

URZĄD MIEJSKI w ŚREMIE
ZESPÓŁ OBSŁUGI KLIENTA

Wpl. 25. PAŹ. 2018

Pion/Zespół *PSU* Zał
Nr *35/250/18/aj*

OPERAT SZACUNKOWY

z określenia wartości prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położonej w Śremie przy ul. Grunwaldzkiej, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie (księga wieczysta nr PO1M/00004600/5)



Sporządziła: Karolina Pietek



Sprawdzono pod względem formalnym

dnia *08.11.2018.*

[Signature]
inspektor

Poznań, dnia 21.10.2018 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Położenie nieruchomości	Miasto: Śrem Ulica: Grunwaldzka Gmina: Śrem Powiat: śremski Województwo: wielkopolskie Działki nr: 1745/30 i 1745/33 Powierzchnia: 812 m kw. Księga Wieczysta: PO1M/00001460/5
Rodzaj nieruchomości	Prawo własności nieruchomości gruntowej.
Opis nieruchomości	Nieruchomość składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. ma kształt nieregularny, teren płaski. Zagospodarowanie nieruchomości: trawa, urządzony chodnik z kostki brukowej. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położonej w Śremie, przy ul. Grunwaldzkiej, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie (księga wieczysta nr PO1M/00004600/5) dla potrzeb jej sprzedaży w drodze nieograniczonego przetargu ustnego.
Określona wartość rynkowa nieruchomości	W = 212 744 zł Słownie: dwieście dwanaścietysięcysiedemsetczterdzieścizłote
Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	Data oględzin wycenianej nieruchomości: 15.10.2018 r. Data, na którą określono stan nieruchomości: 15.10.2018 r. Data, na którą określono wartość nieruchomości: 15.10.2018 r. Data sporządzenia operatu: 21.10.2018 r.



SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny	1
1.1 Przedmiot wyceny	1
1.2 Zakres wyceny	1
2. Cel wyceny	1
3. Podstawy sporządzenia operatu szacunkowego	1
3.1 Podstawa formalna	1
3.2 Podstawy prawne i metodologiczne	1
3.3 Źródła danych o nieruchomości	2
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości	2
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	3
5.1 Stan prawny nieruchomości	3
5.2 Lokalizacja nieruchomości	4
5.3 Stan użytkowy nieruchomości oraz jej otoczenie	5
5.4 Określenie przeznaczenia nieruchomości	6
6. Określenie sposobu wyceny	7
6.1 Wybór podejścia i metody szacowania	7
6.2. Uwarunkowania podejścia porównawczego, metody porównywania parami	8
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	9
7.1 Wskazanie analizowanego segmentu rynku nieruchomości	9
7.2 Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości	9
8. Określenie wartości nieruchomości i przedstawienie obliczeń	10
8.1 Określenie cech rynkowych i ich ocena	10
8.2 Ustalenie różnicy między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną	12
8.3 Charakterystyka nieruchomości wybranych do porównania	12
8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości	13
9. Wynik końcowy wyceny wraz z wnioskami i ich uzasadnieniem	14
10. Klauzule i zastrzeżenia dodatkowe	14
11. Załączniki	14

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1 PRZEDMIOT WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położona w Śremie przy ul. Grunwaldzkiej, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie dla której Sąd Rejonowy w Śremie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1M/00004600/5.

1.2 ZAKRES WYCENY

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położonej w Śremie, przy ul. Grunwaldzkiej, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie dla której Sąd Rejonowy w Śremie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO1M/00004600/5.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej (WR) prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położonej w Śremie, przy ul. Grunwaldzkiej, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie (księga wieczysta nr PO1M/00004600/5) dla potrzeb jej sprzedaży w drodze nieograniczonego przetargu ustnego.

3. PODSTAWY SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 PODSTAWA FORMALNA

Podstawę formalną stanowi umowa na wykonanie operatu szacunkowego nr PSGGN.6870.6.3.2018.WLI zawarta w dniu 15.10.2018 r. w Śremie pomiędzy Zleceniodawcą – gminą Śrem a Zleceniobiorcą – Karoliną Pietek – rzeczoznawcą majątkowym, posiadającym uprawnienia zawodowe nr 5906.

3.2 PODSTAWY PRAWNE I METODOLOGICZNE

PODSTAWY PRAWNE

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2018 r., poz. 121 z późn. zmianami)

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004, poz. 2109 z późn. zmianami)

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016, poz. 778 z późn. zmianami)

PODSTAWY METODOLOGICZNE

Powszechne Krajowe Standardy Wyceny uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

Noty interpretacyjne uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

Wskazówki metodologiczne zawarte w specjalistycznych publikacjach m in.:

„Określanie wartości rynkowej nieruchomości” pod red. Sabiny Źróbek, Olsztyn 2002 r.

„Wartość rynkowa nieruchomości” – Ewa Kucharska –Stasiak, Warszawa 2000 r.

„System i procedury szacowania nieruchomości” – Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Zielona Góra 2002 r.

