

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

GMINA CZERSK , WIEŚ KWIEKI

Przedmiot wyceny :

Nieruchomość gruntowa , zabudowana : działka ewidencyjna nr 32 Gmina Czersk , obręb Kwieki 0009 ; KW nr SL1C/00035682/2 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chojnicach

Data , na którą określono wartość :

22 listopad 2021 roku.

Cel wyceny :

Oszacowanie wolnorynkowej wartości prawa własności gruntu , zlokalizowanego na nieruchomości budynku w budowie , i drzewostanu 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 udziału $\frac{1}{2}$ w nieruchomości (WRU) :

$W_n = 252\,350,- \text{ zł.}$

Słownie : dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych

Autor opracowania :

mgr inż. Jacek Śliwicki

.....

Data sporządzenia operatu : 2021.11.22

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 - 12
6. Przedstawienie sposobu wyceny	karta	13
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta	14 - 18
8. Określenie wartości nieruchomości	karta	19 - 22
9. Podsumowanie i wynik wyceny	karta	23 - 24
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta	25
11. Załączniki	karta	26 - 73

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , zabudowana , położona w Gminie Czersk – w obrębie wsi Kwieki . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , Gmina Czersk , obręb Kwieki 0008 , działka ewidencyjna nr :

1.1 działka nr 32

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Chojnicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr SL1C/00035682/2 .

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 Chojnicach w stosunku do Właściciela przedmiotowej nieruchomości .

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO :

4.1 PODSTAWY FORMALNE :

ZLECENIODAWCA :

Urząd Skarbowy w Chojnicach , z siedzibą przy ul. Młyńskiej nr 22 , 89 - 600 Chojnice .
Postanowienie z dnia 2021.10.15 , nr 2203-SEE.711.13186612.1.CZM , przekazane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach .

ZLECENIOBIORCA :

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

- mgr inż. Jacek Śliwicki

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 zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „ Dz. U. nr 207 poz. 2109 ze zmianami Dz.U. 196 poz.1628 .
- 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 Ustawa z dnia 2016.04.14 „ O wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw Dz. U. z 2016 r poz. 585
- 4.2.8 Ustawa z dnia 2019.04.26 „ O zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw Dz. U. z 2019.06.11 poz. 1080
- 4.2.9 .Powszechnie Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych „ Warszawa .

4.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH :

- 4.3.1 Oględziny przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone w dniu 2021.11.18
- 4.3.2 Informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych na terenie Gminy Czersk i powiatu chojnickiego udzielone przez Starostwo Powiatowe w Chojnicach
- 4.3.3 Własne notowania z lokalnego rynku nieruchomości .
- 4.3.4 Dane z planu zagospodarowania przestrzennego i studium Gminy Czersk
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej KW nr SL1C/00035682/2 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chojnicach .
- 4.3.7 Projekt techniczny i akta formalno – prawne budynku zlokalizowanego na nieruchomości

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia operatu : 2021.11.22

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 2021.11.22

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 2021.11.18

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2021.11.18

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :

6.1 Właściciel :

Właścicielem prawa własności przedmiotowej nieruchomości w udziale $\frac{1}{2}$, zgodnie z zapisami działu II KW SL1C/00035682/2 jest Tomasz Andrzej Bernady , syn Zbigniewa i Ewy

6.2 Sposób użytkowania :

Działka nr 32 jest zabudowana jednorodinnym budynkiem mieszkalnym , którego budowę przerwano po wykonaniu przyziemia , jest wykorzystywana jako trwałe użytki zielone . Enklawa leśna położona w zabagnionej , zachodniej części działki , zawiera młody drzewostan brzozowy i świerkowy bez wartości sortymentów rębnych

6.3 Otoczenie :

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny użytkowane rolniczo oraz tereny leśne , a dalszej odległości obiektów stadniny koni w Kwiekach . Dojazd do nieruchomości drogą asfaltową . Nieruchomość znajduje się w strefie pośredniej miejscowości .

6.4 Uzbrojenie terenu :

Nieruchomość , leży w terenie , który jest uzbrojony w sieć elektroenergetyczną i wodociągową . Do przedmiotowej działki i budynku nie wykonano formalnie przyłączy .

