

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**Adres / lokalizacja:****STAROGARD GDAŃSKI , UL. W. BRONIEWSKIEGO NR 18E****Przedmiot wyceny :**

Nieruchomość gruntowa , zabudowana : działka ewidencyjna nr 36/4 Starogard Gdański , obręb 0020 ; KW nr GD1A/00023430/7 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

Data , na którą określono wartość :

06 czerwiec 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 $\frac{1}{2}$ w nieruchomości (WRU) : **$W_n = 489\,200,- \text{ zł.}$** ***Słownie : czterysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście złotych*****Autor opracowania :**

mgr inż. Jacek Śliwicki

.....

Data sporządzenia operatu : 2022.06.06

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 - 11
6. Przedstawienie sposobu wyceny	karta	12
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta	13 - 20
8. Określenie wartości nieruchomości	karta	21 - 24
9. Podsumowanie i wynik wyceny	karta	25
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta	26
11. Załączniki	karta	27 - 70

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , zabudowana , położona w Starogardzie Gdańskim przy ul. W. Broniewskiego nr 18E . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , powiat starogardzki , Starogard Gdański Gmina Miejska , obręb Starogard Gdański 0020 , działka ewidencyjna nr :

1.1 działka nr 36/4

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00023430/7 .

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 Współwłaściciela 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 2022.04.25 , nr 2218-SEE.711.12.3.2022.10.2 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 2022.05.25
- 4.3.2 Informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości na terenie Starogardu gdańskiego 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 miasta Starogard Gdański
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00023430/7 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .
- 4.3.7 Projekt techniczny budynku i jego akta formalno – prawne udostępnione przez Dłużnika

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia operatu : 2022.06.06

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.06.06

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.05.25

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2022.05.25

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :

6.1 Właściciel :

Właścicielami prawa własności przedmiotowej nieruchomości , zgodnie z zapisami działu II KW GD1A/00023430/7 są : Iwona Anna Paszek – w ½ części oraz Rafał Tomasz Paszek – w ½ części

6.2 Sposób użytkowania :

Na nieruchomości znajduje się jednorodzinny budynek mieszkalny , w zabudowie wolnostojącej wykorzystywany na cele mieszkalne Dłużnika oraz jego Żony i dzieci .

6.3 Otoczenie :

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej . Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą osiedlową utwardzoną betonowymi płytami Jumbo

6.4 Uzbrojenie terenu :

Nieruchomość , leży w terenie wyposażonym w magistralną sieć elektroenergetyczną , kanalizacyjną lokalną , gazową i wodociągową . Ścieki sanitarne z budynku odprowadzane są do przydomowej , indywidualnej oczyszczalni ścieków .

6.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie gdzie obowiązuje Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Starogard Gdański (dla ok. 85% powierzchni miasta) uchwalony uchwałą nr LXIII/547/2010 Rady Miasta z dnia 28.10.2010r. publikacja w Dz.Urz. Woj. Pomorskiego Nr 161 z 20.12.2010 r. poz. 3268 obszar planistyczny o powierzchni 2.350,8481 ha . Teren przedmiotowej nieruchomości położony jest w obszarze planistycznym oznaczonym symbolem :

D2 55 MN.2 – tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem sytuowania zabudowy bliźniaczej

Karta terenu w/w planu znajduje się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego . Dla przedmiotowej nieruchomości Prezydent miasta Starogard Gdański wydał dnia 16.02.2006 r decyzję o warunkach zabudowy nr WPIU-III-7334/01/MB/06 .

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Przeciętna lokalizacja w strefie pośredniej miasta , przy drodze wewnętrznej z trylinki . Dobry dostęp do nieruchomości , pełne uzbrojenie terenu w sieci magistralne uzbrojenia terenu , średnia odległość od centrum miasta . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych . Sąsiedztwo terenów zabudowy jednorodzinnej . Brak uciążliwych wpływów lokalnych

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Rej. G 124 , obręb Starogard Gdański 0020 , KW nr GD1A/00023430/7

1. działka nr 36/4

B - 1023 m²

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 1 023 m²

słownie : jeden tysiąc dwadzieścia trzy metry kwadratowe

6.8 Potencjał rozwojowy :

Niewielkie możliwości dalszego rozwoju zabudowy i zainwestowania dla przedmiotowej nieruchomości dla budownictwa jednorodzinnego , działka jest już zainwestowana optymalnie

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 112,4 m npm .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2022.05.24 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00023430/7 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Woj. pomorskie , powiat starogardzki , obręb , Starogard Gdański 0020 ul. Broniewskiego

1. działka nr 36/4 B tereny mieszkaniowe o pow. 1023 m²

SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ :

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Iwona Anna Paszek , córka Franciszka i Bogusławy PESEL 80050808209 oraz Rafał Tomasz Paszek , syn Feliksa i Grażyny PESEL 79032508253

Na podstawie umowy zamiany oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki kaucyjnej Rep A 12069/2008 z dnia 14.08.2008 r notariusz Przemysław Ciechanowski w Starogardzie Gdańskim .

