40	dobrze	dobrze	średnie	średnie
2	Infrastruktura	30	dobra	dobra	średnia	średnia
3	Wielkość gruntu	30	duża	duża	średnia	średnia

Porównanie X z A

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) %	Zakres kwotowy	Poprawka V
1	Położenie i dojazd	40	24,71	0
2	Infrastruktura	30	18,53	0
3	Wielkość gruntu	30	18,54	0
Razem		100	61,78	0

Wartość poprawiona A = 238,41 zł/m<sup>2</sup>

Porównanie X z B.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) %	Zakres kwotowy	Poprawka V
1	Położenie i dojazd	40	24,71	+12,36
2	Infrastruktura	30	18,53	0
3	Wielkość gruntu	30	18,54	+9,27
Razem		100	61,78	+21,63

Wartość poprawiona B = 300,00 + 21,63 = 321,63 zł/m<sup>2</sup>

Porównanie X z C.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) %	Zakres kwotowy	Poprawka V
1	Położenie i dojazd	40	24,71	+12,35
2	Infrastruktura	30	18,53	0
3	Wielkość gruntu	30	18,54	+9,27
Razem		100	61,78	+21,62

Wartość poprawiona C = 300,19 + 21,62 = 321,81 zł/m<sup>2</sup>

Współczynnik korekcyjny K = 1,10 atrakcyjne położenie nieruchomości  
 średnia wartość jednostkowa działki X:

$$W_{\text{śr.}} = (238,41 + 321,63 + 321,81) : 3 \times 1,10 = 323,35 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa działki gruntu nr 3001/2:

$$WRA = 15,875 \text{ m}^2 \times 323,35 = \underline{5.133.200,-}$$



## 9.2. Ogrodzenia.

Ogrodzenia oszacowano podejściem kosztowym umniejszając wartość odtworzeniową o wskaźnik rynkowości wynoszący 0,86.

- 1) Bramy z płaskownika i prętów o h = 1,75 m  
na słupkach z 2x ceownika 7,10m<sup>2</sup> x 190,11 = 1.350,-
- 2) Parkan z siatki w ramie z kątownika  
o h = 1,50 m na cokole 257,00 mb x 210,64 = 54.134,-
- 3) Parkan z siatki w ramie z kątownika  
na słupkach z ceownika o h = 0,80 m osadzonych  
w betonie 214,00 mb x 133,77 = 28.627,-
- 4) Parkan z płyt żelbetowych na słupkach żelbetowych  
o h = 1,50 - 2,00 m 236,00 mb x 107,32 = 25.328,-
- 5) Cokół żelbetowy o h = 80 cm szer. 20 cm z fundamentem  
156,00 mb x 160,24 = 24.997,-  
Razem: 134.436,-

Zużycie zagregowane Z = 45%  
Wskaźnik rynkowości W = 0,86

$$WRU = 134.436 \times 0,55 \times 0,86 = \underline{\underline{63.600,-}}$$

## 10. Zbiorcze zestawienie wartości rynkowej nieruchomości

1. Działka gruntu nr 3001/2 o pow. 15.875 m<sup>2</sup> - 5.133.200,-
2. Ogrodzenia - 63.600,-  
**Ogółem: 5.196.800,-**

Słownie zt: pięć milionów sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset.

## 11. Analiza końcowa.

Określona wartość rynkowa nieruchomości została wyliczona dwoma metodami:

- a) porównawczą (działka) na podstawie transakcji kupna - sprzedaży podobnych nieruchomości.
- b) odtworzeniową umniejszoną o wskaźnik rynkowości - ogrodzenia.

Uzyskana w niniejszym operacie szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości jest miarodajna i może stanowić podstawę do realizacji celu określonego w punkcie 2.

## 12. Zastrzeżenia

- a) Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- b) Opracowanie niniejsze nie może być wykorzystane do innych celów aniżeli określony w operacie.
- c) Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte wycenianej nieruchomości, których nie można było stwierdzić podczas oględzin, ani na podstawie dokumentacji prawnej.
- d) Operat nie może być powielany ani publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie.
- e) Wyciąg z niniejszego operatu zgodnie z art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami zostanie przesłany do organu prowadzącego ewidencję (kataster) gruntów i budynków.



