

RGG.6840.14.2013

WPISANO DO CENTRALNEGO REJESTRU
UMIÓW GMINY SUCHY LAS
NP..... 73/2014
.....

**BIURO REKLAM I OGŁOSZEŃ
GAZETY PRAWNEJ
INFOR BIZNES Sp. z o.o.
ul. Okopowa 58/72
01-042 WARSZAWA**

Gmina Suchy Las zleca zamieszczenie w najbliższym wydaniu Gazety o zasięgu ogólnokrajowym – wyciągu z ogłoszenia drugiego przetargu na sprzedaż nieruchomości położonych w:

- Biedrusku – działka nr 13/8 o powierzchni 8,0346 ha
- Gołęczewie – działki nr 425/30 i 425/31 o łącznej powierzchni 0,8035 ha, działka nr 425/32 o powierzchni 0,5003 ha i działka nr 425/33 o powierzchni 0,5004 ha

Należność za usługę uregulowana zostanie z konta Urzędu po ukazaniu się ogłoszenia i przedłożeniu rachunku.

Załączniki :

- 1) Wyciąg z ogłoszenia

Z up. Wójta
inż. Jerzy Świątkowski
Z up. Wójta

SKARBNIK GMINY
Suchy Las
M. Woźniak
mgr inż. Monika Woźniak

Protokół z: 700/2005/4300/GRAS/2

Wójt Gminy Suchy Las

ogłasza drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, stanowiących własność Gminy Suchy Las, położonej w BIEDRUSKU, zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00203809/8:

LP.	DZIAŁKA nr	POWIERZCHNIA w ha	CENA WYWOŁAWCZA w zł	KWOTA WADIUM w zł
1.	13/8	8,03.46	4.663.800,00	464.000,00

Dla tego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXXII/309/2013 z dnia 07 marca 2013r. Rady Gminy Suchy Las) działka nr 13/8 w Biedrusku przeznaczona jest **pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MU)**. Nieruchomość zwolniona z podatku VAT.

Pierwszy przetarg ogłoszony na dzień 22 listopada 2013r. zakończył się wynikiem negatywnym.

Przetarg odbędzie się w dniu **12 marca 2014r. (środa) o godzinie 11.00 w sali 105 Urzędu Gminy Suchy Las ul. Szkolna 13.**

WARUNKI PRZETARGU:

- Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w gotówce do **dnia 07 marca 2014r.** na konto Urzędu Gminy Suchy Las nr :
PBS Poznań O/Suchy Las **25 9043 1054 3054 0021 4641 0047**
Za datę wpłaty wadium uważa się dzień w którym kwota wadium wpłynęła na konto sprzedającego
- Okazanie dowodu wpłaty wadium oraz dowodu tożsamości.
- Wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nieruchomości w przypadku wygrania przetargu.
- Wadium przepada w przypadku odstąpienia od zawarcia umowy notarialnej zwycięzcy przetargu.
- Wadium zostanie zwrócone osobom, które nie wygrały przetargu w ciągu 3 dni od dnia przetargu.
- Postąpienie wyniesie **nie mniej niż 1 % ceny wywoławczej**, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
- Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeśli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
- W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłacą wadium ww. terminie.
- Osoby zagraniczne przystępujące do przetargu powinny posiadać promesę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowej nieruchomości.
- Cena sprzedaży ww. nieruchomości podlega zapłacie do dnia zawarcia aktu notarialnego. Umowa notarialna podpisana będzie w terminie 30 dni od dnia przetargu.**
- Koszt zawarcia aktu notarialnego ponosi nabywca.

Blizsze informacje można uzyskać w Urzędzie Gminy Suchy Las pokój 107, tel. 061 8926-281.

Na tablicy ogłoszeń
w siedzibie
Gminy Suchy Las
wywieszono 8.11.2014r.
zdjęto 12.03.2014r.

WÓJT
mgr Grzegorz Wojtera

w sprawie ogłoszenia drugiego przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości położonej w Biedrusku.

Na podstawie art. 37 ust. 1, art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 22 września 2004r. Nr 207, poz. 2018 ze zm.), oraz uchwały nr XLII/452/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 30 grudnia 2013r, w sprawie obniżenia ceny wywoławczej w drugim przetargu na sprzedaż nieruchomości położonych w Golęczewie, **zarządzam, co następuje:**

§ 1.


1. Wobec zakończenia wynikiem negatywnym pierwszego przetargu ustnego na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, położonej w Biedrusku, oznaczonej w ewidencji gruntów: **obręb Biedrusko, działka nr 13/8 o powierzchni 8,03.46 ha, zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00203809/8, jako własność Gminy Suchy Las, ogłaszam na dzień 12 marca 2014 r. na godz. 11⁰⁰ drugi przetarg ustny nieograniczony** na sprzedaż tej nieruchomości.
2. **Obniżam o 10 % cenę wywoławczą nieruchomości do sprzedaży w drugim przetargu (działki nr 13/8 w Biedrusku), tj do kwoty 4.663.800,00 zł.**
3. Treść ogłoszenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie Zarządzenia powierza się Referatowi Gospodarki Gruntami.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

WÓJT

mgr Grzegorz Wojtera

**Uchwała nr XLII / 452 / 13
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 30 grudnia 2013 r.**

**w sprawie obniżenia ceny wywoławczej w drugim przetargu na sprzedaż
nieruchomości położonej w Biedrusku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 11 ust. 2, 13 ust. 1, art. 37 ust. 1 i art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w związku z § 3 ust. 1 uchwały nr VII/56/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Suchy Las (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 89, poz. 2292 z 18.06.2007 r.) oraz § 1 uchwały nr XXXV/334/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonej w Biedrusku, Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

Wobec zakończenia wynikiem negatywnym, pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż niżej wymienionej nieruchomości położonej w Biedrusku, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00203809/8, jako własność Gminy Suchy Las, wyraża się zgodę na obniżenie o 10 % ceny wywoławczej w drugim przetargu, do kwoty:

Lp.	Działka nr	Powierzchnia w ha	Cena wywoławcza zł
1.	13/8	8,03.46	4.663.800,00

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SUCHY LAS
J. Ankiewicz
Jarosław Ankiewicz

Zarządzenie Nr 210/2013
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 18 listopada 2013r.

w sprawie: powołania Komisji Przetargowej

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz § 8 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 22 września 2004r. Nr 207, poz. 2018 ze zm.),

Wójt Gminy Suchy Las
zarządza, co następuje:

§ 1.

1. Powołuję komisję przetargową w składzie:

Przewodniczący:

Jerzy Świerkowski

Członkowie:

Teresa Juja
Agnieszka Serafin

Zadaniem komisji przetargowej jest przeprowadzenie w dniu 22 listopada 2013r. pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej położonej w Biedrusku stanowiącej działkę nr 13/8.

§ 2.

Do zadań Komisji należy w szczególności:

1. Powiadomienie uczestników przetargu o zasadach prowadzenia przetargu.
2. Sporządzenie protokołu z przetargu.

§ 3.

Po rozstrzygnięciu przetargu komisja rozwiązuje się.


Wójt
mgr Grzegorz Wojtera

WPISANO DO CENTRALNEGO REJESTRU
URZĘDZ GMINY SUCHY LES
nr..... 584/13.....
data 19.03.13..... podpis.....

**BIURO REKLAM I OGŁOSZEŃ
GAZETY PRAWNEJ
INFOR BIZNES Sp. z o.o.
ul. Okopowa 58/72
01-042 WARSZAWA**

Urząd Gminy w Suchym Lesie zleca zamieszczenie w najbliższym wydaniu Gazety o zasięgu ogólnokrajowym – ogłoszenia przetargu na sprzedaż nieruchomości położonej w;

- Biedrusku 13/8 (treść ogłoszenia w załączeniu),
- Gołeczewie – działek nr 425/30 i 425/31, 425/32, 425/33 (treść ogłoszenia w załączeniu)

Należność za usługę uregulowana zostanie z konta Urzędu po ukazaniu się ogłoszenia i przedłożeniu rachunku.

Załączniki :

- 1) ogłoszenie 2 x

SKARBNIK GMINY
Suchy Les
mgr inż. Monika Wołtaszewska

WÓJT
mgr inż. Wojciech Wojterc



... i szybki sposób przeglądania treści e-wydania
Baza wiedzy: w jednym miejscu aktualne wiadomości o biznesie, finansach, podatkach, pracy i prawie gospodarczym
Ekologia: chronisz środowisko, do wyprodukowania e-wydania nie potrzeba papieru

Zamów prenumeratę e-wydania Dziennika Gazety Prawnej

FERCIE: www.edgp.gazetaprawna.pl/oferta, edgp@gazetaprawna.pl | 22 761 31 27, 801 626 666



KOMUNIKATY

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia nr 168/2013 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 17 września 2013r.

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia nr 169/2013 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 17 września 2013r.

LAS
ograniczonej bud. ej, Suchy ślędzę wleczyste]

WÓJT GMINY SUCHY LAS
ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości niezabudowanych, stanowiących własność Gminy Suchy Las, położonych w GOŁĘCZEWIE, zapisanych w księdze wleczyste] PO1P/00076805/0:

KWOTA	KWOTA WADIUM
0,00	520.000,00

LP.	DZIAŁKA NR	POWIERZCHNIA W HA	CENA WYWOŁAWCZA W ZŁ	KWOTA WADIUM W ZŁ
1.	425/30	0,3034	1.013.193,00 + 23 % VAT	130.000,00
	425/31	0,5001		
	Razem			
2.	425/32	0,5003	843.636,00 + 23 % VAT	80.000,00
3.	425/33	0,5004	843.765,00 + 23 % VAT	81.000,00

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gołęczewo-Wschód, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXI/297/13 z dnia 28 lutego 2013r. Rady Gminy Suchy Las (Dz. Urz. Woi. Wlkp. z 4.04.2013r. poz. 2626) i ww. nieruchomości przeznaczone są pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej (12P/U).
 Przetarg odbędzie się w dniu **22 listopada 2013r. (piątek) o godzinie 11.00 w sali 105 Urzędu Gminy Suchy Las ul. Szkolna 13 (kolejno na lp 1, 2 i 3).**

- WARUNKI PRZETARGU:**
- Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w gotówce do dnia **19 listopada 2013r.** na konto Urzędu Gminy Suchy Las nr PBS Poznań 0/Suchy Las 25 9043 1054 3054 0021 4641 0047. Za datę wpłaty wadium uważa się dzień w którym kwota wadium wpłynęła na konto sprzedającego.
 - Okazanie dowodu wpłaty wadium oraz dowodu tożsamości.
 - Wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nieruchomości w przypadku wygrania przetargu.
 - Wadium przepada w przypadku odstąpienia od zawarcia umowy notarialnej zwycięzcy przetargu.
 - Wadium zostanie zwrócone osobom, które nie wygrały przetargu w ciągu 3 dni od dnia przetargu.
 - Postąpienie wyniesie nie mniej niż 1 % ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
 - Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeśli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
 - W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłacą wadium ww. terminie.
 - Osoby zagraniczne przystępujące do przetargu powinny posiadać promesę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowej nieruchomości.
 - Cena sprzedaży ww. nieruchomości podlega zapłacie do dnia zawarcia aktu notarialnego. Umowa notarialna podpisana będzie w terminie 30 dni od dnia przetargu.
 - Koszt zawarcia aktu notarialnego ponosi nabywca.
- Blizsze informacje można uzyskać w Urzędzie Gminy Suchy Las pokój 107, tel. 061 8926-281.

Zarząd Spółki
Stalnia Koni Janów Podlaski Sp. z o.o.
 Wygon 3 21-405 Janów Podlaski

ZAPRASZA UPRAWNIIONE PODMIOTY DO SKŁADANIA PISEMNYCH OFERT NA PRZEPROWADZENIE BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013

metodą pełną oraz metodą wyrzykową. Każdy podmiot ubiegający się o badanie powinien złożyć dwie oferty - na badanie przeprowadzone metodą pełną oraz metodą wyrzykową.

- Oferta musi zawierać:**
- Informację o ofercie, w tym: o formie prowadzenia działalności, wpisie do rejestru biegłych rewidentów, wpisie na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, o liczbie zatrudnionych biegłych rewidentów, jego pozycji na rynku usług audytorskich oraz znajomości branży (produkcja rolnicza) biegłego rewidenta,
 - Oferta musi zawierać dodatkowo informację o biegłym rewidencie oddelegowanym do przeprowadzenia ofertowego badania, w tym: dane personalne biegłego (imię i nazwisko), numer licencji zawodowej, oraz zestawienie doświadczenia zawodowego w branży produkcja rolnicza (nazwy podmiotów badanych przez biegłego rewidenta oraz terminy przeprowadzonych badań),
 - Oświadczenie o spełnieniu przez biegłego rewidenta ustawowo określonych warunków do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym,
 - Cenę netto (+VAT) za badanie sprawozdania finansowego oraz sporządzenie pisemnej opinii o badanym sprawozdaniu finansowym wraz z raportem z badania, obejmującą wszystkie koszty związane z wykonaniem zlecenia metodą pełną oraz metodą wyrzykową,
 - Wskazanie terminów zakończenia badania sprawozdania finansowego i przedłożenia opinii wraz z raportem uzupełniającym (konieczność podania pełnej daty). W przypadku określenia przez podmiot terminu zakończenia badania tzw. „termin do uzgodnienia” - oferta nie będzie brana pod uwagę,
 - Parafowany przez oferenta wzór umowy na badanie sprawozdania finansowego tożsamy z zapisami składanych ofert.

Oferty należy kierować na adres Spółki.
Termin składania ofert upływa z dniem 7 października 2013 r.
 Dodatkowe informacje można uzyskać pod nr tel. (83) 341 30 09 lub 603 544 775 oraz office@janow.arablans.pl

WIADOMIENIE
TA ŚWIDNICKI

19 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 i z późn. zmianami) w sprawie ewidencji gruntów i budynków w dniu 5 października 2013 r. (w dni robocze) w godz. 7.30 - 15.00 zostanie wyłożony do publicznego wglądu opracowany w ramach modernizacji ewidencji gruntów i budynków plan sytuacyjny, 0003 Fabryczna, 0004 Śródmieście, położonych w jednostce ewidencyjnej dołnośląskim.

CELA PROJEKTU SKŁADAJĄCA SIĘ Z:

- rejestru budynków,
- kartotek lokali,
- rejestru lokali,
- mapy ewidencyjnej,

art. 20 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 1287).

W danym terminie z ww. dokumentacją, uzyskać niezbędne wyjaśnienia i zgłosić uwagi. Skorzystanie z tego prawa leży w interesie zainteresowanych, aby na etapie opracowania planu sytuacyjnego i ewidencji gruntów i budynków ujawnić ewentualne błędy i nieprawidłowości. Wniosek o uwzględnienie nowych danych w ewidencji gruntów i budynków musi być zgłoszony przed dniem 15 października 2013 r.

Komunikaty i ogłoszenia
 w Dzienniku Gazecie Prawnej



Jednocześnie
 w gazecie i internecie
 - bez dopłaty

Kontakt

INFOR BIZNES Sp. z o.o.
01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72
NIP: 527-25-75-823
Telefon: 22 530-42-20

dane wystawcy

Faktura VAT

20.09.2013 Warszawa
data i miejsce wystawienia

IB20135608

ORYGINAŁ

20.09.2013
data sprzedaży

Sprzedawca: INFOR BIZNES Sp. z o.o.

