

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

WIEŚ KLESZCZEWO KOŚCIERSKIE NR 68

Przedmiot wyceny :

Nieruchomość gruntowa , zabudowana obiektami o charakterze produkcyjno - magazynowym oraz warsztatowym : działki ewidencyjne nr 82/16 , 82/17 , 82/18 i 82/19 Gmina Zblewo , obręb Kleszczewo 0007 ; KW nr GD1A/00046431/1 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

Data , na którą określono wartość :

18 marzec 2022 roku.

Cel wyceny :

Oszacowanie wolnorynkowej wartości prawa własności przedmiotowej nieruchomości w stanie z dnia oględzin i cenach z dnia sporządzenia operatu szacunkowego , dla potrzeb toczącej się egzekucji w trybie ustawy „ O postępowaniu egzekucyjnym w administracji „

Oszacowana wartość nieruchomości (WRU) :

$W_n = 3\,034\,700,- \text{ zł.}$

Słownie : trzy miliony trzydzieści cztery tysiące siedemset złotych

Autor opracowania :

mgr inż. Jacek Śliwicki

Data sporządzenia operatu : 2022.03.18

Spis treści :

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	karta 2
2. Informacje wstępne	karta 4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	karta 5
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	karta 5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	karta 6 - 45
6. Przedstawienie sposobu wyceny	karta 46
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta 47 - 52
8. Określenie wartości nieruchomości	karta 53 - 63
9. Podsumowanie i wyniki wyceny	karta 64 - 65
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta 66
11. Załączniki	karta 67 - 155

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami zlikwidowanego PGR oraz obiektami o charakterze magazynowym i produkcyjnym , pełniącymi niegdyś funkcje mieszalni pasz oraz produkcji peletów drzewnych z zapleczem magazynowym i biurowym , położone w Gminie Zblewo , we wsi Kleszczewo Kościerskie . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Zblewo , obręb Kleszczewo 0007 , działki ewidencyjne nr :

1.1 działka nr 82/16

1.2 działka nr 82/17

1.3 działka nr 82/18

1.4 działka nr 82/19

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00046431/1 .

2. ZAKRES WYCENY :

Zakresem wyceny objęto prawo własności przedmiotowej nieruchomości w stanie z dnia oględzin

3. CEL WYCENY :

Operat ma na celu określenie wolnorynkowej wartości prawa własności przedmiotowej , zabudowanej , nieruchomości gruntowej . Operat będzie wykorzystany w procesie postępowania egzekucyjnego w trybie administracyjnym prowadzonym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim w stosunku do Właścicielki przedmiotowej nieruchomości .

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO :

4.1 PODSTAWY FORMALNE :

ZLECENIODAWCA :

Urząd Skarbowy w Starogardzie Gdańskim , z siedzibą przy ul. Lubichowskiej nr 4 , 83 - 200 Starogard Gdański . Zlecenie z dnia 2022.02.10 , nr 2218-SEE.711.12.24.2020.24.2 przekazane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim .

ZLECENIOBIORCA :

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego " GEOTYP " ul. Gen. Hallera nr 15/1 ,
84-100 PUCK , rzeczoznawca majątkowy

- mgr inż. Jacek Śliwcki

Świadectwo nr 72 w zakresie szacowania nieruchomości wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w dniu 25 lipca 1992 r. Biegły Sądu Okręgowego w Gdańsku w zakresie wyceny nieruchomości.

4.2 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE :

- 4.2.1 Ustawa z 1997.08.21 " O gospodarce nieruchomościami " ogłoszona w Dz.U. nr 115 poz. 741 z 1997 r. z późniejszymi zmianami .
- 4.2.2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2004.09.21 " W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „ Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 555
- 4.2.3 Ustawa z dnia 1966.06.17 „ O postępowaniu egzekucyjnym w administracji " Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i poz. 711, Nr 133, poz. 935, Nr 157, poz. 1119 i Nr 187, poz. 1381, z 2007 r. Nr 89, poz. 589 - od 01.07.2007 r., Nr 115 poz. 794 - od 14.07.2007 r., Nr 176, poz. 1243 - od 26.10.2007 r.
- 4.2.4 Ustawa z dnia 1960.06.14 " Kodeks Postępowania Administracyjnego " Dz. U. nr 30 poz. 168 z 1960 r. z późniejszymi zmianami , tekst jednolity Dz. U. nr 98 poz. 1071 z 17.11.2000 r
- 4.2.5 Ustawa z dnia 1997.08.29 " Ordynacja podatkowa " Dz. U. nr 137 poz. 926 tekst jednolity Dz. U nr 8 poz 60 z 2005 r z późniejszymi zmianami
- 4.2.6 Ustawa z dnia 1964.04.23 " Kodeks Cywilny "
- 4.2.7 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „ Warszawa .

4.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH :

- 4.3.1 Oględziny przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone w dniu 2022.03.07
- 4.3.2 Informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości na terenie Gminy Zblewo i powiatu starogardzkiego udzielone przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim oraz dane bazy danych o nieruchomościach prowadzonej w systemie „ Wator „ .
- 4.3.3 Własne notowania z lokalnego rynku nieruchomości .
- 4.3.4 Dane z planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zblewo
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00046431/1 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .
- 4.3.7 Pomiar powierzchni użytkowych budynku dokonany przez biegłego

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia operatu : 2022.03.18

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.03.18

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.03.07

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2022.03.07

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :

6.1 Właściciel :

Według zapisów działu II KW nr GD1A/00046431/1 właścicielką prawa własności przedmiotowej nieruchomości jest Barbara Jadwiga Szwarc , córka Benedykta i Jadwigi .

6.2 Sposób użytkowania :

Na nieruchomości zlokalizowane są budynki o charakterze biurowo – mieszkalnym , magazynowym i produkcyjnym . W ograniczonym zakresie , jeden z tych budynków wykorzystywane na cele produkcyjne z laminatów poliestrowych przez firmę Bjork Jadwiga Skawińska . Grunty rolne nieruchomości nie są wykorzystywane gospodarczo od wielu lat . W budynku biurowym mieszka okresowo Właścicielka . Pozostałe budynki nie są wykorzystywane gospodarczo od wielu lat , nie są konserwowane prawidłowo , ulegają postępującej dewastacji . Na działkach nr 82/16 i 82/17 zlokalizowano , wyłączone z eksploatacji , stacje transformatorowe

6.3 Otoczenie :

Nieruchomość zlokalizowana jest w strefie pośredniej wsi. W okolicy nieruchomości znajdują się tereny użytkowane rolniczo , oraz tereny osiedla mieszkaniowego w zabudowie wielorodzinnej .

6.4 Uzbrojenie terenu :

Nieruchomość leży w terenie wyposażonym w magistralne sieci : elektroenergetyczną , wodociągową i telekomunikacyjną . Brak sieci kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej .

6.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach bez obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zblewo .

Uwaga : „ stary „ plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zblewo stracił ważność z dniem 01.01.2003 roku , a nowego planu nie zatwierdzono .

W aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zblewo zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr XXX/239/2005 z dnia 11.07.2005 r teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w jednostce oznaczonej jako obszary użytkowane rolniczo

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Przeciętna lokalizacja na obszarze gminy , nieco utrudniony dostęp do nieruchomości drogą gruntową , odległość od Zblewa około 13 km od siedziby miasta powiatowego - Starogardu Gdańskiego około 17 km . Przeciętna dostępność środków komunikacji publicznej .

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Rej. G 213 Gmina Zblewo , obręb Kleszczewo 0007 , KW nr GD1A/00046431/1

1. działka nr 82/16

Ba - 25 m²

2. działka nr 82/17

Ba - 25 m²

3. działka nr 82/18

R IVa, IVb, N , B-RIVa, IVb - 57003 m²

4. działka nr 82/19

R IIIb, IVa, IVb, N , B-RIVa, IVb - 105614 m²

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 162667 m²

słownie : sto sześćdziesiąt dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem metrów kwadratowych

6.8 Potencjał rozwojowy :

Potencjalne możliwości dalszego rozwoju zabudowy . Rozwój zabudowy umożliwia dość duża powierzchnia nieruchomości i obecny charakter jej zabudowy i zainwestowania .

6.9 Warunki geotechniczne gruntu :

Nie przeprowadzałem bezpośrednich badań geologicznych . Z informacji pośrednich wynika , że na nieruchomości nie występują pogorszone warunki geotechniczne gruntu tj. wysoki poziom wód gruntowych i mała nośność gruntu . Nieruchomość leży w terenie lekko falistym . Nie jest obecnie zagrożona erozją i ewentualną powodzią .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2022.03.18 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00046431/1 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Zblewo , Kleszczewo , mapa 3

1. działki nr 82/16,82/17,82/18 i 82/19 grunty rolne zabudowane , grunty orne , nieużytki o pow. 162667 m2

Założenie Księgi Wieczystej w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej Księgi Wieczystej .
Data założenia dotychczasowej Księgi Wieczystej dnia 04.03.2003 r .

SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ :

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Barbara Jadwiga Szwarc , córka Benedykta i Jadwigi PESEL 78021207544

Na podstawie wyroku zaocznego w sprawie o uzgodnienie treści Księgi Wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim sygn akt I C 755/12 oraz wniosku Dz. KW 5454/13 z dnia 21.08.2013 r . Wpisano dnia 07.11.2013 r .

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą Księgą Wieczystą w sprawie o sygnaturze akt KM 2510/09 Jarosława Barana - Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim z wniosku wierzyciela gospodarstwa rolnego "Wiśniówka Gdańska" Sp. z o.o. w Warszawie na podstawie tytułu wykonawczego nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym w dniu 24.07.2009 roku przez Sąd Okręgowy w Elblągu w sprawie o sygnaturze akt i Nc 38/09 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 21.08.2009 roku

Prawo dzierżawy na rzecz Spółki Komandytowej STS Marcin Staszewski z siedzibą w Kleszczewie Kościerskim REGON 22090342400000

Na podstawie umowy dzierżawy z podpisem notarialnie poświadczonym Sygnatura REP. A NR 11224/093. Data wydania 2009-11-17 . Wpisano 07.01.2010 r .

