

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

LIPINKI KRÓLEWSKIE NR 4

Przedmiot wyceny :

Nieruchomość gruntowa , zabudowana : działka ewidencyjna nr 132/3 Gmina Lubichowo , obręb Zielona Góra 0012 ; KW nr GD1A/00001315/5 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

Data , na którą określono wartość :

11 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 udziału $\frac{1}{4}$ w nieruchomości (WRU) :

$W_n = 108\,300,- \text{ zł.}$

Słownie : sto osiem tysięcy trzysta złotych

Autor opracowania :

mgr inż. Jacek Śliwicki

.....

Data sporządzenia operatu : 2022.03.11

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 - 17
6. Przedstawienie sposobu wyceny	karta	18
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta	19 - 24
8. Określenie wartości nieruchomości	karta	25 - 28
9. Podsumowanie i wynik wyceny	karta	29
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta	30
11. Załączniki	karta	31 - 72

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , zabudowana , położona we wsi Lipinki Królewskie nr 4 . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Lubichowo , obręb Zielona Góra 0012 , działka ewidencyjna nr :

1.1 działka nr 132/3

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00001315/5 .

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 Współwłaścicielki 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 2022.02.11 , nr 2218-SEE.711.6.26.2021.12.2 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. 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 2022.02.28
- 4.3.2 Informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości na terenie Gminy Lubichowo i powiatu starogardzkiego udzielone przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim oraz dane bazy danych o nieruchomościach prowadzonej w systemie „ Walor „ .
- 4.3.3 Własne notowania z lokalnego rynku nieruchomości .
- 4.3.4 Dane z planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubichowo
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00001315/5 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .
- 4.3.7 Pomiar powierzchni użytkowej budynków dokonany przez biegłego w dacie oględzin

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia operatu : 2022.03.11

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.03.11

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.02.28

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2022.02.28

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :

6.1 Właściciel :

Właścicielami prawa własności przedmiotowej nieruchomości , zgodnie z zapisami działu II KW GD1A/00001315/5 są : Jadwiga Greca – w ¼ części , Michał Greca – w ¼ części , Sylwester Greca – w ¼ części oraz Tomasz Greca – w ¼ części

6.2 Sposób użytkowania :

Na nieruchomości znajdują się : budynek w zabudowie wolnostojącej wykorzystywany na cele mieszkalne oraz budynki gospodarcze siedliska byłego gospodarstwa rolnego . Budynki gospodarcze nie są wykorzystywane , pełne śmieci i rozebranych części samochodowych

6.3 Otoczenie :

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz tereny użytkowane rolniczo . Dojazd do nieruchomości odbywa się wyboistą drogą gruntową około 1 km od drogi asfaltowej prowadzącej ruch ze Starogardu Gdańskiego do Lubichowa

6.4 Uzbrojenie terenu :

Nieruchomość , leży w terenie wyposażonym w magistralną sieć elektroenergetyczną . Budynek mieszkalny i budynek garaży zlokalizowany na nieruchomości jest do tej sieci podłączony . Ścieki z budynku odprowadzane są do zbiornika szczelnego . Woda z własnego ujęcia .

6.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie nie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubichowo

W aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubichowo zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lubichowo nr XVII/153/2000 z dnia 30.06.2000 r oraz zmianą do tego studium zatwierdzonym Uchwałą Gminy Lubichowo nr XXXIV/239/2009 z dnia 18.12.2009 r teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w jednostce oznaczonej jako :

- tereny rolne z zabudową rozproszoną , lokalne połączenia ekologiczne

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Przeciętna lokalizacja w strefie pośredniej wsi , przy gruntowej drodze o małym natężeniu ruchu kołowego . Przeciętny dostęp do nieruchomości , brak pełnego uzbrojenie terenu w sieci magistralne uzbrojenia terenu , średnia odległość od centrum wsi . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych .

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Rej. G 215 , Gmina Lubichowo , obręb Zielona Góra 0012 , KW nr GD1A/00001315/5

1. działka nr 132/3

Br-RV, Br-RIVb, R V - 3910 m2

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 3 910 m2

słownie : trzy tysiące dziewięćset dziesięć metrów kwadratowych

Aktualny wypis z rejestru gruntów , dla nieruchomości , znajduje się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

6.8 Potencjał rozwojowy :

Potencjalne możliwości dalszego rozwoju zabudowy i zainwestowania działki nr 132/3 dla budownictwa rolniczego , po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy .

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 nie jest obecnie zagrożona erozją i ewentualną powodzią . Leży w terenie o małej deniwelacji na wysokości średniej około 123,2 m npm .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2022.03.10 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00001315/5 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Lubichowo , Zielona Góra :

1. działka nr 132/3 B grunty rolne zabudowane o pow. 3910 m²

SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ :

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Jadwiga Greca , córka Jana i Jadwigi PESEL 56072115267 – w ¼ części

Sylwester Greca , syn Wacława i Jadwigi PESEL 81040912872 – w 1/4 części

Tomasz Greca , syn Wacława i Jadwigi PESEL 86101208213 – w 1/4 części

Michał Greca , syn Wacława i Jadwigi PESEL 89061406516 – w 1/4 części

Na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim Sygn akt I Ns 109/04 z dnia 20.04.2004 r . Na podstawie wniosku z dnia 23.09.2004 r Dz KW 6037/04 . Wpisano dnia 26.10.2004 r .

