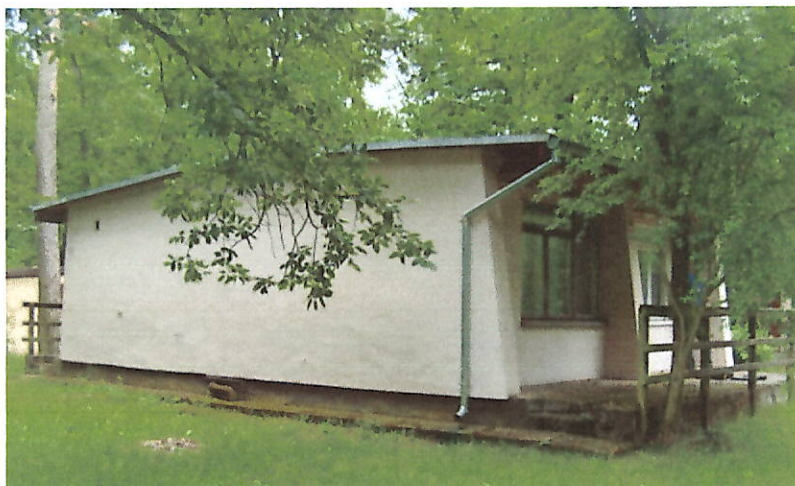


Sparmes Biuro Usługowo-Handlowe, M.Żary
87-410 Kowalewo Pom. ul.1 Maja 18 tel. 605 268 408



Operat wyceny

**wartości rynkowej nieruchomości – domku letniskowego
stanowiącego nakład na gruncie i odrębne od gruntu prawo własności,
położonego w Elgiszewie gm.Ciechocin nad jeziorem Okonin,
stanowiącej własność
Skarb Państwa PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Golub-Dobrzyń**

Wycenę wykonano dla stanu nieruchomości w dniu 21.07.2021 r.

Cel wyceny : określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

Autor :



Kowalewo Pom. 30.07.2021 r.

**Wyciąg
z operatu wyceny nieruchomości**

Nieruchomość	Nieruchomość – domek letniskowy murowany o powierzchni użytkowej 54,20 m ² , stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość, położony na działce leśnej nr 5279/2 w Elgiszewie, przy jeziorze Okonin.
Położenie	Elgiszewo gm.Ciechocin, pow. golubsko-dobrzyński województwo kujawsko- pomorskie
Stan prawny	Właścicielem gruntu jest Skarb Państwa PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Golub-Dobrzyń Właścicielem domku letniskowego stanowiącego nakład na gruncie i odrębną od gruntu nieruchomość, jest Skarb Państwa PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Golub-Dobrzyń Domek letniskowy nie posiada określenia powierzchni gruntu i związanego z nim prawa do gruntu
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności dla potrzeb sprzedaży.
Data na którą dokonano wycenę wartości	21.07.2021 r.
Data sporządzenia operatu	30.07.2021 r.
Rodzaj wartości	Wartość rynkowa dla aktualnego stanu i sposobu użytkowania
Szacunkowa wartość rynkowa	57.600 zł



I. Dane formalno-prawne

- 1) **Zamawiający wycenę** : Nadleśnictwo Golub-Dobrzyń z.s. w Konstancjewie 3A
- 2) **Przedmiot wyceny** : wartość prawa własności nieruchomości – domku letniskowego stanowiącego nakład na gruncie i odrębną od gruntu nieruchomość , położonego na działce leśnej nr 5279/2 przy jeziorze Okonin w miejscowości Elgiszewo w gminie Ciechocin.
- 3) **Cel wyceny** : Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zbycia nakładów w postaci domku letniskowego
- 4) **Podstawa prawna wyceny:**
 - Zamawiający wycenę : Nadleśnictwo Golub-Dobrzyń z.s. w Konstancjewie 3A.
 - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.nr 115/97 z późn. zmianami)
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.nr 207/2004 r., tekst jednolity obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 03 marca 2021 r.)
 - Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych – Powszechne Zasady Wyceny
Nota interpretacyjna NI 1– zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości.