# STĘPNY PROJEKT PODZIAŁU

SKALA 1 : 1000

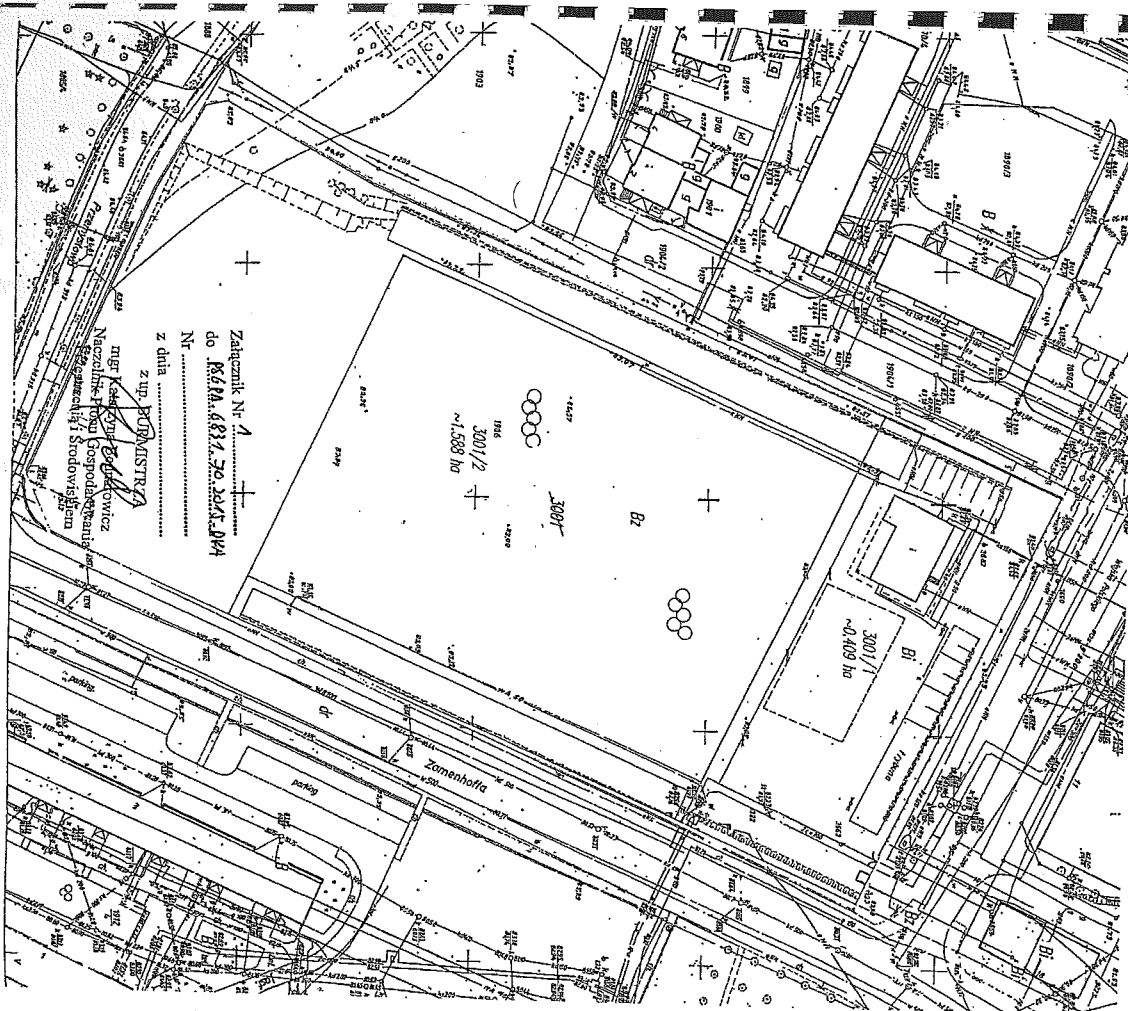
Woj: wielkopolskie  
Gmina : śremski  
Pow: śremski

