

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

ZIELONA GÓRA NR 18A

Przedmiot wyceny :

Nieruchomość gruntowa , zabudowana : działki ewidencyjne nr 182/8 , 182/9 , 182/10 i 182/11
Gmina Lubichowo , obręb Zielona Góra 0012 ; KW nr GD1A/00059140/8 w V Wydziale Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

Data , na którą określono wartość :

07 kwiecień 2022 roku.

Cel wyceny :

Oszacowanie wolnorynkowej wartości prawa własności udziału $\frac{1}{2}$ w 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) :

$W_n = 590\,300,- \text{ zł.}$

Słownie : pięćset dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta złotych

Autor opracowania :

mgr inż. Jacek Śliwicki

.....

Data sporządzenia operatu : 2022.04.07

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 - 20
8. Określenie wartości nieruchomości	karta	21 - 28
9. Podsumowanie i wynik wyceny	karta	29
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta	30
11. Załączniki	karta	31 - 82

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , zabudowana , położona we wsi Zielona Góra nr 18A . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Lubichowo , obręb Zielona Góra 0012 , działki ewidencyjne nr :

- 1.1 działka nr 182/8
- 1.2 działka nr 182/9
- 1.3 działka nr 182/10
- 1.4 działka nr 182/11

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00059140/8 .

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 2022.02.23 , nr 2218-SEE.711.6.22.2021.7.2 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. 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 Rzecznawców Majątkowych „ Warszawa .

4.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH :

- 4.3.1 Oględziny przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone w dniu 2022.03.31
- 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 i studium Gminy Lubichowo
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00059140/8 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .
- 4.3.7 Projekt techniczny budynku i jego akta formalno - prawne

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia operatu : 2022.04.07

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.04.07

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.03.31

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2022.03.31

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :

6.1 Właściciel :

Właścicielami prawa własności przedmiotowej nieruchomości , zgodnie z zapisami działu II KW GD1A/00059140/8 są : Monika Czajkowska - Brandt – w ½ części oraz Sławomir Brandt – w ½ części

6.2 Sposób użytkowania :

Na działce nr 182/9 znajduje się jednorodzinny budynek mieszkalny , w zabudowie wolnostojącej wykorzystywany na cele mieszkalne . Działki nr 182/8 i 182/10 są niezabudowane , działka nr 182/11 stanowi wewnętrzną drogę dojazdową , utwardzoną częściowo trylinką , do wszystkich , wyżej wymienionych , działek .

6.3 Otoczenie :

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz tereny użytkowane rolniczo . Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą gruntową około 100 km od drogi asfaltowej , gminnej , prowadzącej ruch ze Starogardu Gdańskiego do Lubichowa .

6.4 Uzbrojenie terenu :

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

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 XLVI/264/2018 z dnia 29.08.2018 r teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w jednostce oznaczonej jako :

- tereny zabudowy mieszkaniowej z zabudową rozproszoną

Dla działki nr 182/4 (przed jej podziałem geodezyjnym) Wójt Gminy Lubichowo wydał decyzję o warunkach zabudowy nr AUB.6730.7.2011 z dnia 11.05.2011 r , której kserokopia znajduje się w załącznikach do niniejszego opracowania .

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Przeciętna lokalizacja w strefie pośredniej wsi , przy drodze wewnętrznej z trylinki . Dobry dostęp do nieruchomości , brak pełnego uzbrojenie terenu w sieci magistralne uzbrojenia terenu , średnia odległość od centrum wsi . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych . Sąsiedztwo terenów rolnych i rzadkiej zabudowy jednorodzinnej .