Biuletyny „Rzecznawca Majątkowy” wydawane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych

3.3 ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI

- informacje o cenach transakcyjnych nieruchomości niezabudowanych pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Śremie
- informacje o działce i jej sąsiedztwie pozyskane podczas oględzin przeprowadzonych w dniu 15.10.2018 r.
- księga wieczysta nr PO1M/00004600/5 prowadzona przez Sąd Rejonowy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Śremie – załącznik do opracowania
- strona internetowa Urzędu Miasta Śrem – ogólne informacje o gminie
- decyzja nr PSGPA.6831.81.2018.DKA wydana przez Burmistrza Śremu dnia 27.09.2018 r. zatwierdzająca podział nieruchomości - załącznik do opracowania
- uchwała Rady Miejskiej w Śremie nr 305/XXXII/2017 podjęta dnia 27.04.2017 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Data oględzin wycenianej nieruchomości:	15.10.2018 r.
Data, na którą określono stan nieruchomości:	15.10.2018 r.
Data, na którą określono wartość nieruchomości:	15.10.2018 r.
Data sporządzenia operatu:	21.10.2018 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI
5.1 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. zapisana jest w księdze wieczystej nr PO1M/00004600/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Śremie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.

Zapisy księgi wieczystej nr PO1M/00004600/5 są następujące:

DZIAŁ I/0 – oznaczenie nieruchomości	Działki ewidencyjne: 1745/29, 1745/27, 2639/7 Miejscowość: Śrem Gmina: Śrem Powiat: śremski Województwo: wielkopolskie Obszar całej nieruchomości: 0,6008 ha
DZIAŁ I – spis praw związanych z własnością	Brak wpisów
DZIAŁ II – własność	Właściciel: Gmina Śrem (1/1)
DZIAŁ III – prawa, roszczenia i ograniczenia	Brak wpisów
DZIAŁ IV – hipoteka	Brak wpisów

W dniu 27 września 2018 r. Burmistrz Śremu wydał decyzję (nr PSGPA.6831.81.2018.DKA) zatwierdzającą podział nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1745/27 o powierzchni 5407 m kw. położonej w obrębie Śrem, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1M/00004600/5 na działki:

- 1745/30 o powierzchni 707 m kw.
- 1745/31 o powierzchni 4700 m kw.

oraz podział nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 1745/29 o powierzchni 481 m kw. położonej w Śremie, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1M/00004600/5 na działki:

- 1745/32 o powierzchni 376 m kw.,
- 1745/33 o powierzchni 105 m kw.

Podział nieruchomości nie został jeszcze ujawniony w księdze wieczystej.

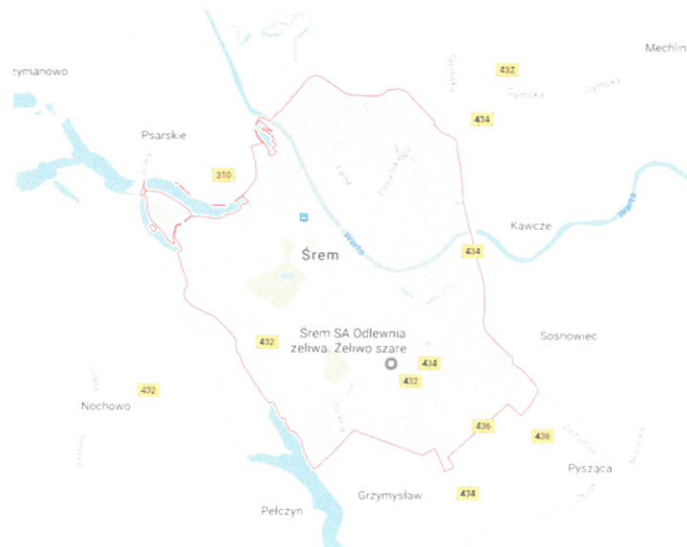
5.2 LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI

LOKALIZACJA OGÓLNA

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Śremie, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie. Miasto jest siedzibą gminy miejsko – wiejskiej Śrem. Powierzchnia miasta wynosi 12,37 km².

Gmina miejsko – wiejska Śrem położona jest w zachodniej części Polski, ok. 40 km na południe od Poznania, nad rzeką Wartą, w miejscu, w którym rzeka zmienia bieg z kierunku zachodniego na północny. Miasto usytuowane jest po obu stronach rzeki, w dwóch różnych rejonach geograficznych. Powierzchnia gminy wynosi 206,19 km², liczba ludności 41 123 (stan na 31.01.2017 r. wg UM Śrem).

Gmina graniczy z następującymi gminami: Brodnicą, Czempiniem, Dolskiem, Kórnikiem, Książem Wlkp., Zaniemyślem i Krzywiniem. Do końca 1998 r. była siedzibą rejonowej administracji państwowej i należała do województwa poznańskiego. Od 1999 roku gmina Śrem należy do województwa wielkopolskiego. Jest siedzibą powiatu śremskiego, który obejmuje gminy: Dolsk, Książ Wlkp., Brodnica i Śrem.