Wykonawca

Obręb : ŚREM  
KM ewid. 24  
Dz.nr : 3001  
KW: 3001

Mapa zas.: PO1M/0000854/6  
433.114.151.1-151.2

Dr. Marek Średziński  
Biuro Projektowe  
Niedzwiedzki i Sądowski  
ul. Leśna 3  
63-700 Śrem, tel. 602 109 075



Załącznik Nr 1  
do RM. 6831.30.2021.DM4  
Nr .....  
z dnia .....  
z up. PRABISTRZA  
mgr Katarzyna Borkowicz  
Naczelniczka Biura Gospodarczego  
i Sądowego Śremska

8.08.2015

https://ewmrs.goupl.eu/wydzial/podbiadachini  
TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO31W/0000854/6, STRAN Z DNIA 2015-08-08 10:59  
Przewodzonej przez SĄD REJONOWY W ŚREMIE, IV WYDZIAŁ KSIĘGI WIECZYSTYCH - PO1M  
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV  
DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Numer bieżący nieruchomości	5	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3
-----------------------------	---	-------------------	---------

### Działki ewidencyjne

Lp. 1.	Numer działki	1905	Nr podstawy wpisu
	1	WIELKOPOLSKIE, ŚREMSKI, ŚREM, ŚREM	1, 2, 3
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00017138 / 0,1964 HA		
Lp. 2.			
	Numer działki	1906	Nr podstawy wpisu
	1	WIELKOPOLSKIE, ŚREMSKI, ŚREM, ŚREM	1, 2, 3
Lp. 3.			
	Numer działki	1907/3	Nr podstawy wpisu
	1	WIELKOPOLSKIE, ŚREMSKI, ŚREM, ŚREM	1, 2, 3
	Przyłączenie (numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar) / 00017130 / 0,0922 HA		

Obszar całej nieruchomości	1,9966 HA	Nr podstawy wpisu	1, 2, 3
----------------------------	-----------	-------------------	---------

### Komentarz do migracji

W LAMIE 4 WPIS: MAPA 24	Nr podstawy wpisu	
W LAMIE 5 WPIS: TERENY ZIELONE, TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE		
W LAMIE 8 WPIS: PRZY PRZEPIESANIU KSIĘGI WIECZYSTEJ, WPSANO DNIA 20.03.1978R.		
NA PODSTAWIE KOZWIĄZANIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO SZKUNTU Z DNIA 18.01.1996R. K.22-24 AKT ORAZ NA ZNACSTWIE W NIED WNIOSKEM ZŁOŻONY DNIA 30.10.1996R. DZ. KW 602/96, WPSANO DNIA 1.04.1996R.		
Ostatni numer aktualnego lub wykręślnego wpisu w danym dziale w dołączyczasowej księdze wieczystej	5	

### WPSY LUB CZĘŚCI WPSÓW, UJAWIONE W KSIĘDZE WIECZYSTEJ W TOKU MIGRACJI, KTÓRE ZAWIERAJĄ TRZĘCIE NIE OBLĘGA STRUKTURĘ KSIĘGI WIECZYSTEJ LUB PROJEKTY WPSÓW PREZENTOWANE Z DOŁĄCZASOWEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ

Nr podstawy wpisu	Opis	Nr podstawy wpisu
1	WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWNYCH, BIURO GEODEZ. W ŚREMIE: 4 (podstawa oznaczenia, nazwa organu; połączenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW: /00000059492/, 1992-01-10T 00:00:00, 1992-01-07 00:00:00, NIE (kodzaj / numer dzielnika, chwila wpisyw, chwila wpisy, czy z urzędu)	
2	OPIS I PLAN: 19 (podstawa oznaczenia; połączenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW: /00003514193/, 1993-09-01 00:00:00, 1993-09-03 00:00:00, NIE (kodzaj / numer dzielnika, chwila wpisyw, chwila wpisy, czy z urzędu)	
3	WYKAZ I WYKRS, 2009-03-26, STAROSTA ŚREMSKI: 74 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu; połączenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW: /00001713/09/, 2009-04-01 11:00:00, 2009-05-14 00:00:00, NIE (kodzaj / numer dzielnika, chwila wpisyw, chwila wpisy, czy z urzędu)	

