

2218-24-001870

Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

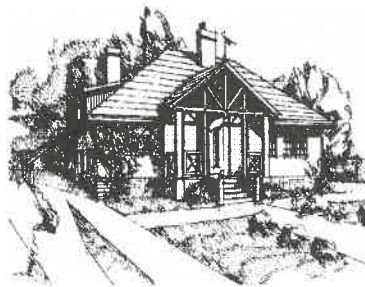
**Geotyp** Jacek Śliwicki

84-100 Puck ul. Gen. Hallera 15/1 tel.fax. (0-58) 6732866

GSM 0 - 602127616

NIP 587-000-35-97 Regon 190254440

www.geotyp.pl e-mail : geotyp@gmail.com



URZĄD SKARBOWY  
w Starogardzie Gdańskim

2024 -01- 08

Wpłynęło pocztą

# OPERAT SZACUNKOWY

## OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

PRZEDMIOT WYCENY :

### OCYPEL , UL. TURYSTYCZNA NR 1

Nieruchomość gruntowa , zabudowana - działki  
ewidencyjne nr 407/87 i 407/88 ; Gmina Lubichowo ,  
obręb Ocypel 0005 ; KW nr GD1A/00033304/8  
V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w  
Starogardzie Gdańskim

AUTOR :

**mgr inż. Jacek Śliwicki**  
**Rzecznawca Majątkowy**  
**świadczenie MGPIB nr 72**



Puck 30 grudzień 2023 r

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres / lokalizacja:

**WIEŚ OCYPEL , UL. TURYSTYCZNA NR 1**

**Przedmiot wyceny :**

Nieruchomość gruntowa , zabudowana : działki ewidencyjne nr 407/87 i 407/88 Gmina Lubichowo , obręb Ocypel 0005 ; KW nr GD1A/00033304/8 w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim

**Data , na którą określono wartość :**

30 grudzień 2023 roku.

**Cel wyceny :**

Oszacowanie wolnorynkowej wartości prawa własności nieruchomości gruntowej , zabudowanej - działek nr 407/87 i 407/88 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 ) :**

**$W_n = 818\ 600,- \text{ zł.}$**

**Słownie : osiemset osiemnaście tysięcy sześćset złotych**

**Autor opracowania :**

mgr inż. Jacek Śliwicki



**Data sporządzenia operatu : 2023.12.30**

## Spis treści :

1. Wyciąg z operatu szacunkowego	karta 2
2. Informacje wstępne	karta 4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego	karta 5
4. Daty istotne dla operatu szacunkowego	karta 5
5. Opis i określenie stanu nieruchomości	karta 6 - 12
6. Przedstawienie sposobu wyceny	karta 13
7. Analiza i charakterystyka rynku	karta 14 - 19
8. Określenie wartości nieruchomości	karta 20 - 25
9. Podsumowanie i wynik wyceny	karta 26
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe	karta 27
11. Załączniki	karta 28 - 78

## **1. PRZEDMIOT WYCENY :**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa , zabudowana , położona w woj. pomorskim , powiecie starogardzkim , w Gminie Lubichowo – we wsi Ocypel . Dane ewidencyjne nieruchomości : obręb Ocypel 0005 , działki ewidencyjne nr :

1.1 działka nr 407/87

1.1 działka nr 407/88

Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW nr GD1A/000333304/8 .

## **2. ZAKRES WYCENY :**

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

## **3. CEL WYCENY :**

Operat ma na celu określenie wolnorynkowej wartości prawa własności przedmiotowej , zabudowanej , nieruchomości gruntowej . Operat będzie wykorzystany w procesie postępowania egzekucyjnego w trybie administracyjnym prowadzonym przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim w stosunku do 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 . Postanowienie z dnia 2023.11.15 , nr 2218-SEE.711.12.17.2020.101.2 , 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2023.09.08 " W sprawie wyceny nieruchomości „ ( Dz.U. z 2023 poz. 1832)
- 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 2023.12.14
- 4.3.2 Informacje na temat cen wolnorynkowych nieruchomości na terenie Gminy Lubichowo i powiatu starogardzkiego udzielone przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim oraz dane bazy danych o nieruchomościach prowadzonej w systemie „ Wvalor „ .
- 4.3.3 Własne notowania z lokalnego rynku nieruchomości .
- 4.3.4 Dane z planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubichowo
- 4.3.5 Mapa i dane ewidencji gruntów
- 4.3.6 Informacje z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00033304/8 V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim .
- 4.3.7 Operat wykonany dla przedmiotowej nieruchomości w dacie 2019.10.21

## **5. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO :**

**Data sporządzenia operatu : 2023.12.30**

**Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 2023.12.30**

**Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 2023.12.14**

**Oględzin nieruchomości dokonano w dniu : 2023.12.14**

## **6. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI :**

### **6.1 Właściciel :**

Właścicielem prawa własności przedmiotowej nieruchomości , zgodnie z zapisami działu II KW GD1A/00033304/8 jest Pan Wiesław Wojciechowski , syn Łucji i Stanisława

### **6.2 Sposób użytkowania :**

Działka nr 407/87 jest zabudowana jednorodzinny budynek mieszkalno - usługowy , działka nr 407/88 jest niezabudowana , w jej obrębie znajduje się staw wykorzystywany na cele rekreacyjne W budynku znajdował się niegdyś bar gastronomiczny z częścią mieszkalną , obecnie wykorzystywany jest jedynie na cele mieszkalne . W 2003 r dl stawu został sporządzony operat wodno prawny na jego rozbudowę .

### **6.3 Otoczenie :**

W sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz letniskowej zlokalizowanej wzdłuż ulic Turystycznej , Brzozowej i Wczasowej oraz tereny leśne

### **6.4 Uzbrojenie terenu :**

Nieruchomość , leży w terenie wyposażonym w magistralną sieć wodociagową i elektroenergetyczną . Brak sieci kanalizacji sanitarnej ogólnospławnej

### **6.5 Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :**

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie , dla którego obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego fragmentu Gminy Lubichowo , części obrębu Ocypel zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Lubichowo nr XI/65/2015 z dnia 26.08.2015 r opublikowanej w Dz.U. woj. pomorskiego z dnia 07.10.2015 r poz. 3066 symbolami :

#### **I. działka nr 407/87**

**D 19U** – funkcje podstawowe - teren zabudowy usługowej , funkcje dopuszczone : usługi komercyjne w tym handlu detalicznego , obsługi ludności , usługi rzemiosła z funkcją mieszkalną dla właściciela lub zarządcy , towarzysząca gospodarcza , garażowa , zieleni .