Na podstawie wniosku z dnia 19.08.2008 r Dz KW 8235/08 . Wpisano dnia 28.08.2008 r .

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Z udziału nr 2 wynoszącego 1/2 części nieruchomości należącego do rafała paszka wszczęto egzekucję z nieruchomości z wniosku wierzyciela Skarbu Państwa-Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim na podstawie dokonanego zajęcia nieruchomości nr 2218-SEE.711.12.3.2022.1.2 z dnia 11.01.2022 r.

Dział IV: HIPOTEKI

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 289 000,00 zł zabezpieczająca kredyt , odsetki i inne należności na rzecz Kredyt Bank S.A. w Warszawie i Oddział w Gdańsku Filia nr 1 w Starogardzie Gdańskim .

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1 200 000,00 zł zabezpieczająca kredyt , odsetki i inne należności związane z udzielonym kredytem zgodnie z & 7 umowy Rep A 120692008 na rzecz Kredyt Bank S.A. w Warszawie i Oddział w Gdańsku Filia nr 1 w Starogardzie Gdańskim .

Odpis z KW nr GD1A/00023430/7 , z dnia 24.05.2022 r , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości , znajduje się w załącznikach do niniejszego operatu .

7. SKŁADNIKI MAJĄTKOWE NIERUCHOMOŚCI :

7.1 BUDYNEK MIESZKALNY :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 169,6 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 197,4 m ² |
| - powierzchnia garażu | - 34,8 m ² |
| - kubatura | - 765,00 m ³ |
| - rok budowy | - 2006 |

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU : stan z dnia oględzin

Budynek w zabudowie wolnostojącej , nie podpiwniczony , jednokondygnacyjny , z poddaszem użytkowym , budowany według projektu typowego „ GL 108A „ Firmy Projektowej Studio Atrium z siedzibą w Bielsku Białej przy ul. J. Malczewskiego nr 1 z wprowadzonymi zmianami .

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe betonowe
- ściany nośne nadziemne – przypuszczalnie warstwowe z bloczków gazobetonowych 24 i 12 cm
- ścianki działowe i wewnętrzne : przypuszczalnie z bloczków gazobetonowych 12 cm
- nadproża słupy i podciągi - żelbetowe częściowo prefabrykowane
- strop nad przyziemem konstrukcji żelbetowej , wylewany na budowie
- izolacje wodochronne – przypuszczalnie dwie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym
- dach konstrukcji drewnianej , krokwiowo - jętkowy , wielospadowy , pokryty dachówką betonową barwioną w masie
- trzony kominowe i wentylacyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej i cegły klinkierowej
- opierzenia , rynny i rury spustowe z blachy zabezpieczonej antykorozyjnie
- tynki wewnętrzne gładzone , malowane farbami emulsyjnymi i lateksowymi , częściowo tapety
- elewacja zewnętrzna : tynk cienkowarstwowy z elementami wykończeniowymi z płytek klinkierowych wokół okien i drzwi wejściowych do budynku
- okna typowe PCV , szklone podwójnie ze szprosami , na poddaszu kilka okien połaciowych Velux
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – nietypowa drewniana , bejcowana i lakierowana nowej generacji , drzwi wejściowe antywłamniowe
- instalacja co z piecem gazowym zlokalizowanym w kotłowni zlokalizowanej w przyziemiu i kaloryferami panelowymi , w przyziemiu ogrzewanie podłogowe . Cwu przygotowywana jest w zasobniku cwu 120 l ,zasilanym wężownicą z pieca co
- wykończenie : bardzo dobry standard wykończenia na parterze i poddaszu budynku : w pokojach posadzki panelowe i wykładziny dywanowe , w kuchni , aneksie jadalnym , kotłowni , pralni , łazience i wc , glazura , terakota , bardzo dobrej klasy armatura sanitarna w łazience – wanna i kabina prysznicowa , podwieszane wc
- poręcze balkonu na poddaszu z metaloplastyki