6.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :

Przedmiotowa nieruchomość leży w terenie , dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Czersk . Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Czersku nr XXXVI/301/2014 z dnia 28.02.2014 r . W studium tym :

I. działka nr 32 leży w terenie oznaczonym jako tereny rolne , wody powierzchniowe

Informacja planistyczna dla przedmiotowej nieruchomości z dnia 21.10.2021 r , wydana przez Burmistrza Czerska znajduje się w załącznikach do niniejszego opracowania . Dla przedmiotowej nieruchomości Burmistrz Czerska wydał decyzję w warunkach zabudowy nr 7331-140/02 z dnia 22.07.2002 r , której kserokopia znajduje się w załącznikach do niniejszego opracowania .

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Przeciętna lokalizacja w strefie pośredniej , miejscowości – przy asfaltowej drodze o małym natężeniu ruchu kołowego w dużej odległości od centrum wsi . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych . Brak skażeń i innych uciążliwości . Pewne walory krajobrazowe i rekreacyjne .

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Rej. G 128 Gmina Czersk , obręb Kwieki 0009 , KW nr SL1C/00035682/2

1. działka nr 32

<i>R V</i>	-	<i>23700 m2</i>
<i>N</i>	-	<i>32900 m2</i>
<i>Razem</i>	-	<i>56600 m2</i>

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 56 600 m2

słownie : pięćdziesiąt sześć tysięcy sześć metrów kwadratowych

Aktualny wypis i mapa z rejestru gruntów , dla przedmiotowej nieruchomości , znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

6.8 Potencjał rozwojowy :

Potencjalne możliwości rozwoju zabudowy dla siedliska rolniczego pozyskaniu decyzji o warunkach zabudowy . Dłużnik otrzymał taką decyzję i zaczął proces inwestycyjny , który został przerwany .

6.9 Warunki geotechniczne gruntu :

Nie przeprowadzałem bezpośrednich badań geologicznych . Z informacji pośrednich wynika , że na przeważającej , zabagnionej i zalesionej części nieruchomości (użytek gruntowy N o po. 3,29 ha) mogą występować , okresowo , pogorszone warunki geotechniczne gruntu tj. wysoki poziom wód gruntowych i mała nośność gruntu . Nieruchomość nie jest obecnie zagrożona erozją i ewentualną powodzią , leży na wysokości około 133,5 m npm .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2021.11.20 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr SL1C/00035682/2 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chojnicach ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Kwieki , karta mapy 1 :

1. działka nr 32 R , N o pow. 5,66 ha

Spis praw związanych z własnością :

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Tomasz Andrzej Bernady , syn Zbigniewa i Ewy PESEL 7412169693 – w ½ części

Katarzyna Ewa Bernady , córka Mariana i Haliny PESEL 75112701802 – w ½ części

Na podstawie umowy sprzedaży Rep A 2589/2002 z dnia 09.07.2002 r notariusz Jadwiga Szulc - Kołyszko w Chojnicach. Na podstawie wniosku z dnia 10.07.2002 r Dz. KW 2289/02 . Wpisano dnia 13.09.2002 r .

Na podstawie wyroku orzekającego rozwód IRC 2/09 z dnia 17.03.2009 r Sądu Okręgowego w Słupsku Wydział I Cywilny . Na podstawie wniosku z dnia 03.03.2021 r Dz. KW 1539/21 . Wpisano dnia 26.04.2021 r .

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz Michała Burakowskiego

Wszczęcie egzekucji z przedmiotowej nieruchomości

Wszczęto egzekucję z udziału należącego do Tomasza Bernady, 1/2 części -przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 110c par.3 i art. 114 Ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (test jedn. dz. u. z 2020 poz. 1427 ze zm.) oraz załączonego do niniejszego wniosku zajęcia nieruchomości nr wezwania 2203-SEE.711.30241495.2021.czm z dnia 04.03.2021 r. Naczelnik Urzędu Skarbowego w Chojnicach

Dział IV: HIPOTEKI

Hipoteka przymusowa w kwocie 300 061,12 zł na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z tytułów wykonawczych wydanych przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach , obowiązek zapłaty podatku od towarów i usług, podatek dochodowy . Hipoteka na rzecz Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach

Hipoteka przymusowa w kwocie 51 386,92 zł na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z tytułów wykonawczych wydanych przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach , obowiązek zapłaty podatku od towarów i usług, podatek dochodowy . Hipoteka na rzecz Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w Chojnicach

Odpis z KW nr SL1C/00035682/2 , z dnia 20.11.2021 r , znajduje się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7. SKŁADNIKI MAJĄTKOWE NIERUCHOMOŚCI:

7.1 REALIZOWANY BUDYNEK MIESZKALNY

Podstawowe dane techniczne : dane projektowe

- powierzchnia zabudowy	- 123,36 m ²
- powierzchnia użytkowa	- 152,52 m ²
- powierzchnia całkowita	- 189,84 m ²
- kubatura	- 769,77 m ³
- rok budowy	- rozpoczęcie 2003 r budowa przerwana w 2008 r

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU : stan po ukończeniu budowy

Budynek w zabudowie wolnostojącej , niepodpiwniczony , jednokondygnacyjny , z poddaszem użytkowym budowany według projektu indywidualnego „ Polski Dworek „ Biura Projektowego „ S.C. Projekt ul. Strażacka 13B , 89-203 Rynarzewo .

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe żelbetowe z betonu B 15 zbrojone stalą żebrowaną
- ściany nośne nadziemne - z bloczków gazobetonowych 24 cm
- ścianki działowe i wewnętrzne : murowane z bloczków gazobetonowych 12 cm
- nadproża słupy i podciąg - żelbetowe częściowo prefabrykowane
- strop żelbetowy , monolityczny wylewany na budowie
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym
- dach konstrukcji drewnianej , odeskowany , dwuspadowy pokryty dachówką ceramiczną
- schody zewnętrzne konstrukcji żelbetowej oblicowane płytkami terakoty , poręcze drewniane
- trzony kominowe i wentylacyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej . Kominy oblicowane kamieniem , powyżej połąci dachowej
- opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy pokrytej plastizolem
- tynki wewnętrzne gładkie cementowo - wapienne gładzone , zewnętrzny tynk cienkowarstwowy położony na ocieplającej warstwie styropianu
- okna typowe PCV , parapety z duromarmuru .
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – typowa płycinowa nowej generacji
- instalacja co : miedziana z piecem na miał węglowy i zasobnikiem CWU 160 l i kaloryferami panelowymi .
- wykończenie : średni standard wykończenia , posadzki betonowe pokryte wykładzinami dywanowymi i posadzkami panelowymi , glazura , terakota , dobrej klasy armatura sanitarna w pomieszczeniach sanitarnych .

Na program użytkowy budynku składać się będą następujące pomieszczenia :

Przyziemie : wiatrołap , hall z klatką schodową , gabinet , pokój dzienny , komunikacja , kuchnia , łazienka , kotłownia

Poddasze : cztery pokoje sypialne , komunikacja z klatką schodową , łazienka , garderoba

Wyposażenie budynku stanowić będą następujące instalacje :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230 V / 400 V
- wodociągowa : woda zimna i ciepła z instalacji co
- kanalizacji sanitarnej z odpływem do zbiornika szczelnego (przydomowej oczyszczalni ścieków)
- wentylacji grawitacyjnej
- co – z piecem na paliwo stałe

7.1.1 STAN TECHNICZNY :

Realizacja budynku jest w początkowym stadium budowy – wykonano jedynie przyziemie w stanie surowym otwartym , zabezpieczone prowizorycznie zadaszeniem chroniącym przed opadami atmosferycznymi .

7.1.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek miał być docelowo wykorzystywany na cele mieszkalne Dłużnika .

7.1.3 STAN PRAWNY :

Budynek był realizowany w oparciu o decyzje o pozwoleniu na budowę nr WG 7351-88/2003 z dnia 07.10.2003 r. wydaną przez Burmistrza Czerska . Budowę przerwano w 2009 r .

