

Wronki, dnia 03 lutego 2021r.

Or.0003.4.2021

Pan
Sławomir Śniegowski
Radny Rady Miasta i Gminy Wronki

Nawiązując do złożonej w dniu 28.01.2021r. interpelacji uprzejmie informuję, że pierwszy pisemny przetarg nieograniczony na dzierżawę części nieruchomości zabudowanej o nr 184/3 w Nowej Wsi rozstał rozstrzygnięty pozytywnie. Przetarg wygrało Konsorcjum Planet-bud Sp. z o.o. Sp. K. oraz Remigiusz Stein i Natalia Aleksandrov, którzy w celu zawarcia i wykonywania umowy dzierżawy zawarli umowę konsorcjum. Nie doszło do zawarcia umowy w zaplanowanym terminie. W dniu 08.01.2020r. lider konsorcjum złożył oświadczenie, że rezygnuje z zawarcia umowy. Pismem z dnia 10.01.2020r. poinformowano lidera konsorcjum o zatrzymaniu wadium w wysokości 10.000,00 zł. Powyższą informację przekazano do referatu finansowego Urzędu Miasta i Gminy Wronki. W załączeniu przesyłam wykaz dokumentów potwierdzających powyższe.

Odnosząc się do udostępnienia treści dokumentów, w załączeniu także przekazuję kserokopię zlecenia wyceny nieruchomości, fakturę oraz wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

Załączniki:

1. Informacja o wynikach przetargu
2. Oświadczenie z dnia 08.01.2020r.
3. Informacja o przepadku wadium

z up. BURMISTRZA
Robert Dorna
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Do wiadomości:

- (1.) Pan Piotr Rzyski
Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Wronki

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa

nazwa dokumentu: Informacja o wyniku pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę części nieruchomości zabudowanej o nr ewid. 184/3 w Nowej Wsi, gmina Wronki

INFORMACJA

o wyniku pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę części nieruchomości zabudowanej o nr ewid. 184/3 w Nowej Wsi, gmina Wronki

1. W dniu 31.12.2019r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy we Wronkach zakończył się wynikiem pozytywnym pierwszy pisemny przetarg nieograniczony na dzierżawę części działki o nr ewid. 184/3 w Nowej Wsi.
2. Nieruchomość powyższa oznaczona jest w ewidencji gruntów obecnie jako działka nr 184/6 o pow. 2149 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Szamotułach urządzona jest księga wieczysta KW nr PO1A/00043254/7.
3. Wywoławcza roczna wysokość czynszu dzierżawnego wynosiła : 57.750,00 zł netto
4. Wpłynęła jedna oferta. Zaoferowana wysokość czynszu dzierżawnego wyniosła 88.560,00 zł brutto.
5. Przetarg wygrało : Konsorcjum Planet-bud Sp. z o.o. Sp. K. oraz Remigiusz Stein, a także Natalia Aleksandrov, którzy w celu zawarcia i wykonywania umowy dzierżawy zawarli umowę konsorcjum.

Wronki, 03.01.2020 r.

informacje wprowadził: Sławomir Gackowski

informacje wytworzył: Sławomir Gackowski

data dodania: 3 Stycznia 2020

data modyfikacji: /

data wyworzenia: Sławomir Gackowski / 3 Stycznia 2020

p. S19/bran

Swarzędz, 07.01.2019r.

Planet-bud Sp. z o.o. Sp.K. – Lider konsorcjum

62-020 Swarzędz, ul. Tysiąclecia ¼

Natalia Aleksandrov

62-020 Łowęcín, ul. Owocowa 4a

Remigiusz Stein

62-020 Zalasewo, ul. Orzechowa 26

URZĄD MIASTA I GMINY WE WRONKACH		
Data	08. 01. 2020	Wpł.
L.Da.	<i>NIPPA M. H. Łowęcín</i>	
Zaś.	Znak akt. 08. 01. 2020	

Dar

UMIG WRONKI
Ratuszowa 5, 64-510 Wronki
356 20 DK
Wpłynęło dn. 08-01-2020
Przyjęto przez:
Klaudia Kudlińska



06000A5T2

Burmistrz Miasta i Gminy Wronki
64-510 Wronki, ul. Ratuszowa 5

Działając jako Lider Konsorcjum niniejszym informuje, iż rezygnuję z przystąpienia do realizacji przeprowadzonego przetargu nieorganicznego na dzierżawę części działki o nr ewid. 184/3 w Nowej Wsi.

Planet-Bud Sp. z o.o. Sp. K.
ul. Tysiąclecia 1/4, 62-020 Swarzędz
NIP 7773129461, REGON 301202334

(A)
[Signature]

Wronki, dnia 10.01.2020r.

NIIPP.6840.11.2019

Planet – bud Sp. z o.o. Sp. K.
Lider Konsorcjum
ul. Tysiąclecia 1/4
62-020 Swarzędz
Natalia Aleksandrov
ul. Owocowa 4a
62-020 Łowęcin
Remigiusz Stein
ul. Orzechowa 26
62-020 Zalasewo

Informuję, że w związku z przeprowadzeniem przetargu na dzierżawę części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 184/3 w Nowej Wsi i rezygnacją z zawarcia umowy dzierżawy kwota wadium w wysokości 10.000 zł, które zostało wpłacone w związku z udziałem w przetargu na dzierżawę nieruchomości ulega przepadkowi na rzecz Gminy Wronki.

Otrzymują:

1. Planet – bud Sp. z o.o. Sp. K.
Lider Konsorcjum
ul. Tysiąclecia 1/4
62-020 Swarzędz
2. Natalia Aleksandrov

3. Remigiusz Stein

4. aa

Zastępca Kierownika
Referatu Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego

Anna Szafran

Sprawę obecnie prowadzi:

A. Szafran tel. 67 25 45 315

Wronki, dnia 10.01.2020r.

NIIPP.6840.11.2019

Referat Finansowy
w miejscu

Informuję, że w związku z przeprowadzeniem przetargu na dzierżawę części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 184/3 w Nowej Wsi i rezygnacją z zawarcia umowy dzierżawy przez stronę, która wygrała przetarg, proszę o zaliczenie na poczet dochodów Gminy kwoty wadium w wysokości 10.000 zł, które zostało wpłacone ~~na~~ w związku z udziałem w przetargu na dzierżawę nieruchomości.

Zaznaczam, iż w przetargu pisemnym złożona została jedna oferta, która wygrała postępowanie, natomiast zgodnie z zarządzeniem Nr 63/NIIPP/2019 Burmistrza Miasta i Gminy z dnia 22.11.2019r. w sprawie ogłoszenia o pierwszym przetargu nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Gminy Wronki w przypadku niepodpisania przez wygrywającego umowy dzierżawy wpłacone wadium ulega przepadkowi.

Załączniki :

1. Kopia wpłaty wadium

Zastępca Kierownika
Referatu Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego
Anna Szafran

Otrzymują:

1. adresat

2. aa

Sprawę obecnie prowadzi:

- A. Szafran tel. 67 25 45 315

100

Potwierdzenie transakcji

Numer referencyjny 2020.03.06/2128/1
Data operacji 06.03.2020
Data księgowania 06.03.2020
Typ operacji Przelew wychodzący wewnętrzny
Rachunek nadawcy 96 8961 0002 0000 0000 0752 0003
Bank nadawcy Bank Spółdzielczy Wronki
Dane nadawcy GMINA WRONKI
RATUSZOWA 5
WRONKI
64-510
Nazwa i adres odbiorcy GMINA WRONKI
RATUSZOWA 5
64-510 WRONKI
Numer rachunku odbiorcy(NRB) 31 8961 0002 0000 0000 0752 0009
Bank odbiorcy Bank Spółdzielczy Wronki
Tytuł operacji przeks. wadium dot. Planet-Bud
Kwota w walucie oryginalnej 10 000,00 PLN
Kwota i waluta operacji 10 000,00 PLN
Data wystawienia dokumentu 02.02.2021

Niniejszy dokument został wygenerowany elektronicznie i nie wymaga podpisu ani stempla. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz. U. z 2015, poz. 128 z późniejszymi zmianami).

Bank Spółdzielczy we Wronkach
ul. Poznańska 50
64-510 Wronki
tel.: 67 2545232
Kod BIC: GBWCPLPP

Typ rachunku: Rachunek bieżący dla firm.
Waluta rachunku: PLN
Pakiet: PAKIET RB DLA J.BUDŻETOWYCH
Oprocentowanie rachunku: 1,2870% Kapitałizacja: co 1 miesiąc

**GMINA WRONKI
RATUSZOWA 5
64-510 WRONKI**

Wyciąg nr 14/2020 z dnia 06.03.2020

Strona 1 / 1

Rachunek numer: 96 8961 0002 0000 0000 0752 0003

LP	data księgowania/ nr dokumentu	data operacji	opis	kwota operacji w PLN
Saldo początkowe				
1	06.03.2020 212B/1	06.03.2020	Przelew wychodzący wewnętrzny Na rachunek: 31896100020000000007520009 Prowadzony na rzecz: GMINA WRONKI RATUSZOWA 5 64-510 WRONKI Tytułem: przeks. wadium dot. Planet-Bud Waluta transakcji: PLN Waluta dekretu: PLN	-10 000,00
			Obroty WN	-10 000,00
			Obroty MA	0,00
Saldo końcowe				
Środki dostępne				

nazwa dokumentu: Informacja o wyniku pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę części nieruchomości zabudowanej o nr ewid. 184/3 w Nowej Wsi, gmina Wronki

NIIPP.6840.11.2019

Wronki, dnia 10.01.2020r.

Informacja

Nawiązując do informacji o wyniku pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę części nieruchomości zabudowanej o nr ewid. 184/3 w Nowej Wsi, gmina Wronki uprzejmie informuję, że nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy konsorcjum, które wygrało przetarg.

Zastępca Kierownika
Referatu Nieruchomości, Inwestycji
i Planowania Przestrzennego
/-/ Anna Szafran

informacje wprowadził: Sławomir Gackowski

informacje wytworzył: Sławomir Gackowski

data dodania: **14 Stycznia 2020**

data modyfikacji: /

data wyworzenia: Sławomir Gackowski / 14 Stycznia 2020



BURMISTRZ MIASTA I GMINY
ul. Ratuszowa 5. 64-510 WRONKI

Wronki, 19 listopada 2020r.

NIIPP.6812.14.2020

Pan
Sławomir Kukawka
Wycena Nieruchomości
Os. J. Słowackiego 9D/1
64-510 Wronki

Zgodnie z umową nr NIIPP.272.1.2.1.2020 z dnia 02.01.2020r. zlecam wycenę określającą wartość rynkową nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Nowa Wieś, gm. Wronki o nr geod. działki 184/6 o pow. 2149m², zapisanej w KW PO1A/00043254/7, własność Gmina Wronki.

Wycena ma na celu określenie wartości gruntu, bez istniejącej zabudowy, przedmiotowej działki w celu ewentualnego jej zbycia.

Wartość zlecenia wynosi 282,90 zł brutto (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa złote 00/100).

Termin wykonania zlecenia – do dnia 17.12.2020r.

Należność będzie płatna po wykonaniu zlecenia i odbiorze dokumentów, w ciągu 14 dni od dnia prawidłowo wystawionej i dostarczonej faktury do Zamawiającego. Za datę zapłaty uważać się będzie datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

Proszę o zachowanie zgodności opisu przedmiotu zlecenia zawartego w ofercie (załącznik do umowy) z opisem, który będzie umieszczony na fakturze.

