



TORUŃ NIERUCHOMOŚCI
MARGARETA WESOŁOWSKA
WYCENA NIERUCHOMOŚCI
87-100 Toruń, ul. Krasińskiego 17 m. 5
tel. 515 349 678
NIP 9561518845, REGON 340350900

OPERAT SZACUNKOWY

określający wartość nieruchomości oznaczonej działką geodezyjną nr 140/4, położonej we wsi Wiewiórki, objętej KW Nr TO1W/00025537/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Wąbrzeźnie przeznaczonej do sprzedaży

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| - Data sporządzenia operatu | 01.12.2020 r. |
| - Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 12.11.2020 r. |
| - Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny | 12.11.2020 r. |
| - Data dokonania oględzin nieruchomości | 12.11.2020 r. |

Operat opracowała :



Toruń, dnia 01.12.2020 r.

Oznaczenie nieruchomości: Wiewiórki. Działka nr 140/4. KW Nr TO1W/00025537/6

Rodzaj nieruchomości: gruntowa zabudowana budynkiem po byłej szkole

Cel wyceny: określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa własności przysługującego Gminie Płużnica

Właściciel nieruchomości: Gmina Płużnica

110 791zł

słownie: **sto dziesięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych**

Data na którą określono wartość nieruchomości: 12.11.2020 r.

Data sporządzenia operatu szacunkowego: 01.12.2020 r.

Operat opracowała:



SPIS TREŚCI

1. Określenie przedmiotu, zakresu i uwarunkowań wyceny
2. Określenie celu wyceny
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego
 - 3.1. Podstawy formalne
 - 3.2. Podstawy prawne
 - 3.3. Podstawy merytoryczne
 - 3.4. Źródła danych o nieruchomości
4. Określenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości
5. Opis i określenie stanu przedmiotu wyceny
 - 5.1. Stan prawny
 - 5.2. Stan nieruchomości
 - 5.2.1. Stan otoczenia nieruchomości
 - 5.2.2. Lokalizacja szczególna
 - 5.2.3. Stan zagospodarowania oraz stan techniczno – użytkowy
6. Wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości
7. Przedstawienie i uzasadnienie wyboru podejścia, metody i techniki wyceny oraz wskazanie rodzaju określonej wartości
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny
9. Określenie wartości przedmiotu wyceny z przedstawieniem przyjętych założeń i niezbędnych obliczeń
10. Wynik końcowy wyceny, analiza wyniku
11. Klauzule i ograniczenia
12. Załączniki

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU, ZAKRESU I UWARUNKOWAŃ WYCENY

Przedmiotem niniejszego operatu jest określenie wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr TO1W/00025537/6, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie Wydział Ksiąg Wieczystych, położonej we wsi Wiewiórki, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 140/4 obręb Wiewiórki, jako przedmiotu prawa własności przysługującego Gminie Płużnica.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawy formalne

Zamówienie z dnia 30.09.2020 r. Nr 22/GPI/2020.

3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz.U.2020.0.65 t.j.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U.2004.207.2109.

3.3. Podstawy merytoryczne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz.U.2018.1025 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U.2018.1945
- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)” – wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Informacje wynikające ze strategii rozwoju gminy Płużnica
- Dane i analizy własne rzeczoznawcy w zakresie cen transakcyjnych kształtujących się w wolnym obrocie na terenie gminy Płużnica
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” R.Cymerman, A.Hopfer
- „Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw” autorzy: A.Hopfer, H.Jędrzejewski, R.Żróbek, S.Żróbek
- Dane dotyczące przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- www.maps.geoportal.gov.pl
- Strony internetowe dot. gminy Płużnica www.pluznica.pl, www.bip.pluznica.pl, www.pl.wikipedia.org/wiki/Gmina_Pluznica

3.4. Źródła danych o nieruchomości

- Dane wynikające z księgi wieczystej KW nr TO1W/00025537/6, ustalone na podstawie przeglądania ww księgi wg stanu wpisów na dzień 12.11.2020 r.