7.1.4 ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ BUDYNKU :

Szczegółowe zestawienie w/g projektu technicznego powtarzalnego budynku znajduje się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.2 POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE :

7.2.1 DRZEWOSTAN :

Duża enklawa leśna w zachodniej części działki , bez wartości rynkowej sortymentów rębnych .
Analiza operatu urządzania lasów prywatnych wsi Kwieki przeprowadzona w starostwie Powiatowym w Chojnicach wykazała , że drzewostan ten nie został w tym operacie uwzględniony i nie jest lasem w rozumieniu „ Ustawy o lasach „

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY :

Wolnorynkową wartość prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych podobnych nieruchomości rolnych , w lokalizacjach wiejskich Gmin Wiejskich : Czersk i Chojnice , funkcji terenów w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium , 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 $C_{\text{śr}}$ 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 :

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

gdzie :

W_n – wartość wycenianej nieruchomości

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

P_u – powierzchnia wycenianej nieruchomości (gruntu)

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

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

Ze względu brak wolnorynkowych transakcji nieruchomościami zabudowanymi podobnymi budynkami na terenie badanego rynku wycena nieruchomości i wolnorynkowej wartości nakładu w postaci rozpoczętej realizacji budynku zlokalizowanego na nieruchomości nie była możliwa .

Dlatego wartość prawa własności wykonanych elementów budynku , zlokalizowanego na nieruchomości , obliczono metodą kosztów odtworzenia z zastosowaniem techniki wskaźnikowej

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży innych , niezabudowanych , nieruchomości rolnych na obszarze Gminy Czersk i w obrębie innych lokalizacji wiejskich powiatu chojnickiego. Obszar badania rynku poszerzono z powodu braku takich transakcji w obrębie Kwieki . Analiza objęła :

1. Badanie aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym w Chojnicach

Poddając analizie dokumenty transakcji rynkowych kupna i sprzedaży nieruchomości w okresie 36 miesięcy poprzedzających datę wyceny , na obszarze badanego rynku stwierdzono występowanie transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej .

10. CHARAKTERYSTYKA GMINY CZERSK :

Gmina Czersk jest gminą miejsko – wiejską. Położona jest w południowej części województwa pomorskiego, w powiecie chojnickim i graniczy z następującymi gminami: Brusy, Chojnice, Tuchola, Śliwice, Osieczna, Czarna Woda, Stara Kiszewa, Karsin, Kaliska. Administracyjnie obejmuje miasto Czersk i 18 sołectw: Będźmierowice, Gotelp, Gutowiec, Klaskawa, Krzyż, Kurcze, Lipki, Łąg, Łąg Kolonia, Łubna, Mokre, Malachin, Odry, Rytel, Wieck, Zapędowo, Złotowo oraz Mosna. Obszar miasta Czersk podzielony jest na 4 osiedla: Osiedle Nr 1 „Centrum”, Osiedle Nr 2 „Chojnickie”, Osiedle Nr 3 „Starogardzkie ” i Osiedle Nr 4 „Tucholskie”.

Północna granica gminy na znacznej długości ciągnie się wśród lasów, a na odcinku między miejscowościami Mniszek i Bielawy granicę stanowi rzeka Niechwaszcz. Granica wschodnia początkowo jest sztuczna, a następnie, po przecięciu rzeki Wdy, ciągnie się wzdłuż jej prawobrzeżnego dopływu, który płynie skrajem lasu. Granica południowa wyznaczona jest sztucznie wśród lasów, tylko na niewielkim odcinku jest granicą naturalną, którą stanowi Czerska Struga. Zachodnia granica opiera się o brzegi jez. Spierewnik, a następnie przebiega sztucznie przez tereny leśne. Przez teren gminy przepływają rzeki: Czerska Struga i Niechwaszcz oraz większe Brda i Wda (znane trasy krajowych i międzynarodowych spływów kajakowych) oraz Wielki Kanał Brdy i Kanał Wdy.

Znajduje się tu również kilka jezior, z których największe jest Jezioro Ostrowite. Na terenie gminy wyznaczono wiele rezerwatów i dziesiątki pomników przyrody. Mnogość lasów, jezior i rzek sprawia, że teren gminy jest bardzo atrakcyjny pod względem turystycznym.

