
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

83-212 Dąbrówka, ul. Granitowa 8, tel. 0/604 253582,

Operat szacunkowy

**nieruchomości zabudowanej
budynkiem mieszkalnym i gospodarczym
w obrębie geodezyjnym Ropuchy – Nadleśnictwo 5
- działka nr 72/20**



Wykonawca:



Dąbrówka, 22-11-2013 r.

Spis treści

- 1. Wyciąg z operatu szacunkowego.**
- 2. Przedmiot i zakres wyceny.**
- 3. Cel dokonywanej wyceny.**
- 4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.**
 - 4.1. Podstawy formalne.
 - 4.2. Podstawy materialno – prawne.
 - 4.3. Źródła danych merytorycznych.
- 5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.**
- 6. Opis i określenie stanu nieruchomości.**
 - 6.1. Stan prawny nieruchomości.
 - 6.2. Stan techniczny i użytkowy.
 - 6.3. Przeznaczenie w planie miejscowym.
- 7. Przedstawienie sposobu wyceny.**
- 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomościami.**
- 9. Określenie wartości nieruchomości.**
- 10. Wynik końcowy wyceny wraz z wnioskami i uzasadnieniem.**
- 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.**
- 12. Załączniki.**

1. Wyciąg z operatu szacunkowego.

1.1. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym w obrębie Ropuchy – Nadleśnictwo 5.

1.1.1. Opis nieruchomości.

- Budynek mieszkalny został wybudowanym na początku XX wieku.
- Położenie budynku Nadleśnictwo 5, obręb geodezyjny Ropuchy – działka nr 72/20 o pow. 1397 m².
- Budynek mieszkalny parterowy, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony.
- Powierzchnia użytkowa części mieszkalnej 125,07 m² składa się z: 5 pokoi, kuchni, 2 łazienek, WC, 2 korytarzy, przedpokój.
- Powierzchnia użytkowa piwnic 14,52 m².
- Łączna powierzchnia użytkowa budynku 139,59 m².
- Budynek gospodarczy - o powierzchni użytkowej 78,07 m².

- Księga wieczysta nieruchomości zabudowanej – KW GD1T/00025879/8.

1.1.2. Cel wyceny

Celem operatu jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży na rzecz dotychczasowego najemcy.

1.1.3. Wartość nieruchomości.

- Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 5 na działce nr 72/20 wynosi: **375.200 zł**
- w tym:

wartość budynku mieszkalnego (110/145)	297.535 zł
wartość budynku gospodarczego (108/176)	18.572 zł
wartość gruntu – działki nr 72/20	59.093 zł
- w tym wartość:	
przydomowej oczyszczalni ścieków (211/1288)	15.500 zł

1.2. Metodyka wyceny: podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

1.3. Data określenia wartości: **22 - 11 - 2013r.**

1.4. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: **16 - 11 - 2013r.**

1.5. Data dokonania oględzin: **16 - 11 - 2013r.**

1.6. Data sporządzenia operatu szacunkowego: **22 - 11 - 2013r.**

Podpis



2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, położona w obrębie geodezyjnym Ropuchy na działce nr 72/20 będącej własnością Skarbu Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard. Nieruchomość zabudowana zapisana jest w KW GD1T/00025879/8.

3. Cel dokonywanej wyceny.

Celem operatu jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży na rzecz dotychczasowego najemcy.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

4.1. Podstawy formalne.

4.1.1. Zlecenie Nadleśnictwa Starogard.

4.2. Podstawy materialno-prawne.

4.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).

4.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.2.3. Standardy Zawodowe Rzecznawców Majątkowych.

4.2.4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami).

4.2.5. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jedn. tekst Dz. U. z 2011r. Nr 12 poz. 56, Nr 34 poz. 170).

4.2.6. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

4.3. Źródła danych merytorycznych.

4.3.1. Księgi wieczyste będące w zasobie Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego.

4.3.2. Kataster nieruchomości.

4.3.3. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

4.3.4. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu.

4.3.5. Transakcje kupna-sprzedaży w rejonie wycenianej nieruchomości.

4.3.6. Informacje uzyskane z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

4.3.7. Przeprowadzenie oględzin nieruchomości wycenianej.

5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

5.1. Data sporządzenia wyceny - 22 listopada 2013r.

- 5.2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 22 listopada 2013r.
- 5.3. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny - 16 listopada 2013r.
- 5.4. Data dokonania oględzin nieruchomości - 16 listopada 2013r.

6.1. Stan prawny nieruchomości.

Nieruchomość gruntowa – działka nr 72/20 - położona w obrębie Ropuchy zapisana jest w KW Nr GD1T/00025879/8 złożonej w zasobie ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Tczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie danych z księgi wieczystej stan prawny nieruchomości jest następujący:

- dział I : woj. pomorskie, powiat tczewskie, gmina Pelplin, obręb: Ropuchy, KW o łącznej powierzchni 827,3085 ha,

- dział II : Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard,
Dział III : SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZ. NR 72/9 (ZAPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE) DROGĄ KONIECZNĄ DO DROGI PUBLICZNEJ,
Dział IV : wolny od wpisów.

Uwaga: W księdze wieczystej brak uwidocznienia podziału nieruchomości na przedmiotową wycenianą działkę nr 72/20.

Przedmiotowa wyceniana działka nr 72/20 nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Dojazd do drogi publicznej następuje poprzez działkę nr 72/9, 72/19, na których przy sprzedaży nieruchomości – działki nr 72/20 – musi nastąpić obciążenie służebnością przejazdu i przechodu.

6.2. Stan techniczny i użytkowy.

6.2.1. Opis gruntu.

Nieruchomość gruntowa jest zabudowana, położona w Nadleśnictwo 5, obręb geodezyjny Ropuchy, województwo pomorskie.

