

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

WIEŚ FRANK , UL. OSIEDŁOWA NR 10

Przedmiot wyceny :

Nieruchomość gruntowa , zabudowana : działki ewidencyjne nr 62/24 i 62/25 , Gmina Kaliska
obręb Dąbrowa 0005 ; KW nr GD1A/00009010/3 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu
Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

Data , na którą określono wartość :

29 grudzień 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 nieruchomości (WRU) :

$W_n = 317\,700,- \text{ zł.}$

Słownie : trzysta siedemnaście tysięcy siedemset złotych

Autor opracowania :

mgr inż. Jacek Śliwicki

.....

Data sporządzenia operatu : 2022.12.29

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 - 15
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta	16 - 21
8. Określenie wartości nieruchomości	karta	22 - 32
9. Podsumowanie i wynik wyceny	karta	33
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta	34
11. Załączniki	karta	35 - 71

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , zabudowana , położona we wsi Frank przy ul. Osiedlowej nr 10 . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Kaliska , obręb Dąbrowa 0005 , działki ewidencyjne nr :

1.1 działka nr 62/24

1.2 działka nr 62/25

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00009010/3 .

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 Właściciela 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 2022.11.21 , nr 2218-SEE.711.12.16.2022.19.2 przekazane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim .

ZLECENIOBIORCA :

Kancelaria Rzeczoznawcy 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 2022.12.22
- 4.3.2 Informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości na terenie Gminy Kaliska 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 kaliska
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00009010/3 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .
- 4.3.7 Pomiar powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego dokonany przez biegłego w dacie oględzin

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia operatu : 2022.12.29

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.12.29

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.12.22

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2022.12.22

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :

6.1 Właściciel :

Właścicielem prawa własności przedmiotowej nieruchomości , zgodnie z zapisami działu II KW GD1A/00009010/3 jest Pan Jerzy Zenon Piankowski , syn Kazimierza i Agnieszki

6.2 Sposób użytkowania :

Na działce nr 62/25 znajdują się : budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej i budynek gospodarczy oraz las . Działka nr 62/25 jest niezabudowana i stanowi tereny leśne

6.3 Otoczenie :

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz tereny leśne i tereny użytkowane rolniczo . Dojazd do nieruchomości odbywa się ul. Osiedlową utwardzoną asfaltem.

6.4 Uzbrojenie terenu :

Nieruchomość , leży w terenie wyposażonym w magistralne sieci : wodociagową , elektroenergetyczną , kanalizacji sanitarnej lokalnej . Budynek mieszkalny zlokalizowany na nieruchomości był do tych sieci podłączony (obecnie sieci są odcięte) , za wyjątkiem sieci kanalizacji sanitarnej . 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 ..

W aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kaliska zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kaliska nr XLI/322/2014 z dnia 27.05.2014 r , z późniejszymi zmianami teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w jednostkach oznaczonych jako :

- strefa rolno – leśna o wiodącej funkcji produkcyjnej , obszar kontynuacji zabudowy , obszary i obiekty postulowane do ochrony II poziomu

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Przeciętna lokalizacja w strefie pośredniej wsi , przy asfaltowej ulicy osiedlowej o małym natężeniu ruchu kołowego . Dobry dostęp do nieruchomości , częściowe uzbrojenie terenu w sieci magistralne uzbrojenia terenu , średnia odległość od centrum wsi . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych . Przez teren działki 62/25 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna NN .

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Rej. G 46 , Gmina Kaliska , obręb Dąbrowa 0005 , KW nr GD1A/00009010/3

1. działka nr 62/24

R VI , Ps VI - 1561 m2

2. działka nr 62/25

R VI, Ls VI, Br – Ps VI - 15 118 m2

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 16 679 m2

słownie : szesnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć 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 62/25 dla budownictwa mieszkalnego , 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 płaskim na wysokości średniej około 140,0 m npm .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2022.12.29 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00009010/3 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Kaliska , Dąbrowa ul. Osiedlowa :

1. działka nr 62/23 o pow. 1,6679 m2

SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ :

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Jerzy Zenon Piankowski , syn Kazimierza i Agnieszki

Na podstawie umowy zniesienia współwłasności z dnia 05.10.2001 r Rep A 6173/01 notariusz Janina Ciechanowska w Starogardzie Gdańskim . Na podstawie wniosku z dnia 24.01.2002 r Dz KW 473/02 . Wpisano dnia 28.01.2002 r .

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Dożywotnia służebność mieszkania i prawo użytkowania działki z powołaniem się co do treści prawa na § 4 umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 23 stycznia 1989 r. na rzecz Agnieszki Piankowskiej , córki Jana i Marianny

Ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą w sprawie Kmp 231/03 prowadzonej na wniosek wierzyciela Iwony Pieleckiej prowadzonej przez Jarosława Barana komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim na podstawie tytułów wykonawczych: wyroku zaocznego S.R.-Starogard Gdański z dnia 06.11.2008r., sygnatura akt III Rc 381/08 postanowienia S.O. -Gdańsk z dnia 22.10.2003r., sygnatura akt II C 2289/03, wyroku S.O. -Gdańsk z dnia 29.04.2005r., sygnatura akt II C 2289/03

