

32.2020

Rzecznawca Majątkowy,
mgr inż. Józef Bil
ul. Leśna 30, 77-300 Człuchów
(upr. nr 1877)

Operat szacunkowy

Obiekt : Nieruchomość gruntowa
działka nr 265/2
obręb Czarne 49
gmina Czarne

Cel opracowania : Określenie wartości rynkowej prawa
własności nieruchomości dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży



Wartość rynkowa nieruchomości

23.170 zł

(słownie: dwadzieścia trzy tysiące sto siedemdziesiąt
złotych)

Sporządził :



Data: 2020-09-19

Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Józef Bil, upr. Nr 1877, mail: joebil@wp.pl

BURMISTRZ
H. Zabrocki
mgr Piotr Zabrocki

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

32.2020

Zleceniodawca	Starosta Człuchowski Al. Wojska Polskiego 1 77-300 Człuchów
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości : Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, w - grunty pod rowami Położenie : Gmina : Czarne, Obręb : Czarne 49 Działka nr 265/2 o powierzchni 0,6855 ha Adres : 77-330 Czarne
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży
Metoda wyceny	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wskazanie osób, którym przysługują prawa do nieruchomości i ich rodzaj	Własność : Skarb Państwa w administrowaniu Starosty Człuchowskiego
Wartość rynkowa nieruchomości Prawo własności 23.170 zł (słownie : dwadzieścia trzy tysiące sto siedemdziesiąt złotych)	
Daty istotne dla określenia wartości	Data sporządzenia operatu : 19.09.2020 Data określenia wartości : 19.09.2020 Data stanu nieruchomości : 10.09.2020 Data oględzin nieruchomości : 10.09.2020
Autor operatu szacunkowego	mgr inż. Józef Bil Rzecznawca Majątkowy, uprawnienia nr 1877
Podpis rzeczoznawcy i pieczęć	

SPIS TREŚCI

1. DANE FORMALNO - PRAWNE 1
2. OPIS I CHARAKTERYSTYKA NIERUCHOMOŚCI 2- 5
3. USTALENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI 6-14
4. UWAGI , WNIOSKI , ZASTRZEŻENIA 14
5. Załączniki – kopia mapy, wypis z rejestru, kopia polisy OC ... 15 - 17

I. DANE FORMALNO - PRAWNE

1.1 Zleceniodawca :

Starosta Człuchowski
zlecenie nr GKiK.6812.3.2020

1.2 Wykonawca :

Rzeczoznawca Majątkowy - mgr inż. Józef Bil (upr. nr 1877)

1.3 Przedmiot opracowania

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb ustalenia ceny sprzedaży – nieruchomość położona w obrębie geodezyjnym Czarne 49, gmina Czarne oznaczona w rejestrze ewidencji gruntów jako działka nr 265/2 o powierzchni 0,6855 ha.

1.4 Podstawa prawna przeprowadzanej wyceny

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2020 roku poz. 65 ze zm.)
2. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece
(Dz. U. z 2019 roku poz. 2204 ze zm.)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny
(Dz. U. z 2019 roku poz. 1145 ze zm.)
4. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 z 2004 roku poz. 2109 ze zm.)

1.5 Źródła informacji

1. OPERAT EWIDENCJI GRUNTÓW
2. WYWIAD TERENOWY (10-09-2020)
3. KSIĘGA WIECZYSTA NR SL1Z/00032289/6
4. URZĄD GMINY CZARNE
5. REJESTR TRANSAKCJI NIERUCHOMOŚCI STAROSTWA POWIATOWEGO W CZŁUCHOWIE

II. OPIS I CHARAKTERYSTYKA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI.

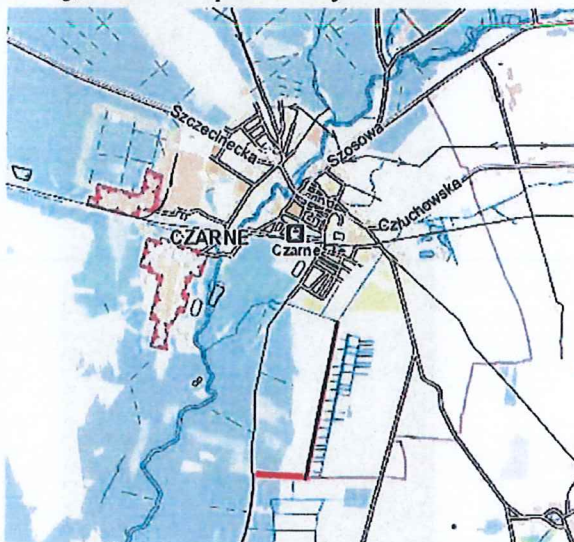
2.1 Stan prawny nieruchomości

Działka nr 265/2 (220302_4.0001.265/2) położona w obrębie geodezyjnym Czarne 49, gmina Czarne, stanowi własność Skarbu Państwa w administrowaniu Starosty Człuchowskiego. Nieruchomość posiada urzędzoną Księgę Wieczystą nr SL1Z/00032289/6 prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Człuchowie. W rejestrze ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Człuchowie działka nr 265/2 opisana jest jako grunty pod rowami - w - o powierzchni 0,6855 ha. Stan zapisów w rejestrze ewidencji gruntów i w Księdze Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jest zgodny.

2.2 Opis nieruchomości

Działka nr 265/2 położona jest w południowej części obrębu Czarne 49 na południe od granicy strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w strefie upraw rolnych miasta Czarne.