- Dane wynikające z katastru nieruchomości ustalone wg stanu wpisów na dzień 12.11.2020 r.
- Oględziny nieruchomości w dniu 12.11.2020 r.
- Zaświadczenie z dnia 09.11.2020 r. dotyczące przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- Uchwała Nr XLVII/316/2018 Rady Gminy Płużnica z dnia 30 marca 2018r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Wiewiórki

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 12.11.2020 r.
- księga wieczysta dla nieruchomości badana w dniu 12.11.2020 r.
- ewidencja gruntów wg stanu na dzień 12.11.2020 r.
- data dokonania oględzin nieruchomości 12.11.2020 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Stan prawny

Nieruchomość zapisana jest w księdze wieczystej KW nr TO1W/00025537/6 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie Wydział Ksiąg Wieczystych. Położona jest we wsi Wiewiórki.

W księdze wieczystej w dziale I-O wpisano działki: 140/4, 140/6 i 140/7

Obszar wszystkich działek wpisanych do KW – 1,3275ha. W dziale II wpisano właściciela w udziale 1/1 – Mienie Komunalne Gminy Płużnica. W działach III i IV brak wpisów.

Według danych z ewidencji gruntów w skład nieruchomości zapisanej w KW nr TO1W/00025537/6 wchodzi wyceniana działka:

Działka nr 140/4

Jednostka rejestrowa – G.3

Obręb ewidencyjny – 0015 Wiewiórki

Powierzchnia – 0,0436ha

Rodzaj – B

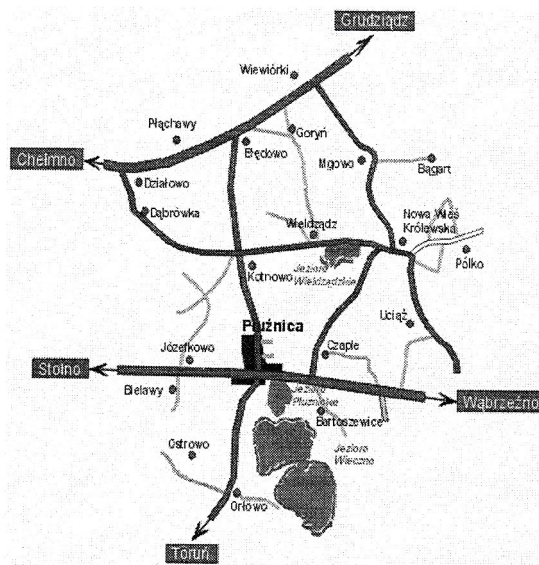
Przytoczone powyżej ustalenia wynikające z treści KW nr TO1W/00025537/6 oraz z ewidencji gruntów, co ustalono dnia 12.11.2020 r., są równocześnie wypisem sporządzonym przez rzeczoznawcę w trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dane dotyczące oznaczenia przedmiotu wyceny wynikające z księgi wieczystej oraz z ewidencji gruntów są zgodne. Oznaczenie działki oraz jej powierzchnię przyjęto na podstawie ewidencji gruntów.

5.2. Stan nieruchomości

5.2.1. Stan otoczenia nieruchomości

Przedmiot wyceny położony jest we wsi Wiewiórki, Gmina Płużnica. Gmina Płużnica położona w północno-wschodniej części województwa kujawsko pomorskiego zajmuje powierzchnię 11 933 ha. Na terenie gminy znajduje się obecnie 15 sołectw, w skład których wchodzi 20 wsi. Obszar gminy należy do tzw. Wysoczyzny Chełmińskiej wchodzącej w skład makroregionu fizyczno-geograficznego zwanego Pojezierzem Chełmińskim.



Gmina Płużnica to gmina wiejska w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie wąbrzeskim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie toruńskim. Siedziba gminy to Płużnica. W 2009 roku w gminie mieszkało 4936 osób.

Sołectwa - Bągart, Bielawy, Błądowo, Czaple, Dąbrówka, Józefkowo, Kotnowo, Nowa Wieś Królewska, Ostrowo, Płachawy, Płużnica, Pólko, Uciąż, Wiewiórki, Wieldzadz.

Pozostałe miejscowości - Bartoszewice, Czapelki, Dębie, Działowo, Goryń, Mgowo, Orlowo, Pięki, Szczerosługi.

Sąsiednie gminy - Chełmża, Stalno, Grudziądz, Lisewo, Radzyń Chełmiński, Wąbrzeźno.