Z up. BURMISTRZA
Robert Dertu
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Sprawę prowadzi: Mirosława Kaniewska, tel. (67) 2545 311.

Wycena Nieruchomości
Rzecznawca Majątkowy
Sławomir Kukawka

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Rzecznawca majątkowy
mgr Sławomir Kukawka
Os. Słowackiego 9D/1, 64-510 Wronki
tel. 67 25 49 123
REGON 300817472 NIP 753-115-32-25

Adres: os. J. Słowackiego 9d/1
64-510 Wronki
tel. 505 420 533

Egz. 1/2

OPERAT SZACUNKOWY
działki gruntowej o numerze ewidencyjnym 184/6
położonej w miejscowości Nowa Wieś, Gmina Wronki, Powiat Szamotulski
Księga wieczysta - Kw nr PO1A/00043254/7

Autor operatu:
Rzecznawca majątkowy
Sławomir Kukawka



Wronki, 16 grudnia 2020 r.

Spis treści

1. **Przedmiot i zakres wyceny.**
 - 1.1. Przedmiot wyceny.
 - 1.2. Zakres wyceny.
2. **Cel wyceny.**
3. **Podstawy opracowania operatu szacunkowego.**
 - 3.1. Podstawa formalna wyceny.
 - 3.2. Podstawy materialno –prawne.
 - 3.3. Źródła danych merytorycznych.
4. **Daty istotne dla operatu szacunkowego.**
5. **Opis i określenie stanu nieruchomości, analiza cech rynkowych dla nieruchomości.**
 - 5.1. Stan prawny.
 - 5.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów.
 - 5.3. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.
 - 5.4. Atrakcyjność lokalizacyjna.
 - 5.5. Dostępność uzbrojenia terenu, dojazd do nieruchomości.
 - 5.6. Powierzchnia działki wycenianej.
6. **Analiza rynku lokalnego.**
7. **Określenie sposobu wyceny.**
 - 7.1. Uwarunkowania prawne i opis procedury szacowania.
 - 7.2. Wskazanie rodzaju określanej wartości.
 - 7.3. Wybór podejścia i metody wyceny.
8. **Określenie wartości rynkowej działki gruntowej nr 184/6 w obrębie 0012 Nowa Wieś.**
 - 8.1. Opis procedury szacowania.
 - 8.2. Określenie wag cech rynkowych.
 - 8.3. Baza zaktualizowanych danych transakcyjnych wybranych do obliczeń.
 - 8.4. Określenie ceny maksymalnej C_{max} , minimalnej C_{min} . i obliczenie ceny średniej $C_{śr}$.
 - 8.5. Obliczenie zakresu współczynników korygujących i przyporządkowanie współczynników cechom rynkowym.
 - 8.6. Nieruchomość (działka) o cenie maksymalnej i minimalnej.
 - 8.7. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu działki 184/6 jako niezabudowanej WG .
9. **Wynik końcowy wyceny.**
10. **Analiza wyniku.**
11. **Klauzule dodatkowe.**
12. **Załączniki.**

1. Przedmiot i zakres wyceny.

1.1. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem wyceny jest działka gruntowa o powierzchni **0,2149 ha**, oznaczona numerem ewidencyjnym **184/6** położona w obrębie ewidencyjnym **0012 Nowa Wieś** [jednostka ewidencyjna 302408-5 Wronki – obszary wiejskie], gmina Wronki, powiat szamotulski, zabudowana budynkiem przedszkola, wchodząca w skład i stanowiąca część nieruchomości, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą Kw nr **PO1A/00043254/7**.

1.2. Zakres wyceny.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności w/w działki gruntowej jako niezabudowanej.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej działki gruntowej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży w trybie bezprzetargowym.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

3.1. Podstawa formalna wyceny.

Podstawą formalną wyceny jest umowa nr ZP.272.1.2.1.2020 z dnia 02 stycznia 2020 r. oraz zlecenie zewnętrzne z dnia 19.09.2020 r.- znak sprawy NIIPP.6812.14.2020.
Zleciodawca: Burmistrz Miasta i Gminy Wronki.

3.2. Podstawy materialno – prawne.

3.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. 2020. 1990).

3.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109).

3.2.3. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny PKZW oraz obowiązujące noty interpretacyjne.

3.3. Źródła danych merytorycznych.

3.3.1. Badanie księgi wieczystej Kw **PO1A/00043254/7**.

3.3.2. Dane o transakcjach sprzedaży gruntów pod zabudowę na terenie gminy Wronki.

3.3.3. Badanie przeznaczenia wycenianej działki w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wronki.

3.3.4. Decyzja nr 25/2019 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 04 września 2019 r. znak sprawy NIIPP.6733.24.2019.A.S.

3.3.5. Wypis z rejestru gruntów.

3.3.6. Mapa ewidencyjna.

3.3.7. Oględziny wycenianej nieruchomości.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

4.1. Data sporządzenia wyceny: 16 grudnia 2020 r.

4.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 16 grudnia 2020 r.

4.3. Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 16 grudnia 2020 r.

4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości: 16 grudnia 2020 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości, analiza cech rynkowych dla nieruchomości.

5.1. Stan prawny.

Prawo własności nieruchomości, w skład której wchodzi wyceniana działka gruntowa ujawnione jest w księdze wieczystej Kw nr PO1A/00043254/7 prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach.

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział 1. Oznaczenie nieruchomości.

Położenie: województwo: wielkopolskie; powiat: szamotulski; gmina: Wronki.

Miejscowość – Nowa Wieś;

Działki: nr 184/5 – ul. Szkolna – drogi – Dr;

Działki: nr 184/6 – ul. Szkolna – zurbanizowany teren niezabudowany lub w trakcie zabudowy - Bp;

Działki: nr 184/7 – ul. Szkolna – inne tereny niezabudowane – Bi.

Budynek nie stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

Obszar: 1,4383 ha.

Dział 1 Sp. Spis praw związanych z własnością. Brak wpisów.

Dział 2.

Własność: Gmina Wronki – udział 1/1.

Dział 3. Ciężary i ograniczenia. Brak wpisów.

Dział 4. Hipoteki. Brak wpisów.

Wypis z dokumentu księgi wieczystej Kw nr PO1A/00043254/7 stanowi załącznik nr 1 do operatu.

5.2. Oznaczenie wg ewidencji gruntów.

Województwo: wielkopolskie; Powiat: szamotulski; Gmina: Wronki; Miejscowość: Nowa Wieś; Jednostka ewidencyjna: 302408-5 Wronki (W).

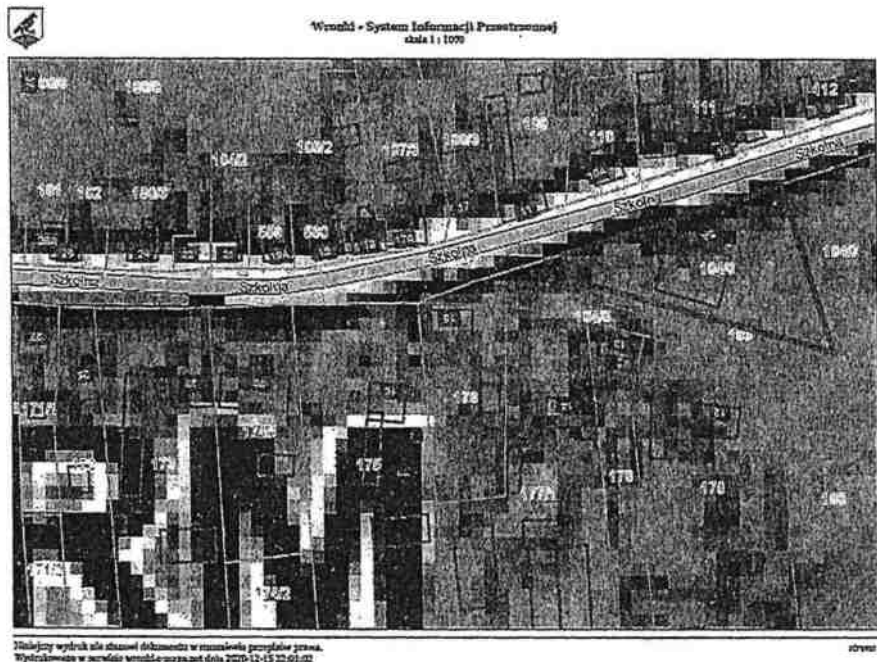
Obręb: 0012 – Nowa Wieś.

Zgodnie z rejestrem gruntów działka ewidencyjna nr 184/6 stanowi na obszarze 0,2149 ha inne tereny zabudowane o symbolu Bi.

Właściciel: Gmina Wronki.

5.3. Przeznaczenie planistyczne nieruchomości.

Obszar, w obrębie którego położona jest działka ewidencyjna nr 184/6 w obrębie 0012 Nowa Wieś nie jest objęty obowiązującym ogólnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wronki”, uchwalonym Uchwałą nr LI/430/2018 r. RMiG Wronki z dnia 28.06.2018 r. działka ta znajduje się na terenie rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o symbolu RM.



Wypis z w/w dokumentu stanowi załącznik nr 4 do operatu.

Zgodnie z decyzją nr 25/2019 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 04 września 2019 r. znak sprawy NIiPP.6733.24.2019.A.S. działka 184/3 (przed podziałem) została przeznaczona pod inwestycję celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku użyteczności publicznej – przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą.

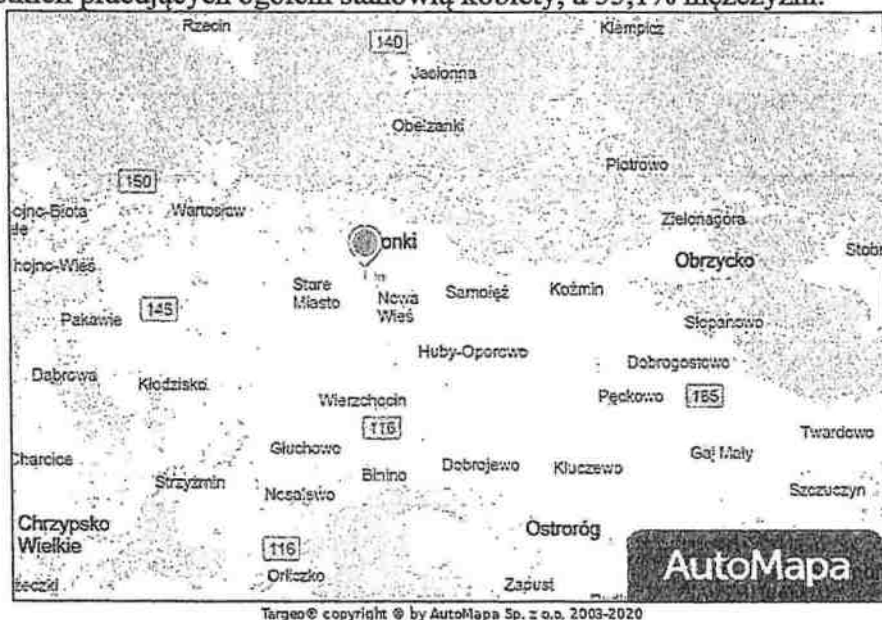
Kserokopia decyzji stanowi załącznik nr 5 do operatu.