Adres: 01-042 Warszawa, ul. Okopowa 58/72
NIP: 527-25-75-823
Telefon: 22 530-42-20 Fax: 22 530-41-10

Nabywca: Urząd Gminy Suchy Las

Adres: 62-002 Suchy Las, ul. Szkolna 13
NIP: 777-31-45-371

Suchy Las 24 WRZ. 2013
Wpłynęło dnia.....
Przeleutowano pod nr.....
Przeleutowano.....
Palla

Forma płatności: Przelew 14 dni Bank: BRE S.A. O/W-wa 06 1140 1010 0000 5239 4300 1001
Termin płatności: 04.10.2013

Nr zlecenia: IB45572/2013 Waluta: PLN Klient:
Uwagi: PO1P/00076805/0

Komentarz:

Lp	Nazwa	Ilość	Jm	Wartość netto	Stawka VAT	SWW PKWUJ
1	KOMUNIKAT: Pakiet GP - dodatek otwarty kraj, 2 x 3 (81 x 137 mm) - Redakcyjne, 20.09.13 www.gazetaprawna.pl/komunikaty, Komunikat - www.gazetaprawna.pl/komunikaty, 20.09.13	1.00	szt	954,00	23%	

Netto	VAT	Brutto
954,00	219,42	1 173,42

Razem do zapłaty: 1 173,42

Pozostało do zapłaty: 1 173,42

Słownie: jeden*tysiąc*sto*siedemdziesiąt*trzy*42/100

Beata Szostek
wystawił

od: działny za zlecenie: Sylwia Nowakowska

22 530-42-07

Gmina Suchy Las
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las

3760.2013.FV

Wpłynęło dn. 23-09-2013
Przyjęto przez:
Andrzej Adamski



Handwritten signature

Nota korygująca

NR 83/2013

	Miejscowość: Suchy Las	ORYGINAŁ/KOPIA
	Dzień: 24.09.2013	
Wystawca noty (nabywca): Gmina Suchy Las ul. Szkolna 13 62-002 Suchy Las NIP: 7773145371	Wystawca faktury VAT (sprzedawca) Infor Biznes Sp. Z o.o. Ul. Okopowa 58/72 01-042 Warszawa Nip:5272575823	
Dane z faktury		
Numer faktury/rachunku	Data wystawienia	
IB20135608	20.09.2013	
Treść do korekty	Treść prawidłowa	
Nabywca: URZĄD GMINY SUCHY LAS UL. SZKOLNA 13 62-002 SUCHY LAS NIP: 7773145371	Nabywca: GMINA SUCHY LAS UL. SZKOLNA 13 62-002 SUCHY LAS NIP: 7773145371	
Zgadzam się z treścią noty	Potwierdzam jej treść	
Imię i nazwisko oraz podpis osoby przyjmującej notę	Imię i nazwisko oraz podpis wystawcy noty	

**Niech premier
zostanie ślusarzem**

Politycy rzucili szkoły na wolny rynek, więc niech się nie dziwią, że uczelnie się dostosowały. Jeśli zgłaszają się frajerzy gotowi płacić za studia fryzjerstwa ornamentального, będą uczeni

- mówi prof. UW
Miroslaw Karwat

A2

kultura
PROGRAM TV

Jeffery Deaver: Wolność wymaga poświęceń

Andrzej Chyba: Rządzą nami kompromisy

Rachel McAdams: sprawdza się w komedii



CORBIS/PHOTOCANALS

**Jak Kuba Bogu,
tak Bóg Kubie**

Sprawiedliwość Kalego, Hammurabiego, Janosika czy starej Pawlakowej.

W zależności od sytuacji stosujemy - bo tak jest nam wygodnie - elementy każdej wersji pojmowania tego, co słuszne

A14

Piątek - niedziela
20-22 września 2013
NR 142 (373 WZ)
ROK 19 ISSN 2080-0744,
NR INDEKSU 348 066

DZIEŃNIK GAZETA PRAWNA

PATRZYMY
EKTY

PISZE
weekend

IALNIE

gazetaprawna.pl
DZIENNIK.PL FORSAL.PL



3,40 zł

CENA GAZETY
(W TYM 6% VAT)



SHUTTERSTOCK



EAST NEWS



3 8

772080674051

DZIEŃNIK GAZETA PRAWNA

ZAMÓWIENIE nr IB45571/2013

Płatnik: Urząd Gminy Suchy Las
Adres: ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las
NIP: 777-31-45-371
Klient:
Produkt:

Prowadzący: XX
Tel./Fax:
Data: 18.09.13

Tytuł	Emisja	Typ / format	Uwagi	Ilość	Cena jedn.	Wartość netto	Z VAT	Materiały	Dopłaty	Rabaty
DGP - dodatek otwarty kraj	20.09.13	2 x 3 (81 x 137 mm) Redakcyjne		1	Pakiet	-	-	15.09.13	-	-
www.gazetaprawna.pl/komunikaty	20.09.13	Komunikat		1	Pakiet	-	-	20.09.13	-	-
www.gazetaprawna.p l/komunikaty	27.09.13									
Razem pakiet						954.00	1173.42			

Zastosowano następujące rabaty i dopłaty:

Słownie (PLN): jeden*tyśiąc*sto*siedemdziesiąt*trzy*42/100

Płatność: Przelew 14 dni, 14 dni od wystawienia faktury

INFOR BIZNES przysługuje pełnia autorskich praw majątkowych do stworzonego Dodatku.

UWAGA: dodatki opracowywane przez redakcję DGP posiadają layout (układ szpalt, winięta, itp.) zgodny ze standardami redakcyjnymi

Uwagi: PO1P/00203809/8

Kontakt: Sylwia Nowakowska, tel.: 22 482 42 07, fax: 22 482 41 10, e-mail: sylwia.nowakowska@infor.pl

podpis przyjmującego zlecenie

SKARBNIK GMINY
Suchy Las
mgr inż. Monika Wojtaszewska

z up. Wojta

Akceptuję ogłoszenie w Gazecie Prawnej w dopłatkach podpis i pieczęć zleceniodawcy

Informacja o wynikach pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż działki nr 13/8 w BIEDRUSKU

W wykonaniu postanowień §12 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz. 2108, ze zm.) zawiadamiam, co następuje :

- 1) Na dzień 22 listopada 2013r. o godz. 9.00 ogłoszony został pierwszy przetarg ustny nieograniczony,
- 2) Przedmiotem przetargu była nieruchomość niezabudowana położona w **Biedrusku stanowiąca działkę - nr 13/8 o powierzchni 8,03.46 ha**, dla której brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MU),
- 3) Cena wywoławcza - **5.182.000,00 zł**
- 4) Nieruchomość nie została sprzedana z uwagi na brak nabywców.**

Informacja ta podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las na okres 7 dni.

Suchy Las 22.11. 2013r.

Na tablicy ogłoszeń
w siedzibie
Gminy Suchy Las
wywieszono
zdjęto

Z up. Wójta
inż. Jerzy Superkowski
Z-ca Wójta

Protokół

z przebiegu pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości, położonej w **Biedrusku**, KW **PO1P/00203809/8**, działka nr **13/8** o powierzchni **8,03.46 ha**

sporządzony w dniu **22 listopada 2013 r.**

Komisja powołana Zarządzeniem Nr 210/2013 Wójta Gminy Suchy Las z 18.11.2013r. w składzie:

1. Jerzy Świerkowski - przewodniczący
2. Teresa Juja - członek komisji
3. Agnieszka Serafin - członek komisji

ustaliła, co następuje:

1. Przetarg odbywa się na podstawie :
 - przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 Nr 102, poz. 651 ze zm.)
 - Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 22 września 2004r. Nr 207, poz. 2018 ze zm.)
 - uchwały Nr VII/56/07 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 marca 2007r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Suchy Las (Dz.Urz. woj. wlkp. Nr 89, poz. 2292 z 18.06. 2007r.),
 - uchwały Nr XXXV/334/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 maja 2013r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonych w Biedrusku,
 - Zarządzenia nr 97/2013 z dnia 04 czerwca 2013r. Wójta Gminy Suchy Las w sprawie zbycia nieruchomości położonej w Biedrusku,
 - Zarządzenia nr 168/2013 z dnia 17 września 2013r. Wójta Gminy Suchy Las w sprawie ogłoszenia pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości położonej w Biedrusku.
2. Komisja Przetargowa stwierdziła, że przetarg został ogłoszony zgodnie z przepisami prawa:
 - zamiar sprzedaży przedmiotowej nieruchomości podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie wykazu na tablicy ogłoszeń, w siedzibie Urzędu Gminy, w dniach 30.07.2013r – 11. 06. 2013r. ogłoszenie w prasie Gazecie Wyborczej i na stronach internetowych gminy w BIP,
 - ogłoszenie o przetargu opublikowano w prasie o zasięgu krajowym (Gazecie Prawnej) w dniu 20.09. 2013r. wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz zamieszczono na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP,
 - wykaz i ogłoszenia nie zawierają błędów ani pomyłek,
3. Tryb podania ogłoszeń i wykazu do publicznej wiadomości odpowiada wymogom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 22 września 2004r. Nr 207, poz. 2018 ze zm.).
3. Przetarg na sprzedaż działki nr 13/8 o powierzchni 8,03.46 ha położonej w Biedrusku zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00203809/8, nie odbył się z powodu braku uczestników przetargu. Dla działki 13/8 w Biedrusku brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ostatniej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las działka nr 13/8 w Biedrusku leży w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU).
5. Wadium w wymaganej wysokości 520.000,- zł, nikt nie wpłacił.
6. Komisja Przetargowa proponuje, w następnym przetargu, minimalne obniżenie ceny sprzedaż działki nr 13/8 wynoszącej 5.182.000,00 zł.

Podpisy komisji:

1. Z up. Wójta
inż. Jerzy Świerkowski
Z-ca Wójta

2. KIEROWNIK
BIURO GOSPODARKI GRUNTAMI,
mgr inż. Teresa Juja

3. A. Serafin



BIP

BIP » Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży

Ogłoszenie o I przetargu ustnym niogranicznym na sprzedaż nieruchomości położonej w Biedrusku

Autor wpisu: Teresa Juja
 Dodał wpis: Agnieszka Serafin
 Data dodania: 2013-09-20 15:11:22
 Autor ostatniej modyfikacji: Agnieszka Serafin
 Data edycji: 2013-09-20 15:12:31
 Liczba odsłon: 8
[więcej informacji](#)

Ogłoszenie o I przetargu ustnym niegranicznym na sprzedaż nieruchomości położonych w Gołęczewie

Autor wpisu: Teresa Juja
 Dodał wpis: Agnieszka Serafin
 Data dodania: 2013-09-20 15:00:40
 Autor ostatniej modyfikacji: Agnieszka Serafin
 Data edycji: 2013-09-20 15:10:13
 Liczba odsłon: 6
[więcej informacji](#)

Informacja o wynikach piątego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Suchym Lesie, stanowiącej działkę nr 1060/19

Autor wpisu: Agnieszka Serafin
 Dodał wpis: Agnieszka Serafin
 Data dodania: 2013-09-16 18:35:17
 Autor ostatniej modyfikacji: Agnieszka Serafin
 Data edycji: 2013-09-16 18:37:15
 Liczba odsłon: 37
[więcej informacji](#)

Informacja o wynikach piątego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w Suchym Lesie, stanowiącej działkę nr 242/6

Autor wpisu: Agnieszka Serafin
 Dodał wpis: Agnieszka Serafin
 Data dodania: 2013-09-16 18:27:34
 Autor ostatniej modyfikacji: Agnieszka Serafin
 Data edycji: 2013-09-16 18:33:36
 Liczba odsłon: 22
[więcej informacji](#)

Wykaz dla nieruchomości położonej w Suchym Lesie, stanowiącej działkę nr 217/12, przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste

Autor wpisu: Agnieszka Serafin
 Dodał wpis: Agnieszka Serafin
 Data dodania: 2013-09-05 14:50:05
 Autor ostatniej modyfikacji: Agnieszka Serafin
 Data edycji: 2013-09-05 14:53:27
 Liczba odsłon: 57
[więcej informacji](#)

Ogłoszenie o wywieszeniu wykazu - oddanie w użytkowanie wieczyste - nieruchomość położona w Suchym Lesie, działka nr 217/12

Autor wpisu: Agnieszka Serafin
 Dodał wpis: Agnieszka Serafin
 Data dodania: 2013-09-03 15:27:29
 Autor ostatniej modyfikacji: Agnieszka Serafin

Instrukcja korzystania z BIP

Mapa serwisu

Rejestr zmian

Kanały RSS

Sprawdź stan załatwiania Twojej sprawy

Szukaj

Gmina Suchy Las

Organy Gminy

Urząd Gminy Suchy Las

Ochrona środowiska

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży

Rejestr mpzp, obwieszczenia z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego

Przetargi

Ogłoszenia z zakresu pożytku publicznego

Nabory na stanowiska urzędnicze

Inne ogłoszenia o zatrudnieniu

Obwieszczenia dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego

Dostęp do informacji publicznej

Podatki

Wnioski

Wybory

Ławnicy

eInclusion

Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej

Dzienniki Urzędowe Województwa Wielkopolskiego

Monitor Polski

Podział gminy Suchy Las na obwody głosowania

Podział gminy Suchy Las na okręgi wyborcze

Konsultacje społeczne

BIP Suchy Las

Ogłoszenie o I przetargu ustnym niograniczonym na sprzedaż nieruchomości położonej w Biedrusku

- działka nr 13/8

Autor wpisu: Teresa Juja

Dodał wpis: Agnieszka Serafin

Data dodania: 2013-09-20 15:11:22

Autor ostatniej modyfikacji: Agnieszka Serafin

Data edycji: 2013-09-20 15:12:31

Liczba odsłon: 9

Prawa autorskie zastrzeżone © 2006 UG SUCHY LAS

Wójt Gminy Suchy Las

ogłasza pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, stanowiących własność Gminy Suchy Las, położonej w BIEDRUSKU, zapisanej w księdze wieczystej PO1P/00203809/8:

LP.	DZIAŁKA nr	POWIERZCHNIA w ha	CENA WYWOŁAWCZA w zł	KWOTA WADIUM w zł
1.	13/8	8,03.46	5.182.000,00	520.000,00

Dla tego terenu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXXII/309/2013 z dnia 07 marca 2013r. Rady Gminy Suchy Las) działka nr 13/8 w Biedrusku przeznaczona jest **pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MU)**. Nieruchomość zwolniona z podatku VAT.

Przetarg odbędzie się w dniu **22 listopada 2013r. (piątek) o godzinie 9.00 w sali 105 Urzędu Gminy Suchy Las ul. Szkolna 13.**

WARUNKI PRZETARGU:

1. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium w gotówce do dnia **19 listopada 2013r.** na konto Urzędu Gminy Suchy Las nr :
PBS Poznań O/Suchy Las **25 9043 1054 3054 0021 4641 0047**
Za datę wpłaty wadium uważa się dzień w którym kwota wadium wpłynęła na konto sprzedającego
2. Okazanie dowodu wpłaty wadium oraz dowodu tożsamości.
3. Wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nieruchomości w przypadku wygrania przetargu.
4. Wadium przepada w przypadku odstąpienia od zawarcia umowy notarialnej zwycięzcy przetargu.
5. Wadium zostanie zwrócone osobom, które nie wygrały przetargu w ciągu 3 dni od dnia przetargu.
6. Postąpienie wyniesie **nie mniej niż 1 % ceny wywoławczej**, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.
7. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeśli chociaż jeden uczestnik zaoferuje co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.
8. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które wpłacą wadium ww. terminie.
9. Osoby zagraniczne przystępujące do przetargu powinny posiadać promesę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie przedmiotowej nieruchomości.
10. **Cena sprzedaży ww. nieruchomości podlega zapłacie do dnia zawarcia aktu notarialnego. Umowa notarialna podpisana będzie w terminie 30 dni od dnia przetargu.**
11. Koszt zawarcia aktu notarialnego ponosi nabywca.

Blizsze informacje można uzyskac w Urzędzie Gminy Suchy Las pokój 107, tel. 061 8926-281.

WÓJT
mgr Andrzej Wojcieszak

w sprawie ogłoszenia pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości położonej w Biedrusku.

Na podstawie art. 37 ust. 1, art. 38 ust. 1,2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z dnia 22 września 2004r. Nr 207, poz. 2018 ze zm.), **zarządzam, co następuje:**

§ 1.

1. **Ogłaszam na dzień 22 listopada 2013 r. na godz. 9.00 pierwszy przetarg ustny nieograniczony** na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, położonej w **Biedrusku**, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb **Biedrusko**, działka nr **13/8** o powierzchni **8,03.46 ha**, zapisanej w księdze wieczystej **PO1P/00203809/8**, jako własność Gminy Suchy Las.
2. **Cena wywoławcza nieruchomości do sprzedaży w pierwszym przetargu (działki nr 13/8 w Biedrusku) wynosi 5.182.000,00 zł.**
3. Treść ogłoszenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie Zarządzenia powierza się Referatowi Gospodarki Gruntami.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.


WÓJT
mgr Cezary Wójcik

**Uchwała nr XXXV / 334 / 13
Rady Gminy Suchy Las
z dnia 23 maja 2013 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości
położonej w Biedrusku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 11 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w związku z § 3 ust. 1 uchwały Nr VII/56/2007 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Suchy Las (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 89, poz. 2292 z 18.06.2007 r.), Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na sprzedaż, w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, niżej wymienionej nieruchomości położonej w Biedrusku, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 13/8 o powierzchni 8,0346 ha, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00203809/8 stanowiącej własność Gminy Suchy Las, za cenę wywoławczą 5.182.000,00 zł.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY SUCHY LAS
Jerostaw Ankiawicz

ORYGINAL

Faktura VAT nr: FA/0460/04563/13/PO

Data wystawienia faktury: 14-06-2013

Data sprzedaży: 11-06-2013

Strona/Liczba stron: 1/1

SPRZEDAWCA

AGORA SA
ul. Czerska 8/10, 00-732 WARSZAWA
NIP: 5260305644, VAT UE: PL 5260305644
Konto bankowe:
Bank Pekao SA 7112402092911300001383200

NABYWCA - 1383200

GMINA SUCHY LAS
SZKOLNA 13
62-002 SUCHY LAS

UG Suchy Las 19 CZE. 2013

Wpłynęło dnia.....