5.2.2. Lokalizacja szczególna

Przedmiotowa działka położona jest we wsi Wiewiórki – lokalizacja/dostępność komunikacyjna średnia. Od przystanku PKS-u dzieli ją ok. 200m. Znajduje się praktycznie w centrum wsi. Sąsiaduje z głównym placem wsi, o charakterze rekreacyjnym oraz, od tyłu, z przedszkolem. Dojazd do działki drogą gminną asfaltową (kierunek Grudziądz). Działka 140/4 ma 0,0436ha powierzchni - mała. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 175,5m². Na działce brak innych budynków. Budynek bezpośrednio przylega, jedną ścianą, do budynku sąsiedniego o charakterze mieszkalnym. Działka jest ogrodzona. Zabudowana jest budynkiem po byłej szkole. Budynek był wykorzystywany na cele mieszkalne. Budynek wybudowano najprawdopodobniej na początku XXw, z czerwonej, nieotynkowanej cegły. Jest dwukondygnacyjny, podpiwniczony. Dach drewniany, dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną. Na parterze znajdują się następujące pomieszczenia o powierzchni użytkowej:

parter	wejście od frontu	
korytarz	8,22	m ²
kl schodowa	10,99	m ²
przedpokój	15,10	m ²
wc1	1,56	m ²
wc2	1,57	m ²
pokój 1	53,19	m ²
pokój 2	54,86	m ²
Razem:	145,48	m²

1 piętro**wejście od podwórza**

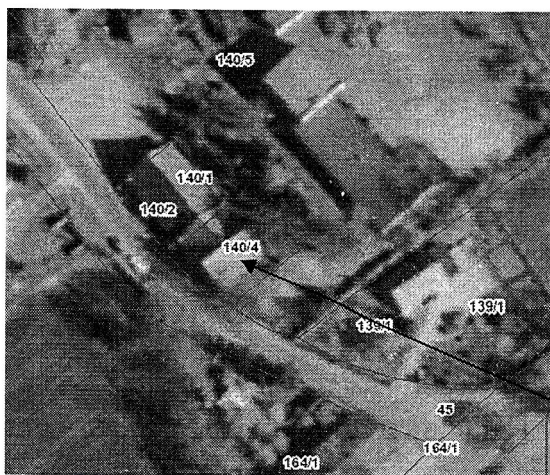
korytarz	16,66	m ²
pom. gospodarcze	5,80	m ²
korytarz	4,82	m ²
pokój 1	23,85	m ²
pokój 2	16,37	m ²
pokój 3	20,83	m ²
pom. gospodarcze	4,62	m ²
kuchnia	14,81	m ²
łazienka z wc	4,16	m ²
	111,92	m²

Schody wewnątrz budynku drewniane. Schody zewnętrzne betonowe. Okna na parterze wymienione na PCV, na piętrze stolarka okienna stara, niewymieniona, nieszczelna. Drzwi drewniane. Wykończenia ścian – częściowo malowane, na parterze gładzone i malowane, częściowo tapetowane, w sanitariatach wyłożone płytkami ceramicznymi. Podłogi – posadzki wylewane, częściowo z płyt drewnianych, malowanych, surowych desek, częściowo wyłożone gumolitem, korytarz i obydwa pomieszczenia wc na parterze wyłożone płytkami ceramicznymi.

Stan techniczny pomieszczeń na parterze jest lepszy niż stan piętra. Tam bowiem, z powodu ubytków w pokryciu dachu, zniszczeniu uległ tynk oraz ściany i podłogi. Widoczne są zacieki spowodowane wilgocią, w wielu miejscach pojawia się grzyb, zarówno na sufitach jak i na ścianach. Konieczny jest jak najszybszy remont dachu, by zapobiec dalszej dewastacji obiektu.

Budynek posiada następujące instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną. Ogrzewanie piecowe. Na parterze znajduje się kominek.

Schematyczne oznaczenie położenia wycenianej nieruchomości



działka 140/4

5.2.3. Stan zagospodarowania oraz stan techniczno – użytkowy

Działka nr 140/4 jest zabudowana budynkiem po byłej szkole, ostatnio użytkowanym jako budynek mieszkalny. Jest częściowo uzbrojona i ogrodzona.

