

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

GMINA ZBLEWO , WIEŚ BYTONIA

Przedmiot wyceny :

Nieruchomość gruntowa , niezabudowana - działka ewidencyjna nr 267/10 Gmina Zblewo , obręb Bytonia 0003 ; KW nr GD1A/00038404/4 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

Data wyceny :

14 wrzesień 2022 roku.

Cel wyceny :

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

Oszacowana wartość nieruchomości (WRU) :

$W_n = 258\,600,- \text{ zł.}$

Słownie : dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset złotych

Autor opracowania :

mgr inż. Jacek Śliwicki

.....

Data sporządzenia operatu : 2022.09.14

Spis treści :

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	karta 2
2. Informacje wstępne	karta 4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	karta 4 - 5
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	karta 5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	karta 6 - 10
6. Przedstawienie sposobu wyceny	karta 11
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta 12 - 15
8. Określenie wartości w podejściu porównawczym	karta 16 - 17
9. Podsumowanie i wyniki wyceny	karta 18
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta 19
11. Załączniki	karta 20 - 51

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , niezabudowana , położona w miejscowości Bytonia , w Gminie Zblewo , w powiecie starogardzkim . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Zblewo , obręb Bytonia 0003 , działka ewidencyjna nr :

1.1 działka nr 267/10

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00038404/4 .

2. ZAKRES WYCENY :

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej , niezabudowanej położonej w granicach działki ewidencyjnej nr 267/10 obręb Bytonia 0003 .

3. CEL WYCENY :

Operat ma na celu określenie wolnorynkowej wartości prawa własności przedmiotowej , niezabudowanej , 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 2022.08.09 , nr 2218-SEE.711.12.6.2022.7.2 , 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 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 , . Dz. U. z 2020 poz.1990 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. z 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 Rzecznawców Majątkowych „ Warszawa .

4.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH :

- 4.3.1 Oględziny przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone w dniu 2022.09.07
- 4.3.2 Informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości gruntowych , niezabudowanych na terenie gminy Zblewo i powiatu starogardzkiego udzielone przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim
- 4.3.3 Własne notowania z lokalnego rynku nieruchomości .
- 4.3.4 Dane z planu zagospodarowania przestrzennego i studium gminy Zblewo
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej nr GD1A/00038404/4 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia wyceny : 2022.09.14

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień : 2022.09.14

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień : 2022.09.07

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2022.09.07

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :

6.1 Właściciel :

Właścicielką prawa własności przedmiotowej nieruchomości , na podstawie danych działu II KW GD1A/00038404/4 , jest Jolanta Spychalska , córka Kazimierza i Gertrudy

6.2 Sposób użytkowania :

Nieruchomość nie jest zabudowana i nie jest wykorzystywana gospodarczo przez Właścicielkę . Nieruchomość porasta , dziko rosnąca roślinność trawiasta i oraz nieliczne , małe , samosiejki drzew sosnowych . Północna część nieruchomości wykorzystywana jest na cele składowania prefabrykatów betonowych wytwórni zlokalizowanej na sąsiedniej działce nr 267/8 .

6.3 Otoczenie :

Nieruchomość położona jest bezpośrednio przy drodze krajowej nr 22 . W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zakładu produkcyjnego elementów betonowych oraz tereny leśne i tereny użytkowane rolniczo . Na południe od przedmiotowej nieruchomości , na działce nr 267/12 , prowadzona jest budowa budynku mieszkalnego . Niska intensywność okolicznej zabudowy .

6.4 Uzbrojenie terenu :

Nieruchomość nie jest bezpośrednio uzbrojona , zlokalizowana jest przy ulicy utwardzonej asfaltem , wyposażonej w następujące , magistralne sieci uzbrojenia terenu : kanalizacji sanitarnej , elektroenergetyczną , telekomunikacyjną i wodociągową . Do działki nie wykonano przyłączy .

6.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenach dla których brak obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zblewo .

„ 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 XVIII/169/2012 z dnia 31.05.2012 r , teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w jednostce oznaczonej jako :

- grunty rolne z zabudową rozproszoną . Dodatkowo w północnej części działki planowana jest lokalizacja trasy gazociągu wysokiego ciśnienia .

Dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Dość dobra lokalizacja w strefie pośredniej wsi przy drodze o dużym natężeniu ruchu kołowego . Dobry dostęp do nieruchomości , częściowe uzbrojenie terenu w sieci magistralne . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych . Brak skażeń i innych zagrożeń środowiskowych . Pewną wadą lokalizacji może być hałas i wibracje spowodowanych ruchem ciężkich samochodów ciężarowych , na sąsiadującej nieruchomości , drodze krajowej nr 22 .

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Dane z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim :

Rej. G 299 obręb Bytonia 0003 , KW nr GD1A/00038404/4

1. działka nr 267/10

R VI - 15045 m2

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 15045 m2

słownie : piętnaście tysięcy czterdzieści pięć metrów kwadratowych

6.8 Potencjał rozwojowy :

Potencjalne możliwości rozwoju zabudowy i zainwestowania dla funkcji przemysłowej . Rozwój tego rodzaju umożliwia duża powierzchnia nieruchomości i obecny charakter braku 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 płaskim . Nie jest obecnie zagrożona erozją i ewentualną powodzią .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2022.09.06 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00038404/4 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Bytonia

1. działka nr 267/10 nieruchomość rolna o pow. 15045 m2

Spis praw związanych z własnością

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Jolanta Maria Spychalska , córka Kazimierza i Gertrudy PESEL 62041709184

Na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim sygn. Akt. I Ns 389/98 z dnia 21.08.1998 r .

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23.01.1998 r Rep A 242/98 .

Na podstawie umowy o podział majątku wspólnego i dział spadku Rep A 2112/2021 z dnia 01.12.2021 r notariusz Joanna Miller w Gdańsku

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Odnosnie tej nieruchomości wszczęto egzekucję w sprawie KM 2022/06 z wniosku wierzyciela Dagmary Łanieckiej. na podstawie wniosku z 8.03.2007 r. g. 9.30 nr 1541/07. Wpisano dnia 25 maja 2007 r.

Do toczącej się egzekucji w sprawie KM 2022/06 przyłączył się kolejny wierzyciel Lidmann i Megger Spółka Jawna w Lisim Ogonie w sprawie KM 1283/09 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim Jarosława Barana, - wpisano na udziale Jolanty Spychalskiej wynoszącym 5/8 części

Do egzekucji z udziału nr 2 - 5/8 części niniejszej nieruchomości należącego do Jolanty Spychalskiej w sprawie KM 2022/06 przyłączył się kolejny wierzyciel - Tadeusz Skajewski w sprawie KM 2866/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim Jarosława Barana na podstawie tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty w post. upominawczym Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 21.11.2006 r, sygn. akt GNC 2195/06 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 19.12.2006 r.

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z 1/8 niewydzielonej części nieruchomości w sprawie KM 346/11 prowadzonej na wniosek wierzyciela Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni przez Komornika Sądowego Jarosława Barana przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim na podstawie tytułu wykonawczego: bankowy tytuł egzekucyjny z dnia 22.10.2010 r. w sprawie o sygn.akt 247/2010 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 07.12.2012 r., postanowienia Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim z dnia 24.11.2010 r. w sprawie o sygn.akt I Co 4949/10, bankowy tytuł egzekucyjny z dnia 22.10.2010 r. w sprawie o sygn.akt 246/2010 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 20.12.2012 r., postanowienia Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim z dnia 13.12.2010 r. w sprawie o sygn.akt I Co 4948/10.

Do egzekucji w sprawie KM 346/11 przyłączył się kolejny wierzyciel z 1/8 niewydzielonej części nieruchomości w sprawie KM 1163/10 prowadzonej przez Komornika Sądowego Jarosława Barana przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim na podstawie wniosku wierzyciela "Romipol" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczawnicy oraz tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 09.03.2010 r. w sprawie o sygn.akt V GNC 417/10 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 19.04.2010 r.

Na udziale nr 2 wynoszącym 5/8 części należący do Jolanty Spychalskiej - do toczącej się egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel "Haering Polska" Sp. z o. o. w Bydgoszczy w sprawie Km 2797/12 przeciwko dłużnikowi Jolancie Spychalskiej prowadzonej przez komornika sądowego Jarosława Barana w Starogardzie Gdańskim .

