

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

WIEŚ ROKOCIN , UL. TRUSKAWKOWA

Przedmiot wyceny :

Nieruchomość gruntowa , niezabudowana : działka ewidencyjna nr 50/5 Gmina Starogard Gdański , obręb Rokocin 0004 ; KW nr GD1A/00034506/1 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

Data , na którą określono wartość :

16 maj 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) :

$W_n = 329\,100,- \text{ zł.}$

Słownie : trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy sto złotych

Autor opracowania :

mgr inż. Jacek Śliwicki

Data sporządzenia operatu : 2022.05.17

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 - 9
6. Przedstawienie sposobu wyceny	karta	10
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta	11 - 15
8. Określenie wartości nieruchomości	karta	16 - 17
9. Podsumowanie i wynik wyceny	karta	18
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta	19
11. Załączniki	karta	20 - 43

1. PRZEDMIOT WYCENY :

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , niezabudowana , położona we wsi Rokocin przy ul. Truskawkowej . Dane ewidencyjne nieruchomości : woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Starogard Gdański , obręb Rokocin 0004 , działka ewidencyjna nr :

1.1 działka nr 50/5

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/00034506/1 .

2. ZAKRES WYCENY :

Zakresem wyceny objęto prawo własności gruntu przedmiotowej nieruchomości , w stanie z dnia oględzin

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 2022.04.25 , nr 2218-SEE.711.12.2.2022.7.2 przekazane przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim .

ZLECENIOBIORCA :

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego " GEOTYP " ul. Gen. Hallera nr 15/1 , 84-100 PUCK , rzeczoznawca majątkowy

- mgr inż. Jacek Śliwicki

Świadectwo nr 72 w zakresie szacowania nieruchomości wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w dniu 25 lipca 1992 r. Biegły Sądu Okręgowego w Gdańsku w zakresie wyceny nieruchomości .

4.2 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE :

- 4.2.1 Ustawa z 1997.08.21 " O gospodarce nieruchomościami " ogłoszona w Dz.U. nr 115 poz. 741 z 1997 r. z późniejszymi zmianami .
- 4.2.2 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2004.09.21 " W sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „ Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 555
- 4.2.3 Ustawa z dnia 1966.06.17 „ O postępowaniu egzekucyjnym w administracji " Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i poz. 711, Nr 133, poz. 935, Nr 157, poz. 1119 i Nr 187, poz. 1381, z 2007 r. Nr 89, poz. 589 - od 01.07.2007 r., Nr 115 poz. 794 - od 14.07.2007 r., Nr 176, poz. 1243 - od 26.10.2007 r.
- 4.2.4 Ustawa z dnia 1960.06.14 " Kodeks Postępowania Administracyjnego " Dz. U. nr 30 poz. 168 z 1960 r. z późniejszymi zmianami , tekst jednolity Dz. U. nr 98 poz. 1071 z 17.11.2000 r
- 4.2.5 Ustawa z dnia 1997.08.29 " Ordynacja podatkowa " Dz. U. nr 137 poz. 926 tekst jednolity Dz. U nr 8 poz 60 z 2005 r z późniejszymi zmianami
- 4.2.6 Ustawa z dnia 1964.04.23 " Kodeks Cywilny "
- 4.2.7 Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „ Warszawa .

4.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH :

- 4.3.1 Oględziny przedmiotowej nieruchomości przeprowadzone w dniu 2022.05.14
- 4.3.2 Informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości na terenie Gminy Wiejskiej Starogard Gdański i powiatu starogardzkiego udzielone przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim
- 4.3.3 Własne notowania z lokalnego rynku nieruchomości .
- 4.3.4 Dane z opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego i studium Gminy Skórcz
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00034506/1 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .

5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :

Data sporządzenia operatu : 2022.05.17

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.05.17

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 2022.05.14

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2022.05.14

6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :

6.1 Właściciel :

Właścicielem prawa własności przedmiotowej nieruchomości , zgodnie z zapisami działu II KW GD1A/00034506/1 jest Pan Rafał Paszek , syn Feliksa i Grażyny

6.2 Sposób użytkowania :

Nieruchomość nie jest użytkowana gospodarczo . jest nieużytkiem rolniczym . Hiposmetria terenu została wyrównana .

