

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

GMINA SMĘTOWO GRANICZNE , WIEŚ RYNKÓWKA

Przedmiot wyceny :

Nieruchomość gruntowa , niezabudowana - działka ewidencyjna nr 230 Gmina Smętowo Graniczne , obręb Rynkówka 0009 ; KW nr GD1A/00046829/8 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

Data wyceny :

28 grudzień 2022 roku.

Cel wyceny :

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

Oszacowana wartość nieruchomości (WRU) :

$W_n = 9\,800,- \text{ zł.}$

Słownie : dziewięć tysięcy osiemset złotych

Autor opracowania :

mgr inż. Jacek Śliwicki

.....

Data sporządzenia operatu : 2022.12.28

Spis treści :

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	karta	2
2. Informacje wstępne	karta	4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	karta	4 - 5
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	karta	5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	karta	6 - 9
6. Przedstawienie sposobu wyceny	karta	10
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta	11 - 13
8. Określenie wartości w podejściu porównawczym	karta	14 - 15
9. Podsumowanie i wyniki wyceny	karta	16
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta	17
11. Załączniki	karta	18 - 44

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , niezabudowana , położona we wsi Rynkówka , w Gminie Smętowo Graniczne , w powiecie starogardzkim . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Zblewo , obręb Rynkówka 0009 , działka ewidencyjna nr :

1.1 działka nr 230

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00046829/8 .

2. ZAKRES WYCENY :

Zakresem wyceny objęto prawo własności nieruchomości gruntowej , niezabudowanej położonej w granicach działki ewidencyjnej nr 230 obręb Rynkówka 0009 .

3. CEL WYCENY :

Operat ma na celu określenie wolnorynkowej wartości prawa własności przedmiotowej , niezabudowanej , nieruchomości gruntowej . Operat będzie wykorzystany w procesie postępowania egzekucyjnego , w trybie administracyjnym , prowadzonym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim w stosunku do 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.711.12.17.2022.11.2 , 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 , . Dz. U. z 2020 poz.1990 z późniejszymi zmianami .
- 4.2.2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2004.09.21 " W sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „ (Dz.U. z 2021 poz.555)
- 4.2.3 Ustawa z dnia 1966.06.17 „ O postępowaniu egzekucyjnym w administracji " Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i poz. 711, Nr 133, poz. 935, Nr 157, poz. 1119 i Nr 187, poz. 1381, z 2007 r. Nr 89, poz. 589 - od 01.07.2007 r., Nr 115 poz. 794 - od 14.07.2007 r., Nr 176, poz. 1243 - od 26.10.2007 r.
- 4.2.4 Ustawa z dnia 1960.06.14 " Kodeks Postępowania Administracyjnego " Dz. U. nr 30 poz. 168 z 1960 r z późniejszymi zmianami , tekst jednolity Dz. U. nr 98 poz. 1071 z 17.11.2000 r
- 4.2.5 Ustawa z dnia 1997.08.29 " Ordynacja podatkowa " Dz. U. nr 137 poz. 926 tekst jednolity Dz. U nr 8 poz 60 z 2005 r z późniejszymi zmianami
- 4.2.6 Ustawa z dnia 1964.04.23 " Kodeks Cywilny "
- 4.2.7 .Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczników 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 gruntowych , niezabudowanych na terenie gminy Zblewo i powiatu starogardzkiego udzielone przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim
- 4.3.3 Własne notowania z lokalnego rynku nieruchomości .
- 4.3.4 Dane z planu zagospodarowania przestrzennego i studium gminy Zblewo
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej nr GD1A/00038404/4 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia wyceny : 2022.12.28

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień : 2022.12.28

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 , na podstawie danych działu II KW GD1A/00046829/8 , jest Grzegorz Maciejewski , syn Piotra i Bronisławy

6.2 Sposób użytkowania :

Nieruchomość nie jest zabudowana , jest wykorzystywana rolniczo . W dacie oględzin działka był zaorana , bez zasiewów .