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Przeznaczenie wycenianej działki gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono na podstawie badania danych dnia 12.11.2020 r. w Urzędzie Gminy Płużnica oraz na podstawie zaświadczenia otrzymanego wraz ze zleceniem.

Działka nr 140/4 (obręb Wiewiórki) nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Do 31 grudnia 2003 roku obowiązywał plan miejscowy, zgodnie z którym działka przeznaczona była pod 3 UO – Istniejącą Szkołę Podstawową. W obowiązujących zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica uchwalonym przez Radę Gminy w Płużnicy uchwałą Nr VII/50/2015 z dnia 29 kwietnia 2015r. wymieniona **działka położona jest na terenach zabudowanych.**

7. PRZEDSTAWIENIE I UZASADNIENIE WYBORU PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY ORAZ WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Z analizy rynku (przedstawionej w pkt 8 niniejszego operatu) wynika, że istnieje rynek lokalny, na którym dany rodzaj nieruchomości pojawia się jako towar. W związku z powyższym poprzez określaną w niniejszym operacie wartość, rozumie się wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, o której mowa w art. 151.1. ustawy z dnia 21.08.1997r. Zgodnie z powyższym, 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, gdy:

- strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- działają z rozeznaniem i postępują rozważnie,
- nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Zgodnie z art. 154 przywołanej wyżej ustawy, wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności m.in. cel wyceny oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych. Po uwzględnieniu celu wyceny **wartość tę określono w niniejszym operacie podejściem porównawczym, metodą porównywania parami jako wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, który jest tożsamy z wartością rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania.** Wynika to z faktu, iż nieruchomość na dzień dzisiejszy jest użytkowana w sposób, który zapewnia jej najlepszy sposób wykorzystania - przy jednoczesnym spełnieniu warunków zawartych w Krajowym Standardzie Wyceny Podstawowym nr 1 – KSWP 1 – wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa - tj. sposób najkorzystniejszego wykorzystania nieruchomości, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne i ekonomicznie opłacalne.

Podstawą podejścia porównawczego jest fakt, że wartość rynkowa przedmiotu wyceny pozostaje w bezpośredniej relacji do cen konkurencyjnych podobnych praw i zależy od szeregu reguł ekonomicznych: substytucyjności, równowagi popytu i podaży oraz innych okoliczności zewnętrznych. Ceny porównawcze, aczkolwiek dotyczą praw identycznych, nie są związane z identycznymi cechami nieruchomości objętych tymi prawami. W związku z powyższym cechy różniące przedmiot wyceny z przedmiotem porównań są korygowane w trakcie procesu szacowania.

Źródłem informacji o cenach transakcyjnych nie są informacje o transakcjach, w których wystąpiły szczególne warunki zawarcia transakcji powodujące ustalenie zapłaty w sposób rażąco odbiegający od średnich cen uzyskiwanych na rynku lokalnym.

Po przeprowadzeniu analizy cen, do porównań przyjęto wynikające z aktów notarialnych ceny transakcyjne podobnych praw do wycenianego, a w tabeli porównawczej uwzględniono w szczególności te cechy, które wpływają na ceny. Przyjęcie do porównań rynkowych cen transakcyjnych takich właśnie nieruchomości jest więc - z punktu widzenia ich przystawalności do przedmiotu wyceny - optymalne.

Za jednostkę porównawczą przyjęto 1m^2 powierzchni zabudowy budynku. Ceny jednostkowe nie zawierają podatku VAT. Określając wartość rynkową zabudowanej działki gruntu nie uwzględniono kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat. Dane o cenach transakcyjnych i cechach przyjętych do porównań znajdują się w egzemplarzu archiwalnym - do wglądu na żądanie Zamawiającego. Aktualizacji cen transakcyjnych do ich aktualnego poziomu, dokonano w oparciu o analizę własną. Określona w niniejszym operacie szacunkowym wartość odzwierciedla stan rynku (popyt – podaż) z daty wyceny.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W ZAKRESIE DOTYCZĄCYM CELU I SPOSOBU WYCENY

W wyniku przeprowadzonej identyfikacji rynku nieruchomości, w miarę jednorodnego pod względem cech fizycznych, stanu prawnego i przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz cech użytkowych i ekonomicznych, określono rodzaj rynku i jego obszar oraz okres monitorowania, stwarzający podstawę analizy pod kątem wyznaczenia podstaw rynkowych sporządzenia wyceny w zakresie dokonanego wyboru jej metodyki.