6.3 Otoczenie :

W sąsiedztwie nieruchomości znajduje się teren fabryki mebli biurowych Kass , MJ Diesel Serwis oraz tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej . Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą utwardzoną żużlem – ul. Truskawkową bezpośrednio od drogi krajowej nr 22 prowadzącej ruch ze Starogardu Gdańskiego do Człuchowa . Dobra ekspozycja nieruchomości .

6.4 Uzbrojenie terenu :

Nieruchomość , leży w terenie wyposażonym w magistralną sieć : wodociągową , elektroenergetyczną , wodociągową i kanalizacyjną lokalną. Magistralna sieć telekomunikacyjna przebiega w południowej granicy działki .

6.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie nie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Starogard Gdański .

W aktualnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Starogard Gdański zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Starogard Gdański nr XXXI/365/2021 z dnia 06.05.2021 r teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się w jednostce oznaczonej jako :

- tereny zabudowy produkcyjno – usługowej

Dla przedmiotowego planu nowy plan zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany – znajduje się na etapie wyłożenia . W planie tym przedmiotowa nieruchomość znajdzie się w jednostce planistycznej oznaczonym symbolem :

126 U,P – teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych

Karta terenu w/w planu znajduje się w załącznikach do niniejszego opracowania

6.6 Zalety i wady lokalizacji :

Dobra lokalizacja w strefie pośredniej wsi przy drodze wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu kołowego . Dobry dostęp do nieruchomości , brak pełnego uzbrojenie terenu w sieci magistralne uzbrojenia terenu . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych .

6.7 Powierzchnia nieruchomości :

Rej. G 271 , Gmina Starogard Gdański , obręb Rokocin 0004 , KW nr GD1A/00034506/1

1. działka nr 50/5

R IVa, R IVb - 2 601 m²

RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 2 601 m²

słownie : dwa tysiące sześćset jeden metrów kwadratowych

6.8 Potencjał rozwojowy :

Możliwość zabudowy obiektem usługowo – produkcyjnym , po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy , lub po uchwaleniu nowego planu – na warunkach w nim zawartych .

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 niewielkiej deniwelacji na wysokości średniej około 104,4 m npm .

6.10 Stan prawny nieruchomości :

Na podstawie otrzymanego w dniu 2022.05.13 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00034506/1 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Rokocin , mapa 1 :

1. działka gruntu nr 50/5 o pow. 2 601 m²

84 - 100 PUCK ul. Gen. Hallera 15/1 tel.fax. (058) 6732866

SPIIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ :

Bez wpisów

Dział II: WŁAŚCICIEL

Rafał Tomasz Paszek , syn Feliksa i Grażyny PESEL 79032508253

Na podstawie umowy przeniesienia własności Rep A 8291/08 z dnia 25.04.2008 r notariusz Bżena Romańska w Starogardzie Gdańskim . Na podstawie wniosku z dnia 25.04.2008 r Dz KW 4606/08 .
Wpisano dnia 04.07.2008 r .

Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA

Wszczęto egzekucję z nieruchomości na wniosek wierzyciela Skarb Państwa - Naczelnik Urzędu Skarbowego w Pruszczu Gdańskim, na podstawie dokonanego zajęcia 2218-SEE.711.12.2.2022.1.2 z dnia 11.01.2022 r

Dział IV: HIPOTEKI

Hipoteka umowna zwykła w kwocie 112 334,50 CHF zabezpieczająca kredyt udzielony na warunkach w paragrafie 5 umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz PKO BP S.A. Oddział I w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 31 500,00 CHF zabezpieczająca odsetki i koszty uboczne od kredytu udzielonego na warunkach w paragrafie 5 umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz PKO BP S.A. Oddział I w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 304 302,00 zł na zabezpieczenie roszczeń podatkowych w podatku według stawki 19% od dochodów osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą za 2020 r. oraz podatku od towarów i usług za okresy: styczeń 2021 r., marzec 2021, kwiecień 2021, na podstawie dalszego tytułu wykonawczego o sygnaturze nr 2218-723.459659.2021 z dnia 07.06.2021 r., dalszego tytułu wykonawczego o sygnaturze 2218-723.447566.2021 z dnia 01.06.2021r., dalszego tytułu wykonawczego nr 2218-723.279944.2021 z dnia 07.04.2021r., dalszego tytułu wykonawczego o sygnaturze 2218-723.572968.2021 z dnia 21.07.2021. Hipoteka na rzecz Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