5.4. Atrakcyjność lokalizacyjna.

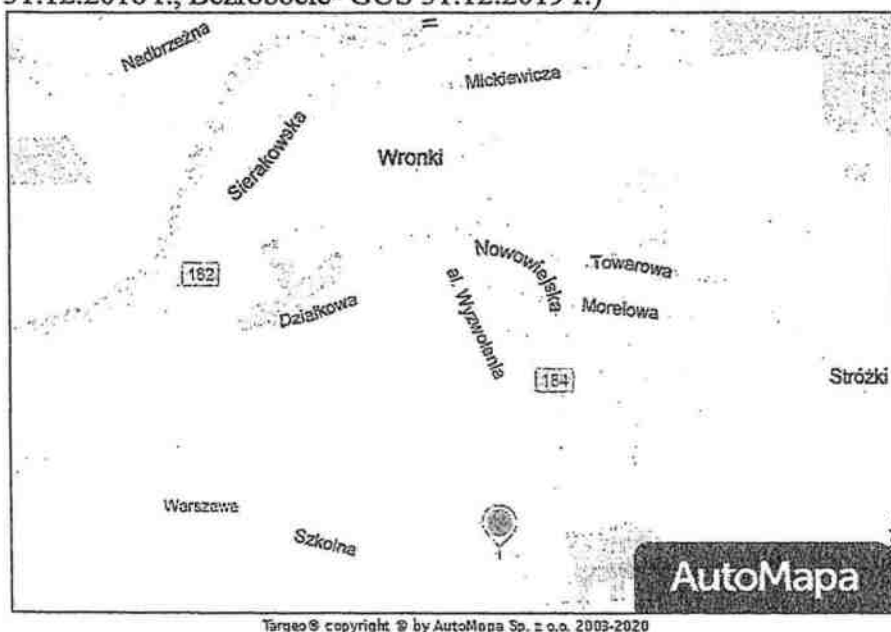


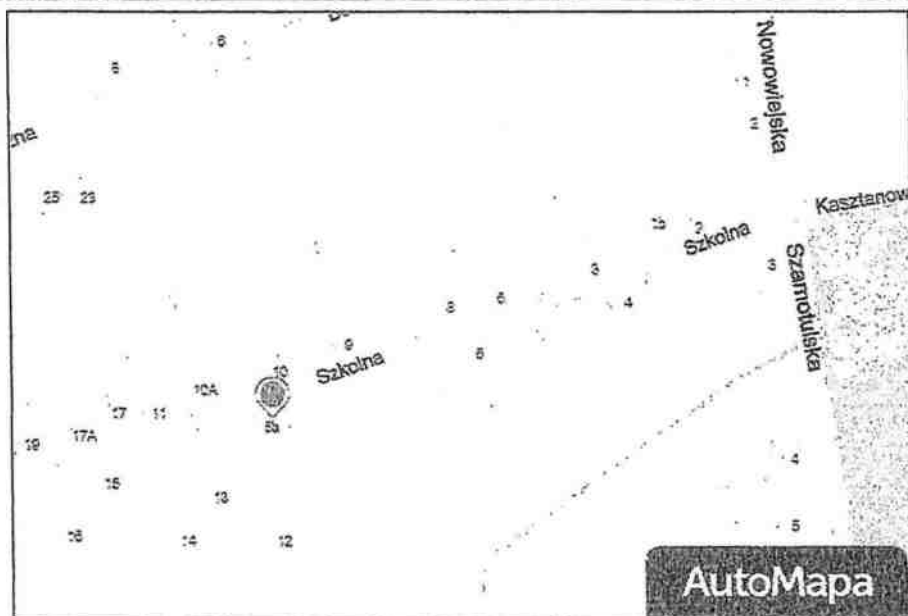
Wyceniana działka znajduje się we wsi Nowa Wieś leżącej na terenie Gminy Wronki. Gmina Wronki i miejscowość Nowa Wieś położone są w północno-zachodniej Wielkopolsce, na terenie Powiatu Szamotulskiego. Gmina Wronki leży na obszarze Wysoczyzny Poznańskiej, na

pograniczu Pojezierza Poznańskiego i Kotliny Gorzowskiej. Odległość od Poznania wynosi około 58 km. We Wronkach na 1000 mieszkańców pracuje 679 osób. Jest to znacznie więcej od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie więcej od wartości dla Polski. 44,9% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 55,1% mężczyźni.



Bezrobocie rejestrowane we Wronkach wynosiło w 2019 roku 1,7% (2,6% wśród kobiet i 0,9% wśród mężczyzn). Jest to znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniej od stopy bezrobocia rejestrowanego dla całej Polski. W 2018 roku przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto we Wronkach wynosiło 4 680,51 PLN, co odpowiada 96,80% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców Wronek 706 osób wyjeżdża do pracy do innych miast, a 1 774 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi 1 068. 18,0% aktywnych zawodowo mieszkańców Wronek pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 47,4% w przemyśle i budownictwie, a 14,1% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 1,3% pracuje w sektorze finansowym. (Źródło: Rynek pracy- GUS 31.12.2018 r., Bezrobocie- GUS 31.12.2019 r.)





Targeto® copyright © by AutoMapa Sp. z o.o. 2003-2020

Przepływająca przez gminę rzeka Warta, dzieli ją na dwie części. Na północ od rzeki, na terenie gminy rozciągają się wydmy śródlądowe, gęsto porośnięte sosnowymi borami, tworzącymi kompleks leśny Puszczy Noteckiej. Jest to drugi, co do wielkości kompleks leśny w Polsce, znany z obfitości runa leśnego, zwierzyny łownej i czystego powietrza. Znajduje się tutaj kilka wsi z bogatym zapleczem agroturystycznym. W krajobrazie południowej części gminy, przeważają pola uprawne oraz w rozproszeniu lasy iglaste i mieszane. Na terenie gminy, znajduje się kilkanaście jezior polodowcowych. Nowa Wieś jest wsią przylegającą od południa bezpośrednio do granic miasta. Zabudowania wsi znajdują się wzdłuż drogi wojewódzkiej 184 (w kierunku Pniew), przy drodze wyjazdowej w kierunku Szamotuł oraz przy ulicach odchodzących od tych dróg. Wyceniana działka zlokalizowana jest blisko centralnej części wsi, przy ulicy Szkolnej. Nowa Wieś jest wsią z bogatym zapleczem usługowo – handlowym. Mieści się tam szkoła podstawowa, przedszkole, kilka punktów handlowych w tym jeden market, a w pobliżu (już na terenie Wronek) wiele punktów usługowych, w pobliżu dwie stacje paliw z myjniemi samochodowymi oraz punkty branży kosmetycznej. Cenność gruntów na terenie wsi Nowa Wieś w odniesieniu do innych wsi przylegających do miasta jest najwyższa. Nowa Wieś w chwili obecnej pełni już funkcje podobną do stref peryferyjnych miasta. Zauważalny jest wysoki prestiż lokalny.

Atrakcyjność lokalizacji zostanie oceniono na dwóch płaszczyznach.

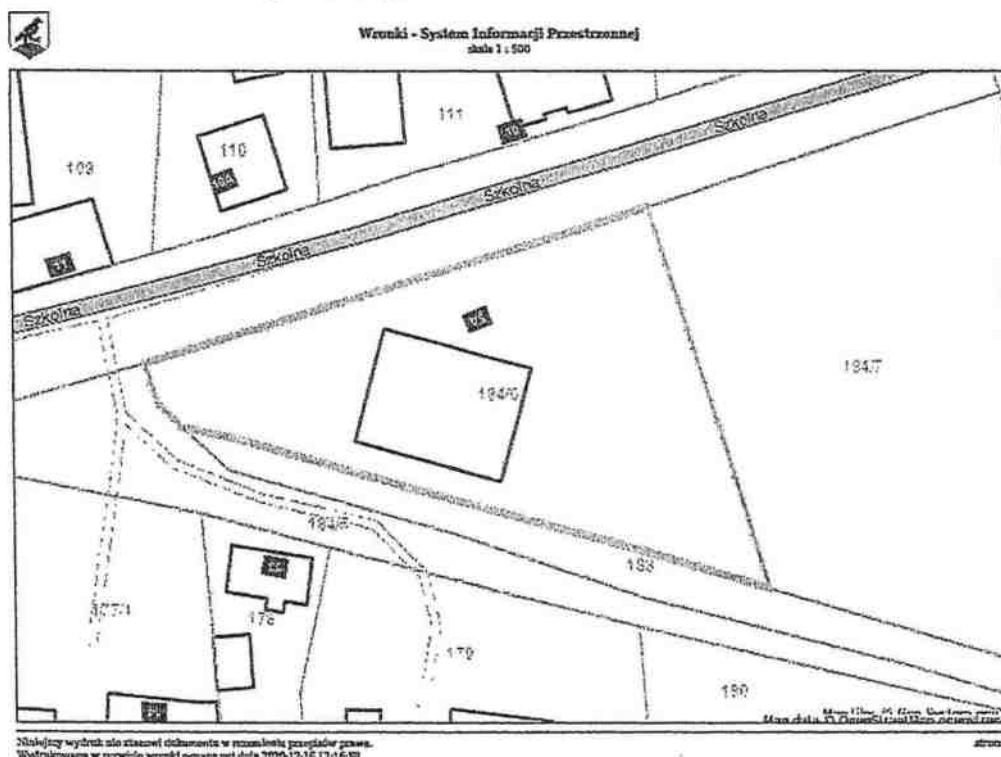
Lokalizacja ogólna: rozumiana jako położenie w konkretnej miejscowości. Najwyższe ceny uzyskują działki na terenie miasta Wronki. Jest to związane z coraz mniejszą dostępnością terenów pod zabudowę w mieście. Bardzo zbliżony poziom cen dotyczy terenów wsi bezpośrednio przyległych do Wronek, zwłaszcza wsi Nowa Wieś i Stare Miasto. Im bardziej oddalona lokalizacja wsi od centrum Wronek, tym ceny działek niezabudowanych spadają. Najniższą cenę uzyskała nieruchomość położona we wsi Popowo. Lokalizację ogólną oceniono jako **korzystną**.

Lokalizacja szczegółowa: rozumiana jako walory bezpośredniego sąsiedztwa. Sąsiedztwo to rozpatrywane jest w kontekście zalet oraz występowania wad i uciążliwości w najbliższym otoczeniu działki. Do zalet lokalizacji szczegółowej należy zaliczyć: brak uciążliwości sąsiedzkich, estetykę zabudowy sąsiedniej, występowanie ogólnodostępnych terenów zieleni itp. Do wad należy zaliczyć stany przeciwne, wpływające na standard przyszłego zamieszkiwania. Lokalizację szczegółową działki wycenianej oceniono jako **zadowalającą**.