Gmina ma charakter przemysłowo-rolniczy. W układzie przestrzennym gminy miasto Śrem jest najważniejszym ośrodkiem gospodarczym o wiodącej funkcji produkcyjnej, przemysłowej, budownictwa, baz i magazynów. Na terenie lewobrzeżnego Śremu, zlokalizowana jest większość znaczących zakładów przemysłowych, w tym dominująca w swojej skali Odlewnia Żelwa „Śrem” S.A., firmy produkcyjne stolarki okiennej i drzwiowej, przedsiębiorstwa transportowe, skład węgla, stacje obsługi samochodów oraz zakłady rzemieślnicze i hurtownie materiałów budowlanych, a także piekarnie, mleczarnia, składy celne. Ogółem w gminie pod koniec 2015 r. zarejestrowanych było 4825 podmiotów gospodarczych, z czego w sektorze budowlanym 724 podmioty, przemysłowym 491, rolniczym 90 podmiotów (dane US Poznań). Stopa bezrobocia w powiecie pod koniec 2016 r. wyniosła 4 %.

Specyficzną cechą układu przestrzennego gminy jest dalszy rozwój terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą polegający na ich koncentracji z jednoczesnym zaleceniem wprowadzania technologii bezpiecznej dla środowiska. Rejonami tymi są tereny w Śremie, przy ulicy Stanisława Staszica – Śremski Park Inwestycyjny – Obszar Zachodni, teren od strony wylotu na Rawicz – Śremski

Park Inwestycyjny - Obszar Wschodni oraz teren wzdłuż trasy komunikacyjnej w kierunku do Poznania i w kierunku Wrześni - w obrębie wsi Zbrudzewo, z istniejącym zakładem produkcji mebli tapicerowanych, przedsiębiorstwem hodowli i sprzedaży drzew ozdobnych, hurtownią sprzętu rolniczego, poligrafia i warsztatami napraw samochodów oraz w kierunku Czempinia, we wsi Psarskie (w rejonie ul. Leśnej i Platanowej), we wsi Nochowo przy drodze w kierunku Leszna oraz nowo projektowany teren we wsi Pyszczęca w kierunku na Gostyń. W niektórych wsiach zlokalizowano obiekty o charakterze przemysłowym, służące produkcji rolnej i spożywczej lub na rzecz rolnictwa, m.in. w Nochowcu, Olszy, Niesztabinie. Natomiast w takich wsiach jak Krzyżanowo, Nochowo, Pyszczęca, Psarskie i Zbrudzewo zlokalizowano zakłady przemysłowe niezwiązane z gospodarką rolną.

Przez miasto Śrem przebiegają następujące drogi:

- droga wojewódzka nr 310: Śrem – Czempin – Głuchowo (droga krajowa nr 5)
- droga wojewódzka nr 432: Leszno (droga krajowa nr 5, droga krajowa nr 12) – Osieczna – Krzywiń – Śrem – Zaniemyśl – Środa Wielkopolska (droga krajowa nr 11) – Września (autostrada A2, droga krajowa nr 5)
- droga wojewódzka nr 434: Kleszczewo (droga ekspresowa nr S5) – Kórnik (droga ekspresowa nr S11) – Śrem – Dolsk – Gostyń (droga krajowa nr 12) – Krobia – Rawicz (droga ekspresowa nr S5, droga krajowa nr 36)
- droga wojewódzka nr 436: Śrem – Książ Wielkopolski – Klęka (droga krajowa nr 11, droga krajowa nr 15)

LOKALIZACJA SZCZEGÓŁOWA

Ulica Grunwaldzka znajduje się w południowej części miasta i łączy rondo im. Św. Jana Pawła II z kąpieliskiem miejskim w Śremie. Przy ul. Grunwaldzkiej znajduje się m.in. Park Odlewników, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

5.3 STAN UŻYTKOWY NIERUCHOMOŚCI ORAZ JEJ OTOCZENIE

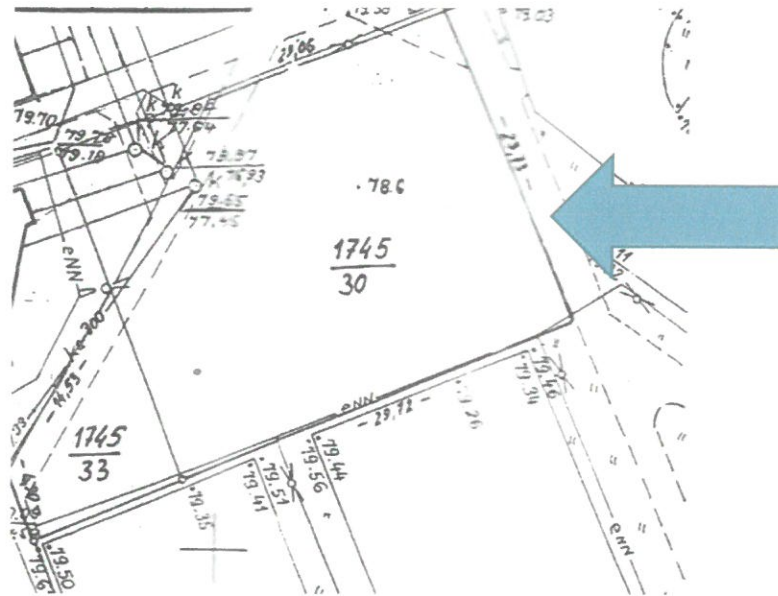
Nieruchomość składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznym obszarze 812 m kw. ma kształt nieregularny, nie utrudnia on jednak jej zagospodarowania, teren nieruchomości płaski, porośnięty trawą, z urządzonym chodnikiem z kostki brukowej. Wydzielona nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej – ulicy Grunwaldzkiej.