Miejscowa ludność należy do trzech grup etnicznych Borowiaków, Kaszubów i Kociewiaków. Gminę zamieszkuje niecałe 21.000 osób, z czego ok. 9.700 to mieszkańcy Czerska. Powierzchnia terenu gminy wynosi ogółem 380 km², w tym: obszary wiejskie – 370 km², miasto – 10 km². Lasy i grunty leśne zajmują w gminie 23 882 ha (ok. 63%), w mieście – 100 ha (ok. 10%).

Czersk posiada prawa miejskie od 1 lipca 1926 roku.

10.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Rynek lokalny nieruchomości rolnych i leśnych na terenie Gminy Czersk i powiatu chojnickiego ogólnie można określić jako rynek bardzo ograniczony, którego cechą charakterystyczną jest bardzo niewielka liczba transakcji kupna – sprzedaży takich nieruchomości . Generalnie należy zauważyć :

- Rynek nieruchomości Gminy Czersk nie jest bardzo zróżnicowany, często mało charakterystyczny dla określonej lokalizacji , co związane jest ze specyfiką gminy . Należy stwierdzić, że rynek nieruchomości kształtuje się w następujący sposób:
- najczęściej transakcji kupna-sprzedaży zawieranych jest na nieruchomości gruntowe niezabudowane . Dużym powodzeniem cieszą się działki z prawem zabudowy , często o charakterze rekreacyjnym zbywane na własność w bezpośredniej bliskości jezior lub kompleksów leśnych . Są to prawie wyłącznie działki stanowiące własność osób prywatnych
- kolejną grupą pod względem liczebności zawartych transakcji są nieruchomości rekreacyjne zabudowane . Kupno - sprzedaż domów mieszkalnych tworzy marginalną grupę nieruchomości

Analiza rynku prowadzona , dla obrotu działkami rolnymi , na obszarze obrębu Kwieki , Gmin Wiejskich : Czersk i Chojnice wykazała występowanie transakcji kupna - sprzedaży prawa własności działek, przeznaczonych na te cele .

Transakcje , zanotowane w rozpatrywanym okresie , ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na kartach nr 17 - 18 operatu . Nie wprowadzano poprawki ze względu na upływ czasu .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości cena jednostkowa z 1m² powierzchni gruntu dla najtańszej nieruchomości rolnej , w przyjętej do procesu wyceny próbkę transakcji , wynosiła: $C_{\min} = 0,77 \text{ zł/m}^2$, cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła : $C_{\max} = 11,50 \text{ zł/m}^2$

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU NIERUCHOMOŚCI :

Wartość prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości 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 , z terenu badanego rynku , ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na kartach nr 17 - 18 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m2 gruntu przedmiotowej działki zawarto na karcie nr 20 .

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 prawa własności gruntu nieruchomości określono jako :

$$Wg = Pg \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie :

Wg – wartość prawa własności gruntu rolnego nieruchomości gruntowej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości gruntu rolnego z próbki transakcji = 3,83 zł/m²

Pg – powierzchnia działki

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianych nieruchomości = 0,83

$$Wg_{\text{dz. 32}} = 56\,600 \text{ m}^2 \times 7,67 \text{ zł/m}^2 = 434\,100 \text{ zł}$$