5.5. Dostępność uzbrojenia terenu, dojazd do nieruchomości.

Wyceniana działka gruntowa leży w rejonie pełnego uzbrojenia terenu w istotne sieci (wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacyjna, gazownicza). Dostępność sieci uzbrojenia terenu, warunkuje koszty i możliwości inwestycyjne przy zaopatrzeniu terenu w media. Z przeprowadzonej analizy wynika, że im pełniejszy dostęp do sieci uzbrojenia terenu, tym ceny wzrastają. W analizowanej grupie transakcji ceny najwyższe uzyskiwały działki gdzie był pełny dostęp do sieci uzbrojenia terenu (W,E,K,G). Działka o cenie najniższej leży w zasięgu sieci elektroenergetycznej i wodociągowej (W,E). Dojazd do działki 184/6 w Nowej Wsi prowadzi drogą asfaltową. Dojazd oceniono jako **korzystny**.

5.6. Powierzchnia działki wycenianej.



Powierzchnia ewidencyjna działki 184/6 w Nowej Wsi wynosi 0,2149 ha. Jest to działka o dużej powierzchni na analizowanym rynku. Działka ma kształt zbliżony do trójkąta, jednak z uwagi na dużą powierzchnię, jej kształt nie wpływa na obniżenie walorów użytkowych. Nie zmienia to jednak faktycznej jej powierzchni. Dla potrzeb wyceny przyjęto cztery przedziały cenowe: działki korzystne – powyżej 700 m² do 850 m²; zadowalające – powyżej 850 do 1400 m²; średnie - powyżej 1400 do 2000 m²; oraz działki niekorzystne - powyżej 2000 m². W przyjętej gradacji ocen powierzchnię działki należy ocenić jako **niekorzystną**.

6. Analiza rynku lokalnego.

Dla potrzeb wyceny analizą objęto niżej zdefiniowany rynek lokalny:

Rodzaj rynku: rynek sprzedaży niezabudowanych gruntów (działek i zespołu działek) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz jednorodzinną z dopuszczeniem usług o powierzchni powyżej 700 m² do 2500 m².

Obszar rynku: teren miasta Wronki oraz wsi przyległych.

Okres badania cen: od grudnia 2018 r. do grudnia 2020 r.

W badanym okresie stwierdzono dwadzieścia cztery transakcje sprzedaży. Zakres cen ukształtował się od 37,50 zł/m² do 106,67 zł/m².

Tabela nr 1. Transakcje sprzedaży na zdefiniowanym rynku.

Lp	Data	Obszar	Obszar m ² działki G	Obszar m ² droga D	Obszar G+D m ²	Cena	Cena m ² G+D
1	2020-06-25	Wronki	890	0	890	70000	78,65
2	2020-09-17	Wronki	809	0	809	80000	98,89
3	2020-06-25	Wronki	890	0	890	70000	78,65
4	2020-06-23	Stróżki	1200	0	1200	45000	37,50
5	2020-05-25	Biezdrowo	1050	0	1050	63000	60,00
6	2020-05-22	Popowo	1001	0	1001	60000	59,94
7	2020-05-14	Nowa Wieś	1073	0	1073	60000	55,92
8	2020-05-13	Stare Miasto	897	0	897	60000	66,89
9	2020-04-20	Nowa Wieś	750	0	750	80000	106,67
10	2020-03-10	Nowa Wieś	1011	0	1011	60660	60,00
11	2020-02-20	Nowa Wieś	2085	0	2085	180000	86,33
12	2019-12-14	Wronki	719	0	719	64710	90,00
13	2019-11-15	Wronki	718	204	922	83000	90,02
14	2019-11-07	Wronki	700	0	700	61000	87,14
15	2019-10-11	Nowa Wieś	1098	0	1098	110000	100,18
16	2019-09-04	Nowa Wieś	750	0	750	75000	100,00
17	2019-07-28	Nowa Wieś	1745	0	1745	104700	60,00
18	2019-06-17	Wronki	2526	0	2526	146000	57,80
19	2019-04-05	Popowo	2420	0	2420	115000	47,52
20	2019-04-01	Popowo	2420	0	2420	132000	54,55
21	2019-02-21	Wronki	1400	0	1400	126000	90,00
22	2019-02-14	Stare Miasto	1286	0	1286	50000	38,88
23	2019-02-01	Stare Miasto	897	0	897	65000	72,46
24	2019-01-28	Stare Miasto	1435	0	1435	81500	56,79

Z bazy danych wyłączono transakcje o cenach skrajnie wysokich i skrajnie niskich, zbyt rozszerzające zakres kwotowy oraz te, w których poziom ceny nie był uzasadniony walorami rynkowymi. Ostatecznie do ścisłej analizy wybrano szesnaście transakcji, kierując się podobieństwem lokalizacji i innymi cechami rynkowymi.

Tabela nr 2. Transakcje przyjęte do ścisłej analizy.

Lp	Data	Obszar	Obszar m ² działki G	Obszar m ² droga D	Obszar G+D m ²	Cena	Cena m ² G+D
1	2020-06-25	Wronki	890	0	890	70000	78,65
2	2020-09-17	Wronki	809	0	809	80000	98,89
3	2020-06-25	Wronki	890	0	890	70000	78,65
4	2020-05-22	Popowo	1001	0	1001	60000	59,94
5	2020-05-13	Stare Miasto	897	0	897	60000	66,89
6	2020-03-10	Nowa Wieś	1011	0	1011	60660	60,00
7	2020-02-20	Nowa Wieś	2085	0	2085	180000	86,33
8	2019-12-14	Wronki	719	0	719	64710	90,00
9	2019-11-15	Wronki	718	204	922	83000	90,02
10	2019-11-07	Wronki	700	0	700	61000	87,14
11	2019-07-28	Nowa Wieś	1745	0	1745	104700	60,00
12	2019-06-17	Wronki	2526	0	2526	146000	57,80
13	2019-04-05	Popowo	2420	0	2420	115000	47,52
14	2019-04-01	Popowo	2420	0	2420	132000	54,55
15	2019-02-01	Stare Miasto	897	0	897	65000	72,46
16	2019-01-28	Stare Miasto	1435	0	1435	81500	56,79

Przyjęto zerowy trend cenowy i poziom ceny z dnia zawarcia transakcji.

Najwyższą cenę (98,89 zł/m²) uzyskała działka o powierzchni 809 m², przeznaczona pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Działka położona w prawobrzeżnej, peryferyjnej strefie Wronek. Działka znajduje się w rejonie ulic Piaskowej, Łowieckiej i Myśliwskiej. Jest to rejon miasta o dużym prestiżu na rynku nieruchomości i bardzo modny. W sąsiedztwie działki znajduje się nowopowstająca zabudowa jednorodzinna. Działka zlokalizowana jest przy drodze gminnej o nawierzchni z kostki betonowej. Działka leży w rejonie dostępu do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowniczej.

Najniższą cenę (47,52 zł/m²) odnotowano za działkę o powierzchni 2420 m², położoną we wsi Popowo, przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową w oparciu o istniejący dla terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oddalenie tej nieruchomości od centrum miasta wynosi powyżej 5 km. W sąsiedztwie dominuje zabudowa rzemieślnicza oraz rozproszona mieszkaniowa. Dojazd do działki prowadzi około 150 m odcinkiem drogi gruntowej. Działka leży w rejonie dostępu do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

Do cech decydujących o poziomie cen na badanym rynku należy zaliczyć:

Lokalizację ogólną: rozumianą jako położenie w konkretnej miejscowości. Najwyższe ceny uzyskują działki na terenie miasta Wronki. Jest to związane z coraz mniejszą dostępnością terenów pod zabudowę w mieście. Bardzo zbliżony poziom cen dotyczy terenów wsi bezpośrednio przyległych do Wronek, zwłaszcza wsi Nowa Wieś i Stare Miasto. Im bardziej oddalona lokalizacja wsi od centrum Wronek, tym ceny działek niezabudowanych spadają.

Lokalizację szczegółową: rozumianą jako walory bezpośredniego sąsiedztwa. Sąsiedztwo to rozpatrywane jest w kontekście zalet oraz występowania wad i uciążliwości w najbliższym otoczeniu działki. Do zalet lokalizacji szczegółowej należy zaliczyć: brak uciążliwości sąsiedzkich, estetykę zabudowy sąsiedniej, występowanie ogólnodostępnych terenów zieleni itp. Do wad należy zaliczyć stany przeciwne, wpływające na standard przyszłego zamieszkiwania.

Dostępność sieci uzbrojenia terenu: warunkuje koszty i możliwości inwestycyjne przy zaopatrzeniu terenu w media. Z przeprowadzonej analizy wynika, że im pełniejszy dostęp do sieci uzbrojenia terenu, tym ceny wzrastają. W analizowanej grupie transakcji ceny najwyższe uzyskiwały działki gdzie był pełny dostęp do sieci uzbrojenia terenu (W,E,K,G). Działka o cenie najniższej leży w zasięgu sieci elektroenergetycznej i wodociągowej (W,E).

Powierzchnię działki: dla potrzeb wyceny przyjęto cztery przedziały cenowe: działki korzystne – powyżej 700 m² do 850 m²; zadowalające – powyżej 850 do 1400 m²; średnie - powyżej 1400 do 2000 m²; oraz działki niekorzystne - powyżej 2000 m².

Dojazd do działki: kolejnym istotnym elementem wpływającym na poziom cen na rynku jest rodzaj i stan dróg dojazdowych. Zdecydowanie wyższe ceny dotyczą działek z dojazdem drogami utwardzonymi nawierzchniami asfaltowymi i betonowymi. Rynek akceptuje jednak niedługie odcinki dróg gruntowych, zwłaszcza, jeżeli w niedługiej perspektywie planowane są tam modernizacje dróg gminnych. Im dłuższy odcinek drogi gruntowej, tym ceny działek są zazwyczaj niższe.

Analizowany rynek jest rynkiem dobrze rozwiniętym. Świadczy o tym liczba stwierdzonych transakcji. Nabywane są grunty w bardzo zróżnicowanych lokalizacjach oraz o różnym dostępie do mediów sieciowych i stanie dróg dojazdowych. Obserwuje się względną równowagę między podażą a popytem. Bazę transakcji rynkowych zawiera załącznik nr 6.

7. Określenie sposobu wyceny.

7.1. Uwarunkowania prawne i faktyczne.

Zgodnie z art. 13 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. 2020. 1990), z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przed-

miotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Sprzedaż wycenianej działki gruntowej realizowana będzie w oparciu o przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. 2020. 1990), dotyczące sprzedaży bezprzetargowej.

7.2. Wskazanie rodzaju określanej wartości.

Z przedstawionej wyżej analizy (punkt 6) wynika, że na rynku lokalnym występują transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych będących przedmiotem prawa własności, dlatego w oparciu o art. 150 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. 2020 poz. 1990) **zostanie określona wartość rynkowa przedmiotowej działki gruntowej**. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

7.3. Wybór podejścia i metody wyceny.

W wyniku wyceny ma zostać określona wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej działki gruntowej. W wyniku przeprowadzonych ustaleń własnych, uzyskano niezbędne dane o cechach jakościowych dotyczące nieruchomości podobnych, co umożliwi ustalić cechy rynkowe poszczególnych nieruchomości. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek wpływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. **Należy stwierdzić, że uzyskane dane pozwalają na wycenę przedmiotowej działki w podejściu porównawczym.** W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do zastosowania tej metody potrzebne są przynajmniej trzy transakcje. Przy **metodzie korygowania ceny średniej** do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy **metodzie analizy statystycznej rynku** przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy. Wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych. Na rynku nieruchomości podobnych stwierdzono dwadzieścia cztery transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych, z których wybrano szesnaście do ścisłej analizy. Dlatego do określenia wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej działki gruntowej zostanie zastosowane **podejście porównawcze – metoda korygowania ceny średniej**.