Uzbrojenie nieruchomości: przez teren nieruchomości przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, wzdłuż południowej granicy sieć energetyczna. Pozostałe sieci uzbrojenia terenu w ulicy.

Najbliższe sąsiedztwo wycenianej nieruchomości stanowi zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Od strony wschodniej i południowej teren nieruchomości sąsiaduje z terenem wykorzystywanym jako wewnątrz parking osiedlowy. Dalsze sąsiedztwo nieruchomości stanowi m.in. przedszkole publiczne oraz biblioteka.

Odległość nieruchomości od:

- rynku w Śremie wynosi ok. 1,9 km
- dworca PKS w Śremie wynosi ok. 1,1 km
- najbliższego sklepu wielobranżowego wynosi ok. 450 m



5.4 OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Dla obszaru, na którym znajduje się wyceniana działka nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zapisami uchwały Rady Miejskiej w Śremie nr 305/XXXII/2017 podjętej dnia 27.04.2017 r. dotyczącej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem kierunek rozwoju wyznaczony wycenianej działce oznaczony został symbolem D3_M1, co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren ten dopuszcza lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych oraz jako samodzielne budynki jedno lub dwukondygnacyjne.



6. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie z celem wyceny w niniejszym operacie szacunkowym określona została wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położonej w Śremie, przy ul. Grunwaldzkiej, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie (księga wieczysta nr PO1M/00004600/5) dla potrzeb jej sprzedaży w drodze nieograniczonego przetargu ustnego.

Art. 67.1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż cenę nieruchomości podlegającej sprzedaży w drodze przetargu ustala się na podstawie jej wartości.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”(art. 151 ust. 1 UoGN)

Zgodnie z Krajowym Standardem Wyceny Podstawowym wartość rynkowa jest określana poprzez analizę cen nieruchomości podobnych, w tym ich cen transakcyjnych, rynkowych dochodów, stóp zwrotu, poziomów pustostanów.

6.1 WYBÓR PODEJŚCIA I METODY SZACOWANIA

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego, kosztowego lub mieszanego.

Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cechy tych nieruchomości wpływające na poziom cen. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala z uwzględnieniem zmian poziomu cen w skutek upływu czasu. W podejściu porównawczym

stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

Podejście dochodowe stosuje się do nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną lub metodę zysków.

Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. W podejściu mieszanym stosuje się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji albo metodę wskaźników szacunkowych gruntu.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wyceny wartości rynkowej nieruchomości położonej w Śremie przy ul. Grunwaldzkiej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. dokonano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

6.2 UWARUNKOWANIA PODEJŚCIA PORÓWNAWCZEGO, METODY PORÓWNYWANIA PARAMI

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej polega na:

- Ustaleniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen transakcyjnych.
- Określeniu liczby i wag cech rynkowych na podstawie bazy danych cenowych z danego rynku lokalnego
- Podaniu charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- Opisie nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie minimalnej C_{min} i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max}
- Określeniu ceny średniej $C_{\bar{r}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej)
- Określeniu zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\{C_{min}/C_{\bar{r}}, C_{max}/C_{\bar{r}}\}$$

- Określeniu wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości wg wzoru:

$$W_j = C_{\bar{r}} \times \sum u_i \times K, \text{ gdzie:}$$

u_i – współczynniki korygujące, których ilość powinna odpowiadać określonej liczbie cech rynkowych

K – współczynnik korekcyjny z przedziału (0,9 – 1,10) uwzględniający przypadki szczególne

Wagi cech rynkowych określa się przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} , a ceną maksymalną C_{max} , jakie znajdują się w bazie obiektów porównawczych. Ceny należy korygować ze względu na upływ czasu.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

7.1 WSKAZANIE ANALIZOWANEGO SEGMENTU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Określanie wartości nieruchomości poprzedza się analizą rynku nieruchomości, w szczególności w zakresie uzyskiwania cen, stawek czynszów oraz warunków zawarcia transakcji. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. Dla celów niniejszego operatu szacunkowego przyjęto następujące założenia:

- rodzaj rynku – rynek obrotu prawem własności nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
- obszar rynku – miasto Śrem
- okres badania cen – maj 2016 rok – wrzesień 2018 rok

7.2 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Śremie przy ul. Grunwaldzkiej, dokonano analizy rynku obejmującego miasto Śrem. Zebrano informacje o cenach transakcyjnych z aktów notarialnych dotyczących okresu od maja 2016 roku do września 2018 roku. Badaniem objęto prawo własności nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Z uwagi na niewielką liczbę transakcji okres badania rynku był szerszy niż ostatnie 2 lata.