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

Przyziemie : garaż , wiatrołap , kotłownia , pralnia , hall z klatką schodową , pokój dzienny , aneks jadalny , aneks kuchenny , wc

Poddasze : korytarz , cztery pokoje sypialne , łazienka , garderoba

Strych : nieużytkowy

Wyposażenie budynku stanowią następujące instalacje :

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230 V/400 V
- wodociągowa : woda zimna i ciepła
- kanalizacji sanitarnej z odpływem do przydomowej oczyszczalni ścieków
- wentylacji grawitacyjnej
- gazowa
- grzewcza co z piecem gazowym Wolf
- cwu z zasobnika 120l zasilanego węzownicą z pieca co
- centralnego odkurzania z odkurzaczem Beam

7.1.1 STAN TECHNICZNY :

Zużycie techniczne budynku określono na 22 % . Budynek bez zaniedbań remontowych . Dobry standard wykończenia wnętrz budynku .

7.1.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek jest wykorzystywany na cele mieszkalne Dłużnika i jego Rodziny

7.1.3 STAN PRAWNY :

Budynek został zrealizowany na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostę Starogardzkiego nr AB-7351/69/06/StM z dnia 06.04.2006 r . Nie okazano biegłemu dokumentów potwierdzających formalne przekazanie budynku do użytkowania .

7.1.4 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

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

8. POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE :

8.1 OGRODZENIE NIERUCHOMOŚCI :

Od ul. Broniewskiego dwuskrzydłowa brama stalowa z automatyką otwarcia i furtka z metaloplastyki , pozostała część ogrodzenia , to typowa siatka stalowa na słupkach stalowych z podmurówką. Furtka bez instalacji dzwonekowej .

8.2 ZIELEŃ , MAŁA ARCHITEKTURA :

Trawnik i liczne iglaste i liściaste drzewa ozdobne , tuje jałowce nasadzone wzdłuż ogrodzenia, ładnie urządzony ogród , zaniedbany trawnik . Chodniki z kostki brukowej i wysypany tłucznem granitowym podjazd do wiaty garażowej . Nietrwale z gruntem związane : drewniana wiatą garażowa , drewniana wiatą na drewno kominkowe i stalowy kojec dla psa – wykorzystywany na cele magazynowe .

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 jednorodzinnej w lokalizacji miasta Starogard Gdański, 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 oraz niezabudowanych, nieruchomości gruntowych – z prawem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, na obszarze miasta i gminy Starogard Gdański. Obszar i okres badania rynku wydłużono w czasie ze względu na niewielką ilość podobnych transakcji. Analiza objęła :

1. Badanie aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim

Poddając analizie dokumenty transakcji rynkowych kupna i sprzedaży nieruchomości w okresie 36 miesięcy poprzedzających datę wyceny, na obszarze miasta i gminy Starogard Gdański stwierdzono występowanie transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej

11. CHARAKTERYSTYKA MIASTA :

Starogard Gdański jest ośrodkiem obszaru etniczno - kulturowego, zwanego Kociewiem. liczącego około 3000 km². Starogard znajduje się w południowej części województwa Pomorskiego, w odległości 50 km na południe od Gdańska, przy trasie popularnie zwanej Berlin- Królewiec. Przez miasto przebiega linia kolejowa, która już w okresie międzywojennym miała ogromne znaczenie w połączeniu Śląska z ówczesnym portem w Tczewie, a dalej ze światem. Położenie miasta uatrakcyjnia malownicza dolina rzeki Wierzycy, przepływającej przez środek miasta, wielokrotnie po drodze zmieniając krajobraz.

- duże zróżnicowanie wysokości: od +70 m npm do 118 m npm
- budowa geologiczna zróżnicowana: piaski kwarcowe z wkładami węgla brunatnego, gliny morenowe przewarstwione piaskami i żwirami, torfy, piaski i namuły
- warunki klimatyczne: - najniższe średnie miesięczne temperatury notuje się w styczniu i lutym: od -20 C
 - najwyższe średnie miesięczne temperatury notuje się w lipcu + 17,5 stopnia C
 - średnia roczna opadów atmosferycznych wynosi 530 mm, w okresie wegetacyjnym wynosi: 179 mm.