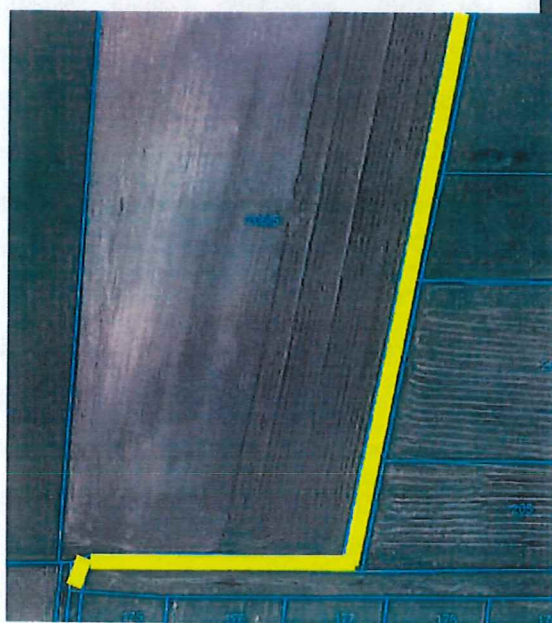
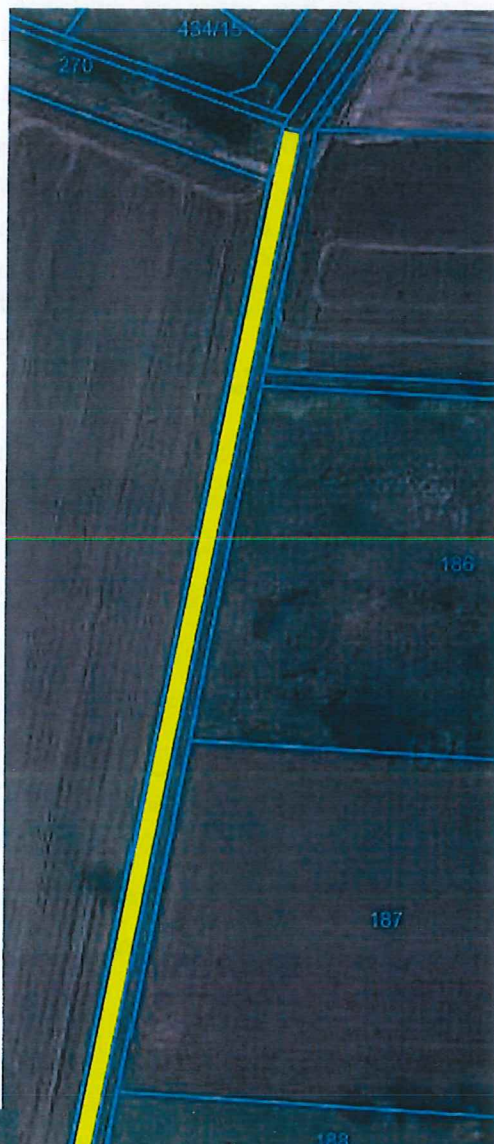
Działka stanowi rów melioracji szczegółowych i posiada kształt nieregularny, wydłużony, zbliżony przebiegiem do odwróconej litery L. Działka od strony północnej sąsiaduje z lokalną drogą gminną stanowiącą dojazd do skupiska terenów pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną. Działka biegnie w kierunku południowym odcinkiem prostym do granicy obrębu Czarne 49 z obrębem Sokole i dalej krótszym odcinkiem biegnie w kierunku zachodnim przy granicy obrębów, gdzie łączy się



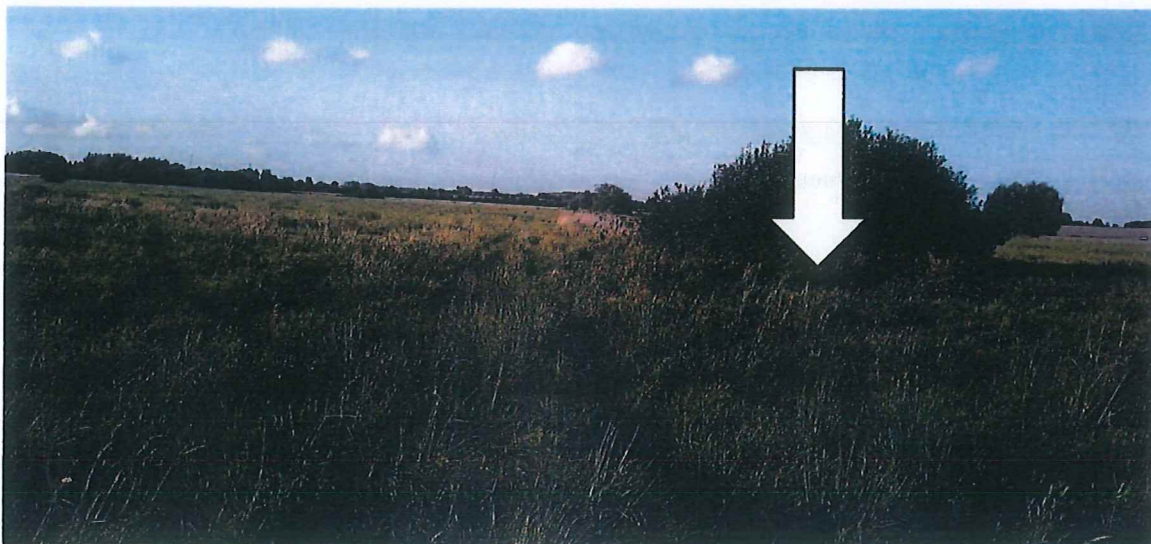
z kolejnym rowem melioracji szczegółowych. Od strony zachodniej działka sąsiaduje z nieruchomością rolną, która w pasie przylegającym do niej zagospodarowana jest jako użytek zielony - pastwisko w klasie PsIV. Od strony wschodniej na przeważającym przebiegu działka nr 265/2 sąsiaduje z lokalną drogą gruntową stanowiącą dojazd od strony miasta Czarne do skupiska działek stanowiących użytki zielone - łąki w klasach ŁIII i ŁIV na przeważającym obszarze. Na przebiegu w jej południowej części działka sąsiaduje z drogą gruntową i położonymi za nią nieruchomościami rolnymi w granicach obrębu Sokole. W przewadze są to użytki zielone w klasie ŁIV. Droga przylegająca do działki nr 265/2 od strony wschodniej jest słabo widoczna na gruncie, porośnięta wysokimi trawami i samosiewami wierzby na styku granicy z rowem. Teren przyległy od strony zachodniej jest również porośnięty trawami i sitowiem. Widoczne pojedyncze zakrzaczenia. Profil poprzeczny rowu słabo czytelny na gruncie. W pasie rowu widoczny intensywny porost traw i pojedyncze zakrzaczenia samosiewami wierzby w kilku miejscach. Głębokość rowu w przedziale od ok. 1,0 m w części północnej do ok. 0,6 m w części południowej. Przyległy pas łąk tak od strony wschodniej jak i zachodniej w niskiej kulturze uprawowej.