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Rej. G 251 , Gmina Lubichowo , obręb Zielona Góra 0012 , KW nr GD1A/00059140/8

1. działka nr 182/8

R IIIb, RIVa, Ps IV - 1204 m²

2. działka nr 182/9

B - 1463 m²

3. działka nr 182/10

R IIIb, RIVa - 1524 m²

4. działka nr 182/11

RIVa - 317 m²

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 4 508 m²

słownie : cztery tysiące pięćset osiem 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 dla działek nr 182/8 i 182/10 dla budownictwa jednorodzinnego , 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 111,5 m npm .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2022.03.24 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00059140/8 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Lubichowo , Zielona Góra nr 18A :

1. działka nr 182/4 B tereny mieszkaniowe o pow. 4508 m2

SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ :

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Monika Elżbieta Czajkowska - Brandt, córka Zbigniewa i Ewy PESEL 83122905141 – w 1/2 części
Sławomir Krzysztof Brandt , syn Andrzeja i Hanny PESEL 80040205838 – w 1/2 części

Na podstawie umowy majątkowej o ustanowieniu rozdzielności majątkowej Rep A 2967/2024 z nia
12.02.2014 r . Na podstawie wniosku z dnia 12.03.2010 r Dz KW 8234/10 . Wpisano dnia
21.12.2010 r .

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Służebność gruntowa dla kaźdoczesnego właściciela działki nr 182/2 polegająca na prawie
przechodu i przejazdu przez działkę nr 182/1 wpisano w KW.nr GD1A/00010191/5, tu z urzędu
przeniesiono do łącznego współobciążenia

Służebność gruntowa przechodu i przejazdu przez tę nieruchomość wpisano w KW.nr
GD1A/00010191/5, tu z urzędu przeniesiono do łącznego współobciążenia

Wszczęto egzekucję z udziału nr 2 wynoszącego 1/2 części nieruchomości należącego do
Sławomira Brandt na wniosek wierzyciela Skarbu Państwa Naczelnika Urzędu Skarbowego w
Starogardzie Gdańskim na podstawie dokonanego zajęcia nieruchomości nr 2218-
see.711.6.22.2021.1.2

Dział IV: HIPOTEKI

Hipoteka umowna w kwocie 593 300 ,00 zł zabezpieczająca kapitał kredytu, odsetki, prowizje i opłaty, koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego oraz świadczenia uboczne od kredytu zgodnie z oświadczeniem banku z dnia 22.02.2012 r. (k.15) . umowa kredytu kredyt mieszkaniowy własny kąt hipoteczny nr 34102019090000379600348110 z dnia 22.02.2012 r. Hipoteka na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział I w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 486 263,53 zł na udziale $\frac{1}{2}$ należącym do Sławomira Brandt na zabezpieczenie należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne, ubezpieczenie zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych, odsetek, kosztów upomnienia oraz kosztów egzekucyjnych wynikających z decyzji nr 101171dzipdz19/000086 z dnia 09.04.2019 r. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku

Odpis z KW nr GD1A/00059140/8 , z dnia 24.03.2022 r , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości , znajduje się w załącznikach do niniejszej opinii .

UWAGA :

Należy zauważyć niezgodność zapisów działu I KW z danymi ewidencji gruntów - wymagające sprostowania zapisów KW . Działka nr 182/4 uległa podziałowi geodezyjnemu na działki nr 182/8 , 182/9 , 182/10 i 182/11 .

W związku z tym faktem służebności zapisane w dziale III KW powinny również zostać wykreślone – działki nr 182/8 , 182/9 i 182/10 mają dostęp do drogi publicznej poprzez działkę Ne 182/11 – drogę wewnętrzną .

W niniejszym opracowaniu przyjęto stan nieruchomości , tak jak w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim .

7. SKŁADNIKI MAJĄTKOWE NIERUCHOMOŚCI DZIAŁKA 182/9 :

7.1 BUDYNEK MIESZKALNY :

Podstawowe dane techniczne :

- powierzchnia zabudowy	- 182,00 m ²
- powierzchnia użytkowa	- 151,51 m ²
- powierzchnia piwnic	- 154,03 m ²
- kubatura	- 807,00 m ³
- rok budowy	- 2011-2012

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU : stan z dnia oględzin

Budynek w zabudowie wolnostojącej , całkowicie podpiwniczony , jednokondygnacyjny , ze strychem nieużytkowym , budowany według projektu typowego UPB-623 ,ze zmianami na poziomie podpiwniczenia