Do egzekucji w sprawie Kmp 231/03 przyłączył się wierzyciel- Wojciech Wysocki w sprawie Km 1523/11 prowadzonej przez komornika sądowego Jarosława Barana przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim na podstawie tytułu wykonawczego: nakazu zapłaty w post. upominawczym starogard gd. z dnia 23.11.2010r, sygn.akt I Nc 2020/10 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 14.01.2011 roku

Do egzekucji w sprawie Kmp 231/03 przyłączył się kolejny wierzyciel Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku prowadzonej przez Jarosława Barana Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim z wniosku wierzyciela Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku na podstawie tytułu wykonawczego: wyroku sądu zaocznego Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim z dnia 19.04.2011r., sygn. akt III Rc 97/11, wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim z dnia 06.11.2008r., sygn. akt III Rc 381/08, wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 29.04.2005r., sygn. akt II C 2289/03, postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 22.10.2003r., sygn. akt II C 2289/03

Wszczęto egzekucję z niniejszej nieruchomości na wniosek wierzyciela - Gminy Kaliska na podstawie dokonanej zajęcia nr 2218-SEE.711.12.16.2022.1.2 z dnia 15.04.2022r.

Dział IV: HIPOTEKI

Bez wpisów

Odpis z KW nr GD1A/00009010/3 , z dnia 29.12.2022 r , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości , znajduje się w załącznikach do niniejszej opinii .

UWAGA :

Agnieszka Piankowska uprawniona do dożywotniej służebności mieszkania ujawniona w dziale III KW nie żyje , w związku z tym nie określano wartości tego ograniczonego prawa rzeczowego . Należy również zauważyć , że działka 62/23 uległa geodezyjnemu podziałowi na działki nt 62/24 i 62/25 , którego to podziału nie ujawniono w dziale I KW nr GD1A/00009010/3 .

7. SKŁADNIKI MAJĄTKOWE NIERUCHOMOŚCI :

7.1 BUDYNEK MIESZKALNY :

Podstawowe dane techniczne :

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 98,0 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 67,4 m ² |
| - powierzchnia garażu | - 27,4 m ² |
| - rok budowy | - około 1955 |

OPIS TECHNICZNY BUDYNKU : stan z dnia oględzin

Budynek w zabudowie wolnostojącej , nie podpiwniczony , jednokondygnacyjny , z poddaszem nieużytkowym

Konstrukcja budynku :

- ławy fundamentowe przypuszczalnie betonowe
- ściany nośne nadziemna - z cegły ceramicznej pełnej 24 cm
- ścianki działowe i wewnętrzne : murowane przypuszczalnie z cegły dziurawki
- nadproża słupy i podciągi - żelbetowe częściowo prefabrykowane
- strop nad przyziemiem konstrukcji drewnianej , częściowo zawalony
- izolacje wodochronne – przypuszczalnie warstwy papy asfaltowej na lepiku bitumicznym
- dach konstrukcji drewnianej , krokwiowo - jętkowy , dwuspadowy , pokryty eternitem falistym
- trzony kominowe i wentylacyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej
- opierzenia , rynny i rury spustowe - brak
- tynki wewnętrzne – tynki cementowo – wapienne , malowane farbami klejowymi
- elewacja zewnętrzna – gładki tynk cementowo – wapienny bez powłoki malarskiej
- okna typowe drewniane , skrzynkowe zniszczone korozją biologiczną
- stolarka drzwiowa wewnętrzna – płycinowa starej generacji
- instalacja co – brak , budynek nie ma ogrzewania
- wykończenie : resztki wykładzin zmywalnych i posadzek drewnianych , obiekt krańcowo zaniedbany , nie ogrzewany , bez łazienki i instalacji

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

Przyziemie : wiatrołap , komunikacja , kuchnia , trzy pokoje mieszkalne , garaż

Strych : nieużytkowy

Wyposażenie budynku stanowią następujące instalacje :

- brak instalacji , instalacje do budynku zostały odcięte

7.1.1 STAN TECHNICZNY :

Zużycie techniczne budynku określono na 90 % . Obiekt krańcowo zaniedbany do generalnego remontu lub wyburzenia

7.1.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :

Budynek jest wykorzystywany na cele mieszkalne Właściciela

7.1.3 STAN PRAWNY :

Nie udostępniono biegłemu projektowi i akt formalno – prawnych budynku

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 :

Fragmentaryczne ogrodzenie konstrukcji drewnianej i z siatki stalowej , zniszczone korozją

8.2 BUDYNEK GOSPODARCZY – BYŁA OBORA :

Konstrukcji murowanej z cegły pełnej i pustaków betonowych z dachem pokrytym eternitem falistym , znacznie zużyty technicznie , o pz. 72 m2 bez wartości rynkowej – nie wyceniany w niniejszym opracowaniu. Pełni funkcje magazynowe .