#### **II. działka nr 407/88**

**D 18M1** – funkcje podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i projektowanej , funkcje dopuszczone : towarzysząca zabudowa gospodarcza , garażowa , rekreacyjna , zieleni

Karty terenu w/w planu znajdują się w załącznikach do niniejszego opracowania

### **6.6 Zalety i wady lokalizacji :**

Peryferyjna lokalizacja w strefie pośredniej obrębu Ocypel w w dość dużej odległości od centrum miejscowości . Lokalizacja bez uciążliwych wpływów lokalnych . Brak skażeń i innych uciążliwości . Dobre walory krajobrazowe . Brak pełnego uzbrojenia terenu w sieci magistralne.



### **6.7 Powierzchnia nieruchomości :**

Rej. G 611 Gmina Lubichowo , obręb Ocypel 0005 km. 2 , KW nr GD1A/00033304/8

**1. działka nr 407/87**

**B - 807 m<sup>2</sup>**

**2. działka nr 407/88**

**R VI,ŁV,N - 3512 m<sup>2</sup>**

### **RAZEM NIERUCHOMOŚĆ : 4319 m<sup>2</sup>**

*słownie : cztery tysiące trzysta dziewiętnaście metrów kwadratowych*

Wypis z rejestru gruntów , dla przedmiotowej nieruchomości , znajduje się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

### **6.8 Potencjał rozwojowy :**

Potencjalne możliwości rozwoju zabudowy i zainwestowania w obrębie działki nr 407/88 utrudnione przez fakt występowania stawu w jej centralnej części .

### **6.9 Warunki geotechniczne gruntu :**

Nie przeprowadzałem bezpośrednich badań geologicznych . Z informacji pośrednich wynika , że na części działki nr 407/88 mogą występować występują pogorszone warunki geotechniczne gruntu tj. wysoki poziom wód gruntowych i mała nośność gruntu ( okolice stawu ) . Nieruchomość nie jest zagrożona erozją i ewentualną powodzią .

### **6.10 Stan prawny nieruchomości :**

Na podstawie otrzymanego w dniu 2023.12.12 odpisu z Księgi Wieczystej KW nr GD1A/00033304/8 , prowadzonej przez V Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Starogardzie Gdańskim ustalono :

### **Dział I: OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Woj. pomorskie , powiat starogardzki , Gmina Lubichowo , miejscowość Ocypel :

1. działka nr 407/76 o pow. 4319 m<sup>2</sup>

**Spis praw związanych z własnością :**

Bez wpisów

**Dział II: WŁAŚCICIEL**

Wiesław Wojciechowski , syn Łucji i Stanisława PESEL 57090314377

Na podstawie umowy darowizny z dnia 03.12.2007 r Rep A 8028/07 notariusz Halina Ciszewska w Lęborku . Na podstawie wniosku z dnia 17.12.2007 r r Dz KW-10205/07 . Wpisano dnia 11.02.2008 r .

**Dział III: CIĘŻARY I OGRANICZENIA**

Wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na wniosek wierzyciela - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim regon 190515828 na podstawie dokonanego zajęcia nieruchomości nr 2218-SEE.711.792025.5.2019.13

Wszczęto egzekucję z nieruchomości w sprawie Km 1601/21 prowadzonej przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Starogardzie Gdańskim Pawła Stolec na podstawie wniosku wierzyciela Marcin Skalski, 83-200 Starogard Gdański, ul. Gdańska 3/2.

**Dział IV: HIPOTEKI**

Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 360 000 ,00 zł oprocentowana w wysokości 8,59% w stosunku rocznym , z terminem spłaty do dnia 0805.2027 roku zabezpieczająca kapitał kredytu, odsetki i inne koszty wynikające z umowy kredytowej nr bl46373/2008 z dnia 08.10.2008 roku na rzecz Efg Eurobank Ergasias S.A. Spółka Akcyjna Oddział w Polsce z siedzibą w Warszawie

Hipoteka przymusowa w kwocie 2 436,00 zł zabezpieczająca wierzytelność z tytułu zobowiązania w zryczałtowanym podatku dochodowym od osób fizycznych określona w decyzji z dnia 18.12.2012 roku nr pp-1/4110-4/12-12 na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim

Hipoteka przymusowa w kwocie 72 695,00 zł zabezpieczająca wierzytelności wynikające z tytułu zaległości podatkowych i odsetek za zwłokę wynikających z tytułu wykonawczego nr 2218-sw.1866.2016 z dnia 13.09.2016 r. Tytuł wykonawczy nr 2218-sw.1866.2016 z dnia 13.09.2016 r , na rzecz Skarbu Państwa - Naczelnika Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim



Hipoteka przymusowa w kwocie 20 850,00 zł zabezpieczająca wierzytelność z tytułu kosztów postępowania wynikająca z punktu III i IV wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 22 września 2021 r., sygn. akt I ACA 572/21, I ACZ 277/21, zmieniającego wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 14 kwietnia 2021 r., sygn. akt I C 1652/18 . Hipoteka na rzecz Marcina Andrzeja Skalskiego , syna Andrzeja i Lidii

Odpis z KW nr GD1A/00033304/8 , z dnia 12.12.2023 r , z systemu informatycznego KW Ministerstwa Sprawiedliwości znajduje się w załącznikach do niniejszego operatu szacunkowego .

#### **UWAGA :**

Stwierdzono rozbieżności pomiędzy danymi KW nr GD1A/00033304/8 , a danymi ewidencji gruntów . W dziale I KW nie ujawniono , że działka nr 407/76 uległa geodezyjnemu podziałowi i składa się obecnie z dwóch działek ewidencyjnych : 407/87 i 407/88 . Zapisy działu I KW GD1A/00033304/8 są nieaktualne i powinny zostać sprostowane .

## **7. SKŁADNIKI MAJĄTKOWE NIERUCHOMOŚCI :**

### **7.1 BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY :**

#### **Podstawowe dane techniczne :**

- powierzchnia zabudowy - 118,0 m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa - 149,5 m<sup>2</sup>
  
- rok budowy - 2001 – 2005

#### **OPIS TECHNICZNY BUDYNKU : stan na dzień oględzin**

Budynek o konstrukcji murowanej , niepodpiwniczony , z dachem stromym czterospadowym , budowany według projektu indywidualnego .