Pojedyncze działki od strony wschodniej użytkowane jako grunt orny. Sposób zagospodarowania terenów przyległych do rowu na obrazach niżej.

widok na północną część działki nr 265/2
(pas działki oznaczony kolorem żółtym)



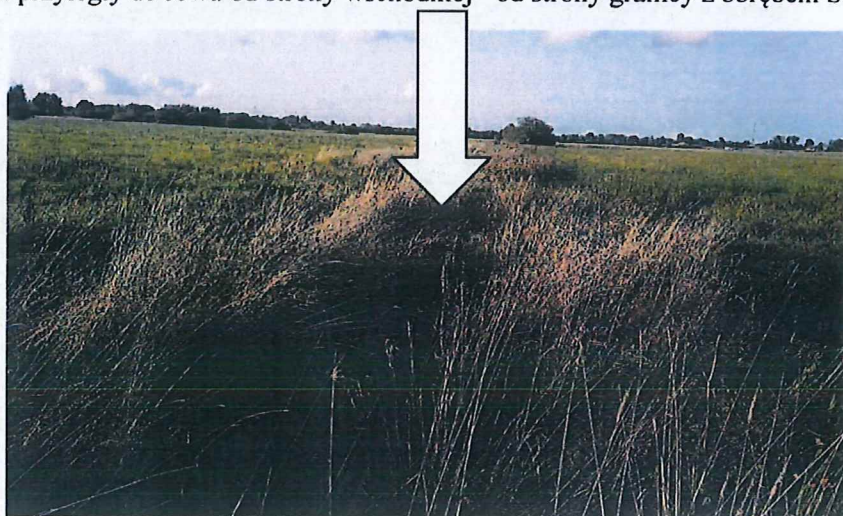
widok na południową część działki



Widok na teren przyległy do rowu od strony zachodniej
(strzałka wskazuje orientacyjne położenie rowu)



Widok na teren przyległy do rowu od strony wschodniej - od strony granicy z obrębem Sokole

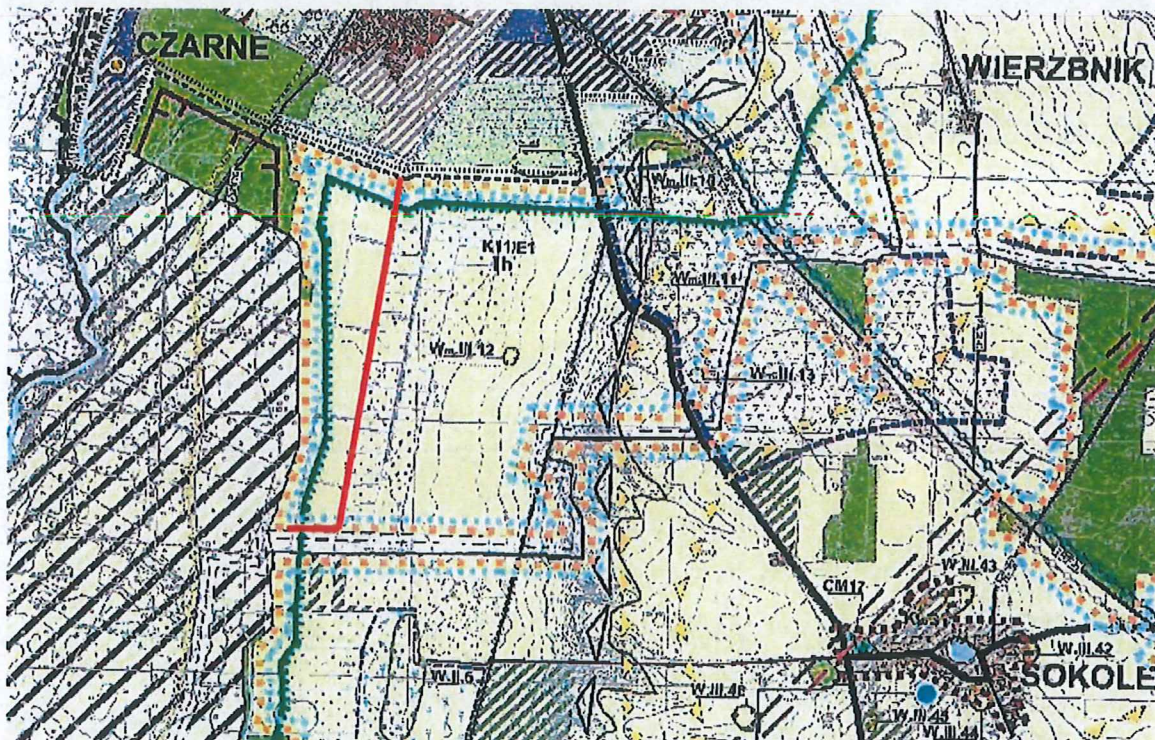


Stan rowu na datę wywiadu terenowego - widok w kierunku zabudowy miasta Czarne

Uzbrojenie terenu - działka nie posiada dostępu do sieci uzbrojenia terenu.

Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Czarne – dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość brak jest aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarne przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem Nr 0007.49.2013 z dnia 2013-10-24 działka nr 265/2 leży w **strefie upraw rolnych**.



Lokalizacja działki nr 265/2 na mapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarne.



Widok na przebieg rowu w części południowej

III. USTALENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

3.1 Uwarunkowania prawne

Przepis art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdza, że "1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działając z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdując się w sytuacji przymusowej."

Sposób określania wartości rynkowej wskazuje przepis art. 152 ust.3 „Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości (...)”

Definicja podejścia porównawczego zawarta jest w art. 153 ust.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 n nieruchomości wycenianej”.

Zgodnie z przepisem art. 154 ust.1 ustawy „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych”

Szczegółowe zasady określania wartości nieruchomości zawarte są w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 z 2004 roku poz. 2109 ze zmianami).