Do toczącej się z niniejszej nieruchomości egzekucji w sprawie KM 2510/09 przyłączył się kolejny wierzyciel Bank Polska Kasa Opieki S.A. w Warszawie w sprawie KM 830/11 prowadzonej przez Jarosława Barana Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego z dnia 27.10.2009r., sygn. akt 70/405/gd/2009 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 29.07.2010r., postanowienia Sądu Rejonowego Starogard Gdański z dnia 14.07.2010r., sygn. akt I Co 2729/10

Wszczęto egzekucję z nieruchomości na podstawie dokonanego przez Skarb Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim zajęcia nieruchomości nr EA/21/491877/zn/12 z dnia 22.03.2012 roku na wniosek wierzyciela Gminy Zblewo

Do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel Urząd Gminy w Zblewie w sprawie KM 2939/12 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim Jarosława Barana

Do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel Skarb Państwa Urząd Skarbowy w Starogardzie Gdańskim w sprawie KM 3207/12 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim Jarosława Barana

Do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel Ultimo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we Wrocławiu w sprawie KM 2325/12 prowadzonej przez Komornika Sądowego Jarosława Barana w Starogardzie Gdańskim

Do egzekucji przyłączył się wierzyciel prokura niestandaryzowany sekurytyzacyjny fundusz inwestycyjny zamknięty z siedzibą we Wrocławiu, Regon: 140317429 w sprawie Km 714/17 prowadzonej przez Jarosława Barana Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim.

Wszczęto egzekucję z nieruchomości należącej do Barbary Szwarz na wniosek wierzyciela Wójta Gminy Zblewo, na podstawie dokonanego zajęcia nr SEE.711.12.10.2020.3 z dnia 30.11.2020.

Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego Księgi Wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na zakończenie postępowań egzekucyjnych w sprawach km 2939/12, km 3207/12, km 2325/12, km 714/17, km 830/11, 2510/09

Wszczęto egzekucję z niniejszej nieruchomości w sprawie Gkm 76/21 prowadzonej przez Jarosława Barana Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim z wniosku wierzycieli Małgorzaty Bołdak(pesel 61090601966) i Agaty Bołdak (pesel 88013107567).

Wszczęto egzekucję z nieruchomości na wniosek wierzyciela Wójta Gminy Zblewo, na podstawie dokonanego zajęcia nieruchomości nr 2218-SEE.711.12.24.2020.26.2 z dnia 18.02.2022r.

Dział IV: HIPOTEKI

Hipoteka zwykła w kwocie 200 000,00 zł z tytułu kredytu na rzecz Ultimo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie Regon 914070153000000

Hipoteka kaucyjna do kwoty 52 000,00 zł z tytułu odsetek od kredytu i innych kosztów na rzecz Ultimo Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w Warszawie Regon 914070153000000

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 183 812,10 zł tytułem zaległości podatkowych na rzecz Gminy Zblewo

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 108 877,00 zł tytułem należności wymienionych w tytule wykonawczym SW/161/4/08 z dnia 05.08.2008 na rzecz Gminy Zblewo

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 228,61 zł tytułem należności wymienionych w tytule wykonawczym SM 1/484/10 z dnia 25.01.2010 r na rzecz Skarbu Państwa , Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 70 668,00 zł z tytułu podatku od nieruchomości za 2009 r wraz z odsetkami na rzecz Gminy Zblewo

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 68 475,00 zł z tytułu podatku od nieruchomości za 2008 r wraz z odsetkami na rzecz Gminy Zblewo

Hipoteka przymusowa zwykła w kwocie 449 337,00 zł tytułem należności za zryczałtowany podatek dochodowy , zarządzenie zabezpieczenia nr PP-23/ZZ-1/01/2011 na rzecz Skarbu Państwa , Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 4 813,60 zł tytułem należności podatkowych , odsetek i kosztów związanych wynikających z tytułów wykonawczych z dnia 14.12.2011 r SM 6/3938/11 , SM 6/3940/11 , SM 6/3941/11 na rzecz Skarbu Państwa , Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 4 768,20 zł tytułem należności podatkowych , odsetek i kosztów związanych wynikających z tytułów wykonawczych z dnia 14.12.2011 r SM 6/3945/11 , SM 6/3946/11 , SM 6/3947/11 na rzecz Skarbu Państwa , Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 7 169,20 zł tytułem należności podatkowych , odsetek i kosztów związanych wynikających z tytułów wykonawczych z dnia 14.12.2011 r SM 6/3948/11 , SM 6/3942/11 , SM 6/3949/11 na rzecz Skarbu Państwa , Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 11 878,30 zł tytułem należności podatkowych , odsetek i kosztów związanych wynikających z tytułów wykonawczych z dnia 14.12.2011 r SM 6/3950/11 , SM 6/3951/11 , SM 6/3952/11 na rzecz Skarbu Państwa , Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 21 961,60 zł tytułem należności podatkowych, odsetek i kosztów związanych wynikających z tytułów wykonawczych z dnia 14.12.2011 r SM 6/3971/11, SM 6/3954/11, SM 6/3955/11, SM 6/3956/11, SM 6/3957/11, SM 6/3958/11, SM 6/3959/11, SM 6/3960/11, SM 6/3961/11, SM 6/3962/11, SM 6/3963/11, SM 6/3964/11, SM 6/3965/11, SM 6/3966/11, SM 6/3967/11, SM 6/3968/11, SM 6/3969/11, SM 6/3972/11 na rzecz Skarbu Państwa, Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 15 918,60 zł z tytułu podatku od nieruchomości za okres 2012-01 do 2012-04 r wraz z odsetkami kosztami upomnienia na rzecz Gminy Zblewo

Hipoteka przymusowa w kwocie 225 073,74 zł na zabezpieczenie należności z tytułu z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne za okres 09.1999r. do 09.2011r., ubezpieczenie zdrowotne za okres od 12.1999r. do 09.2011r., fundusz pracy od 02.2000r. do 12.2010r. wraz z odsetkami za zwłokę. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie

Hipoteka przymusowa w kwocie 3 837,42 zł na zabezpieczenie należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne za okres 06.2011r. do 08.2011r., ubezpieczenie zdrowotne za okres od 06.2011r. do 08.2011r., fundusz pracy od 06.2011r. do 08.2011r. wraz z odsetkami za zwłokę. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie

Hipoteka przymusowa w kwocie 5 121,06 zł na zabezpieczenie należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne za okres 02.2011r. do 05.2011r., ubezpieczenie zdrowotne za okres od 02.2011r. do 05.2011r., fundusz pracy od 02.2011r. do 05.2011r. wraz z odsetkami za zwłokę. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie

Hipoteka przymusowa w kwocie 5 000,00 zł na zabezpieczenie grożącej kary grzywny do wysokości 100 stawek dziennych do 50 zł każda na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Gdańsku

Hipoteka przymusowa w kwocie 5 000,00 zł na zabezpieczenie kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Gdańsku

Hipoteka przymusowa w kwocie 47 136,00 zł na zabezpieczenie należności z tytułu zobowiązań podatkowych oraz odsetek wynikających z tytułów wykonawczych nr sm 3/4013/11, sm1/2601/10, sm6/903/10, sm6/1123/10 na rzecz Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 30 097,60 zł zabezpieczająca należności z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2014 - 2015 wraz z odsetkami i kosztami upomnienia, wynikającymi z tytułów wykonawczych nr 50/2016, 109, 58, 95. Hipoteka na rzecz Gminy Zblewo .

Hipoteka przymusowa w kwocie 6 726,84 zł zabezpieczająca należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres od 05.2017r. do 08.2017r. wraz z odsetkami za zwłokę, wynikającymi z decyzji nr 101171dzpdk17/000437. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie

Hipoteka przymusowa w kwocie 5 026,00 zł zabezpieczająca należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres od 02.2017r. do 04.2017r., wraz z odsetkami za zwłokę, wynikającymi z decyzji nr 101171dzpdk17/000272. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie

Hipoteka przymusowa w kwocie 110 719,17 zł zabezpieczająca należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, fundusz pracy za okres od 04.2010r. do 01.2017r., wraz z odsetkami za zwłokę oraz kosztami upomnienia i kosztami egzekucyjnymi, wynikającymi z decyzji nr 101171dzpdk17/000124 z 29.05.2017 r. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie

Hipoteka przymusowa w kwocie 7 036,41 zł zabezpieczająca należności z tytułu nieopłaconych składek na: ubezpieczenia społeczne za okres 01.2018r-04.2018r ubezpieczenie zdrowotne za okres 01.2018r.-04.2018r. fundusz pracy za okres od 01.2018r.-04.2018r. wraz z odsetkami za zwłokę wyliczonymi na dzień 17.05.2018r. wynikającymi z decyzji nr 101171dzpdk18/000233 z dnia 17.05.2018r. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie .

Hipoteka przymusowa w kwocie 6 725,34 zł na zabezpieczenie należności z tytułu nieopłaconych składek na: ubezpieczenia społeczne za okres 09.2017r-12.2017r ubezpieczenie zdrowotne za okres 09.2017r.-12.2017r. fundusz pracy za okres od 09.2017r.-12.2017r. wraz z odsetkami za zwłokę wyliczonymi na dzień 25.01.2018r. wynikającymi z decyzji nr 101171dzpdk18/000047 z dnia 25.01.2018r . Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Gdańsku .

Hipoteka przymusowa w kwocie 7 020,84 zł zabezpieczająca należności z tytułu nieopłaconych składek na: ubezpieczenia społeczne za okres 05.2018 r. - 08.2018 r. ubezpieczenie zdrowotne za okres 05.2018 r. - 08.2018 r. fundusz pracy za okres od 05.2018 r. -08.2018 r. wraz z odsetkami za zwłokę wyliczonymi na dzień 12.09.2018 r. wynikającymi z decyzji nr 101171dzpdk18/000404 z dnia 12.09.2018 r. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie Oddział w Gdańsku .

Hipoteka przymusowa w kwocie 107 494,20 zł zabezpieczająca należność w skład której należą należność główna 59676,00 zł, odsetki za zwłokę na 07.07.2020 r. 11836,00 zł, koszty upomnienia na podstawie tytułu wykonawczego nr 41/2017 z dnia 08.02.2017 r., tytułu wykonawczego nr 29/2018 z dnia 22.02.2018 r., tytułu wykonawczego nr 146.2018 z dnia 05.09.2018 r., tytułu wykonawczego nr 56/2019 z dnia 08.02.2019 r., tytułu wykonawczego nr 164.2019 z dnia 28.08.2019 r., tytułu wykonawczego nr 25 z dnia 19.02.2020 r. Hipoteka na rzecz Wójta Gminy Zblewo .

Odpis z KW nr GD1A/00046431/1 , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości z dnia 18.03.2022 r , znajduje się w załącznikach do niniejszego opracowania .

Z informacji uzyskanej przez biegłego wynika , że na nieruchomości zawarta są obecnie dwie umowy najmu . Najemcami są : Firma „ Bjork „ Jadwiga Skawińska i Dariusz Jaskulski . Kserokopie tych umów , udostępnione przez Dłużniczkę , znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu .

7. SKŁADNIKI MAJĄTKOWE NIERUCHOMOŚCI :

A. DZIAŁKA 82/18

7.1 BUDYNEK BIUROWO - MIESZKALNY : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| - powierzchnia użytkowa | - 187,7 m ² |
| - w tym lokal mieszkalny | - 51,0 m ² |
| - rok budowy | - około 1982 |

7.1.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony , jednokondygnacyjny o konstrukcji tradycyjnej , murowanej . Nr 1 na szkicu sytuacyjnym .

7.1.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - ściany warstwowe murowane z bloczków betonowych i gazobetonowych 24 cm
- ścianki działowe : z bloczków gazobetonowych 12 cm
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylewane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- dach : konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową izolowany warstwą styropianu . Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku
- trzony kominowe i wentylacyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne malowane farbami elewacyjnymi
- okna typowe drewniane , stolarka drzwiowa typowa płycinowa
- wykończenie : średni i niski standard wykończenia : w przyziemiu częściowo terakota , częściowo surowe posadzki betonowe , w części socjalnej i w pomieszczeniach sanitarnych terakota i glazura . Jedna z łazienek części biurowej w stanie surowym . Malowanie emulsyjne i tapety papierowe
- średni standard wykończenia w części obiektu wykorzystywanej na mieszkanie
- oświetlenie konwencjonalne i jarzeniowe

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

I . Część biurowa :

W przyziemiu : korytarz , portiernia , biura , kotłownia ze składem opału, magazyn , sanitariaty

II . Mieszkanie Dłużniczki :

W przyziemiu : biuro , pokój dzienny , kuchnia , łazienka , pom.gospodarcze

7.1.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230 V / 400 V
- kanalizacji sanitarnej z odpływem do zbiornika szczelnego
- wodociągowa
- wentylacji grawitacyjnej
- odgromowa
- co (zdekompletowana , zdemonstowana część grzejników) piec na paliwo stałe

7.1.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 49 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 55 % . Obiekt zawilgocony , bez bieżących remontów , nie ogrzewany w całości .

7.1.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.1.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt jest wykorzystywany gospodarczo w ograniczonym stopniu jako mieszkanie Dłużniczki i portiernia – siedziba ochrony obiektu .

7.1.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.1.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.2 BUDYNEK MAGAZYNU : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 804,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 731,0 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.2.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej i , murowanej . Nr 23 na szkicu sytuacyjnym

7.2.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa wypełniona płytami panwiowymi , częściowo murowane z pustaków ceramicznych
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylewane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami panwiowymi , pokryty papą asfaltową . Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- wrota hali drewniane dwuskrzydłowe
- wykończenie : średni i niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie konwencjonalne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : hala magazynowa , garaż

7.2.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230 V / 400 V

7.2.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 51 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 57 % . Obiekt nie wykorzystywany gospodarczo .

7.2.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.2.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.2.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.2.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.3 WIATA GARAŻOWA I : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 739,0 m ² |
| - kubatura | - 3432,0 m ³ |
| - rok budowy | - około 1981 |

7.3.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Wiata wolnostojąca , nie podpiwniczona jednokondygnacyjna o konstrukcji prefabrykowanej . Nr 24 na szkicu sytuacyjnym

7.3.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami panwiowymi , pokryty papą asfaltową .
Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku – zniszczone resztki
- posadzki betonowe

7.3.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- bez instalacji

7.3.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 75 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 80 % .

7.3.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.3.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.3.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy obiekt jest ubezpieczony .

7.3.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.4 WIATA GARAŻOWA II : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 738,0 m ² |
| - kubatura | - 3432,0 m ³ |
| - rok budowy | - około 1981 |

7.4.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Wiata wolnostojąca , nie podpiwniczona jednokondygnacyjna o konstrukcji prefabrykowanej . Nr 25 na szkicu sytuacyjnym

7.4.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemna - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami panwiowymi , pokryty papą asfaltową .
Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku – zniszczone resztki
- posadzki betonowe

7.4.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- bez instalacji

7.4.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 68 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 74 % .

7.4.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.4.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.4.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy obiekt jest ubezpieczony .

7.5 BUDYNEK SUSZARNI : działka nr 82/18**Podstawowe dane techniczne :**

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia użytkowa | - 620,0 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.5.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej i , murowanej . Nr 2 na szkicu sytuacyjnym

7.5.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja nośna stalowa , szkieletowa obudowana trapezową blachą stalową
- ściany działowe budowane z pustaków betonowych i otynkowane
- stropodach : konstrukcji stalowej pokryty zabezpieczoną antykorozyjnie blachą stalową
- Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku , skorodowane
- wrota hali stalowe dwuskrzydłowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie konwencjonalne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : hala transportu taśmowego , hala młyna bijakowego , suszarnia z sieczkarnią

7.5.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230 V / 400 V
- odgromowa

7.5.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 51 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 57 % . Obiekt obecnie nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.5.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Bez specjalistycznego wyposażenia

7.5.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt był ostatnio wykorzystywany gospodarczo jako obiekt przygotowujący słomę do produkcji pelotów – cięcie , rozdrabnianie suszenie i transport do hal magazynowych .

7.5.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.5.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.6 BUDYNEK SOCJALNY : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - powierzchnia użytkowa | - 65,2 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.6.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej i , murowanej . Nr 2A na szkicu sytuacyjnym

7.6.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemna - konstrukcja murowana z pustaków ceramicznych Max
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylwane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową .
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- stolarka drzwiowa i okienna drewniana płycinowa , zdekompletowana
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie -brak

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : komunikacja , prysznice , pom. socjalne

7.6.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V – zdewastowana

7.6.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 100 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 100 % . Obiekt nie wykorzystywany gospodarczo , kompletnie zdewastowany do rozbiórki lub kapitalnego remontu . Odspojone tynki zewnętrzne , obiekt rozkradziony , zdewastowany . Bez wartości rynkowej

7.6.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.6.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.6.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.6.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.7 PUNKT PRZYJĘCIA ZBOŻA : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 159,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 144,7 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.7.1 OPIS TECHNICZNY OBIEKTU :

Wiata stalowa , nie podpiwniczona jednokondygnacyjna o konstrukcji prefabrykowanej i stalowej .
Nr 7 na szkicu sytuacyjnym

7.7.2 KONSTRUKCJA OBIEKTU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja stalowa z dwuteowników stalowych pokryta blachą fałdową jedna ze ścian przeszklona
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową .
- wrota wjazdowe stalowe dwuskrzydłowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie -brak

W przyziemiu : punkt przyjęcia zboża

7.7.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V – zdewastowana

7.7.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 90 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 100 % . Obiekt nie wykorzystywany gospodarczo , kompletnie zdewastowany do rozbiórki lub kapitalnego remontu . Odspojęte tynki zewnętrzne , obiekt rozkradziony , zdewastowany . Bez wartości rynkowej

7.7.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Silosy stalowe w ilości 24 sztuk , po 25 ton każdy

7.7.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.7.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.7.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

Podstawowe dane techniczne :

- powierzchnia użytkowa - 64,5 m²
- rok budowy - około 1980

7.8.1 OPIS TECHNICZNY OBIEKTU :

Budynek , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji murowanej . Nr 8 na szkicu sytuacyjnym

7.8.2 KONSTRUKCJA OBIEKTU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja murowana z bloczków gazobetonowych
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową .
- drzwi typowe płycinowe , okna drewniane
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe pokryte zniszczonymi wykładzinami zmywalnymi
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie -brak

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : pomieszczenie wymiennika ciepła , laboratorium I , laboratorium II , laboratorium III , prysznic dezynfekcyjny , laboratorium IV

7.8.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V – zdewastowana
- wodociągowa
- kanalizacyjna

7.8.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 95 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 100 % . Obiekt nie wykorzystywany gospodarczo , zdewastowany do rozbiórki lub kapitalnego remontu . Odspojęte tynki zewnętrzne , obiekt zniszczony , bez wartości rynkowej .

7.8.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.8.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.8.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.8.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.9 BUDYNEK STEROWNI : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - powierzchnia użytkowa | - 67,5 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.9.1 OPIS TECHNICZNY OBIEKTU :

Budynek , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji murowanej . Nr 9 na szkicu sytuacyjnym

7.9.2 KONSTRUKCJA OBIEKTU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja murowana z bloczków gazobetonowych
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową .
- drzwi typowe płycinowe , okna drewniane
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe pokryte zniszczonymi wykładzinami zmywalnymi
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie : brak

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : pomieszczenie sterowni elektrycznej z rozdzielnią

7.9.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V – zdewastowana

7.9.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 95 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 100 % .
Obiekt nie wykorzystywany gospodarczo , zdewastowany do rozbiórki lub kapitalnego remontu .
Bez wartości rynkowej .

7.9.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Szafa rozdzielni elektrycznej – zdewastowana , niesprawna

7.9.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.9.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.10 BUDYNEK MELASOWNI : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 58,5 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 50,2 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.10.1 OPIS TECHNICZNY OBIEKTU :

Budynek , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji murowanej . Nr 26 na szkicu sytuacyjnym

7.10.2 KONSTRUKCJA OBIEKTU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja murowana z bloczków betonowych i gazobetonowych

- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową .
- drzwi typowe płycinowe , okna drewniane
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie : brak

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : pomieszczenia magazynowe

7.10.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V

7.10.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 70 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 80 % . Obiekt nie wykorzystywany gospodarczo .

7.10.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Szafa rozdzielni elektrycznej – zdewastowana , niesprawna

7.10.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.10.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.11 BUDYNEK PRODUKCJI PELETU : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 282,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 229,9 m ² |

- rok budowy

- około 1980

7.11.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej i , murowanej . Nr 5 na szkicu sytuacyjnym

7.11.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja nośna stalowa , szkieletowa obudowana trapezową blachą stalową
- ściany działowe budowane z pustaków betonowych i otynkowane
- stropodach : konstrukcji stalowej pokryty zabezpieczoną antykorozyjnie blachą stalową
- Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku , skorodowane
- wrota hali stalowe dwuskrzydłowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie konwencjonalne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : hala produkcji peletu z pomieszczeniem szafy sterowniczej i wentylatornią

7.11.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230 V / 400 V
- odgromowa
- technologiczna produkcji granulatu opałowego

7.11.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 55 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 60 % . Obiekt był ostatnio wykorzystywany gospodarczo jako hala produkcji peletu .