8.3 DRZEWOSTAN :

Na terenie działki nr 62/25 znajduje się drzewostan sosnowy , który podlegał wycenie w niniejszym opracowaniu

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 , przeznaczonych na cele zabudowy i użytkowane rolniczo w lokalizacjach Gminy Kaliska 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

Ze względu na brak transakcji na lokalnym rynku , dotyczącej obrotu nieruchomościami w podobnym stanie technicznym istniejącej na niej zabudowy (do generalnego remontu) , co nieruchomość wyceniana , do określenia wartości wolnorynkowej części zabudowanej nieruchomości w stanie z dnia oględzin zastosowano następującą metodykę :

1. Z określonej wartości całej nieruchomości , w stanie po ukończeniu remontu , wyodrębniono wartość prawa własności gruntu budowlanego działki nr 62/25 uzyskując wartość budynku mieszkalnego po remoncie
2. Określono stan zaawansowania procesu inwestycyjnego stanu budynku na dzień oględzin nieruchomości
3. Obliczono wartość procesu inwestycyjnego budynku, w stanie na dzień oględzin , proporcjonalnie do stanu zaawansowania budowy
4. Do tak obliczonej wartości budynku dodano wartość prawa własności gruntu nieruchomości , otrzymując wartość zabudowanej części nieruchomości w stanie na dzień oględzin (WRU) .

II. Oszacowanie wartości drzewostanu i gruntu leśnego :

W obrębie nieruchomości , na działce nr 62/25 znajdują się tereny leśne . Ich bonitację i wiek określono na podstawie planu urządzania lasów prywatnych obrębu Dąbrowa , który udostępnił biegłemu Wydział Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim .

Wartość drzewostanów , zgodnie z zarządzeniem nr 14 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z 23.08.1985 r jest określona wzorem :

$$W_d = K_i * z_1 * P * C ,$$

gdzie :

W_d - wartość wycenianego drzewostanu, uprawy lub samosiewu ,

K_i - poniesione koszty związane z przygotowaniem gleby do założenia uprawy, zalesieniem, pielęgnacją, ochroną uprawy, wyrażone w ilości m^3 drewna tartacznego iglastego podana w komunikacie GUS odniesione do pow. 1 ha,

z_1 - wskaźnik zadrzewienia,

P - powierzchnia w ha,

C - cena $1 m^3$ drewna tartacznego sosnowego , bez kosztów pozyskania i zrywki , wg danych z przetargów na drewno za pierwsze III kwartały 2022 r przyjęto tę cenę w wysokości **581,42 zł/m³**

Wartość drzewostanów starszych ustalono ze wzoru :

$$W_D = D_i * z_2 * P * C ,$$

gdzie :

W_D - wartość drzewostanu starszego w PLN,

D_i - wskaźnik dochodu ze sprzedaży sortymentów użytkowych wyrażony w ilości m^3 drewna tartacznego sosnowego II klasy jakości (WB0) zależny od gatunku drzewostanu, jego wieku, klasy bonitacji oraz wieku rębności, odniesiony do powierzchni 1 ha,

z_2 - wskaźnik zadrzewienia,

P - powierzchnia drzewostanu w ha,

C - cena 1 m^3 drewna tartacznego sosnowego II klasy pomniejszona o koszt pozyskania i zrywki – jw.

Wartość drzewostanów na poszczególnych wydzieleniach zestawiono w formie tabelarycznej w obliczeniach wartości drzewostanu w operacie na karcie nr 32 .

10. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

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

10.1 CHARAKTERYSTYKA GMINY KALISKA :

Po raz pierwszy wieś Kaliska wzmiankowana była w roku 1710 jako osiedle leśne. Rozwój osady nastąpił po wybudowaniu w roku 1873 linii kolejowej łączącej Berlin z Królewcem i uruchomieniu dużego tartaku w roku 1902. W latach 1910-1911 miejscowa ludność ewangelicka wystawiła sobie niewielki kościół, usytuowany w pobliżu stacji kolejowej.

W latach trzydziestych Kaliska powiększyły się o nowe osiedle robotnicze. W roku 1932 nastąpiło upaństwowienie tutejszego tartaku. Krótco przed wybuchem II wojny światowej właśnie na stacji w Kaliskach, na znak protestu przeciw hitlerowskim prowokacjom, został zatrzymany tranzytowy pociąg z Berlina do Królewca. Rozbudowany po wojnie tartak stał się największym tego typu zakładem w województwie gdańskim. Wspomniany po ewangelicki kościół w roku 1945 komisja likwidacyjna przekazała katolikom, a od 1975 stanowił on siedzibę samodzielnej parafii. W ostatnich latach dokonano rozbudowy kościoła, nie niszcząc jego pierwotnego charakteru, odziedziczonego chyba po protestantach, z surowym wystrojem wnętrza, mającym skupić wiernych na modlitwie i odczuwaniu sacrum.

Ważniejsze daty

- ☐ **1402 r.** - pierwsze źródła pisane o Iwiczne
- ☐ **1766 r.** - pierwsze pisane wzmianki o wsi Kaliska
- ☐ **1789 r.** - powstanie wsi Cieciorka
- ☐ **1873 r.** - budowa linii kolejowej Berlin - Królewec
- ☐ **1874 r.** - ur. Izydor Gulgowski
- ☐ **1906 r.** - powstanie szkoły w Bartlu Wielkim
- ☐ **1910 r.** - budowa neogotyckiego kościoła z inicjatywy społeczności ewangelickiej w Kaliskach
- ☐ **1911 r.** - budowa kościoła pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa w Piecach

Gmina Kaliska usytuowana jest w południowej części województwa pomorskiego na skraju Borów Tucholskich, w powiecie starogardzkim. Przez gminę przebiega trasa kolejowa Tczew- Chojnice oraz istotna dla ruchu kołowego droga krajowa 22, łącząca Berlin z Królewcem.