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z udziału nr 2 wynoszącego 1/4 część nieruchomości należącego do Sylwestra Greca w sprawie Kmp 77/08 prowadzonej przez Jarosława Barana Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim z wniosku wierzyciela Burmistrza Miasta i Gminy Pelplin na podstawie tytułu wykonawczego: protokołu ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w Starogardzie Gdańskim z dnia 30.03.2010r., sygn. akt III Rc 397/09, wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 20.02.2006r., sygn. akt II C 4997/04

Ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z udziału nr 2 wynoszącego 1/4 część nieruchomości należącego do Sylwestra Greca w sprawie Kmp 77/08 prowadzonej przez Jarosława Barana Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim kolejnego wierzyciela Izabeli Sobisz

Wszczęto egzekucję z nieruchomości z udziału należącego do Jadwigi Greca wynoszącego 1/4 cz. na wniosek wierzyciela Wójta Gminy Lubichowo, na podstawie dokonanego zajęcia nr 2218-see.711.6.26.2021.1.2

Dział IV: HIPOTEKI

Hipoteka przymusowa w kwocie 19 420 ,00 zł zabezpieczająca wierzytelności z tytułu podatku od nieruchomości i podatku rolnego za lata 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 na podstawie tytułów wykonawczych: sw.106.69.2016 z dnia 30.11.2016 r., sw.106.118.2016 z dnia 30.12.2016 r., sw.106.93.2017 z dnia 11.07.2017 r., sw.106.17.2018 z dnia 12.02.2018 r., sw.106.78.2018 z dnia 23.07.2018 r., sw.106.148.2018 z dnia 07.11.2018 r., sw.106.9.2019 z dnia 10.01.2019 r., sw.106.100.2019 z dnia 04.07.2019 r., sw.106.23.2020 z dnia 24.04.2020 r., sw.106.45.2020 z dnia 16.07.2020 r., sw.106.13.2021 z dnia 25.01.2021 r. Hipoteka na rzecz Gminy Lubichowo

Odpis z KW nr GD1A/00001315/5 , z dnia 10.03.2022 r , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości , znajduje się w załącznikach do niniejszej opinii .

7. SKŁADNIKI MAJĄTKOWE NIERUCHOMOŚCI :

7.1 BUDYNEK MIESZKALNY :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 105,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 96,5 m ² |
| - powierzchnia piwnic | - 31,5 m ² |
| - powierzchnia strychu | - 81,4 m ² |
| - rok budowy | - około 1950 - 1960 |

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU : stan z dnia oględzin

Budynek w zabudowie wolnostojącej , częściowo podpiwniczony , jednokondygnacyjny , ze strychem nieużytkowym , budowany przypuszczalnie według projektu typowego

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie betonowe
- ściany nośne nadziemna - z cegły ceramicznej pełnej 24 cm , ściany piwnic kamienne i betonowe wylewane w deskowanych
- ścianki działowe i wewnętrzne : murowane przypuszczalnie z cegły dziurawki , ściany dobudowanej werandy i lekkiej konstrukcji drewnianej
- nadproża słupy i podciągi - żelbetowe częściowo prefabrykowane
- strop nad przyziemiem konstrukcji żelbetowej , wylewany na budowie
- izolacje wodochronne – przypuszczalnie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym
- dach konstrukcji drewnianej , krokwiowo - jętkowy , dwuspadowy , pokryty eternitem falistym bez izolacji termicznej
- trzony kominowe i wentylacyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej
- opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej
- tynki wewnętrzne tynki cementowo – wapienne , malowane farbami emulsyjnymi , częściowo boazerie panelowe , kasetony styropianowe na sufitach , częściowo odspojone
- elewacja zewnętrzna : typowy tynk cementowo - wapienny
- okna typowe PCV , szklone podwójnie
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – płycinowa starej generacji , drzwi wejściowe metalowe
- instalacja co z piecem węglowym zlokalizowanym w kotłowni zlokalizowanej w piwnicy i kaloryferami panelowymi starej i nowej generacji . Cwu przygotowywana w zasobniku cwu 150 l , zasilanym węzownicą z pieca co . Dodatkowo kominek i jeden piec kaflowy , i metalowa „ koza „
- wykończenie : niski standard wykończenia na parterze poddaszu budynku : w pokojach zniszczone posadzki panelowe , w łazience , glazura , terakota , narożna wanna akrylowa , średniej klasy armatura sanitarna w łazience . Piwnice i strych w stanie surowym zamkniętym

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

Piwnice : komunikacja , dwa pomieszczenia piwniczne

Parter : weranda drewniana , komunikacja , kuchnia , łazienka , wc , trzy pokoje mieszkalne