Na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz informacji uzyskanych na podstawie analizy przedmiotu wyceny dla dalszego toku postępowania ustalono :

- **określenie wartości rynkowej zostanie przeprowadzone w podejściu porównawczym,**
metodą korygowania ceny średniej,
- **stan nieruchomości zostanie określony na datę wywiadu terenowego tj. na 10.09.2020 roku**
- **wartość nieruchomości zostanie ustalona według cen bieżących tj. na dzień 19.09.2020 roku**
- **funkcja terenu dla nieruchomości zostanie ustalona zgodnie z przeznaczeniem w studium**
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarne - grunty rolne

3.1 Określenie i analiza rynku nieruchomości

Wyceniana nieruchomość stanowi zgodnie z zapisami rejestru ewidencji gruntów grunty pod rowami, które to grunty na obszarze miasta Czarne jak też na obszarze powiatu człuchowskiego nie są przedmiotem transakcji rynkowych. Sporadycznie, zbywane działki rolne w opisie klasoużytków posiadają grunty pod wodami opisane jako rowy, jednak udział rowów w takich nieruchomościach jest przeważnie procentowo bardzo niski - do 1 % i nie daje to wystarczających informacji do wyodrębnienia wartości udziału rowów w nieruchomościach rolnych. Z tego względu zostanie przeprowadzone ustalenie wartości opisanej działki rowu jako pochodnej wartości okalających gruntów - użytków rolnych, gdzie sąsiadujące działki stanowią grunty sklasyfikowane jako łąki w klasie LIV i LIII oraz pastwisko w klasie Ps IV. W sąsiedztwie wycenianej działki występują nieruchomości rolne o przewadze powierzchni od ok. 1,0 ha do 1,5 ha.

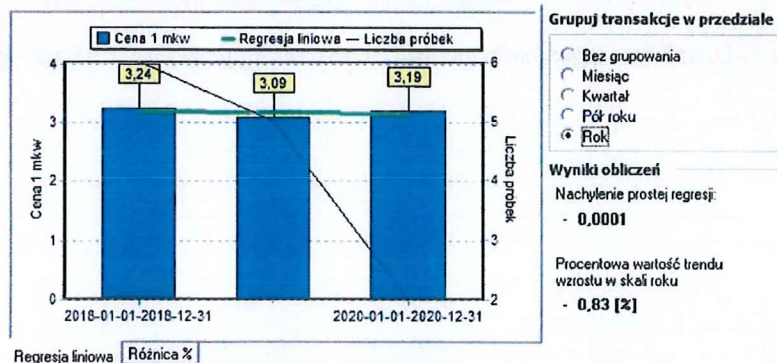
Ze względu na podane wyżej uwarunkowania dokonano analizy sprzedaży nieruchomości gruntowych w funkcji rolnej na terenie Gminy Czarne i powiatu człuchowskiego w okresie od stycznia 2018 roku do daty sporządzenia niniejszej wyceny. Przyjęto wybór transakcji nieruchomościami o powierzchni od ok. 1 ha do ok. 5 ha. W tej grupie nieruchomości rolnych w okresie poprzedzającym wycenę zanotowano 18 transakcji sprzedaży. Przedmiotem sprzedaży były działki o różnicowanej bonitacji od bardzo dobrej - grunty w klasie RIIb do gruntów rolnych o bonitacji słabej - grunty w klasach RV, RVI z powierzchniami nieużytków.

Ceny uzyskane w tych transakcjach zawierały się w przedziale od ok. 0,92 zł za 1 m² (9200 zł za 1 ha) nieruchomości o powierzchni 2,72 ha położonej w obrębie Przechlewko, gmina Przechlewko - transakcja w listopadzie 2018 roku (akt not. nr 3007/2018 notariusz A, Gbur) do ceny 7,13 zł za 1 m² (71.300 zł za 1 ha) nieruchomości o powierzchni 4,2066 ha położonej w obrębie Skarszewy, gmina Człuchów - transakcja w październiku 2018 roku (akt not. nr 13745/2018 notariusz M J Boenigk). Cena średnia w opisanym zbiorze transakcji wyniosła 3,02 zł za 1 m² (30.200 zł za 1 ha) a odchylenie standardowe 1,45.

Dokonano korekty opisanego zbioru cen transakcyjnych poprzez odrzucenie wartości skrajnych przyjmując formułę ustalenia granic zbioru : "cena średnia + - odchylenie standardowe".

Uzyskano w ten sposób zbiór 13 cen transakcyjnych uzyskanych w sprzedaży nieruchomości rolnych przy cenach skrajnych od 2,38 zł za 1 m² (23.800 zł za 1 ha) za działkę o powierzchni 1,05 ha w obrębie Olszanowo, gmina Rzeczenica - transakcja w lutym 2020 roku (akt not. 588/2020 notariusz A. Paturej) do 4,38 zł za 1 m² (43.800 zł za 1 ha) za działkę o powierzchni 4,02 ha w obrębie Sierpowo, gmina Czarne - transakcja w maju 2018 roku (akt not. nr 2083/2018 notariusz A. Paturej). W zbiorze transakcji nieruchomości o powierzchniach skrajnych od 1,05 ha do 4,02 ha z przedziału czasowego od lutego 2018 do lutego 2020 roku.

W opisanym zbiorze cen transakcyjnych zaznaczył się trend spadkowy zmiany cen ze względu na postęp czasu w wysokości - 0,83 % w skali roku. Średnia cena 1 m² gruntu w opisanym zbiorze wynosi 3,13 zł (31.300 zł za 1 ha). Diagram obliczenia trendu w załączeniu.



Zestawienie transakcji nieruchomości, których ceny stanowią zbiór do dalszych obliczeń.