Gmina Kaliska graniczy z 5 gminami:

- ☐ od północy ze Starą Kiszewą, administracyjnie przynależącą do powiatu kościerskiego
- ☐ od wschodu z gminą Zblewo i Lubichowo
- ☐ od południa z gminą Osieczna i Czarna Woda
- ☐ od zachodu z gminą Czersk

Stosunkowo nieduża odległość od Gdańska- 67 km, Chojnic- 51 km oraz Kościerzyny- 27 km, czynią gminę Kaliska niewątpliwie atrakcyjną pod względem komunikacyjnym.

Całkowita powierzchnia gminy wynosi 110,5 km², co stawia ją na 7 miejscu pod względem wielkości w powiecie starogardzkim. Około 70 % powierzchni stanowią lasy, głównie sosnowe i sosnowo- świerkowe będące prawie w całości we władaniu Nadleśnictwa Kaliska, co jest cechą charakterystyczną gminy.

Gmina Kaliska może poszczycić się wyjątkowymi walorami przyrodniczymi.

Jak wspomniano już wcześniej w ogólnej charakterystyce gminy, ponad 70 % powierzchni stanowią lasy, dzięki którym gmina leży na obszarze projektowanego rezerwatu biosfery oraz stanowi składową część Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Tucholskie. Ponadto zgodnie z rejestrem Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Gdańsku na terenie gminy znajdują się dwa pomniki przyrody ożywionej - 200 letni dąb szypułkowy o wysokości 23 m oraz 120 letni klon srebrzysty o wysokości 18 metrów.

Całe Pojezierze Pomorskie, a tym samym obszar Gminy Kaliska, leży w przejściowej strefie wpływów klimatu morskiego i kontynentalnego.

Na terenie gminy występuje ponad 20 jezior o wielkości powyżej 1 ha i głębokości dochodzącej nawet do 60 m. Największe z nich to jezioro Trzechowskie o powierzchni 76 ha. Łączna powierzchnia jezior w gminie Kaliska wynosi 259 ha, co stanowi 2,3 % powierzchni całkowitej gminy.

Przez teren gminy na odcinku 9 km przepływa również rzeka Wda, stanowiąca ważny szlak turystyczny. W ciągu roku odbywa się na niej wiele spływów.

Na terenie Gminy Kaliska praktycznie brak cenniejszych surowców mineralnych.

Dobrze rozwinięte są przewozy osobowe PKS, którego autobusy docierają prawie do większości wsi i skupisk ludzkich. W pozostałych przypadkach ludność korzysta z autobusów i mikrobusów szkolnych.

Trasa kolejowa Tczew - Chojnice (dwu torowa), biegnie podobnie jak droga krajowa nr 22 przez teren gminy na odcinku 9.0 km z północnego wschodu na południowy zachód i na jej trasie zlokalizowana jest stacja Kaliska oraz przystanek osobowy, Kamienna Karczma.

10.2 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 Kaliska 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 w nie najlepszym stanie technicznym na terenie Gminy Kaliska i innych lokalizacji wiejskich powiatu starogardzkiego w okresie dwóch lat poprzedzających datę wyceny . Należy zauważyć pewną stagnację na rynku nieruchomości oraz mały obrót na tym rynku . Dane z analizy rynku przedstawiono w tabeli na karcie nr 19 niniejszego operatu .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości , w przyjętej do procesu wyceny próbkę transakcji , cena jednostkowa przeliczona na 1m² powierzchni budynku dla najtańszej nieruchomości wynosiła $C_{min}= 1200,00$ zł , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{max} = 3\ 700,00$ zł .

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych , przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , na terenie Gminy Kaliska i 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 próbkę transakcji , cena jednostkowa przeliczona na 1m² powierzchni gruntu dla najtańszej nieruchomości w próbce wynosiła $C_{min}= 22,75$ zł , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{max} = 41,01$ zł

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych , przeznaczonych na cele rolne , na terenie Gminy Kaliska i powiatu starogardzkiego w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny Transakcje przyjęte do procesu wyceny przedstawiono w tabeli na karcie 21 niniejszego opracowania .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości , w przyjętej do procesu wyceny próbkę transakcji , cena jednostkowa przeliczona na 1m² powierzchni gruntu dla najtańszej nieruchomości w próbce wynosiła $C_{min}= 2,20$ zł , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{max} = 6,54$ zł

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wolnorynkową wartość prawa własności części działki nr 62/25 (zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym – w stanie po remoncie budynku mieszkalnego) o powierzchni 2000 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 19 niniejszego operatu, obliczenia wartości 1 m² nieruchomości zabudowanej (w przeliczeniu na 1 m² pu. budynku mieszkalnego) 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

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości zabudowanej z próbki = 2 538,84 zł/m² budynku

P_u – powierzchnia użytkowa budynku = 94,8 m²

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,09

$$W = 94,8 \text{ m}^2 \times 2\,765,05 \text{ zł/m}^2, \text{ po zaokrągleniu :}$$

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości, dla stanu nieruchomości z dnia oględzin, nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako część zabudowanej działki ewidencyjnej nr 62/25 o pow 2000 m² obręb Dąbrowa 0005 wynosi :