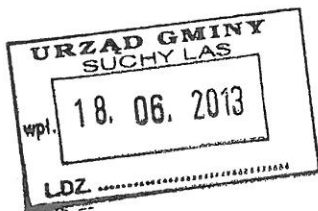
Zarejestrowano kod nr 2013/5712

Przekazano.....

NIP/REGON/PESEL: 777-31-45-371

Lp.	Numer zlecenia	Produkt / Usługa	PKWiU	Cena jednostkowa	Wartość bez VAT	VAT	Kwota VAT
1	32441408	OGŁOSZENIE: GW str. poznańskie (gazeta+internet), branża komunikaty, XMODUŁ 2X1, Str. ogłoszeniowe,		198.12	198.12	23	45.57

Stawka VAT	Suma bez podatku	Kwota VAT	Wartość sprzedaży brutto
RAZEM	198.12	45.57	243.69
w tym:			
VAT 0%	0.00	0.00	0.00
VAT 8%	0.00	0.00	0.00
VAT 23%	198.12	45.57	243.69
VAT ZW	0.00	0.00	0.00
Nie podlega VAT	0.00	0.00	0.00



19 CZE 2013

Komentarz:

Kwota należności ogółem z podatkiem: 243.69 PLN
Słownie: dwieście czterdzieści trzy, 69/100 PLN

Termin płatności: 28-06-2013
Forma płatności: PRZELEW
Za nieterminową zapłatę naliczamy odsetki ustawowe.

Osoba uprawniona do otrzymania faktury VAT:

Osoba uprawniona do wystawienia faktury VAT:
Elżbieta Biedrzycka, tel: 0225555608

Dane sprzedawcy są umieszczone w sposób trwały, dokument nie wymaga pieczęci.

Kalkulacja ceny (cena zawiera wszelkie możliwe, wynikające z cennika dopłaty, z wyjątkiem dopłat wyszczególnionych osobno)

Lp.	Numer zlecenia	Ilość	%	Cena	Wartość	Kalkulacja	Daty
1	32441408	1 (emisja)		254.00	254.00	Cena - emisja	11-06-2013,
			22.00		-55.88	* rabat dla klienta	

Gmina Suchy Las
ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las

2430.2013.FV

Wpłynęło dn. 18-06-2013
Przyjęto przez:
Agnieszka Biczak



02Y006FYU

GMINA SUCHY LAS
SZKOLNA 13
62-002 SUCHY LAS
POLSKA

Numer dokumentu sprzedaży: FA/0460/04563/13/PO

POZNAŃ reklama

OBWIESZCZENIE

Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu
Wydział Gospodarczy do Spraw Upadłościowych
1 Naprawczych postanowieniem
z dnia 29 maja 2013 r. wydanym w sprawie
o sygnaturze akt XI.GU.355/12

OGŁOSIŁ UPADŁOŚĆ DŁUŻNIKA
Przedsiębiorstwa Popierania Inicjatyw „KHOAM” Sp.
z o.o. z siedzibą w Swarzędzu, wpisanego
do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem
KRS 0000191732 w celu likwidacji majątku dłużnika.

Obecnie sprawa prowadzona jest pod sygnaturą
XI.GU.227/13.

Wyzywa się wierzycieli upadłego, by w okresie 3
miesięcy od daty ukazania się obwieszczenia

w prasie o ogłoszeniu upadłości zgłosili swoje
wierzycielski wobec upadłego.

Wyzywa się osoby, którym przysługują prawa oraz
prawa i roszczenia osobiste ciążące na
nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie
zostały ujawnione przez wpis w księdze
wieczystej, do ich zgłaszania w terminie 3
miesiące, pod rygorem utraty prawa
powoływania się na nie w postępowaniu
upadłościowym.

Wyznaczono sędziego-komisarza w osobie SSR
Marka Sachajko.

Wyznaczono syndyka w osobie Elżbiety
Wojnowskiej.

32442122.m

Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska

Informuje, że w dniu 15 lipca 2013 r. o godz. 13.00 odbędzie się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pobiedziska, ul. Kościuski 4, w sali nr 101 przetarg ustny na sprzedaż działki położonej we wsi Jankowo:

- działka nr 68/1, ark. 1, o pow. 0,0880 ha zapisana w KW P016/00028059/5 położona we wsi Jankowo/zabudowa budynkiem mieszkalnym jednorodzinny/. Cena wywoławcza wynosi 51,806,00 zł.

W związku z brakiem planu zagospodarowania na przedmiotową działkę została wydana decyzja o warunkach zabudowy, która ustala możliwość budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium na dany nr działki w wysokości 10% ceny wywoławczej w terminie do dnia 8 lipca 2013 r. na konto Bank PKO BP SA Poznań nr 13 1020 4027 0000 1302 1108 0068.

Wycykowana cena sprzedaży zostanie powiększona o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Księga wieczysta P016/00028059/5 nie posiada obciążań.

Ogłoszenie z rozszerzoną informacją dotyczącą wykazu wywieszona jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pobiedziska (I piętro). Dodatkowe informacje można uzyskać w siedzibie Urzędu, pokój 116 (tel. 61 897 71 41).

Treść ogłoszenia została zamieszczona na stronie internetowej www.pobiedziska.pl.

32438960

OGŁOSZENIE o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zielenki na terenie działki o numerze ewidencyjnym 859

Na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami) oraz art. 3 ust. 1 pkt 11 i art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U., nr 199, poz. 1227, ze zmianami) zawiadamiam o podjęciu przez Radę Gminy Sucho Las Uchwały nr XXXV/330/13 z dnia 23 maja 2013 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zielenki na terenie działki o numerze ewidencyjnym 859, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zainteresowani mogą składać wnioski do wyżej wymienionego planu miejscowego.

Wnioski należy składać w piśmie w siedzibie Urzędu Gminy Sucho Las, ul. Szkoła 13, 62-002 Sucho Las, w terminie do dnia 16 lipca 2013 r.

Wniosek powinien zawierać nazwisko, imię, nazwę i adres wnioskodawcy, przedmiot wniosku oraz oznaczenie nieruchomości, której dotyczy.

Wójt Gminy Sucho Las
mgr Grzegorz Wójcika

32436906

OBWIESZCZENIE

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kępnie Janusz Bańbura zawiadamia na podstawie art. 953 k.p.c. w związku z art. 955 k.p.c., że w dniu 27 czerwca 2013 r. o godz. 10.00

w Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego w Kępnie odbędzie się:

PIERWSZA LICYTACJA NIERUCHOMOŚCI

położonej w miejscowości Grębanin, gmina Baranów, posiadającej założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kępnie nr KZ1E/00004993/7.

Nieruchomość oszacowana jest na kwotę: 250 000,00 zł.

Cena wywoławcza w powyższej licytacji wynosi: 3/4 wartości oszacowania, tj. kwotę: 187 500,00 zł.

Przystępujący do licytacji zobowiązani jest złożyć rekwizyt w wysokości 10 % ceny oszacowania nieruchomości, tj. kwotę: 25 000,00 zł.

Szczegółowych informacji udziela Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kępnie Janusz Bańbura tel. (62) 782 23 46

32442091.m

Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska

Informuje, że w dniu 15 lipca 2013 r. o godz. 11.00 odbędzie się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pobiedziska, ul. Kościuski 4, w sali nr 101 przetarg ustny na sprzedaż działki położonej we wsi Główna:

- działka nr 78/1, ark. 1, o pow. 0,7211 ha zapisana w KW P016/00028997/2 położona we wsi Główna/zabudowa budynkiem hali magazynowo-produkcyjnej oraz budynku biurowo-administracyjnego/. Cena wywoławcza wynosi 478 950,00 zł.

W związku z brakiem planu zagospodarowania na przedmiotową działkę została wydana decyzja o warunkach zabudowy, która ustala możliwość budowy budynku hali magazynowo-produkcyjnej oraz budynku biurowo-administracyjnego.

Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium na dany nr działki w wysokości 10% ceny wywoławczej w terminie do dnia 8 lipca 2013 r. na konto Bank PKO BP SA Poznań nr 13 1020 4027 0000 1302 1108 0068.

Wycykowana cena sprzedaży zostanie powiększona o podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Księga wieczysta P016/00028997/2 nie posiada obciążań.

Ogłoszenie z rozszerzoną informacją dotyczącą wykazu wywieszona jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pobiedziska (I piętro). Dodatkowe informacje można uzyskać w siedzibie Urzędu, pokój 116 (tel. 61 897 71 41).

Treść ogłoszenia została zamieszczona na stronie internetowej www.pobiedziska.pl.

32438959

OBWIESZCZENIE

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kępnie Janusz Bańbura zawiadamia na podstawie art. 953 k.p.c.

w związku z art. 955 k.p.c., że w dniu

27 czerwca 2013 r. o godz. 13.00

w Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego w Kępnie odbędzie się:

PIERWSZA LICYTACJA NIERUCHOMOŚCI

- prawa własności lokalu o powierzchni 71,2 m² (trzy pokoje, kuchnia i łazienka) wraz z udziałem 1/18 części nieruchomości wspólnej budynku objętej w księdze wieczystej nr KZ1E/00040863/1, położonej w miejscowości Stupia pod Kępnem gmina Baranów, posiadającej założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kępnie nr KZ1E/00046553/7.

Nieruchomość oszacowana jest na kwotę: 127 000,00 zł. Cena wywoławcza w powyższej licytacji wynosi 3/4 wartości oszacowania, tj. kwotę: 95 250,00 zł.

Szczegółowych informacji udziela Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kępnie Janusz Bańbura tel. (62) 782 23 46

www.dawro.eu

32441408

OGŁOSZENIE

Wójt Gminy Sucho Las zawiadamia, że w siedzibie Urzędu Gminy Sucho Las ul. Szkoła 13, w dniu 11 czerwca 2013 r. wywieszony zostanie, na okres 21 dni, wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego:

- położonej w Biedrusku – brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w studium jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU (działka nr 13/8 o pow. 8,0346 ha).

Warunki przetargu podane zostaną w ogłoszeniu o przetargu.

32441408

Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska

działając na podstawie art. 35 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010 r. Dz.U. nr 102, poz. 651 ze zm.) informuje, że w dniu 11 czerwca 2013 r. na okres 21 dni w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Pobiedziska ul. Kościuski 4 został wywieszony wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym:

- działka nr 35/32, ark.24, o pow. 0,0037 ha zapisana w KW P016/00028143/1 położona w Pobiedziskach, ul. Por. Sypniewskiego /bycie na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oznaczonej nr 35/33, ark. m. 24.

Ogłoszenie z rozszerzoną informacją dotyczącą wykazu wywieszona jest na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Pobiedziska (I piętro). Dodatkowe informacje można uzyskać w siedzibie Urzędu, pokój 116 (tel. 61 897 71 41 lub 142).

Treść ogłoszenia została zamieszczona na stronie internetowej www.pobiedziska.pl.

32438963

OBWIESZCZENIE

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kępnie Janusz Bańbura zawiadamia na podstawie art. 953 k.p.c.,

w związku z art. 983 k.p.c., że w dniu

27 czerwca 2013 r. o godz. 12.00

w Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego w Kępnie odbędzie się:

DRUGA LICYTACJA

nieruchomości położonej w miejscowości Rzetnia, posiadającej założoną księgę wieczystą w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kępnie nr KZ1E/00051956/6.

Nieruchomości gruntowa zabudowana obiektem hotelowym z restauracją i pawilonem gospodarstwa hotelowego, położona w miejscowości Rzetnia, gmina Kępno, składająca się z działki oznaczonej w operacie ewidencyjnym gruntów i budynków nr 515/3 o powierzchni 1,3718 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Wydział

Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kępnie księga wieczysta nr KZ1E/00051956/6.

Licytacji podlega udział wynoszący 1/2 części nieruchomości, który oszacowany jest na kwotę 776 000,00 zł. Cena wywoławcza licytacji wynosi 2/3 wartości oszacowania, tj. kwota 517 333,33 zł. Rekwizyt wynosi kwotę 77 600,00 zł. Do wycykowanej ceny dolozony zostanie podatek VAT.

Szczegółowych informacji udziela Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kępnie Janusz Bańbura, tel. (62) 782 23 46

www.dawro.eu

32442008.m

z dnia: 10-06-2013

ZAMÓWIENIE

po wypełnieniu proszę odesłać do:

Iwona Lewandowska

tel: +48 61 85 89 252, faks: +48 61 85 89 285

e-mail: iwona.lewandowska@poznan.agora.pl

GMINA SUCHY LAS
ul. Szkolna 13
62-002 Suchy Las
NIP: 7773145371

pieczętka firmowa Ogłoszeniodawcy

I. PUBLIKACJA OGŁOSZENIA W GAZECIE WYBORCZEJ

wydanie: poznańskie na stronach: strony ogłoszeniowe w wersji: czarno-białej

typ ogłoszenia: 2 X 1 liczba modułów: 2 wyznaczone miejsce - dopłata według cennika [%]:

Data(y) emisji ogłoszenia: 11.06.2013 Suchy Las

II. EMISJA OGŁOSZENIA W SERWISIE INTERNETOWYM - HTTP://KOMUNIKATY.PL

typ oferty: podstawowa * za dopłatą

- Kategoryzacja ogłoszenia do internetu zgodnie z Ogólnymi Zasadami Oferty Komunikaty na podstawie załączonej treści ogłoszenia.

Emisja ogłoszenia

- 28 dni (od daty publikacji drukiem w Gazecie Wyborczej do dnia:)
 w dniach: od do:
 rezygnuję z emisji usługi w serwisie internetowym <http://komunikaty.pl> (rezygnacja nie powoduje zmiany ceny ogłoszenia)

III. KATEGORYZACJA

Ogłaszający

- ogłaszający w treści ogłoszenia jest zgodny z płatnikiem ogłaszający w treści ogłoszenia inny niż płatnik

----- nie dotyczy -----
zamawiający

IV. MATERIAŁY

Materiał gotowy do druku (*.eps) oraz treść ogłoszenia (*.doc/*.rtf) dostarczę do dnia: _____

Treść ogłoszenia (*.doc, *.txt) dostarczę do dnia: _____

Plik logo

Cena netto przed rabatami i dopłatami:	254	zł
Rabat:	22	%
Dopłata za wybór miejsca:	0	%
Inne dopłaty:		%
Wartość po rabatach i dopłatach:	198,12	zł
Dopłata za ofertę podstawową:	0	zł **
Łączna wartość zamówienia netto po rabatach i dopłatach:	198,12	zł
VAT:	45,57	zł

Łączna wartość zamówienia brutto po rabatach i dopłatach: 243,69 zł

** rabaty i dopłaty nie są naliczane od kwoty stanowiącej dopłatę za ofertę medium i premium.

Forma płatności _____

- przelewem po publikacji drukiem ogłoszenia, na podstawie faktury lub rachunku (110% wartości netto zamówienia)
- przelewem przed publikacją drukiem ogłoszenia po otrzymaniu faktury pro forma, najdalej do dnia _____
- gotówką, czekiem, kartą kredytową do dnia _____

Nazwa i adres Ogłoszeniodawcy składającego zamówienie: Gmina Suchy Las

ul. Szkolna 13 62-002 Suchy Las

NIP: 7773145371

w przypadku spółki cywilnej także: imiona i nazwiska, adresy zamieszkania wspólników spółki: _____

Ogłoszeniodawca niniejszym oświadcza, że:

Dokona wszelkich płatności związanych z niniejszym zamówieniem w ustalonym terminie, zgodnie z warunkiem obowiązującym w dniu emisji ogłoszenia.

Jest zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług. Prowadzi działalność na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców numer _____

_____ /wpisu do ewidencji działalności gospodarczej nr _____

prowadzonej przez:

Zna i akceptuje stosowanie do niniejszego zamówienia „Ogólnych zasad Oferty Komunikaty”, co w szczególności oznacza, że złożenie przez niego zamówienia nie narusza przepisów o zamówieniach publicznych, a ogłoszenie nie jest sprzeczne z prawem (m. in. z zakazami reklamy dotyczącymi np. gier hazardowych, napojów alkoholowych, wyrobów tytoniowych), dobrymi obyczajami i nie narusza praw osób trzecich. Wyraża zgodę na otrzymywanie informacji handlowych zamieszczonych z Agorą S.A. za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej i oświadcza, że w/w zgoda dotyczy wszystkich udostępnionych przez Ogłoszeniodawcę oznaczeń środków komunikacji elektronicznej, w tym w szczególności adresów internetowych.

Kontakt z Sz. P. Katarzyna Zawistowska

Telefon: _____

Faks: _____

e-mail: _____

SKARBNIK GMINY Z. u. i. w. o. J. a
Suchy Las
mgr inż. Jerzy Jankowski
(Podpis i pieczęć imienna osoby działającej w imieniu
Ogłoszeniodawcy. Składając podpis oświadczam, że
jestem należycie umocowany(a) przez Ogłoszeniodawcę do
złożenia zamówienia)

Dane osobowe, powierzone przez Panią/Pana Agorze SA z siedzibą w Warszawie, ul. Czerna 8/10, będą przez nas przetwarzane wyłącznie dla potrzeb realizacji zamówienia oraz dla realizacji prawnie usprawiedliwionych celów administracyjnych. Agora SA nie będzie ich udostępniać innym podmiotom. Ma Pan/Pani prawo do wglądu we własne dane oraz do ich poprawy. Podanie danych jest dobrowolne.