Rzeźba terenu jest wynikiem najmłodszego zlodowacenia sprzed kilkunastu tysięcy lat, charakteryzuje ją duże zróżnicowanie i urozmaicenie. Miasto otaczają liczne dolinki, wzniesienia, jeziora oraz lasy przechodzące w kierunku południowym w kompleks Borów Tucholskich. W okolicy miasta znajduje się około 200 jezior.

Starogard Gdański jest jedną z najstarszych miejscowości Polski Północnej, wykształconą prawdopodobnie z osady neolitycznej (4-5 tysięcy lat p.n.e.) i leżącą w pobliżu lub nawet na samym tzw. szlaku bursztynowym. W późniejszych wiekach budowano tu grody obronne i osady otwarte. Jeden z książąt pomorskich - Grzymisław, 11 listopada 1198 roku zapisuje lewobrzeżną twierdzę drewniano - kamienną Joannitom, prawobrzeżną część od Piotra Święcy w 1305 roku kupują Krzyżacy. Takie władanie tym obszarem znajduje swoje odzwierciedlenie w historycznym herbie miasta, w którym na tarczy widnieją do dziś dwa krzyże w rzucie pionowym: joannicki u dołu i krzyżacki u góry. Krzyżacy zbudowali na obszarze przez siebie nabytym miasto - twierdzę o charakterze obronnym prawdopodobnie według projektu brata zakonnego Teodora z Florencji i w 1348 roku nadali miastu prawa miejskie. Średniowieczny układ urbanistyczny z jednym z ładniejszych rynków Polski Północnej, przetrwał w swoim kształcie do dnia dzisiejszego. Jednak jedną z najbardziej charakterystycznych cech miasta (ze względu na podmokły teren) jest jego niska zabudowa. W czasach Rzeczypospolitej Szlacheckiej miasto stało się ważnym ośrodkiem życia politycznego Pomorza. Tu odbywały się sądy grodzkie i ziemskie oraz zjazdy sejmikowe. Miasta nie ominęły liczne zarazy, wojny i pożary, z których największy był w 1792 roku - nie spłonął tylko kościół farny p.w. Św. Mateusza. Wiek XVIII to polityczny upadek Polski, któremu nie zapobiegła zwołana do Starogardu w 1769 roku Konfederacja Pomorska. Starogard znalazł się pod panowaniem pruskim. Pomimo niewoli, wiek XIX zaznaczył się w historii miasta rozwojem przemysłu, powstało wiele fabryk i warsztatów, między innymi:

- fabryka kotłów Horstmana (1820 r.),
- wytwórnia wódek i likierów Winkelhausena (1846 r.),
- kompleks młynów Wiecherta (1872 r.).

Do dziś niektóre z tych obiektów pełnią swoją pierwotną funkcję będąc jednocześnie cennymi zabytkami architektury przemysłowej. Długą tradycją cieszy się również Stado Ogierów założone w 1897 roku a sięgające tradycją hodowli koni Jana III Sobieskiego w Piasecznie koło Gniewa. W latach 1870 - 1871 zbudowano pierwszą linię kolejową na trasie Piła - Starogard Gdański - Tczew. W roku 1900 miasto otrzymało gazownię i wodociągi. Dnia 29 stycznia 1920 roku miasto powróciło w granice Polski wyzwolone przez Błękitną Armię gen. J.Hallera. Wybuch i przebieg II wojny światowej stanowił - podobnie jak dla całego kraju - tragiczny okres w historii. Lata okupacji hitlerowskiej to jeden z najcięższych okresów w dziejach miasta. Dowodem na to są liczne miejsca kaźni w mieście i okolicy. Dziś Starogard jest prężnym i samodzielnym ośrodkiem przemysłowym i kulturalnym. Władze miasta starają się uważnie śledzić tempo przemian gospodarczych w kraju oraz osiągnięcia państw europejskich w różnych dziedzinach. Działania te mają na celu stałe poprawianie warunków życia codziennego mieszkańców, uatrakcyjnienie miasta pod względem turystycznym i jako miejsca dla przyszłych inwestorów.