Na udziale należącym do Marty Czubkowskiej wynoszącym 1/8 część we współwłasności nieruchomości - do egzekucji w sprawie Km 346/11 z udziału należącego do Marty Czubkowskiej wynoszącego 1/8 część we współwłasności nieruchomości przyłączył się wierzyciel- Anna Kondzior-Rządkowska w sprawie Km 4082/11 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim Jarosława Barana

Na udziale należącym do Marty Czubkowskiej wynoszącym 1/8 część we współwłasności nieruchomości - do egzekucji w sprawie km 346/11 z udziału należącego do Marty Czubkowskiej wynoszącego 1/8 część we współwłasności nieruchomości przyłączył się wierzyciel- Lucjan pPokorzyński w sprawie Km 1486/12 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim Jarosława Barana

Ostrzeżenie o niezgodności treści niniejszej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w związku z wydaniem przez Jarosława Barana komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim postanowień o zakończeniu postępowania egzekucyjnego z udziału nr 4 należącego do Marty Czubkowskiej. w sprawach km 346/11, km 1163/10, km 4082/11, km 1486/12.

Do toczącej się egzekucji w sprawie km 2275/13 przyłączył kolejny wierzyciel Atradius Credit Insurance n.v. spółka akcyjna -oddział w polsce z siedzibą w Warszawie (regon 015788930) w sprawie Km 31/12 prowadzonej przez Mariusza Peplińskiego komornika sądowego przy sądzie rejonowym w Starogardzie Gdańskim.

Wszczęto egzekucję z nieruchomości na wniosek wierzyciela Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim, na podstawie dokonanego zajęcia nr 2218-see.711.12.6.2022.1.2

Wszczęto egzekucję z nieruchomości na wniosek wierzyciela Wójta Gminy Zblewo, na podstawie dokonanego zajęcia nr 2218-see.711.12.6.2022.3.2

Dział IV: HIPOTEKI

Hipoteka przymusowa kaucyjna do kwoty 28 991,85 zł na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z nakazu zapłaty sygn. Akt. IV GNC 3774/08/K z dnia 09.12.2008 r na rzecz Lidmann i Megger Spółka Jawna z siedzibą w Lisim Ogonie ... Wpisano dnia 07.03.2011 r .

Hipoteka przymusowa w kwocie 261 086,74 zł zabezpieczająca należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne oraz fundusz pracy i fgśp za okres 03.2007r. do 11.2010 r. wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami upomnienia. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku

Hipoteka przymusowa w kwocie 134 213,76 zł zabezpieczająca należność główna, odsetki, koszty procesu - nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt VI Gnc 3213/06 z dnia 18.07.2006r. wraz z klauzulą wykonalności z dnia 16.07.2013r. hipoteka na rzecz Dagmary Łanieckiej .

Hipoteka przymusowa w kwocie 7 831,00 zł zabezpieczająca należność z tytułu zaległości w opłacie za korzystanie ze środowiska emisja. tytuły wykonawcze nr droś 10/067, droś 10/071, droś 10/070, droś 10/069 z dnia 12.07.2010r., nr drowoś 162/07, drowoś 161/07 z dnia 26.06.2007r. Hipoteka na rzecz Województwa pomorskiego - Marszałka Województwa Pomorskiego w Gdańsku

Hipoteka przymusowa w kwocie 17 689,70 zł zabezpieczająca należność z tytułu zaległości w podatku dochodowym od osób fizycznych wraz z odsetkami. tytuły wykonawcze nr sm 3/182/12, sm 3/183/12, sm 3/184/12 z dnia 17.01.2012r. Hipoteka na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 32 674,99 zł zabezpieczająca należność z tytułu zaległości w podatku od towarów i usług wraz z odsetkami. tytuły wykonawcze nr: sm 6/3130/10 z dnia 23.09.2010r., sm 6/3918/10 z dnia 29.11.2010r., sm 6/2903/11 z dnia 7.10.2011r., sm 6/2895/11 z dnia 6.10.2011r., sm 6/273/11 z dnia 28.01.2011r., sm 6/723/11 z dnia 21.03.2011r., sm 6/1000/11 z dnia 26.04.2011r., sm 6/315/12 z dnia 9.02.2012r. . Hipoteka na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 308 545,13 zł zabezpieczająca należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami upomnienia, wynikającymi z decyzji nr 101100/451/626/2011 . Hipoteka na udziale nr 4 należącym do Marty Czubkowskiej . Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie .

Odpis z KW nr GD1A/00038404/4 , z dnia 06.09.2022 r , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości , znajduje się w załącznikach do niniejszego opracowania .

7. POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE :

Brak , w obrębie przedmiotowej nieruchomości , budynków i budowli . Młody drzewostan w obrębie nieruchomości nie ma wartości sortymentów rębnych i jest przeznaczony do likwidacji .

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY :

Wolnorynkową wartość prawa własności nieruchomości określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu aktualnych cen wolnorynkowych podobnych nieruchomości niezabudowanych – pól inwestycyjnych na terenie powiatu starogardzkiego i woj. pomorskiego ze szczególnym uwzględnieniem Gminy Zblewo .

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 :

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

Określona w ten sposób wartość w/g Standardów Zawodowych jest Wartością Rynkową dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU) .

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

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami ,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości i nie działają w sytuacji przymusowej

9. ANALIZA RYNKU :

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych, uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych, niezabudowanych, z możliwością zainwestowania na terenach wiejskich, na terenie Gminy Zblewo i powiatu starogardzkiego. Obszar badania rynku poszerzono wobec niewielu transakcji dla takich nieruchomości gruntowych zabudowanych na terenie obrębu Zblewo. Analiza objęła:

1. Informacje dostępne w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim
2. Informacje dostępne w bazie danych prowadzonej w systemie „Walor „

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 beztrudnego 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).

Mały Bukowiec – wioseczka leżąca nad jeziorem Niedackim jest oddalona na południowy wschód od Zblewa o około 6 km.

W otaczających ją lasach znajduje się także drugie, mniejsze jezioro Ostrowite oraz przepływa Wda. Malownicze Jezioro Niedackie z leśniczówką Twardy Dół od lat przyciąga mieszkańców Kociewia. Znajduje się tu jeden z nielicznych całorocznych ośrodków wczasowych oraz interesujący rezerwat przyrody o tej samej nazwie co leśnictwo. Ochroną objęte jest tu torfowisko wysokie, powstałe w jednej z zarastających zatok jeziornych, z licznymi roślinami reliktowymi. Atrakcją dla miłośników przyrody może być również biegnąca w kierunku Wdy droga dydaktyczno-poznawcza oraz ponad 200-letni dąb rosnący koło leśniczówki

10.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych , niezabudowanych przeznaczonych na cele przemysłowe o dużej powierzchni , ogólnie można określić jako rynek ograniczony, którego cechą charakterystyczną jest bardzo niewielka liczba transakcji kupna – sprzedaży takich nieruchomości . Nieco więcej transakcji notuje się w segmencie rynku nieruchomości gruntowych nie zabudowanych , przeznaczonych do zabudowy , zwłaszcza na cele budowlane , letniskowe i rekreacyjne .

- Rynek nieruchomości Gminy Zblewo 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 rolne , niezabudowane oraz niezabudowane działki rekreacyjne
- kolejną grupą pod względem liczebności zawartych transakcji są nieruchomości gruntowe niezabudowane . Kupno-sprzedaż domów mieszkalnych tworzy marginalną grupę nieruchomości

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych , nie mających planu zagospodarowania przestrzennego , z możliwością zainwestowania na terenie Gminy Zblewo i powiatu starogardzkiego w okresie 36 miesięcy poprzedzających datę wyceny . Należy zauważyć pewną stagnację na rynku nieruchomości oraz mały obrót na tym rynku . Dane z analizy rynku przedstawiono w tabeli na karcie nr 15 niniejszego 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 , w przyjętej do procesu wyceny próbce transakcji , cena jednostkowa przeliczona na 1m² powierzchni gruntu dla najtańszej nieruchomości wynosiła: $C_{min}= 5,15$ zł , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{max} = 24,11$ zł

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wolnorynkową wartość prawa własności gruntu nieruchomości , jako przedmiotu prawa własności 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 . 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 15 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej (w przeliczeniu na 1 m² gruntu) zawarto na karcie nr 17 .