#### **Konstrukcja budynku :**

- ławy fundamentowe przypuszczalnie żelbetowe
- ściany nadziemia - konstrukcji murowanej jednowarstwowej z bloczków gazobetonowych i keramzytobetonowych 24 cm
- ścianki działowe : przypuszczalnie z bloczków gazobetonowych 12 cm
- izolacje wodochronne – papy i lepiki asfaltowe
- strop nad przyziemiem konstrukcji żelbetowej
- trzony kominowe murowane przypuszczalnie z cegły ceramicznej pełnej
- dach o konstrukcji drewnianej krokwiowo – jętkowy , odeskowany pokryty blachodachówką  
Opierzenia blaszane , rynny i rury spustowe również z blachy ocynkowanej
- tynki wewnętrzne typowe cementowo – wapienne , białkowane , zewnętrzny tynk cementowo – wapienny malowany białą farbą elewacyjną . W jednym z pokoi boazeria panelowa
- okna typowe , drewniane szklone podwójnie , w średnim stanie technicznym , częściowo bez możliwości otwierania ( stałe ) na poddaszu dwa okna połaciowe drzwi , zewnętrzne drewniane kasetonowe , drzwi wewnętrzne typowe płycinowe starej generacji , częściowo kasetonowe , sosnowe
- wykończenie : niski standard wykończenia . Posadzki pokryte terakotą , w dwóch pokojach na poddaszu zniszczone wykładziny dywanowe , łazienki i kuchnie w niskim standardzie . W łazienkach glazura i terakota starej generacji , aneksy prysznicowe z brodzikami i zasłonkami niski standard armatury sanitarnej w łazienkach
- ogrzewanie : instalacja co z piecem na paliwo stałe w części mieszkalnej budynku ( bez baru )
- oświetlenie konwencjonalne
- schody na poddasze żelbetowe , pokryte terakotą

Na program użytkowy budynku składają się następujące pomieszczenia :

**Przyziemie :** bar gastronomiczny ( nie działający z dwoma wc ze zdemontowaną armaturą sanitarną ) , dwa pokoje mieszkalne , wiatrołap , kuchnia , łazienka , kotłownia

**Poddasze :** dwa pokoje sypialne , aneks kuchenny w korytarzu , łazienka

### **Wyposażenie budynku stanowią następujące instalacje :**

- elektryczna oświetleniowa i siłowa 230 V / 400 V
- wodociągowa : woda zimna z sieci wiejskiej
- kanalizacyjna z odpływem do zbiornika szczelnego
- wentylacji grawitacyjnej
- co z piecem na paliwo stałe i kaloryferami panelowymi

### **7.1.1 STAN TECHNICZNY :**

Zużycie techniczne budynku , na dzień oględzin określono na 25 % , zużycie funkcjonalne na 29 % Średnie walory architektoniczne i funkcjonalne wewnątrz budynku i średniej jakości materiały budowlane użyte do jego budowy i wykończenia . Przestarzała stolarka okienna , niski standard wykończenia wewnątrz , zabrudzone powłoki malarskie . Budynek w stanie do częściowego remontu .

### **7.1.2 CHARAKTERYSTYKA FUNKCJONALNA OBIEKTU :**

Budynek jest obecnie wykorzystywany na cele mieszkalne Dłużnika .

### **7.1.3 STAN PRAWNY :**

Dla rozbudowy budynku Wójt Gminy Lubichowo wydał decyzję o warunkach zabudowy nr BO 7332/118/2004 z dnia 25.01.2004 r . Budynek rozbudowano w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę nr AB-7351/67/3/05 Lu z dnia 08.11.2005 r wydaną przez Starostwo Powiatowe w Starogardzie Gdańskim . Budynek oddano do użytkowania na podstawie Stanowiska Państwowej Inspekcji Pracy z dnia 15.03.2005 r .

### **7.1.4 STAN BUDYNKU NA DZIEŃ OGLĘDZIN :**

Zdjęcia nieruchomości , budynku oraz jego wewnątrz z dnia oględzin znajdują się w załącznikach do niniejszej opinii .

## **8. POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE :**

### **8.1 OGRODZENIE NIERUCHOMOŚCI :**

Ogrodzenie z ocynkowanej siatki stalowej , słupki stalowe . Dwuskrzydłowa brama wjazdowa i furtka z elementów stalowych . Brak instalacji dzwonekowej

### **8.2 ZBIORNIKI SZCZELNE NA ŚCIEKI :**

Zbiornik na ścieki sanitarne wykonany , przepuszczalnie z kręgów betonowych o łącznej pojemności około 6 m<sup>3</sup>

### **8.3 GARAŻ BLASZANY :**

Nietrwale z gruntem związany nie podlegał wycenie w niniejszym opracowaniu

### **8.4 DREWNIANY BUDYNEK GOSPODARCZY :**

Nietrwale z gruntem związany , zniszczony korozją biologiczną , bez wartości rynkowej , nie podlegał wycenie w niniejszym opracowaniu

### **8.3 ZIELEŃ , WODY :**

Staw w obrębie działki nr 407/88, trawnik nieliczne drzewa iglaste i liściaste .

## **8. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY :**

Wolnorynkową wartość prawa własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej , zabudowanej określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przy uwzględnieniu cen wolnorynkowych podobnych nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych , przeznaczonych na cele budownictwa mieszkalnego i usługowego w lokalizacjach wiejskich Gminy Lubichowo i 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 :**

- 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 :

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

gdzie :

$W_n$  – wartość wycenianej nieruchomości

$C_{\text{śr}}$  – średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> nieruchomości ( przeliczona na 1 m<sup>2</sup> gruntu lub budynku )

$P_g$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości ( gruntu lub budynku )

$\sum U_i$  – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości

## 9. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Przy prowadzeniu wyceny dokonano analizy poziomu cen rynkowych , uzyskanych w transakcjach kupna- sprzedaży innych , niezabudowanych , nieruchomości gruntowych zabudowanych domami mieszkalnymi i usługowymi i niezabudowanych z prawem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na obszarze Gminy Lubichowo i innych lokalizacji wiejskich powiatu starogardzkiego . Obszar badania rynku poszerzono ze względu na niewielką ilość transakcji podobnymi nieruchomościami na terenie obrębu Ocypel . Analiza objęła :