5) Źródła informacji :

- Oględziny i opis nieruchomości, obmiar pow. użytkowej, dokumentacja fotograficzna w dniu 21.07.2021 r.
- Informacje udzielone przez przedstawiciela Właściciela
- Mapka z geoportalu internetowego
- Wgląd w treść księgi wieczystej w internetowej bazie danych ksiąg wieczystych
- Informacje uzyskane w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Golubiu-Dobrzyniu
- Badanie lokalnego rynku nieruchomości w zakresie rynkowych cen sprzedaży nieruchomości gruntowych z zabudową letniskową i gruntów niezabudowanych – akty notarialne w zasobie Wydziału Geodezji Starostwa Powiatowego w Golubiu-Dobrzyniu i Wąbrzeźnie.

6. Data wyceny

Wartość nieruchomości dla aktualnego stanu i aktualnego sposobu użytkowania określono na dzień oględzin nieruchomości tj. 21.07.2021 r. w cenach z daty wyceny.

II. Opis nieruchomości :

Położenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w północnej części gminy Ciechocin , w miejscowości Elgiszewo, w terenie leśnym (dz.leśna nr 5279/2), w zorganizowanym zespole domków letniskowych przy jeziorze Okonin.

Dojazd do nieruchomości z szosy powiatowej z Golubia-Dobrzynia do Ciechocina/Torunia oraz drogą asfaltową z Elgiszewa do Kowalewa Pom. i dalej drogą gruntową wewnętrzną przebiegającą w zespole domków letniskowych.

Sąsiedztwem dla wycenianej nieruchomości są domki letniskowe stanowiące własność osób prywatnych. Odległość do Torunia wynosi ok.20 km do Golubia-Dobrzynia ok. 7 km, do Ciechocina ok. 3 km, do centrum Elgiszewa ok.2 km.

Teren nieruchomości gruntowej leśnej, w której położone są domki letniskowe, zadrzewiony jest głównie sosną.

W Elgiszewie, w odległości ok. 1 km, znajduje się Osada Karbówko – teren hotelowo-restauracyjno-rekreacyjny nad rzeką Drwęcą. W pobliżu, nad jeziorem Okonin znajdują się dwie piaszczyste plaże. Dojazd do Okonina komunikacją PKS relacji Golub-Dobrzyn – Toruń.

Najbliższy punkt codziennego zaopatrzenia (sezonowe) w odległości ok.200 m (przy wjeździe na teren kompleksu domków letniskowych i przy plaży oraz całoroczny w centrum Elgiszewa i Ciechocina.

Stan prawny

Dla nieruchomości gruntowej leśnej – działki nr 5279/2 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Golubiu-Dobrzyniu prowadzona jest księga wieczysta nr TOIG/00004166/7 Zgodnie z zapisem w dziale II księgi (własność) właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Golub-Dobrzyń. Wyceniany domek letniskowy, stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość, jest własnością Skarbu Państwa PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwa Golub-Dobrzyń. Domek nie posiada określonej powierzchni ani kształtu posesji gruntu z nim związanego. Teren położenia domków letniskowych wydzierzawiany jest na czas określony Stowarzyszeniu Właścicieli Domków Letniskowych Okonin.

Oznaczenie w ewidencji gruntów

W ewidencji gruntów nieruchomość jest oznaczona : województwo kujawsko-pomorskie , powiat golubsko-dobrzyński, jednostka ewidencyjna Ciechocin ,obręb Elgiszewo, działka nr 5279/2.

Zagospodarowanie nieruchomości

Domek letniskowy - wybudowany w latach 70-siątych ubiegłego wieku, wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony, z dwoma lokalami niezależnymi w układzie bliźniaczym, posiadającymi odrębne wejścia i powierzchnie tarasowe.