Rynek, w tym kontekście, rozumiany jest jako kategoria ekonomiczna i oznacza strefę wymiany towarowej, której cechą charakterystyczną jest wywieranie wzajemnego wpływu przez potencjalnych nabywców i sprzedawców w kierunku kształtowania się ogólnej podaży i popytu oraz ustalania poziomu cen („Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw” autorzy: A.Hopfer, H.Jędrzejewski, R.Żróbek, S.Żróbek). Rynek takich nieruchomości jest rynkiem niedoskonałym, na co mają wpływ głównie takie czynniki jak: mała liczba sprzedających i kupujących, fakt iż nieruchomości są towarem niejednorodnym, ograniczony jest dostęp do informacji o takich nieruchomościach i ich cenach, występują duże różnice cen między nieruchomościami podobnymi, często występują na rynku nieruchomości nieracjonalne zachowania się uczestników tego rynku.

Na potrzeby niniejszej wyceny określono więc: rodzaj rynku, jego obszar oraz okres monitorowania.

Rodzaj rynku - rynek nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, które są przedmiotem prawa własności

Obszar rynku – obszar rynku lokalnego obejmuje gminę Płużnica

Okres monitorowania – styczeń 2018 – listopad 2020

Wyceniana działka zabudowana jest budynkiem o charakterze mieszkalnym. Pod uwagę wzięto więc nieruchomości zabudowane o podobnym przeznaczeniu. Wzięto pod uwagę akty notarialne, które dotyczyły nieruchomości związanych z zabudową mieszkaniową.

Analiza rynku wykazała, że w okresie określonym powyżej odnotowano na terenie gminy Płużnica kilka tego typu transakcji. Transakcje o cenach mocno odbiegających od pozostałych pominięto i nie wzięto do dalszych porównań.

Analiza 13 cen transakcyjnych pozwala stwierdzić, że w ww okresie ceny transakcyjne nieruchomości podobnych na terenie gminy Płużnica kształtowały się w granicach od 522zł/m^2 do 1902zł/m^2 .

W analizowanym okresie obserwuje się ustabilizowany trend uzyskiwanych cen. Nieruchomości będące przedmiotem obrotu położone były w różnych częściach gminy Płużnica. Ponadto dotyczyły nieruchomości o zróżnicowanej powierzchni zabudowy – od 53m^2 do 129m^2 .

Lp.	Miejscowość	Data transakcji	Pow.działki w m ²	Pow.zabudowy budynku mieszkalnego (głównego) w m ²	Cena nieruchomości zabudowanej budynkiem(-ami) w zł	Cena nieruchomości zabudowanej budynkiem(-ami) w przeliczeniu na 1m ²	Ilość kondygnacji bud mieszcz	Rok budowy	pow pozostałych budynków
1	Kotnowo	13.02.2020	800	92	48 000	522	1		
2	Ostrowo	13.12.2019	2307	118	70 000	593	1		79
3	Czaple	30.10.2018	4000	129	80 000	620	1		27
4	Nowa Wieś Królewska	28.09.2018	1000	125	86 500	692	1		65
5	Nowa Wieś Królewska	01.06.2020	1257	75	68 000	907	1	1939	130
6	Błędowo	30.10.2019	757	53	53 000	1 000	2		13
7	Błędowo	17.03.2017	500	94	100 000	1 064	2	1930	0
8	Bagart	15.11.2019	3100	108	125 000	1 157	1	1968	59
9	Nowa Wieś Królewska	13.07.2018	4521	95	132 000	1 389	1	1850	53
10	Płużnica	05.06.2018	1075	103	160 000	1 553	2		
11	Błędowo	09.11.2017	1269	60	96 000	1 600	2	brak danych	87
12	Dąbrówka	08.09.2020	1781	98	165 000	1 684	2	brak danych	0
13	Płużnica	21.02.2017	2857	92	175 000	1 902	1	1967	183

Wzięto pod uwagę powierzchnię zabudowy budynków (jedynie w jednym akcie notarialnym zamieszczono dane na temat powierzchni użytkowej, w pozostałych przypadkach uwidoczniła została jedynie powierzchnia zabudowy i informacja na temat ilości kondygnacji), powierzchnię działki, występowanie dodatkowych budynków na terenie nieruchomości, a także stan techniczny budynków. Analiza rynku uwzględniła także położenie nieruchomości.