Oznaczenie w ewidencji gruntów i budynków

Województwo	- pomorskie
Powiat	- tczewski
Jednostka ewidencyjna	- Pelplin - G [221404_5]
Obręb	- Ropuchy [Nr 0009]
Nr jednostki rejestrowej	-G58
Karta mapy	- 5
Księga wieczysta	- KW GD1T/00025879/8
Numer działki	- 72/20
Powierzchnia działki	- 0,1397 ha

Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obrębie geodezyjnym Ropuchy, gmina Pelplin, w miejscowości Nadleśnictwo 5, oddalonej od centrum miasta Pelplin o około 2000 metrów. Zasadnicza zabudowa tej części obrębu to zabudowa mieszkaniowa, grunty użytkowane rolniczo, las, jezioro. Otoczenie nieruchomości od strony północnej i wschodniej to lasy, od zachodniej strony położone są grunty użytkowane rolniczo. Droga dojazdowa do nieruchomości od strony południowej

Lokalizację nieruchomości należy określić jako dobrą w odniesieniu do lokalnych układów komunikacyjnych, jak również w odniesieniu do układu komunikacyjnego regionu (do wjazdu na autostradę jest odległość około 1500 metrów).

Opis gruntu

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa ma kształt regularny. Powierzchnia gruntu jest zróżnicowana. Dostęp komunikacyjny do działki jest poprawny. Przez środek działki przebiega linia energetyczna.

Stan zagospodarowania gruntu

Na terenie działki, posadowiony jest budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy. Teren działki ogrodzony, zagospodarowany.

Uzbrojenie terenu nieruchomości

Teren nieruchomości wyposażony jest w elementy infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia technicznego. Są to:

- sieć wodociągowa,
- przydomowa oczyszczalnia ścieków,
- sieć energetyczna.

Ograniczenia, uwarunkowania

Przedmiotowa nieruchomość, nie posiada istotnych ograniczeń i uwarunkowań, wynikających z lokalizacji oraz otoczenia, które wpływałyby na jej obecną funkcję i przeznaczenie. Istotnym utrudnieniem w korzystaniu z nieruchomości jest przebiegająca przez działkę linia energetyczna (uciążliwość z nią związana uwzględniona w sposób pośredni w procedurze szacowania).

6.2.2. Opis budynków.

Kryteria oceny zużycia technicznego obiektów budowlanych

W tabeli przedstawiono kryteria klasyfikacji stanu technicznego elementów budynku.

Kryteria ogólne klasyfikacji technicznej stanu obiektów budowlanych.

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego budynku	Procentowe zużyte
1.	bardzo dobry	0-10
2.	dobry	11-25
3.	średni	26-50
4.	zadawalający	51-65
5.	zły	66-75
6.	awaryjny	pow. 75

Wg . Zużycie obiektów budowlanych...! Wacław Baranowski WACETOB Warszawa 2000r.

Opis budynku mieszkalnego

Na terenie działki posadowiony jest parterowy budynek mieszkalny, z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony. Bryła budynku zwarta, budynek po pracach remontowych.

Część mieszkalną położoną na parterze stanowią trzy pokoje, kuchnia, łazienka, WC, korytarz i przedpokój; na poddaszu: dwa pokoje, łazienka, korytarz, dwa pomieszczenia strychu.

Zestawienie parametrów techniczno-użytkowych budynku

Wyszczególnienie	Opis
Rok budowy	Na początku XX wieku, po licznych modernizacjach
Rodzaj i przeznaczenie	budynek o funkcji mieszkaniowej
Rodzaj zabudowy	wolnostojący

Rodzaj konstrukcji	murowana
Styl i rodzaj bryły architektoniczna	bryła budynku zwarta
Liczba kondygnacji	1
Podpiwniczenie	Tak - częściowo
Poddasze użytkowe	Tak
Pow. zabudowy (Pz)	121,00 m ² ,
Pow. użytkowa (Pu)	125,07 m ² (część mieszkalna), piwnice 14,52 m ²
Kubatura	Brak danych
Instalacje: wodociągowa	tak
kanalizacyjna	Tak – przydomowa oczyszczalnia ścieków
grzewcza	Centralne ogrzewanie,
wentylacyjna	grawitacyjna
elektryczna	NN 230 V, 380 V
odgromowa	tak
alarmowa	brak
komputerowa	brak
Rok remontu / modernizacji	Bieżące remonty,
Zgodność z prawem budowlanym	tak
Zgodność z mpzp	Lokalizacja budynku zgodna z miejscowym planem zagospodarowania terenu / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Konstrukcja budynku i rodzaj materiałów w budynku

fundamenty	- kamienne,
ściany	- cegła ceramiczna,
stropy	- nad piwnicą ceglane, nad parterem strop drewniany,
dach	- konstrukcja drewniana, pokrycie dachówka,
stolarka	- stolarka drewniana, drzwiowa drewniana,
tyniki	- wewnętrzne cementowo-wapienne, zewnętrznych cementowo-wapienne,
schody	- drewniane,
podłogi posadzki	- cementowa, płytki ceramiczne, panele podłogowe, w zależności od przeznaczenia pomieszczenia,
ogrzewanie	- centralne ogrzewanie; piec węglowy,

Średnioważone zużycie techniczne budynku przyjęto w wysokości— S_{zw} — 40%.

Stan techniczny budynku — *średni*,

Dokumentacja zdjęciowa w załączniku do wyceny przedstawia standard pomieszczeń w budynku.

Opis budynku gospodarczego

Na terenie działki posadowiony jest parterowy budynek gospodarczy, niepodpiwniczony. Bryła budynku zwarta, budynek po pracach remontowych.

Zestawienie parametrów techniczno-użytkowych budynku

Wyszczególnienie	Opis
Rok budowy	Początek XX wieku, z dobudowanym garażem w okresie późniejszym
Rodzaj i przeznaczenie	budynek o funkcji gospodarczej
Rodzaj zabudowy	wolnostojący
Rodzaj konstrukcji	Murowana,
Styl i rodzaj bryły architektoniczna	bryła budynku zwarta
Liczba kondygnacji	1
Podpiwniczenie	nie
Poddasze użytkowe	brak
Pow. zabudowy (Pz)	103,00 m ² ,
Pow. użytkowa (Pu)	78,07 m ²
Kubatura	Brak danych
Instalacje: wodociągowa	tak

kanalizacyjna	brak
grzewcza	brak,
wentylacyjna	grawitacyjna
elektryczna	NN 220 V
odgromowa	tak
alarmowa	brak
komputerowa	brak
Rok remontu / modernizacji	Bieżące remonty,
Zgodność z prawem budowlanym	tak
Zgodność z mpzp	Lokalizacja budynku zgodna z miejscowym planem zagospodarowania terenu / studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Konstrukcja budynku i rodzaj materiałów w budynku

fundamenty	- ceglane,
ściany	- cegła ceramiczna, deski,
stropy	- częściowo drewniane, częściowo drewniane,
dach	- konstrukcja drewniana, pokrycie eternit, papa,
stolarka	- stolarka drewniana, drzwiowa drewniana, wrota stalowe,
tyniki	- wewnętrzne cementowo-wapienne, zewnątrznych cementowo-wapienne,
schody	- brak,
podłogi posadzki	- „klepisko”, wylewka betonowa,
ogrzewanie	- brak,

Średnioważone zużycie techniczne budynku przyjęto w wysokości — S_{zw} — 40%.