6.3 Otoczenie :

Nieruchomość położona jest na terenach wykorzystywanych rolniczo . W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się inne tereny upraw polowych oraz siedlisko rolnicze .

6.4 Uzbrojenie terenu :

Nieruchomość nie jest bezpośrednio uzbrojona , zlokalizowana jest przy drodze gruntowej wyposażonej w magistralną sieć wodociągową . Do działki nie wykonano przyłączy .

6.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :

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

W aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Smętowo Graniczne zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr X/57/2015 z dnia 22.07.2015 r , teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w jednostce oznaczonej jako :

- grunty rolne z zabudową siedliskową

Dla przedmiotowej nieruchomości nie wydano decyzji o warunkach zabudowy

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Przeciętna lokalizacja w strefie pośredniej wsi . Przeciętny dostęp do nieruchomości drogami gruntowymi , częściowe uzbrojenie terenu w sieci magistralne . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych . Brak skażeń i innych zagrożeń środowiskowych . Bliskość małego , zakrzaczanego cieku wodnego .

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Dane z rejestru gruntów Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim :

Rej. G 27 obręb Rynkówka 0009 , KW nr GD1A/00046829/8

1. działka nr 230

R V - 1 600 m2

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 1 600 m2

słownie : jeden tysiąc sześćset metrów kwadratowych

6.8 Potencjał rozwojowy :

Brak możliwości rozwoju zabudowy i zainwestowania

6.9 Warunki geotechniczne gruntu :

Nie przeprowadzałem bezpośrednich badań geologicznych . Z informacji pośrednich wynika , że na nieruchomości nie występują pogorszone warunki geotechniczne gruntu tj. wysoki poziom na wód gruntowych i mała nośność gruntu . Nieruchomość leży w terenie o niewielkiej deniwelacji na wysokości średniej około 107,40 m npm . Nie jest obecnie zagrożona erozją i ewentualną powodzią .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2022.12.28 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00046829/8 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Smętowo Graniczne , wieś Bytonia

1. działka nr 230 o pow. 1600 m2

Spis praw związanych z własnością

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Grzegorza Wojciech Maciejewski , syn Piotra i Bronisławy

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 15.07.2003 r Rep A 7052/2003 notariusz Bożena Romańska w Starogardzie Gdańskim . Na podstawie wniosku z dnia 17.07.2003 r Dz. KW 4191/03 . Wpisano dnia 22.07.2003 r

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Wszczęto egzekucję z nieruchomości na wniosek wierzyciela Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tczewie, na podstawie zajęcia nr 2218-see.711.12.17.2022.2.2.

Dział IV: HIPOTEKI

Hipoteka przymusowa w kwocie 9 040,24 zł na zabezpieczenie spłaty zaległych składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 10/2017r. do 12/2017r. wynikające z decyzji nr 101371dzpdpz18/000151 z dnia 07.05.2018r. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie

Hipoteka przymusowa w kwocie 9 514,47 zł na zabezpieczenie należności z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 01/2018 r. do 03/2018 r. wraz z odsetkami za zwłokę, wynikające z decyzji nr 101371dzpdpz18/000302 z dnia 14.08.2018 r. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku

Hipoteka przymusowa w kwocie 9 902,11 zł na zabezpieczenie należności z tytułu zaległych składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne oraz fundusz pracy i fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych za okres od 04/2018 r. do 06/2018 r. wraz z odsetkami za zwłokę, wynikające z decyzji nr 101371dzpdpz19/000211 z dnia 29.05.2019 r. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku

Hipoteka przymusowa w kwocie 19 070,73 zł na zabezpieczenie należności z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne oraz fundusz pracy za okres 07/2018-12/2018 r., wraz z odsetkami za zwłokę, stwierdzone decyzją nr 101371dzpdpz19/000176 z dnia 26 kwietnia 2019 r. Hipoteka na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Gdańsku