Strych : nieużytkowy z wejściem schodami drewnianymi

Wyposażenie budynku stanowią następujące instalacje :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230 V/400 V
- wodociągowa : woda zimna i ciepła
- kanalizacji sanitarnej z odpływem do betonowego zbiornika szczelnego
- wentylacji grawitacyjnej
- grzewcza co z piecem na paliwo stałe
- cwu z zasobnika 150l zasilanego wężownicą z pieca co

7.1.1 STAN TECHNICZNY :

Zużycie techniczne budynku określono na 64 % . Budynek zaniedbany remontowo do bieżącej konserwacji . Niski standard wykończenia wnętrz

7.1.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek jest wykorzystywany na cele mieszkalne Właścicieli

7.1.3 STAN PRAWNY :

Nie udostępniono rzeczoznawcy projektu technicznego budynku , ani jego akt formalno - prawnych

7.1.4 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Zdjęcia budynku ,oraz jego wnętrz z dnia oględzin , znajdują się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

7.2 BUDYNEK GOSPODARCZY I :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|--|
| - powierzchnia zabudowy | - 185,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 171,4 m ² |
| - rok budowy | - około 1960 potem rozbudowywany do około 1980 r |

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek jednokondygnacyjny murowany w zabudowie wolnostojącej , niepodpiwniczony z dachem płaskim jednospadowym .

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie z betonu B 10
- ściany nadziemne - bloczki betonowe, cegła silikatowa , bloczki gazobetonowe i pustaki ceramiczne
- nadproża słupy i podciągi - żelbetowe częściowo prefabrykowane
- izolacje wodochronne - dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym
- dach konstrukcji żelbetowej kryty papą asfaltową
- brak rynien i rur spustowych
- tynki wewnętrzne cementowo – wapienne III kategorii , gładkie , zawilgocone
brak tynków zewnętrznych
- wrota garażowe dwuskrzydłowe drewniane zniszczone korozją biologiczną
- wykończenie : bardzo niski standard wykończenia , posadzki betonowe

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : pomieszczenia magazynowe , części z rozebranych pojazdów , opony . W jednym pomieszczeniu prowizoryczny warsztat

Wyposażenie budynku stanowią następujące instalacje :

- instalacja elektryczna 230 Vw niektórych pomieszczeniach

7.2.1 STAN TECHNICZNY :

Zużycie techniczne budynku określono na 68 % , zużycie funkcjonalne na 70 % . Budynek bez prawidłowej konserwacji , zawilgocony z nieszczelnym pokryciem dachowym

7.2.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek przypuszczalnie pełnił funkcje garaży , obecnie spełnia funkcje magazynowe dla blacharskich części pojazdów i zużytych opon . Nie jest wykorzystywany gospodarczo .

7.2.3 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

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

7.3 BUDYNEK STODOŁY :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 248,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 231,5 m ² |
| - rok budowy | - około 1970 - 1975 |

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek jednokondygnacyjny konstrukcji murowanej w zabudowie wolnostojącej – połączony z budynkiem gospodarczym II , niepodpiwniczony z dachem skośnym dwuspadowym .

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie z betonu B 10 i cegły ceramicznej pełnej
- ściany nadziemne - konstrukcji murowanej z pustaków betonowych
- dach drewniany dwuspadowy , konstrukcji drewnianej pokryty eternitem falistym , bez izolacji termicznej
- wrota wejściowe, dwuskrzydłowe drewniane zniszczone korozją biologiczną
- wykończenie : posadzki ziemne i betonowe

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : magazyn słomy , siana , obecnie składowane są części samochodowe i śmieci

Wyposażenie budynku stanowią następujące instalacje :

- elektryczna 230/400 V

7.3.1 STAN TECHNICZNY :

Zużycie techniczne budynku określono na 45 % , zużycie funkcjonalne na 50 % .

7.3.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek jest wykorzystywany gospodarczo jako magazyn .

7.3.3 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

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

7.4 BUDYNEK OBORY :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 191,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 178,5 m ² |
| - powierzchnia strychu | - 180,0 m ² |
| - rok budowy | - około 1970 - 1975 |

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek jednokondygnacyjny konstrukcji murowanej w zabudowie wolnostojącej , niepodpiwniczony z dachem skośnym dwuspadowym .

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie z betonu B 10 i cegły ceramicznej pełnej
- ściany nadziemne - konstrukcji murowanej z pustaków betonowych , bloczków gazobetonowych i cegły silikatowej
- dach drewniany dwuspadowy , konstrukcji drewnianej pokryty eternitem falistym , bez izolacji termicznej
- wrota wejściowe, dwuskrzydłowe drewniane zniszczone korozją biologiczną
- wykończenie : posadzki ziemne i betonowe

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : boksy inwentarskie , na strychu magazyn siana

Wyposażenie budynku stanowią następujące instalacje :

- bez instalacji

7.4.1 STAN TECHNICZNY :

Zużycie techniczne budynku określono na 45 % , zużycie funkcjonalne na 50 % .

7.4.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek jest wykorzystywany gospodarczo na cele magazynowe „ rzeczy niepotrzebnych „ .