Data transakcji	Rep. A nr / Notariusz	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Lokalizacja szczegółowa - obręb/ gmina	Cena transakcji netto (zł)	Cena za 1 m ²	Cena 1 m2 Skorygowana o trend czasowy
2018-02-07	283/2018 A Gbur	231/3	1,2999	Czarne/Czarne	40 000	3,08	3,01
2018-02-15	683/2018 A Paturej	152, 153	2,1400	Głędowo / Człuchów	60 000	2,80	2,74
2018-05-17	1970/2018 A Paturej	170/2	2,8400	Nadziejewo / Czarne	85 000	2,99	2,94
2018-05-25	2083/2018 A Paturej	91/4	4,0200	Sierpowo / Czarne	176 000	4,38	4,29 max
2018-07-24	9337/2018 T Boenigk	53/4, 53/3	3,3000	Brzeźno / Człuchów	89 000	2,70	2,65
2018-10-19	2815/2018 A Gbur	488/11 488/14	4,0068	Przechlewo / Przechlewo	140 000	3,49	3,44
2019-07-04	8913/2019 T Boenigk	709/4	1,9364	Grzymisław / Debrzno	82 000	4,23	4,19
2019-08-12	4267/2019 A Sobczyk Nowak	170	3,3400	Cierznie / Debrzno	99 200	2,97	2,94
2019-11-06	4142/2019 A Paturej	74, 75	2,4856	Biskupnica / Człuchów	70 000	2,82	2,80
2019-12-16	6040/2019 A Dobosz	99/8, 99/9	1,9543	Dębica / Człuchów	48 438	2,48	2,46
2019-12-16	6049/2019 A Dobosz	99/11, 99/12, 99/13	1,6931	Dębica / Człuchów	49 829	2,94	2,92
2020-01-25	180/2020 A Gbur	446/9	1,5025	Jęczniki / Człuchów	60 000	3,99	3,97
2020-02-17	588/2020 A paturej	149/1	1,0500	Olszanowo / Rzeczenica	25 000	2,38	2,37 min

Określenia wartości prawa własności dokonano na bazie 13 cen transakcyjnych

przy cenach skrajnych skorygowanych o trend wzrostu :

$$C_{\min} = 2,37 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2 \text{ i } C_{\max} = 4,29 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2$$

$$C_{\text{średnia}} = 3,13 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2$$

Wartość brzegowa dolna - $C_{\min} / \text{Cena średnia} = 2,37 / 3,13 = 0,76$

Wartość brzegowa górna - $C_{\max} / \text{Cena średnia} = 4,29 / 3,13 = 1,37$

Charakterystyki transakcji dla cen skrajnych w zbiorze w załączeniu.

Pomorskie	Człuchowski	Rzeczenica	Olszanowo	Bez Nazwy
Lp: 1			Koszt nabycia uw:	
Data transakcji: 2020-02-17			Dla uw opłaty roczne:	
Data umowy przedwstępnej/warunkowej:			Wartość opłat rocznych:	
Województwo: Pomorskie			Sprzedaż udziału%: 100	
Powiat: Człuchowski			Ułamek nabywanego prawa: 1	
Miasto/Gmina: Rzeczenica			Powierzchnia udziału:	
Dzielnica:			Podstawa wpisu przeznaczenia: studium uwarunkowań i kierunków	
Osiedle:			Przeznaczenie: rolne	
Kod pocztowy:			Sposób użytkowania działki: użytki rolne	
Obręb: Olszanowo			Służebności/Prawa/Ograniczenia:	
Karta mapy:			Szczegółne warunki sprzedaży:	
Ulica: Bez Nazwy			Wartość:	
Nr administracyjny:			Sprzedający: osoba fizyczna	
Nr Księgi Włeczystej gruntowej:			Sprzedający komentarz:	
Nr działki(ek): 149/1			Kupujący: osoba fizyczna	
Rodzaj nabywanego prawa: własność			Kupujący komentarz:	
Ponadregionalna: nie			Zakup z kredytem: nie	
Cena działek: 25 000			Pierwokup ANR/gmina:	
Powierzchnia działek: 10 600			Transakcję wprowadzili:	
Cena 1 mkw: 2,38			Nr repertorium: 588/2020	
Trend wzrostu: -0,83			Nr zmiany:	
Zaktualizowana cena 1 mkw: 2,37			Notariusz: a paturej	
Zaktualizowana cena działek: 24 877,56			Status transakcji:	
VAT do ceny gruntu:			Pochodzenie transakcji: własna	
PCC:			Numer sieciowy:	
VAT do ceny łącznej:			Czas wprowadzenia: 2020-09-2 19:32:26	
Uzbrojenie w zasiegu: brak			Transakcję udostępnił:	
Uzbrojenie na działce: brak			Czas modyfikacji: 2020-09-2 18:32:26	
Kształt działki: lekko nieregularna			Transakcję zmodyfikował:	
Warunki geotechniczne:			Czy wysłać ?:	
Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej			Czas udostępnienia:	
Uciążliwość:			Położenie: średnie	
Rodzaj użytku: grunt orny r, łąki i pastwiska ps			Uzbrojenie: brak	
Klasa gruntu: v			Otoczenie: średnio korzystne	
Ogrodzenie: brak			Przeznaczenie: rolne	
Ochrona archeologiczna:			Wielkość działki: średnia	
Data oddania w UW:			Położenie:	
Do kiedy w UW:			Przeznaczenie w planie ogólnie: rolne, zieleni	
Niewykorzystany okres UW:			Uzbrojenie ogólnie: brak	
Dla uw opłata pierwsza%:			Opis położenia: PRZEDMIOTEM SPRZEDAŻY JEST PRAWO	
Dla uw opłaty roczne%:			Opis transakcji:	
Dla uw opłata pierwsza:				

Pomorskie	Człuchowski	Czarne	Sierpowo	Sierpowo Wieś
-----------	-------------	--------	----------	---------------

Lp: 1

Data transakcji: 2018-05-25

Data umowy przedwstępnej/warunkowej:

Województwo: Pomorskie

Powiat: Człuchowski

Miasto/Gmina: Czarne

Dzielnica:

Osiedle:

Kod pocztowy:

Obręb: Sierpowo

Karta mapy:

Ulica: Sierpowo Wieś

Nr administracyjny:

Nr Księgi Wieczystej gruntowej:

Nr działki(ek): 91/4

Rodzaj nabywanego prawa: własność

Ponadregionalna: nie

Cena działek: 176 000

Powierzchnia działek: 40 200

Cena 1 mkw: 4,38

Trend wzrostu: -0,83

Zaktualizowana cena 1 mkw: 4,29

Zaktualizowana cena działek: 172 624,76

VAT do ceny gruntu:

PCC:

VAT do ceny łącznej:

Uzbrojenie w zasięgu: brak

Uzbrojenie na działce: brak

Kształt działki: foremna

Warunki geotechniczne:

Droga dojazdowa: dostęp do drogi publicznej

Uciążliwości:

Rodzaj użytku: grunt orny r, łąki i pastwiska ps

Klasa gruntu: iiib, iva, v

Ogrodzenie: brak

Ochrona archeologiczna:

Data oddania w UW:

Do kiedy w UW:

Niewykorzystany okres UW:

Dla uw opłata pierwsza%:

Dla uw opłaty roczne%:

Dla uw opłata pierwsza:

Koszt nabycia uw:

Dla uw opłaty roczne:

Wartość opłat rocznych:

Sprzedaż udziału%: 100

Ułamek nabywanego prawa: 1

Powierzchnia udziału:

Podstawa wpisu przeznaczenia:

Przeznaczenie: brak obowiązującego planu

Sposób użytkowania działki: użytki rolne

Służebności/Prawa/Ograniczenia:

Szczególne warunki sprzedaży:

Wartość:

Sprzedający: osoba fizyczna

Sprzedający komentarz:

Kupujący: osoba fizyczna

Kupujący komentarz:

Zakup z kredytem: nie

Pierwokup ANR/gmina:

Transakcję wprowadził:

Nr repertorium: 2083/2018

Nr zmiany:

Notariusz: a paturej

Status transakcji:

Pochodzenie transakcji: własna

Numer sieciowy:

Czas wprowadzenia: 2019-03-18 20:08:31

Transakcję udostępnił:

Czas modyfikacji: 2019-03-18 20:08:31

Transakcję zmodyfikował:

Czy wysłać ?:

Czas udostępnienia:

Położenie: dobre

Uzbrojenie: brak

Otoczenie: korzystne

Przeznaczenie: rolne

Wielkość działki: średnia

Położenie:

Przeznaczenie w planie ogólnie: rolne, zieleni

Uzbrojenie ogólnie: brak

Opis położenia: PRZEDMIOTEM SPRZEDAŻY JEST PRAWO

Opis transakcji:

3.2 Metoda wyceny

Dla określenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Dokonano obliczenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości rolnej, która została określona poprzez ocenę następujących cech rynkowych :

Cecha rynkowa	Opis kryteriów	Skala wartości cechy	Waga cechy	Zakres współczynników korygujących
położenie	przyporządkowanie do strefy lokalizacji w granicach miasta/gminy	bardzo dobre, dobre, średnie , złe	35 %	0,26 - 0,48
bonitacja	wartość bonitacyjna gruntu nieruchomości opisana w ewidencji gruntów	Bardzo dobra, Dobra, Średnia, Słaba	35 %	0,26 - 0,48
otoczenie nieruchomości	ocena zgodności funkcji z gruntami przyległymi i poziom dostępności komunikacyjnej	bardzo korzystne, korzystne, średnio korzystne, niekorzystne	15 %	0,11 - 0,21
wielkość działki	wielkość powierzchni	mała, średnia, duża	10 %	0,08 - 0,14
kształt działki	ocena możliwości zagospodarowania w zależności od kształtu działki	korzystny, obojętny, niekorzystny	5 %	0,04 - 0,07
Razem :			100 %	0,76 - 1,37

Wagi cech rynkowych określono na podstawie obliczeń przeprowadzonych za pomocą programu obliczeniowego Wator z zaokrągleniem do 5 % , z uwzględnieniem preferencji uczestników rynku nieruchomości.

Dla szacowanej nieruchomości gruntowej przyjęto następujące wartości cech rynkowych jako cechy określające przeważające w otoczeniu działki nr 265/2 nieruchomości rolne :

Położenie - dobre (działki położone w strefie rolnej miasta Czarne)

Otoczenie - średnio korzystne (działki posiadają dojazd drogami gruntowymi),

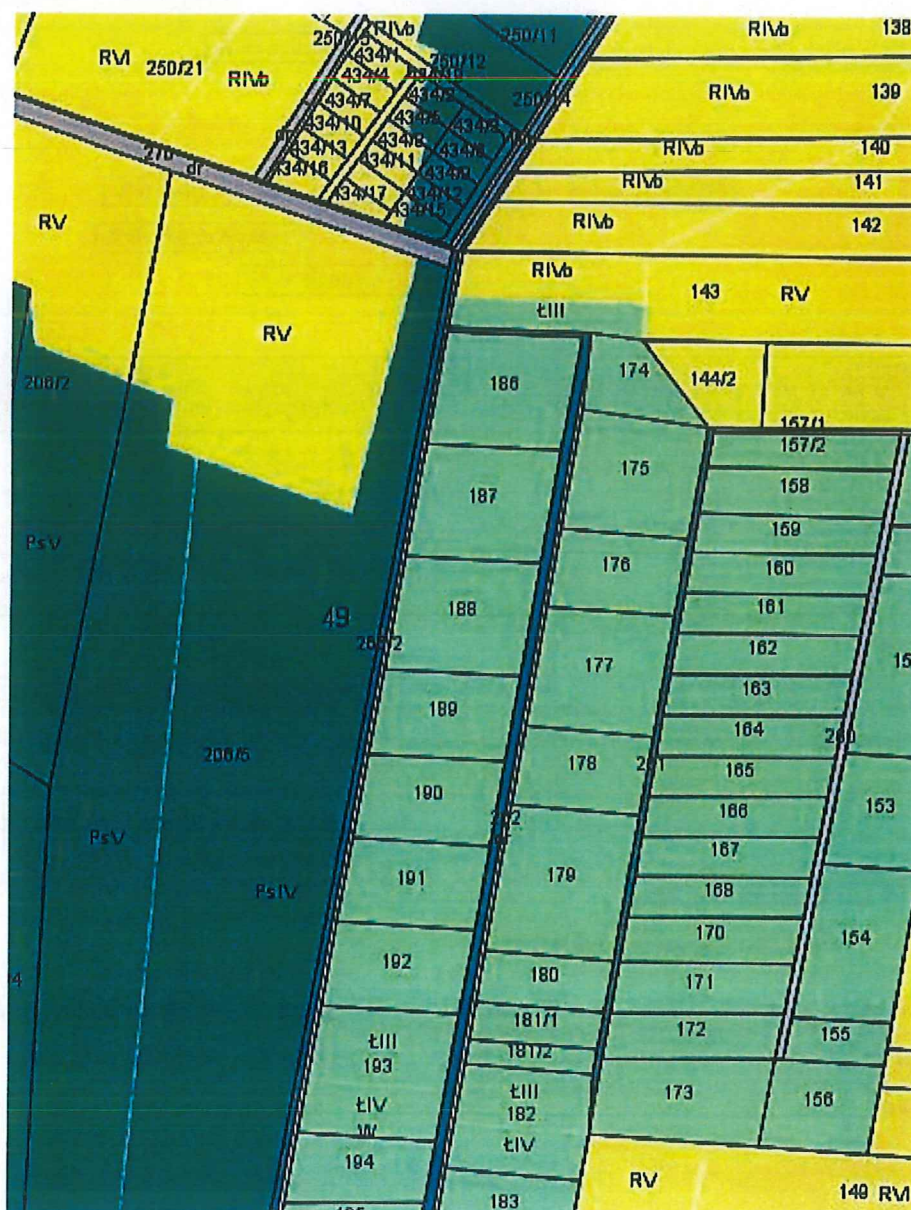
Bonitacja - średnia (działki o bonitacji od ŁIII, ŁIV, PsIV),