Każdy lokal składa się z p.pokoju 11,59 m² (z drzwiami wejściowymi) w którym znajduje się zlewozmywak z blachy nierdzewnej, jednego pokoju 12,98 m² oraz łazienki z wc. 2,54 m² (umywalka, muszla ustępowa, podgrzewacz elektryczny ciepłej wody użytkowej, kabina prysznicowa)

Powierzchnia użytkowa każdego lokalu wynosi 27,10 m²,

Powierzchnia użytkowa całego domku wynosi **54,20 m²**

Konstrukcja techniczna : fundamenty betonowe, ściany nadziemne murowane, taras betonowy wzdłuż każdej części długiej budynku, z drewnianymi balustradami, podłogi betonowe wyłożone wykładziną z rulonu a w łazience z płytkami ceramicznymi, dach dwuspadowy płaski o konstrukcji drewnianej

(wysunięty, tworzący podcienie) pokryty papą na deskowaniu, z orynnowaniem i obróbkami z blachy ocynkowanej, sufity lekkie z płyt paździerzowych o konstrukcji drewnianej, tynki zewnętrzne cementowo-wapienne malowane, tynki wewnętrzne cementowo-wapienne malowane z wyłożeniem płytkami ceramicznymi w łazience, okna jednoszybowe drewniane, drzwi wejściowe i wewnętrzne płytowe drewniane : instalacja elektryczna z podlicznikiem (licznik na ścianie innego pobliskiego domku), instalacja wody zimnej zasilana (dla każdego lokalu odrębne) z sieci wiejskiej, instalacja kanalizacyjna odprowadzająca ścieki do szamba zbiorczego, instalacja ciepłej wody użytkowej z podgrzewaczami elektrycznymi Gelmet (z 1988 r.). Domek bez ogrzewania.

Stan domku ogólnie średni wymagający istotnych napraw (ślady przecieków wody opadowej przez dach, miejscowe odspojenia tynku elewacji, istotnie zużyta stolarka okienna i inne elementy drewniane, miejscowe pęknięcia podłoża betonowego tarasu) oraz odnowienia powierzchni malarskich.

Ponadto zawilgocenie spowodowało nieprzyjemny zapach stęchlizny w pomieszczeniach.

Wyposażenie ruchome każdego lokalu stanowią : obudowa zlewozmywaka, szafka nad zlewozmywakiem, szafa 2-drzwiowa, dwie wersalki, kanapka 2-osobowa, stolik, krzesła plastikowe.

Ruchomości znacznie zużyte (nieświeże) nie stanowiące praktycznie wartości rynkowej – nie są przedmiotem typowego obrotu rynkowego wtórnego i praktycznie nie mają wartości rynkowej.

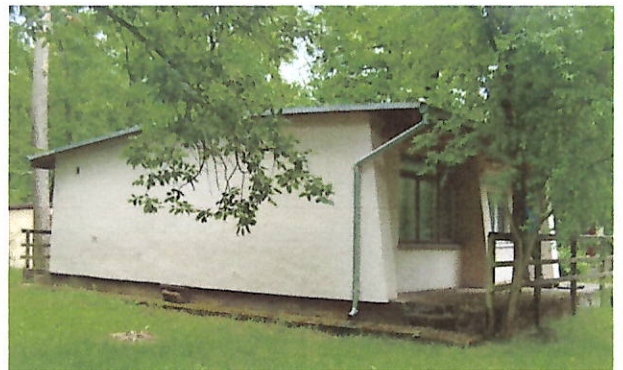
Wartość ruchomości nie jest ujęta w wartości domku letniskowego.

Przy budynku znajdują się niewielkie powierzchnie trawnikowe obramowane żywopłotem.