gruntu

Wskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 4,21 zł

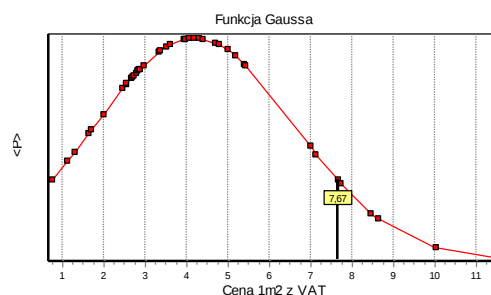
Cena minimalna = 0,77 zł

Cena maksymalna = 11,50 zł

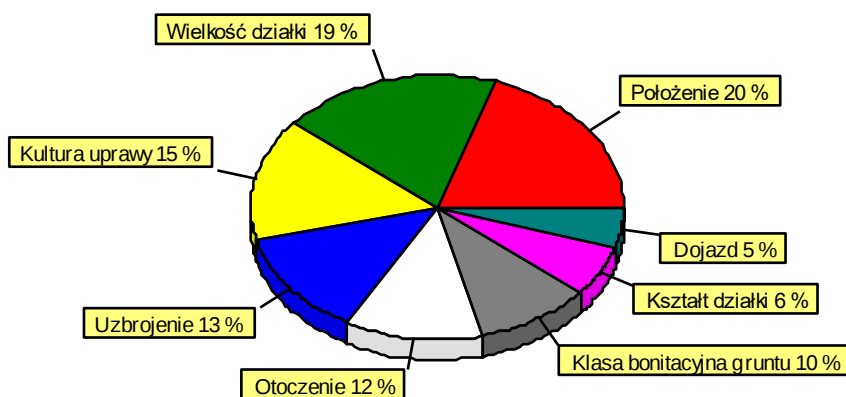
Liczba próbek = 41

Odchylenie standardowe = 2,42

Wartości brzegowe:

C_{min} / C_{sr} = 0,18C_{max} / C_{sr} = 2,73

Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	20	0,037 - 0,546	dobrze	0,376
2	Wielkość działki	19	0,035 - 0,519	średnia	0,398
3	Potencjał inwestycyjny	15	0,027 - 0,410	dobry	0,219
4	Uzbrojenie	13	0,024 - 0,355	podstawowe	0,245
5	Otoczenie	12	0,022 - 0,328	korzystne	0,267
6	Klasa bonitacyjna gruntu	10	0,018 - 0,273	niska	0,018
7	Kształt działki	6	0,011 - 0,164	regularny	0,164
8	Dojazd	5	0,009 - 0,137	asfalt	0,137
	Razem	100	0,18 - 2,73		1,82

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 7,67 zł

Słownie : siedem zł. 67/100

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 4,2102 zł * 1,8229 * 1 = 7,67 zł

12. OKREŚLENIE STOPNIA ZAAWANSOWANIA BUDOWY

W STANIE NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Stopień zaawansowania procesu inwestycyjnego budynku mieszkalnego zlokalizowanego na przedmiotowej przedstawiono w poniższej formie tabelarycznej :

I.p.	Elementy budowy	Koszt elementu [zł]	Udział w %	stopień zaawans.	w tym roboty wykonane w zł
1	Roboty ziemne	5718,76	1,00	65,00%	3717,19
2	Fundamenty	16584,40	2,90	100,00%	16584,40
	Razem stan zerowy	22303,16	3,90		20301,60
3	Ściany konstrukcyjne nadziemna	105225,18	18,40	50,00%	52612,59
4	Ścianki działowe	14296,90	2,50	48,00%	6862,51
5	Stropy, balkony, tarasy	40031,32	7,00	0,00%	0,00
6	Schody	9721,89	1,70	0,00%	0,00
7	Dach - konstrukcja, ocieplenie	39459,44	6,90	0,00%	0,00
8	Dach - pokrycie, obróbki	29165,68	5,10	0,00%	0,00
9	Stolarka okienna z oszkleniem	18300,03	3,20	0,00%	0,00
10	Stolarka drzwiowa	25162,54	4,40	0,00%	0,00
	Razem stan surowy	281362,99	49,20		59475,10
11	Podłogi i posadzki	32596,93	5,70	0,00%	0,00
12	Tynki wewnętrzne, okładziny	31453,18	5,50	0,00%	0,00
13	Malowanie	10293,77	1,80	0,00%	0,00
14	Elewacja	11437,52	2,00	0,00%	0,00
	Razem stan wykończeniowy	85781,40	15,00		0,00
15	Instalacja wod.-kan.	37171,94	6,50	0,00%	0,00
16	Instalacja c.o. i c.w.	41746,95	7,30	0,00%	0,00
17	Instalacja gazowa	0,00	0,00	0,00%	0,00
18	Instalacja elektryczna	20587,54	3,60	0,00%	0,00
	Razem instalacje wewnętrzne	99506,42	17,40		0,00
19	Przyłącza: - wodne	2287,50	0,40	0,00%	0,00
20	kanalizacyjne	2287,50	0,40	0,00%	0,00
21	energetyczne	4575,01	0,80	0,00%	0,00
22	gazowe	4003,13	0,70	0,00%	0,00
23	cieplne	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Razem przyłącza do budynku	13153,15	2,30	100,00%	0,00
	Dokumentacja, nadzór	17156,28	3,00	25,00%	4289,07
	Roboty zewnętrzne	11437,52	2,00	0,00%	0,00
	Inne prace	41175,07	7,20	0,00%	0,00
	Ogółem koszt budowy	571876	100,00	14,70%	84066