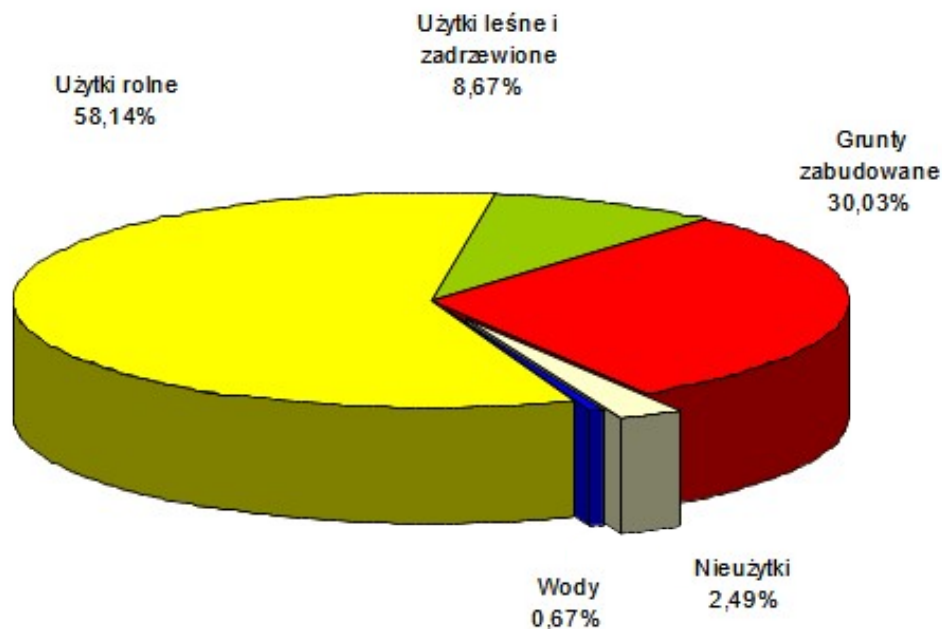
Obszar miasta wg ewidencji gruntów wynosi 2.527 ha, w tym użytki rolne stanowią 58,13 %

całkowitej powierzchni miasta. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują wspólnie 30,03% i w okresie ostatnich lat zwiększa się ich udział kosztem gruntów rolnych.

11.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Tabela 1. Rodzaje gruntów na terenie miasta Starogard Gdański

Rodzaje gruntów		Powierzchnia (ha)	Struktura %
Użytki rolne		1.469	58,13
w tym	Grunty orne	1.046	41,39
	Sady	37	1,46
	Łąki trwałe	97	3,84
	Pastwiska trwałe	76	3,01
	Grunty rolne - zabudowane	207	8,19
	Rowy	6	0,24
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione		219	8,67
w tym	Lasy i grunty leśne	192	7,60
	Grunty zadrzewione i zakrzewione	27	1,07
Grunty zabudowane i zurbanizowane		759	30,03
w tym	Tereny mieszkaniowe	282	11,16
	Tereny przemysłowe	43	1,70
	Inne tereny zabudowane	47	1,86
	Zurbanizowane tereny niezabudowane	90	3,56
	Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	41	1,62
	Tereny komunikacyjne	256	10,13
	w tym		
	Drogi	200	7,91
	Koleje i inne	56	2,22
Nieużytki i tereny różne		63	2,49
Wody		17	0,67
w tym	Stojące	0	0
	Płynące	16	0,64
	Rowy	1	0,04
RAZEM:		2.527	100



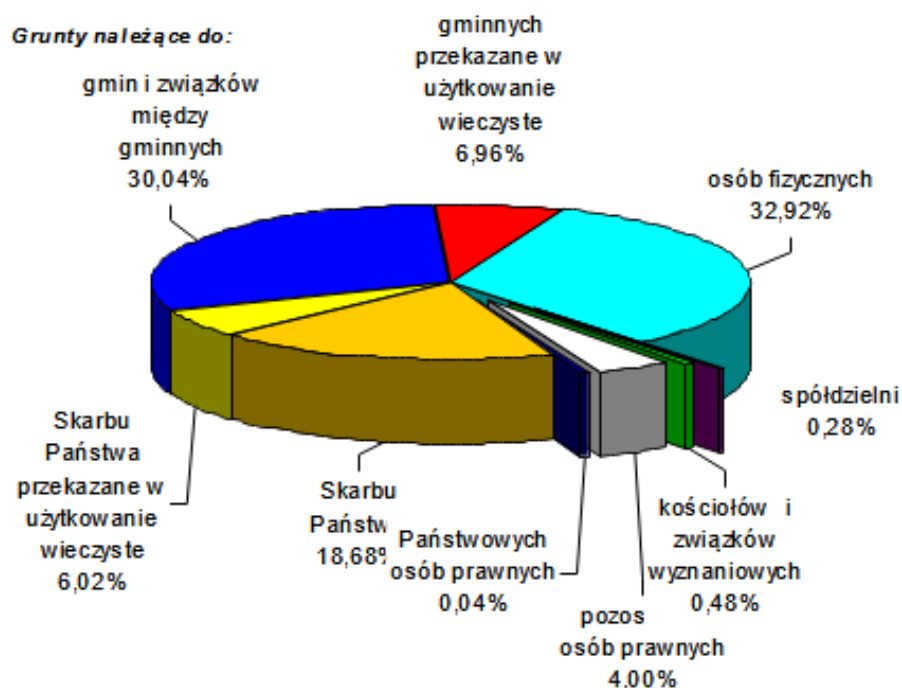
Grunty z terenu miasta można również sklasyfikować w ujęciu praw własności. Według tej klasyfikacji grunty osób fizycznych stanowią 32,92%.