8. Określenie wartości rynkowej działki gruntowej nr 184/6 w obrębie 0012 Nowa Wieś.

8.1. Opis procedury szacowania.

W metodzie korygowania ceny średniej, wartość nieruchomości wycenianej określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania:

- określono cechy rynkowe i ich udział procentowy;
- z określonego i analizowanego rynku wybrano do bazy transakcje sprzedaży działek podobnych, określono ich cechy oraz ceny sprzedaży 1 m² gruntu;
- określono cenę maksymalną, minimalną i średnią ze zbioru transakcji;
- określono zakresy współczynników korygujących;
- ustalono zakresy współczynników korygujących w powiązaniu z gradacją cech rynkowych;
- opisano pod względem cech rynkowych działki o cenie maksymalnej i minimalnej;
- ustalono zakres współczynników korygujących dla działki wycenianej;
- określono wartość rynkową wycenianej nieruchomości na jednostkę odniesienia (1 m²) jako iloczyn ceny średniej i sumy współczynników korygujących;
- określono wartość rynkową wycenianej działki gruntowej jako iloczyn wartości 1 m² i jej powierzchni wg ewidencji gruntów.

8.2. Określenie wag cech rynkowych.

Z uwagi na znaczną korelację pomiędzy poszczególnymi cechami, nie było możliwe ustalić wszystkich wag cech rynkowych w oparciu o analizę bazy danych cenowych. Analiza pozwoliła jednak określić cechy cenotwórcze istotne dla nabywców. Wagi cech rynkowych zostały ustalone w oparciu o obserwacje rynku oraz wcześniejsze badania preferencyjne wśród potencjalnych nabywców.

Tabela nr 3. Cechy rynkowe i ich wagi.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy w %
1	Lokalizacja ogólna	18
2	Lokalizacja szczegółowa	16
3	Dostępność uzbrojenia terenu	32
4	Powierzchnia gruntów	20
5	Dojazd do działki	14
RAZEM:		100

8.3. Baza zaktualizowanych danych transakcyjnych wybranych do obliczeń.

Tabela nr 4. Zaktualizowana baza cenowa transakcji rynku lokalnego.

Lp	Data	Obręb	Obszar m ² działki G	Obszar m ² droga D	Obszar G+D m ²	Cena	Cena m ² G+D
1	2020-06-25	Wronki	890	0	890	70000	78,65
2	2020-09-17	Wronki	809	0	809	80000	98,89
3	2020-06-25	Wronki	890	0	890	70000	78,65
4	2020-05-22	Popowo	1001	0	1001	60000	59,94
5	2020-05-13	Stare Miasto	897	0	897	60000	66,89
6	2020-03-10	Nowa Wieś	1011	0	1011	60660	60,00
7	2020-02-20	Nowa Wieś	2085	0	2085	180000	86,33
8	2019-12-14	Wronki	719	0	719	64710	90,00
9	2019-11-15	Wronki	718	204	922	83000	90,02
10	2019-11-07	Wronki	700	0	700	61000	87,14
11	2019-07-28	Nowa Wieś	1745	0	1745	104700	60,00
12	2019-06-17	Wronki	2526	0	2526	146000	57,80

13	2019-04-05	Popowo	2420	0	2420	115000	47,52
14	2019-04-01	Popowo	2420	0	2420	132000	54,55
15	2019-02-01	Stare Miasto	897	0	897	65000	72,46
16	2019-01-28	Stare Miasto	1435	0	1435	81500	56,79

Suma: 1145,63 zł

8.4. Określenie ceny maksymalnej C_{max} , minimalnej C_{min} . i obliczenie ceny średniej $C_{\bar{r}}$.

C_{max} - 98,89 zł/m²;

C_{min} - 47,52 zł/m²;

$C_{\bar{r}} = 1145,63 \text{ zł} : 16 = 71,60 \text{ zł/m}^2$.

8.5. Obliczenie zakresu współczynników korygujących i przyporządkowanie współczynników cechom rynkowym.

Obliczenie zakresu współczynników korygujących zostanie dokonane wg wzoru:

$$\frac{C_{max}}{C_{\bar{r}}} \quad \frac{C_{min}}{C_{\bar{r}}}$$

C_{max} = cena maksymalna

C_{min} = cena minimalna

$C_{\bar{r}}$ = cena średnia

OBLICZENIE:

$$C_{max} = 98,89 \text{ zł/m}^2 : 71,60 \text{ zł/m}^2 = 1,381$$

$$C_{min} = 47,52 \text{ zł/m}^2 : 71,60 \text{ zł/m}^2 = 0,664$$

Następnie, obliczono zakresy współczynników korygujących poszczególnych cech, na podstawie udziału procentowego cech rynkowych.

Tabela nr 5. Przedstawia rozłożenie zakresu współczynników korygujących w odniesieniu do przyjętych cech rynkowych.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących	
			$C_{max}/C_{\bar{r}}$	$C_{min}/C_{\bar{r}}$
1.	Lokalizacja ogólna	18	0,249	0,119
2.	Lokalizacja szczegółowa	16	0,221	0,106
3.	Dostępność uzbrojenia terenu	32	0,442	0,212
4.	Powierzchnia gruntów	20	0,276	0,133
5.	Dojazd do działki	14	0,193	0,094
	RAZEM:	100	1,381	0,664

Tabela nr 6. Przedstawia zakresy współczynników korygujących w odniesieniu do przyjętej gradacji cech.

Lp.	Cecha rynkowa	Gradacja	Współ.	Opis
1	Lokalizacja ogólna	Korzystna	0,249	Tereny miasta Wronki oraz lokalizacje na terenie Nowej Wsi. Rejony o wysokim prestiżu lokalnym, modne.
		Zadowalająca	0,206	Strefa śródmieścia Wronek oraz wybrane lokalizacje wsi Nowa Wieś. Rejony o zadowalającym prestiżu lokalnym.
		Przeciętna	0,163	Strefa wsi oddalonych od centrum miasta lub strefy usługowej pow. 3 km do 4 km, gorsza dostępność punktów handlowo- usługowych. Rejony o przeciętnym prestiżu lokalnym.
		Pogorszona	0,119	Strefa wsi oddalonych od centrum miasta pow. 4 km, brak punktów handlowo- usługowych. Rejony o niskim prestiżu lokalnym.
2	Lokalizacja szczegółowa	Korzystna	0,221	Sąsiedztwo terenów mieszkaniowych lub usługowych. Brak uciążliwości sąsiedzkich.
		Zadowalająca	0,164	Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej. Mogą występować uciążliwości sąsiedzkie.
		Przeciętna	0,106	Sąsiedztwo terenów zabudowy rzemieślniczej. Występują również uciążliwości sąsiedzkie typowe dla terenów rolniczych.
3	Dostępność uzbrojenia	Korzystna	0,442	Dostępność sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, gazowniczej i kanalizacyjnej
		Średnia	0,327	Dostępność sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej lub gaz wymiennie.
		Podstawowa	0,212	Dostępność sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.
4	Powierzchnia działki	Korzystna	0,276	Działki o powierzchni powyżej 700 m ² do 850 m ² .
		Zadowalająca	0,228	Działki o powierzchni powyżej 850 m ² do 1400 m ² .
		Średnia	0,181	Działki o powierzchni powyżej 1400 m ² do 2000 m ² .
		Niekorzystna	0,133	Działki o powierzchni powyżej 2000 m ² .
5	Dojazd do działki	Korzystny	0,193	Dojazd drogami asfaltowymi lub z kostki drogowej. Dopuszczalny ostatni odcinek gruntowy do 50 m.
		Średni	0,144	Dojazd drogami asfaltowymi lub z kostki drogowej. Dopuszczalny ostatni odcinek gruntowy powyżej 50 m do 100 m.
		Niekorzystny	0,094	Dojazd drogami asfaltowymi lub z kostki drogowej. Dopuszczalny ostatni odcinek gruntowy powyżej 150 m.

8.6. Nieruchomość (działka) o cenie maksymalnej i minimalnej.

Nieruchomość o cenie maksymalnej.

Działka o powierzchni 809 m², przeznaczona pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Działka położona w prawobrzeżnej, peryferyjnej strefie Wronek. Działka znajduje się w rejonie ulic Piaskowej, Łowieckiej i Myśliwskiej. Jest to rejon miasta o dużym prestiżu na rynku nieruchomości i bardzo modny. W sąsiedztwie działki znajduje się nowopowstająca zabudowa jednorodzinna. Działka zlokalizowana jest przy drodze gminnej o nawierzchni z kostki betonowej. Działka leży w rejonie dostępu do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowniczej.

Nieruchomość o cenie minimalnej.

Działka o powierzchni 2420 m², położona we wsi Popowo, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową w oparciu o istniejący dla terenu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oddalenie tej nieruchomości od centrum miasta wynosi po-

wyżej 5 km. W sąsiedztwie dominuje zabudowa rzemieślnicza oraz rozproszona mieszkaniowa. Dojazd do działki prowadzi około 150 m odcinkiem drogi gruntowej. Działka leży w rejonie dostępu do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

Tabela nr 7. Zestawienie cech rynkowych działek o cenie C_{max} , C_{min} oraz działki wycenianej

Lp.	Wyszczególnienie	Cechy rynkowe				
		Lokalizacja ogólna	Lokalizacja szczegółowa	Dostępność uzbrojenia terenu	Powierzchnia nieruchomości	Dojazd do działki
1	Działka C_{max}	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	korzystny
2	Działka C_{min}	pogorszona	przeciętna	podstawowa	niekorzystna	niekorzystny
	Działka wyceniana	korzystna	zadowalająca	korzystna	niekorzystna	korzystny

8.7. Określenie wartości rynkowej prawa własności gruntu działki 184/6 jako niezabudowanej WG.

Do wyliczenia wartości rynkowej 1m² wycenianej działki zostanie zastosowana formuła:

$$WG(m^2) = C_{\text{sr}} \times \sum_{i=1}^n u_i \quad \text{gdzie:}$$

WG - wartość rynkowa prawa własności 1m² działki;

C_{sr} - cena średnia 1 m² odnotowana z transakcji rynkowych;

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

n - liczba współczynników odpowiadająca określonej liczbie cech rynkowych.

Tabela nr 8. Obliczenie współczynnika korygującego.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy w %	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynników u_i wyceniana
			C_{max}/C_{sr}	C_{min}/C_{sr}	
1.	Lokalizacja ogólna	18	0,249	0,119	0,249
2.	Lokalizacja szczegółowa	16	0,221	0,106	0,164
3.	Dostępność uzbrojenia terenu	32	0,442	0,212	0,442
4.	Powierzchnia gruntów	20	0,276	0,133	0,133
5.	Dojazd do działki	14	0,193	0,094	0,193
	Razem:	100	1,381	0,664	1,181

WYLICZENIE:

$$WG(m^2) = 71,60 \text{ zł/m}^2 \times 1,181 = 84,56 \text{ zł/m}^2$$

$$WG = 2149 \text{ m}^2 \times 84,56 \text{ zł/m}^2 = 181\,719,44 \text{ złote.}$$

$$WG = 181\,719 \text{ złotych.}$$

9. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa własności niezabudowanej działki gruntowej o powierzchni 0,2149 ha, oznaczonej numerem ewidencyjnym 184/6 położonej w obrębie ewidencyjnym 0012 Nowa Wieś [jednostka ewidencyjna 302408-5 Wronki – obszary wiejskie], gmina Wronki, powiat szamotulski, zabudowanej budynkiem przedszkola, wchodzącej w skład i stanowiąca część nieruchomości, dla której V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą Kw nr PO1A/00043254/7, jako niezabudowanej.

wynosi:

netto

181 719 złotych

Słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemset dziewiętnaście złotych.