Powiat

8.08.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/ekw/pdbd/ekw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO.1M/00008654/G, STAN Z DNIA 2015-08-08 11:00  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY w ŚREMIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO.1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA</b>				
BRAK WPISÓW				

Powrót

<https://ekw.ms.gov.pl/ekw/pdbd/ekw.html>

1/1

8.08.2015

<https://ekw.ms.gov.pl/ekw/pdbd/ekw.html>

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO.1M/00008654/G, STAN Z DNIA 2015-08-08 11:00  
prowadzonej przez SĄD REJONOWY w ŚREMIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO.1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-Q	Dział I-SP	Dział II	Dział III	Dział IV
<b>DZIAŁ IV - HIPOTEKA</b>				
BRAK WPISÓW				

Powrót

<https://ekw.ms.gov.pl/ekw/pdbd/ekw.html>

1/1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR POJIM/00008654/6, STAN Z DNIA 2015-08-08 10:59  
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Śremie, IV Wydział Księg Wieczystych - POJIM  
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-SP | Dział II | Dział III | Dział IV  
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ  
BRAK WPISÓW

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR POJIM/00008654/6, STAN Z DNIA 2015-08-08 11:00  
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Śremie, IV Wydział Księg Wieczystych - POJIM  
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O | Dział I-SP | Dział II | Dział III | Dział IV  
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

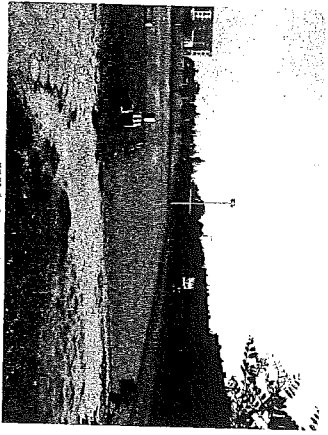
Lp. 1.

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w		lp. 1.		1 / 1		Nr podstawy wpisu	
prawy/ wielkość udziału/podział wspólności)							
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (Nazwa, siedziba, REGON)							
<b>DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU</b>							
Nr podstawy wpisu							
4							

4  
**UMOWA PRZEKAZANIA WŁASNOŚCI W WYKONANIU ZMIANY UMOWY SPÓDKI, 2516/2009, 2009-03-27, KRZYSZTOF KUBISZEWSKI, SREB: 62-65**  
 (tytuł aktu, numer rpp 4, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - DZ. KW./00001713/09/, 2009-04-01 11:00:00, 2009-05-14 00:00:00, NIE  
 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpływu, czy z urzędu)

Powrót

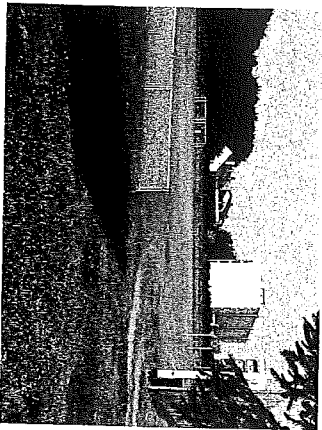
Dokumentacja fotograficzna  
Polozenie: Śrem ul. Zamenhofa.



Widok ogólny



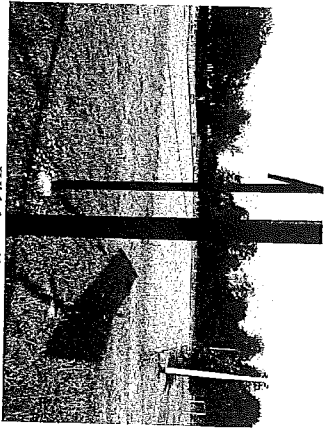
Widok ogólny



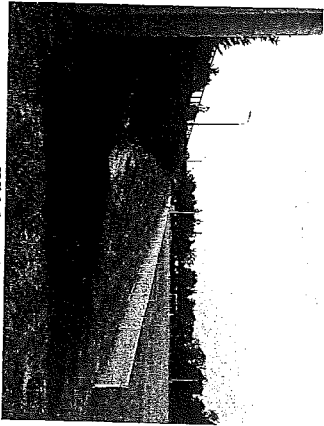
Widok ogólny



Widok ogólny



Widok ogólny



Widok ogólny