URZĄD GMINY
62-002 Suchy Las
ul. Szkolna 13
tel. 061/8125-251 fax 061/8125-212
NIP 777-14-69-655

**BIURO REKLAM I OGŁOSZEŃ
GAZETY WYBORCZEJ
61-737 Poznań
ul. 27 Grudnia 3**

Urząd Gminy w Suchym Lesie zleca zamieszczenie w najbliższym wydaniu Gazety Wyborczej - o zasięgu województwa – ogłoszenia o wywieszeniu wykazów nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży położonej w Biedrusku (działka nr 13/8)

(treść ogłoszenia w załączeniu).

Należność za usługę uregulowana zostanie z konta Urzędu po ukazaniu się ogłoszenia i przedłożeniu rachunku.

Załączniki :

- 1) Ogłoszenie wykazów

Z up. Wójta
inż. Jerzy Szpakowski
Zas. 11/13

Ogłoszenie

Wójt Gminy Suchy Las zawiadamia, że w siedzibie Urzędu Gminy Suchy Las ul. Szkolna 13, w dniu 11 czerwca 2013 r. wywieszony zostanie, na okres 21 dni, wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego:

- położonej w Biedrusku - brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w studium jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową MU (działka nr 13/8 o pow. 8,0346 ha).

Warunki przetargu podane zostaną w ogłoszeniu o przetargu.

Na tablicy ogłoszeń
w siedzibie
Gminy Suchy Las
wywieszono ...11.06.2013r.
zdięto ...30.07.2013r.

Z upoważnieniem
Wójt
mgr Józef Jankowski

**Zarządzenie Nr 97/2013
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 04 czerwca 2013r.**

w sprawie: zbycia nieruchomości położonej w Biedrusku.

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594), art.13 ust. 1, art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 ze zm.), § 1 uchwały Nr XXXV/334/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonej w Biedrusku w związku z § 3 uchwały Nr VII/56/07 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 marca 2007r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Suchy Las (Dz.Urz. Woj.Wlkp. Nr 89, poz. 2292 z 18.06. 2007r.) **Wójt Gminy Suchy Las zarządza, co następuje :**

§ 1

1. Przeznaczam do zbycia, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomość niezabudowaną położoną w **Biedrusku**, oznaczoną w ewidencji gruntów: obręb **Biedrusko**, arkusz mapy 19, **działka nr 13/8** o powierzchni **8,0346 ha**, zapisaną w księdze wieczystej nr **PO1P/00203809/8**, jako **własność Gminy Suchy Las**.
2. Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **5.182.000,00 zł**.
3. Podaję do publicznej wiadomości, na okres 21 dni, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Suchy Las ul. Szkolna 13, wykaz nieruchomości, o której mowa w ust. 1, przeznaczonej do sprzedaży, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się Referatowi Gospodarki Gruntami.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

Z up. Wójta
Inż. Jerry Świątkowski
Z-ca Wójta

**U z a s a d n i e
do Zarządzenia Nr 97/2013
Wójta Gminy Suchy Las
z dnia 04 czerwca 2013r.**

Nieruchomość przeznaczona do sprzedaży położona jest w Biedrusku pomiędzy ulicą Leśną a ulicą 7-go Pułku Strzelców Konnych.

Jest to działka nr 13/8 o powierzchni 8,0346 ha, stanowiąca własność Gminy Suchy Las.

Dla terenu tego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informuję, że ostatnia zmiana obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las uchwalona uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XXXII/309/13 z dnia 7 marca 2013 r. wskazuje kierunek przeznaczenia terenu przedmiotowej działki nr ewid. 13/8, jako teren oznaczony symbolem MU – tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU).

W dniu 23 maja 2013 r. Rada Gminy Suchy Las uchwałą nr XXXV/334/13 wyraziła zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Zbycie nieruchomości nastąpi w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, stosownie do art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

Cena wywoławcza nieruchomości ustalona została w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego.

Z up. Wójta
Inż. Jerzy Warkowski
Za Wójta



**Wykaz nieruchomości
stanowiącej własność Gminy Suchy Las przeznaczoną do sprzedaży**

1.	Adres nieruchomości	Biedrusko ul. 7-ego Pułku Strzelców Konnych
2.	Oznaczenie geodezyjne	Obręb Biedrusko , arkusz mapy 19, Działka - Powierzchnia - KW Nr nr 13/8 8,03.46 ha PO1P/00203809/8,
3.	Opis nieruchomości	Położenie : działka położona w Biedrusku przy ulicy 7-ego Pułku Strzelców Konnych. Sąsiedztwo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna od strony ulicy Kasztanowej oraz las od strony ulicy Leśnej. Uzbrojenie : W utwardzonej ulicy 7-ego Pułku Strzelców Konnych znajduje się sieć wodociągowa, energetyczna i teletechniczna w ulicy Kasztanowej pełne uzbrojenie w infrastrukturę komunalną tj. wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna, sieć energetyczna, sieć teletechniczna, Energia elektryczna – warunki podłączenia określi ENEA w Szamotułach. Gaz – warunki podłączenia określi Wielkopolska Spółka Gazownictwa w Poznaniu. Podłączenie wod-kan – warunki określi Aquanet w Poznaniu. UWAGA! Przez teren działki przebiega sieć wodociągowa, energetyczna i teletechniczna.
4.	Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, sposób i termin zagospodarowania	Dla terenu tego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ostatnia zmiana obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las uchwalona uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XXXII/309/13 z dnia 7 marca 2013 r. wskazuje kierunek przeznaczenia terenu przedmiotowej działki o nr ewid. 13/8, jako teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU). Cena wywoławcza nieruchomości ustalona została w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego. Sprzedaż nastąpi w trybie przetargu ustnego nieograniczonego.
5.	Forma odstąpienia	Sprzedaż własności w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. Warunki przetargu podane zostaną w odrębnym ogłoszeniu.
6.	Cena wywoławcza nieruchomości	5.182.000,00 zł (słownie: pięć milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące złotych).
7.	Termin płatności	Cena nieruchomości, podlega zapłacie nie później niż do dnia zawarcia aktu notarialnego.
8.	Termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości	Termin do złożenia wniosku przez osoby ,którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie <i>art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz.651 ze zm.)</i> upływa z dniem 24 lipca 2013 r.
9.	Informacje dodatkowe	Nabywca ponosi koszty notarialne i sądowe, które określi notariusz.

Na tablicy ogłoszeń
w siedzibie
Gminy Suchy Las
opublikowano 11. 06. 2013r.
dok. 30. 07. 2013r.

Z up. Wójta
inż. Jerzy Guterkowski
Z-ca Wójta

ZAKRES USŁUG FIRMY

- wycena nieruchomości, środków trwałych, praw do gruntów, budynków i budowli,
- świadectwa charakterystyki energetycznej,
- doradztwo w zakresie nieruchomości oraz termomodernizacji.

WYCENIAMY NIERUCHOMOŚCI DLA POTRZEB

- bankowo – hipotecznych,
- skarbowo – podatkowych, ubezpieczeniowych,
- wywłaszczeniowo – odszkodowawczych,
- uwłaszczeniowych i prywatyzacyjnych,
- negocjacyjnych i ofertowych,
- kupna – sprzedaży,
- darowizn i spadków.

ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE

- sporządzamy świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, lokalu mieszkalnego oraz części budynku stanowiącej samodzielną część techniczno – użytkową dla budynków projektowanych i istniejących

PONADTO ZAJMUJEMY SIĘ

- doradztwem w zakresie rynku nieruchomości,
- badaniem stanów prawnych nieruchomości,
- określaniem wartości nakładów na nieruchomości,
- symulacją optymalnego wykorzystania nieruchomości,
- analizami na potrzeby określania efektywności inwestowania w konkretną nieruchomość,
- inwentaryzacją dla potrzeb oznaczenia przedmiotu odrębnej własności.

**CDN – CENTRUM DORADZTWA
NIERUCHOMOŚCI**

Damian Bukowski
tel. 501 649 533

e-mail: biuro@cdnieruchomosci.pl
www.cdnieruchomosci.pl

OPERAT SZACUNKOWY ¹

określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, oznaczonej geodezyjnie numerem ewidencyjnym działki 13/8, położonej w miejscowości Biedrusko, gmina Suchy Las, przy ulicy 7-go Pułki Strzelców Konnych, dla potrzeb jej przyszłej sprzedaży.

Autor operatu :

Damian Bukowski
upr. państwowe nr 4718



Potwierdza się aktualność opracowania
przeze mnie operatu szacunkowego na dzień

30.04.2014 r.
Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
sporządzona przeze mnie wycena w dniu
06.05.2013 r. może być nadal
wykorzystana dla ustalonego celu, gdyż nie
zaistniały okoliczności dotyczące stanu
faktycznego i prawnego nieruchomości, które
w istotny sposób mogły by wpłynąć na zmianę
jej wartości.

Oborniki, maj 2013 roku

¹ Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami.

Spis treści

1. Przedmiot wyceny	4
2. Zakres wyceny	4
3. Cel wyceny	4
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	4
5. Autor operatu szacunkowego	4
6. Podstawy opracowania	5
6.1 Podstawy formalne - Zamawiający	5
6.2 Podstawy prawne	5
6.3 Podstawy metodologiczne wyceny	5
6.4 Źródła informacji	5
7. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny	6
7.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	6
7.2 Oznaczenie nieruchomości.....	6
7.3 Lokalizacja i otoczenie.....	7
7.4 Stan techniczno-użytkowy oraz stan zagospodarowania	8
8. Przeznaczenie terenu	9
9. Przedstawienie sposobu wyceny	10
9.1 Rodzaj określanej wartości	10
9.2 Wybór właściwego podejścia i metody szacowania	11
9.3 Opis metodologii wyceny	12
10. Określenie wartości rynkowej nieruchomości	13
10.1 Analiza rynku nieruchomości.....	13
10.2 Opis cech rynkowych i wag	15
10.3 Opis szacowanego gruntu w kontekście ustalonych cech rynkowych	16
10.4 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w próbkę reprezentatywnej.....	16
10.5 Określenie ceny średniej, zakresu współczynników korygujących oraz wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości	17
11. Wnioski końcowe	19
12. Ograniczenia i zastrzeżenia	19
13. Załączniki	20

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Charakterystyka nieruchomości:

Działka gruntu o nr ewidencyjnym 13/8, zajmuje obszar o powierzchni 80 346 m² i jest niezabudowana. Nieruchomość położona jest w miejscowości Biedrusko (obręb 0001), gmina Suchy Las, powiat poznański, w rejonie ulic 7-go Pułku Strzelców Konnych, Kasztanowej oraz Leśnej.

Nieruchomość w kształcie nieregularnego wieloboku. Teren w części o zróżnicowanej rzeźbie, w części o jednorodnej. Działka niezagospodarowana, w znacznej części zadrzewiona, zakrzewiona i zachwaszczona, z miejscowo występującymi zastojami wody. Na części nieruchomości składowane są śmieci, miejscowo występuje ogrodzenie, pozostałości fundamentu oraz w części zlokalizowana jest komunikacja wewnętrzna utwardzona. Dojazd do nieruchomości ulicą 7-go Pułku Strzelców Konnych oraz ulicą Leśną. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa oraz tereny niezabudowane i leśne. W dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W zasięgu nieruchomości sieć elektroenergetyczna, wodociągowa oraz gazowa.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr PO1P/00203809/8.

Przeznaczenie nieruchomości:

Dla terenu położenia przedmiotowej nieruchomości brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym na dzień wyceny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, przedmiotowa nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem MU – tereny pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Cel wyceny:

Określenie wartości rynkowej wyżej opisanej nieruchomości, wg stanu techniczno – użytkowego z dnia wizji lokalnej oraz cen z dnia wyceny, dla potrzeb jej przyszłej sprzedaży.

Wartość rynkowa nieruchomości:

5 182 000,00 zł

słownie: pięć milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące złotych

Data sporządzenia operatu szacunkowego:

06.05.2013 r.

Autor operatu szacunkowego:

Damian Bukowski
upr. państwowe nr 4718

Potwierdza się aktualność opracowanego przeze mnie operatu szacunkowego na dzień

30.04.2013 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, sporządzona przeze mnie wycena w dniu 06.05.2013 r. może być nadal wykorzystana dla ustalonego celu, gdyż nie zaistniały okoliczności dotyczące stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, które w istotny sposób mogły by wpłynąć na zmianę jej wartości.



1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Biedrusko, gmina Suchy Las, powiat poznański, województwo wielkopolskie, przy ulicy 7-go Pułku Strzelców Konnych, oznaczonej geodezyjnie numerem ewidencyjnym działki 13/8 o powierzchni 8,03.46 ha.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr PO1P/00203809/8.

2 Zakres wyceny

Zakresem niniejszego opracowania objęto niezabudowaną nieruchomość gruntową, oznaczoną numerem ewidencyjnym działki 13/8. Przedmiotową nieruchomość oszacowano przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej, wg stanu techniczno – użytkowego z dnia wizji lokalnej oraz wg cen z dnia sporządzenia niniejszego opracowania. Wartość nieruchomości określona została jako **wartość rynkowa**.

3 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej wyżej opisanej nieruchomości, wg stanu techniczno – użytkowego z dnia wizji lokalnej oraz cen z dnia wyceny, dla potrzeb jej przyszłej sprzedaży.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autor nie ponosi odpowiedzialności.

4 Daty istotne dla operatu szacunkowego

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | – 06 maj 2013 rok. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | – 06 maj 2013 rok. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | – 26 kwiecień 2013 rok. |
| 4. Data wizji lokalnej nieruchomości | – 26 kwiecień 2013 rok. |

5 Autor operatu szacunkowego

Autorem niniejszej wyceny jest Damian Bukowski posiadający uprawnienia zawodowe Nr 4718 w zakresie określania wartości nieruchomości a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością, nadane przez Ministra Infrastruktury na podstawie art. 192 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.

6 Podstawy opracowania

6.1 Podstawy formalne - Zamawiający

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na podstawie zlecenia nr RGG.6812.6.2013 z dnia 22 kwietnia 2013 roku, zgodnie z umową nr 189/2013 z dnia 13 marca 2013 r.

Zleceniodawca: Gmina Suchy Las, ul. Szkolna 13, 62-002 Suchy Las.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zleceniodawcę oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie określenia wartości rynkowej nieruchomości.

6.2 Podstawy prawne wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 lipca 2011 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

6.3 Podstawy metodologiczne wyceny

1. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane i wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, w tym Noty Interpretacyjne włączone do PKZW.
2. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych wyd. VIII poszerzone, PFSRM, Warszawa 2004.
3. Poradniki i literatura specjalistyczna dot. szacowania nieruchomości.

6.4 Źródła informacji

1. Własna baza danych o notowaniach cen rynkowych nieruchomości na rynku lokalnym.
2. Ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Poznaniu.
3. Mapa pogładowa.
4. Księga wieczysta nr PO1P/00203809/8.
5. Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 26.04.2013 r.
6. Uchwała Nr XXXII/309/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

7 Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny

7.1 Stan prawny przedmiotu wyceny

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w systemie elektronicznym księga wieczysta o nr PO1P/00203809/8 przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania zapisów księgi. Na dzień 26 kwiecień 2013 r. księga zawierała następujące wpisy:

DZIAŁ I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Położenie: miejscowość Biedrusko, gmina Suchy Las, powiat poznański, województwo wielkopolskie.

Nr działki: 13/6 i 13/8.

Sposób korzystania: tereny różne.

Powierzchnia łączna: 10,33.24 ha.

DZIAŁ I-SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Brak wpisów.

DZIAŁ II – WŁASNOŚĆ

Właściciel: Gmina Suchy Las, z siedzibą w Suchym Lesie.

DZIAŁ III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

Brak wpisów.

DZIAŁ IV – HIPOTEKA

Brak wpisów.

7.2 Oznaczenie nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów numerem ewidencyjnym działki 13/8 o powierzchni 8,03.46 ha i położona jest w województwie wielkopolskim, w powiecie poznańskim, w miejscowości Biedrusko (jednostka ewidencyjna 302115_2, Suchy Las), w obrębie 0001 Biedrusko, przy ulicy 7-go Pułku Strzelców Konnych. Dla przedmiotowej nieruchomości gruntowej prowadzona jest księga wieczysta o nr PO1P/00203809/8 przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Suchy Las.