84 - 100 PUCK ul. Gen. Hallera 15/1 tel.fax. (058) 6732866

Odpis z KW nr GD1A/00034506/1 , z dnia 13.05.2022 r , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości , znajduje się w załącznikach do niniejszej opinii .

7. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY :

Wolnorynkową wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych w lokalizacjach wiejskich Gminy Starogard Gdański 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 :

- 7.1 Określenia rynku lokalnego , na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju obszaru i okresu badania cen transakcyjnych
- 7.2 Ustalenia rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych
- 7.3 Podania charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych
- 7.4 Opis nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie transakcyjnej minimalnej C_{min} i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej C_{max}
- 7.5 Określenie ceny transakcyjnej średniej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych
- 7.6 Określenia zakresu współczynników korygujących
- 7.7 Określenia wag każdej cechy rynkowej oraz zakresu współczynników korygujących tych cech
- 7.8 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

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży innych , niezabudowanych , nieruchomości gruntowych , przeznaczonych na cele rolne i siedlisk rolniczych , na obszarze Gminy Starogard Gdański oraz podobnych lokalizacji wiejskich powiatów : starogardzkiego , tczewskiego , kościerskiego i gdańskiego . Obszar badania rynku poszerzono ze względu na niewielką liczbę transakcji podobnymi nieruchomościami na terenie obrębu Rokocin i powiatu starogardzkiego . Analiza objęła :

1. Badanie aktów notarialnych w Starostwach Powiatowych

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

9. CHARAKTERYSTYKA MIASTA I GMINY STAROGARD GDAŃSKI :

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 Wierzyca, 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 -2oC do +5oC
 - najwyższe średnie miesięczne temperatury notujemy w lipcu + 17,5oC
 - 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.

84 - 100 PUCK ul. Gen. Hallera 15/1 tel.fax. (058) 6732866

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.

Gmina Starogard Gdański położona jest w południowej części województwa gdańskiego, wokół drugiego po trójmieście ośrodka przemysłowo-handlowego województwa - miasta Starogard Gdański. Jest wysoczyzną nachyloną w kierunku północno-wschodnim, o dużym zróżnicowaniu wysokości. Najwyższe wzniesienie znajduje się na wschodnim brzegu jeziora Płaczewo i wynosi 118 m, natomiast najniższe w dolinie rzeki Wierzycy w obrębie wsi Brzeźno i wynosi 47,8 m.

Charakterystycznym elementem rzeźby terenu na północnym obszarze gminy są rynny lodowcowe wypełnione wodą, dające początek rzekom, jak jezioro Szpęgawskie i jezioro Zduńskie, z którego wypływa rzeka Szpęgawa. Sieć rzeczna gminy należy do lewego dorzecza Wisły. Jest ona dobrze rozwinięta, a obszary bezodpływowe zajmują tylko niewielkie powierzchnie na działach wodnych. Najniższe stany wód we Wierzycy notuje się w czerwcu, najwyższe występują w lutym i marcu. Średnia roczna temperatura powietrza kształtuje się w granicach 7,0°C - -7,5°C, a w okresie wegetacyjnym 12,5°C -13,0°C.

Dominującym typem gleb w gruntach ornych są gleby brunatne właściwe, wylugowane i kwaśne. W użytkach zielonych dominują gleby torfowe, mułowo-torfowe i murszowe.

Wg statystyk:

Powierzchnia gminy -196 km² .

Liczba mieszkańców - 11.030 osób.