1: Badanie aktów notarialnych w Starostwie Powiatowym w Starogardzie Gdańskim

## 10. CHARAKTERYSTYKA GMINY LUBICHOWO :

**LUBICHOWO** leżące przy drodze z Warlubia do Zblewa i Kościerzyny to rozległa wieś gminna o charakterze miasteczka. Podobnie jak w Zblewie, centrum zabudowane jest stylowymi kamieniczkami z I połowy XX wieku, a panujący porządek i dobrze skomponowana mała architektura dodają uroku tej miejscowości. Prawie w centrum Lubichowa, z południowej strony wsi znajduje się **Jeziro Lubichowskie** Najstarsza zachowana wzmianka o wsi pochodzi z 1352 roku. Po wojnie trzynastoletniej Lubichowo stało się własnością królewską! wchodziło w skład starostwa borzechowskiego. Prawdopodobnie w czasie "potopu" wieś doszczętnie spalono. W roku 1741 z inicjatywy ówczesnego starosty Zawadzkiego wybudowano we wsi drewniany **kościół**, który istniał do roku 1927. Wobec rozbudowy wsi i zwiększenia się liczby wiernych przystąpiono do budowy nowej świątyni wykończonej w latach 1930-31, do której przeniesiono **barokowe i rokokowe wyposażenie** ze starego kościoła. W latach okupacji wieś była siedzibą głównego dowództwa oddziałów antypartyzanckich Jagdkommando nad dolną Wisłą, a jednocześnie działała tu gminna komenda partyzantów z "Gryfa Pomorskiego". Współczesne Lubichowo to zadbane wieś nie posiadająca jednak zabytków i jedynym godnym zwiedzenia obiektem jest wspomniany kościół. Jednocześnie można skorzystać z gminnego kąpieliska niestrzeżonego nad Jeziorem Lubichowskim . Okolice Lubichowa to raj dla turystów. Liczne ośrodki turystyczne w kilku niewielkich miejscowościach ( Ocypel, Szteklin, Mermet, Smolniki, Wda, Wdecki Młyn ) gwarantują dobry wypoczynek i znakomity relaks.

**SZTELKIN** leżący między Jeziorem Sumińskim a Szteklińskim jest oddalony od Lubichowa o 6 km na północ. Mimo braku połączenia drogami asfaltowymi z innymi wsiami od lat Szteklin jest znanym **miejszem wypoczynkowym**. Niestety budowa licznych domków letniskowych zszpecila urodę tej niewielkiej wsi. Szteklin po raz pierwszy wzmiankowany był w roku 1402, a jego nazwa związana jest z pobliskim jeziorem o "szklistej" tafli (dawniej mówiono *sekt*o zamiast *szkło*). Najciekawszym szteklińskim zabytkiem jest autentyczny **modrzewiowy dworek** szlachecki z roku 1827. Jest to jedyna w okolicach Starogardu Gdańskiego tak dobrze zachowana drewniana rezydencja szlachecka.

Na zachód o Lubichowa, w pobliżu Borzechowa leży **OSOWO LEŚNE**. Malutkie jeziorko, o tej samej co wieś nazwie oraz okoliczne mokradła w lasach nie przyciągają tu turystów.



Atrakcją, szczególnie dla miłośników "tajemnych sił", jest **menhir** stojący na wysokim brzegu Wdy, na północ od leśniczówki Sowi Dół (ok. 4 km). Pierwotnie istniało tu **cmentarzysko Gotów i Gepidów** z II wieku n.e. składające się z kamiennych kręgów, kurhanów oraz kamieni takich jak ten menhir. W ciągu ostatniego stulecia miejscowa ludność wykorzystała jednak prawie wszystkie kamienie jako materiał budowlany. Możliwe, że opisywany kamień także został już wykopany przez przedsiębiorczych mieszkańców i jedyną atrakcją będzie spacer po lesie i podziwianie płynącej Wdy.



Dworek w Szteklinie

Główną miejscowością wypoczynkową w rejonie Lubichowa jest **OCYPEL**. Powstałe w czasie rozkwitu gospodarczego przełomu XVI i XVII wieku leśne osiedle smolarzy i bartników już przed ostatnią wojną stało się modne. Wówczas także wieś znacznie się rozrosła - pracował tu duży tartak parowy przerabiający drewno z okolicznych lasów, które padły ofiarą szkodnika - sówki chojnowki. Prawdziwy rozwój turystyczny Ocypla nastąpił jednak dopiero w latach 60 i 70-tych. Największą atrakcją jest rozległe **jezioro Wielki Ocypel**, ze słonecznymi i piaszczystymi plażami koło wsi oraz łagodnie opadającym dnem. Przewodniki zachwalają również miejscowy klimat oraz walory krajobrazowe, I zapewne coś w tym jest, bowiem

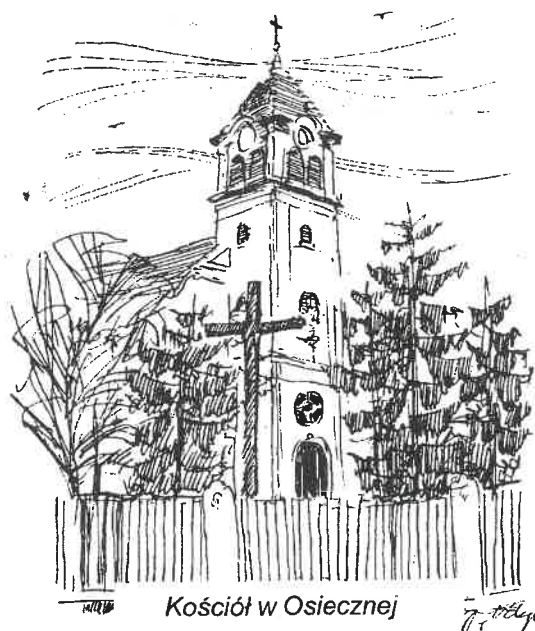
prócz turystów rejon Ocypla wybrały sobie na mieszkanie także bobry, czaple i żurawie.

Położenie Ocypla w leśnej głuszy sprzyjało zachowaniu starych obyczajów i przetrwaniu dawnych legend. Jest legenda umieszczająca na jednej z jeziornych wysp zamek krzyżacki, jest też legenda o wsi zapadniętej w Jeziorze Świętym. Różne zapadnięte zamki i wsie to żelazny motyw legend nie tylko kociewskich lecz z całego Pomorza. Podobno do dziś w pobliżu Jeziora Świętego, leżącego około 2,5 km na zachód od wsi, w księżycowe noce usłyszeć można dobiegające z głębin bicie dzwonów i krzyki zatopionych ludzi, a w noc świętojańską wodne boginki w wodzie jeziora myją swe długie włosy. Pośród niskich domów otoczonych ogródkami wyróżniają się dobrze zachowane charakterystyczne drewniane domy z końca ubiegłego wieku.