10. Analiza wyniku.

Wartość rynkowa prawa własności wycenianej działki gruntowej została określona zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jest to wartość netto (**bez podatków i innych opłat publiczno i prywatnoprawnych, w tym podatku VAT**). Zastosowana procedura wyceny, pozwoliła uwzględnić wszelkie zalety i wady wycenianego gruntu. Cena jednostkowa uzyskana w wyniku wyceny mieści się w przedziale pomiędzy ceną maksymalną i minimalną na analizowanym rynku. Oszacowana wartość rynkowa stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, możliwą do uzyskania w transakcji wolnorynkowej.

11. Klauzule dodatkowe.

Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w oparciu o standardy (powszechne i specjalistyczne zasady wyceny) oraz noty interpretacyjne obowiązujące na dzień sporządzenia operatu.

Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.

Niniejszy operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia chyba, że wystąpiła zmiana uwarunkowań prawnych lub istotna zmiana czynników rynkowych. Po tym terminie operat może zostać wykorzystany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził.

12. Załączniki:

Wypis z księgi wieczystej - nr 1.

Wypis z ewidencji gruntów - nr 2.

Kopia mapy ewidencyjnej - nr 3.

Wyciąg z suikzp gminy Wronki - nr 4.

Kserokopia decyzji o lokalizacji celu publicznego - nr 5

Materiał fotograficzny - nr 6.

Baza danych rynkowych - nr 7.

Kserokopia polisy OC - nr 8.



2011.1

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1A/00043254/7, STAN Z DNIA 2020-12-16 21:13

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

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola		Treść pola	
1.	Numer księgi		PO1A / 00043254 / 7
2.	Oznaczenie wydziału		
	A: nazwa sądu		SĄD REJONOWY W SZAMOTUŁACH
	B: siedziba sądu		SZAMOTUŁY
	C: kod wydziału		PO1A
	D: numer wydziału		V
	E: nazwa wydziału		WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH
Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3.	Typ księgi		NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1.	Stan w czasie założenia		ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI, DLA KTÓREJ NIE BYŁA PROWADZONA KSIĘGA WIECZYSTA
2.	Chwila zapisania księgi		2010-07-08-08.05.22.146273
3.	Chwila ujawnienia księgi		2010-07-09-10.31.09.498180
4.	Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej		1995-12-15

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

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

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów

Brak wpisu

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1A/00043254/7, STAN Z DNIA 2020-12-16 21:13

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

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1 A. Numer wzmianki	DZ. KW. / PO1A / 10350 / 20 / 1
	1 B. Opis wzmianki	SPROSTOWANIE OZNACZENIA / OBSZARU NIERUCHOMOŚCI
	2. Chwila zamieszczenia	2020-10-23-14.50.25.376337
	3. Chwila wykreślenia	---
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	---

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	7, 8	3

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1	1
	2. Województwo	7, 8	WIELKOPOLSKIE
	3. Powiat	7, 8	SZAMOTULSKI
	4. Gmina	7, 8	WRONKI
	5. Miejscowość	7, 8	NOWA WIEŚ
	6. Dzielnica	---	---

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator działki	9	302408 5.0012.184/5
	2. Numer działki	9	184/5
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego 9 B: nazwa obrębu ewidencyjnego 9	0012 NOWA WIEŚ
	4. Położenie	1. 9	1
	5. Ulica	1. 9	SZKOLNA
	6. Sposób korzystania	9	DR - DROGI
	7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	//
	8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	//
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej 1. B: numer księgi zniszczonej 1. C: numer księgi dawnej 1. D: oznaczenie zbioru dokumentów 1.	---
2.	1. Identyfikator działki	9	302408 5.0012.184/6
	2. Numer działki	9	184/6
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego 9 B: nazwa obrębu ewidencyjnego 9	0012 NOWA WIEŚ
	4. Położenie	1. 9	1
	5. Ulica	1. 9	SZKOLNA
	6. Sposób korzystania	9	BP - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE LUB W TRAKCIE ZABUDOWY
	7. Odłączenie	Numer księgi Obszar	//
	8. Przyłączenie	Numer księgi Obszar	//
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej 1. B: numer księgi zniszczonej 1. C: numer księgi dawnej 1.	---

	D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.		
3.	1. Identyfikator działki		9	302408 5.0012.184/7
	2. Numer działki		9	184/7
	3. Obręb ewidencyjny	A: numer obrębu ewidencyjnego	9	0012
		B: nazwa obrębu ewidencyjnego	9	NOWA WIEŚ
	4. Położenie		1.	1
	5. Ulica		1.	SZKOLNA
	6. Sposób korzystania		9	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE
	7. Odłączenie	Numer księgi		//
		Obszar		
	8. Przyłączenie	Numer księgi		//
		Obszar		
	9. Numer księgi zaginionej, zniszczonej, dawnej, zbioru dokumentów	A: numer księgi zaginionej	1.	
		B: numer księgi zniszczonej	1.	
		C: numer księgi dawnej	1.	
		D: oznaczenie zbioru dokumentów	1.	

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Identyfikator budynku		
	2. Identyfikator działki	1.	
	3. Położenie	1.	1
	4. Dane adresowe	1.	A: nazwa ulicy (alei, placu) B: numer porządkowy budynku
	5. Liczba kondygnacji		
	6. Liczba samodzielnych lokali		
	7. Powierzchnia użytkowa budynku		
	8. Przeznaczenie budynku	1	BUDYNKI
	9. Dalszy opis budynku	Numer księgi	1.
	10. Nieruchomość, na której usytuowany jest budynek	1.	A: numer księgi wieczystej B: numer obrębu ewidencyjnego C: numer działki ewidencyjnej
	11. Odrębność	1	NIE
	12. Odłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	
	13. Przyłączenie - numer księgi wieczystej	Numer księgi	1.
	14. Informacja o wyodrębnionych lokalach	1.	A: numer lokalu B: numer księgi wieczystej
	15. Części wspólne po wyodrębnieniu lokali		

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Brak wpisu

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Obszar	7, 8	1,4383 HA

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1. Zgodność		B
2. Chwila sprawdzenia		2010-07-06 11:29:21
3. Wersja bazy EGIB		1.3_SOM-EG

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

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

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

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

Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej		
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	2	

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
1	Dane o wniosku DZ. KW. / 00002696 / 02 /				
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania) 2. Data sporządzenia 3. Nazwa organu 4. Siedziba organu			WYCIĄG Z WYKAZU ZMIAN GRUNTOWYCH
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		30 //
7	Dane o wniosku DZ. KW. / PO1A / 00002786 / 16 / 001				
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania) 2. Data sporządzenia 3. Nazwa organu 4. Siedziba organu			WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW 2016-03-03 STAROSTA POWIATU SZAMOTULSKIEGO SZAMOTUŁY
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		1 PO1A / 00066894 / 2
8	Dane o wniosku DZ. KW. / PO1A / 00002786 / 16 / 001				
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania) 2. Data sporządzenia 3. Nazwa organu 4. Siedziba organu			WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ 2016-03-03 STAROSTA POWIATU SZAMOTULSKIEGO SZAMOTUŁY
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		2 PO1A / 00066894 / 2
9	Dane o wniosku DZ. KW. / PO1A / 00001602 / 20 / 001				
	Rubryka - Podstawa oznaczenia (sprostowania)				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
	1.	1. Podstawa oznaczenia (sprostowania) 2. Data sporządzenia 3. Nazwa organu 4. Siedziba organu			WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW 2020-03-30 STAROSTA POWIATU SZAMOTULSKIEGO SZAMOTUŁY
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		56 //

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
1.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu		2002-09-26 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00002696 / 02 /	
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		
			//	
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu		2002-10-18 00:00:00	

Wpisujący		Imię	
		Nazwisko	
		Stanowisko	
Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola
Kod żąd.			
6.	1. Chwila wpływu		2016-04-04 10:43:52
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
	3. Numer dziennika		PO1A / 00002786 / 16 / 001
	4. Czy z urzędu		NIE
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	4-6
		6. Numer księgi	PO1A / 00066895 / 9
Podrubryka - Chwila wpisu			
1. Chwila wpisu			2016-05-31-16.01.16.000608
Wpisujący	Imię	KAROLINA	
	Nazwisko	CHAŁUPKA	
	Stanowisko	REF	
Podrubryka - Dane o wniosku			
Numer i nazwa pola		Wpisu	Treść pola
Kod żąd.			
7.	1. Chwila wpływu		2020-02-10 13:26:00
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.
	3. Numer dziennika		PO1A / 00001602 / 20 / 001
	4. Czy z urzędu		NIE
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt	247
		6. Numer księgi	//
Podrubryka - Chwila wpisu			
1. Chwila wpisu			2020-10-28-14.08.50.382553
Wpisujący	Imię	JUSTYNA	
	Nazwisko	KONITZ	
	Stanowisko	REF	

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1A/00043254/7, STAN Z DNIA 2020-12-16 21:13

[Okładka](#) [Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

BRAK WPISÓW

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

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PO1A/00043254/7, STAN Z DNIA 2020-12-16 21:12

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

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	2, 3, 4, 5	1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	2, 3, 4, 5	1 / 1
	3. Rodzaj wspólności		

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	2, 3, 4, 5
	2. Nazwa	2, 3, 4, 5	GMINA WRONKI
	3. Siedziba		
	4. REGON		
	5. Nazwa uprawnionego		
	6. Siedziba uprawnionego		
	7. REGON uprawnionego		

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

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

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

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

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

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
2	Dane o wniosku				
	DZ. KW. // 00003050 / 95 /				
	Podrubryka - Decyzja administracyjna				
	Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr. Treść pola	
	1.	1. Przedmiot decyzji			DECYZJA
		2. Numer decyzji			GG-7224/9/95
		3. Data wydania decyzji			1995-09-07
		4. Oznaczenie organu			KIEROWNIK URZĘDU REJONOWEGO
		5. Siedziba organu			CZARNKÓW
		Położenie dokumentu			
	1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt		2-3
			7. Numer księgi		//
3	Dane o wniosku				
	DZ. KW. // 00003050 / 95 /				
	Podrubryka - Inna podstawa				