7.11.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Instalacja technologiczna produkcji granulatu opałowego

7.11.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt nie jest obecnie wykorzystywany gospodarczo

7.11.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.11.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.12 ŁĄCZNIK SOCJALNO - MAGAZYNOWY : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 287,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 530,4 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.12.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony dwukondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej i , murowanej . Nr 4 na szkicu sytuacyjnym

7.12.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja murowana z pustaków ceramicznych Max
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylewane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową .
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- stolarka drzwiowa i okienna drewniana płycinowa , częściowo zdekompletowana

- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie -brak

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : komunikacja , pom. warsztatowe , pom. socjalne , pom. podgrzewania melasy , pom. przygotowania ługu , hol przejazdowy , szatnie , toalety , prysznice , rampa załadownicza

Na piętrze : komunikacja , pom. ługowni

7.12.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V
- wodociągowa i kanalizacyjna

7.12.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 59 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 75 % ..
Odspojone , częściowo , tynki zewnętrzne i wewnętrzne , obiekt częściowo zniszczony na skutek działania ługu składowanego na piętrze budynku .

7.12.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.12.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt częściowo wykorzystywany gospodarczo , w części socjalnej

7.12.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.13 HALA GŁÓWNA MAGAZYNOWA : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 2545,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 2446,0 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.13.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej i , murowanej . Nr 3 na szkicu sytuacyjnym

7.13.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja nośna stalowa , szkieletowa obudowana trapezową blachą stalową
- ściany działowe budowane z pustaków betonowych i otynkowane
- stropodach : konstrukcji stalowej pokryty zabezpieczoną antykorozyjnie blachą stalową
- Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku , skorodowane
- wrota hali drewniane przesuwne na rolkach stalowych
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak
- oświetlenie konwencjonalne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : cztery segmenty hal wykorzystywanych niegdyś na cele magazynowe . Obiekt podzielony na 7 części .

7.13.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V
- wentylacyjna
- odgromowa

7.13.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 59 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 67 % .

© Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego "GEOTYP" w Pucku

karta nr 31

84 - 100 PUCK ul. Gen. Hallera 15/1 tel.fax. (058) 6732866

7.13.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

System przenośników transportujących susz słomiany z pomieszczenia suszarni do pomieszczeń magazynowych , niesprawny.

7.13.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt był ostatnio wykorzystywany na magazyn suszu z zmielonej słomy , magazyn wyrobów gotowych – peletów , pakownię . Obecnie nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.13.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.13.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.14 BUDYNEK BYŁEJ KOTŁOWNI : działka nr 82/18

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 220,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 178,1 m ² |
| - rok budowy | - około 1980 |

7.14.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej i , murowanej . Nr 16 na szkicu sytuacyjnym

7.14.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja murowana z pustaków gązbetonowych i materiałów ceramicznych
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylwane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty papą asfaltową .
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne

- stolarka drzwiowa i okienna drewniana płycinowa , częściowo zdekompletowana
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie : brak

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : komunikacja , pom. warsztatowe , pom. socjalne , rozdzielnia , hala pieców , niezidentyfikowane funkcjonalnie inne pomieszczenia

7.14.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V - niesprawna
- wodociągowa i kanalizacyjna

7.14.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 67 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 88 % . Odspojone , częściowo , tynki zewnętrzne i wewnętrzne , obiekt zdewastowany . Usunięte wyposażenie i urządzenia kotłowni .

7.14.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.14.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt pełnił niegdyś funkcję kotłowni , obecnie nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.14.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.14.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

SKŁADNIKI MAJĄTKOWE NIERUCHOMOŚCI :

A. DZIAŁKA 82/19

7.15 BUDYNEK MAGAZYNU CHEMICZNEGO :

Podstawowe dane techniczne :

- powierzchnia zabudowy - 596,0 m²
- powierzchnia użytkowa - 519,1 m²
- rok budowy - około 1975

7.15.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej . Nr 34 na szkicu sytuacyjnym

7.15.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa wypełniona płytami panwiowymi , częściowo murowane z pustaków ceramicznych
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylwane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami panwiowymi , pokryty papą asfaltową . Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- wrota hali drewniane dwuskrzydłowe , drzwi wewnętrzne typowe płycinowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie : niesprawne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : komunikacja , magazyny nawozów sztucznych , pom. socjalne , łazienka

7.15.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V - niesprawna
- wodociągowa i kanalizacyjna

7.15.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 79 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 95 % .
Odspojone , częściowo , tynki zewnętrzne i wewnętrzne , obiekt lekko zdewastowany . Ściany i
posadzki zniszczone na skutek oddziaływania środków chemicznych .

7.15.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.15.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt pełnił niegdyś funkcję magazynu nawozów sztucznych , obecnie nie jest wykorzystywany
gospodarczo .

7.15.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz
dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy
budynek jest ubezpieczony .

7.15.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.16 BUDYNEK GARAŻY I :

Podstawowe dane techniczne :

- powierzchnia zabudowy	- 465,0 m ²
- powierzchnia użytkowa	- 443,1 m ²
- rok budowy	- około 1975

7.16.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej . Nr
33 na szkicu sytuacyjnym

7.16.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15

- ściany nadziemna - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa wypełniona płytami panwiowymi , częściowo murowane z pustaków ceramicznych
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylwane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami panwiowymi , pokryty papą asfaltową . Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- wrota hali stalowe dwuskrzydłowe , drzwi wewnętrzne typowe płycinowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak .
- oświetlenie : niesprawne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : dwa pomieszczenia garażowe na sprzęt rolniczy

7.16.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V
- wodociągowa , kanalizacyjna
- odgromowa

7.16.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 67 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 75 % .
Konieczny remont dachu , rynien i opierzeń .

7.16.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.16.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt pełnił niegdyś funkcję garażu na sprzęt rolniczy , obecnie nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.16.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz

dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.16.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.17 BUDYNEK GARAŻY II :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 898,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 834,4 m ² |
| - rok budowy | - około 1975 |

7.17.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej . Nr 35 na szkicu sytuacyjnym

7.17.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa wypełniona płytami panwiowymi , częściowo murowane z pustaków ceramicznych
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylwane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami panwiowymi , pokryty papą asfaltową . Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- wrota hali stalowe dwuskrzydłowe , drzwi wewnętrzne typowe płycinowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe

- ogrzewanie : brak
- oświetlenie : niesprawne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : pomieszczenia garażowe na sprzęt rolniczy

7.17.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V
- wodociągowa , kanalizacyjna
- odgromowa

7.17.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 76 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 91 % .
Konieczny remont dachu , rynien i opierzeń .

7.17.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia

7.17.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt pełnił niegdyś funkcję magazynu nawozów sztucznych , obecnie jest wykorzystywany jako magazyn odpadów drzewnych i z odpadów z płyt wiórowych i paździerzowych .

7.17.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.17.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.18 BUDYNEK WARSZTATU SAMOCHODOWEGO :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 245,0 m ² |
| - powierzchnia piwnic | - 64,2 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 216,1 m ² |
| - rok budowy | - około 1975 |

7.18.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , częściowo podpiwniczony dwukondygnacyjny o konstrukcji częściowo prefabrykowanej . Nr 35 na szkicu sytuacyjnym

7.18.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa wypełniona blokami gazobetonowymi, ściany działowe murowane z pustaków ceramicznych
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylwane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami prefabrykowanymi , pokryty papą asfaltową . Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- wrota hali drewniane dwuskrzydłowe , drzwi wewnętrzne typowe płycinowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak
- oświetlenie : niesprawne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W piwnicach : magazyn części , narzędziownia , pom. wymiennika ciepła

W przyziemiu : hala napraw , akumulatornia

Na piętrze : pomieszczenia biurowe , archiwum , kuchnia , łazienka

7.18.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V
- wodociągowa , kanalizacyjna
- odgromowa

7.18.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 76 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 95 % .
Konieczny remont dachu , rynien i opierzeń .

7.18.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia . Wyposażenie warsztatowe zdemontowano

7.18.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt pełnił niegdyś funkcję warsztatu naprawczego taboru kołowego , obecnie nie jest wykorzystywany . Obiekt zdewastowany z dużymi zaniedbaniami remontowymi .

7.18.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.18.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.19 BUDYNEK WARSZTATU NAPRAWCZEGO I :**Podstawowe dane techniczne :**

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 463,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 415,8 m ² |
| - rok budowy | - około 1975 |

7.19.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej . Nr 32 na szkicu sytuacyjnym

7.19.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa wypełniona blokami gazobetonowymi, ściany działowe murowane z pustaków ceramicznych

- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylewane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami prefabrykowanymi , pokryty papą asfaltową . Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- wrota hali drewniane dwuskrzydłowe , drzwi wewnętrzne typowe płycinowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : brak
- oświetlenie : niesprawne

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : hala napraw , pomieszczenia magazynowe i socjalne

7.19.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V
- wodociągowa , kanalizacyjna
- odgromowa

7.19.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 77 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 95 % .
Konieczny remont dachu , rynien i opierzeń .

7.19.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Brak specjalistycznego wyposażenia . Wyposażenie warsztatowe zdemontowano

7.19.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt pełnił niegdyś funkcję warsztatu naprawczego taboru kołowego , obecnie jest wykorzystywany na cele magazynowe . Obiekt zdewastowany z dużymi zaniedbaniami remontowymi .

7.19.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.19.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.20 BUDYNEK WARSZTATU NAPRAWCZEGO II :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 696,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 637,5 m ² |

- rok budowy

- około 1975

7.20.1 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek wolnostojący , nie podpiwniczony jednokondygnacyjny o konstrukcji prefabrykowanej . Nr 31 na szkicu sytuacyjnym

7.20.2 KONSTRUKCJA BUDYNKU :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe z betonu B 15
- ściany nadziemne - konstrukcja żelbetowa , szkieletowa wypełniona blokami gazobetonowymi, ściany działowe murowane z pustaków ceramicznych
- nadproża słupy i podciągi – żelbetowe , wylwane na mokro
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym , fundamenty izolowane przypuszczalnie lepikami
- stropodach : konstrukcji żelbetowej pokryty płytami prefabrykowanymi , pokryty papą asfaltową . Opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej warstwą cynku
- elewacja zewnętrzna : gładkie tynki cementowo – wapienne
- wrota hali drewniane dwuskrzydłowe , drzwi wewnętrzne typowe płycinowe
- wykończenie : niski standard wykończenia : surowe posadzki betonowe
- ogrzewanie : lokalna kotłownia co wykonana przez najemcę
- oświetlenie : jarzeniowe

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : hala produkcyjna laminatów , kotłownia , skład opału , lakiernia , stolarnia , magazyn żywic , stołówka , szatnia , magazyn , umywalnie

7.20.3 WYPOSAŻENIE BUDYNKU W INSTALACJE :

Wykonano następujące instalacje zewnętrzne i wewnętrzne :

© Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego "GEOTYP" w Pucku

karta nr 42

84 - 100 PUCK ul. Gen. Hallera 15/1 tel.fax. (058) 6732866

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230/400 V
- wodociągowa , kanalizacyjna
- CO
- odgromowa

7.20.4 STAN TECHNICZNY :

Stopień zużycia technicznego ustalono na 55 % , stopień zużycia funkcjonalnego na 59 % . Remont przeprowadzony przez Najemcę firmę „ Bjork „ – Jadwiga Skawińska .