Podstawą analizy były dane uzyskane ze Starostwa Powiatowego w Śremie. Wszystkie transakcje oceniono pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminowano takie, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych oraz takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi pod zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest na zdefiniowanym obszarze słabo rozwinięty. W badanym czasie zanotowano zaledwie kilkanaście transakcji gruntami o przedmiotowym przeznaczeniu.

Ceny działek pod zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Śremie wynosiły od ok. 220 zł/1 m kw. do przeszło 700 zł/1 m kw. Na tak duże zróżnicowanie cen wpływ miały przede wszystkim następujące cechy: lokalizacja, możliwości inwestycyjne, powierzchnia działki, sąsiedztwo. Najwyższe ceny osiągały działki uzbrojone położone w centrum miasta, w pobliżu istniejącej zabudowy usługowej lub wielorodzinnej.

Na podstawie analizy rynku stwierdzono, że ceny nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Śremie utrzymują się od dłuższego czasu na stabilnym poziomie. W wycenie przyjęto współczynnik zmiany wartości na skutek upływu czasu na poziomie 0 %.

W poniższej tabeli zestawiono 7 transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi przeznaczonymi pod zabudowę usługową oraz zabudowę wielorodzinną, które zostały przyjęte do dalszej analizy:

Lp.	Położenie	Nr działki	Powierzchnia	Data zawarcia transakcji	Cena netto w zł	Cena jednostkowa netto w zł
1	Śrem, ul. Malczewskiego	195/15	900 m kw.	04-08-2016	200 340	222,60
2	Śrem, ul. Zamenhofa	3001/2	15 875 m kw.	07-09-2016	4 100 000	258,27
3	Śrem, ul. Kopernika	2998/1	2281 m kw.	15-09-2017	1 317 000	577,38
4	Śrem, ul. Korczaka	202/29, 202/30, 202/31, 202/32, 202/34, 202/38	5613 m kw.	09-08-2017	1 317 000	234,63
5	Śrem, ul. Święcickiego	687/5, 688/8, 685/31, 2598/14	4754 m kw.	19-04-2017	1 220 000	256,63
6	Śrem, ul. Grunwaldzka	1748/3, 1749/3, 1742/3	5406 m kw.	04-05-2016	3 900 000	721,42
7	Śrem, ul. Powstańców Wlkp.	2058/3, 2056/1, 2057/1	1304 m kw.	11-07-2017	400 000	306,75

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

8.1 OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH I ICH OCENA

Do określenia kryteriów, na podstawie których została przeprowadzona wycena nieruchomości wykorzystano analizę preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można uzyskać m.in. z agencji pośrednictwa nieruchomości oraz poprzez monitorowanie cen ofertowych. Z obserwacji lokalnego rynku nieruchomości oraz przy uwzględnieniu preferencji nabywców ustalono, iż na wartość niezabudowanej nieruchomości gruntowej usytuowanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną/ zabudowę usługową mają wpływ następujące cechy rynkowe:

- Lokalizacja
- Sąsiedztwo
- Możliwości inwestycyjne
- Powierzchnia działki
- Kształt działki/ukształtowanie terenu/dodatkové utrudnienia w zagospodarowaniu
- Dojazd

Charakterystykę wybranych cech rynkowych zawiera poniższa tabela:

Lp.	Rodzaj cechy	Skalowanie cechy i opis
1	Lokalizacja	Bardzo dobra – lokalizacja centralna, środki komunikacji miejskiej dostępne w bezpośrednim sąsiedztwie, bliskość obiektów handlowo – usługowych, oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej Dobra – walory pośrednie Zadawalająca – lokalizacja peryferyjna, środki komunikacji miejskiej w oddaleniu od nieruchomości, znaczna odległość od obiektów handlowo – usługowych, oświatowych, innych obiektów użyteczności publicznej
2	Sąsiedztwo	Bardzo dobre – korzystna okolica, spokojna, sąsiedztwo nieuciążliwe – zabudowa wielorodzinna, usługowa Dobre – walory pośrednie Zadawalające – sąsiedztwo terenów uciążliwych np. przemysłowych lub/i generujących hałas
3	Możliwości inwestycyjne	Korzystne – pełna infrastruktura, dobry potencjał inwestycyjny nieruchomości Przeciętne – ograniczony dostęp do infrastruktury, potencjał inwestycyjny nieruchomości przeciętny
4	Powierzchnia działki	Korzystna – powierzchnia działki umożliwia jej racjonalne wykorzystanie zgodne z optymalnym przeznaczeniem Przeciętna – powierzchnia działki utrudnia jej racjonalne wykorzystanie zgodne z optymalnym przeznaczeniem
5	Kształt działki/ukształtowanie terenu/dodatkowe utrudnienia w zagospodarowaniu	Dobry – działka o regularnych kształtach i proporcjach, teren płaski, brak utrudnień w zagospodarowaniu Przeciętny – walory pośrednie Zły – działka o nieregularnych kształtach, z uwagi na kształt trudna do zagospodarowania, teren ze skarpą, wzniesieniami, występują dodatkowe utrudnienia w zagospodarowaniu
6	Dojazd	Bardzo dobry – droga twarda (asfaltowa, z kostki brukowej) o dobrym stanie technicznym, urządzone chodniki Dobry – walory pośrednie Zły – droga gruntowa lub brak dostępu do drogi publicznej