13. WYCENA BUDYNKU W PODEJŚCIU KOSZTOWYM

Wartość kosztu odtworzenia wykonanej części budynku mieszkalnego , zlokalizowanego , częściowo , na nieruchomości określono metodą kosztów odtworzenia przy zastosowaniu techniki wskaźnikowej :

13.1 BUDYNEK MIESZKALNY :

Tabela nr 1 STAN Z DNIA OGŁĘDZIN

L.p.	Nazwa elementu	Podstawa wyceny	Powierzchnia użytkowa (m2)	Jednostka	Wskaźnik jednostkowy (zł)	Koszt odtworzenia domu (zł)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Budynek mieszkalny jedenorodzinny	Katal. Bistyp II kwartał 2021 obiekt BCOI - 2.026	152,52	m2	3 730,86	569 031
2.	Koszt nadzoru i powiernictwo	dokumentacji inwestycyjne	projektowej	0,05%		2 845
3.	Współczynnik	korekcyjny			1,0	571 876
3.	RAZEM	KOSZT	ODTWORZENIA	BUDYNKU		571 876
			W STANIE	NOWYM		

Obliczenie wartości odtworzeniowej budynku w stanie z dnia oględzin:

$$Wb1 = Wob \times Sa \times (1 - Sz)$$

Wob - wartość odtworzeniowa budynku w stanie nowym = 571 876 zł

Sa - stopień zaawansowania budowy = 14,7 %

Sz - stopień zużycia technicznego wykonanych elementów budynku = 16 %

$$Wb1 = 70 600 \text{ zł}$$

13. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Ostateczną wartość prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości (WRU) - działki nr 32 obręb Kwieki 0009 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_{dz.32} = 434\ 100\ \text{zł}$$

Słownie : czterysta trzydzieści cztery tysiące sto złotych

Ostateczną wartość prawa własności wykonanych elementów budynku zlokalizowanego na przedmiotowej nieruchomości , określonego w podejściu kosztowym , zlokalizowanego na działce nr 32 obręb Kwieki 0009 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_{bud.} = 70\ 600\ \text{zł}$$

Słownie : siedemdziesiąt tysięcy sześćset złotych

Ostateczną wartość prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości (WRU) - działki nr 32 obręb Kwieki 0009 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_{dz.32} = 434\ 100\ \text{zł}$$

Słownie : czterysta trzydzieści cztery tysiące sto złotych

Ostateczną wartość udziału $\frac{1}{2}$ w prawie własności przedmiotowej nieruchomości , w stanie z dnia oględzin , zgodnie z art. 1009 KPC , określono w wysokości :

$$W_{1/2} = 252\ 350\ \text{zł}$$

Słownie : dwieście pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych

Oszacowana powyżej wartość określonych powyżej elementów składowych nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą 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.

14. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE :

Operat szacunkowy wykonano na podstawie informacji uzyskanych podczas oględzin nieruchomości , materiałów uzyskanych od Zleceniodawcy oraz wynikających z badań dokumentów i informacji Urzędu Skarbowego w Chojnicach . 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 .

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 , do jej określenia użyto cen brutto , nie zawiera podatków i opłat związanych z jej nabyciem oraz nie uwzględnia hipotek wpisanych w dziale IV KW nr SL1C/00035682/2 . 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 nie może być udostępniany osobom trzecim , nie związanym z postępowaniem egzekucyjnym , powielany i publikowany bez mojej pisemnej zgody .

Operat szacunkowy zawiera łącznie 73 karty .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Wypis i mapa ewidencji gruntów**
- 4. Informacja planistyczna o nieruchomości**
- 5. Projekt techniczny i akta formalno – prawne budynku**
- 6. Mapa z operatu urządzania lasów wsi Kwieki i Krzyż**
- 7. Odpis z KW nr SL1C/00035682/2 V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Chojnicach**

wieś Kwieki , działka nr 32

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