7.4.3 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

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

7.5 BUDYNEK GOSPODARCZY II :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 115,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 171,6 m ² |
| - rok budowy | - około 1970 - 1980 |

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU :

Budynek dwukondygnacyjny konstrukcji murowanej w zabudowie wolnostojącej , niepodpiwniczony z dachem skośnym jednospadowym .

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie z betonu B 10 i cegły ceramicznej pełnej
- ściany nadziemne - konstrukcji murowanej z pustaków betonowych , bloczków gazobetonowych i cegły silikatowej i ceramicznej
- dach drewniany jednospadowy , konstrukcji drewnianej pokryty eternitem falistym , bez izolacji termicznej
- wrota wejściowe, drewniane zniszczone korozją biologiczną
- wykończenie : posadzki betonowe

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

W przyziemiu : boksy inwentarskie , na piętrze magazyn ziarna

Wyposażenie budynku stanowią następujące instalacje :

- bez instalacji

7.5.1 STAN TECHNICZNY :

Zużycie techniczne budynku określono na 55 % , zużycie funkcjonalne na 60 % .

7.5.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek jest wykorzystywany gospodarczo na cele magazynowe „ rzeczy niepotrzebnych „ .

7.5.3 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

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

8. POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE :

8.1 OGRODZENIE NIERUCHOMOŚCI :

Fragmentaryczne ogrodzenie ogrodu przy budynku mieszkalnym

8.2 ZIELEŃ , MAŁA ARCHITEKTURA :

Trawnik i nieliczne iglaste i liściaste drzewa ozdobne i owocowe przy budynku mieszkalnym

9. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY :

Wolnorynkową wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych podobnych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych w lokalizacjach Gminy Lubichowo i innych lokalizacjach wiejskich powiatu starogardzkiego, 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 :

- 9.1 Określenia rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- 9.2 Ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych
- 9.3 Podania charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- 9.4 Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max}
- 9.5 Określenie ceny transakcyjnej średniej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych
- 9.6 Określenia zakresu współczynników korygujących
- 9.7 Określenia wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech
- 9.8 Ostatecznego określenia wartości nieruchomości jako :

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

gdzie :

W_n – wartość wycenianej nieruchomości

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

P_u – powierzchnia wycenianej nieruchomości (gruntu lub budynku)

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

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych, uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży innych, zabudowanych, jednorodzinnych domami mieszkalnymi i gospodarczymi oraz niezabudowanych, nieruchomości gruntowych, przeznaczonych na cele siedlisk rolniczych, na obszarze Gminy Lubichowo oraz podobnych lokalizacji wiejskich powiatu starogardzkiego. Obszar badania rynku poszerzono ze względu na niewielką liczbę transakcji podobnymi nieruchomościami na terenie Gminy Lubichowo. Analiza objęła:

1. Badanie aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim

Poddając analizie dokumenty transakcji rynkowych kupna i sprzedaży nieruchomości w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny, na obszarze powiatu starogardzkiego stwierdzono występowanie transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości o dużej powierzchni – podobnych do wycenianej.

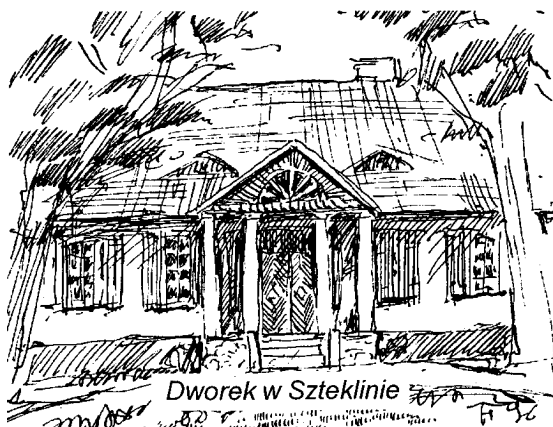
11. CHARAKTERYSTYKA GMINY :

LUBICHOWO leżące przy drodze z Warlubia do Zblewa i Kościerzyny to rozległa wieś gminna o charakterze miasteczka. Podobnie jak w Zblewie, centrum zabudowane jest stylowymi kamieniczkami z I połowy XX wieku, a panujący porządek i dobrze skomponowana mała architektura dodają uroku tej miejscowości. Prawie w centrum Lubichowa, z południowej strony wsi znajduje się **Jezioro Lubichowskie**. Najstarsza zachowana wzmianka o wsi pochodzi z 1352 roku. Po wojnie trzynastoletniej Lubichowo stało się własnością królewską! Wchodziło w skład starostwa borzechowskiego. Prawdopodobnie w czasie "potopu" wieś doszczętnie spalono. W roku 1741 z inicjatywy ówczesnego starosty Zawadzkiego wybudowano we wsi drewniany **kościół**, który istniał do roku 1927. Wobec rozbudowy wsi i zwiększenia się liczby wiernych przystąpiono do budowy nowej świątyni wykończonej w latach 1930-31, do której przeniesiono **barokowe i rokokowe wyposażenie ze** starego kościoła. W latach okupacji wieś była siedzibą głównego dowództwa oddziałów antypartyzanckich Jagdkommando nad dolną Wisłą, a jednocześnie działała tu gminna komenda partyzantów z "Gryfa Pomorskiego". Współczesne Lubichowo to zadbane wieś nie posiadająca jednak zabytków i jedynym godnym zwiedzenia obiektem jest wspomniany kościół. Jednocześnie można skorzystać z gminnego kąpieliska niestrzeżonego nad Jeziorem Lubichowskim. Okolice Lubichowa to raj dla turystów. Liczne ośrodki turystyczne w kilku niewielkich miejscowościach (Ocypel, Szteklin, Mermet, Smolniki, Wda, Wdecki Młyn) gwarantują dobry wypoczynek i znakomity relaks.