7.3 Lokalizacja i otoczenie



Gmina Suchy Las znajduje się na północ od granic miasta Poznania, stolicy województwa wielkopolskiego. Przez Gminę przebiega trasa krajowa nr 11, prowadząca z Poznania do Koszalina. Te dwa czynniki determinują w wielkim stopniu lokalny rozwój i jego główne kierunki. Gmina składa się obecnie z dziewięciu jednostek pomocniczych – czterech osiedli: Suchy Las, Biedrusko, Złotniki – Osiedle, Osiedle Grzybowe oraz pięciu sołectw: Chłudowo, Golęczewo, Ziałtkowo, Złotkowo, Złotniki – Wieś. Suchy Las jest Gminą malowniczą, nowoczesną i prężnie rozwijającą się, przez co przyciąga zarówno inwestorów, jak i osoby chcące osiedlić się z dala od miejskiego zgiełku. Cechą

wyróżniającą Gminę jest położony na jej terenie poligon, który zajmuje aż 62,6 % powierzchni całej Gminy. Poligon jest wyjątkowo malowniczym obszarem, o niesłychanie ciekawej faunie i florze, a ze względu na bliskość Poznania pełni funkcję „zielonych płuc miasta”. Gmina Suchy Las położona jest na obszarze Pojezierza Wielkopolskiego. Najbardziej atrakcyjne i cenne obszary objęte zostały ochroną poprzez utworzenie w 1994 r. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”, który bezpośrednio łączy się z Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Morasko”, położonym na obszarze miasta Poznania. Unikatem na skalę europejską jest położony na tym terenie „Rezerwat Meteorytów”, w którym można zobaczyć wgłębienia powstałe na skutek deszczu meteorytowego.

Przez gminę przebiega również linia kolejowa nr 354 (Poznań - Piła). Gmina posiada komunikację podmiejską działającą pod banderą ZTM Poznań, która przewozi mieszkańców do Poznania.

Biedrusko - osiedle zlokalizowane w północno-wschodniej części gminy, o specyficznym charakterze ze względu na istniejącą tam jednostkę wojskową. Samo Biedrusko, otoczone obszarem poligonu wojskowego, zlokalizowane jest z dala od pozostałych wsi gminy, które leżą przy drodze krajowej K-11. Do końca lat 80-tych Biedrusko było „garnizonem zamkniętym”. Obecnie Biedrusko jest ogólnie dostępne, choć dojazd do tej miejscowości od strony południowej jest nadal utrudniony z powodu istniejącego poligonu wojskowego. Biedrusko zamieszkuje niewiele ponad 2000 mieszkańców, w większości związanych zawodowo z jednostką wojskową. Ze względu na przeobrażenia polityczne ostatniego dziesięciolecia, coraz szerzej Biedrusko „otwiera się” na świat.

W Biedrusku dominuje zabudowa wielorodzinna o charakterze zwartym, która podobnie jak skromna dotąd baza usług jest stopniowo modyfikowana i wzbogacana o nowe ciekawe elementy architektury przestrzennej. Osiedle Biedrusko wraz z przylegającym do niego poligonem, znajduje się na terenie kompleksu leśnego o powierzchni ok. 7500 ha. W Biedrusku, podobnie jak na obszarze całej Gminy Suchy Las zauważa się tendencję wzrostową liczby ludności. Ma to związek z bliskością Poznania oraz zjawiskiem suburba-

zacji występującej w metropolii poznańskiej. Wieś jest drugą pod względem wielkości demograficznej jednostką osiedleńczą w gminie. W obrębie wsi Biedrusko, na terenie poligonu wojskowego zlokalizowany jest cenny obszar przyrodniczy - Obszar Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w okołocentralnej - pośredniej, dość zurbanizowanej części miejscowości Biedrusko, w rejonie ulic: 7-go Pułku Strzelców Konnych, Kasztanowej oraz Lipowej, w bezpośrednim sąsiedztwie zorganizowanego osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego oraz terenów niezabudowanych i zadrzewionych.

7.4 Stan techniczno – użytkowy oraz stan zagospodarowania

Działka gruntu o nr ewidencyjnym 13/8, zajmuje obszar o powierzchni 80 346 m² i jest niezabudowana. Działka gruntu w kształcie nieregularnego wieloboku, o korzystnym stosunku proporcji boków. Teren w częściach skrajnych nieruchomości o zróżnicowanej rzeźbie, w części centralnej o jednorodnej. Działka gruntu niezabudowana, niezagospodarowana, w znacznej części zadrzewiona, zakrzewiona i zachwaszczona, z miejscowo występującymi zastojami wody. Na części nieruchomości składowane są śmieci, miejscowo występuje ogrodzenie, pozostałości fundamentu od obiektu budowlanego oraz w części zlokalizowana jest komunikacja wewnętrzna o nawierzchni asfaltowej. Ponadto wzdłuż północno-wschodniej granicy działki, przebiega wewnętrzna droga betonowa o szerokości ok. 5 m. Wzdłuż granic północno – wschodniej (od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej), południowo – wschodniej (od strony ulicy 7-go Pułku Strzelców Konnych) oraz południowo – zachodniej (od strony ulicy Leśnej) teren zadrzewiony i zakrzewiony. W pozostałej części stanowiący polanę porośniętą trawą, z miejscowo występującym zadrzewieniem w dość wczesnej fazie wzrostu, nietworzącym skupisk drzewostanowych. W tej części nieruchomości zlokalizowana również komunikacja wewnętrzna o nawierzchni asfaltowej oraz cztery słupy elektroenergetyczne od zdemontowanej napowietrznej linii. Działka gruntu posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulica 7-go Pułku Strzelców Konnych o nawierzchni asfaltowej oraz ulica Leśna o nawierzchni gruntowej, utwardzona żuzłem i pofrezem. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową oraz tereny niezabudowane i leśne. W dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W zasięgu nieruchomości sieć elektroenergetyczna, wodociągowa oraz gazowa.

8 Przeznaczenie terenu

Dla terenu położenia przedmiotowej nieruchomości brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku ww. planu przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast w przypadku braku ww. studium lub decyzji uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

W obowiązującym na dzień wyceny studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, zatwierdzonym uchwałą Nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionym uchwałą Nr XLIV/424/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 lipca 2001 r., zmienionym uchwałą Nr L/428/2006 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 lutego 2006 r., zmienionym uchwałą Nr XXXVIII/351/2009 Rady Gminy Suchy Las z dnia 2 września 2009 r. oraz z ostatnią zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XXXII/309/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 marca 2013 r., przedmiotowa działka gruntu leży na terenie oznaczonym symbolem MU – tereny pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Na terenie oznaczonym symbolem MU ustala się następujące kierunki zagospodarowania terenu:

Zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregową), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 6 lokali mieszkalnych, zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleń urządzone (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleń izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni).

Zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa usług sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska sportowe dla mieszkańców), istniejąca zabudowa związana z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, tereny zieleni urządzonej.

Pozostałe ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości zawarte w studium, a związane z terenami oznaczonymi symbolem MU, nie dotyczą przedmiotowej działki gruntu.

9 Przedstawienie sposobu wyceny

9.1 Rodzaj określonej wartości

Zasady wyceny nieruchomości regulują przepisy prawa i standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Art. 150.1 W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się:

- 1) określenia wartości rynkowej,
 - 2) określenia wartości odtworzeniowej,
 - 3) określenia wartości katastralnej,
 - 4) (skreślony),
 - 5) określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach.
2. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

KSWP 1 (Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1) Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa

1.2. Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej, podanej w niniejszym standardzie. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

1.6. W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania.

1.7. Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku. Przyjęty do wyceny sposób użytkowania musi być uzasadniony w operacie szacunkowym w taki sposób, aby umożliwiał właściwą interpretację otrzymanego wyniku.

Celem niniejszej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości zgodnie z zakresem wyceny, więc zgodnie z przepisami i podstawami określonymi w przepisach wymienionych w pkt. 6.2 i 6.3 niniejszego opracowania, określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości zgodnie z aktualnym przeznaczeniem nieruchomości oraz stanem techniczno - użytkowym.

9.2 Wybór właściwego podejścia i metody szacowania

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi:

Art. 154.1. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

2. 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.

3. W przypadku braku studium lub decyzji, o których mowa w ust. 2, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku, w okolicznościach spełniających wymagania jej definicji.

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

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

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

Rzeczoznawca w oparciu o art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonuje wyboru podejścia, metody i techniki szacowania. Wyboru podejścia i metody oszacowania wartości nieruchomości, **jako przedmiotu prawa własności** dokonano przy uwzględnieniu w szczególności:

- celu wyceny,
- rodzaju i położenia nieruchomości,
- stanu techniczno-użytkowego nieruchomości,
- informacji uzyskanych od Zleceniodawcy,
- dostępnych danych rynkowych.

Stosownie do art. 150 ust. 2 ustawy, wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

W procesie niniejszej wyceny określona została wartość rynkowa – stanowiąca kwotę pieniężną, możliwą do uzyskania za nieruchomość sprzedawaną na rynku, spełniającą wymagania jej definicji.

Przy wyborze podejścia, metody i techniki wyceny, kierowano się zasadami określonymi w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Stąd uwzględniając przede wszystkim cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie terenu oraz rynek nieruchomości podobnych, do określenia wartości

rynkowej przedmiotowej działki gruntu jako przedmiotu prawa własności, zastosowano **podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej**.

Przeprowadzona analiza i wystarczająca ilość zanotowanych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku lokalnym, których ceny i cechy wpływające na nie oraz warunki dokonania były znane, umożliwiły dokonanie wyceny przy zastosowaniu ww. podejścia i metody.

9.3 Opis metodologii wyceny

Sposób postępowania przy wycenie nieruchomości w podejściu porównawczym określa art. 153 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*, § 4-5 *Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego* a także *Powszechne Krajowe Zasady Wyceny*.

Warunkiem do zastosowania podejścia porównawczego jest zgodnie z art. 153 ust. 1 *Ustawy o gospodarce nieruchomościami* znajomość cen i cech nieruchomości podobnych, które były przedmiotem sprzedaży.

Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które to nieruchomości były przedmiotem transakcji sprzedaży.

Jako nieruchomości reprezentatywne rozumie się nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, charakteryzującego się w szczególności podobieństwem co do rodzaju i funkcji.

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

1. określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych,
2. ustalił rodzaj i liczbę cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych,
3. podał charakterystykę wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych,
4. opisał nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie minimalnej (C_{\min}) i nieruchomość i jej cechy rynkowe o cenie maksymalnej (C_{\max}),
5. określił cenę średnią (C_{sr}) ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej),
6. określił zakres sumy współczynników korygujących jako:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}}$$

7. określił wartość rynkową wycenianej nieruchomości według formuły:

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

gdzie:

W – wartość rynkowa wycenianej nieruchomości,

P – powierzchnia nieruchomości,

C_{sr} – średnia cena transakcyjna w próbie reprezentatywnej,

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości,

u_i - wielkość i-tego współczynnika odzwierciedlającego wpływ danej cechy na wartość nieruchomości.

Przy zastosowaniu metody omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

10 Określenie wartości rynkowej nieruchomości

10.1 Analiza rynku nieruchomości

Analizę rynku dla potrzeb określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości przeprowadzono w dwóch etapach. W pierwszej kolejności przedmiotem badań cen transakcyjnych był segment nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchniach większych, możliwie najbardziej zbliżonych do powierzchni przedmiotowej działki gruntu, z terenu całego powiatu poznańskiego, w okresie dwóch lat poprzedzającym wycenę. W tym zakresie rynek jest bardzo słabo rozwinięty, zawieranych transakcji jest stosunkowo niewiele, a w związku z tym brak jest możliwości wytypowania chociażby kilku nieruchomości, mogących posłużyć jako materiał porównawczy. Owszem odnotowano kilka transakcji o podobnych powierzchniach, jednakże rozbieżność zanotowanych cen uniemożliwiła wyciągnięcie logicznych wniosków, pozwalających na ustalenie cech rynkowych. Ze względu na wyżej wskazane uwarunkowania rynkowe, zdecydowano zatem oszacować przedmiotową nieruchomość przyjmując do porównań nieruchomości z zakresu powierzchniowego od 18 000 m² do ok. 45 000 m². Górna granica badanego przedziału jest co prawda poniżej powierzchni wycenianej działki gruntu, jednakże w przedziale większych powierzchni (powyżej ok. 2 ha) wielkość gruntu nie powodowała znaczących przyrostów i spadków cen, zatem w opinii autora opracowania, możliwym staje się wykorzystanie ustalonego przedziału powierzchniowego do wyceny przedmiotowej nieruchomości. Dlatego w drugiej kolejności analizie poddano segment nieruchomości niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o powierzchniach z wyżej ustalonego przedziału, z terenu całego powiatu poznańskiego, w okresie dwóch lat poprzedzającym dzień wyceny. Lokalny rynek nieruchomości gruntowych o podobnym przeznaczeniu obejmujący wyłącznie gminę Suchy Las, charakteryzował się zbyt niską aktywnością. W opinii autora opracowania, pomimo iż nieruchomości przyjęte do porównań leżą w różnych gminach, niekoniecznie sąsiadujących ze sobą, to w zakresie osiągniętych cen transakcyjnych tego segmentu nieruchomości charakteryzują się dużym podobieństwem.

Tak wyznaczony rynek był w tym zakresie wystarczający, aby na podstawie zaistniałych na nim zdarzeń określić wartość gruntu podlegającego wycenie. Po wytypowaniu materiału porównawczego - zbioru nieruchomości najbardziej podobnych, dokonano szczegółowej ich selekcji, w szczególności w kontekście uwarunkowań planistycznych, powierzchni, położenia, sposobu korzystania oraz warunków zawarcia transakcji. Bywa bowiem, że szczególne warunki zawarcia transakcji mogą bardzo zaniżyć lub zawyżyć osiągnięte ceny transakcyjne. W analizie uwzględniono również nieruchomości bez precyzyjnego określenia przeznaczenia, jednakże ze względu na istniejące sąsiedztwo mieszkaniowe, z możliwością przyszłego inwestycyjnego wykorzystania. Są to w zdecydowanej większości nieruchomości położone wśród terenów wydzielonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne lub nieruchomości o niemal pewnym mieszkaniowym przeznaczeniu w przyszłości.

W okresie badania rynku na analizowanym obszarze, stwierdzono stabilizację cen niezabudowanych nieruchomości gruntowych pochodzących z obiegu wtórego. Ta sytuacja rynkowa dotyczy także obszarów o słabszym dotychczasowym zainwestowaniu (użytkowanych dotychczas rolniczo lub odłogowanych) z utrudnionym dostępem do mediów (dotychczas nieuzbrojonych) gdzie w poprzednich latach poziom cen takich nieruchomości podlegał większemu wzrostowi. Stabilizacja ta spowodowana jest większą dostępnością wolnych gruntów inwestycyjnych na obszarach bardziej zurbanizowanych, co ograniczyło tendencję wzrostową. Zgodnie z powyższymi danymi, w dalszej części niniejszego opracowania nie aktualizowano przyjętych do analizy cen transakcyjnych nieruchomości.

Ceny transakcyjne za nieruchomości gruntowe niezabudowane położone na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przyjętego rynku i zakresu powierzchniowego, kształtują się w przedziale od 28,00 zł/m² powierzchni gruntu do nawet 110 zł/m² powierzchni gruntu, przy czym zaobserwowano, że najwięcej transakcji zostało zawartych w przedziale od 40,00 zł/m² powierzchni gruntu do ok. 80,00 zł/m² powierzchni gruntu, dlatego ten przedział cenowy uznano za najbardziej wiarygodny i wolno-rynkowy. Przekroczenie granicy dolnej lub górnej tego przedziału powoduje spadek ilości zawieranych transakcji, w szczególności powyżej górnej jego granicy.

Wnioski z przeprowadzonej analizy, a dotyczące cech rynkowych wpływających na osiągnięte ceny transakcyjne, przedstawiono w tabeli poniżej wraz z krótką charakterystyką ustalonych ocen danej cechy cenotwórczej. Z przyjętej próby transakcji reprezentatywnych zanotowano najniższą cenę na poziomie 40,00 zł/m² a najwyższą na poziomie 77,56 zł/m², natomiast średnia cena transakcyjna z próby wyniosła 54,88 zł/m².

Przeprowadzona analiza rynku pozwala stwierdzić, iż atrybutami decydującymi o wysokości osiągniętych cen transakcyjnych a wykreowanymi przez kupujących są w szczególności: **lokalizacja nieruchomości, możliwość uzbrojenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną, parametry techniczne działki oraz utrudnienia w użytkowaniu i zagospodarowaniu nieruchomości.**

Ze względu na bardzo indywidualny charakter rynku nieruchomości, bywa że subiektywne preferencje nabywców zmieniają kolejność i wagi cech, jednak te indywidualne przypadki nie potwierdzają reguły.