Dogodne położenie gminy wzbudza zainteresowanie wśród inwestorów chcących rozwijać działalność gospodarczą na terenach podmiejskich. W zakresie lokalizacji gmina posiada duże rezerwy gruntów komunalnych oraz znaczne obszary przeznaczone pod zabudowę, którymi dysponują osoby prywatne.

Na terenie gminy intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe (posiadamy znaczne rezerwy działek). Przez gminę przebiegają ważne ciągi komunikacyjne np. trasa Berlin - Królewiec, Trasa Starogard Gdański - Trójmiasto, w przyszłości także autostrada północ - południe.

Duża część ludności gminy znajduje zatrudnienie w mieście. Dla wielu wsi bezpośrednie sąsiedztwo z miastem Starogard Gdański, stanowi duże udogodnienie w codziennym życiu.

Na terenie gminy gospodarkę rolną prowadzi ponad 800 gospodarstw dysponujących dużym potencjałem produkcyjnym. Większa część produkcji (żywiec, ziemiaki, mleko) przeznaczona jest na potrzeby przeszło 50 tys. miasta Starogard Gdański. Głównym kierunkiem produkcji towarowej jest obecnie: żywiec wieprzowy, uprawa zbóż z dominacją żyta i pszenicy, ziemiaki, mleko i jabłka. Z ogólnej powierzchni gminy grunty orne zajmują 51%, sady 0.7%, lasy 28%, łąki i pastwiska 8.6%, pozostałe grunty 11.6%.

Liczba podmiotów zarejestrowanych w systemie REGON - 310, w tym m. in.:

● w przemyśle	66
● w usługach	55
● w budownictwie	38
● w produkcji wyrobów	36
● w handlu	117



10.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

- Rynek nieruchomości Gminy Starogard Gdański 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 gruntowe niezabudowane . Dużym powodzeniem cieszą się działki z prawem zabudowy , często o charakterze rekreacyjnym zbywane na własność w bezpośredniej bliskości jezior lub kompleksów leśnych . Są to prawie wyłącznie działki stanowiące własność osób prywatnych
- kolejną grupą pod względem liczebności zawartych transakcji są nieruchomości rekreacyjne zabudowane . Kupno-sprzedaż domów mieszkalnych , gospodarstw rolnych tworzy marginalną grupę nieruchomości

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych , przeznaczonych na cele przemysłowo - usługowe , na terenie Gminy Starogard Gdański i powiatów : starogardzkiego , tczewskiego , kościerskiego i gdańskiego w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę wyceny . Transakcje przyjęte do procesu wyceny przedstawiono w tabeli na karcie 15 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 próbce transakcji , cena jednostkowa przeliczona na 1m² powierzchni gruntu dla najtańszej nieruchomości w próbce wynosiła $C_{\min} = 63,42$ zł , cena dla najdroższej nieruchomości wynosiła $C_{\max} = 172,20$ zł

Rokocin ul. Truskawkowa , działka nr 50/5

84 - 100 PUCK ul. Gen. Hallera 15/1 tel.fax. (058) 6732866

10. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Wartość prawa własności gruntu działki nr 50/5 o powierzchni 2601 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 ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 15 niniejszego operatu , obliczenia wartości 1 m² nieruchomości (w przeliczeniu na 1 m² gruntu) zawarto na karcie nr 17 .

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 :

$$Wg = Pg \times C_{\text{śr}} \times \sum U_i$$

gdzie :

Wg – wartość nieruchomości gruntowej

C śr – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji do wyceny = 108,94 zł/m² gruntu

Pg – powierzchnia gruntu

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

W wyniku przeprowadzonych obliczeń wartość rynkowa nieruchomości , prawa własności gruntu , oznaczonego ewidencyjnie jako działka ewidencyjna nr 50/5 , obręb Rokocin 0004 , po zaokrągleniu wyniku wynosi :