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe betonowe
- ściany nośne nadziemne - ściany piwnic z pełnych bloczków betonowych 24 cm , a ściany parteru z bloczków gazobetonowych 24 cm
- ścianki działowe i wewnętrzne : murowane z bloczków betonowych 12 cm i bloczków gazobetonowych 12 cm
- nadproża słupy i podciągi - żelbetowe częściowo prefabrykowane
- stropy konstrukcji żelbetowej , wylewane na budowie
- izolacje wodochronne – przypuszczalnie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym
- dach konstrukcji drewnianej , krokwiowo - jętkowy , czterospadowy , pokryty dachówką ceramiczną
- trzony kominowe i wentylacyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej i cegły klinkierowej
- opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy zabezpieczonej antykorozyjnie
- tynki wewnętrzne tynki cementowo – wapienne , malowane farbami emulsyjnymi , częściowo tapety papierowe i sztuczny piasek
- elewacja zewnętrzna : tynk cienkowarstwowy ułożony na ocieplającej warstwie styropianu 10 cm
- okna typowe PCV , szklone podwójnie
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – płycinowa nowej generacji , drzwi wejściowe drewniane , drzwi garażowe podnoszone z automatyką otwarcia
- instalacja co z piecem na paliwo stałe zlokalizowanym w kotłowni zlokalizowanej w piwnicy i kaloryferami panelowymi , częściowo wodne ogrzewanie podłogowe . Cwu przygotowywana w zasobniku cwu 120 l , zasilanym węzownią z pieca co .
- wykończenie : wysoki standard wykończenia na parterze budynku : w pokojach terakota , posadzki panelowe i wykładzina dywanowa , w łazienkach , glazura , terakota , dobrej klasy armatura sanitarna w łazienkach . Średni standard wykończenia w piwnicach budynku . Surowa posadzka betonowa w garażu , częściowo terakota .

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

Piwnice : komunikacja , garaż , kotłownia , kuchnia z pralnią , pokój mieszkalny , pokój sypialny , łazienka

Parter : hall wejściowy , komunikacja , kuchnia , pokój dzienny z jadalnią , łazienka , trzy pokoje mieszkalne

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 8 m3
- wentylacji grawitacyjnej
- grzewcza co z piecem na paliwo stałe
- cwu z zasobnika 150l zasilanego wężownicą z pieca co
- monitoringu z 4 kamerami

7.1.1 STAN TECHNICZNY :

Zużycie techniczne budynku określono na 12 % . Budynek bez zaniedbań remontowych . Wysoki standard wykończenia wnętrza parteru budynku .

7.1.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek jest wykorzystywany na cele mieszkalne współwłaścicieli

7.1.3 STAN PRAWNY :

Budynek został zrealizowany na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę Starogardzkiego nr AB.6740.6.86.2011 z dnia 12.09.2011 r . Dłużnik nie przedstawił biegłemu dokumentu potwierdzającego formalne przekazanie budynku do użytkowania .

7.1.4 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

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

8. POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE :

8.1 OGRODZENIE NIERUCHOMOŚCI :

Od wschodu ogrodzenie ze słupkami murowanymi z cegły klinkierowej i wypełnieniem z desek , pozostała część ogrodzenia typowa siatka stalowa na słupkach stalowych . Dwuskrzydłowa brama wjazdowa z automatyką otwarcia .

8.2 ZIELEŃ , MAŁA ARCHITEKTURA :

Trawnik i liczne iglaste i liściaste drzewa ozdobne , ładnie urządzony ogród . Chodnik , taras zewnętrzny i podjazd do garażu z kostki brukowej .

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 – z prawem zabudowy mieszkalnej oraz stanowiących drogi 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, jednorodziennymi domami mieszkalnymi oraz niezabudowanych, nieruchomości gruntowych – z prawem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz stanowiących drogi, 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.