Analiza własna rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz obserwacja preferencji potencjalnego nabywcy, pozwoliła ustalić rodzaj cech rynkowych i ich indywidualny wpływ na kształtowanie się cen transakcyjnych. Ze względu na dużą indywidualność w zawieranych transakcjach oraz brak dostatecz-

nej ilości transakcji różniących się jedynie wybranymi pojedynczymi cechami, nie można było zastosować analitycznej metody wyliczenia wag poszczególnych atrybutów rynkowych, dlatego wykorzystano analizę preferencji cech rynkowych potencjalnego klienta, prowadzoną od kilkunastu miesięcy przez autora opracowania.

10.2 Opis cech rynkowych i wag

Dla potrzeb wyceny ustalono następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech:

Rodzaj cechy	Ocena	Charakterystyka
Lokalizacja nieruchomości	korzystna	Nieruchomości położone w atrakcyjnych lokalizacjach z punktu widzenia realizacji funkcji mieszkaniowych. Ekspozycja działki korzystna, szczególnie w kontekście dróg dojazdowych oraz odległości od ośrodków miejskich. Nieruchomości położone na terenach rozwojowych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Sąsiedztwo mało uciążliwe.
	średnio korzystna	Stany pośrednie pomiędzy stanem opisanym jako najbardziej korzystny a stanem najmniej korzystnym.
	mniej korzystna	Nieruchomości położone w mało atrakcyjnych lokalizacjach z punktu widzenia realizacji funkcji mieszkaniowych. Ekspozycja działki niekorzystna, szczególnie w kontekście dróg dojazdowych (nieruchomości oddalone od głównych dróg i ośrodków miejskich). Nieruchomości położone na terenach mniej rozwojowych. Sąsiedztwo dość uciążliwe, położenie w otoczeniu głównie niezabudowanych terenów rolnych.
Możliwość uzbrojenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną	korzystna	Teren na którym znajduje się nieruchomość posiada dostęp do większości urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności do sieci energetycznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej i gazowej.
	średnio korzystna	Stany pośrednie pomiędzy stanem opisanym jako najbardziej korzystny a stanem najmniej korzystnym.
	mniej korzystna	Nieruchomości położone w znacznej odległości od urządzeń infrastruktury technicznej.
Parametry techniczne działki	korzystne	Działki o regularnych lub zbliżonych do regularnych kształtów, z możliwością optymalnej zabudowy, stosunek szerokości do długości działki korzystny, powierzchnia działki atrakcyjna (powierzchnie mniejsze). Teren płaski
	średnio korzystne	Stany pośrednie pomiędzy stanem opisanym jako najbardziej korzystny a stanem najmniej korzystnym.
	mniej korzystne	Działki o nieregularnych kształtach z bardzo ograniczoną możliwością optymalnej zabudowy, stosunek szerokości do długości działki mniej korzystny, powierzchnia działki mniej korzystna (powierzchnie większe). Teren o bardzo zróżnicowanej rzeźbie.
Utrudnienia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	brak	Wpływ na cechę ma rodzaj i intensywność zadrzewienia, fakt występowania nadziemnej infrastruktury technicznej, dostęp i jakość drogi dojazdowej, ograniczenia zawarte w dokumentach planistycznych i przepisach wykonawczych, itp.
	średnie	
	znaczne	

Wagi cech rynkowych, określone na podstawie badania rynku oraz preferencji potencjalnych nabywców tego rodzaju nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj cechy	Waga cechy
Lokalizacja nieruchomości	30%
Możliwość uzbrojenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną	20%
Parametry techniczne działki	30%
Utrudnienia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	20%

10.3 Opis szacowanego gruntu w kontekście ustalonych cech rynkowych

Rodzaj cechy	Przyjęta ocena	Uzasadnienie do przyjętej oceny
Lokalizacja nieruchomości	korzystna	Nieruchomość położona w miejscowości o dużym potencjalne przyszłego rozwoju, wśród rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów leśnych. Odległość od miejscowości Suchy Las (siedziby władz gminnych) umiarkowana.
Możliwość uzbrojenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną	średnio korzystna	W bezpośrednim zasięgu nieruchomości sieć elektroenergetyczna, wodociągowa oraz gazowa.
Parametry techniczne działki	średnio korzystne	Nieruchomość pomimo dość znacznej powierzchni i nieregularnego kształtu, z możliwością korzystnego przyszłego zagospodarowania, z korzystną proporcją boków.
Utrudnienia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	średnie	Stwierdzono jedynie w części utrudnienia w użytkowaniu i zagospodarowaniu gruntu poprzez występowanie skupisk drzew i krzewów oraz miejscowe zastoje wody, jednakże większa część gruntu stanowi jednorodny teren, korzystny z punktu widzenia realizacji funkcji mieszkaniowej.

10.4 Opis nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej w próbie reprezentatywnej

1. Nieruchomość o minimalnej cenie jednostkowej gruntu położona jest w południowo – zachodniej, rozwojowej, średnio zurbanizowanej części miejscowości Dachowa, gmina Kórnik, powiat poznański. Nieruchomość składa się z dwóch działek gruntu o łącznej powierzchni 42 370 m², w kształcie mniej korzystnym – wydłużone prostokąty, o niekorzystnym stosunku długości do szerokości boków, o szerokości frontów ok. 30 m. Nieruchomość bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości wydzielone tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Możliwość urządzenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną bardzo ograniczone. W otoczeniu ponadto znajdują się tereny użytkowane rolniczo oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Transakcję zawarto w dniu 12.03.2012 r. Transakcyjna cena jednostkowa gruntu wyniosła 40,00 zł/m².

2. Nieruchomość o maksymalnej cenie jednostkowej gruntu położona jest w południowo – wschodniej, dość zurbanizowanej części miejscowości Czapury, gmina Mosina, powiat poznański. Nieruchomość składa się z dwóch działek gruntu o łącznej powierzchni 21 918 m², w kształcie dość regularnym, o korzystnym stosunku długości do szerokości boków. Nieruchomość w dokumentach planistycznych przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową i położona jest na terenie o dużym potencjale przyszłego rozwoju. Możliwość urządzenia nieruchomości w infrastrukturę techniczną korzystne. W otoczeniu znajduje się istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wydzielone tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Dojazd do nieruchomości drogą urządzoną – ulica Gromadzka. Transakcję zawarto w dniu 06.06.2012 r. Transakcyjna cena jednostkowa gruntu wyniosła 77,56 zł/m².

10.5 Określenie ceny średniej, zakresu współczynników korygujących oraz wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości

Do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, przyjęto kilkanaście transakcji niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych na analizowanym rynku nieruchomości. Spośród tych transakcji określono próbkę reprezentatywną przedstawioną w tabeli poniżej.

L.P.	Lokalizacja	Data transakcji	Powierzchnia działki w m ²	Cena transakcyjna zł/m ²	Współczynnik upływu czasu	Cena poprawiona zł/m ²
1	Dachowa, gmina Kórnik, powiat poznański	12.03.2012	42 370	40,00	1,000	40,00
2	Dąbrowa, gmina Dopiewo, powiat poznański	28.07.2011	22 400	44,64	1,000	44,64
3	Żydowo, gmina Rokietnica, powiat poznański	28.06.2011	20 188	44,83	1,000	44,83
4	Żydowo, gmina Rokietnica, powiat poznański	02.06.2011	19 421	45,00	1,000	45,00
5	Radzewice, gmina Mosina, powiat poznański	14.12.2011	18 329	49,10	1,000	49,10
6	Dziecmierowo, gmina Kórnik, powiat poznański	15.05.2012	20 890	52,66	1,000	52,66
7	Błażejewko, gmina Kórnik, powiat poznański	30.11.2011	22 851	57,62	1,000	57,62
8	Borówiec, gmina Kórnik, powiat poznański	10.05.2012	25 000	60,00	1,000	60,00
9	Rosnowo-Szreniawa, gmina Konomiki, powiat poznański	25.04.2012	19 881	62,87	1,000	62,87
10	Robakowo, gmina Kórnik, powiat poznański	01.12.2011	22 810	69,43	1,000	69,43
11	Czapury, gmina Mosina, powiat poznański	06.06.2012	21 918	77,56	1,000	77,56
Cena średnia w próbie zł/m ²			54,88		Ilość zmian stanów	Wartość zmiany
Cena minimalna zł/m ²			40,00	Lokalizacja	2	0,103
Cena maksymalna zł/m ²			77,56	Uzbrojenie	2	0,068
Zakres współczynników korygujących				Parametry tech.	2	0,103
Granica dolna		0,73	Utrudnienia		2	0,068
Granica górna		1,41				
Współczynnik "K"		1,00				
Ocena gruntu za pomocą współczynników korygujących						
L.P.	Rodzaj cechy	Waga cechy (%)	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika	
1	Lokalizacja	30	0,219	0,424	0,424	
2	Możliwość uzbrojenia	20	0,146	0,283	0,215	
3	Parametry techniczne działki	30	0,219	0,424	0,321	
4	Utrudnienia w użytkowaniu i zagospodarowaniu	20	0,146	0,283	0,215	
Razem		100	0,73	1,41	1,175	
Wartość rynkowa gruntu za 1 m ²				64,49 zł		
Powierzchnia gruntu w m ²				80 346		
Wartość rynkowa gruntu				5 181 514,00 zł		

11 Wnioski końcowe

W procesie niniejszej wyceny, określono wartość rynkową nieruchomości gruntowej – niezabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym 13/8, zlokalizowanej w miejscowości Biedrusko, gmina Suchy Las, powiat poznański, dla potrzeb ustalenia jej ceny sprzedaży.

W procesie wyceny określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Wartość gruntu określona została jako wartość rynkowa, w oparciu o analizę cen transakcyjnych dla nieruchomości podobnych, o których mowa w art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, będących przedmiotem obrotu rynkowego.

Na podstawie zebranych informacji, przeprowadzonych analiz i dokonanych wyliczeń, wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej, dla przyjętego celu wyceny na dzień 06.05.2013 r., została określona na poziomie (po zaokrągleniu):

5 182 000,00 zł

(pięć milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące złotych)

W niniejszej wycenie uwzględniono następujące czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości, do których należy zaliczyć:

- położenie szczegółowe nieruchomości, powierzchnię i kształt, możliwości uzbrojenia, dostępność komunikacyjną oraz utrudnienia w użytkowaniu nieruchomości.
- poziom cen rynkowych podobnych nieruchomości gruntowych.

Tak oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, jest wartością możliwą do uzyskania przy jej teoretycznej sprzedaży. Określona wartość mieści się w przedziale typowych cen spotykanych przy sprzedaży podobnych nieruchomości gruntowych, dlatego oszacowaną wartość można uznać za najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do osiągnięcia na wolnym rynku.

12 Ograniczenia i zastrzeżenia

1. Wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości została oszacowana przy założeniu aktualnego na dzień wyceny przeznaczenia, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.
2. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny oraz Standardami Zawodowymi Rzecznawców Majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości.
4. Żadne informacje mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości nie zostały utajnione.
5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów prawnych. Przedstawione doku-

menty i zawarty w nich stan prawny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.

6. Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
7. Wyników wyceny nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w punkcie 3 niniejszego operatu szacunkowego.
8. Autor operatu zakłada, że uzyskane informacje i dostarczone przez Zamawiającego dane są aktualne, prawdziwe i kompletne.

13 Załączniki

1. Dokumentacja fotograficzna wg stanu z dnia 26.04.2013 r.
2. Mapa ewidencyjna pogładowa.



Dokumentacja fotograficzna (według stanu na 26.04.2013 r.)





Materiały pomocnicze – literatura fachowa:

- Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego. PFSRM,
- Kucharska-Stasiak E.: „Nieruchomość w gospodarce rynkowej”, PWN Warszawa 2008,
- Cymerman R., „Szacowanie nieruchomości”, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Koszalińskiej, 2011
- Cymermann R. Hopfer A.: „Wycena Nieruchomości: zasady i procedury”, PFSRM, Warszawa 2008
- Cymerman R, Hopfer A „System, zasady i procedury wyceny nieruchomości” –, PFSRM, Warszawa 2012r.
- Żak M. „Wycena nieruchomości”, CH Beck, Warszawa 2012r.
- Wilkowska-Kołąkowska D., „Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe”, Wydawnictwo LexisNexis, 2012
- Czaja J., Parzych P., „Szacowanie rynkowej wartości nieruchomości w aspekcie międzynarodowych standardów wyceny”, Stowarzyszenie Naukowe im. Stanisława Staszica, Kraków 2007
- „Źródła informacji w gospodarowaniu nieruchomościami”, PFRZM 2009
- Kucharska-Stasiak E. (red.), „Międzynarodowe standardy wyceny”, PFRZM, 2009
- Cymerman R., „Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami”, Educaterra, 2011
- Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., „Ile jest warta nieruchomość”, Poltex 2008.
- Dydenko J.: „Szacowanie Nieruchomości”, Dom Wydawniczy ABC Warszawa 2006.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Rzeczoznawców Majątkowych

4.3 Prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. art. 159 o gospodarce nieruchomościami - tekst jednolity z późniejszymi zmianami (z 2010r. Dz. U. nr 102 poz. 651), z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. Nr 207 poz. 2109), z późniejszymi zmianami(Dz.U. nr 196 poz. 1628 z dn.07.10.2005r. oraz Dz.U. nr 165 poz. 985

z dn. 26.08.2011r.).

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz. U. nr 16/64) z późniejszymi zmianami.

5. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO.

Operat sporządzono na dzień **29 czerwiec 2012 roku.**

Operat sporządzono według stanu z dnia **26 czerwiec 2012 roku.**

Operat sporządzono według poziomu cen z dnia **29 czerwiec 2012 roku.**

Wizja lokalna przeprowadzona dnia **26 czerwiec 2012 roku.**

6. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

6.1. Stan prawny nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość posiada urzędową w Sadzie Rejonowym w Poznaniu księgę wieczystą NR PO1P/00203809/8.

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Położenie, wielkopolskie, powiat poznański, gmina Suchy Las, miejscowość Biedrusko, działka nr 13/6 i 13/8, tereny różne, obszar 10,3324ha.

Dział I SP (spis praw)

Brak wpisów.

Dział II (własność)

Właściciel – Gmina Suchy Las

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów.

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów.

6.2. Oznaczenie nieruchomości

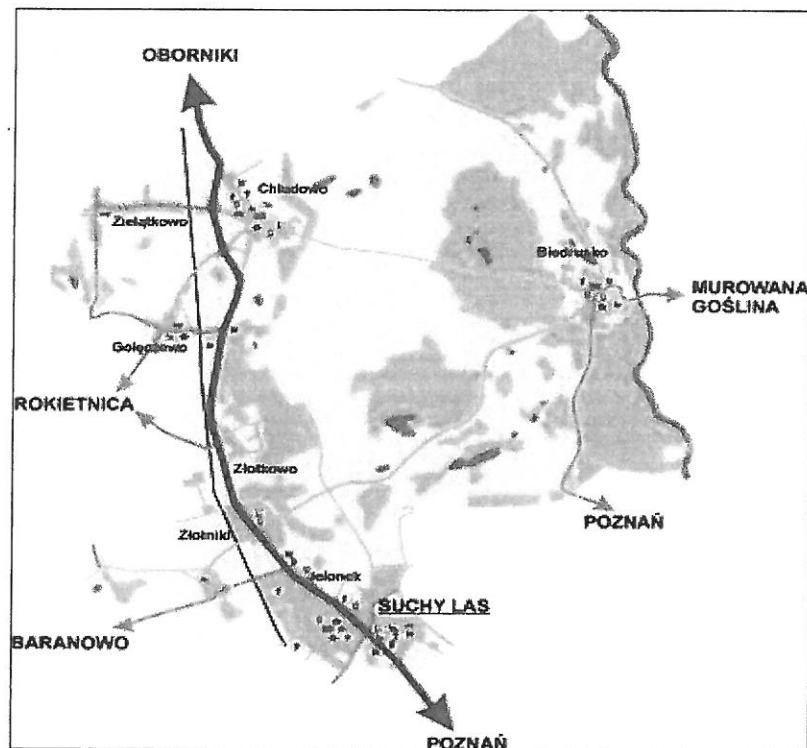
- Miejscowość: Suchy Las
- Gmina: Suchy Las
- Miejscowość: Biedrusko
- Ulica : 7-go Pułku Strzelców Konnych
- Powiat : poznański
- Województwo: wielkopolskie
- Działka nr 13/8,
- Powierzchnia 80346m²,
- Arkusz mapy: 19.

6.3. Opis nieruchomości

Lokalizacja

Przedmiotowa działka położona jest w miejscowości Biedrusku przy ul. 7-go Pułku Strzelców Konnych, gmina Suchy Las.