SZTELKIN leżący między Jeziorem Sumińskim a Szteklińskim jest oddalony od Lubichowa o 6 km na północ. Mimo braku połączenia drogami asfaltowymi z innymi wsiami od lat Szteklin jest znanym **miejszem wypoczynkowym**. Niestety budowa licznych domków letniskowych zeszpeciła urodę tej niewielkiej wsi. Szteklin po raz pierwszy wzmiankowany był w roku 1402, a jego nazwa związana jest z pobliskim jeziorem o "szklistej" tafli (dawniej mówiono *sekt*o zamiast *szkło*). Najciekawszym szteklińskim zabytkiem jest autentyczny **modrzewiowy dworek** szlachecki z roku 1827. Jest to jedyna w okolicach Starogardu Gdańskiego tak dobrze zachowana drewniana rezydencja szlachecka.

Na zachód o Lubichowa, w pobliżu Borzechowa leży **OSOWO LEŚNE**. Malutkie jezioro, o tej samej co wieś nazwie oraz okoliczne mokradła w lasach nie przyciągają tu turystów.

Atrakcją, szczególnie dla miłośników "tajemnych sił", jest **menhir** stojący na wysokim brzegu Wdy, na północ od leśniczówki Sowi Dół (ok. 4 km). Pierwotnie istniało tu **cmentarzysko Gotów i Gepidów z II wieku n.e.** składające się z kamiennych kręgów, kurhanów oraz kamieni takich jak ten menhir. W ciągu ostatniego stulecia miejscowa ludność wykorzystała jednak prawie wszystkie kamienie jako materiał budowlany. Możliwe, że opisywany kamień także został już wykopany przez przedsiębiorczych mieszkańców i jedyną atrakcją będzie spacer po lesie i podziwianie płynącej Wdy.



Dworek w Szteklinie

Główną miejscowością wypoczynkową w rejonie Lubichowa jest **OCYPEL**. Powstałe w czasie rozkwitu gospodarczego przełomu XVI i XVII wieku leśne osiedle smolarzy i bartników już przed ostatnią wojną stało się modne. Wówczas także wieś znacznie się rozrosła - pracował tu duży tartak parowy przerabiający drewno z okolicznych lasów, które padły ofiarą szkodnika - sówki chojnowki. Prawdziwy rozwój turystyczny Ocypla nastąpił jednak dopiero w latach 60 i 70-tych. Największą atrakcją jest rozległe **jezioro Wielki Ocypl**, ze słonecznymi i piaszczystymi plażami koło wsi oraz łagodnie opadającym dnem. Przewodniki zachwalają również miejscowy klimat oraz walory krajobrazowe, I zapewne coś w tym jest, bowiem

prócz turystów rejon Ocypla wybrały sobie na mieszkanie także bobry, czaple i żurawie.

Położenie Ocypla w leśnej gęstzinie sprzyjało zachowaniu starych obyczajów i przetrwaniu dawnych legend. Jest legenda umieszczająca na jednej z jeziornych wysp zamek krzyżacki, jest też legenda o wsi zapadniętej w Jeziorze Świętym. Różne zapadnięte zamki i wsie to żelazny motyw legend nie tylko kociewskich lecz z całego Pomorza. Podobno do dziś w pobliżu Jeziora Świętego, leżącego około 2,5 km na zachód od wsi, w księżycowe noce usłyszeć można dobiegające z głębin bicie dzwonów i krzyki zatopionych ludzi, a w noc świętojańską wodne boginki w wodzie jeziora myją swe długie włosy. Pośród niskich domów otoczonych ogródkami wyróżniają się dobrze zachowane charakterystyczne drewniane domy z końca ubiegłego wieku.