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy 2. Sygnatura 3. Data wydania 4. Wystawca			PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY 1995-09-27
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		4 //
4	Dane o wniosku DZ. KW. // 00000360 / 97 /			
Podrubryka - Decyzja administracyjna				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Przedmiot decyzji 2. Numer decyzji 3. Data wydania decyzji 4. Oznaczenie organu 5. Siedziba organu			DECYZJA G.IV.7228 KMP/IV-2104/96 1996-11-14 WOJEWODA PIŁSKI
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt 7. Numer księgi		14-15 //
5	Dane o wniosku DZ. KW. // 00002160 / 97 /			
Podrubryka - Decyzja administracyjna				
Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Przedmiot decyzji 2. Numer decyzji 3. Data wydania decyzji 4. Oznaczenie organu 5. Siedziba organu			DECYZJA 6/97 1997-06-12 URZĄD MIEJSKI WRONKI
Położenie dokumentu				
1.	Położenie dokumentu	6. Numer karty akt 7. Numer księgi		25-26 / 00023982 /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów			
2.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu		1995-10-05 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00003050 / 95 /	
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		//
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu		1995-12-15 00:00:00	
	Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko		
3.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu		1997-02-10 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00000360 / 97 /	
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		//
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu		1997-03-21 00:00:00	
	Wpisujący	Imię Nazwisko Stanowisko		
4.	Podrubryka - Dane o wniosku			
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu		1997-07-11 00:00:00	
	2. Rodzaj dziennika		DZ. KW.	
	3. Numer dziennika		/ 00002160 / 97 /	
	4. Czy z urzędu		NIE	
	Położenie wniosku	5. Numer karty akt 6. Numer księgi		//
	Podrubryka - Chwila wpisu			
	1. Chwila wpisu		1997-08-25 00:00:00	
	Wpisujący	Imię		

Nazwisko
Stanowisko

Pow: 6

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1A/00043254/7, STAN Z DNIA 2020-12-16 21:12

[Okładka](#) [Dział I-O](#) [Dział I-Sp](#) [Dział II](#) [Dział III](#) [Dział IV](#)

DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA

BRAK WPISÓW

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

Brak wpisu

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PO1A/00043254/7, STAN Z DNIA 2020-12-16 21:12

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

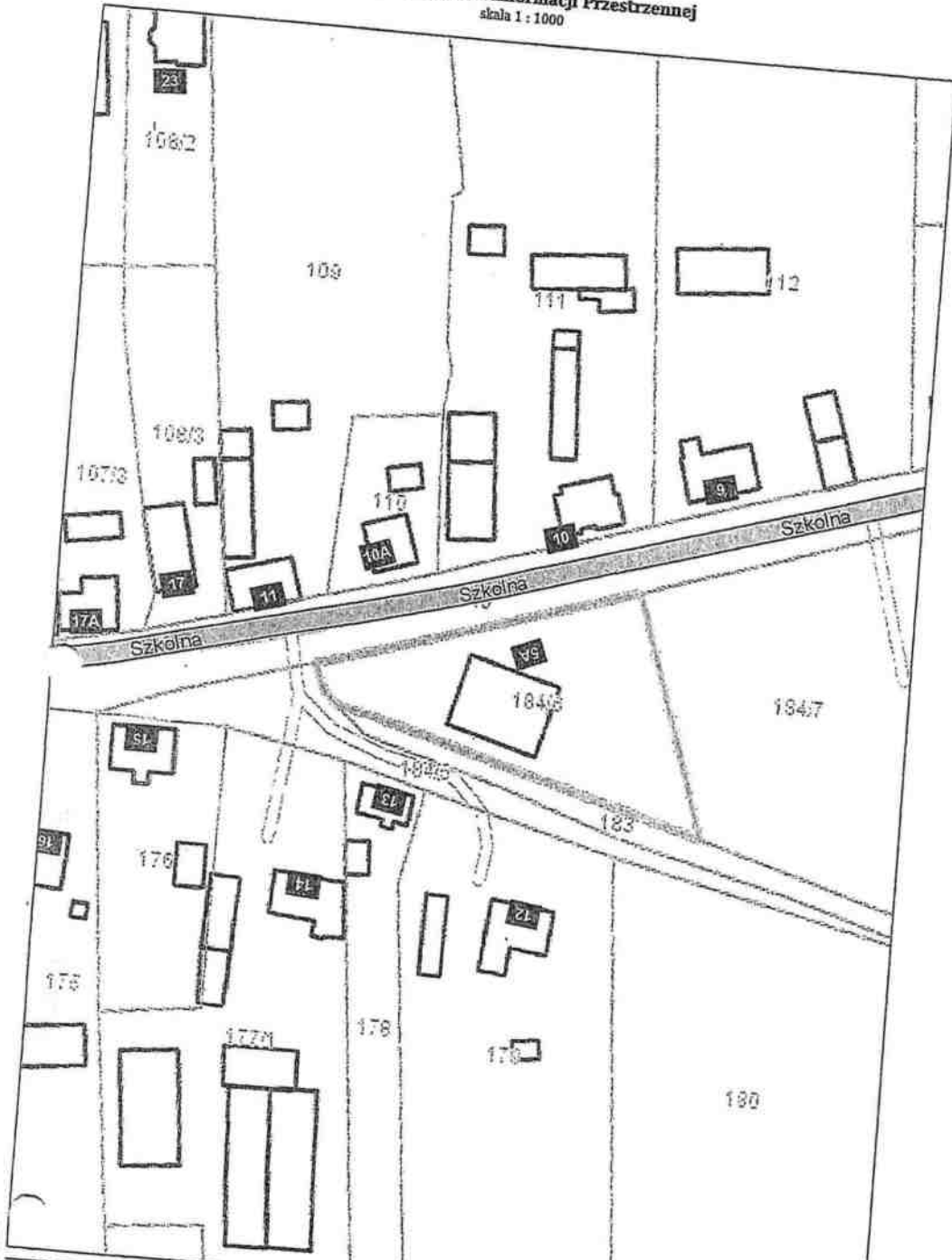
DZIAŁ IV - HIPOTEKA**BRAK WPISÓW****Nr** **Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów**

Brak wpisu

Powrót



201 11 ->



Niniejszy wydruk nie stanowi dokumentu w rozumieniu przepisów prawa.
Wydrukowano w serwisie wronki.e-mapa.net dnia 2020-12-17 10:25:40

Map data © OpenStreetMap contributors
Map tiles © Geo System spa

WYPIS Z DOKUMENTU

Sporządzony w trybie art. 155 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz. U. 2020 poz. 1990).

<p>OKREŚLENIE DOKUMENTU</p>	<p>„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wronki”, uchwalone Uchwałą nr LI/430/2018 r. RMiG Wronki z dnia 28.06.2018 r.”</p>
<p>MIEJSCE UDO- STEPNIENIA</p>	<p>E-mapa Wronki</p>
<p>TREŚĆ WYPISU</p>	<p>Obszar, w obrębie którego położona jest działka ewidencyjna nr 184/6 w obrębie 0012 Nowa Wieś nie jest objęty obowiązującym ogólnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wronki”, uchwalonym Uchwałą nr LI/430/2018 r. RMiG Wronki z dnia 28.06.2018 r. działki te znajdują się na terenie rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o symbolu RM.</p> <div data-bbox="539 958 1426 1608"><p>Wronki - System Informacji Przestrzennej skala 1:1000</p><p>Najnowszy wydruk skrajowej dokumentacji w rozumieniu przepisów prawa. Wydrukowane w serwisie www.kommapa.net dnia 2020-12-15 22:01:02</p></div>
<p>DATA I SPO- RZĄDZIE</p>	<p>16.12.2020 R.</p> <div data-bbox="954 1727 1262 1966"></div>

Wronki, dnia 04 września 2019r.

NIIPP.6733.24.2019.AS

DECYZJA Nr 25/2019
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r., poz. 2096 ze zm.), art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 2, art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.) oraz art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018r., poz. 121), po rozpatrzeniu wniosku inwestora z dnia 03.06.2019r., zmienionego pismem z dnia 17.07.2019r.,

Gminy Wronki
z siedzibą ul. Ratuszowa 5, 64-510 Wronki

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku użyteczności publicznej - przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid.184/3 obręb Nowa Wieś, gmina Wronki

U S T A L A M

lokalizację inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku użyteczności publicznej - przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie działki o nr ewid. 184/3 obręb Nowa Wieś, gmina Wronki

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

a) Rodzaj inwestycji:

budowa budynku przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą,

b) Linia zabudowy:

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowa: bez zmian, wyznaczona wzdłuż granicy frontowej działki, zgodnie z załącznikiem graficznym,

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki:

ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 650m²,

d) Szerokość elewacji frontowej:

ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej - 35m,

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

ustala się maksymalną wysokość do gzymsu - 9,5m,

f) Wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu:

ustala się maksymalną wysokość do najwyższego punktu dachu - 10m,

g) Geometria dachu:

ustala się dach płaski o spadku do 12^o,

h) Inne:

przedsięwzięcie należy zrealizować w granicach linii rozgraniczających teren inwestycji, dopuszcza się ewentualny podział działki.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) po zakończeniu robót ziemnych teren przywrócić do stanu pierwotnego,

b) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

c) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,

- d) stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2018r., poz. 799 ze zm.), stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018r., poz. 2268 ze zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2018r., poz. 992 ze zm.),
- e) inwestycja nie będzie realizowana w obszarze chronionego krajobrazu,
- f) inwestycja będzie realizowana na terenie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych;
- g) inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- h) inwestycja nie będzie realizowana na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- i) na podstawie art. 96 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017r., poz. 1405 ze zm.) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował w/w zakres inwestycji i ustalił, że ww. przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000,
- j) inwestycja będzie usytuowana w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- k) obszar planowanej inwestycji tj. działka nr 184/3, położona w miejscowości Nowa Wieś, gmina Wronki znajduje się w zasięgu oddziaływania urządzenia melioracji wodnych tj. rowu, z którym graniczy bezpośrednio od strony południowo-wschodniej. W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, przebudować celem zapewnienia swobodnego przepływu wód. Należy zapewnić dostęp do urządzenia wodnego –rowu w celu jego konserwacji.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r., poz. 2067 t.j.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Wronek,

b) zgodnie z Zarządzeniem Nr 21/2015 Burmistrza Miasta i Gminy Wronki z dnia 21 maja 2015r. ze zm., istniejący budynek szkoły, który nie jest objęty przedmiotem niniejszej decyzji zlokalizowany na terenie działki 184/3, ujęty jest w **Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Wronki, nr karty 338/1414.**

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostęp do drogi publicznej – istniejącymi zjazdami,
- b) minimalna liczba miejsc parkingowych – na terenie inwestycji należy zapewnić min. 10 miejsc postojowych,
- c) dostawa wody – na warunkach określonych przez gestora sieci, z istniejącego przyłącza,
- d) zasilanie w energię elektryczną – na warunkach określonych przez gestora sieci, z istniejącego przyłącza,
- e) zasilanie w energię ciepłą – własne źródło ciepła, kotłownia własna, dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł energii,
- f) odprowadzenie ścieków – na warunkach określonych przez gestora sieci lub z istniejącego przyłącza,
- g) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki lub na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

h) gospodarowanie odpadami – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Wronki,

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) realizacja inwestycji nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,
- b) realizacja inwestycji nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) zachować przepisy dotyczące ochrony interesów osób trzecich wynikające z przepisów odrębnych – przepisów Prawa wodnego oraz Prawa ochrony środowiska i Prawa budowlanego;

7. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały naniesione na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik 1 do niniejszej decyzji;

8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- a) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019r., poz. 1186 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25.04.2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r. poz. 462 ze zm.),
- b) należy zachować zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci; dopuszcza się usunięcie kolizji na warunkach określonych przez właściciela sieci.

Stosownie do art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy, mają zastosowanie przepisy art. 36 i 37 odpowiednio.