Gmina Suchy Las znajduje się na północ od granic miasta Poznania, stolicy województwa wielkopolskiego. Przez Gminę przebiega trasa krajowa nr 11, prowadząca z Poznania do Koszalina. Te dwa czynniki determinują w wielkim stopniu lokalny rozwój i jego główne kierunki. Gmina składa się obecnie z dziewięciu jednostek pomocniczych – czterech osiedli: Suchy Las, Biedrusko, Złotniki – Osiedle, Osiedle Grzybowe oraz pięciu sołectw: Chłudowo, Golęczewo, Zielątkowo, Złotkowo, Złotniki – Wieś. Suchy Las jest Gminą malowniczą, nowoczesną i pręźnie rozwijającą się, przez co przyciąga zarówno inwestorów, jak i osoby chcące osiedlić się z dala od miejskiego zgiełku. Cechą wyróżniającą Gminę jest położony na jej terenie poligon, który zajmuje aż 62,6 % powierzchni całej Gminy. Poligon jest wyjątkowo malowniczym obszarem, o niesłychanie ciekawej faunie i florze, a ze względu na bliskość Poznania pełni funkcję „zielonych płuc miasta”. Gmina Suchy Las położona jest na obszarze Pojezierza Wielkopolskiego. Najbardziej atrakcyjne i cenne obszary objęte zostały ochroną poprzez utworzenie w 1994 r. Obszaru Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”, który bezpośrednio łączy się z Zespołem Przyrodniczo – Krajobrazowym „Morasko”, położonym na obszarze miasta Poznania. Unikatem na skalę europejską jest położony na tym terenie „Rezerwat Meteorytów”, w którym można zobaczyć wgłębienia powstałe na skutek deszczu meteorytowego.



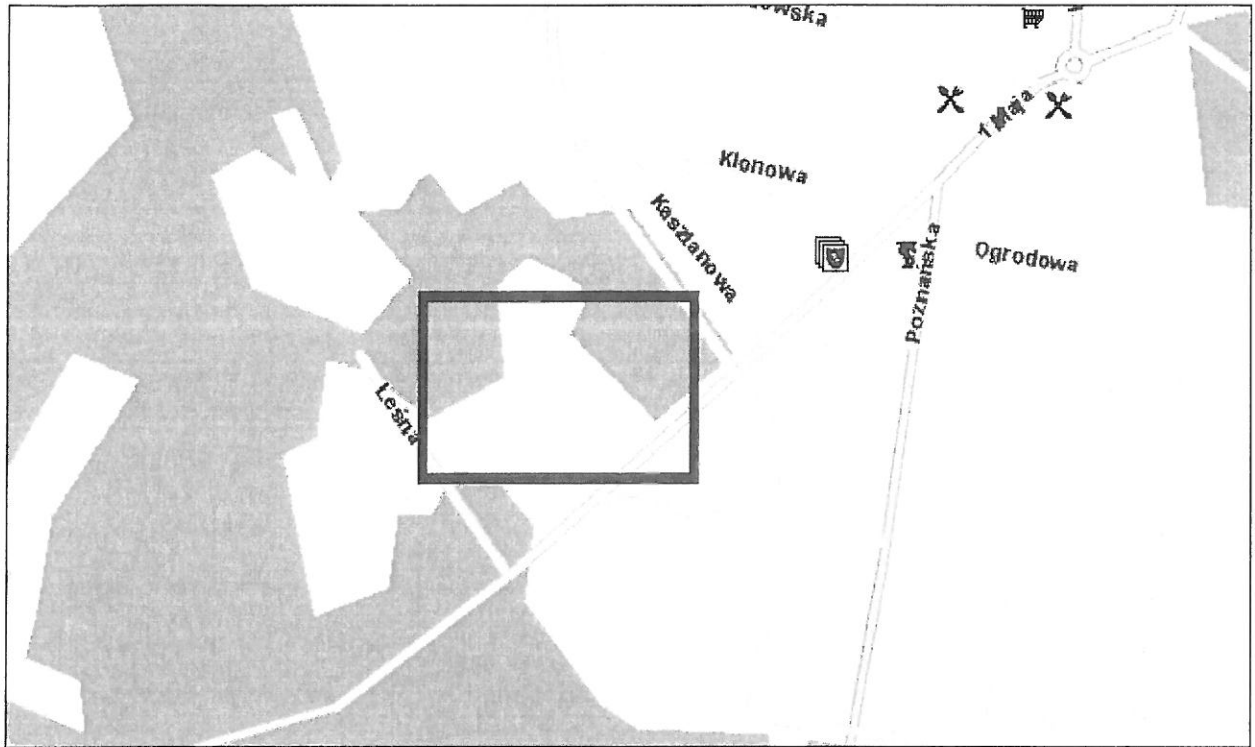
Opis działki

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona geodezyjnie Nr 13/8 o powierzchni 80346m² położona jest w Biedrusku. Działka o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta, teren płaski. Dobry dojazd do działki. Działka na dzień oględzin była nieogrodzona, działka porośnięta drzewami i trawami. Działka o licznych zadrzewieniu co wpływa na obniżony potencjał inwestycyjny terenu. Działka posiada kilkumetrowe utwardzenie w części skrajnej. Utwardzenie nie ma wpływu na wycenianą nieruchomość. Działka gruntu zlokalizowana w części pośredniej Biedruska przy ul. 7-go Pułku Strzelców Konnych, która posiada utwardzoną asfaltem. Do Urzędu Gminy Suchy Las odległość wynosi 9km. W pobliżu znajdują się puste działki gruntu oraz zabudowa mieszkaniowa w dalszej odległości.

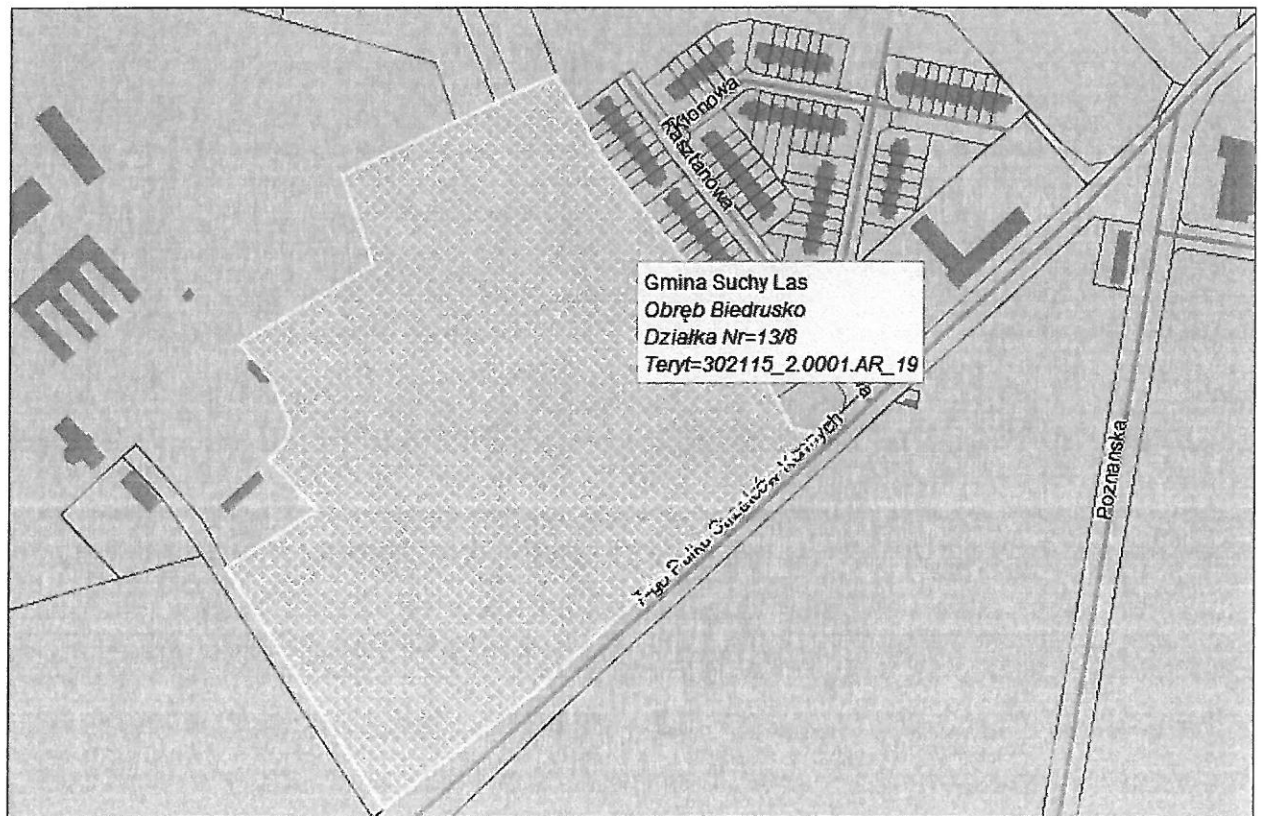
W zasięgu znajdują się następujące media:

- prąd,
- wodociąg.

Widok lokalizacji przedstawia mapka



Mapa działki 13/8



Fot 1 i 2. Widok ogólny nieruchomości



Fot. 3 i 4. Widok zagospodarowania nieruchomości



6.3. Przeznaczenie nieruchomości

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XXXVII/351/2009 z dnia 02.09.2009r. wskazuje teren, w którym znajduje się przedmiotowa działka o nr ewid. 13/8, jako teren pod usługi sportu i rekreacji w tym hotelarskie w zieleni parkowej.

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

7.1. Uwarunkowania wyceny.

Wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości określamy dla potrzeb sprzedaży można zdefiniować następująco:

Uregulowania prawne dotyczące określenia wartości nieruchomości znajdują się w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o Gospodarce Nieruchomościami oraz w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego z późniejszymi zmianami.

Wartość rynkową nieruchomości określa się w oparciu o uregulowania zawarte w art. 150, ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

"Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu."

Art. 151 ust.1 w/w ustawy definiuje pojęcie wartości rynkowej:

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

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

Wartość rynkową nieruchomości określa się podejściem porównawczym lub dochodowym.

Art. 153 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjaśnia istotę podejścia porównawczego:

"Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej."

Wartość nieruchomości zależy od wielu czynników i jest ustalana w czasie żmudnego i wnikliwego procesu wyceny przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach. Należy podkreślić, że wycena dokonywana przez rzeczoznawcę majątkowego,

choć wyrażona w jednostkach monetarnych, nie jest określeniem ceny (która jest faktem rynkowym zaistniałym) a opinią o wartości.

Wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku,
- nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Wartość rynkowa nieruchomości podlega ustaleniu w procesie wyceny.

Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania ustalana jest zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ustalona wartość nieruchomości musi odzwierciedlać stan rynku w dniu wyceny i odpowiadać cenie, jaka można by uzyskać przy zawarciu umowy sprzedaży. Należy przyjąć przy tym, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Mając powyższe na uwadze zastosowano podejście porównawcze, metodą korygowanej ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli SA znane ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Założenia metodologiczne stosowane w podejściu porównawczym zgodnie z notą interpretacyjną NI1.

Przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

Procedury związane ze stosowaniem metod w podejściu porównawczym zgodnie z notą interpretacyjną NI1 – podejście korygowania ceny średniej.

- ◇ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
- ◇ Ustalenie cechy rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości
- ◇ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych
- ◇ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych
- ◇ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- ◇ Obliczenie ceny średniej ($C_{\text{śr}}$) ze zbioru cen transakcyjnych, stanowiącego podstawę wyceny oraz ustalenie ceny minimalnej (C_{min}) i ceny maksymalnej (C_{max})
- ◇ Podanie charakterystyki nieruchomości o cenie minimalnej (C_{min}) i nieruchomości o cenie maksymalnej (C_{max}), z wyeksponowaniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych
- ◇ Obliczenie dolnej granicy [$C_{\text{min}}/C_{\text{śr}}$] i górnej granicy [$C_{\text{max}}/C_{\text{śr}}$] sumy współczynników korygujących oraz obliczenie zakresów współczynników korygujących dla poszczególnych cech rynkowych
- ◇ Określenie wielkości współczynników korygujących, wynikających z ocen wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem określonych granic i położenia ceny średniej w przedziale [C_{min} , C_{max}]. Nie wyklucza się innych sposobów ustalania wielkości współczynników korygujących cenę średnią.
- ◇ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości według formuły:

$$W_R = C_{\text{śr}} \sum_{i=1}^n u_i$$

gdzie:

u_i – wartość i -tego współczynnika korygującego,

n – liczba współczynników korygujących

- ◊ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Jeden z najbardziej dynamicznie rozwijających się rynków nieruchomości w Polsce znajduje się w aglomeracji poznańskiej. Decyduje o tym przede wszystkim korzystna lokalizacja, wielkość oraz funkcja miasta Poznań: stolicy województwa, ważnego ośrodka naukowego, kulturalnego, targowego i biznesowego. Poznań położony jest w województwie wielkopolskim, przy skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych (trasa A2 oraz droga łącząca północ z południem kraju). Aglomeracja poznańska posiada nowoczesne lotnisko przystosowane do obsługi połączeń międzynarodowych. Na terenie aglomeracji zlokalizowany jest także nowoczesny kolejowy punkt przeładunkowy. Sprzyja to rozwojowi miasta oraz jego najbliższych okolic. Rozwój ten wpływa pozytywnie na lokalny rynek nieruchomości. Z rozwojem gospodarczym miasta – ośrodka centralnego aglomeracji poznańskiej bardzo silnie powiązany jest rynek nieruchomości.

Początek roku 2012 na rynku nieruchomości gruntowych przynosi stabilizację cen. Ceny transakcyjne z IV kwartału są na tym samym poziomie co w 2011r. W kilku miastach Polski wzrosły średnie ceny ofertowe gruntów mieszkaniowych i usługowych. Jest to efekt zarówno wyprzedania najniższych cen ofertowych jak i cierpliwości i przekonania sprzedających do pozytywnego kierunku zmian w przyszłości. Najtańsze działki zniknęły w I i II kwartale 2011r. powodując stabilizację ceny działki. Jednak wraz ze wzrostem cen transakcyjne wydłużył się okres promocji oferty sprzedaży co jest związane nie ze wzrostem cen a z większym optymizmem sprzedających. W większości miast można prognozować dalszą stabilizację cen w najbliższym roku. Przy czym warunkiem jest utrzymanie sytuacji gospodarczej nie gorszej niż w 2011 roku. Argumentem przemawiającym za stabilizacją cen działek budowlanych jest fakt, iż w Polsce większość inwestycji powstaje w ramach indywidualnych inwestycji. Brak planów wsparcia budownictwa i ograniczenia w już istniejących, będą kolejnym bodźcem, a może niestety wręcz koniecznością do samodzielnej realizacji inwestycji przez poszczególnych inwestorów.

Analizując obszar badanego rynku wyszukano transakcje kupna - sprzedaży, w których brały udział nieruchomości niezabudowane – grunty o podobnych parametrach do przedmiotu niniejszego opracowania. Do procesu porównawczego przyjęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które ostatnio miały miejsce na terenie badanego rynku, tj. powiat poznański. Popyt jest mały na nieruchomości gruntowe o korzystnej lokalizacji i dobrym otoczeniu a dużej powierzchni działki. Przeanalizowano transakcje na sprzedaż nieruchomości podobnych od roku 2010 do chwili obecnej tj. do daty spływu aktów notarialnych na najświeższe transakcje do Starostwa Powiatowego. W wyniku stosownie przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż na badanym rynku zanotowano wystarczającą ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi o podobnych cechach fizycznych.

W wyniku badań ustalono, że ceny nieruchomości gruntowych najbardziej podobnymi do wycenianej kształtują się w obrębie badanego obszaru w następującym przedziale:

43,75 zł/m² – 89,45 zł/m²

Wpływ na wysokość ceny nieruchomości gruntowych miały takie czynniki jak lokalizacja, powierzchnia gruntu, potencjał inwestycyjny, czy też dogodność dojazdu, uzbrojenie działki.

Na badanym segmencie rynku lokalnego istnieje średnie zainteresowanie nieruchomościami gruntowymi, średni okres ekspozycji waha się w przedziale od 4 do 6 miesięcy. Posiadana ilość transakcji pozwala na zastosowanie metody korygowania ceny średniej. Biorąc pod uwagę zebrany materiał porównawczy oraz fakt równowagi i tendencji spadkowej dla badanego segmentu rynku nieruchomości trendu nie przyjęto.

Z grupy badanych transakcji wybrano nieruchomości gruntowe, najbardziej podobne, które będą przedmiotem porównań z przedmiotową nieruchomością. Przy wyborze transakcji do porównań kierowano się zasadami określonymi w Standardzie Zawodowym II.7/3 pkt. 2.4, w którym jest mowa, że dobrany rynek nieruchomości powinien być jednorodny pod względem:

- cech fizycznym nieruchomości, w tym powierzchnia użytkowa budynku lub powierzchnia gruntu,
- stanu prawnego nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym,
- cech użytkowych i ekonomicznych.

W dalszej części zostanie przedstawiona ich dokładna charakterystyka.

Zdefiniowany powyżej rynek nieruchomości stanowi przesłankę do przeprowadzenia jego analizy pod kątem wyboru cech nieruchomości (atrybutów), które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny, a w następstwie na wartość rynkową.