Wybranim do porównania cechom przyporządkowano poszczególne wagi:

- Lokalizacja 30 %
- Sąsiedztwo 20 %
- Możliwości inwestycyjne 20 %
- Powierzchnia działki 10 %
- Kształt działki/ukształtowanie terenu/dodatkowe utrudnienia w zagospodarowaniu 10 %
- Dojazd 10 %

8.2 USTALENIE RÓŻNICY MIĘDZY NAJWYŻSZĄ A NAJNIŻSZĄ CENĄ TRANSAKCYJNĄ

W oparciu o analizę zestawienia danych o cenach transakcyjnych nieruchomości określono cenę maksymalną (Cmax), cenę minimalną (Cmin) oraz ΔC , czyli różnicę między Cmax a Cmin

$C_{max} = 721,42 \text{ zł}$

$C_{min} = 222,60 \text{ zł}$

$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 498,82 \text{ zł}$

8.3 CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI WYBRANYCH DO PORÓWNIANIA

Do dalszego porównania przyjęto następujące nieruchomości

Nieruchomość nr 1 – nieruchomość położona w Śremie przy ul. Malczewskiego, stanowiąca działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 195/15 powierzchni 900 m kw. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej. Kształt nieruchomości regularny – prostokąta. Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa. Uzbrojenie: pełna sieć miejska.

Przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

Data zawarcia transakcji: 04-08-2016 r.

Cena transakcyjna netto: 200 340 zł

Cena 1 m kw. netto: 222,60 zł

Nieruchomość nr 5 – nieruchomość położona w Śremie przy ul. Święcickiego składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 687/5, 688/8, 685/31, 2598/14 o łącznej powierzchni 4754 m kw. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej. Kształt nieruchomości: nieregularny, nie utrudnia on jednak jej zagospodarowania. Sąsiedztwo: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa. Uzbrojenie: pełna sieć miejska.

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Data zawarcia transakcji: 19-04-2017 r.

Cena transakcyjna netto: 1 220 000 zł

Cena 1 m kw. netto: 256,63 zł

Nieruchomość nr 7 – nieruchomość położona w Śremie przy ul. Powstańców Wlkp. składająca się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 2058/3, 2056/1 i 2057/1 o łącznej powierzchni 1304 m kw. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej. Kształt nieruchomości regularny. Sąsiedztwo nieruchomości: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa. Uzbrojenie: pełna sieć miejska.

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Data zawarcia transakcji: 11-07-2017

Cena transakcyjna netto: 400 000 zł

Cena 1 m kw. netto: 306,75 zł

8.4 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

Ze względu na dokonany wybór podejścia i metody wyceny, określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położonej w Śremie przy ul. Grunwaldzkiej wynosi:

$$W_r = C_1 + C_2 + \dots + C_n/n, \text{ gdzie}$$

W_r – wartość rynkowa 1 m kw. szacowanej nieruchomości

$C_1 + C_2 + \dots + C_n$ – ceny jednostkowe nieruchomości porównawczych po skorygowaniu

n – liczba transakcji przyjętych po porównania w metodzie porównywania

	Waga cechy	Wyceniana nieruchomość	Zakres kwotowy poprawek	Nier.1	Nier.5	Nier.7
Lokalizacja	30 %	Bardzo dobra	149,65 zł	Dobra +74,83 zł	Dobra +74,83 zł	Bardzo dobra 0
Sąsiedztwo	20 %	Bardzo dobre	99,76 zł	Bardzo dobre 0	Bardzo dobre 0	Bardzo dobre 0
Możliwości inwestycyjne	20 %	Korzystna	99,76 zł	Korzystne 0	Korzystne 0	Korzystne 0
Powierzchnia działki	10 %	Korzystna	49,88 zł	Korzystna 0	Korzystna 0	Korzystna 0
Kształt działki/ukształtowanie terenu/dodatki we utrudnienia w zagospodarowaniu	10 %	Dobry	49,88 zł	Dobry 0	Dobry 0	Dobry 0
Dojazd	10 %	Zły	49,88 zł	Bardzo dobry -49,88 zł	Bardzo dobry -49,88 zł	Bardzo dobry -49,88 zł
Razem:	100 %		498,82 zł	+24,95 zł	+24,95 zł	-49,88 zł
Cena 1 mkw. nieruchomości po uwzględnieniu poprawek				247,55 zł	281,58 zł	256,87 zł