262 100,00 zł

2022-12-29

Frank ul. Osiedlowa 10 , działka nr 62/25

Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 2 538,84 zł

Cena minimalna = 1 200,00 zł

Cena maksymalna = 3 700,00 zł

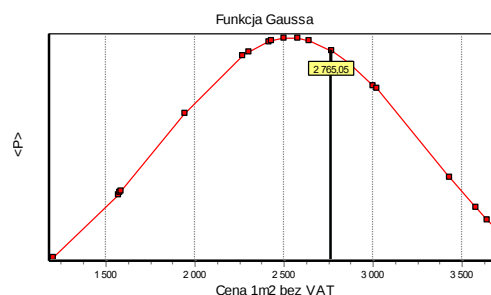
Wartości brzegowe:

Cmin / Cśr = 0,47

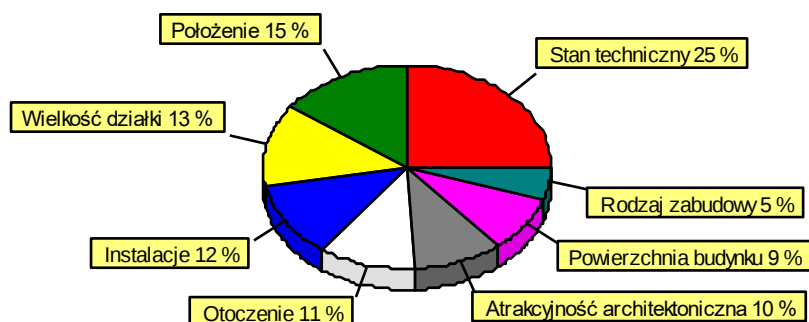
Cmax / Cśr = 1,46

Liczba próbek = 19

Odchylenie standardowe = 749,26



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Stan techniczny	25	0,118 - 0,364	dobry	0,303
2	Położenie	15	0,071 - 0,219	dobrze	0,169
3	Wielkość działki	13	0,061 - 0,189	średnia	0,126
4	Instalacje	12	0,057 - 0,175	częściowe	0,116
5	Otoczenie	11	0,052 - 0,160	korzystne	0,124
6	Atrakcyjność architektoniczna	10	0,047 - 0,146	niska	0,047
7	Powierzchnia budynku	9	0,043 - 0,131	mały	0,131
8	Rodzaj zabudowy	5	0,024 - 0,073	wolnostojący	0,073
	Razem	100	0,47 - 1,46		1,09

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 2 765,05 zł

Słownie : dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć zł. 5/100

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 $2\,538,8437 \text{ zł} * 1,0891 * 1 = 2\,765,05 \text{ zł}$

11.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU NIERUCHOMOŚCI :

Prawo własności gruntu budowlanego wchodzącego w skład przedmiotowej nieruchomości gruntowej (dz. nr 62/25) o pow. 2000 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.

Wagi poszczególnych cech rynkowych zamieszczonych w tabeli wyceny ustalono na podstawie dostępnych transakcji, ofert prasowych sprzedaży oraz ofert znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami.

Transakcje wybrane w skład próbki reprezentatywnej wykorzystanej w procesie wyceny z Gminy Kaliska ujęto w formie tabelarycznej na karcie nr 20 niniejszego operatu .

Obliczenia dla wyceny (wartość prawa własności 1 m² gruntu budowlanego) , wykonane w programie „ Walor „ dla działki nr 62/25 , wchodzącej w skład nieruchomości ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 25 niniejszego operatu .

Szacunkową wartość rynkową gruntu nieruchomości , obliczono wg wzoru :

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

gdzie :

W – wartość nieruchomości gruntowej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji = 32,46 zł/m²

P_u – powierzchnia gruntu nieruchomości

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,02

Stąd :

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU BUD. DZIAŁKI NR 62/25 :

$$W = 33,22 \text{ zł/m}^2 \times 2000 \text{ m}^2 \text{ , po zaokrągleniu}$$

$$W_g = 66\,400 \text{ zł}$$

2022-12-29

Frank działka 62/25 – prawo własności
gruntu budowanego

Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 32,46 zł

Cena minimalna = 22,75 zł

Cena maksymalna = 41,01 zł

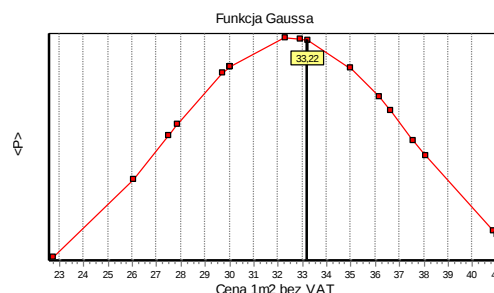
Wartości brzegowe:

Cmin / Cśr = 0,70

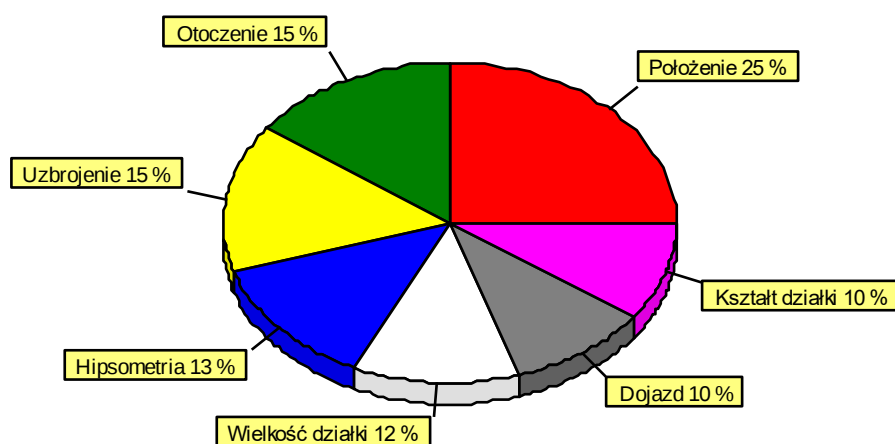
Cmax / Cśr = 1,26

Liczba próbek = 18

Odchylenie standardowe = 5,15



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	25	0,175 - 0,316	średnie	0,222
2	Uzbrojenie	15	0,105 - 0,189	częściowe	0,133
3	Otoczenie	15	0,105 - 0,189	korzystne	0,173
4	Hipsometria	13	0,091 - 0,164	płaska	0,164
5	Wielkość działki	12	0,084 - 0,152	średnia	0,135
6	Kształt działki	10	0,070 - 0,126	nieregularny	0,07
7	Dojazd	10	0,070 - 0,126	asfalt	0,126
	Razem	100	0,70 - 1,26		1,02

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 33,22 zł

Słownie : trzydzieści trzy zł. 22/100

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 32,4622 zł * 1,0232 * 1 = 33,22 zł

12. OKREŚLENIE STOPNIA ZAAWANSOWANIA BUDOWY W STANIE NA DZIEŃ OGŁĘDZIN :

Stopień zaawansowania planowego procesu inwestycyjnego remontu przedstawiono w poniższej formie tabelarycznej :

I.p.	Elementy budowy	Koszt elementu [zł]	Udział w %	stopień zaawans.	w tym roboty wykonane w zł
1	Roboty ziemne	3185,00	1,00	100,00%	3185,00
2	Fundamenty	12421,50	3,90	100,00%	12421,50
	Razem stan zerowy	15606,50	4,90		15606,50
3	Ściany konstrukcyjne nadziemna	58604,00	18,40	95,00%	55673,80
4	Ścianki działowe	7962,50	2,50	90,00%	7166,25
5	Stropy, balkony, tarasy	9555,00	3,00	0,00%	0,00
6	Schody	5414,50	1,70	0,00%	0,00
7	Dach - konstrukcja, ocieplenie	21976,50	6,90	0,00%	0,00
8	Dach - pokrycie, obróbki	16243,50	5,10	0,00%	0,00
9	Stolarka okienna z oszkleniem	39175,50	12,30	0,00%	0,00
10	Stolarka drzwiowa	14014,00	4,40	0,00%	0,00
	Razem stan surowy	172945,50	54,30		62840,05
11	Podłogi i posadzki	14969,50	4,70	0,00%	0,00
12	Tynki wewnętrzne, okładziny	17517,50	5,50	0,00%	0,00
13	Malowanie	5733,00	1,80	0,00%	0,00
14	Elewacja	19110,00	6,00	0,00%	0,00
	Razem stan wykończeniowy	57330,00	18,00		0,00
15	Instalacja wod.-kan.	14332,50	4,50	0,00%	0,00
16	Instalacja c.o. i c.w.	13695,50	4,30	0,00%	0,00
17	Instalacja gazowa	0,00	0,00	0,00%	0,00
18	Instalacja elektryczna	7007,00	2,20	0,00%	0,00
	Razem instalacje wewnętrzne	35035,00	11,00		0,00
19	Przyłącza: - wodne	1274,00	0,40	0,00%	0,00
20	kanalizacyjne	1274,00	0,40	0,00%	0,00
21	energetyczne	2548,00	0,80	0,00%	0,00
22	gazowe	3185,00	1,00	0,00%	0,00
23	cieplne	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Razem przyłącza do budynku	8281,00	2,60	100,00%	0,00
	Dokumentacja, nadzór	9555,00	3,00	0,00%	0,00
	Roboty zewnętrzne	8599,50	2,70	0,00%	0,00
	Inne prace	11147,50	3,50	0,00%	0,00
	Ogółem koszt budowy	318500	100,00	24,63%	78447

14. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ CZĘŚCI ZAB. NIERUCHOMOŚCI W STANIE NA DZIEŃ WYCENY :

Sposób określenia tej wartości można zapisać w postaci wzoru :

$$W_n = (P W - W_g) \times Z + W_g$$

Gdzie :

W_n – jest wartością rynkową zabudowanej części nieruchomości w stanie na dzień oględzin

$P W$ – jest prognozowaną wartością rynkową nieruchomości w stanie po ukończeniu remontu w cenach z dnia wyceny

W_g – jest wartością prawa własności gruntu nieruchomości w cenach z dnia wyceny

Z – jest procentowym wskaźnikiem stopnia zaawansowania prac budowlanych dla budynku