Szacunkowa powierzchnia gruntu związana z wycenianym domkiem wynosi ok. 300 m²

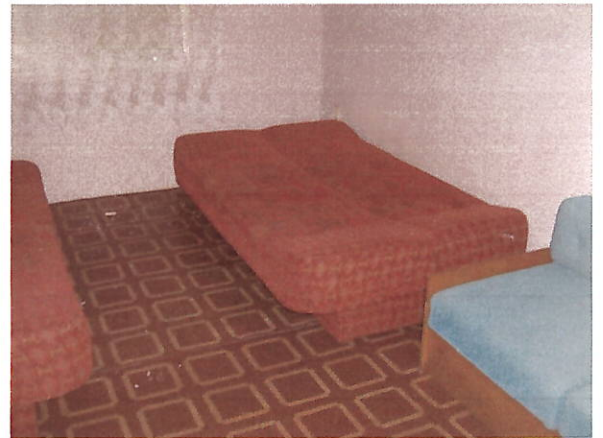
Domek przystosowany do użytkowania w sezonie letnim.

Dokumentacja fotograficzna



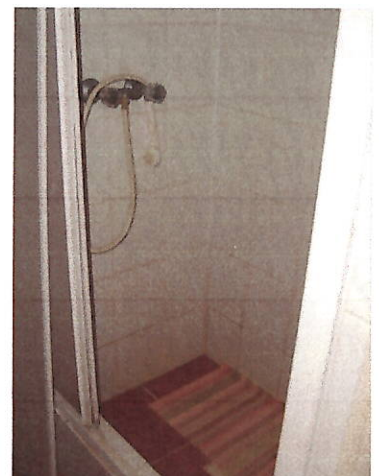


Lokal 1





Lokal 2





Sąsiedztwo



III. Analiza rynku nieruchomości i metodyka wyceny

Dla potrzeb niniejszej wyceny dokonano badania lokalnego rynku nieruchomości obejmującego powiat golubsko-dobrzyński i wąbrzeski w zakresie transakcyjnych cen sprzedaży domków letniskowych oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę letniskową i rekreacyjną, położonych nad zblizonymi pod względem atrakcyjności wypoczynkowej jeziorami Okonin, Grodno, Plebanka, Przydwórz i Wietrzno. Do bazy nieruchomości porównawczych przyjęto transakcje sprzedaży nieruchomości z okresu do ok.5 lat wstecz w stosunku do daty niniejszej wyceny. Nie uzyskano informacji o transakcji sprzedaży domku letniskowego o podobnym stanie prawnym tj. z brakiem trwałego prawa do gruntu. Ceny rynkowe były uzależnione głównie od atrakcyjności położenia nieruchomości i dostępności komunikacyjnej (położenie w terenie letniskowym i w stosunku do sieci dróg), konstrukcji technicznej powierzchni oraz stanu utrzymania. Poziom cen sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych domkami letniskowymi (grunt wraz z zabudową), w zależności od cech nieruchomości, kształtował się w zakresie od 758 do 2857 zł/m²p.u.

Ceny prawa własności gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę letniskową i mieszkalną, kształtowały się od 34 do 88 zł/m²

W badanym okresie ceny nieruchomości były niestabilne – wykazywały tendencję wzrostową. Wzrost cen spowodowany jest inflacją związaną z trwającą pandemią koronawirusową i zachwianiem relacji gospodarczych.

Na podstawie badanie relacji cen w segmencie rynku nieruchomości mieszkalnych stwierdzono, że przeciętny wzrost cen w skali roku wy nosi ok. 10-12 %. Dla nieruchomości letniskowych małych i gruntów pod zabudowę letniskowa przyjęto 12 % co daje średnio ok.1 % wzrostu cen w skali miesiąca. Stosując ten wskaźnik wzrostu cen skorygowano odpowiednio, do daty niniejszej wyceny, ceny przyjętych nieruchomości porównawczych.

Ze względu na poufność informacji i ochronę danych osobowych nie podaje się danych identyfikacyjnych nieruchomości przyjętych do bazy nieruchomości porównawczych.

Informacje o cechach nieruchomości, w zakresie niezbędnym dla potrzeb wyceny, zawarte są w zestawieniach tabelarycznych.