Podobny charakter ma osada **WDA** położona nad samą rzeką, 7 km na wschód od Ocypla. Co prawda w samej wsi mniej jest zabytkowej zabudowy, bowiem w trakcie działań wojennych 1945 roku zniszczono ponad 60% budynków, lecz rekompensuje to przepiękne osiedle **WDECKI MŁYN** leżące na południe od wsi, w zakolu rzeki. Pierwszy młyn istniał tu już w czasach krzyżackich w roku 1414. Po pokoju toruńskim Wda stała się własnością królewską przynależną do starostwa w Gniewie. Istniejący we wsi dwór - folwark stanowił ośrodek wydzielonych dóbr starościńskich. Otoczony ponad 300-letnimi dębami **malowniczy dworek** wybudowany został na przełomie XIX i XX wieku. W centrum wsi uwagę zwraca **nieduży kościółek** z sygnaturką na środku dachu zamiast wieży. Świątynia ta powstała w latach 1923-24 po odłączeniu Wdy od parafii w Czarnym Lesie. Prócz kilku wiekowych dębów otaczających dworek we Wdeckim Młynie rośnie tu także **dąb - kolos** liczący sobie dobrze ponad 500 lat. Z Małpiego Gaju, a tak przez mieszkańców Wdy nazywany jest Wdecki Młyn, można wybrać się na spacer nad **jezioro Kochanka**. Ze względu na piękne położenie pośród lasu jezioro to nazywane bywa "Świtezia" Kociewia.

Interesująca jest genealogia nazwy malutkiej osady **MERMET** położonej nad Jeziorem Długim, 3 km od Wdy i Ocypla. Jej istnienie zanotowano dopiero w roku 1710 i przypuszczalnie stanowiła wówczas niedużą smolarnię lub osiedle bartników. Nietypowa nazwa powstała najprawdopodobniej od staropruskiego nazwiska jednego z mieszkańców. Do dziś Mermet jest typową **leśną osadą** w Borach Tucholskich, do której nie prowadzą żadne drogi asfaltowe, ani nie dojeżdża PKS. Dość płytkie **Jeziro Długie**, o porośniętych szuwarami brzegach jest jednym ze zbiorników, przez które przepływa **Święta Struga** uchodząca do rzeki Wdy pod Kasparusem. Łączy ona ze sobą 7 jezior różnej wielkości i nadaje się do uprawiania kajakarstwa.

**OSIECZNA** to wieś leżąca prawie na końcu asfaltowej drogi z Borzechowa i Lubichowa, otoczona szczelnie sosnowymi lasami. O jej położeniu z dala od szlaków komunikacyjnych i "wielkiego życia" dobitnie zaświadcza zelektryfikowanie dopiero w latach 60-tych. Pierwsza wzmianka o Osiecznej pochodzi dopiero z połowy XVII wieku, choć na podstawie nazwy domyślać się można istnienia w przeszłości osieka czyli miejsca obronnego. Żyjąca w zda się bezkresnych lasach i z tych lasów ludność Osiecznej zaliczana jest już do grupy Borowiaków, zamieszkujących niegdyś okolice Tucholi. Borowiacy stanowią potomków nielicznej rodzimej ludności kaszubskiej i przybyłych w te strony około XI i wieku osadźców z Wielkopolski. Początek dzisiejszej Osiecznej dały smolarnię. Dawna osada - "osiek" mogła znajdować się na wybudowaniach zwanych Starzyska, gdzie podczas prac wykopaliskowych odkryto groby skrzynkowe. Jedynym, interesującym obiektem jest wybudowany w roku 1928 **kościół** pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, otoczony strzelistymi świerkami i niedużym cmentarzem. Jako ciekawostkę można uznać fakt, że świątynia ta ma podwójne okna, co spotyka się bardzo rzadko, a nieutwardzone dojście ze wsi do kościoła obsadzone jest czterema rzędami brzoź. Pamiątką minionych czasów jest **samolot - pomnik** znajdujący się przed szkołą, -noszącą zresztą imię Lotników LWP ku czci działającego w pobliskich lasach oddziału spadochroniarzy LWP "Wołga".



Kościół w Osiecznej

Okoliczne sosnowe lasy ze względu na brak jezior stanowią przede wszystkim miejsce wypoczynku indywidualnego "na łonie natury" oraz turystyki "myśliwskiej". Podobno na licznych śródleśnych łąkach wokół Osiecznej, spotkać można jeszcze piękne głuszce.

W niewielkich osadach, leżących pośród lasu, zachowało się jeszcze tradycyjne **drewniane budownictwo** "lasackiego" Kociewia. Interesującymi pod tym względem wsiami są niewielkie **ZDRÓJNO i DŁUGIE**. Obie leżą mniej więcej w połowie drogi między Osieczną a Kasparusem, a jedyny dojazd do nich prowadzi piaszczystą, leśną drogą. Na wschód od wsi Zdrójno znajduje się objęty ochroną jako **rezerwat** przełomowy odcinek niedużego strumienia **Brzeziątek**, przepływającego przez małe i płytkie jeziorko o tej samej nazwie.

Ciekawą wsią jest także **SZLACHTA** - ważny węzeł kolejowy położony 7 km na zachód od Osiecznej. Jak przystało na osadę wewnątrz Borów Tucholskich, jej początki sięgają XVII wieku i działających tu bud smolarskich. Rozwój wsi nastąpił na początku XX wieku, gdy uruchomiono linię kolejową łączącą Czersk ze Skórczem i Laskowicami Pomorskimi, co pozwoliło na intensyfikację handlu drzewem. W okresie międzywojennym na zachód od Szlachty wytyczono przebieg magistrali węglowej Śląsk - Porty. Choć w dzisiejszych czasach wydaje się to nieprawdopodobne, to istniejąca tu od lat sala zabaw, została w roku 1923 zaadoptowana do potrzeb sakralnych i stanowi centralną część **kościółka**. Podobny "łos" spotkał tutejszą karczmę, zamienioną w dom **parafialny**. W czasie okupacji mimo stacjonowania we wsi oddziału Jagdkommando wspomniana wcześniej grupa partyzantów - spadochroniarzy LWP "Wołga" dokonała uwolnienia 20 osobowej grupy więźniów przetrzymywanych w cegielni. Szlachta jest dogodnym miejscem wypadowym do wycieczek w okolice wsi Krąg i Ostrowite

## 10.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU :

Rynek lokalny nieruchomości zabudowanych ogólnie można określić jako rynek ograniczony, którego cechą charakterystyczną jest bardzo niewielka liczba transakcji kupna – sprzedaży gruntów zabudowanych i przeznaczonych wyłącznie na uprawy rolne . Generalnie należy zauważyć :

- Rynek nieruchomości Gminy Lubichowo nie jest bardzo zróżnicowany, często mało charakterystyczny dla określonej lokalizacji , co związane jest ze specyfiką gminy . Należy stwierdzić, że rynek nieruchomości kształtuje się w następujący sposób:
- najczęściej 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 tworzy marginalną grupę nieruchomości

Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych , jednorodzinnych domami mieszkalnymi i usługowymi , przeprowadzona dla obszaru badanego rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed datą wyceny wykazała występowanie takich transakcji .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości zabudowanych , w Gminie Lubichowo, cena jednostkowa w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni budynku , w przyjętej do procesu wyceny próbce transakcji , najtańszej nieruchomości wynosiła :  $C_{\min} = 1295,90$  zł/m<sup>2</sup> cena najdroższej nieruchomości wynosiła :  $C_{\max} = 6\ 695,78$  zł .