7.20.5 WYPOSAŻENIE SPECJALISTYCZNE OBIEKTU :

Należy do Najemcy i nie podlegało wycenie

7.20.6 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Obiekt pełnił niegdyś funkcję warsztatu naprawczego taboru kołowego , obecnie jest wykorzystywany jako siedziba firmy produkującej wyroby z laminatów epoksydowych i poliestrowych .

7.20.7 STAN PRAWNY :

Dłużniczka nie przedstawiła rzeczoznawcy projektu , decyzji o pozwoleniu na budowę budynku oraz dokumentów potwierdzających jego formalne oddanie do użytkowania . Nie ustalono również , czy budynek jest ubezpieczony .

7.20.8 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia obiektu z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.3 POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE :

7.3.1 PLACE UTWARDZONE :

Na terenie nieruchomości znajdują się place magazynowe i manewrowe – wykonane z żelbetowych płyt drogowych o powierzchni łącznej około 15 700 m² , częściowo z krawężnikami . Rok budowy około 1979 - 1981 . Płyty silnie zniszczone erozją , klawiszujące , przerastane trawą . W większości nawierzchnie nie konserwowane i nie użytkowane .

7.3.2 ŚMIETNIK :

Nr 28 na planie sytuacyjnym . Murowany z bloczków betonowych . Pz. 10,8 m² , Pu. 9,50 m² . Dach z blachy faldowej . Posadzka betonowa . Żużycie techniczne określono na 55 %

7.3.3 OGRODZENIA :

Nieruchomość ogrodzona jest , częściowo , ogrodzeniami z ocynkowanej siatki stalowej rozpiętej na słupkach stalowych . Ogrodzenia skorodowane , nie konserwowane , znacznie zużyte technicznie z ubytkami. Obecnie czynne dwie dwuskrzydłowe bramy wjazdowe na teren nieruchomości .

7.3.4 STACJA TRANSFORMATOROWA I :

Nr 19 na planie sytuacyjnym . Zlokalizowana na wydzielonej działce ewidencyjnej nr 82/17 . Powierzchnia zabudowy 25,0 m² , kubatura 210 m³ . Rok budowy - około 1981 . Budynek nie podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej z bloczków gazobetonowych i materiałów ceramicznych . Posadzki betonowe , doświetlenie luksferami , stropodach żelbetowy kryty papą asfaltową . Wrota wejściowe stalowe . Wyposażony w instalację elektroenergetyczną i odgromową . Zapewnia zasilanie elektroenergetyczne nieruchomości . Żużycie techniczne określono na 55 % .

7.3.5 STACJA TRANSFORMATOROWA II :

Nr 20 na planie sytuacyjnym . Zlokalizowana na wydzielonej działce ewidencyjnej nr 82/16 . Powierzchnia zabudowy 25,0 m² , kubatura 210 m³ . Rok budowy - około 1981 . Budynek nie podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej z bloczków gazobetonowych i materiałów ceramicznych . Posadzki betonowe , doświetlenie luksferami , stropodach żelbetowy kryty papą asfaltową . Wrota wejściowe stalowe . Wyposażony w instalację elektroenergetyczną i odgromową . Zapewnia zasilanie elektroenergetyczne nieruchomości . Żużycie techniczne określono na 55 % .

7.3.6 BUDYNEK WAGI 50 TON :

Nr 21 na planie sytuacyjnym . Pz. 8,1 m² , Pu. 6,1 m² , kubatura 24 m³ . Rok budowy - około 1981 . Budynek nie podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej z bloczków gazobetonowych i materiałów ceramicznych . Posadzki betonowe , okna stalowe , szklone pojedynczo , stropodach żelbetowy kryty papą asfaltową . Wyposażony w instalację elektryczną . Przed budynkiem sprawna waga wozowa o nośności 50 ton . Nie przedstawiono rzeczoznawcy świadectwa legalizacji wagi . Żużycie techniczne określono na 85 %

7.3.6 BUDYNEK WAGI 15 TON :

Nr 22 na planie sytuacyjnym . Pz. 8,1 m² , Pu. 6,1 m² , kubatura 24 m³ . Rok budowy - około 1981 . Budynek nie podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej z bloczków gazobetonowych i materiałów ceramicznych . Posadzki betonowe , okna stalowe , szklone pojedynczo , stropodach żelbetowy kryty papą asfaltową . Wyposażony w instalację elektryczną . Przed budynkiem niesprawna waga wozowa o nośności 50 ton . Żużycie techniczne określono na 85 %

7.3.7 RAMPOMYJNIE :

Nr 38 i 39 na planie sytuacyjnym . Kanały najazdowe konstrukcji żelbetowej . Zaniedbane , zarośnięte nie użytkowane gospodarczo . Kiedyś służyły do obsługi i mycia pojazdów rolniczych PGR .

7.3.8 BUDYNEK MAGAZYNU PALIW :

Nr 36 na planie sytuacyjnym . Pz. 19,8 m² , Pu. 15,1 m² , kubatura 35 m³ . Rok budowy - około 1975 . Budynek nie podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej z bloczków gazobetonowych . Nie użytkowany gospodarczo . Obiekt do remontu lub wyburzenia . Podziemne zbiorniki paliw usunięto .

7.3.9 BUDYNEK PORTIERNI :

Nr 37 na planie sytuacyjnym . Pz. 18,9 m² , Pu. 14,0 m² , kubatura 32 m³ . Rok budowy – około 1975 . Budynek nie podpiwniczony o konstrukcji tradycyjnej murowanej z bloczków gazobetonowych . Nie użytkowany gospodarczo , mocno zawilgocony . Obiekt do remontu lub wyburzenia .

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY :

Wolnorynkową wartość prawa własności nieruchomości oraz jej gruntu określono w metodą korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu aktualnych cen wolnorynkowych podobnych nieruchomości zabudowanych obiektami produkcyjno – magazynowymi na terenie powiatu starogardzkiego i woj. pomorskiego , funkcji terenów w planie zagospodarowania przestrzennego , położenia i stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i stanu ich zagospodarowania .

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, jeżeli były one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości (par.5 ust.4 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego).

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury :

- 8.1 Określenia rynku lokalnego , na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- 8.2 Ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych
- 8.3 Podania charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- 8.4 Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej minimalnej C min i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C max
- 8.5 Określenie ceny transakcyjnej średniej C śr ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych
- 8.6 Określenia zakresu współczynników korygujących
- 8.7 Określenia wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech
- 8.8 Ostatecznego określenia wartości nieruchomości jako :

$$W_n = P_u \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie :

W_n – wartość wycenianej nieruchomości gruntowej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna 1 m² nieruchomości (przeliczona na 1 m² budynku lub gruntu)

P_u – powierzchnia użytkowa budynków zlokalizowanych na wycenianej nieruchomości lub pow. gruntu

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży innych , zabudowanych nieruchomości o charakterze produkcyjno - magazynowym i niezabudowanych , nieruchomości gruntowych , przeznaczonych na cele rolne i z prawem zabudowy przemysłowej , na obszarze Gminy Zblewo oraz podobnych lokalizacji wiejskich powiatu starogardzkiego I woj. pomorskiego . Obszar badania rynku poszerzono ze względu na niewielką liczbę transakcji podobnymi nieruchomościami na terenie Zblewa . Analiza objęła :

1. Badanie aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim i innych starostwa powiatowych

Poddając analizie dokumenty transakcji rynkowych kupna i sprzedaży nieruchomości w okresie 24

miesiący poprzedzających datę wyceny , na obszarze powiatu starogardzkiego stwierdzono występowanie transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości o dużej powierzchni – podobnych do wycenianej .

10. CHARAKTERYSTYKA GMINY :

Położenie

Gmina Zblewo położona jest w południowej części województwa pomorskiego, 70 km na południowy zachód od Gdańska. Na trasie krzyżujących się dróg z północy na południe i ze wschodu na zachód. Tu przebiega droga krajowa nr 22 Berlin – Królewiec. Gmina obejmuje znaczną część Pojezierza Starogardzkiego i skraj Borów Tucholskich. Gmina

Zblewo należy do powiatu Starogard Gdański.

Powierzchnia gminy – 137,96 km²

Ludność – 10.500 osób.

Zasoby leśne - 3854 ha, co stanowi 28% powierzchni.

Gmina ma charakter rolniczo-turystyczny. Obok licznych gospodarstw indywidualnych rozwija się handel i usługi nastawione głównie na obsługę mieszkańców jak i licznie odwiedzających gminę turystów. Znaczną rolę odgrywają zakłady przetwórstwa żywności i drewna.

W gminie Zblewo spotkamy duże obszary leśne oraz swobodne przestrzenie, nieużytki, doskonale nadające się do wędrówek konno, pieszo, rowerem. Bogactwem "Zielonej Gminy" jest woda, lasy, pagórki, ukwiecone łąki dające schronienie ptakom - łabędziom, żurawiom, czaplom, bocianom oraz zwierzętom leśnym - dzikom, borsukom, lisom, sarnom i jeleniom. Jeziora o krystalicznej, czystej wodzie są rajem dla miłośników słońca i sportów wodnych. Wspaniałe plaże są idealnym miejscem dla beztroskiego leniuchowania, jak i aktywnego wypoczynku.

Historia

Najstarsza wzmianka o Zblewie pochodzi z 1305 r. i dotyczy aktu nadania wsi Stubelow wraz z okolicznymi dobrami Krzyżakom przez Wacława II. Można jeszcze wspomnieć o starej legendzie mówiącej o tym, iż przez Zblewo wracał orszak z ciałem zamordowanego przez Prusów św. Wojciecha. Na przełomie XIII i XIV wieku rozwijają się na terenie drobne wioski, słynące z produkcji smoły i obróbki drewna. Przez te tereny przeszły również wojska Napoleona w marszu na Moskwę w 1812r.

Rozwój Zblewa przypada na drugą połowę XIX wieku i związany jest z budową linii kolejowej łączącej Berlin z Królewcem.