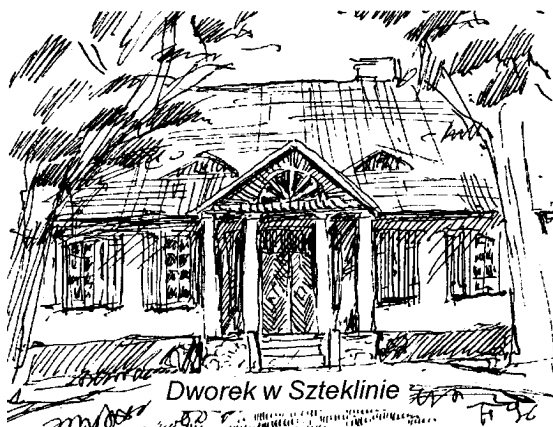
11. CHARAKTERYSTYKA GMINY :

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 **Jeziro 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, Szteklina, 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 Szteklina jest znanym **miejszem wypoczynkowym**. Niestety budowa licznych domków letniskowych zeszpeciła urodę tej niewielkiej wsi. Szteklina po raz pierwszy wzmiankowana była w roku 1402, a jego nazwa związana jest z pobliskim jeziorem o "szklistej" tafli (dawniej mówiono *seko* zamiast *szko*). 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 od Lubichowa, w pobliżu Borzechowa leży **OSOWO LEŚNE**. Małe 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 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 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 18 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 $C_{min} = 1\,860,77$ zł/m² , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{max} = 5\,159,15$ zł/m²

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych , z prawem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej , 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 19 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 $C_{min} = 20,00$ zł , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{max} = 65,18$ zł

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych , stanowiących tereny komunikacji , 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 20 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 $C_{min} = 3,56$ zł , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{max} = 29,44$ zł

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁKI NR 182/9 :

Wolnorynkową wartość prawa własności działki nr 182/9 (zabudowanej budynkiem mieszkalnym) o powierzchni ewidencyjnej 1463 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 18 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości zabudowanej (w przeliczeniu na 1 m² pow. sprowadzonej budynków) 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 :

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

gdzie :

Wz – wartość nieruchomości zabudowanej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanej z próbki = 3 572,61 zł/m² budynku

P_u – powierzchnia sprowadzona budynku = 151,51 m² + 154,03m² * 0,7 = 259,33 m²

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,13

$$W = 259,33 \text{ m}^2 \times 4 051,34 \text{ zł/m}^2, \text{ po zaokrągleniu :}$$

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , dla stanu nieruchomości z dnia oględzin , nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako zabudowana działka ewidencyjna nr 182/9 obręb Zielona Góra 0012 wynosi :

1 050 600,00 zł

2022-04-07

Zielona Góra nr 18A, działka nr 182/9

Wskaźnik: Cena 1m² bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 3 572,61 zł

Cena minimalna = 1 860,77 zł

Cena maksymalna = 5 159,15 zł

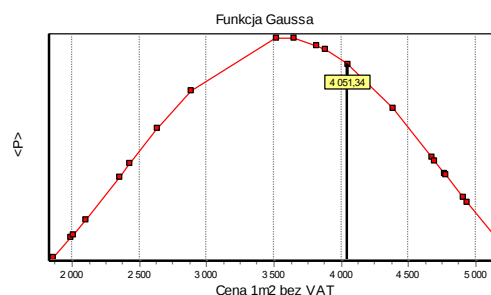
Wartości brzegowe:

C_{min} / C_{śr} = 0,52C_{max} / C_{śr} = 1,44

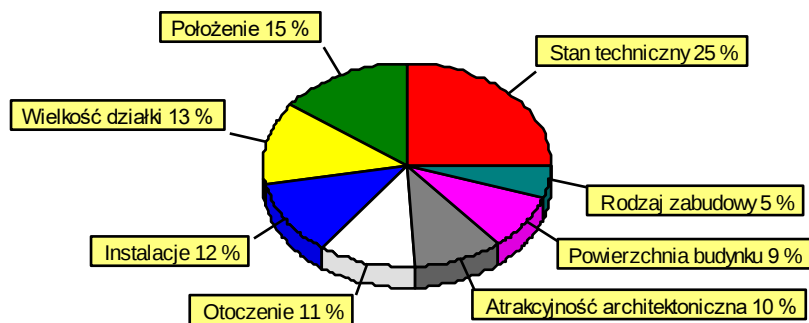
Liczba próbek = 20

Odchylenie standardowe =

1 181,58



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Stan techniczny	25	0,130 - 0,361	dobry	0,303
2	Położenie	15	0,078 - 0,217	dobry	0,171
3	Wielkość działki	13	0,068 - 0,188	duża	0,188
4	Instalacje	12	0,063 - 0,173	częściowe	0,118
5	Otoczenie	11	0,057 - 0,159	średnio korzystne	0,091
6	Atrakcyjność architektoniczna	10	0,052 - 0,144	wysoka	0,144
7	Powierzchnia budynku	9	0,047 - 0,130	duży	0,047
8	Rodzaj zabudowy	5	0,026 - 0,072	wolnostojący	0,072
	Razem	100	0,52 - 1,44		1,13