Transakcje , dla nieruchomości gruntowych zabudowanych , zanotowane w rozpatrywanym okresie i przyjętych do procesu wyceny , ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 18 niniejszego opracowania . Nie wprowadzano poprawki ze względu na upływ czasu .

Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych , z prawem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej , przeprowadzona dla obszaru badanego rynku w ciągu ostatnich 24 miesięcy przed datą wyceny wykazała występowanie takich transakcji .

Dane o tych transakcjach i o cechach nieruchomości pozwoliły stwierdzić że na badanym obszarze rynku nieruchomości niezabudowanych , w Gminie Lubichowo i innych lokalizacjach wiejskich powiatu starogardzkiego , cena jednostkowa w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntu , w przyjętej do procesu wyceny próbce transakcji , najtańszej nieruchomości wynosiła :  $C_{\min} = 40,91$  zł cena najdroższej nieruchomości wynosiła :  $C_{\max} = 163,58$  zł .

Transakcje , dla nieruchomości gruntowych zabudowanych , zanotowane w rozpatrywanym okresie i przyjętych do procesu wyceny , ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 18 niniejszego opracowania . Nie wprowadzano poprawki ze względu na upływ czasu .

## Gmina Lubichowo - nieruchomości gruntowe zabudowane , MN, U

Miasto/Gmina	Obręb	Ulica	Nr działki(ek)	Pow.	Pu	Data transakcji	Cena bez VAT	Cena 1m2 bez VAT
Lubichowo	Lubichowo	Konopnickiej	437/2	595	100	2023-09-11	399 000	3 990,00
Lubichowo	Ocypel	Spacerowa	236/2023	1 500	136,5	2023-08-28	550 000	4 029,30
Lubichowo	Wda	Wybudowanie	66	4 300	56	2023-07-24	225 000	4 017,86
Lubichowo	Osowo Leśne	Nie Podano	486/19	541	54,96	2023-05-12	368 000	6 695,78
Lubichowo	Ocypel	Kręпки	450/2,448/2	2 300	340	2023-05-05	605 000	1 779,41
Lubichowo	Lubichowo	Zblewska	101/53	8 259	90	2023-03-21	200 000	2 222,22
Lubichowo	Lubichowo	Lipowa	709	700	110,5	2022-11-10	479 000	4 334,84
Lubichowo	Ocypel	Kościelna	698,358/45	1 012	70	2022-11-09	382 000	5 457,14
Lubichowo	Osowo Leśne	Osowo Leśne	487/11	3 100	231,5	2022-09-20	300 000	1 295,90
Lubichowo	Ocypel	Turystyczna	407/42	930	103,3	2022-09-07	445 000	4 307,84
Lubichowo	Smolniki	Nie Podano	63/2,3	1 827	68	2022-06-20	390 000	5 735,29
Lubichowo	Osowo Leśne	Nie Podano	101/7	1 509	90,9	2022-05-16	400 000	4 400,44
Lubichowo	Zielona Góra	Nie Podano	268/38	759	113,05	2022-01-18	210 360	1 860,77

Liczba transakcji: 13



## Gmina Lubichowo - nieruchomości gruntowe niezabudowane, MN

Miasto/Gmina	Obszr	Data transakcji	Nr działki (ek)	Pow. działki(ek)	Cena bez VAT	Cena 1m2 bez VAT
Lubichowo	Bietowo	2023-09-22	176/39	1 057	97 000	91,77
Lubichowo	Szteklin	2023-07-19	130/38	919	83 000	90,32
Lubichowo	Lubichowo	2023-07-12	172	1 400	120 000	85,71
Lubichowo	Zielona Góra	2023-07-12	128/26	860	74 000	86,05
Lubichowo	Mermet	2023-07-07	96/8	500	50 000	100,00
Lubichowo	Ocypel	2023-06-13	99/11	573	45 000	78,53
Lubichowo	Ocypel	2023-06-13	99/13	573	47 000	82,02
Lubichowo	Zielona Góra	2023-06-07	128/25	872	74 000	84,86
Lubichowo	Szteklin	2023-05-30	118/64	882	74 000	83,90
Lubichowo	Szteklin	2023-04-27	114/69	1 210	110 000	90,91
Lubichowo	Ocypel	2023-03-24	407/48	917	150 000	163,58
Lubichowo	Ocypel	2023-03-07	163,164	2 200	90 000	40,91
Lubichowo	Mermet	2023-02-06	272	422	28 000	66,35
Lubichowo	Bietowo	2023-01-20	176/27	1 067	89 000	83,41
Lubichowo	Mermet	2023-01-16	87	637	77 000	120,88
Lubichowo	Szteklin	2022-12-28	130/34	1 003	100 000	99,70
Lubichowo	Bietowo	2022-10-03	176/30	1 013	80 000	78,97
Lubichowo	Lubichowo	2022-09-14	101/54	1 104	95 000	86,05
Lubichowo	Ocypel	2022-06-03	66/26,27	2 686	214 800	79,97
Lubichowo	Lubichowo	2022-05-23	53/14,15	2 090	190 000	90,91
Lubichowo	Szteklin	2022-05-20	114/45	1 111	118 000	106,21

Liczba transakcji: 21

## 11. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI :

Prawo własności zabudowanej działki nr 407/87, 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 Lubichowo ujęto w formie tabelarycznej na karcie nr 18 niniejszego operatu.

Obliczenia dla wyceny (wartość prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu), wykonane w programie „Walor” dla działki nr 407/87, wchodzącej w skład nieruchomości ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 21 niniejszego operatu.