Gospodarka

W naszej północnej i centralnej części gminy dominuje gospodarka rolna. W części południowej obejmującej fragment Borów Tucholskich i kompleks jezior, główną funkcję stanowi gospodarka leśna. Część gruntów rolnych na tym terenie jest bardzo niskiej klasy bonitacyjnej i gospodarka rolna jest mało opłacalna. Dlatego niektórzy rolnicy zaczęli szukać dodatkowego źródła dochodu. Trudności ze znalezieniem pracy zmuszały rolników do rozwiązania problemu we własnym gospodarstwie. Zaczęto wykorzystywać sprzyjające warunki środowiska przyrodniczego – lasy i jeziora oraz zainteresowania turystów tą okolicą. To wszystko stworzyło podstawy do rozwoju agroturystyki. Usługi w tym zakresie obejmują nie tylko wynajmowanie pomieszczeń na noclegi, ale również:

- możliwość bezpośredniej sprzedaży własnych produktów rolnych,
- wyżywienie gości,

- wypożyczenie sprzętu wędkarskiego, sportowego.

Z obserwacji wynika, że co roku zwiększa się liczba turystów zainteresowanych wypoczynkiem na wsi. Na terenie Gminy Zblewo obecnie znajduje się kilka kwater agroturystycznych. Przewiduje się, że liczba gospodarstw trudniących się usługami turystycznymi w najbliższych latach wzrośnie.

Turystyka

Zblewo i okolice zawsze mocno zrośnięte były kulturą i tradycją kociewską. Mieszkają tu ludzie otwarci i gościnni, a przy tym znający doskonale swoje korzenie, szanujący pracę i wiarę przodków. Piękna kultura, własna gwara, bogata tradycja i ogromne umiłowanie przyrody pozwoliły na zachowanie wartości, które z dzisiejszym nowoczesnym światłem tworzą jedyny w swoim rodzaju krajobraz. Pełno w nim ciepła i niezgłębionej tajemnicy, spokoju i przytulności.

W gminie dobrze rozwinięta jest infrastruktura turystyczna. Na terenie gminy znajduje się 14 jezior, z których największe to Borzechowskie Wielkie, Niedackie o pierwszej klasie czystości wód. Na terenie gminy znajdują się znane ośrodki wypoczynkowe w Borzechowie – „POLPHARMA”, „POLMED” i „RELAX” w Twardym Dole, pensjonat w Wirtach „Pod Jeleniem”, hotel „Gramburg” w Zblewie, zajazd „JAKUB” w Bytoni, pole biwakowe w Twardym Dole oraz gospodarstwa agroturystyczne w Cisie, Bytoni, Borzechowie.

Do niewątpliwych atrakcji turystycznych należą:

- Ogród Dendrologiczny i Arboretum. Jest to jeden z największych tego typu obiektów w Polsce.

Rezerwat przyrody Twardy Dół nad jeziorem Niedackim. Ochroną objęte jest tu torfowisko wysokie, powstałe w jednej z największych zatok jeziora z licznymi roślinami reliktowymi.

Osobliwością jest największy na Kociewiu głaz narzutowy zwany Diabelskim Kamieniem w Pinczynie (14m obwodu i 2,2 m wysokości). Na terenie gminy znajdują się dwa oznakowane szlaki turystyczne: żółty tzw. „kociewski” (Tczew – Chojnice) oraz szlak „Ogrodu Dendrologicznego” – (Zblewo – Wirty).

10.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Na obszarze obrębów Kleszczewo Kościerskie oraz na terenie Gminy Zblewo nie zanotowano transakcji rynkowych kupna - sprzedaży obiektu podobnego do wycenianego obiektu produkcyjnego. Z tego powodu analizę rynku rozszerzono na obszar województwa pomorskiego, korzystając z bazy danych prowadzonej w systemie „Walor „. Dokonano analizy transakcji kupna – sprzedaży obiektów o charakterze produkcyjnym i magazynowym, będących przedmiotem prawa własności.

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych obiektami magazynowymi i produkcyjnymi w złym i średnim stanie technicznym, prowadzona dla terenu administracyjnego rynku woj. pomorskiego w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed datą wyceny wykazała występowanie takich transakcji.

Transakcje nieruchomości podobnych do wycenianej , zanotowane na badanym rynku w rozpatrywanym okresie ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 50 niniejszego operatu .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości , w przyjętej do procesu wyceny próbce transakcji , cena jednostkowa w przeliczeniu na 1m² powierzchni budynku najtańszej nieruchomości wynosiła $C_{\min} = 207,09$ zł cena najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{\max} = 1086,01$ zł

Analiza rynku nieruchomości gruntowych , przeznaczonych na cele rolne , o dużych powierzchniach , prowadzona dla terenu administracyjnego Gminy Zblewo w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed datą wyceny wykazała występowanie takich transakcji .

Transakcje nieruchomości , podobnych do wycenianej , zanotowane na badanym rynku w rozpatrywanym okresie ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 51 niniejszego operatu .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości , w przyjętej do procesu wyceny próbce transakcji , cena jednostkowa w przeliczeniu na 1m² powierzchni gruntu najtańszej nieruchomości wynosiła $C_{\min} = 2,20$ zł cena najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{\max} = 3,73$ zł

Analiza rynku nieruchomości gruntowych , z prawem zabudowy przemysłowej , o dużych powierzchniach , prowadzona dla terenu administracyjnego Gminy Zblewo , powiatu starogardzkiego i lokalizacji wiejskich woj. pomorskiego w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed datą wyceny wykazała występowanie takich transakcji .

Transakcje nieruchomości , podobnych do wycenianej , zanotowane na badanym rynku w rozpatrywanym okresie ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 52 niniejszego operatu .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości , w przyjętej do procesu wyceny próbce transakcji , cena jednostkowa w przeliczeniu na 1m² powierzchni gruntu najtańszej nieruchomości wynosiła $C_{\min} = 11,71$ zł cena najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{\max} = 25,78$ zł

10. OBLICZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI - **CZĘŚĆ ZABUDOWANA :**

Wartość zabudowanych obiektami kubaturowymi działek nr 82/16 , 82/17 i części działki ewidencyjnej nr 82/18 o powierzchni 45003 m² oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne „wagi”. Liczbę cech rynkowych i ich wagi określa się na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej

wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny. Wagi cech rynkowych określa się przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną $C_{\min}$ a ceną maksymalną $C_{\max}$ jakie znajdują się w bazie danych obiektów porównawczych. Ceny w tym przypadku należy skorygować ze względu na upływ czasu na dzień wyceny. Przyjęcie warunków brzegowych pozwala zastosować metodę interpolacji w procesie szacowania wartości nieruchomości. W przypadku braku dostatecznej liczby danych o cenach transakcyjnych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, lub analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Transakcje wykorzystane w procesie obliczeń ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 50 niniejszego operatu, obliczenia wartości 1 m² nieruchomości zabudowanej (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynków) zawarto na karcie nr 54.

Wagi poszczególnych cech rynkowych zamieszczonych w tabeli wyceny ustalono na podstawie dostępnych transakcji, ofert prasowych sprzedaży oraz ofert znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami. Wartość nieruchomości określono jako:

$$Wz = Pu \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie:

Wz – wartość nieruchomości zabudowanej

C_{śr} – średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanej z próbki transakcji = 277,79 zł/m²

Pu – powierzchnia użytkowa budynków = 6 523,9 m²

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,77

$$W = 6\,523,9 \text{ m}^2 \times 315,49 \text{ zł/m}^2, \text{ po zaokrągleniu:}$$

Wartość rynkowa nieruchomości, dla stanu nieruchomości z dnia oględzin,

oznaczonej ewidencyjnie jako działki nr 82/16, 82/17 i zabudowaną część działki

82/18 obręb Kleszczewo Kościerskie km. 3 wynosi:

2 058 200,00 zł

Wskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 648,22 zł

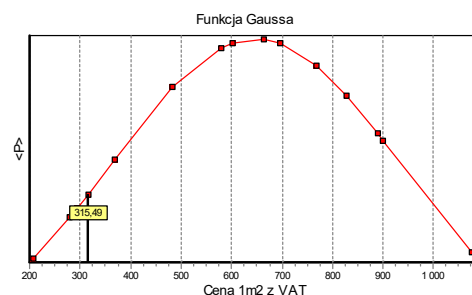
Cena minimalna = 207,09 zł

Cena maksymalna = 1 086,01 zł

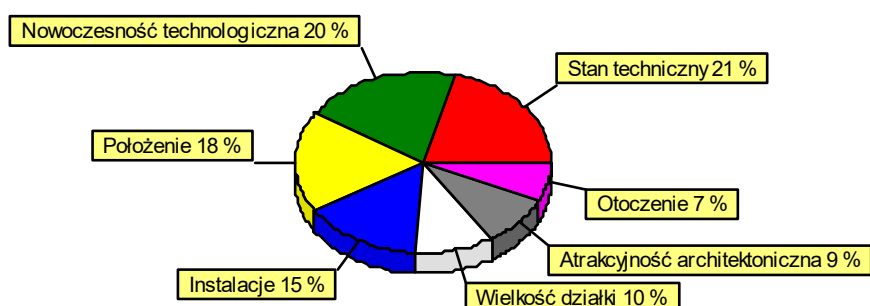
Liczba próbek = 15

Odchylenie standardowe = 281,98

Wartości brzegowe:

C_{min} / C_{śr} = 0,32C_{max} / C_{śr} = 1,68

Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Stan techniczny	21	0,067 - 0,352	zły	0,067
2	Nowoczesność technologiczna	20	0,064 - 0,335	przestarzała	0,064
3	Położenie	18	0,058 - 0,302	złe	0,058
4	Instalacje	15	0,048 - 0,251	brak	0,048
5	Wielkość działki	10	0,032 - 0,168	duża	0,168
6	Atrakcyjność architektoniczna	9	0,029 - 0,151	niska	0,029
7	Otoczenie	7	0,022 - 0,117	średnio korzystne	0,054
	Razem	100	0,32 - 1,68		0,49

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 315,49 zł

Słownie : trzysta piętnaście zł. 49/100

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru: Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny 648,2187 zł * 0,4867 * 1 = 315,49 zł

10.1 OBLICZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI - **CZĘŚĆ ZABUDOWANA :**

Wartość zabudowanej obiektami kubaturowymi części działki ewidencyjnej nr 82/19 o powierzchni 43884 m² oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne „wagi”. Liczbę cech rynkowych i ich wagi określa się na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny. Wagi cech rynkowych określa się przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną $C_{\min}$ a ceną maksymalną $C_{\max}$ jakie znajdują się w bazie danych obiektów porównawczych. Ceny w tym przypadku należy skorygować ze względu na upływ czasu na dzień wyceny. Przyjęcie warunków brzegowych pozwala zastosować metodę interpolacji w procesie szacowania wartości nieruchomości. W przypadku braku dostatecznej liczby danych o cenach transakcyjnych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, lub analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Transakcje wykorzystane w procesie obliczeń ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 50 niniejszego operatu, obliczenia wartości 1 m² nieruchomości zabudowanej (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynków) zawarto na karcie nr 56.