Stan techniczny budynku — *średni*,

Dokumentacja zdjęciowa w załączniku do wyceny przedstawia standard pomieszczeń w budynku.

6.3. Przeznaczenie w miejscowym planie.

Ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy stracił swoją moc prawną z dniem 01.01.2003r. Przedmiotowa nieruchomość gruntowa w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była jako tereny siedliska LP.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, będące obrazem polityki przestrzennej, określa kierunek zagospodarowania nieruchomości jako tereny mieszkaniowe.

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, kierunek ten uważa się za najbardziej zgodny z atrybutami i „potencjałem” tej nieruchomości.

7. Przedstawienie sposobu wyceny.

Celem przedmiotowej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości do zbycia w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy.

Zgodnie ze Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- nie działają w sytuacji przymusowej,
- upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną analizę rynku nieruchomości, a także obecny sposób użytkowania nieruchomości, uzasadnione jest określenie w operacie szacunkowym wartości *rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)*. Oznacza to, że w najbliższym czasie nie nastąpi istotna zmiana przeznaczenia nieruchomości. Ponadto WRU ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (decyzji o warunkach zabudowy).

Uwzględniając:

- cel wyceny określony w pkt 3,
- zakres rzeczowy wyceny - pkt 2,
- stan techniczno-użytkowy budynku posadowionego na nieruchomości,
- obecny sposób wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości,
- analizę lokalnego rynku nieruchomości i rynków sąsiednich,
- zaistniałe transakcje w wolnorynkowym obrocie nieruchomościami podobnymi do wycenianej, a tym samym istnieje możliwość określenia cech wpływających na poziom cen, a także informacji o warunkach sprzedaży i innych,

zdecydowano, że do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości zabudowanej (zostanie wykorzystane następujące podejście :

- podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

Charakterystyka podejścia porównawczego

Zgodnie z art. 153. 1. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (pkt. 4.2.1) „*podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej*”.

Zgodnie z § 4 pkt. 1 i 3 rozporządzenia (pkt. 4.2.2.):

„*Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen*”.

„*Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości*”.

Oznacza to, że oszacowanie wartości nieruchomości w tym podejściu jest procesem, w którym rynkowa wartość wywodzi się z analiz rynków, na których występują podobne nieruchomości i następnie porównania tych nieruchomości z przedmiotem wyceny.

Założenia do szacowania

Dla potrzeb szacowania przyjęto następujące założenia :

- w najbliższym czasie nie nastąpi istotna zmiana przeznaczenia nieruchomości gruntowej, jak również nieruchomością zabudowaną,
- użyte „jednostki porównawcze” będą jednorodne zarówno dla przedmiotu szacowania, jak i dla obiektów porównawczych - przyjęto jednostkę „obiekt” przy wycenie nieruchomości zabudowanej, przy wycenie nieruchomości gruntowej przyjęto jednostkę m²,
- działka nr 72/20 może podlegać zbyciu pod warunkiem zagwarantowaniu służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 72/9 i 72/19,
- wartości środków trwałych określono na podstawie rozeznania lokalnych cen oraz ze stron internetowych,
- wartości budynku gospodarczego określono poprzez zastosowanie współczynnika 0,1 dla wartości metra kwadratowego budynku mieszkalnego wybudowanego w podobnym czasie i technologii.

Procedura szacowania

Na podstawie zebranych informacji i cen w zaistniałych transakcjach na lokalnym rynku nieruchomości, przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- określono minimalną i maksymalną cenę jednostkową uzyskaną w transakcjach kupna-sprzedaży nieruchomości zbliżonych do przedmiotu szacowania,
- przyjęto założenie, że wartość rynkowa nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną maksymalną a minimalną,
- określono kwotowy zakres dla poprawek związanych z wpływem cech rynkowych na wartość przedmiotu szacowania poprzez obliczenie różnicy pomiędzy ceną maksymalną a minimalną,
- określono główne cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości oraz ich udział procentowy w przedziale cenowym,
- wytypowano kilka transakcji rynkowych o znanych cechach rynkowych i cenach, a następnie porównano je z przedmiotem szacowania, określając występujące pomiędzy nimi różnice i przypisując im poprawki kwotowe w zakresie wytypowanych atrybutów,
- obliczono wartość przedmiotu szacowania jako funkcję sumy różnic (poprawek) pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył jako wzorzec porównawczy,
- obliczono ostateczną wartość jako średnią arytmetyczną (lub ważoną) z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Ustalenie trendu czasowego

Transakcyjne ceny jednostkowe zaktualizowano ze względu na czasowy trend wzrostu cen nieruchomości jako dóbr ograniczonych ilościowo. Wielkość wzrostu określono na podstawie kilkuletnich notowań obrotów na podobnych rynkach lokalnych w wysokości 0,0 % miesięcznie dla nieruchomości zabudowanych i gruntowych.

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomościami.

Obręb Ropuchy, na terenie której położona jest przedmiotowa wyceniana nieruchomość, jest miejscowością o małym obrocie nieruchomościami. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę atrybuty wycenianej nieruchomości, analizie poddano transakcje, które miały miejsce na terenie powiatu. Obrót ten daje możliwość wyłonienia nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, położeniu, uzbrojeniu, odległościach od ciągów komunikacyjnych co wyceniana nieruchomość. Przeanalizowano kilkadziesiąt nieruchomości będącymi przedmiotami transakcji na lokalnym rynku. Po selekcji wyłoniono nieruchomości, które stały się przedmiotem procesu szacowania wycenianej nieruchomości.