Szacunkową wartość rynkową gruntu nieruchomości, obliczono wg wzoru :

$$W = P_u \times C_{\text{śr}} \times \Sigma U_i$$

gdzie :

W – wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej  
 $C_{\text{śr}}$  – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji = 3 855,91 zł/m<sup>2</sup>  
 $P_u$  – powierzchnia użytkowa budynku  
 $\Sigma U_i$  – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,96

Stąd :

**WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI ZABUDOWANEJ DZ. NR 407/87 :**

$W = 3\,707,84 \text{ zł/m}^2 \times 149,5 \text{ m}^2$ , po zaokrągleniu

**W = 554 300 zł**



2023-12-30 Ocypel działka nr 407/87

Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT

Ceny:

Cena średnia = 3 855,91 zł

Cena minimalna = 1 295,90 zł

Cena maksymalna = 6 695,78 zł

Wartości brzegowe:

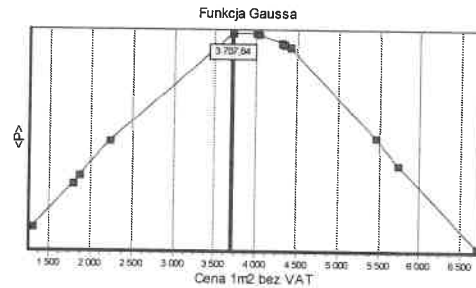
Cmin / Cśr = 0,34

Cmax / Cśr = 1,74

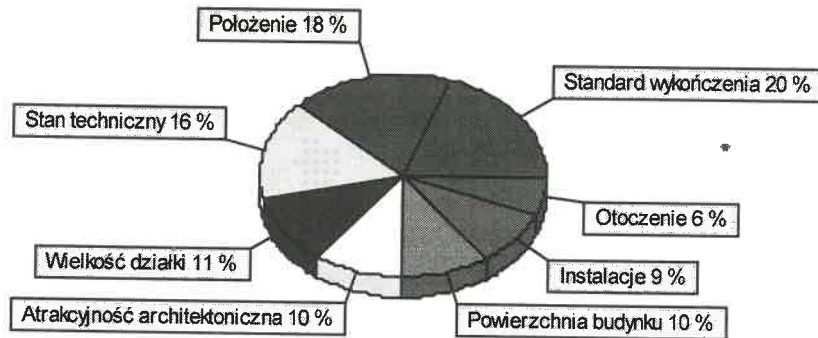
Liczba próbek = 13

Odchylenie standardowe =

1 645,20



## Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Standard wykończenia	20	0,067 - 0,347	średni	0,161
2	Położenie	18	0,060 - 0,313	średnie	0,144
3	Stan techniczny	16	0,054 - 0,278	średni	0,166
4	Wielkość działki	11	0,037 - 0,191	średnia	0,114
5	Powierzchnia budynku	10	0,034 - 0,174	średni	0,104
6	Atrakcyjność architektoniczna	10	0,034 - 0,174	średnia	0,104
7	Instalacje	9	0,030 - 0,156	częściowe	0,093
8	Otoczenie	6	0,020 - 0,104	korzystne	0,076
	<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>0,34 - 1,74</b>		<b>0,96</b>

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

**Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 3 707,84 zł**

Słownie : trzy tysiące siedemset siedem zł. 84/100

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 3 855,9069 zł \* 0,9616 \* 1 = 3 707,84 zł

## 11.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU NIERUCHOMOŚCI :

Prawo własności gruntu nie zabudowanej działki nr 407/88 oraz prawa własności gruntu działki 407/87, 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 Lubichowo ujęto w formie tabelarycznej na karcie nr 18 niniejszego operatu.

Obliczenia dla wyceny ( wartość prawa własności 1 m<sup>2</sup> gruntu ), wykonane w programie „Walor „ dla działek nr 407/87 i 407/88, wchodzących w skład nieruchomości ujęto w formie tabelarycznej i zamieszczono na karcie nr 20 niniejszego operatu.

Szacunkową wartość rynkową gruntu nieruchomości, obliczono wg wzoru :

$$Wg = Pg \times C \bar{s}r \times \Sigma Ui$$

gdzie :

Wg – wartość nieruchomości gruntowej

C  $\bar{s}$ r – średnia cena transakcyjna nieruchomości z próbki transakcji = 90,05 zł/m<sup>2</sup>

Pg – powierzchnia gruntu nieruchomości

$\Sigma Ui$  – suma współczynników korygujących dla wycenianej nieruchomości = 0,84 – 1,30

Stąd :

### **WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU DZIAŁKI NR 407/87 :**

$$W = 116,96 \text{ zł/m}^2 \times 807 \text{ m}^2, \text{ po zaokrągleniu}$$

$$Wg = 94\ 400 \text{ zł}$$

**WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU DZIAŁKI NR 407/88 :**

W = 75,26 zł/m<sup>2</sup> x 3 512 m<sup>2</sup> , po zaokrągleniu

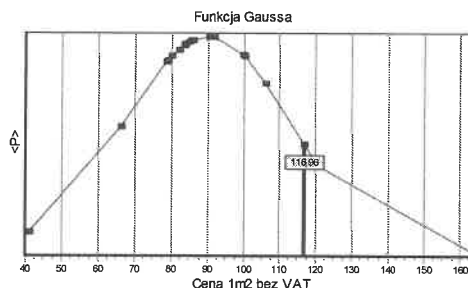
**Wg = 264 300 zł**

2023-12-30 Ocypel działka nr 407/87 – prawo własności gruntu

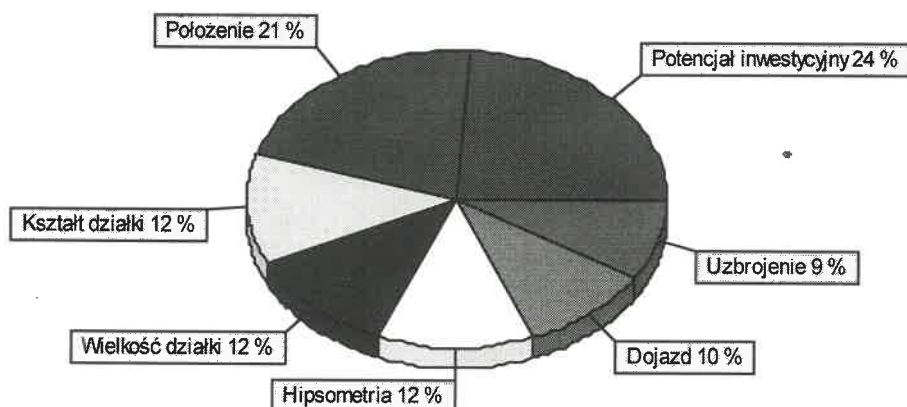
Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT  
Ceny:  
Cena średnia = 90,05 zł  
Cena minimalna = 40,91 zł  
Cena maksymalna = 163,58 zł

Wartości brzegowe:  
Cmin / Cśr = 0,45  
Cmax / Cśr = 1,82

Liczba próbek = 21  
Odchylenie standardowe = 22,77



### Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Potencjał inwestycyjny	24	0,109 - 0,436	dobry	0,327
2	Położenie	21	0,095 - 0,381	średnie	0,191
3	Wielkość działki	12	0,055 - 0,218	średnia	0,177
4	Kształt działki	12	0,055 - 0,218	regularny	0,218
5	Hipsometria	12	0,055 - 0,218	płaska	0,218
6	Dojazd	10	0,045 - 0,182	droga gruntowa	0,045
7	Uzbrojenie	9	0,041 - 0,163	podstawowe	0,123
	<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>0,45 - 1,82</b>		<b>1,3</b>

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

**Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 116,96 zł**

Słownie : sto szesnaście zł. 96/100

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.