Tabela 2. Struktura własności gruntów na terenie miasta Starogard Gdański

Właściciel	Powierzchnia (ha)	Struktura %
1. Grunty Skarbu Państwa (z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste)	472	18,68
1.1 Grunty Państwowego Gospodarstwa Leśnego	177	7,01
1.2 Grunty w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych z wyłączeniem gruntów PGL	66	2,61
1.3 Pozostałe grunty skarbu państwa	161	6,37
1.4 Grunty wchodzące w skład zasobu Własn. Skarbu Państwa	68	2,69
2. Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	152	6,02
3. Grunty Państwowych Osób Prawnych	14	0,55
4. Grunty gmin i związków między gminnych (z wyłączeniem grunt. przekazanych w użytkowanie wieczyste)	759	30,04
4.1 Grunty tworzące zasoby gruntów komunalnych	684	27,07
4.2 Grunty komunalne w zarządzie lub posiadaniu jednostek	49	1,94

organizacyjnych gmin i związków między gminnych		
4.3 Pozostałe grunty gmin i związków między gminnych	26	1,03
5. Grunty gmin i związków między gminnych przekazane w użytkowanie wieczyste	176	6,96
6. Grunty osób fizycznych	832	32,92
6.1 Grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych	355	14,05
6.2 Grunty osób fizycznych nie wchodzące w skład gospodarstw rolnych	477	18,88
7. Grunty spółdzielni	7	0,28
8. Grunty kościołów i związków wyznaniowych	14	0,55
9. Grunty pozostałych osób prawnych	101	4,00
RAZEM:	2.527	100

Wykres 2. Struktura własności gruntów w Starogardzie Gdańskim



11.2 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Rynek lokalny nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodinnymi budynkami mieszkalnymi ogólnie można określić jako rynek ograniczony, którego cechą charakterystyczną jest bardzo niewielka liczba transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości lokalowych i gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną .

- Rynek nieruchomości miasta Starogard Gdański nie jest bardzo zróżnicowany, często mało charakterystyczny dla określonej lokalizacji , co związane jest ze specyfiką miasta . Należy stwierdzić, że rynek nieruchomości kształtuje się w następujący sposób:
- najwięcej transakcji kupna-sprzedaży zawieranych jest na nieruchomości gruntowe niezabudowane .
- kolejną grupą pod względem liczebności zawartych transakcji są nieruchomości gruntowe niezabudowane . Kupno-sprzedaż domów mieszkalnych , nieruchomości lokalowych i terenów rolnych na obrzeżu miasta tworzy marginalną grupę nieruchomości

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych jednorodinnymi domami mieszkalnymi na terenie miasta i gminy Starogard Gdański w okresie 36 miesięcy poprzedzających datę wyceny . Dane z analizy rynku przedstawiono w tabeli na karcie nr 19 niniejszego operatu . Nie wprowadzano poprawki ze względu na upływ czasu .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości , w przyjętej do procesy wyceny próbie transakcji , cena jednostkowa przeliczona na 1m² powierzchni użytkowej budynku dla najtańszej nieruchomości wynosiła : $C_{\min}= 1\,944,01 \text{ zł/m}^2$, cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła : $C_{\max} = 5\,159,15 \text{ zł/m}^2$

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych , z prawem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej , na terenie miasta Starogard Gdański w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny . Transakcje przyjęte do procesu wyceny przedstawiono w tabeli na karcie 20 niniejszego opracowania . Nie wprowadzano poprawki ze względu na upływ czasu .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości , w przyjętej do procesu wyceny próbie transakcji , cena jednostkowa przeliczona na 1m² powierzchni gruntu dla najtańszej nieruchomości w próbie wynosiła : $C_{\min}= 80,24 \text{ zł}$, cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła : $C_{\max} = 179,81 \text{ zł}$

12. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wolnorynkową wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej .

Cechy rynkowe nieruchomości w niejednakowym stopniu mogą oddziaływać na ceny rynkowe i na wartość rynkową, a więc mają różne „wagi”. Liczbę cech rynkowych i ich wagi określa się na podstawie założonego do wyceny rynku lokalnego, a w szczególności na podstawie zebranej wiarygodnej bazy danych obiektów porównawczych z cenami zaktualizowanymi na dzień wyceny. Wagi cech rynkowych określa się przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{min} a ceną maksymalną C_{max} jakie znajdują się w bazie danych obiektów porównawczych . 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 20 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości zabudowanej (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku) zawarto na karcie nr 23 .

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 śr – średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanej z próbki = 3 404,66 zł/m² budynku

Pu – powierzchnia sprowadzona budynku = 197,4 m² + 34,8*0,4 = 211,32 m²

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,31

Wprowadzono współczynnik eksperta 1,04 ze względu na obecność wiaty samochodowej , wiaty kominkowej i centralnego odkurzenia

$$W = 211,32 \text{ m}^2 \times 4\,630,01 \text{ zł/m}^2, \text{ po zaokrągleniu :}$$

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , dla stanu nieruchomości z dnia oględzin , nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka ewidencyjna nr 36/4 obręb Starogard Gdański 0020 wynosi :

978 400,00 zł



18E

2022-06-06

Starogard Gdański ul. Broniewskiego nr
18E – nieruchomość zabudowana

Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 3 404,66 zł

Cena minimalna = 1 944,01 zł

Cena maksymalna = 5 159,15 zł

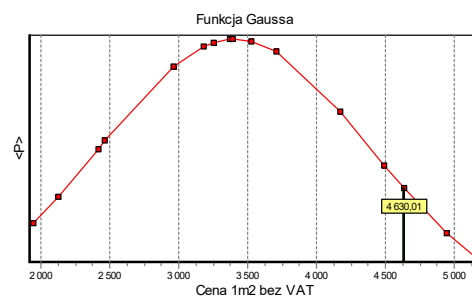
Wartości brzegowe:

Cmin / Cśr = 0,57

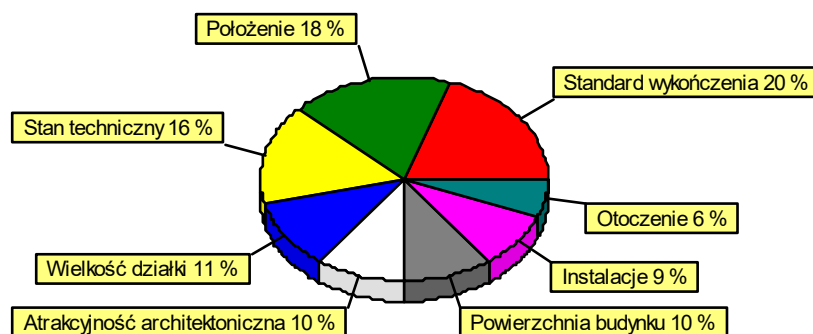
Cmax / Cśr = 1,52

Liczba próbek = 15

Odchylenie standardowe = 971,46



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Standard wykończenia	20	0,114 - 0,303	bardzo dobry	0,303
2	Położenie	18	0,103 - 0,273	dobre	0,216
3	Stan techniczny	16	0,091 - 0,242	dobry	0,205
4	Wielkość działki	11	0,063 - 0,167	duża	0,167
5	Powierzchnia budynku	10	0,057 - 0,152	duży	0,057
6	Atrakcyjność architektoniczna	10	0,057 - 0,152	wysoka	0,151
7	Instalacje	9	0,051 - 0,136	pełne	0,136
8	Otoczenie	6	0,034 - 0,091	korzystne	0,072
	Razem	100	0,57 - 1,52		1,31

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1,04

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 4 630,01 zł

Słownie : cztery tysiące sześćset trzydzieści zł. 1/100

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 3 404,6587 zł * 1,3076 * 1,04 = 4 630,01 zł

13. OBLICZENIA WARTOŚCI GRUNTU NIERUCHOMOŚCI :

Wartość prawa własności gruntu przedmiotowej nieruchomości – działki nr 36/4 o powierzchni 1023 m² oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

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

Transakcje wykorzystane w procesie obliczeń (nieruchomości z prawem zabudowy z terenu Starogardu Gdańskiego) 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 karcie nr 25 .