Analiza lokalnego rynku nieruchomości, w segmencie nieruchomości o funkcji mieszkaniowej wskazuje, że jest on ogólnie na przeciętnym poziomie. Potwierdził to przegląd aktów notarialnych, konsultacje w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami, wywiad terenowy oraz dostępne publikatory, w tym internet. Uzyskane w toku badań i analiz informacje umożliwiły sformułowanie spostrzeżeń, charakteryzujących przedmiotowy rynek. Do ogólnych jego cech można zaliczyć :

- praktycznie odnotowano kilkadziesiąt transakcji kupna-sprzedaży, na wtórnym rynku, obiektów podobnych do nieruchomości wycenianej. Na przestrzeni 2011-2013 r. wystąpiły liczne i różnicowane pod względem cech rynkowych sprzedaże nieruchomości o ogólnie rozumianej funkcji mieszkaniowej,
- na obszarze lokalnego rynku widoczny jest proces powstawania nowych obiektów o zróżnicowanym przeznaczeniu, budowanych przez inwestorów indywidualnych, developerów, a także przez inwestujące w rozwój firmy. Dotyczy to również obiektów starszych, które są modernizowane i przystosowywane do współczesnych wymogów i standardów użytkowych;
- zróżnicowanie techniczne i użytkowe substancji budynkowej;
- występuje mała skłonność ludności do podejmowania ryzyka i rozwijania działalności gospodarczej, co należy upatrywać m.in. w braku odpowiednich środków finansowych;
- z informacji uzyskanych w biurach pośrednictwa obrotu nieruchomościami wynika, iż w ostatnim okresie mamy do czynienia ze stagnacją na rynku nieruchomościami. Jedynie nieruchomości w miarę atrakcyjnie położone, uzbrojone, z dobrym dojazdem znajdują stosunkowo szybko nabywców. Pozostałe są sprzedawane w okresie do kilku miesięcy od momentu pojawienia się oferty.

Ocena walorów nieruchomości na tle lokalnego rynku nieruchomości

Na tle rozpatrywanego, lokalnego rynku nieruchomości, zdominowanego głównie przez budownictwo jednorodzinne, wyceniany obiekt jest typowy.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że dla przedmiotowego rynku nieruchomości najistotniejszymi, cenotwórczymi cechami rynkowymi, są m.in. :

- lokalizacja,
- stan techniczno-użytkowy obiektów,
- powierzchnie użytkowe obiektów,
- położenie nieruchomości względem układu komunikacyjnego,
- uzbrojenie w media komunalne i energetyczne.

Biorąc pod uwagę powyższe cechy rynkowe należy stwierdzić, że :

- lokalizacja ogólna wycenianej nieruchomości, względem rozpatrywanego obszaru rynku lokalnego i rynków sąsiednich jest dobra.
- dojazd do nieruchomości jest poprawny,
- położenie nieruchomości względem układu komunikacyjnego miasta oraz głównych dróg jest ogólnie dobre i bez istotnych zarzutów,
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną i media jest standardowe, co zapewnia prawidłowe korzystanie z nieruchomości i jej przyszłe wykorzystywanie.

9. Określenie wartości nieruchomości.

9.1. Określenie wartości w podejściu porównawczym.

Dla potrzeb procedury porównawczej opisane w trakcie lustracji terenowej cechy wycenianej nieruchomości oraz cechy nieruchomości porównawczych pogrupowano w atrybuty postrzegane na rynku nieruchomości jako czynniki istotnie kształtujące ceny nieruchomości. Poszczególnym atrybutom przypisano analogiczną dla podobnych rynków lokalnych waloryzację. Niedostateczna ilość transakcji sprzedaży nieruchomości zawartych w warunkach spełniających ustawowe wymogi wyceny oraz odpowiadających standardowym kryteriom procedury podejścia porównawczego uniemożliwia dokonanie na ich podstawie obliczeń wielkości wzrostu cen nieruchomości ze względu na upływ czasu oraz obliczenia wag cech rynkowych istotnie wpływających na wartość rynkową. Stwarza to konieczność posłużenia się odpowiednimi wielkościami ustalonymi dla podobnych rynków lokalnych, gdyż wykonane próbne obliczenia na dostępnych niepełnych danych dały wyniki obarczone zbyt wysokim ryzykiem nie trafności wyceny. Przyjęte analogie z innych rynków mają poparcie w preferencjach potencjalnych nabywców nieruchomości z terenu wycenianej nieruchomości.

Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości zabudowanych.

Lp	Cechy różniące	Udział cechy	
1	Lokalizacja	30	%
2	Powierzchnia działki	30	%
3	Pow. budynków	10	%
4	Zużycie techniczne budynków	10	%
5	uciążliwości	10	%
6	Udział dodatkowych elementów	10	%
RAZEM		100	%

Zakres kwotowy dla nieruchomości zabudowanych:

$$\text{Różnica} = C \text{ max} - C \text{ min} = 400.000,0 \text{ zł} - 345.000,0 \text{ zł} = 55.000,0 \text{ zł}$$

Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości o przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny budownictwa zurbanizowanego.

Lp	Cechy różniące	Udział cechy	
1	pow. działki	30	%
2	lokalizacja	30	%
3	komunikacja	10	%
4	uzbrojenie	10	%
5	przeznaczenie	20	%
RAZEM		100	%

Zakres kwotowy dla nieruchomości gruntowych o funkcji mieszkaniowej:

$$\text{Różnica} = C \text{ max} - C \text{ min} = 45,8 - 33,5 = 12,3 \text{ zł}$$

Po zgromadzeniu w bazie danych odpowiedniej ilości transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o podobnych atrybutach co wyceniana nieruchomość, przeprowadzeniu odpowiedniej analizy i eliminacji danych odbiegającymi od szacowanych nieruchomości wyłoniono obiekty porównawcze. Tak dobrane obiekty porównawcze posłużyły do procesu szacowania nieruchomości w ujęciu tabelarycznym.

Poszczególnym atrybutom przypisano analogiczną dla podobnych rynków lokalnych waloryzację punktową jak niżej:

- dla nieruchomości zurbanizowanych:
 - lokalizacja, atrakcyjność, od 0 do 10 pkt.
 - powierzchnia działki, od 0 do 10 pkt.
 - powierzchnia użytkowa budynku, od 0 do 10 pkt.
 - zużycie techniczne budynków, od 0 do 10 pkt.
 - uzbrojenie, od 0 do 10 pkt.
 - udział dodatkowych elementów, od 0 do 10 pkt.
- dla gruntu zurbanizowanego:
 - kształt, powierzchnia: niekorzystny, korzystny, od 0 do 10 pkt.
 - lokalizacja, otoczenie: niekorzystna, korzystna, atrakcyjna, od 0 do 10 pkt.
 - komunikacja: słaba, średnia, dobra, b.dobra, od 0 do 10 pkt.
 - uzbrojenie: poniżej standardu, standard, pełne, od 0 do 10 pkt.
 - przeznaczenie, od 0 do 10 pkt.