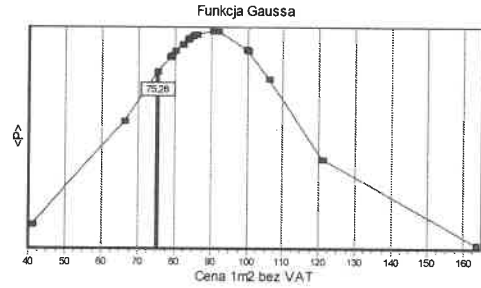
Wartość rynkowa wskaźnika obliczona ze wzoru: Cena średnia \* suma wartości współczynników korygujących \* współczynnik korekcyjny 90,0481 zł \* 1,2989 \* 1 = 116,96 zł

2023-12-30 Ocypel działka nr 407/88 – prawo własności gruntu

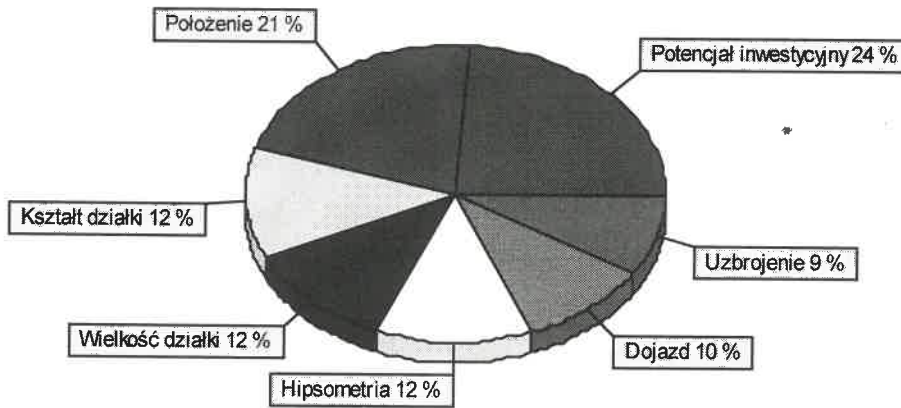
Wskaźnik: Cena 1m2 bez VAT  
Ceny:  
Cena średnia = 90,05 zł  
Cena minimalna = 40,91 zł  
Cena maksymalna = 163,58 zł

Wartości brzegowe:  
C<sub>min</sub> / C<sub>śr</sub> = 0,45  
C<sub>max</sub> / C<sub>śr</sub> = 1,82

Liczba próbek = 21  
Odchylenie standardowe = 22,77



Przyjęte cechy rynkowe



L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (Nier. wyceniana)	Wartości wsp.
1	Potencjał inwestycyjny	24	0,109 - 0,436	niski	0,109
2	Położenie	21	0,095 - 0,381	średnie	0,191
3	Wielkość działki	12	0,055 - 0,218	duża	0,136
4	Kształt działki	12	0,055 - 0,218	nieregularny	0,054
5	Hipsometria	12	0,055 - 0,218	płaska	0,218
6	Dojazd	10	0,045 - 0,182	droga gruntowa	0,045
7	Uzbrojenie	9	0,041 - 0,163	częściowe	0,082
	<b>Razem</b>	<b>100</b>	<b>0,45 - 1,82</b>		<b>0,84</b>

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

**Wartość rynkowa wg wskaźnika wynosi: 75,26 zł**

Słownie : siedemdziesiąt pięć zł. 26/100

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 90,0481 zł \* 0,8358 \* 1 = 75,26 zł

## **12. PODSUMOWANIE I WYNIKI KOŃCOWE WYCENY:**

Ostateczną wartość ( WRU ) zabudowanej działki nr 407/87 obręb Ocypel 0005 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_N = 554\ 300,00\ \text{zł}$$

**Słownie: pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta złotych**

Ostateczną wartość ( WRU ) niezabudowanej działki nr 407/88 obręb Ocypel 0005 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_G = 264\ 300,00\ \text{zł}$$

**Słownie: dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta złotych**

Wartość budynku zlokalizowanego na działce nr 407/87 obręb Ocypel 0005 km. 2 , w stanie z dnia oględzin określono w wysokości :

$$W_B = 459\ 900,00\ \text{zł}$$

**Słownie: czterysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset 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.



### **13. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE :**

Operat szacunkowy wykonano na podstawie informacji uzyskanych podczas oględzin nieruchomości , materiałów uzyskanych od Zleceniodawcy oraz wynikających z badań dokumentów i informacji Urzędu Skarbowego w Starogardzie Gdańskim . Zakładam , że nie ukryto przede mną faktów , które miałyby wpływ na wartość wycenianej nieruchomości . Nie wykonywałem badań gleboznawczych i geologicznych gruntu . Przy wycenie nie dokonywano prawnego wznawiania granic nieruchomości .

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

Podana w operacie wartość nieruchomości jest aktualna w dacie jej określenia jest wartością brutto nie zawiera podatków i opłat związanych z jej nabyciem oraz nie uwzględnia hipotek wpisanych w dziale IV KW nr GD1A/00033304/8 . Rzeczoznawca nie daje gwarancji , co do aktualności sporządzonej wyceny w dalszym horyzoncie czasowym po dacie jej wykonania .

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa oraz wymogami standardów zawodowych . Operat ma charakter poufny i powinien być wykorzystany wyłącznie dla celu w jakim został sporządzony .

Operat szacunkowy jest sporządzony w 2 egz. tylko dla Zleceniodawcy i nie może być udostępniany osobom trzecim , nie związanymi z postępowaniem egzekucyjnym , powielany i publikowany bez mojej pisemnej zgody .

Operat szacunkowy zawiera łącznie 78 kart .

Autor opracowania :