Cechą indywidualną nieruchomości wycenianej jest to, że nie posiada ona trwałego prawa do gruntu. Przyjęto, że podobnie jak inne domki letniskowe w otoczeniu nieruchomości wycenianej, po zmianie właściciela domku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, wyceniany domek będzie korzystał z prawa dzierżawy gruntu. Przyjęto, że opłata za dzierżawę jest kosztem utrzymania domku. Wartość rynkowa nieruchomości, zarówno domku letniskowego jak i gruntu niezabudowanego określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

IV. Określenie wartości rynkowej

IV.1. Określenie wartości gruntu niezabudowanego związanego z wycenianym domkiem letniskowym

Tabela nr 1 - Nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę letniskową i rekreacyjną (z prawem własności do gruntu)

Lp.	Data sprzedaży	Miejscowość/ przeznaczenie planistyczne /	Ocena położenia	Pow. gruntu m ²	Dostęp instal. medial	Cena sprzedaży zł	Cena jednostk. sprzedaży zł/m ²	Cena jednostk skoryg. zł/m ²
1	12/2020	Elgiszewo osadniczo-rol wielofunkcyjny .obszar probl.	średnie	1366	e	52.500	38,44	40,75
2	06/2021	Nowogród-ML-letniskowa	b.dobre	702	ewk	48.000	68,38	68,38
3	10/2020	Paliwodziczna – MN/L mieszkalno/letn.	b.dobre	1084	ewk	95.500	88,10	95,15
4	08/2020	Nowogród-MN mieszkalna	średnie	1385	e	47.475	34,78	38,25
5	08/2020	Nowogród-MN mieszkalna	średnie	1200	e	72.000	60,00	66,00

Analizując transakcje sprzedaży gruntu przyjęte do bazy nieruchomości porównawczych , z uwzględnieniem preferencji nabywców i tendencji ogólnie rynkowych, określono cechy nieruchomości istotne dla ceny/wartości :

* **Położenie** - waga 60%

Skala oceny :

- położenie b.dobre - w terenie istniejącej zabudowy letniskowej lub mieszkalnej, blisko terenu kąpieliskowo-rekreacyjnego
- położenie dobre – w terenie zabudowanym w niedużej odległości od terenu kąpieliskowo-rekreacyjnego
- położenie średnie - w terenie zabudowanym w średniej odległości od terenu kąpieliskowo-rekreacyjnego

* **powierzchnia gruntu** : waga 20%

Skala oceny : mała do 800 m², średnia 801 – 1200 m², duża ponad 1200 m²

* **dostępność instalacji medialnych**: waga 20%

Skala oceny : tylko prąd (e) ; prąd i woda (e , w) ; prąd woda i kanalizacja (e , w, k)

Cechy gruntu związanego z nieruchomości a wycenianą

- położenie w terenie leśnym blisko terenu kąpieliskowo-rekreacyjnego - bardzo dobre
- powierzchnia gruntu ok. 300 m² - mała
- dostępność instalacji medialnych - elektryczność, woda i kanalizacja (e, w, k)

Wartość rynkową nieruchomości określono w porównaniu z nieruchomościami nr 2, 3, 5 opisanymi w Tabeli nr 1.

Cena jednostkowa nieruchomości nr 2	68,38 zł/m ²
Cena jednostkowa nieruchomości nr 3	95,15 zł/m ²
Cena jednostkowa nieruchomości nr 5	66,00 zł/m ²

Δ cen	29,15 zł/m ²

Tabela nr 2 - Określenie wartości w porównaniu z nieruchomością nr 2

Lp.	Cecha	Zakres kwotowy korekty zł	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza	Korekta zł
1	Położenie	0 – 17,49	b.dobre	b.dobre	0
2	Wielkość powierzchni	0 – 5,83	mała	mała	0
3	Dostępność instalacji medialnych	0 – 5,83	e,w,k	e,w,k	0
				Razem:	+0

Szacunkowa rynkowa wartość jednostkowa dla nieruchomości wycenianej wynosi :

$$68,38 \text{ zł/m}^2 + 0 = 68,38 \text{ zł/m}^2$$