Wartość rynkowa samego budynku , jako prawa własności , według stanu po zakończeniu remontu wynosi:

$$262\,100,00 \text{ zł} - 66\,400,00 \text{ zł} = 195\,700,00 \text{ zł}$$

Wartość rynkowa budynku jako prawa własności według stanu na dzień wyceny wynosi:

$$195\,700,00 \text{ zł} \times 0,2463 = 48\,200,00 \text{ zł} \quad (\text{ po zaokrągleniu do pełnych 100 złotych })$$

Wartość rynkowa nieruchomości na dzień wyceny wynosi:

$$66\,400,00 \text{ zł} + 48\,200,00 \text{ zł} = 114\,600,00 \text{ zł}$$

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności , dla aktualnego sposobu użytkowania , części zabudowanej o pow. 2000 m² nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 62/25 obręb Dąbrowa 0005 według stanu z dnia oględzin wynosi :

114 600,00 zł

Słownie : sto czternaście tysięcy sześćset złotych

15. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ROLNEGO NIERUCHOMOŚCI :

Prawo własności gruntu rolnego wchodzącego w skład przedmiotowej nieruchomości gruntowej (dz. nr 62/24 – 1561 m² i działka 62/25 o pow. 13118 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.

Wagi poszczególnych cech rynkowych zamieszczonych w tabeli wyceny ustalono na podstawie dostępnych transakcji, ofert prasowych sprzedaży oraz ofert znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami.

Transakcje wybrane w skład próbki reprezentatywnej wykorzystanej w procesie wyceny z Gminy Kaliska ujęto w formie tabelarycznej na karcie nr 21 niniejszego operatu .

Obliczenia dla wyceny (wartość prawa własności 1 m² gruntu rolnego) , wykonane w programie „ Wolor „ dla działek nr 62/24 I 62/25 , wchodzącej w skład nieruchomości ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na kartach nr 30 - 31 niniejszego operatu .

Szacunkową wartość rynkową gruntu nieruchomości , obliczono wg wzoru :

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

gdzie :

W – wartość nieruchomości gruntowej

$C_{\text{śr}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji = 32,46 zł/m²

P_u – powierzchnia gruntu nieruchomości

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,02

Stąd :

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ROLNEGO DZIAŁKI NR 62/24 :

$$W = 4,15 \text{ zł/m}^2 \times 1561 \text{ m}^2 , \text{ po zaokrągleniu}$$

$$W_g = 6\,500 \text{ zł}$$

WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU ROLNEGO DZIAŁKI NR 62/25 :

W = 3,74 zł/m² x 13 118 m² , po zaokrągleniu

Wg = 49 100 zł

2022-12-29

Frank działka 62/25 – prawo własności
gruntu rolnego

Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 3,93 zł

Cena minimalna = 2,20 zł

Cena maksymalna = 6,54 zł

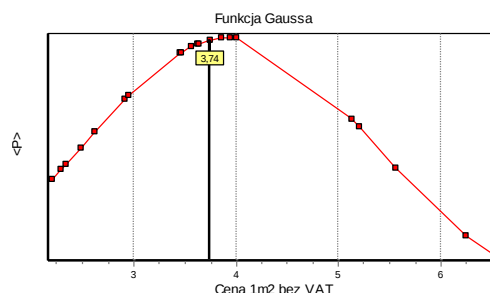
Wartości brzegowe:

Cmin / Cśr = 0,56

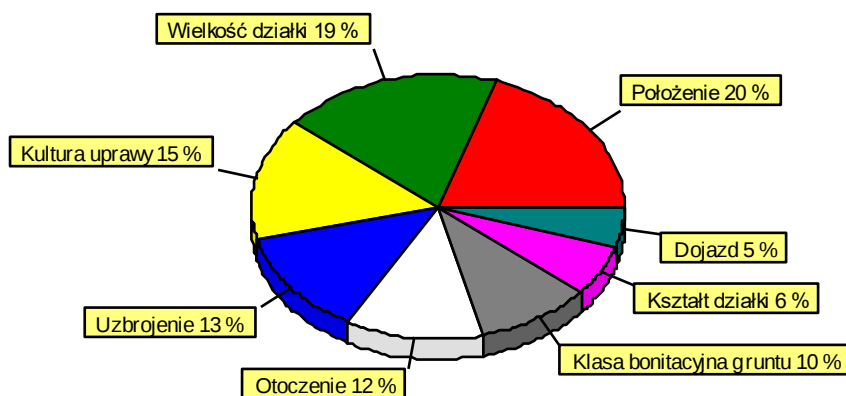
Cmax / Cśr = 1,66

Liczba próbek = 21

Odchylenie standardowe = 1,40



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	20	0,112 - 0,333	dobrze	0,259
2	Wielkość działki	19	0,106 - 0,316	duża	0,211
3	Kultura uprawy	15	0,084 - 0,250	niska	0,084
4	Uzbrojenie	13	0,073 - 0,216	brak	0,073
5	Otoczenie	12	0,067 - 0,200	korzystne	0,173
6	Klasa bonitacyjna gruntu	10	0,056 - 0,166	niska	0,056
7	Kształt działki	6	0,034 - 0,100	średnio regularny	0,067
8	Dojazd	5	0,028 - 0,083	droga gruntowa	0,028
	Razem	100	0,56 - 1,66		0,95