Cechy rynkowe wpływające na uzyskiwane ceny określono w oparciu o analizę ww zbioru oraz na podstawie badania preferencji nabywców tego typu nieruchomości. Wagi cech przedstawiają się więc następująco:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis	%-owy udział cechy
lokalizacja/dostępność komunikacyjna	bardzo dobra dobra średnia słaba	w centrum wsi gminnej, przy głównych trasach komunikacyjnych wieś gminna - dalsze ulice z dobrym dojazdem, większe wsie gminy pozostałe wsie, z dobrym dojazdem i komunikacją peryferyjne wsie z utrudnionym dojazdem	20%
powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	mała duża	do 100m ² powyżej 100m ²	15%
powierzchnia działki	mała średnia duża bardzo duża	do 600 m2 601 - 1200 m2 1201 - 3500 m2 powyżej 3500 m2	5%
ilość kondygnacji	parterówka piętrówka	1 kondygnacja w budynku mieszkalnym 2 kondygnacje w budynku mieszkalnym	20%
inne budynki w obrębie nieruchomości	są brak	w obrębie nieruchomości znajdują się dodatkowo inne budynki (garaże, budynki gospodarcze itp.) w obrębie nieruchomości nie ma innych budynków	5%
stan techniczny budynku	dobry średni zły	budynek utrzymywany jest należycie, celowe są jedynie remonty bieżące polegające na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu; wymagany celowy jest częściowy remont kapitalny w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki; wymagany kompleksowy remont kapitalny	35%
		razem:	100%

Przyjęte do porównań ceny transakcyjne ustalone zostały na podstawie aktów

notarialnych. Dane o cenach przyjętych do porównań znajdują się w egzemplarzu archiwalnym. Wagi cech rynkowych ustalono na podstawie analizy rynku oraz badań – obserwacji preferencji nabywców nieruchomości. Aktualizacji cen transakcyjnych do ich aktualnego poziomu dokonano w oparciu o analizę własną wzrostu cen nieruchomości.

Ceny jednostkowe przyjęte do porównań nie zawierają ceny VAT.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY Z PRZEDSTAWIENIEM PRZYJĘTYCH ZAŁOŻEŃ I NIEZBĘDNYCH OBLICZEŃ

Metoda porównywania parami polega na porównywaniu nieruchomości wycenianej o znanych cechach z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Porównywanie dokonuje się na podstawie cech rynkowych. Wartość określa się poprzez korygowanie cen transakcyjnych ze względu na różnice ocen pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi.

Na podstawie danych uzyskanych z aktów notarialnych ustalono, że w rozpatrywanym okresie czasu ceny transakcyjne nieruchomości zabudowanych o funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Płużnica kształtowały się w granicach od 522zł/m² do 1902zł/m² powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, głównego.

ΔC czyli różnica między ceną maksymalną, a minimalną wynosi 1380zł/ m².

$$\Delta C = 1902 - 522 = 1380$$

Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej):

Cechy rynkowe	udział w Δc (waga cechy w %)	zakres kwotowy	określenie poprawek kwotowych (zakres kwotowy/ n-1)
lokalizacja/dostępność komunikacyjna	20%	276	0 92 184 276
powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	15%	207	0 207
powierzchnia działki	5%	69	0 23 46 69
ilość kondygnacji	20%	276	0 276
inne budynki w obrębie nieruchomości	5%	69	0 69
stan techniczny budynku	35%	483	0 241,50 483
	100%	1380	

Na potrzeby wyceny w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami przyjęto 3 nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do przedmiotu wyceny, których ceny transakcyjne wyniosły (po przeliczeniu na datę wyceny):