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 4 051,34 zł

Słownie : cztery tysiące pięćdziesiąt jeden zł. 34/100

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 $3\,572,6060\text{ zł} * 1,1340 * 1 = 4\,051,34\text{ zł}$

12.1 OBLICZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wartość prawa własności gruntu działek nr 182/8 i 182/10 ,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 z prawem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej) ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 19 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości (w przeliczeniu na 1 m² gruntu) zawarto na kartach nr 25 i 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 :

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

gdzie :

W_g – wartość nieruchomości gruntowej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji do wyceny = 42,40 zł/m² gruntu

P_g – powierzchnia gruntu

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,97 – 1,16

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , prawa własności gruntu , oznaczonego ewidencyjnie jako działka ewidencyjna nr 182/8 , obręb Zielona Góra 0012 , po zaokrągleniu wyniku wynosi :

$$W_{182/8} = 1204 \text{ m}^2 \times 41,23 \text{ zł/m}^2 = 49\,600 \text{ zł}$$

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , prawa własności gruntu , oznaczonego ewidencyjnie jako działka ewidencyjna nr 182/10 , obręb Zielona Góra 0012 , po zaokrągleniu wyniku wynosi :

$$\mathbf{W_{182/10} = 1524 \text{ m}^2 \times 49,21 \text{ zł/m}^2 = 75\ 000 \text{ zł}}$$

2022-04-07

Zielona Góra działka nr 182/8 – prawo
własności gruntuWskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 42,40 zł

Cena minimalna = 20,00 zł

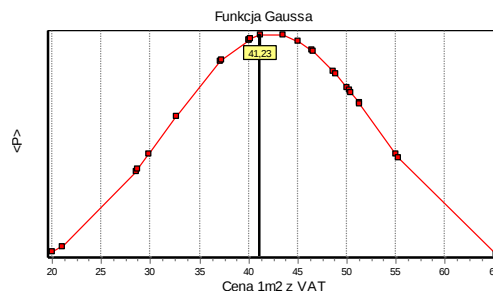
Cena maksymalna = 65,18 zł

Wartości brzegowe:

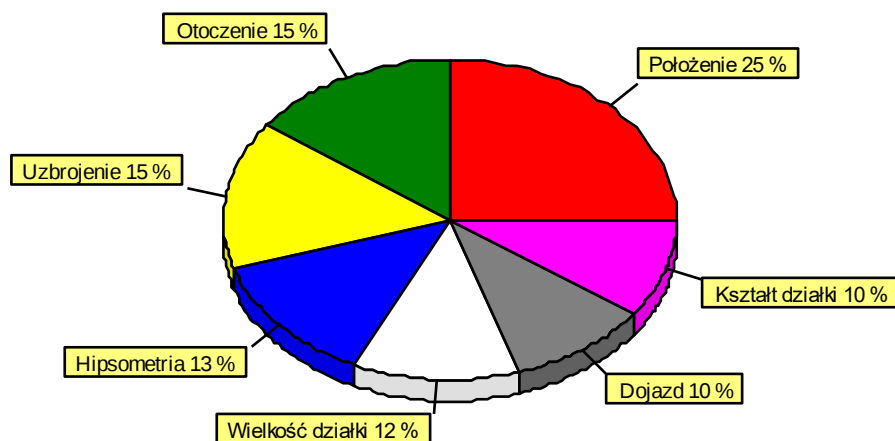
C_{min} / C_{śr} = 0,47C_{max} / C_{śr} = 1,54