Szczegółowe obliczenia przedstawiono w tabeli zawartej w załączniku do wyceny.

10. Wynik końcowy wyceny wraz z wnioskami i uzasadnieniem.

Na podstawie zestawień tabelarycznych łączna wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym wraz z gruntem wynosi:

$$W_n = 375.200 \text{ zł.}$$

Powyższa wartość zawiera takie wartości elementów nieruchomości jak biologiczna oczyszczalnia ścieków, elementy ogrodzenia, utwardzony plac itp.

11. Klauzule i ustalenia końcowe.

- Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tym podatkami i opłatami.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

- Dane wyceny opierają się na przeprowadzonych w terenie wizjach, obserwacjach własnych dokumentach uzyskanych od użytkownika i właściciela nieruchomości. Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.
- Urządzenia techniczne związane z uzbrojeniem terenu oraz elementy kanalizacji sanitarnej uznano za część składową gruntu.
- Wyciąg z operatu szacunkowego przekazano właściwej jednostce prowadzącej kataster nieruchomości.
- Ustalenia zostały wykonane według stanu prawnego i rzeczowego na datę wyceny i wykorzystane mogą być wyłącznie w związku z celem określonym w operacie.
- Niniejsza wycena sporządzona została wyłącznie do wykorzystania przez Zleceniodawcę i jego Kontrahentów dlatego autor prosi o zachowanie praw autorskich.

Operat zawiera 13 ponumerowanych stron i wykonany został w trzech egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zleceniodawca a jeden pozostaje w archiwum autora.

Członek Pomorskiego Towarzystwa
Rzecznawców Majątkowych

Dąbrowka, 2013-11-22



Załączniki

Dokumentacja zdjęciowa





Województwo: pomorskie
 Powiat: tczewski
 Jednostka ewidencyjna: Pelplin - G [221404_5]
 Obręb ewidencyjny: Ropuchy [Nr 0009]

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17.06.2013 12:14:46 według stanu na dzień: 17.06.2013 12:14:46

Nr jednostki rejestrowej: G58

Pozycja kartoteki budynków: 221404_5.0009.G58

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 właściciel	SKARB PAŃSTWA REGON: - NIP: - siedziba: - -
1/1 zarządca	PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO LEŚNE LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO STAROGARD REGON: 190036720 NIP: 5920006297 siedziba: ul. Gdańska 12, 83-200 Starogard Gdański

Działki ewidencyjne: 3

Arkusz	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
5	72/9	-	0.1918	R1I1b dr	0.0198 0.1720	GD1T/00034480/0
Identyfikator: 221404_5.0009.72/9						
5	72/19	Nadleśnictwo	0.0188	R1I1b	0.0188	GD1T/00025879/8
Identyfikator: 221404_5.0009.72/19						
5	72/20	Nadleśnictwo 5	0.1397	B	0.1397	GD1T/00025879/8
Identyfikator: 221404_5.0009.72/20						
Razem powierzchnia działek:			0.3503	ha		
Słownie:			trzy tysiące pięćset trzy metry kwadratowe			

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: osiemset dwadzieścia siedem hektarów pięć tysięcy dwieście cztery metry kwadratowe

Budynki: 2

Nr ewidencyjny budynku	Działka	Adres lub położenie	Funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m ²]	Nr KW
119	72/20	Nadleśnictwo 5	mieszkalne	1,5 / 0	121	-
Identyfikator: 221404_5.0009.119_BUD Rok zakońc. budowy: 2010 Konstr. ścian zewn.: mur						
133	72/20	-	inne niemieszkalne	1 / 0	103	-
Identyfikator: 221404_5.0009.133_BUD Rok zakońc. budowy: 1990 Konstr. ścian zewn.: inne						

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne budynki.Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych
danych ewidencyjnych gruntów i budynków wydanymNadleśnictwo... nie przeznaczonym
do dokonania wstępu w księgę wieczystej.

Oznaczenia klas i użytków

B - Tereny mieszkaniowe
 dr - Drogi
 R1I1b - Grunty orne

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
 (Dz. U. z 2012 r. Nr 0, poz. 1282 tj. z późniejszymi zmianami) z uwagi na rozporządzenie Ministra Infrastruktury
 z dnia 19 lutego 2004r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie
 informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. z 2004 r. Nr 37, poz. 333).

INSPEKTOR

mgr Monika Brzozowska

Tczew, dnia 17.06.2013

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
obr. Ropuchy 0009: dz. 72/9, 72/19, 72/20
GG.GE.6621.2.2090.2013