UZASADNIENIE

W dniu 17.07.2019r. Gmina Wronki z siedzibą ul. Ratuszowa 5, 64-510 Wronki złożyła wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowego zamierzenia. W ramach planowanej inwestycji na terenie działki o nr ewid. 184/3 obręb Nowa Wieś, gmina Wronki, założono realizację inwestycji polegającej na budowie budynku użyteczności publicznej - przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą.

Mając na uwadze zakres potencjalnego oddziaływania planowanej inwestycji, wskazany na podstawie wypisów z rejestru gruntów, organ ustalił krąg stron postępowania i powiadomił strony pismem o wszczęciu postępowania z dnia 26.07.2019r., a także w drodze obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Wronki, na tablicach sołeckich w miejscowości Nowa Wieś i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wronki zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 49 KPA.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Beata Bączyk.

Projekt decyzji wymagał uzgodnień określonych w art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji został uzgodniony na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie wpisu do gminnej ewidencji zabytków, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 5 z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie gruntów rolnych oraz z Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu w zakresie melioracji wodnych, podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 z właściwym zarządcą drogi

w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi gminnej, na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 10 i 10a ustawy z Marszałkiem Województwa w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc.

Postanowieniem nr DI-IV.7637.304.2019 z dnia 14.08.2019r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego uzgodnił projekt decyzji.

Pozostałe organy uzgodniły projekt decyzji w wyniku upływu terminu na dokonanie uzgodnienia.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 4 kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla w/w inwestycji strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Następnie, stosownie do treści art. 53 ust 3 w związku z art. 61 ust. 1 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588), organ prowadzący postępowanie dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, celem ustalenia, czy lokalizacja inwestycji i zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu są dopuszczalne.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie analiza pozwoliła stwierdzić, że:

1. teren działki o nr ewid. 184/3 obręb Nowa Wieś nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
2. projektowane zamierzenie nie będzie źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, zanieczyszczenia wód opadowych, nie będzie powodowało pozbawienia lub ograniczenia na sąsiadujących z przedmiotowym terenem nieruchomościach dostępu do drogi publicznej, urządzeń zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności,
3. inwestycja będzie realizowana na działkach o klasoużytku: inne tereny zabudowane, łąki trwałe, grunty orne (Bi, łIII, RII – pow. 1,4383 ha). Działka objęta wnioskiem w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Wronki Uchwałą nr IV/23/94 z dnia 28.10.1994 ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Piłskiego nr 19 z dnia 15.11.1994r. znajduje się w większości na terenie oznaczonym symbolem „3 UO” istniejąca pełna szkoła podstawowa do adaptacji z możliwością poszerzenia działki w kierunku południowym i zachodnim oraz częściowo na terenie oznaczonym „4 Mj” - teren istniejącego budownictwa mieszkaniowego – do adaptacji. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Zgodnie z art. 10 § 1 KPA, art. 49 KPA w związku z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obwieszczeniem z dnia 27.08.2019r. organ umożliwił stronom postępowania, czynny w nim udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony miały możliwość zapoznania się z treścią uzgodnionego projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jak też wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Wobec powyższego organ zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności podejmując postępowanie zbadano, czy wnioskowane przedsięwzięcie jest inwestycją celu publicznego. Zaznaczyć przy tym trzeba, że podjęcie inwestycji celu publicznego nie może być interpretowane wyłącznie na podstawie art. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ zawarta w nim definicja

tego rodzaju inwestycji wykracza poza granice przepisów dotyczących stricte zagospodarowania przestrzennego. Odsyła ona do art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, wskazując na szczególny charakter tej inwestycji, wynikający z realizacji określonych tą ustawą celów.

W art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca wskazał, że przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć „działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami”.

Wśród celów wymienionych w art. 6 ww. ustawy wymieniono w pkt. 6 budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2018r., poz. 1668), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych.

Zgodnie z art. 54 pkt. 2 u.p.z.p., decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. O charakterze tej decyzji przesądza również przepis art. 56 u.p.z.p., który stanowi, iż nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Organ prowadzący postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego ma obowiązek dokonania konkretyzacji warunków wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego w stosunku do planowanej inwestycji, która ma być zrealizowana na wskazanym przez inwestora terenie. Taki obowiązek przewiduje art. 53 ust. 3 pkt 1 u.p.z.p., który stanowi, że właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych. Pod pojęciem „przepisów odrębnych” należy rozumieć zarówno przepisy innych ustaw, jak i przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile nakładają one w sposób wyraźny jakieś ograniczenia. Zatem w sprawie o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie ma zastosowania zasada tzw. „dobrego sąsiedztwa” wynikająca z analizy przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1 pkt. 1 u.p.z.p. decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ma więc charakter deklaratoryjny, gdyż organ stwierdza w niej jedynie czy w świetle powszechnie obowiązującego prawa dopuszczalna jest realizacja danej inwestycji na wskazanym przez inwestora terenie. Organ, rozpatrując wniosek inwestora, bada jedynie, czy dana inwestycja spełnia przesłanki ściśle określone przepisami prawa. To nie od uznania organu zależy, czy na danym terenie będzie możliwa realizacja danej inwestycji celu publicznego, lecz od tego, czy taką możliwość w konkretnym wypadku przewidują przepisy prawa.

Zatem wszystkie przesłanki mające zastosowanie do przedmiotowej inwestycji są spełnione.

Po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania niniejszej decyzji.

W świetle wszelkich powyższych okoliczności rozstrzygnięto jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Od decyzji niniejszej służy stronie prawo do wniesienia za moim pośrednictwem odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu w terminie czternastu dni od daty doręczenia decyzji, przy czym, gdy strona nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której realizowana ma być inwestycja, termin czternastu dni należy liczyć od upływu czternastego dnia od daty wywieszenia obwieszczenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy i Miasta we Wronkach; a także w BIP-ie UMiG we Wronkach.
3. Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 1945) odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.(art. 127a § 1 i 2 k.p.a.). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony *zrzekły* się prawa do wniesienia odwołania. (art.130 § 4 k.p.a.).

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - ustalenia graficzne na mapie w skali 1:1000
- Załącznik nr 2 – analiza stanu prawnego i faktycznego

Otrzymują:

1. Gmina Wronki
ul. Ratuszowa 5,
64-510 Wronki
2. aa

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. arch. Beata Bączyk

WYCENA NIEMUCHOMOŚCI

Rzeczoznawca majątkowy

mgr Sławomir Kukawka

Os. Słowackiego 8D/1, 84-510 Wronki

tel. 0-87 25-49-123

MATERIAŁ FOTOGRAFICZNY P 783-115-32-95

Załącznik nr 6

I. *Fotografia nr 1. Nowa Wieś działka 184/6.*



II. *Fotografia nr 2. Nowa Wieś działka 184/6.*



Fotografie wykonano : aparat cyfrowy;
Fotografie wykonał: Sławomir Kukawka
Opisał i sporządził materiał: Sławomir Kukawka



Baza danych o transakcjach na rynku lokalnym - nieruchomości niezabudowane

Załącznik nr 7

Lp	Data	Obszar m ² działki G	Obszar m ² droga D	Obszar G+D m ²	Cena	Cena m ² G+D	Lokalizacja ogólna	Lokalizacja szczegółowa	Dostępność uzbrojenia terenu	Powierzchnia nieruchomości	Dojazd do działki	
1	25.06.2020	Wronki	890	0	890	70000	78,65					
2	17.09.2020	Wronki	809	0	809	80000	98,89	korzystna	korzystna	korzystna	korzystna	
3	25.06.2020	Wronki	890	0	890	70000	78,65					
4	22.05.2020	Popowo	1001	0	1001	60000	59,94					
5	13.05.2020	Stare Miasto	897	0	897	60000	66,89					
6	10.03.2020	Nowa Wieś	1011	0	1011	60660	60,00					
7	20.02.2020	Nowa Wieś	2085	0	2085	180000	86,33					
8	14.12.2019	Wronki	719	0	719	64710	90,00					
9	15.11.2019	Wronki	718	204	922	83000	90,02					
10	07.11.2019	Wronki	700	0	700	61000	87,14					
11	28.07.2019	Nowa Wieś	1745	0	1745	104700	60,00					
12	17.06.2019	Wronki	2526	0	2526	146000	57,80					
13	05.04.2019	Popowo	2420	0	2420	115000	47,52	pogorszona	przeciętna	podstawowa	niekorzystna	
14	01.04.2019	Popowo	2420	0	2420	132000	54,55					
15	01.02.2019	Stare Misto	897	0	897	65000	72,46					
16	28.01.2019	Stare Misto	1435	0	1435	81500	56,79					
Oceny dla działki wycenianej								korzystna	zadowalająca	korzystna	niekorzystna	korzystny

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Rzeczoznawca majątkowy
mgr Sławomir Kuzawka
Os. Siemskiego 10/1, 64-610 Wronki
tel. 07 25 49 123
Regon 300317472 NIP 763-115-32-25





CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

**Wycena nieruchomości Rzeczoznawca
Majątkowy Sławomir Kukawka**

64-510 Wronki, os. Słowackiego 9D / 1

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0008456

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

na okres: 14/01/2020 - 13/01/2021

na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR

słownie: sto tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 396.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530. REGON 140437830
NIP 525-235-52-48

Sprzedawca:

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SŁAWOMIR KUKAWKA
OS. J. SŁOWACKIEGO 9D/1, 64-510 WRONKI
NIP: 763-115-32-25
505 420 533

Faktura NiIP M- XI 5NF 2 - 2020

Nr: 83/2020

17.12.2020

Data wystawienia: 17.12.2020

Nabywca:

GMINA WRONKI
UL. RATUSZOWA 5
64-510 WRONKI
NIP: 763 100 20 06

Płatność: przelewem
Termin: 31.12.2020
Bank:
BS WRONKI
Numer konta:
60 89610002 0000 0004 3515 0001

URZĄD MIASTA I GMINY
WE WRONKACH

Data 17. 12. 2020 Wpł.
Lp 15.0001 Nr. 6813
Zaś..... Znak akt.....

Lp	Nazwa towaru lub usługi	Cena jednostk.	Ilość	J.m.	Up. [%]	Upust netto	Wartość netto	VAT [%]
1	Operat szacunkowy działki nr 184/6 w Nowej Wsi. Zlecenie nr NliPP.6812.14.2020 z dnia 19.11.2020	282,90	1	szt.	0	0,00	282,90	zw

Stawka	Netto	VAT
zw.	282,90	0,00
0%	0,00	0,00
nie pod	0,00	0,00
5%	0,00	0,00
8%	0,00	0,00
23%	0,00	0,00
RAZEM:	282,90	0,00

RAZEM BRUTTO: 282,90

Do zapłaty (złotych): 282,90

Zapłacono: 0,00
Pozostało do zapłaty: 282,90

Dostawa towarów i świadczenie usług zwolnionych od podatku VAT na podstawie art. 113 ust. 1 i 9 ustawy o VAT

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Rzeczoznawca majątkowy
mgr Sławomir Kukawka
Os. Słowackiego 9D/1, 64-510 Wronki
isk. 27 2549 123
Regon 30037472 NIP 763-115-32-25

nazwisko i imię osoby upoważnionej do odbioru faktury

nazwisko i imię osoby wystawiającej fakturę