Podobny charakter ma osada **WDA** położona nad samą rzeką, 7 km na wschód od Ocypla. Co prawda w samej wsi mniej jest zabytkowej zabudowy, bowiem w trakcie działań wojennych 1945 roku zniszczono ponad 60% budynków, lecz rekompensuje to przepiękne osiedle **WDECKI MŁYN** leżące na południe od wsi, w zakolu rzeki. Pierwszy młyn istniał tu już w czasach krzyżackich w roku 1414. Po pokoju toruńskim Wda stała się własnością królewską przynależną do starostwa w Gniewie. Istniejący we wsi dwór - folwark stanowił ośrodek wydzielonych dóbr starościńskich. Otoczony ponad 300-letnimi dębami **malowniczy dworek** wybudowany został na przełomie XIX i XX wieku. W centrum wsi uwagę zwraca **nieduży kościółek** z sygnaturką na środku dachu zamiast wieży. Świątynia ta powstała w latach 1923-24 po odłączeniu Wdy od parafii w Czarnym Lesie. Prócz kilku wiekowych dębów otaczających dworek we Wdeckim Młynie rośnie tu także **dąb - kołos** liczący sobie dobrze ponad 500 lat. Z Małpiego Gaju, a tak przez mieszkańców Wdy nazywany jest Wdecki Młyn, można wybrać się na spacer nad **jezioro Kochanka**. Ze względu na piękne położenie pośród lasu jezioro to nazywane bywa "Świtezia" Kociewia. Interesująca jest genealogia nazwy małej osady **MERMET** położonej nad Jeziorem Długim, 3 km od Wdy i Ocypla. Jej istnienie zanotowano dopiero w roku 1710 i przypuszczalnie stanowiła wówczas niedużą smolarnię lub osiedle bartników. Nietypowa nazwa powstała najprawdopodobniej od staropruskiego nazwiska jednego z mieszkańców. Do dziś Mermet jest typową **leśną osadą** w Borach Tucholskich, do której nie prowadzą żadne drogi asfaltowe, ani nie dojeżdża PKS. Dość płytkie **Jezioro Długie**, o porośniętych szuwarami brzegach jest jednym ze zbiorników, przez które przepływa **Święta Struga** uchodząca do rzeki Wdy pod Kasparusem. Łączy ona ze sobą 7 jezior różnej wielkości i nadaje się do uprawiania kajakarstwa. Choć nie jest szlakiem łatwym, warto spróbować spływu także pod prąd do Ocypla i ewentualnie Jeż. Świętego, z którego wypływa

OSIECZNA to wieś leżąca prawie na końcu asfaltowej drogi z Borzechowa i Lubichowa, otoczona szczelnie sosnowymi lasami. O jej położeniu z dala od szlaków komunikacyjnych i "wielkiego życia" dobitnie zaświadcza zelektryfikowanie dopiero w latach 60-tych. Pierwsza wzmianka o Osiecznej pochodzi dopiero z połowy XVII wieku, choć na podstawie nazwy domyślać się można istnienia w przeszłości osieka czyli miejsca obronnego. Żyjąca w zda się bezkresnych lasach i z tych lasów ludność Osiecznej zaliczana jest już do grupy Borowiaków, zamieszkujących niegdyś okolice Tucholi. Borowiacy stanowią potomków nielicznej rodzimej ludności kaszubskiej i przybyłych w te strony około XI i wieku osadźców z Wielkopolski. Początek dzisiejszej Osiecznej dały smolarnię. Dawna osada - "osiek" mogła znajdować się na wybudowaniach zwanych Starzyska, gdzie podczas prac wykopaliskowych odkryto groby skrzynkowe. Jedynym, interesującym obiektem jest wybudowany w roku 1928 **kościół** pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, otoczony strzelistymi świerkami i niedużym cmentarzem. Jako ciekawostkę można uznać fakt, że świątynia ta ma podwójne okna, co spotyka się bardzo rzadko, a nieutwardzone dojście ze wsi do kościoła obsadzone jest czterema rzędami brzoź. Pamiątką minionych czasów jest **samolot - pomnik** znajdujący się przed szkołą, -noszącą zresztą imię Lotników LWP ku czci działającego w pobliskich lasach oddziału spadochroniarzy LWP "Wołga".



Kościół w Osiecznej

Okoliczne sosnowe lasy ze względu na brak jezior stanowią przede wszystkim miejsce wypoczynku indywidualnego "na łonie natury" oraz turystyki "myśliwskiej". Podobno na licznych śródleśnych łąkach wokół Osiecznej, spotkać można jeszcze piękne głąszce.

W niewielkich osadach, leżących pośród lasu, zachowało się jeszcze tradycyjne **drewniane budownictwo** "lasackiego" Kociewia. Interesującymi pod tym względem wsiami są niewielkie **ZDRÓJNO i DŁUGIE**. Obie leżą mniej więcej w połowie drogi między Osieczną a Kasparusem, a jedyny dojazd do nich prowadzi piaszczystą, leśną drogą. Na wschód od wsi Zdrójno znajduje się objęty ochroną jako **rezerwat** przełomowy odcinek niedużego strumienia **Brzeżanek**, przepływającego przez małe i płytkie jezioro o tej samej nazwie.