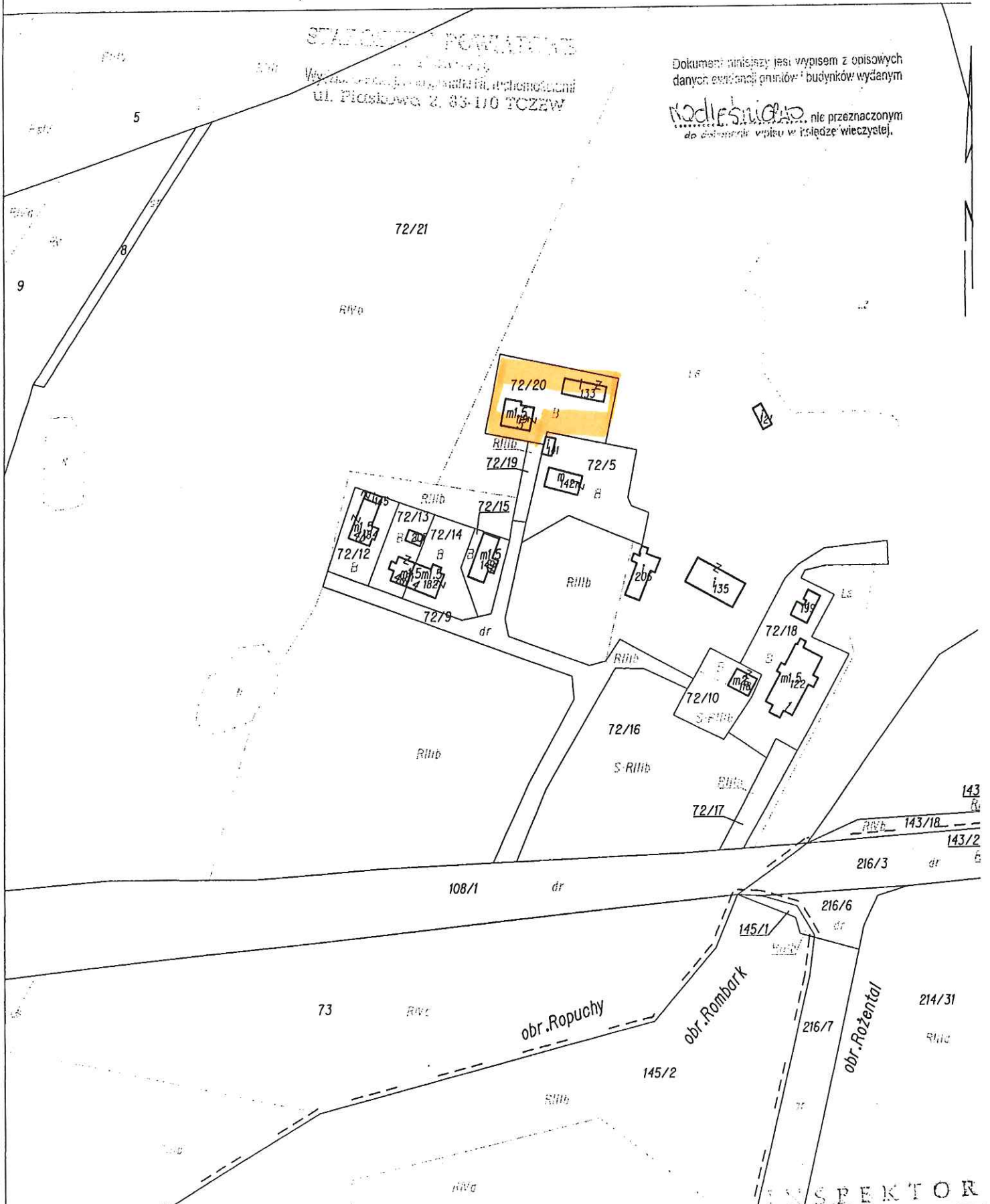
SKALA 1:2000

STANOWISKO POWIATOWE

Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Piłsudskiego 2, 83-110 TCZEW

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych
danych ewidencyjnych gruntów i budynków wydanym

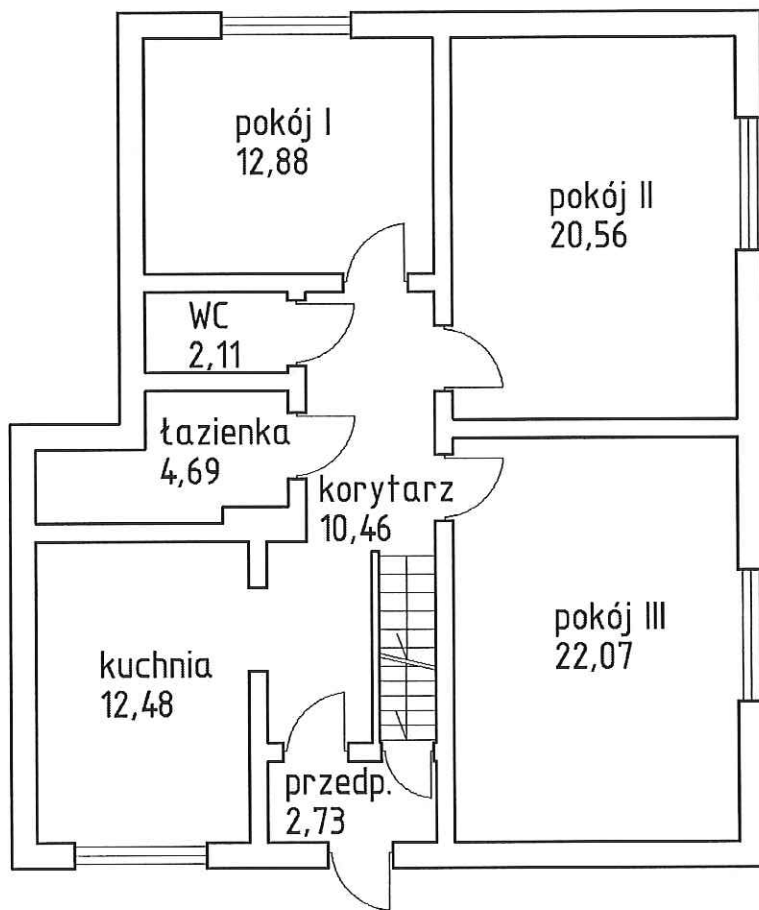
Kodlesnica nie przeznaczonym
do dokonywania wpisu w księdze wieczystej.