Hipoteka przymusowa w kwocie 31249,02 zł na zabezpieczenie należności z tytułu niezapłaconego podatku vat 2/2013;12/2017;1,2,3,4,5,12/2018; 12/2019; 12/2020;12/2021; 1/2022 tytuł wykonawczy nr 2219-723.98659.2020 z dnia 03.03.2020 r., - tytuł wykonawczy nr 2219-723.189762.2021 z dnia 10.03.2021 r., - tytuł wykonawczy nr 2219-723.167278.2022 z dnia 08.03.2022 r., - tytuł wykonawczy nr 2219-723.442345.2022 z dnia 26.05.2022 r., - tytuł wykonawczy nr 2219-723.442350.2022 z dnia 26.05.2022 r., - tytuł wykonawczy nr 2219-723.442364.2022 z dnia 26.05.2022 r., - tytuł wykonawczy nr 2219-723.442395.2022 z dnia 26.05.2022 r., - tytuł wykonawczy nr 2219-723.442408.2022 z dnia 26.05.2022 r., - tytuł wykonawczy nr 2219-723.299417.2022 z dnia 08.04.2022 r.,

Hipoteka na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Tczewie

Odpis z KW nr GD1A/00046829/8 , z dnia 28.12.2022 r , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości , znajduje się w załącznikach do niniejszego opracowania .

7. POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE :

Brak , w obrębie przedmiotowej nieruchomości , budynków i budowli .

8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY :

Wolnorynkową wartość prawa własności nieruchomości określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu aktualnych cen wolnorynkowych podobnych nieruchomości niezabudowanych wykorzystywanych rolniczo na terenie Gminy Smętowo Graniczne Na terenie obrębu Rynkówka , w okresie 36 miesięcy poprzedzających datę wyceny , nie zanotowano transakcji gruntami rolnymi .

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań z nieruchomością będącą przedmiotem wyceny przyjmuje się grupę nieruchomości reprezentatywnych dla rynku właściwego miejscowo ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, jeżeli były one przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości (par.5 ust.4 rozporządzenia RM w sprawie szczegółowych zasad wyceny oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego).

Zastosowanie metody korygowania ceny średniej wymaga zastosowania następującej procedury :

- 8.1 Określenia rynku lokalnego , na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- 8.2 Ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych
- 8.3 Podania charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- 8.4 Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej minimalnej C min i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C max
- 8.5 Określenie ceny transakcyjnej średniej C śr ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych
- 8.6 Określenia zakresu współczynników korygujących
- 8.7 Określenia wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech
- 8.8 Ostatecznego określenia wartości nieruchomości jako :

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

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

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

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

9. ANALIZA RYNKU :

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych, uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości rolnych, gruntowych, niezabudowanych na terenie Gminy Smętowo Graniczne. Obszar badania rynku poszerzono wobec braku transakcji dla nieruchomości rolnych na terenie obrębu Rynkówka. Analiza objęła:

1. Informacje dostępne w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim

10. CHARAKTERYSTYKA GMINY :

Gmina Smętowo Graniczne to kociewska gmina wiejska w województwie pomorskim, w powiecie starogardzkim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie gdańskim.

W skład gminy wchodzi 12 **sołectw**: Bobrowiec, Frąca, Kamionka, Kopytkowo, Kościelna Jania, Lalkowy, Leśna Jania, Luchowo, Rynkówka, Smętówko, Smętowo Graniczne, Stara Jania

Siedziba gminy to Smętowo Graniczne.

Według danych z 30 czerwca 2004, gminę zamieszkiwało 5246 osób.

Struktura powierzchni :

Według danych z roku 2002, gmina Smętowo Graniczne ma obszar 86,12 km², w tym:

użytki rolne: 73%

użytki leśne: 18%

Gmina stanowi 6,4% powierzchni powiatu.