Cechy rynkowe i wagi dla przedmiotowego rynku określono na podstawie obserwacji zachowań nabywców, potwierdzonych informacjami uzyskanymi w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami, Urzędzie Gminy Suchy Las oraz wykorzystując bazę danych własną WALOR. Zrezygnowano z analizy transakcji, o której mowa w punkcie 1) i 2) z uwagi na dużą różnorodność transakcji zawieranych na rynku nieruchomości.

Należy stwierdzić, iż na kształtowanie się cen nieruchomości gruntowych na analizowanym rynku w największym stopniu mają wpływ następujące cechy rynkowe przypisane do tego rodzaju nieruchomości:

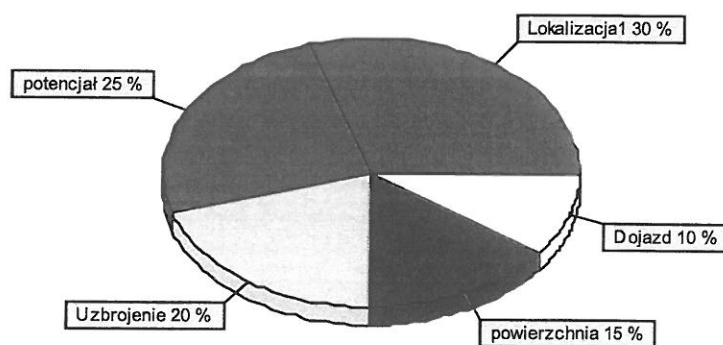
Cechy rynkowe	Waga cechy [%]
Lokalizacja	30
Uzbrojenie	20
Powierzchnia gruntu	20
Potencjał inwestycyjny	20
Dojazd	10

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości nieruchomości gruntowej należy określić cechy rynkowe wpływające na wysokość ceny na rynku lokalnym nieruchomości gruntowych oraz określenie wagi poszczególnych cech na kształtowanie się ceny nieruchomości.

Na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych wyznaczono 5 cech, najbardziej wpływających na cenę nieruchomości i określono ich wagi w wysokości:

Przyjęte cechy rynkowe



Rynek został podzielony w zależności od następujących cech:

Lp.	Cecha	Gradacja cech / opis
1.	Lokalizacja	Bardzo dobra: obszar atrakcyjny, zabudowa o najwyższej intensywności, blisko do centrum dużego miasta, sklepów, banków, aptek szkół, dogodny dostęp do środków komunikacji.
		dobra: tereny o wyższym zainwestowaniu, zabudowa o średniej intensywności, dość blisko do sklepów, banków, aptek szkół, dogodny dostęp do środków komunikacji, niedaleko dużego miasta.
		dostateczna: tereny o przeciętnym zainteresowaniu, zabudowa o niskim współczynniku zabudowy, przeciętny dostęp do sklepów, banków, aptek szkół, uciążliwy dostęp do środków komunikacji, daleko od centrum,
2.	Potencjał inwestycyjny	korzystny - działka gruntu o korzystnym kształcie prostokąta lub kwadratu, posiadająca wyjątkowo korzystny zapis w planie lub studium. Działka przygotowana pod inwestycje,
		średnio korzystny - działka gruntu o korzystnym kształcie kwadratu, trójkąta lub rombu, posiadająca korzystne możliwości zagospodarowania, działka w części porośnięta drzewami
		niekorzystny - działka gruntu o nieregularnym kształcie, wąska, ograniczająca możliwość zabudowy/rozbudowy działki pod poszerzenie.
3.	Uzbrojenie terenu	pełne: działka posiada wykonane pełne przyłącza,
		częściowe: działka posiada częściowo wykonane przyłącza lub w zasięgu,
		brak: działka nie posiada dostępu do sieci uzbrojenia terenu, lub dostęp utrudniony
4.	Powierzchnia gruntu	mała - lepsza- zakres powierzchniowy od 1- 10000m²
		średnia: dobra zakres powierzchniowy od 10001 - 20000m²
		duża: gorsza- zakres powierzchniowy powyżej 20000m² .
5.	Dojazd	dobry: dogodny wjazd na teren nieruchomości drogą asfaltową lub utwardzoną kostką brukową.
		średni: wjazd na teren nieruchomości z niewielkimi trudnościami, drogą nieutwardzoną i wąską.

		zły: utrudniony wjazd na teren nieruchomości lub brak dostępu
--	--	--

Nieruchomości przyjęte do skorygowania ceny średniej

Gmina	Obręb	Data transakcji	Nr rep.	Nr działki	Pow. działek	Cena 1 m ²
Tarnowo Podgórne	Wysogotowo	2011-01-20	1142/11	58/29	15810	44,28
Mosina	Radzewice	2011-02-24	1490/2011	481/1	9430	85
Mosina	Radzewice	2011-02-24	1490/2011	481/3	9963	85
Swarzędz	Janikowo	2011-06-28	2866/2011	10/41, 10/42, 10/43, 40/45	67435	90
Kórnik	Dziećmierowo	2011-06-17	3561/2011	274/9, 274/12	11102	63,05
Rokietnica	Żydowo	2011-06-02	5976/2011	52/15	19421	45
Rokietnica	Żydowo	2011-06-28	9234/2011	52/13	20188	44,83
Suchy Las	Złotniki	2011-03-17	4722/2011	415/1	4994	50,06
Kórnik	Błażejewko	2011-04-26	4199/2011	209/10	10000	45
Kórnik	Bnin	2011-02-25	2141/2011	326/45	11180	89,45
Kórnik	Skrzynki	2011-06-22	6612/2011	81/4	13555	51,64
Dopiewo	Zakrzewo	2011-10-05	1188/2011	189	9828	43,75
Swarzędz	Łowęcín	2012-01-31	1381/2012	73/2	6200	55
Kleszczewo	Kleszczewo	2011-06-28	6824/2011	211,216,217	11806	84,7
Czerwonak	Bolechowo	2011-12-29	18141/2011	424/22	9641	51,42

Przedział badanych cen odnotowanych w próbce reprezentatywnej ukształtował się w przedziale:

$$\underline{43,75 \text{ zł/m}^2 - 89,45 \text{ zł/m}^2}$$

$$C_{\min} < W_G < C_{\max}$$

$$\text{gdzie: } C_{\min} = 43,75 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\max} = 89,45 \text{ zł/m}^2$$

Charakterystyka nieruchomości gruntowej o cenie minimalnej i maksymalnej:

- **Nieruchomość gruntowa o cenie minimalnej – cena 43,75 zł/m²**, Gmina Dopiewo, miejscowość Zakrzewo – lokalizacja dobra, powierzchnia gruntu średnia, uzbrojenie częściowe, potencjał inwestycyjny średnio korzystny, dojazd drogą nieutwardzoną.

Nieruchomość gruntowa o cenie maksymalnej - cena 89,75 zł/m², Gmina Kórnik, miejscowość Bnin – lokalizacja bardzo dobra, powierzchnia gruntu mała, uzbrojenie pełne, potencjał inwestycyjny korzystny działka niezabudowana, dojazd drogą asfaltową.

Charakterystyka wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Waga cechy
Lokalizacja	Dobra
Uzbrojenie	Częściowe
Potencjał inwestycyjny	Średnio korzystny
Powierzchnia gruntu	Duża
Dojazd	Dobry

$$C_{\min} \leq W_N \leq C_{\max}$$

Cena średnia = 61,70 zł

Cena minimalna = 43,75 zł

Cena maksymalna = 89,45 zł

Liczba próbek = 15

Odchylenie standardowe = 18,70

Obliczenie brzegowych wartości sumy wskaźników korygujących

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,71$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,45$$

Zakres współczynników korygujących

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartości współczynników dla poszczególnych typów cech		
				<i>Dostateczna</i>	<i>Dobra</i>	<i>Bardzo dobra</i>
1	Lokalizacja	30	0,21 - 0,43			
				0,21	0,32	0,43
2	Powierzchnia gruntu	20	0,14 - 0,29	<i>Duża</i>	<i>Średnia</i>	<i>Mała</i>
				0,14	0,22	0,29
3	Uzbrojenie	20	0,14 - 0,29	<i>Brak</i>	<i>Częściowe</i>	<i>Pełne</i>
				0,14	0,22	0,29
4	Potencjał inwestycyjny	20	0,14 - 0,29	<i>Niekorzystne</i>	<i>Średnio korzystne</i>	<i>Korzystne</i>
				0,14	0,22	0,29
5	Dojazd	10	0,07 - 0,14	<i>Zły</i>	<i>Średni</i>	<i>dobry</i>
				0,07	0,10	0,14
	Razem	100	0,71 - 1,45	0,71		1,45

Wartość rynkowa 1m² nieruchomości gruntowej określa się w/g zależności:

$$W_R = C_{\text{śr}} \times U_i$$

gdzie : W_R – wartość rynkowa 1m² nieruchomości

C_{sr} – cena średnia 1m² z próbki reprezentatywnej

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Lokalizacja	30	0,21 - 0,43	dobra	0,32
2	Uzbrojenie	20	0,14 - 0,29	częściowe	0,22
3	Powierzchnia gruntu	20	0,14 - 0,29	duża	0,14
4	Potencjał inwestycyjny	20	0,14 - 0,29	średnio korzystny	0,22
5	Dojazd	10	0,07 - 0,14	dobry	0,14
	Razem	100	0,71 - 1,45		1,04

Wartość rynkowa 1 m² przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$W_{r1m2} = 61,70 \text{ zł} * 1,04 = 64,17 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{r1m2} = 64,17 \text{ zł /m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej działki nr 13/8 o powierzchni 80346m² wyniesie:

$$WR_G = 80346 \text{ m}^2 \bullet 64,17 \text{ zł /m}^2 = 5\,155\,802,82 \text{ zł}$$

po zaokrągleniu do pełnych złotych:

$$WR_G = 5\,155\,803,00 \text{ PLN}$$

Słownie: pięć milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset trzy złote

10. WNIOSKI KOŃCOWE

Stosownie do zlecenia z dnia 12.06.2012 roku, sporządzono operat szacunkowy dotyczący wyceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Biedrusku przy ul. 7-go Pułku Strzelców Konnych stanowiącej działkę nr 13/8 o pow. 80346m².

Wartość rynkowa wyniesie:

$$WR_G = 5\,155\,803,00 \text{ PLN}$$

Słownie: pięć milionów sto pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset trzy złote

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli cel określony w operacie.

- Operat szacunkowy sporządzono wyłącznie dla potrzeb określonych przez Zleceniodawcę.
- Określona wartość ocenia się jako realną, nie odbiegającą od przeciętnych cen nieruchomości o podobnym stanie położonych w badanym rejonie.
- Sporządzono i wysłano wyciąg z operatu szacunkowego.
- Operat nie może być publikowany lub rozpowszechniany bez zgody autora.

12. ZAŁĄCZNIKI

12.1. Protokół z badania księgi wieczystej

12.2. Protokół z badania wypisu z rejestru gruntów

Poznań, 29 czerwiec 2012r.

Opracował :



BADANIE KSIĘGI WIECZYTEJ KW NR:
PO1P/00203809/8

PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Cel badania.

Celem badania księgi wieczystej jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości położonej w Biedrusku. Księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu.

Data badania.

Badania księgi wieczystej dokonuje się na dzień:

28 czerwiec 2012 roku

UWAGI OGÓLNE Z BADANIA KSIĄG WIECZYSTYCH

KSIĘGA WIECZYSTA KW NR PO1P/00203809/8

Dział I (oznaczenie nieruchomości)

Położenie, wielkopolskie, powiat poznański, gmina Suchy Las, miejscowość Biedrusko, działka nr 13/6 i 13/8, tereny różne, obszar 10,3324ha.

Dział I SP (spis praw)

Brak wpisów.

Dział II (własność)

Właściciel – Gmina Suchy Las

Dział III (ciężary i ograniczenia)

Brak wpisów.

Dział IV (hipoteki)

Brak wpisów.

Poznań, 28 czerwiec 2012r.



Protokół z badania wypisu z rejestru gruntów

Zgodnie z ewidencją gruntów Urzędu Gminy Suchy Las, nieruchomość położona w Biedrusku, oznaczona jest w następujący sposób:

Województwo: wielkopolskie
 Powiat: poznański
 Gmina: Suchy Las
 Miejscowość: Biedrusko

Właściciel: **Gmina Suchy Las Udział: 1/1**
 Siedz. 62-002 Suchy Las, ul. Szkolna 13

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie konturów – użytków i klas glebotwórczych		Powierzchnia w ha		Nr księgi wieczyste lub oznaczenie innych dokumentów
Arkusze	Nr działki		opis	Oznac.	Użytków i klas	Działki	
19	13/8		Tereny różne	Tr	8,0346	8,0346	PO1P/00203809/8
RAZEM:					8,0346	8,0346	

Poznań, dnia 28.06.2012r.

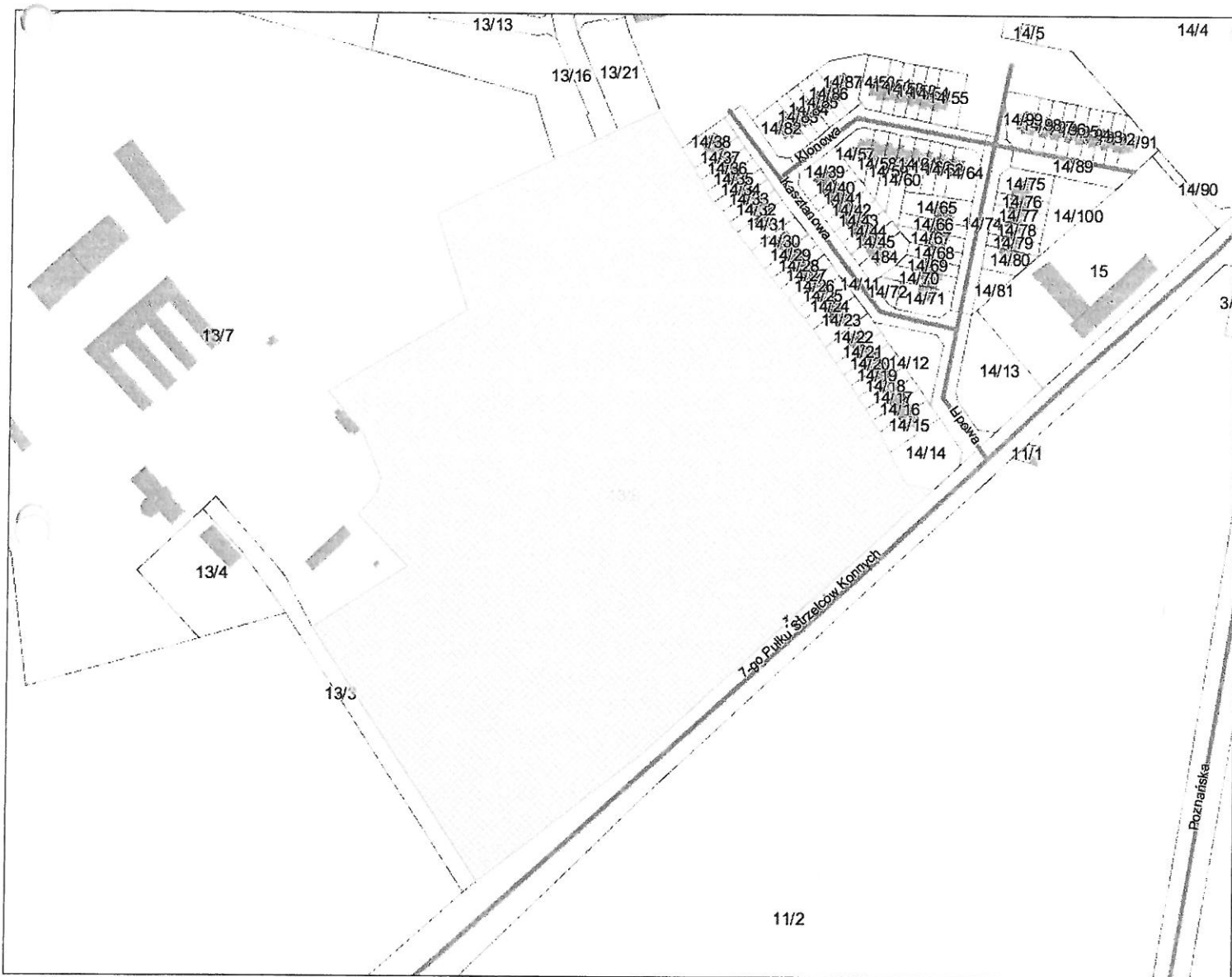
Opracował





Starostwo Powiatowe w Poznaniu

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej



Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa.
Wygenerowano z systemu iGeoMap na podstawie danych PODGiK Poznań.
Gmina Suchy Las
Działka nr 13/8 Obręb 0001

Przybliżona skala 1:3473
28.06.2012 16:48