Ciekawą wsią jest także **SZLACHTA** - ważny węzeł kolejowy położony 7 km na zachód od Osiecznej. Jak przystało na osadę wewnątrz Borów Tucholskich, jej początki sięgają XVII wieku i działających tu bud smolarskich. Rozwój wsi nastąpił na początku XX wieku, gdy uruchomiono linię kolejową łączącą Czersk ze Skórczem i Laskowicami Pomorskimi, co pozwoliło na intensyfikację handlu drzewem. W okresie międzywojennym na zachód od Szlachty wytyczono przebieg magistrali węglowej Śląsk - Porty. Choć w dzisiejszych czasach wydaje się to nieprawdopodobne, to istniejąca tu od lat sala zabaw, została w roku 1923 zaadoptowana do potrzeb sakralnych i stanowi centralną część **kościoła**. Podobny "los" spotkał tutejszą karczmę, zamienioną w dom **parafialny**. W czasie okupacji mimo stacjonowania we wsi oddziału Jagdkommando wspomniana wcześniej grupa partyzantów - spadochroniarzy LWP "Wołga" dokonała uwolnienia 20 osobowej grupy więźniów przetrzymywanych w cegielni. Szlachta jest dogodnym miejscem wypadowym do wycieczek w okolice wsi Krąg i Ostrowite

11.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych , zabudowanych jednorodzinnymi domami mieszkalnymi , 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 niezabudowanych , przeznaczonych do zabudowy , zwłaszcza na cele letniskowe i rekreacyjne .

- Rynek nieruchomości Gminy Lubichowo 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:
- najwięcej 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 zabudowanych jednorodzinnymi domami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi na terenie Gminy Lubichowo i innych lokalizacji wiejskich powiatu starogardzkiego w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny . Dane z analizy rynku przedstawiono w tabeli na karcie nr 23 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 przeliczona na 1m² powierzchni użytkowej budynków dla najtańszej nieruchomości wynosiła $C_{\min}=866,79 \text{ zł/m}^2$, cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{\max}=2\,354,73 \text{ zł/m}^2$

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych , z prawem zabudowy mieszkalnej i siedliskowej , na terenie Gminy Lubichowo i innych lokalizacji wiejskich powiatu starogardzkiego w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny Transakcje przyjęte do procesu wyceny przedstawiono w tabeli na karcie 24 niniejszego opracowania .

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 w próbce wynosiła $C_{\min}=6,85 \text{ zł}$, cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{\max}=32,85 \text{ zł}$

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wolnorynkową wartość prawa własności działki nr 132/3 (zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi) o powierzchni ewidencyjnej 3910 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 . 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 23 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości zabudowanej (w przeliczeniu na 1 m² pow. sprowadzonej budynków) zawarto na karcie nr 26 .

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 :

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

gdzie :

Wz – wartość nieruchomości zabudowanej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanej z próbki = 1 725,20 zł/m² budynku

Pu – powierzchnia sprowadzona budynków = 96,5 m² + 171,4 m² * 0,2 + 231,5 m² * 0,3 + 385,5 m² * 0,25 + 171,6 m² * 0,25 = 339,50 m²

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,74

$$W = 339,50 \text{ m}^2 \times 1\,275,79 \text{ zł/m}^2, \text{ po zaokrągleniu :}$$

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , dla stanu nieruchomości z dnia oględzin , nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako zabudowana działka ewidencyjna nr 132/3 obręb Zielona Góra 0012 wynosi :

433 100,00 zł

2022-03-11

Lipinki Królewskie 4, działka nr 132/3

Wskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 1 725,20 zł

Cena minimalna = 866,79 zł

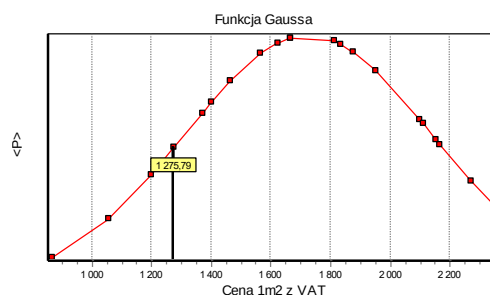
Cena maksymalna = 2 354,73 zł

Wartości brzegowe:

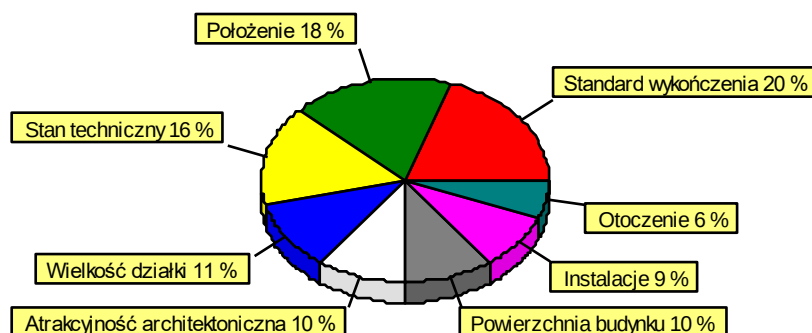
C_{min} / C_{sr} = 0,50C_{max} / C_{sr} = 1,36

Liczba próbek = 20

Odchylenie standardowe = 413,68



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Standard wykończenia	20	0,100 - 0,273	niski	0,101
2	Położenie	18	0,090 - 0,246	średnie	0,142
3	Stan techniczny	16	0,080 - 0,218	poniżej średniego	0,115
4	Wielkość działki	11	0,055 - 0,150	duża	0,15
5	Powierzchnia budynku	10	0,050 - 0,136	duży	0,05
6	Atrakcyjność architektoniczna	10	0,050 - 0,136	niska	0,05
7	Instalacje	9	0,045 - 0,123	częściowe	0,084
8	Otoczenie	6	0,030 - 0,082	średnio korzystne	0,047
	Razem	100	0,50 - 1,36		0,74

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 1 275,79 zł

Słownie : jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt pięć 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 1 725,2035 zł * 0,7395 * 1 = 1 275,79 zł

13. OBLICZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wartość prawa własności gruntu działki nr 132/3 o powierzchni 3910 m² ,oszacowano również 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 (nieruchomości pod komunikację) ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 18 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości (w przeliczeniu na 1 m² gruntu) zawarto na karcie nr 22 .