Wagi poszczególnych cech rynkowych zamieszczonych w tabeli wyceny ustalono na podstawie dostępnych transakcji, ofert prasowych sprzedaży oraz ofert znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami. Wartość nieruchomości określono jako:

$$Wz = Pu \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie:

Wz – wartość nieruchomości zabudowanej

C_{śr} – średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanej z próbki transakcji = 648,22 zł/m²

Pu – powierzchnia użytkowa budynków = 3 095,1 m²

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,49

$$W = 3\,095,1 \text{ m}^2 \times 315,49 \text{ zł/m}^2, \text{ po zaokrągleniu:}$$

Wartość rynkowa nieruchomości, dla stanu nieruchomości z dnia oględzin,

oznaczonej ewidencyjnie jako zabudowana część działki 82/19 obręb Kleszczewo

Kościerskie km. 3 wynosi:

976 500,00 zł

Wskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 648,22 zł

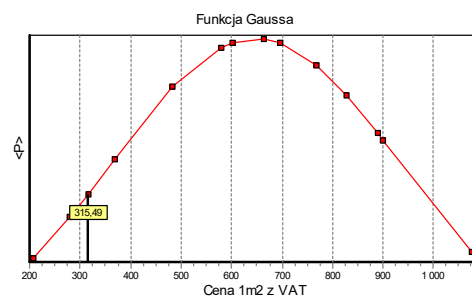
Cena minimalna = 207,09 zł

Cena maksymalna = 1 086,01 zł

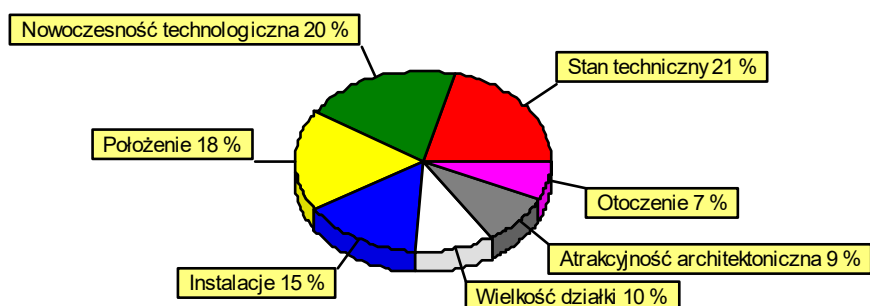
Liczba próbek = 15

Odchylenie standardowe = 281,98

Wartości brzegowe:

C_{min} / C_{śr} = 0,32C_{max} / C_{śr} = 1,68

Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Stan techniczny	21	0,067 - 0,352	zły	0,067
2	Nowoczesność technologiczna	20	0,064 - 0,335	przestarzała	0,064
3	Położenie	18	0,058 - 0,302	złe	0,058
4	Instalacje	15	0,048 - 0,251	brak	0,048
5	Wielkość działki	10	0,032 - 0,168	duża	0,168
6	Atrakcyjność architektoniczna	9	0,029 - 0,151	niska	0,029
7	Otoczenie	7	0,022 - 0,117	średnio korzystne	0,054
	Razem	100	0,32 - 1,68		0,49

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 315,49 zł

Słownie : trzysta piętnaście zł. 49/100

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru: Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny 648,2187 zł * 0,4867 * 1 = 315,49 zł

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ROLNEGO NIERUCHOMOŚCI :

Prawo własności gruntu , rolnego w skład przedmiotowej nieruchomości gruntowej (dz. nr 82/18) , o powierzchni 12050 m² , oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne „wagi”. Liczbę cech rynkowych i ich wagi określa się na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny. Wagi cech rynkowych określa się przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w bazie danych obiektów porównawczych. Ceny w tym przypadku należy skorygować ze względu na upływ czasu na dzień wyceny. Przyjęcie warunków brzegowych pozwala zastosować metodę interpolacji w procesie szacowania wartości nieruchomości. W przypadku braku dostatecznej liczby danych o cenach transakcyjnych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, lub analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Wagi poszczególnych cech rynkowych zamieszczonych w tabeli wyceny ustalono na podstawie dostępnych transakcji, ofert prasowych sprzedaży oraz ofert znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami.

Transakcje wybrane w skład próbki reprezentatywnej wykorzystanej w procesie wyceny z Gmin Zblewo i Starogard Gdański ujęto w formie tabelarycznej na karcie nr 51 niniejszego operatu .

Obliczenia dla wyceny (wartość prawa własności 1 m² gruntu rolnego) , wykonane w programie „ Walor „ dla działki nr 82/18 , wchodzącej w skład nieruchomości ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 58 niniejszego operatu .

Szacunkową wartość rynkową nieruchomości , obliczono wg wzoru :

$$W = P_g \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie :

W – wartość nieruchomości gruntowej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości = 2,195 zł/m²

P_u – powierzchnia gruntu nieruchomości

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,95

Stąd :

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ROLNEGO DZ. NR 82/18 :

$W = 2,79 \text{ zł/m}^2 \times 12000 \text{ m}^2$, po zaokrągleniu

$$W = 33\,500 \text{ zł}$$

Wskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 2,95 zł

Cena minimalna = 2,20 zł

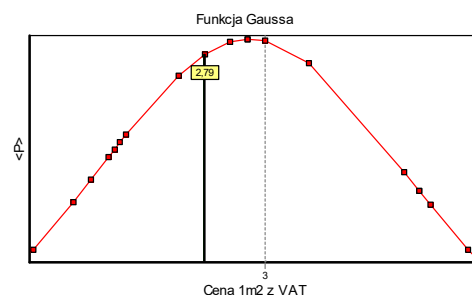
Cena maksymalna = 3,73 zł

Wartości brzegowe:

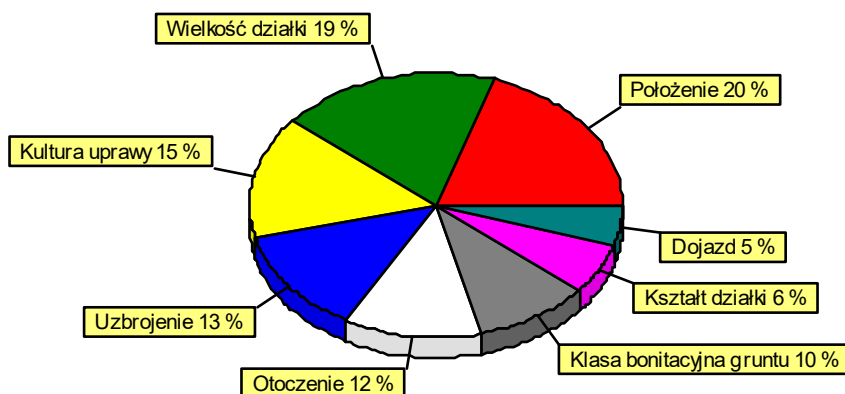
C_{min} / C_{śr} = 0,75C_{max} / C_{śr} = 1,26

Liczba próbek = 19

Odchylenie standardowe = 0,51



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	20	0,149 - 0,253	średnie	0,184
2	Wielkość działki	19	0,142 - 0,240	duża	0,191
3	Kultura uprawy	15	0,112 - 0,190	zła	0,112
4	Uzbrojenie	13	0,097 - 0,164	częściowe	0,119
5	Otoczenie	12	0,089 - 0,152	średnio korzystne	0,127
6	Klasa bonitacyjna gruntu	10	0,075 - 0,126	średnia	0,101
7	Kształt działki	6	0,045 - 0,076	regularny	0,076
8	Dojazd	5	0,037 - 0,063	droga gruntowa	0,037
	Razem	100	0,75 - 1,26		0,95

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 2,79 zł

Słownie : dwa zł. 79/100

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru: Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny $2,9500 \text{ zł} * 0,9465 * 1 = 2,79 \text{ zł}$

11.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ROLNEGO NIERUCHOMOŚCI :

Prawo własności gruntu , rolnego w skład przedmiotowej nieruchomości gruntowej (dz. nr 82/19) , o powierzchni 61730 m² , oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne „wagi”. Liczbę cech rynkowych i ich wagi określa się na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny. Wagi cech rynkowych określa się przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w bazie danych obiektów porównawczych. Ceny w tym przypadku należy skorygować ze względu na upływ czasu na dzień wyceny. Przyjęcie warunków brzegowych pozwala zastosować metodę interpolacji w procesie szacowania wartości nieruchomości. W przypadku braku dostatecznej liczby danych o cenach transakcyjnych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, lub analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Wagi poszczególnych cech rynkowych zamieszczonych w tabeli wyceny ustalono na podstawie dostępnych transakcji, ofert prasowych sprzedaży oraz ofert znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami.

Transakcje wybrane w skład próbki reprezentatywnej wykorzystanej w procesie wyceny z Gminy Zblewo ujęto w formie tabelarycznej na karcie nr 51 niniejszego operatu .

Obliczenia dla wyceny (wartość prawa własności 1 m² gruntu) , wykonane w programie „ Wolor „ dla działki nr 82/19 , wchodzącej w skład nieruchomości ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 60 niniejszego operatu .