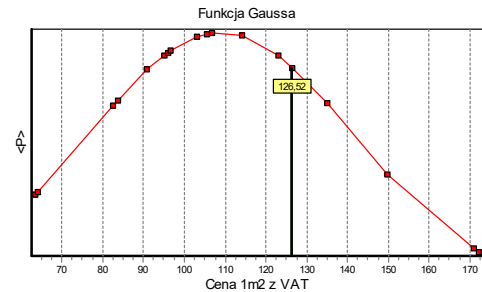
$$W_{50/5} = 2\,601\, m^2 \times 126,52\, \text{zł}/m^2 = 329\,100\, \text{zł}$$

2022-05-17 Rokocin działka nr 50/5 – prawo własności
gruntu

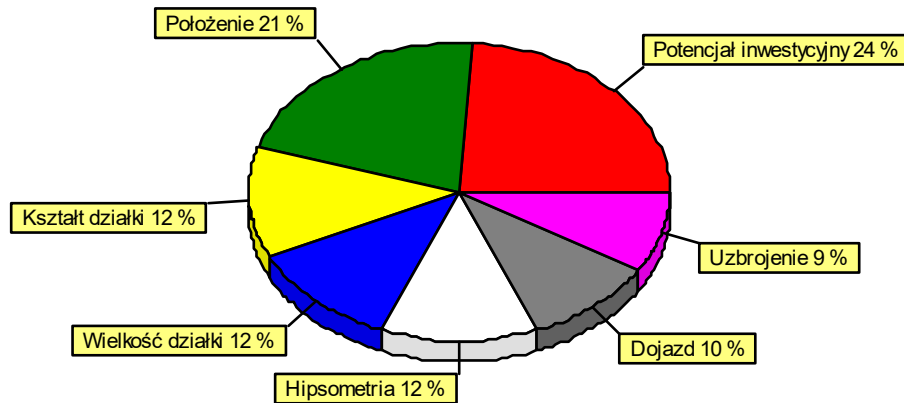
Wskaźnik: Cena 1m² z VAT
Ceny:
Cena średnia = 108,94 zł
Cena minimalna = 63,42 zł
Cena maksymalna = 172,20 zł

Wartości brzegowe:
C_{min} / C_{śr} = 0,58
C_{max} / C_{śr} = 1,58

Liczba próbek = 17
Odchylenie standardowe = 32,35



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Potencjał inwestycyjny	24	0,140 - 0,379	średni	0,22
2	Położenie	21	0,122 - 0,332	dobre	0,262
3	Wielkość działki	12	0,070 - 0,190	średnia	0,16
4	Kształt działki	12	0,070 - 0,190	wydłużony	0,13
5	Hipsometria	12	0,070 - 0,190	mała deniwelacja	0,15
6	Dojazd	10	0,058 - 0,158	asfalt	0,158
7	Uzbrowienie	9	0,052 - 0,142	częściowe	0,082
	Razem	100	0,58 - 1,58		1,16

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 126,52 zł

Słownie : sto dwadzieścia sześć zł. 52/100

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 108,9376 zł * 1,1614 * 1 = 126,52 zł

11. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:

Ostateczną wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej (WRU) , działki nr 50/5 obręb Rokocin 0004 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_N = 329\ 100\ \text{zł}$$

Słownie: trzysta dwadzieścia dziewięć tysięcy sto 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.

12. 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 wiążą go z Zamawiającym żadne zależności osobiste i służbowe , a wynagrodzenie za wykonaną pracę nie pozostaje w związku z podaną w dokumentacji wartością nieruchomości . Nie wyceniano drzewostanu w obrębie nieruchomości , która nie stanowi lasu w rozumieniu „ Ustawy o lasach „ , a drzewostan ją porastający nie ma wartości sortymentów rębnych .

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 GD1A/00034506/1 . 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 43 karty .

Autor opracowania :

Załączniki :

- 1. Zdjęcia nieruchomości**
- 2. Szkice lokalizacji nieruchomości**
- 3. Mapa ewidencji gruntów**
- 4. Mapa zasadnicza z uzbrojeniem terenu**
- 5. Karta terenu opracowywanego planu zagospodarowania**
- 6. Odpis z KW nr GD1A/00034506/1 V Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie
Gdańskim**

Rokocin ul. Truskawkowa , działka nr 50/5