Liczba próbek = 26

Odchylenie standardowe = 10,90



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	25	0,118 - 0,384	średnie	0,207
2	Uzbrojenie	15	0,071 - 0,231	częściowe	0,124
3	Otoczenie	15	0,071 - 0,231	średnio korzystne	0,167
4	Hipsometria	13	0,061 - 0,200	mała deniwelacja	0,154
5	Wielkość działki	12	0,057 - 0,184	duża	0,12
6	Kształt działki	10	0,047 - 0,154	regularny	0,154
7	Dojazd	10	0,047 - 0,154	droga gruntowa	0,047
	Razem	100	0,47 - 1,54		0,97

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 41,23 zł

Słownie : czterdzieści jeden zł. 23/100

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 42,4038 zł * 0,9724 * 1 = 41,23 zł

2022-04-07

Zielona Góra działka nr 182/10 – prawo
własności gruntuWskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 42,40 zł

Cena minimalna = 20,00 zł

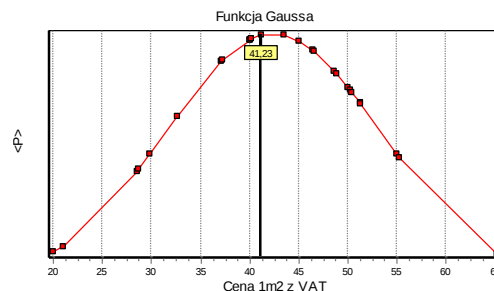
Cena maksymalna = 65,18 zł

Wartości brzegowe:

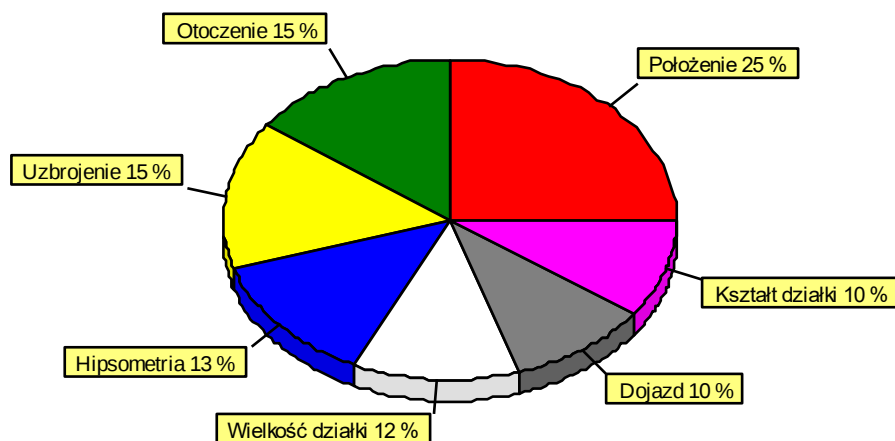
C_{min} / C_{śr} = 0,47C_{max} / C_{śr} = 1,54

Liczba próbek = 26

Odchylenie standardowe = 10,90



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	25	0,118 - 0,384	dobrze	0,295
2	Uzbrojenie	15	0,071 - 0,231	częściowe	0,124
3	Otoczenie	15	0,071 - 0,231	średnio korzystne	0,167
4	Hipsometria	13	0,061 - 0,200	płaska	0,2
5	Wielkość działki	12	0,057 - 0,184	duża	0,12
6	Kształt działki	10	0,047 - 0,154	regularny	0,154
7	Dojazd	10	0,047 - 0,154	beton	0,1
	Razem	100	0,47 - 1,54		1,16

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 49,21 zł

Słownie : czterdzieści dziewięć zł. 21/100

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 42,4038 zł * 1,1605 * 1 = 49,21 zł

12.2 OBLICZENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wartość prawa własności gruntu działki nr 182/11 , stanowiącej drogę wewnętrzną 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 20 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości (w przeliczeniu na 1 m² gruntu) zawarto na karcie nr 28 .