Wielkość działki - średnia (przewaga działek o powierzchni do 3 ha)

kształt działki – korzystny.

Obliczenia wykonano za pomocą programu obliczeniowego Wator.

Raport z obliczeń w załączeniu .



Fragment mapy ewidencji gruntów

Ceny:

Cena średnia = 3,13 zł

Cena minimalna = 2,37 zł

Cena maksymalna = 4,29 zł

Liczba próbek = 13

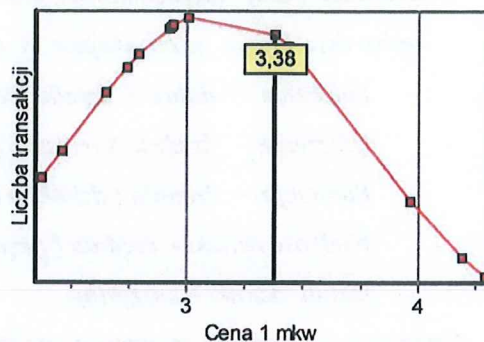
Odchylenie standardowe = 0,64

Wartości brzegowe:

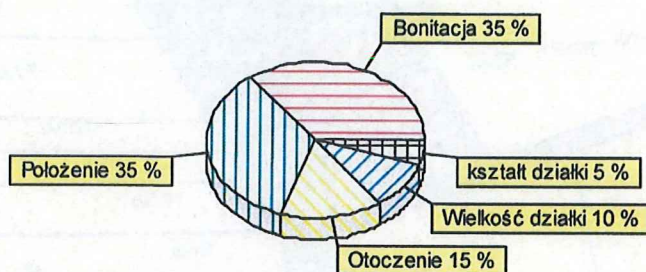
$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,76$$

$$\frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,37$$

Rozkład normalny (funkcja Gaussa-Laplace'a)



Przyjęte cechy rynkowe



Lp.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres wsp. korygujących	Wartość cechy (nier.wyceniana)	Wartości wsp.
1	Położenie	35%	0,26 - 0,48	dobrze	0,41
2	Bonitacja	35%	0,26 - 0,48	średnia	0,34
3	Otoczenie	15%	0,11 - 0,21	średnio korzystne	0,14
4	Wielkość działki	10%	0,08 - 0,14	średnia	0,12
5	kształt działki	5%	0,04 - 0,07	korzystny	0,07
Razem		100%	0,76 - 1,37		1,08

K - współczynnik korekcyjny (0.90 - 1.10) : 1

Wartość rynkowa 1 m2 wynosi: **3,38 zł**słownie: **trzy zł. 38/100**

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 1 m2 obliczona ze wzoru:

Cena średnia * suma wartości współczynników korygujących * współczynnik korekcyjny
 $3,13 \text{ zł} * 1,08 * 1 = 3,38 \text{ zł}$

3.3 Ustalenie wartości nieruchomości.

Wartość prawa własności gruntu wynosi :

$$W_R = w_g * P \quad , \text{ gdzie}$$

W_R - wartość prawa własności gruntu

w_g - wartość prawa własności 1 m² gruntu określona wyżej,

P - powierzchnia działki

Po podstawieniu wartości liczbowych daje to :

$$W_R = 3,38 \text{ zł} / 1 \text{ m}^2 * 6855 \text{ m}^2$$

$W_R = 23.169,90 \text{ zł}$, co daje po zaokrągleniu

$$\underline{W_R = 23.170 \text{ zł}}$$

Uzasadnienie uzyskanego wyniku :

Określona wyżej wartość nieruchomości jest wartością rynkową zgodnie z przepisem prawa i uzyskana została w toku analizy cen transakcyjnych nieruchomości na regionalnym rynku oraz odzwierciedla poziom cen na tym rynku na datę jej określenia.

IV. UWAGI, WNIOSKI, ZASTRZEŻENIA

- 4.1 Zastosowane podejście wyceny nieruchomości jest zgodne z przepisami szczególnymi, Krajowymi Standardami Wyceny oraz posiadanymi informacjami.
- 4.2 Ustalona wartość nieruchomości obrazuje poziom cen na 19-09-2020 roku i jest wartością netto.
- 4.3 W toku zastosowanej procedury ustalono wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej rolnej.
- 4.4 Operat niniejszy nie może być wykorzystany do innego celu niż został sporządzony, nie może być również publikowany bez zgody wyceniającego.