Tczew dn. 2013-06-17
Sporządził(a): Monika Brzozowska

INSPEKTOR
MB
Monika Brzozowska

*Budynek mieszkalny
ul. Nadleśnictwo 5
Pelplin*

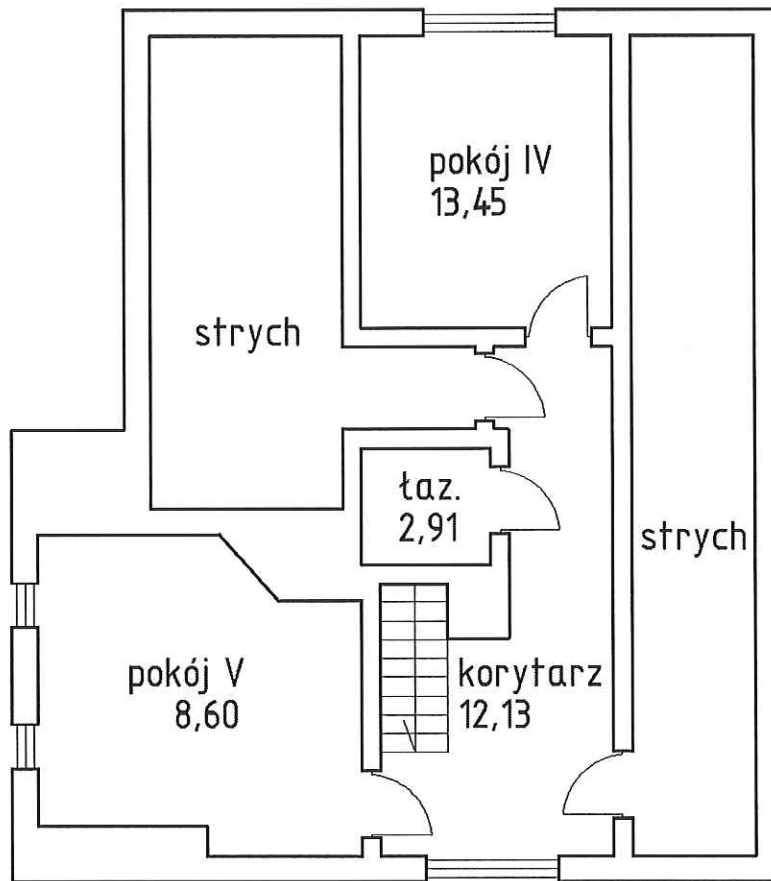


RZUT PARTERU

Waldemar Kalkowski

A blue circular notary seal for Waldemar Kalkowski. The seal contains the following text: "RZECZOZNAWCA MAJATKOWY" (Notary Public), "WALDEMAR KALKOWSKI", "83-212 BOBOWO DĄBRÓWKA", "UL. GRANITOWA 8", "TEL. 0-604 253-582 (2127)", and "UPRAWNIENIA NR 2201".

Budynek mieszkalny
ul. Nadleśnictwo 5
Pelplin

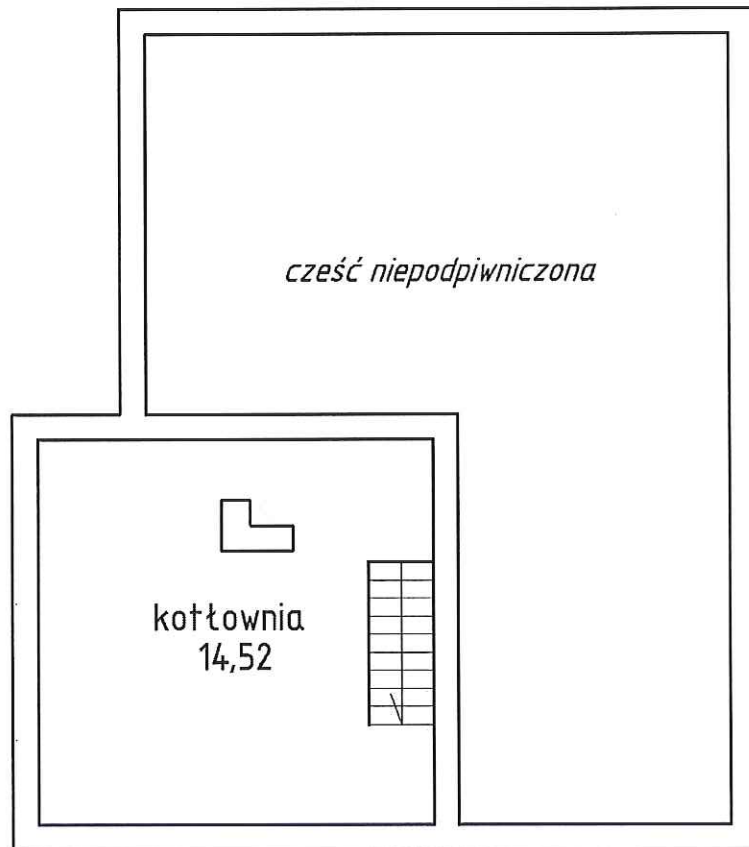


RZUT I PIĘTRA

Waldemar Kalkowski

A circular blue ink seal for a Real Estate Appraiser (RZECZOZNAWCA MAJATKOWY). The seal contains the following text: WALDEMAR KALKOWSKI, 83-212 BOROWO DĄBRÓWKA, UL. GRAN'LOWA 8, TEL. 0 804 257-582 (2127), and UPRAWNIENIA NR 2207.

*Budynek mieszkalny
ul. Nadleśnictwo 5
Pelplin*



RZUT I PIWNIC



Baza danych nieruchomości zabudowanych wykorzystanych do operatu szacunkowego nr 165/2013 z dnia 22 listopada 2013r.

LP	REP.	NOTARIUSZ	DATA TRANSAKCJI	KW	MIEJSCOWOŚĆ	POW UŻYTKOWA BUDYNKÓW	NR DZIAŁKI	POW GRUNTU w m2	CENA BUDYNKÓW w zł	CENA ZA 1m2 w zł
2228	174/2012	P. Ciechanowski	2012-01-05	47629	Zielona Góra	110	143/1	1 685	389000	3536,36
2267	2251/2012	B. Romańska	2012-03-06	59346	Lubichowo	134,8	543/7	901	395000	2930,27
2315	8791/2012	P. Ciechanowski	2012-07-13	26410, 61139	Smętowo Graniczne	120	213, 212	1 650	345000	2875,00
2323	8849/2012	P. Ciechanowski	2012-07-16	21514	Lubichowo	135	712	730	375000	2777,78
2387	14283/2012	J. Ciechanowska	2012-11-09	44801	Kokoszkowy	135	521	676	355000	2629,63
2383	11467/2012	B. Romańska	2012-11-09	43884	Koteże	137,8	41/14	1 018	400000	2902,76
2414	12363/2012	B. Romańska	2012-12-07	46069	Sucurmin	108,8	354/2	1 409	360000	3308,82
2472	3820/2013	J. Ciechanowska	2013-04-05	13152	Lubichowo	129	190	700	375000	2906,98

Do procesu określenia zakresu kwotowego (delta c) wykorzystano powyższą bazę danych do wyceny nieruchomości zabudowanej wykorzystano transakcje o symbolach: 2267, 2323, 2414.