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 = 14,51 zł/m² gruntu

P_g – powierzchnia gruntu

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,18

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , prawa własności gruntu , oznaczonego ewidencyjnie jako działka ewidencyjna nr 182/11 , obręb Zielona Góra 0012 , po zaokrągleniu wyniku wynosi :

$$W_{182/11} = 317 \text{ m}^2 \times 17,15 \text{ zł/m}^2 = 5\,400 \text{ zł}$$

2022-04-07

Zielona Góra działka nr 182/11 – prawo
własności gruntuWskaźnik: Cena 1m² z VAT

Ceny:

Cena średnia = 14,51 zł

Cena minimalna = 3,56 zł

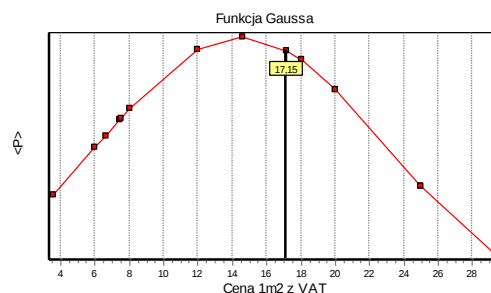
Cena maksymalna = 29,44 zł

Wartości brzegowe:

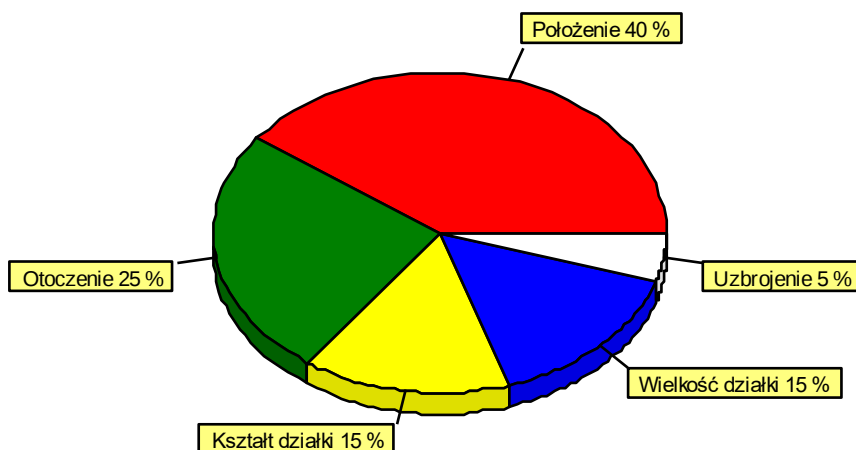
C_{min} / C_{śr} = 0,25C_{max} / C_{śr} = 2,03

Liczba próbek = 14

Odchylenie standardowe = 8,40



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	40	0,098 - 0,811	średnie	0,336
2	Otoczenie	25	0,061 - 0,507	średnio korzystne	0,329
3	Wielkość działki	15	0,037 - 0,304	mała	0,304
4	Kształt działki	15	0,037 - 0,304	wydłużony	0,171
5	Uzbrojenie	5	0,012 - 0,101	częściowe	0,042
	Razem	100	0,25 - 2,03		1,18

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 17,15 zł

Słownie : siedemnaście zł. 15/100

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 14,5114 zł * 1,1816 * 1 = 17,15 zł

13. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Ostateczną wartość przedmiotowej nieruchomości zabudowanej (WRU) , działek nr 182/8 , 182/9 , 182/10 i 182/11 obręb Zielona Góra 0012 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_N = 1\,180\,600 \text{ zł}$$

Słownie: jeden milion sto osiemdziesiąt tysięcy sześćset złotych

Ostateczną wartość udziału $\frac{1}{2}$ w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej (WRU) , działek nr 182/8 , 182/9 , 182/10 i 182/11 obręb Zielona Góra 0012 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_{N1/2} = 590\,300 \text{ zł}$$

Słownie: pięćset dziewięćdziesiąt 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 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 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 z aktów notarialnych , nie zawiera podatków i opłat związanych z jej nabyciem oraz nie uwzględnia hipotek wpisanych w dziale IV KW nr GD1A/00059140/8 . 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 82 karty .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Wypis i mapa ewidencji gruntów**
- 4. Mapa zasadnicza w skali 1 : 500**
- 5. Decyzja o warunkach zabudowy**
- 6. Decyzja o pozwoleniu na budowę**
- 7. Kserokopie z projektu budynku**
- 8. Odpis z KW nr GD1A/00059140/8 V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim**