Sporządził :



dnia : 2020-09-19

Województwo pomorskie
Powiat człuchowski
Gmina Czarne
Miejscowość CZARNE
Jednostka ewidencyjna 220302_4, Czarne
Obręb Nr 0001, 49

Nr Kancelaryjny:

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

JEDNOSTKA REJESTROWA : **G72** KW: **SL1Z/00032289/6**

WŁAŚCICIELE

właściciel :

udział: 1/1 SKARB PAŃSTWA
Grupa: 1.4

WŁADAJĄCY

administrator :

udział: 1/1 STAROSTA CZŁUCHOWSKI
siedziba: 77-300 CZŁUCHÓW ul.WOJSKA POLSKIEGO 1
Grupa: 1.4, REGON: 770983160

GRUNTY

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie konturów - użytków gruntowych i klas bonitacyjnych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
Arkusze	Nr Działki		gruntowych i klas bonitacyjnych		użytków	działki	
			opis	oznacz.	I klas		
1	265/2	CZARNE	grunty pod rowami	W	0.6855	0.6855	KW SL1Z/00032289/6
Identyfikator działki: 220302_4.0001.265/2							

Razem powierzchnia: **0.6855 ha**, słownie: sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć m²

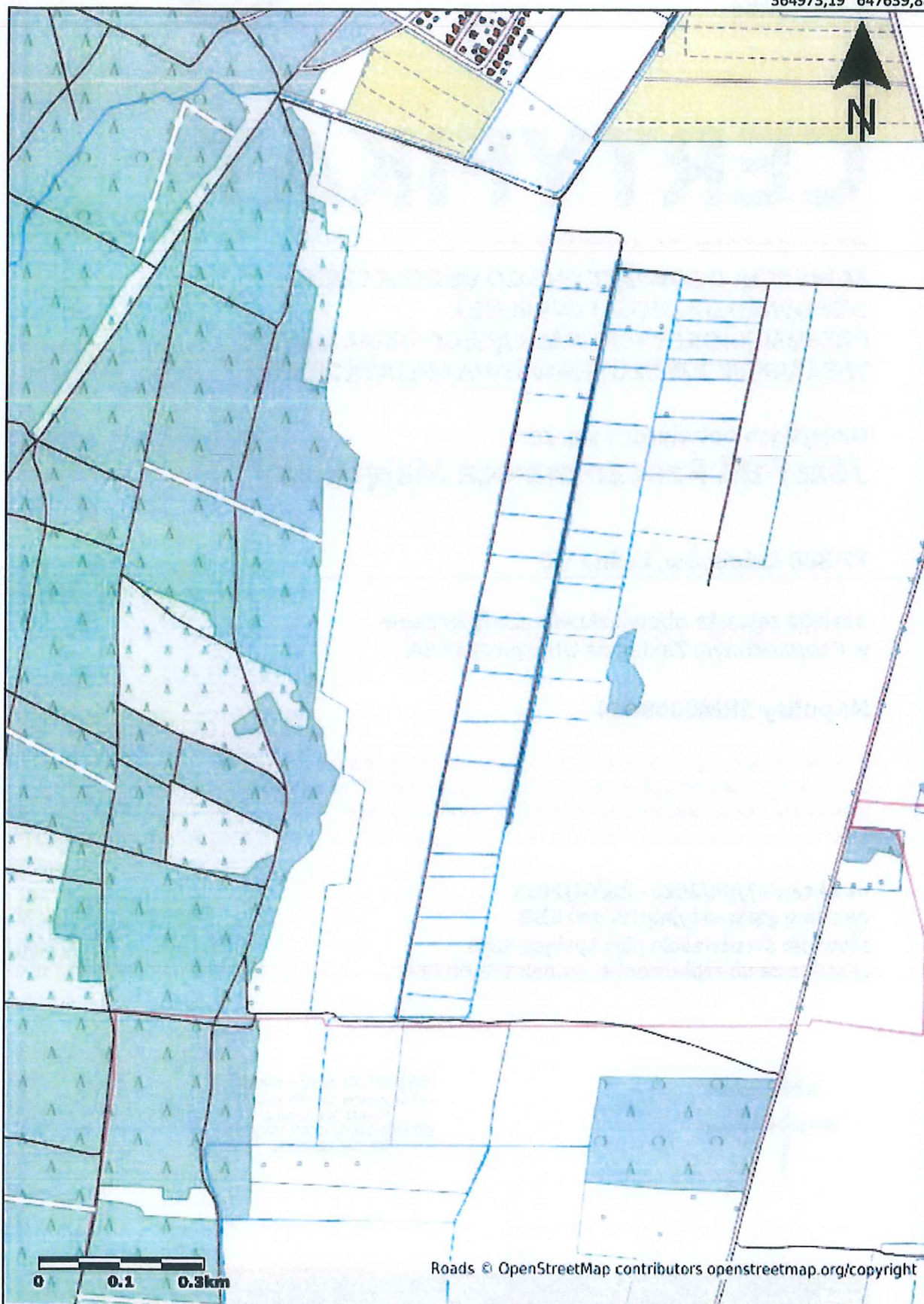
cała jednostka: **1.8355 ha**, słownie: osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt pięć m²

Data sporządzenia dokumentu: **2020-08-24**, sporządził(a): Iwona Pujanek

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych danych ewidencji gruntów
i budynków i nie jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

Data podpisu / weryfikacji: 2020-08-24

364973,19 647639,88



363279,85 645258,62

Roads © OpenStreetMap contributors openstreetmap.org/copyright



Główny Urząd Geodezji i Kartografii
ul. Wspólna 2
00-926 Warszawa

Ing. Piotr Zabrocki

Uwaga: Ten wydruk ma charakter wyłącznie poglądowy i w żadnym razie nie może być traktowany jako dokument oficjalny.
© 2020 GUGiK Wszystkie prawa zastrzeżone.



CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOWNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

Józef Bil Rzecznawca Majątkowy

77-300 Człuchów, Leśna 30

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0009064

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 27/04/2020 - 26/04/2021

na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR

słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro

składka za ubezpieczenie wynosi: 178.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48