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 3,74 zł

Słownie : trzy zł. 74/100

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 $3,9290 \text{ zł} * 0,9513 * 1 = 3,74 \text{ zł}$

2022-12-29

Frank działka 62/24 – prawo własności
gruntu rolnego

Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 3,93 zł

Cena minimalna = 2,20 zł

Cena maksymalna = 6,54 zł

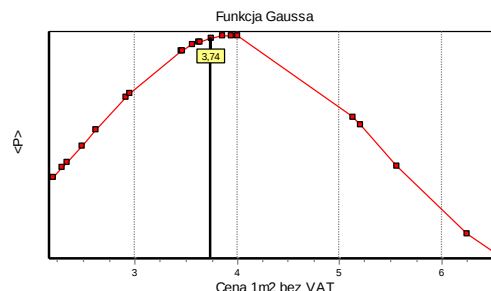
Wartości brzegowe:

Cmin / Cśr = 0,56

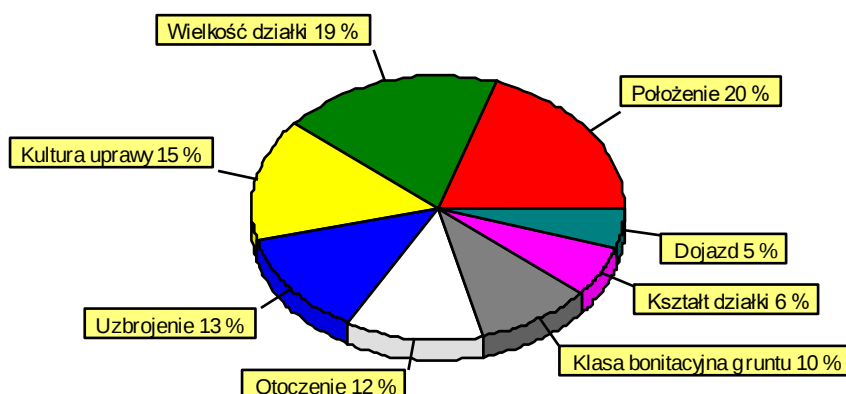
Cmax / Cśr = 1,66

Liczba próbek = 21

Odchylenie standardowe = 1,40



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	20	0,112 - 0,333	dobrze	0,259
2	Wielkość działki	19	0,106 - 0,316	mała	0,316
3	Kultura uprawy	15	0,084 - 0,250	niska	0,084
4	Uzbrojenie	13	0,073 - 0,216	brak	0,073
5	Otoczenie	12	0,067 - 0,200	korzystne	0,173
6	Klasa bonitacyjna gruntu	10	0,056 - 0,166	niska	0,056
7	Kształt działki	6	0,034 - 0,100	średnio regularny	0,067
8	Dojazd	5	0,028 - 0,083	droga gruntowa	0,028
	Razem	100	0,56 - 1,66		1,06

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 4,15 zł

Słownie : cztery 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 $3,9290 \text{ zł} * 1,0563 * 1 = 4,15 \text{ zł}$

16. WYCENA DRZEWOSTANU :

Do wyceny wartości drzewostanu , na działce nr 62/25 wchodzącej w skład nieruchomości , przyjęto dane z uproszczonego operatu urządzania lasów prywatnych obrębu Dąbrowa z roku 2014 sporządzonego przez Taxus UL. z siedzibą w Warszawie . Wartość drzewostanu , w wydzieleniu na tej działce , zestawiono w formie tabelarycznej w poniższej tabeli :

Działka nr 62/25								
Oddział	Powierzchnia Wydzielenia w ha	Pow. d - stanu w ha	Skład gatunkowy drzewostanu, wiek (lata)	Zd	Bon.	Czynnik		Wartość D - stanu w PLN
						M3	D _i	
14-a	0,8171	0,8171	So 58 lat	1,0	I	310,4		39 281
Ogółem:	0,8171	0,8171		-	-	-	-	147 464

Po zaokrągleniu :

$$W_{\text{drzew. 62/25}} = 147\,500 \text{ zł}$$

17. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Wartość nieruchomości zabudowanej (WRU) , działki nr 62/25 obręb Dąbrowa 0005 , w stanie z dnia oględzin jako sumę części zabudowanej nieruchomości , części pod lasem i wartości drzewostanu określono w wysokości :

$$W_N = 311\ 200\ \text{zł}$$

Słownie: trzysta jedenaście tysięcy dwieście złotych

Wartość prawa własności gruntu nieruchomości zabudowanej (WRU) , działki nr 62/25 obręb Dąbrowa 0005 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_{G_N} = 115\ 500\ \text{zł}$$

Słownie: sto piętnaście tysięcy pięćset złotych

Wartość prawa własności gruntu nieruchomości niezabudowanej (WRU) , działki nr 62/24 obręb Dąbrowa 0005 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_{G_N} = 6\ 500\ \text{zł}$$

Słownie: sześć tysięcy pięćset 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.

18. 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 wiązą 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 . 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 71 kart .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Wypis i mapa ewidencji gruntów**
- 4. Mapa zasadnicza z uzbrojeniem terenu**
- 5. Kserokopie z projektu urządzania lasów prywatnych**
- 6. Odpis z KW nr GD1A/00009010/3 V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim**