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 :

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

gdzie :

W_g – wartość nieruchomości gruntowej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji do wyceny = 19,27 zł/m² gruntu

P_g – powierzchnia gruntu

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,89

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , prawa własności gruntu , oznaczonego ewidencyjnie jako działka ewidencyjna nr 132/3 , obręb Zielona Góra 0012 , po zaokrągleniu wyniku wynosi :

$$W_{132/3} = 3910 \text{ m}^2 \times 17,16 \text{ zł/m}^2 = 67\ 100 \text{ zł}$$

2022-03-11

Lipinki Królewskie działka nr 132/3 – prawo
własności gruntuWskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 19,27 zł

Cena minimalna = 6,85 zł

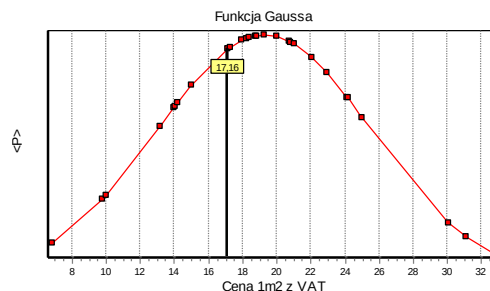
Cena maksymalna = 32,85 zł

Wartości brzegowe:

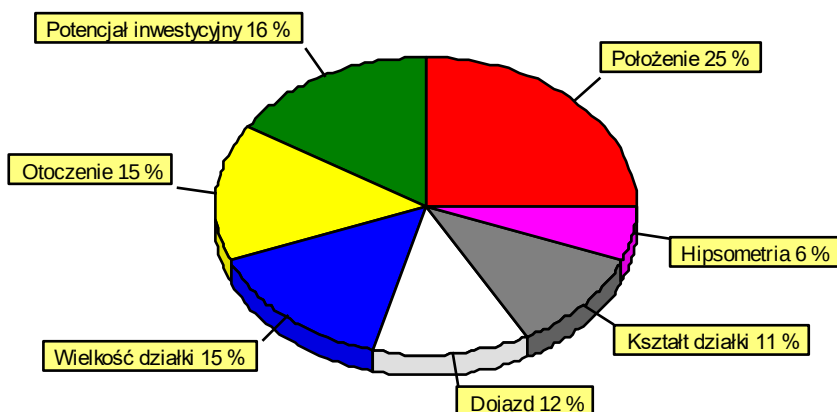
C_{min} / C_{śr} = 0,36C_{max} / C_{śr} = 1,70

Liczba próbek = 27

Odchylenie standardowe = 6,28



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	25	0,089 - 0,426	średnie	0,201
2	Potencjał inwestycyjny	16	0,057 - 0,273	średni	0,129
3	Wielkość działki	15	0,053 - 0,256	duża	0,154
4	Otoczenie	15	0,053 - 0,256	średnio korzystne	0,175
5	Dojazd	12	0,043 - 0,205	droga gruntowa	0,043
6	Kształt działki	11	0,039 - 0,188	wydłużony	0,113
7	Hipsometria	6	0,021 - 0,102	mała deniwelacja	0,075
	Razem	100	0,36 - 1,70		0,89

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 17,16 zł

Słownie : siedemnaście zł. 16/100

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 19,2711 zł * 0,8906 * 1 = 17,16 zł

13. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Ostateczną wartość przedmiotowej nieruchomości zabudowanej (WRU) , działek nr 132/3 obręb Zielona Góra 0012 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_N = 433\ 100\ \text{zł}$$

Słownie: czterysta trzydzieści trzy tysiące sto złotych

Wartość udziału 1/4 w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej (WRU) , działki nr 132/3 obręb Zielona Góra 0012 , w stanie z dnia oględzin , zgodnie z art. 1009 KPC , po zaokrągleniu wyniku , określono w wysokości :

$$W_{N1/4} = 108\ 300\ \text{zł}$$

Słownie: sto osiem tysięcy trzysta złotych

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 rozeznanem 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 Starogardzie Gdańskim . 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 hipoteki wpisanej w dziale IV KW nr GD1A/00001315/5 . 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 związanymi z postępowaniem egzekucyjnym , powielany i publikowany bez mojej pisemnej zgody .

Operat szacunkowy zawiera łącznie 72 karty .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Wypis i mapa ewidencji gruntów**
- 4. Odpis z KW nr GD1A/00001315/5 V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim**