Demografia :

Opis	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni	
	osób	%	osób	%	osób	%
jednostka						
populacja	5246	100	2623	50	2623	50
gęstość zaludnienia (mieszk./km ²)	60,9		30,5		30,5	

Według danych z roku 2002, średni dochód na mieszkańca wynosił 1440,68 zł.

Miejscowości bez statusu sołectwa :

Czerwińsk, Kulmaga, Luchowo, Rudawki, Smarzewo.

Sąsiednie gminy :

Gniew, Morzeszczyn, Nowe, Osiek, Skórcz

10.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

- Rynek nieruchomości Gminy Smętowo Graniczne nie jest bardzo zróżnicowany, często mało charakterystyczny dla określonej lokalizacji , co związane jest ze specyfiką terenu . 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 lokalowe . Kupno-sprzedaż domów mieszkalnych tworzy marginalną grupę nieruchomości

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych - rolnych , nie mających planu zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Smętowo Graniczne w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny . Należy zauważyć pewną stagnację na rynku nieruchomości oraz mały obrót na tym rynku . Dane z analizy rynku przedstawiono w tabeli na karcie nr 13 niniejszego operatu . Nie wprowadzano poprawki ze względu na upływ czasu .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości , w przyjętej do procesu wyceny próbie transakcji , cena jednostkowa przeliczona na 1m² powierzchni gruntu dla najtańszej nieruchomości wynosiła: $C_{min} = 3,09$ zł , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{max} = 10,67$ zł

11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wolnorynkową wartość prawa własności gruntu nieruchomości , jako przedmiotu prawa własności oszacowano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej .

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

Transakcje wykorzystane w procesie obliczeń ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 13 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości gruntowej niezabudowanej (w przeliczeniu na 1 m² gruntu) zawarto na karcie nr 15 .

Wagi poszczególnych cech rynkowych zamieszczonych w tabeli wyceny ustalono na podstawie dostępnych transakcji, ofert prasowych sprzedaży oraz ofert znajdujących się w biurach obrotu nieruchomościami . Wartość prawa własności nieruchomości określono jako :

$$Wz = Pg \times C_{\bar{r}} \times \sum U_i$$

gdzie :

Wz – wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej

$C_{\bar{r}}$ – średnia cena transakcyjna nieruchomości porównawczych z próbki transakcji = 5,97 zł/m²

P_g – powierzchnia działki

$\sum U_i$ – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 1,03

$$W = 1600 \text{ m}^2 \times 6,15 \text{ zł/m}^2, \text{ po zaokrągleniu :}$$

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , dla stanu nieruchomości z dnia oględzin , oznaczonej ewidencyjnie jako niezabudowana działka ewidencyjna nr 230 obręb Rynkówka 0009 wynosi :

9 800,00 zł

2022-12-28

Rynkówka , działka nr 230

Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 5,97 zł

Cena minimalna = 3,09 zł

Cena maksymalna = 10,67 zł

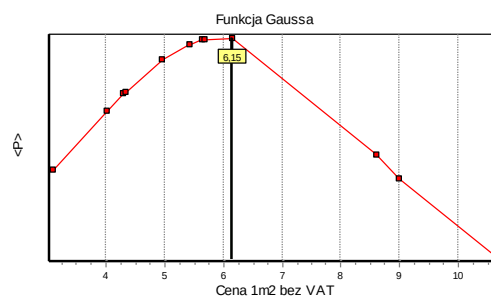
Wartości brzegowe:

Cmin / Cśr = 0,52

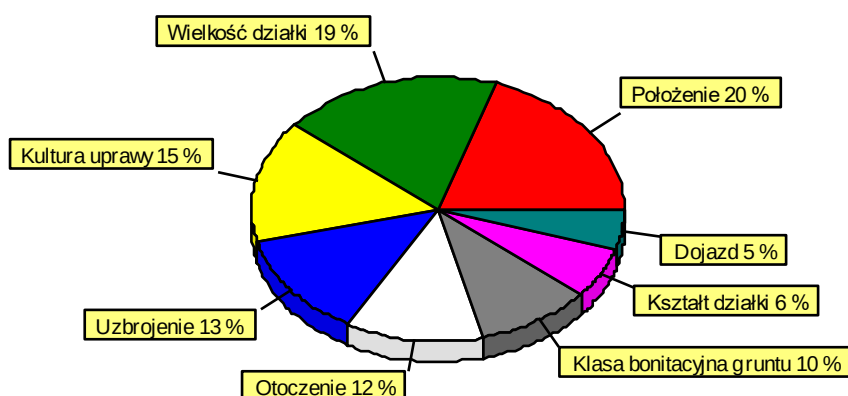
Cmax / Cśr = 1,79

Liczba próbek = 11

Odchylenie standardowe = 2,40



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	20	0,103 - 0,357	średnie	0,188
2	Wielkość działki	19	0,098 - 0,339	mała	0,339
3	Kultura uprawy	15	0,078 - 0,268	dobra	0,173
4	Uzbrojenie	13	0,067 - 0,232	brak	0,067
5	Otoczenie	12	0,062 - 0,214	średnio korzystne	0,153
6	Klasa bonitacyjna gruntu	10	0,052 - 0,179	niska	0,052
7	Kształt działki	6	0,031 - 0,107	nieregularny	0,031
8	Dojazd	5	0,026 - 0,089	droga gruntowa	0,026
	Razem	100	0,52 - 1,79		1,03

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 6,15 zł

Słownie : sześć 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 $5,9736 \text{ zł} * 1,0294 * 1 = 6,15 \text{ zł}$

12. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Oszacowane wyniki zestawiono w formie tabelarycznej :

Rodzaj wartości	Wartość w zł
Wartość rynkowa , dla aktualnego sposobu użytkowania , nieruchomości gruntowej , niezabudowanej , w granicach działki ewidencyjnej nr 230 obręb Rynkówka 0009 w stanie z dnia oględzin i cenach z dnia wyceny	9 800,00 zł

Oszacowana powyżej wartość nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do osiągnięcia w warunkach normalnie funkcjonującego rynku przy założeniu, że:

kupujący i sprzedający , mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE :

Operat szacunkowy wykonano na podstawie informacji uzyskanych podczas oględzin nieruchomości , materiałów uzyskanych od Zleceniodawcy oraz wynikających z badań dokumentów . Zakładam , że nie ukryto przede mną faktów , które miałyby wpływ na wartość wycenianej nieruchomości . Nie wykonywałem badań gleboznawczych i geologicznych gruntu . Przy wycenie nie dokonywano prawnego wznawiania granic nieruchomości . Wyciąg z operatu szacunkowego przekazano do Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Starogardzie Gdańskim . Dłużniczka i jej Pełnomocnik nie stawili się na wyznaczony termin oględzin nieruchomości przez biegłego .

Autor opracowania oświadcza , że nie wiąże go z Zamawiającym żadne zależności osobiste i służbowe , a wynagrodzenie za wykonaną pracę nie pozostaje w związku z podaną w dokumentacji wartością nieruchomości .

Podana w operacie wartość nieruchomości jest aktualna w dacie jej określenia i nie zawiera podatków i opłat związanych z jej nabyciem oraz nie uwzględnia hipotek wpisanych w dziale IV KW nr GD1A/00046829/8 . 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 stron postępowania i nie może być udostępniany osobom trzecim , powielany i publikowany bez mojej pisemnej zgody .

Operat szacunkowy zawiera łącznie 44 karty .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Wypis i mapa z ewidencji gruntów**
- 4. Mapa zasadnicza z uzbrojeniem terenu**
- 5. Odpis z KW nr GD1A/00046829/8 V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim**