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 nieruchomości określono jako :

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

gdzie :

Wz – wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej

C śr – średnia cena transakcyjna nieruchomości porównawczych z próbki transakcji = 10,59 zł/m²

Pg – powierzchnia działki

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,62

$$W = 15\,045 \text{ m}^2 \times 17,19 \text{ zł/m}^2, \text{ po zaokrągleniu :}$$

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , dla stanu nieruchomości z dnia oględzin , oznaczonej ewidencyjnie jako niezabudowana działka ewidencyjna nr 267/10 obręb Bytonia 0003 wynosi :

258 600,00 zł

2022-09-14

Bytonia , działka nr 267/10

Wskaźnik: Cena 1m² bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 10,59 zł

Cena minimalna = 5,15 zł

Cena maksymalna = 24,11 zł

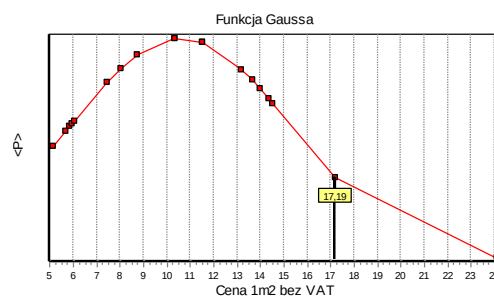
Wartości brzegowe:

Cmin / Cśr = 0,49

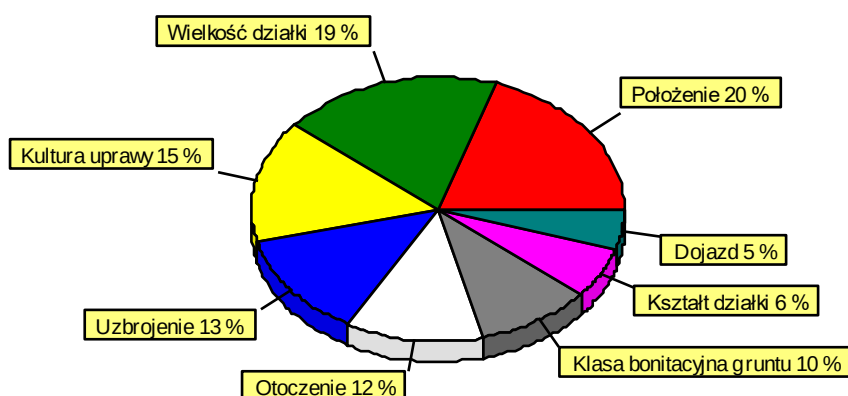
Cmax / Cśr = 2,28

Liczba próbek = 18

Odchylenie standardowe = 4,72



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	20	0,097 - 0,455	bardzo dobre	0,455
2	Wielkość działki	19	0,092 - 0,433	średnia	0,347
3	Kultura uprawy	15	0,073 - 0,342	zła	0,073
4	Uzbrojenie	13	0,063 - 0,296	podstawowe	0,218
5	Otoczenie	12	0,058 - 0,273	korzystne	0,23
6	Klasa bonitacyjna gruntu	10	0,049 - 0,228	niska	0,049
7	Kształt działki	6	0,029 - 0,137	regularny	0,137
8	Dojazd	5	0,024 - 0,114	asfalt	0,114
	Razem	100	0,49 - 2,28		1,62

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 17,19 zł

Słownie : siedemnaście zł. 19/100

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 10,5894 zł * 1,6235 * 1 = 17,19 zł

12. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Oszacowane wyniki zestawiono w formie tabelarycznej :

Rodzaj wartości	Wartość w zł
Wartość rynkowa , dla aktualnego sposobu użytkowania , nieruchomości gruntowej , niezabudowanej , w granicach działki ewidencyjnej nr 267/10 obręb Bytonia 0003 w stanie z dnia oględzin i cenach z dnia wyceny	258 600,00 zł

Oszacowana powyżej wartość 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.

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE :

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 . Wyciąg z operatu szacunkowego przekazano do Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim . Dłużniczka i jej Pełnomocnik nie stawili się na wyznaczony termin oględzin nieruchomości przez biegłego .

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 wartością brutto , jest aktualna w dacie jej określenia i nie zawiera podatków i opłat związanych z jej nabyciem oraz nie uwzględnia hipotek wpisanych w dziale IV KW nr GD1A/00038404/4 . 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 51 kart .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Wypis i mapa z ewidencji gruntów**
- 4. Mapa zasadnicza z uzbrojeniem terenu**
- 5. Odpis z KW nr GD1A/00038404/4 V Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie
Gdańskim**