Wartość rynkowa 1 m kw. prawa własności wycenianej nieruchomości wynosi:

$$W_r = (247,55 \text{ zł} + 281,58 \text{ zł} + 256,87 \text{ zł})/3 = 262 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położonej w Śremie, przy ul. Grunwaldzkiej, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie, wynosi:

$$WR = 262 \text{ zł} \times 812 \text{ m kw.} = 212\,744 \text{ zł}$$

Przyjęto: 212 744 zł

Słownie: dwieście dwanaście tysięcy siedemset czterdzieścierzętych złote

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY WRAZ Z WNIOSKAMI I ICH UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1745/30 i 1745/33 o łącznej powierzchni 812 m kw. położonej w Śremie, przy ul. Grunwaldzkiej, gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie (księga wieczysta nr PO1M/00004600/5) dla potrzeb jej sprzedaży w drodze nieograniczonego przetargu ustnego wynosi:

WR = 212 744 zł

Słownie: dwieście dwanaście tysięcy siedemset czterdzieścierzętych złote

Wycenę przeprowadzono w oparciu o przepisy prawa i uznaną praktykę, przyjmując, że uzyskana wartość rynkowa stanowi szacunkową kwotę, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Obliczona wartość rynkowa 1 m kw. prawa własności nieruchomości wynosząca 262 zł mieści się w granicach ustalonych przez cenę jednostkową minimalną oraz cenę jednostkową maksymalną, odnotowanymi na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych podobnych do wycenianych działek.

10. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA DODATKOWE

Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.

Niniejszy operat nie może być wykorzystany dla innych celów jak określone w punkcie 2.

Operat wykonano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Otrzymana wartość określona została wg stanu na dzień 15.10.2018 r.

Operat nie może być publikowany w całości lub części bez zgody autora.

Wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym nie zawiera podatków i innych opłat.

Wycena nieruchomości opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na udostępnionych informacjach i dokumentach. Zakłada się, że wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie nieruchomości zostały autorowi zgłoszone.

11. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna.
- Wydruk Księgi Wieczystej nr PO1M/00004600/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Śremie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych.
- Decyzja nr PSGPA.6831.81.2018.DKA wydana przez Burmistrza Śremu dnia 27.10.2018 r.
- Polisa OC rzeczoznawcy majątkowego.



Poznań, dnia 21.10.2018 r.

Załącznik nr 1 Dokumentacja fotograficzna



TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1M/00004600/5. STAN Z DNIA 2018-10-13 12:15

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚREMIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

Numer bieżący nieruchomości	11	Nr podstawy wpisu	7
-----------------------------	----	-------------------	---

Działki ewidencyjne

Lp.	Numer działki	Nr podstawy wpisu
Lp. 1.	---	---
Numer działki	1745/29	1, 2, 3, 6
Identyfikator działki	302604_4.0007.1745/29	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0007, ŚREM	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, ŚREMSKI, ŚREM, ŚREM	
Ulica	GRUNWALDZKA	
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE	
Lp. 2.	---	---
Numer działki	1745/27	1, 2, 3, 6
Identyfikator działki	302604_4.0007.1745/27	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0007, ŚREM	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, ŚREMSKI, ŚREM, ŚREM	
Ulica	GRUNWALDZKA	
Sposób korzystania	TI - INNE TERENY KOMUNIKACYJNE	
Lp. 3.	---	---
Numer działki	2639/7	1, 2, 3, 6
Identyfikator działki	302604_4.0007.2639/7	
Obręb ewidencyjny (numer, nazwa)	0007, ŚREM	
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość) Lp. 1.	1 WIELKOPOLSKIE, ŚREMSKI, ŚREM, ŚREM	
Ulica	GRUNWALDZKA	
Sposób korzystania	BZ - TERENY REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWE	

Wzrost całej nieruchomości	0,6008 HA	Nr podstawy wpisu	7
----------------------------	-----------	-------------------	---

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	Opis
1	OPIS I PLAN; 2 (podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00000822/60/, 1960-09-14 00:00:00, 1963-01-15 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
2	WYCIĄG ZMIAN GRUNTOWYCH , STAROSTWO POWIATOWE W ŚREMIE; 73-74 (podstawa oznaczenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00005015/02/, 2002-12-23 00:00:00, 2003-01-09 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
3	WYCIĄG ZMIAN GRUNTOWYCH , STAROSTWO POWIATOWE W ŚREMIE; 81-82 (podstawa oznaczenia, nazwa organu; położenie dokumentu - numer karty akt) 2008-11-03 00:00:00, 2008-12-03 00:00:00, NIE (chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW G.1686 , 2015-05-28, STAROSTA ŚREMSKI, ŚREM; 89 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PO1M/00005358/15/001, 2015-07-31 07:30:00, 2015-12-08-10.30.14.781880, NIE, 3-10, PO1M/00053957/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)
7	WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW I WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ G.1686 , 2015-05-28, STAROSTA ŚREMSKI, ŚREM; 13, PO1M/00053957/0 (podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej) DZ. KW./PO1M/00005360/15/001, 2015-07-31 07:30:00, 2015-12-15-11.10.50.698469, NIE, 3-10, PO1M/00053957/0 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1M/00004600/5. STAN Z DNIA 2018-10-13 12:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚREMIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1M