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 = 111,45 zł/m² gruntu

P_g – powierzchnia gruntu

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,32

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , prawa

własności gruntu nieruchomości , oznaczonej ewidencyjnie jako działka

ewidencyjna nr 36/4 obręb Starogard Gdański 0020 po zaokrągleniu wyniku

wynosi :

$$W_{36/4} = 1023 \text{ m}^2 \times 147,62 \text{ zł/m}^2 = 151\,000 \text{ zł}$$

2022-06-06 Starogard Gdański działka nr 36/4 – prawo
własności gruntu

Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 111,45 zł

Cena minimalna = 80,24 zł

Cena maksymalna = 179,81 zł

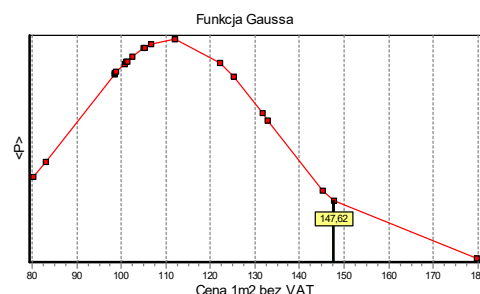
Wartości brzegowe:

Cmin / Cśr = 0,72

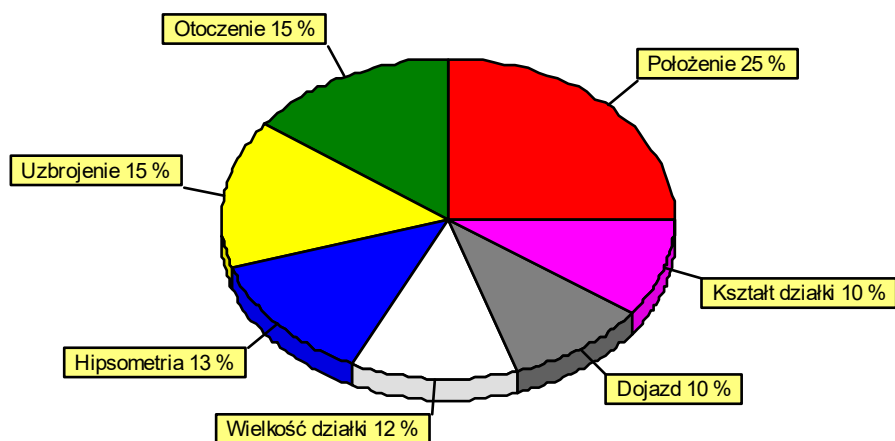
Cmax / Cśr = 1,61

Liczba próbek = 21

Odchylenie standardowe = 22,31



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	25	0,180 - 0,403	dobrze	0,329
2	Uzbrojenie	15	0,108 - 0,242	częściowe	0,153
3	Otoczenie	15	0,108 - 0,242	korzystne	0,215
4	Hipsometria	13	0,094 - 0,210	płaska	0,21
5	Wielkość działki	12	0,086 - 0,194	duża	0,14
6	Kształt działki	10	0,072 - 0,161	regularny	0,161
7	Dojazd	10	0,072 - 0,161	beton	0,117
	Razem	100	0,72 - 1,61		1,32

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 147,62 zł

Słownie : sto czterdzieści siedem zł. 62/100

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 111,4514 zł * 1,3245 * 1 = 147,62 zł

13. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Wartość przedmiotowej nieruchomości zabudowanej (WRU) , działki nr 36/4 , obręb Starogard Gdański 0020 , w stanie z dnia oględzin ,określono w wysokości :

$$W_N = 978\ 400\ \text{zł}$$

Słownie: dziewięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta złotych

Wartość udziału $\frac{1}{2}$ w przedmiotowej nieruchomości zabudowanej (WRU) , działki nr 36/4 , obręb Starogard Gdański 0020 , w stanie z dnia oględzin , zgodnie z art. 1009 KPC , określono w wysokości :

$$W_{N1/2} = 489\ 200\ \text{zł}$$

Słownie: czterysta osiemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście 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/00023430/7 . 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 70 kart .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Karta terenu planu zagospodarowania przestrzennego**
- 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/00023430/7 V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim**