Karta wyceny nieruchomości

Ropuchy - Nadleśnictwo 5

dz. nr 72/20

A. Atrybuty przyjętych obiektów porównawczych oraz aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na trend czasowy

sympł	data tr.	m-c	ceny trans.	lokalizacja	pow. działki	pow. użytk.	zuż. techn.	uzbrojenie	udz. dodat.	ceny zakł.						
2267	III-2012	20	395 000,0 zł	atrakcyjna	8	901	5	134,8	4	małe	9	pełne	8	średni	5	395 000 zł
2323	VII-2012	16	375 000,0 zł	atrakcyjna	8	730	4	135	4	średnie	6	pełne	8	średni	4	375 000 zł
2414	XII-2012	11	360 000,0 zł	śr. atrak.	5	1409	7	108,8	7	średnie	7	standard	5	duży	7	360 000 zł

Trend czasowy 0,0 % Różnica = C max - C min = 400000,0 - 345000,0 = 55000,0 zł

B. Ustalenie wielkości wpływu czynników cenotwórczych na wartość rynkową

Lp	Cechy różniące	Udział cechy	Zakres kwotowy
1	lokalizacja	30 %	16500,0 zł
2	pow. działki	30 %	16500,0 zł
3	pow. użytk.	10 %	5500,0 zł
4	zuż. techn.	10 %	5500,0 zł
5	uzbrojenie	10 %	5500,0 zł
6	udz. dodat.	10 %	5500,0 zł
RAZEM			
		100 %	55000,0 zł

B

C. Określenie wartości rynkowej

Nazwa cechy	Przedmiot wyceny	Zakres poprawek	Poprawki z tytułu różnic (zł/m ²)				
			2267	2323	2414		
lokalizacja	śr. atrak.	6	16500,0	-2	-3 300,0 zł	1	1 650,0 zł
pow. działki	1395	7	16500,0	3	3 300,0 zł	0	0,0 zł
pow. użytk.	125,07	5	5500,0	1	550,0 zł	-2	-1 100,0 zł
zuż. techn.	średnie	5	5500,0	-1	-2 200,0 zł	-2	-1 100,0 zł
uzbrojenie	standard	5	5500,0	-3	-1 650,0 zł	0	0,0 zł
udz. dodat.	średni	5	5500,0	1	550,0 zł	-2	-1 100,0 zł
Suma poprawek			55000		-3 300,0 zł		-1 650,0 zł
Zaktualizowane ceny transakc.	(zł/m ²)		395000		375000		360000
Wartość wg cen skorygowanych	(zł/m ²)		391700		375550		358350
Wartość jednostkowa			375200 zł		średnia arytmetyczna		



Baza danych nieruchomości gruntowych wykorzystana do operatu szacunkowego nr 168/2013 z dnia 22 listopada 2013r.

LP	REP.	NOTARIUSZ	DATA TRANSAKCJI	KW	MIEJSCOWOŚĆ	Nr działki	POW GRUNTU w m ²	CENA w zł	CENA JEDNOSTKOWA w zł
6138	5011/2012	B. Romańska	2012-05-16	50993	Linowiec	42/9	1 334	60 000	44,98 zł
6185	7092/2012	J. Ciechanowska	2012-06-08	47625	Kolincz	45/14	1 527	70 000	45,84 zł
6330	10156/2012	B. Romańska	2012-10-03	18058	Żabno	278/7	1 048	41 920	40,00 zł
6423	15177/2012	M. Ciechanowski	2012-11-30	36543	Dąbrówka	401	1 491	50 000	33,53 zł
6566	3548/2013	B. Romańska	2013-04-17	42755	Kolincz	110/8	1 050	40 000	38,10 zł
6708	10224/2013	J. Ciechanowska	2013-08-09	54300	Trzcinaś	12/37	1 326	60 000	45,25 zł

Do procesu określenia zakresu kwotowego (delta c) wykorzystano powyższą bazę danych do wyceny nieruchomości gruntowej wykorzystano transakcje o symbolach: 6138, 6330, 6708.



Karta wyceny nieruchomości

Ropuchy - Nadleśnictwo 5

dz. 72/20

pow.

1397 m²

A. Atrybuty przyjętych obiektów porównawczych oraz aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na trend czasowy

symp	data tr.	m-c	ceny trans.	pow.dz	lokalizacja	komunik.	uzbrojenie	przeznaczenie	ceny zakt.
6138	V-2012	18	44,98 zł	1334	4 śr.atrakc.	6 dobra	6 standard	6 mieszkan.	8 45,0 zł
6330	X-2012	13	40,00 zł	1048	7 atrakcyjna	7 dobra	7 pełne	8 mieszkan.	8 40,0 zł
6708	VIII-2013	3	45,25 zł	1326	4 śr.atrakc.	6 dobra	7 standard	5 mieszkan.	8 45,3 zł

Trend czasowy 0,0 % Różnica = C max - C min = 45,8 - 33,5 = 12,3 zł

B. Ustalenie wielkości wpływu czynników cenotwórczych na wartość rynkową

Lp	Cechy różniące	Udział cechy	Zakres kwotowy
1	pow.dz	30 %	3,7 zł
2	lokalizacja	30 %	3,7 zł
3	komunik.	10 %	1,2 zł
4	uzbrojenie	10 %	1,2 zł
5	przeznaczenie	20 %	2,5 zł
RAZEM 100 % 12,3 zł			

G

C. Określenie wartości rynkowej

Nazwa cechy	Przedmiot wyceny	Zakres poprawek	Poprawki z tytułu różnic (zł/m ²)	
			6138	6330
pow.dz	1397	4 3,7	0 0,0 zł	-3 -1,1 zł
lokalizacja	śr.atrakcyjn	6 3,7	0 0,0 zł	-1 -0,4 zł
komunik.	poprawna	3 1,2	-3 -0,4 zł	-4 -0,5 zł
uzbrojenie	standard	5 1,2	-1 -0,1 zł	-3 -0,4 zł
przeznaczenie	mieszkan.	8 2,5	0 0,0 zł	0 0,0 zł
Suma poprawek		12,3	-0,5 zł	-2,4 zł
Zaktualizowane ceny transakc. (zł/m ²)			45,0	40,0
Wartość wg cen skorygowanych (zł/m ²)			44,5	37,6
Wartość jednostkowa			42,3 zł	średnia arytmetyczna

Wartość działki wynosi: 1397 m² x 42,3 zł/m² = 59093 zł