Miejscowość	Data transakcji	Pow.zabudowy budynku mieszkalnego w m ²	Pow.działki w m ²	Cena nieruchomości zabudowanej budynkiem (-ami) w przeliczeniu na 1m ²
Ostrowo	13.12.2019	118	2307	593
Czaple	30.10.2018	129	4000	620
Nowa Wieś Królewska	28.09.2018	125	1000	692

Zestawienie przedmiotu wyceny i nieruchomości porównawczych wraz z ich ocenami:

Cechy rynkowe	Nieruchomość szacowana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
lokalizacja/dostępność komunikacyjna	średnia	średnia	średnia	średnia
powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	duża	duża	duża	duża
powierzchnia działki	mała	duża	duża	średnia
ilość kondygnacji	piętrówka	parterówka	parterówka	parterówka
inne budynki w obrębie nieruchomości	brak	brak	brak	brak
stan techniczny budynku	zły	średni	średni	średni

Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych:

Lp.	Cechy	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomości porównawcze					
			A	poprawka (w zł)	B	poprawka (w zł)	C	poprawka (w zł)
1	Cena 1m2 (zł)	-	593,22		620,16		692,00	
2	Data transakcji	-	13.12.2019		30.10.2018		28.09.2018	
3	powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	175,5	118		129		125	
4	Położenie	Wiewiórki	Ostrowo		Czaple		Nowa Wieś Królewska	
5	lokalizacja/dostępność komunikacyjna	średnia	średnia	0,00	średnia	0,00	średnia	0,00
6	powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego	duża	duża	0,00	duża	0,00	duża	0,00
7	powierzchnia działki	mała	duża	-46,00	duża	-46,00	średnia	-23,00
8	ilość kondygnacji	piętrówka	parterówka	276,00	parterówka	276,00	parterówka	276,00
9	inne budynki w obrębie nieruchomości	brak	brak	0,00	brak	0,00	brak	0,00
10	stan techniczny budynku	zły	średni	-241,50	średni	-241,50	średni	-241,50
11	Suma poprawek		-11,50		-11,50		11,50	
12	Wartość 1m2 po uwzględnieniu poprawek (zł)		581,72		608,66		703,50	
13	Wartość średnia 1m2 (zł)	631,29						
14	Wartość nieruchomości (zł)	110 791						

Ostateczną wartość rynkową 1 m² powierzchni szacowanej nieruchomości określono jako średnią arytmetyczną:

$$(581,72\text{zł/m}^2 + 608,66\text{zł/m}^2 + 703,50\text{zł/m}^2) / 3 = 631,29\text{zł/m}^2$$

Obliczenie wartości działki 140/4:

$$175,5\text{m}^2 * 631,29\text{zł/m}^2 = \underline{110\,791\text{zł}}$$

IO. WYNIK KOŃCOWY WYCENY, ANALIZA WYNIKU

Wartość szacowanej nieruchomości gruntowej zabudowanej jako prawa własności odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym kupna – sprzedaży nieruchomości podobnych na lokalnym rynku zaktualizowanym na dzień wyceny.

Określona cena 1 m² przedmiotu wyceny zawarta jest, zgodnie z założeniem podejścia porównawczego, metody porównywania parami, pomiędzy ceną minimalną, a maksymalną jakie wystąpiły na rynku, a tym samym mieści się w przedziale cen występujących na lokalnym rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe wynik oszacowania zawarty w punkcie 9 niniejszego operatu uznano za poprawny.

Wartość rynkowa **prawa własności** nieruchomości - działka gruntu nr 140/4 - zabudowanej budynkiem po starej szkole, o charakterze mieszkalnym, położonej we wsi Wiewiórki, objętej księgą wieczystą KW Nr TO1W/00025537/6 wynosi:

110 791zł

słownie: sto dziesięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych

II. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- *Niniejszy operat szacunkowy może być wykorzystany wyłącznie dla celu określonego w pkt 2 niniejszego opracowania i nie może służyć do innych celów. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego pisemnej zgody do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony co wynika z art. 156.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami*
- *Niniejszy operat uwzględnia stan prawny nieruchomości wynikający z treści wpisów do księgi wieczystej*
- *Określona w operacie wartość przedmiotowej działki wynika z aktualnego stanu rynku nieruchomości*
- *Określona w operacie wartość nie uwzględnia podatków i opłat, jakie ewentualny nabywca przedmiotu wyceny zobowiązany byłby zapłacić w związku z jej nabyciem*
- *Wykonawca niniejszego operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności za nie uwzględnienie w swoim operacie wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu oględzin. Zawarta w stanie techniczno – użytkowym ocena dotycząca przedmiotu wyceny nie stanowi ekspertyzy technicznej.*
- *Niniejszy operat został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i „Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW)” – wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych*
- *Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji. Operat szacunkowy nie może być także udostępniany osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu*

- *Kopia ubezpieczenia OC Rzecznawcy Majątkowego*

Opracowała:



Toruń, dn. 01.12.2020 r.

Załączniki

**UCHWAŁA NR XLVII/316/2018
RADY GMINY W PŁUŻNICY**

z dnia 30 marca 2018 r.

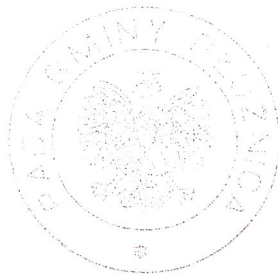
w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Wiewiórki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Sprzedać w drodze ustnego nieograniczonego przetargu nieruchomość zabudowaną położoną w miejscowości Wiewiórki oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem działki 140/4 o pow. 0,0436 ha stanowiącą mienie komunalne gminy. Dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW nr T01W/00025537/6 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie Wydział Ksiąg Wieczystych.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PŁUŻNICA
Szymon Dudzik



"Za zgodność
z oryginałem"

.....
podpis potwierdzającego

Uzasadnienie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych Gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Nieruchomość stanowi budynek po „byłej szkole podstawowej”. Gmina uzyskała pozytywną opinię Rady Sołeckiej wsi Wiewiórki co do jego sprzedaży. Przedmiotowa nieruchomość stała się zbędna dla działania gminy i w związku z powyższym proponuje się sprzedaż w drodze przetargu.



“Za zgodność
z oryginałem”

.....
podpis potwierdzający

Załącznik do uchwały Nr XLVII/316/2018

Rady Gminy Płużnica

z dnia 30 marca 2018 r.



"Za zgodność
z oryginałem"

.....
podpis potwierdzający

Województwo : kujawsko-pomorskie
Powiat : wąbrzeski
Jednostka ewidencyjna : 041704_2 PLUŻNICA
Obręb : 0015 WIEWIÓRKI

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2020-11-12

Jednostka rejestrowa : G.3

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania		Udział
1. MIENIE KOMUNALNE GMINY PŁUŻNICA		własność		1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
140/4			Tereny mieszkaniowe	B	0.0433	0.0436	KW25537

Id działki: 041704_2.0015.140/4	
Rejestr zażytków :	Rejon statystyczny :

Razem powierzchnia działek :

0.0436 ha

Słownie : czterysta trzydzieści sześć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2020-11-12

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

Sporządził : Wiesława Szpanowska

Strona: 1



"Za zgodność
z oryginałem"

.....
podpis potwierdzającego

Płużnica, dnia 09.11.2020 r.

GPI.6724.101.2020.BL

ZAŚWIADCZENIE

Wójt Gminy Płużnica zaświadcza, że działka numer 140/4 o powierzchni 0,0436 ha położona w miejscowości Wiewiórki, obręb Wiewiórki, gmina Płużnica zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płużnica uchwalonym przez Radę Gminy w Płużnicy Uchwałą nr VII/50/2015 z dnia 29 kwietnia 2015 r., położona jest na :

terenach zabudowanych

W chwili obecnej Gmina Płużnica nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionego terenu. Nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, która powoduje zmiany wykorzystania terenu. Przedmiotowa działka nie jest, położona na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji. Gmina Płużnica nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

Zaświadczenie wydaje się w celu przedłożenia w Kancelarii Notarialnej.



Z up. Wójta
mgr Anna Staniula
Kierownik Referatu Gospodarki
Przestrzennej i Inwestycji



"Za zgodność
z oryginałem"

.....
podpis potwierdza