Szacunkową wartość rynkową nieruchomości , obliczono wg wzoru :

$$W = P_g \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie :

W – wartość nieruchomości gruntowej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji = 2,95 zł/m²

P_u – powierzchnia gruntu nieruchomości

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,95

Stąd :

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ROLNEGO DZ. NR 82/19 :

$W = 2,79 \text{ zł/m}^2 \times 61730 \text{ m}^2$, po zaokrągleniu

$$W = 172\,200 \text{ zł}$$

Wskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 2,95 zł

Cena minimalna = 2,20 zł

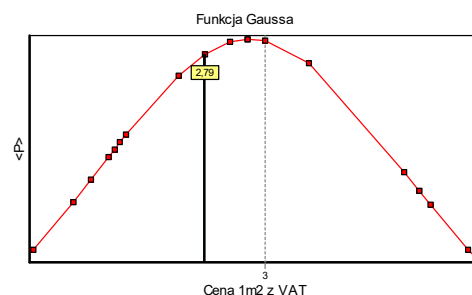
Cena maksymalna = 3,73 zł

Wartości brzegowe:

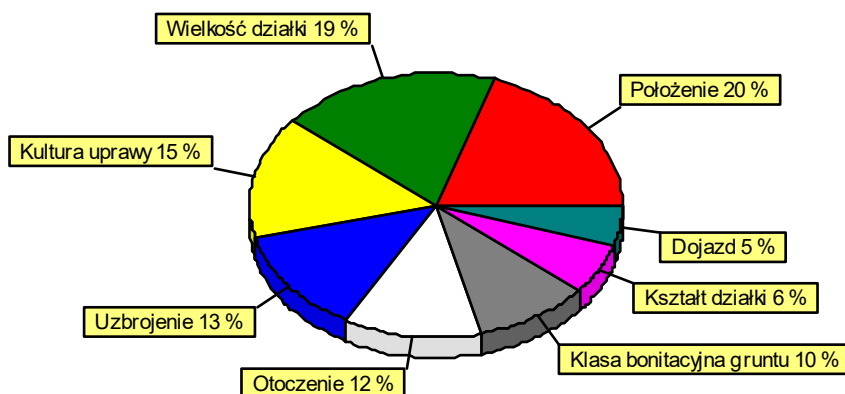
C_{min} / C_{śr} = 0,75C_{max} / C_{śr} = 1,26

Liczba próbek = 19

Odchylenie standardowe = 0,51



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	20	0,149 - 0,253	średnie	0,184
2	Wielkość działki	19	0,142 - 0,240	duża	0,191
3	Kultura uprawy	15	0,112 - 0,190	zła	0,112
4	Uzbrojenie	13	0,097 - 0,164	częściowe	0,119
5	Otoczenie	12	0,089 - 0,152	średnio korzystne	0,127
6	Klasa bonitacyjna gruntu	10	0,075 - 0,126	średnia	0,101
7	Kształt działki	6	0,045 - 0,076	regularny	0,076
8	Dojazd	5	0,037 - 0,063	droga gruntowa	0,037
	Razem	100	0,75 - 1,26		0,95

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 2,79 zł

Słownie : dwa zł. 79/100

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru: Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny $2,9500 \text{ zł} * 0,9465 * 1 = 2,79 \text{ zł}$

11.2 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ZABUDOWANEGO NIERUCHOMOŚCI :

Prawo własności gruntu , abudowanego w skład przedmiotowej nieruchomości gruntowej (dz. nr 82/18 , o powierzchni 45 003 m² i działki 82/19 o pow. 43884 m² , oraz działek 82/16 o 82/17 o pow. po 25 m² oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne „wagi”. Liczbę cech rynkowych i ich wagi określa się na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny. Wagi cech rynkowych określa się przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w bazie danych obiektów porównawczych. Ceny w tym przypadku należy skorygować ze względu na upływ czasu na dzień wyceny. Przyjęcie warunków brzegowych pozwala zastosować metodę interpolacji w procesie szacowania wartości nieruchomości. W przypadku braku dostatecznej liczby danych o cenach transakcyjnych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, lub analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Wagi poszczególnych cech rynkowych zamieszczonych w tabeli wyceny ustalono na podstawie dostępnych transakcji, ofert prasowych sprzedaży oraz ofert znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami.

Transakcje wybrane w skład próbki reprezentatywnej wykorzystanej w procesie wyceny z powiatu starogardzkiego ujęto w formie tabelarycznej na karcie nr 51 niniejszego operatu .

Obliczenia dla wyceny (wartość prawa własności 1 m² gruntu) , wykonane w programie „ Walor „ dla działek nr 82/16 , 82/17 , 82/18 i 82/19 , wchodzącej w skład nieruchomości ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 63 niniejszego operatu .

Szacunkową wartość rynkową nieruchomości , obliczono wg wzoru :

$$W = P_g \times C_{\text{sr}} \times \sum U_i$$

gdzie :

W – wartość nieruchomości gruntowej

C_{sr} – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji = 19,64 zł/m²

P_u – powierzchnia gruntu nieruchomości

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,85

Stąd :

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ZAB. DZ. NR 82/18 :

$$W = 16,78 \text{ zł/m}^2 \times 45003 \text{ m}^2 , \text{ po zaokrągleniu}$$

$$W = 755 \text{ 100 zł}$$

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ZAB. DZ. NR 82/19 :

$$W = 16,78 \text{ zł/m}^2 \times 43884 \text{ m}^2 , \text{ po zaokrągleniu}$$

W = 736 400 zł

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ZAB. DZ. NR 82/16 :

W = 16,78 zł/m² x 25 m² , po zaokrągleniu

W = 400 zł

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ZAB. DZ. NR 82/17 :

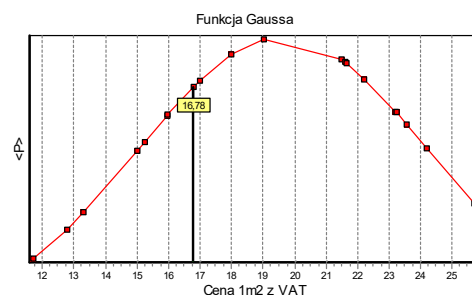
W = 16,78 zł/m² x 25 m² , po zaokrągleniu

W = 400 zł

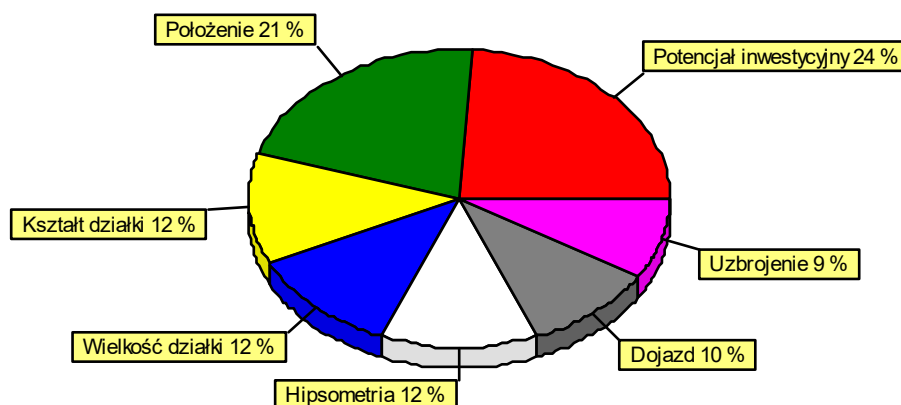
Wskaźnik: Cena 1m² z VAT
 Ceny:
 Cena średnia = 19,64 zł
 Cena minimalna = 11,71 zł
 Cena maksymalna = 25,78 zł

Wartości brzegowe:
 C_{min} / C_{sr} = 0,60
 C_{max} / C_{sr} = 1,31

Liczba próbek = 21
 Odchylenie standardowe = 4,58



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Potencjał inwestycyjny	24	0,143 - 0,315	średni	0,2
2	Położenie	21	0,125 - 0,276	średnie	0,175
3	Wielkość działki	12	0,072 - 0,158	bardzo duża	0,072
4	Kształt działki	12	0,072 - 0,158	średnio regularny	0,115
5	Hipsometria	12	0,072 - 0,158	płaska	0,158
6	Dojazd	10	0,060 - 0,131	droga gruntowa	0,06
7	Uzbrojenie	9	0,054 - 0,118	częściowe	0,075
	Razem	100	0,60 - 1,31		0,85

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 16,78 zł

Słownie : szesnaście zł. 78/100

Uwaga: Obliczenia wyceny są dokonywane z pełną dokładnością, natomiast wyniki pośrednie na potrzeby niniejszej prezentacji są przedstawiane po zaokrągleniu ich do 2 miejsc po przecinku, co może powodować jedynie wizualne rozbieżności w powyższych wartościach.

Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru: Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny 19,6362 zł * 0,8543 * 1 = 16,78 zł

12. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Ostateczną wartość prawa własności działek nr 82/16 , 82/17 i 82/18 w podejściu porównawczym , po zaokrągleniu , określono na :

$$W_N = 3\,034\,700 \text{ zł}$$

Słownie : trzy miliony trzydzieści cztery tysiące siedemset złotych

Wartość prawa własności gruntu działki nr 82/18 w podejściu porównawczym , po zaokrągleniu , określono na :

$$W_N = 788\,600 \text{ zł}$$

Słownie : siedemset osiemdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych

Wartość prawa własności gruntu działki nr 82/19 w podejściu porównawczym , po zaokrągleniu , określono na :

$$W_N = 908\,600 \text{ zł}$$

Słownie : dziewięćset osiem tysięcy sześćset złotych

Wartość prawa własności gruntu działki nr 82/16 w podejściu porównawczym , po zaokrągleniu , określono na :

$$W_N = 400 \text{ zł}$$

Słownie : czterysta złotych

Wartość prawa własności gruntu działki nr 82/17 w podejściu porównawczym , po

zaokrągleniu , określono na :

$$W_N = 400 \text{ zł}$$

Słownie : czterysta złotych

Oszacowane powyżej wartości nieruchomości stanowią najbardziej prawdopodobne ceny możliwe do osiągnięcia w warunkach normalnie funkcjonującego rynku przy założeniu, że:

kupujący i sprzedający , mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Operat szacunkowy wykonano na podstawie informacji uzyskanych podczas oględzin nieruchomości , materiałów uzyskanych od Zleceniodawcy oraz wynikających z badań dokumentów Zakładam , że nie ukryto przede mną faktów , które miałyby wpływ na wartość wycenianej nieruchomości . Nie wykonywałem badań gleboznawczych i geologicznych gruntu . Przy wycenie nie dokonywano prawnego wznawiania granic nieruchomości .

Opisy stanu budynków zlokalizowanych na nieruchomości nie stanowią ich ekspertyzy technicznej .

Autor opracowania oświadcza , że nie wiąże go z Zamawiającym żadne zależności osobiste i służbowe , a wynagrodzenie za wykonaną pracę nie pozostaje w związku z podaną w dokumentacji wartością nieruchomości .

Podana w operacie wartość nieruchomości jest aktualna w dacie jej określenia , nie zawiera opłat związanych z jej nabyciem , wyposażenia technicznego i nakładów dzierżawcy „ Bjork „ oraz nie obejmuje hipotek wpisanych w dziale IV KW nr GD1A/00046431/1 . Rzeczoznawca nie daje gwarancji , co do aktualności sporządzonej wyceny w dalszym horyzoncie czasowym po dacie jej wykonania .

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz wymogami standardów zawodowych . Operat ma charakter poufny i powinien być wykorzystany wyłącznie dla celu w jakim został sporządzony .

Operat szacunkowy jest sporządzony w 2 egz. tylko dla Zleceniodawcy i stron postępowania i nie może być udostępniany osobom trzecim , powielany i publikowany bez mojej pisemnej zgody .

Operat szacunkowy zawiera łącznie 155 kart .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Mapa i wypis z ewidencji gruntów**
- 4. Szkice sytuacyjne lokalizacji budynków**
- 5. Umowy najmu**
- 6. Odpis z KW nr GD1A/00046431/1 V Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie
Gdańskim**