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 WIECZYTEJ NR PO1M/00004600/5, STAN Z DNIA 2018-10-13 12:16

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚREMIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1M

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 współności)	Lp. 1.	1	1 / 1	4, 5
Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny) (Nazwa, siedziba)	GMINA ŚREM, ŚREM			

DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
4	DECYZJA , GG-VII-137252/30/163/94, 1994-08-03, WOJEWODA POZNAŃSKI; 56-57 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003663/94/, 1994-09-19 00:00:00, 1994-12-28 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	DECYZJA , GG-VII-B-7252/30/30/95, 1995-08-08, WOJEWODA POZNAŃSKI; 64 (przedmiot decyzji, numer decyzji, data wydania decyzji, oznaczenie organu; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./00003944/95/, 1995-11-06 00:00:00, 1996-01-08 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1M/00004600/5, STAN Z DNIA 2018-10-13 12:16
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚREMIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
BRAK WPISÓW				

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1M/00004600/5, STAN Z DNIA 2018-10-13 12:16
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W ŚREMIE, IV WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PO1M

NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

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

DZIAŁ IV - HIPOTEKA

BRAK WPISÓW

[Powrot](#)

BURMISTRZ ŚREMU
Pl. 20 Października 1

Śrem, dnia ~~17~~ września 2018 r.

PSGPA.6831.81.2018.DKA

DECYZJA

Na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1, art. 96 ust. 1, art. 97 ust. 3 pkt 2 oraz art. 99 w związku z art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121, z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 1257, z późn. zm.), po rozpatrzeniu sprawy wszczętej z urzędu dotyczącej podziału nieruchomości

Burmistrz Śremu orzeka

1. Zatwierdzić podział nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 1745/27, o powierzchni **0.5407 ha**, położonej w obrębie Śrem, zapisanej w księdze wieczystej nr **PO1M/00004600/5** stanowiącej własność **Gminy Śrem**.
2. W wyniku podziału działki 1745/27 powstaną nowe działki:
1745/30 o powierzchni **0.0707 ha**,
1745/31 o powierzchni **0.4700 ha**.
3. Zatwierdzić podział nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 1745/29, o powierzchni **0.0481 ha**, położonej w obrębie Śrem, zapisanej w księdze wieczystej nr **PO1M/00004600/5** stanowiącej własność **Gminy Śrem**.
4. W wyniku podziału działki 1745/29 powstaną nowe działki:
1745/32 o powierzchni **0.0376 ha**,
1745/33 o powierzchni **0.0105 ha**.
5. Podział działek 1745/27 i 1745/29 zatwierdza się **pod warunkiem** ustanowienia w drodze przyszłych czynności prawnych odpowiednich służebności zapewniających wszystkim projektowanym działkom dostęp do drogi publicznej, jeżeli w wyniku tych czynności działki te nie wejdą w skład nieruchomości posiadającej dostęp do drogi.

Projekt podziału opisanej wyżej nieruchomości, stanowiący załącznik do decyzji, wykonany został przez geodetę uprawnionego, Pana Dawida Wąsowicza i zaewidencjonowany pod numerem robót geodezyjnych: GN.6640.1303.2018.

Uzasadnienie

W myśl art. 97 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

Art. 94 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż w przypadku braku planu miejscowego, jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, podział nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi.

Przedstawiony do zatwierdzenia podział nieruchomości spełnia wyżej określony warunek, co zostało stwierdzone w opinii Naczelnika Pionu Gospodarowania Przestrzenią i Środowiskiem nr PSGPA.6831.81.2018.DKA z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się również (...) ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. W myśl art. 99 tej samej ustawy jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, podział nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione.

Wobec powyższego, należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Od decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za pośrednictwem Burmistrza Śremu, w terminie 14 dni licząc od dnia jej doręczenia.



Sprawę prowadzi:
Anna Maruk
podinspektor
tel. 61 28 47 175

Otrzymują:

1. Gmina Śrem – w miejscu
2. aa.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Śremie – ul. Adama Mickiewicza 17, 63-100 Śrem

Nie podlega opłacie skarbowej
na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie
skarbowej (Dz. U. z 2018 r., poz. 1044 z późn. zm.).



CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Zarządzanie i wycena nieruchomości Karolina Pietek

61-664 Poznań, Starowiejska 1a / 11

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0006106

zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 13 grudnia 2013 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie rzeczoznawstwa
majątkowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 1620)

na okres: 16/06/2018 - 15/06/2019

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 464.00 PLN

Bartłomiej Mitkowski

Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48