

"NOWEL,,

ZAKŁAD PROJEKTOWANIA, NADZORU I WYCEN

mgr inż. Elżbieta Nowacka

75-208 KOSZALIN ul. Kutrowa nr 12 tel. 094 / 345-48-11, fax 341-66-60

OPERAT SZACUNKOWY

OBIEKT: *NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA NIEZABUDOWANA
SKŁADAJĄCA SIĘ Z CZTERECH DZIAŁEK GRUNTU*

LOKALIZACJA: *Sarbinowo działki 41/35, 41/36, 41/37, 41/38 obręb 012*
(ADRES) *Sarbinowo, gmina Mielno, powiat koszaliński,
województwo – zachodniopomorskie*



Autor operatu:

- **mgr inż. Wojciech Nowacki**
uprawnienia zawodowe nr 593

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO – PREZENTACJA WYNIKÓW WYCENY

1. Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z czterech działek gruntu, położona w m. Sarbinowo obejmująca prawo własności działek gruntu nr 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38, obręb nr 012 Sarbinowo, gmina Mielno ;
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów: działki nr 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38, o łącznej powierzchni 1,5653 ha, obręb nr 012 Sarbinowo, gmina Mielno, powiat koszaliński, województwo zachodniopomorskie;
3. Księga wieczysta Sądu Rejonowego w Koszalinie nr KW KO1K 00074174/7;
4. Prawa do nieruchomości: prawo własności działek gruntu nr 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38, obręb nr 012 Sarbinowo należy do Roberta Tomaszewskiego syna Zbigniewa i Haliny zamieszkałego w Warszawie ul. Dąbrowskiego 82F m 20 ;
5. Krótki opis nieruchomości: nieruchomość gruntowa, niezabudowana;
6. Cel dokonanej wyceny: oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności banku;
7. Do wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami;
8. Operat szacunkowy sporządzono w marcu 2011 r., wartość określona została na dzień 29 marca 2011 r.;
9. Operat został wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego:
mgr inż. WOJCIECHA NOWACKIEGO (uprawnienia zawodowe nr 593);
10. Określona wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania :

<p>WARTOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI DZIAŁEK GRUNTU NR 41/35, 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38 OBRĘB NR 012 SARBINOWO GMINA MIELNO WYNOŚI</p> <p style="text-align: center;">W zaokrągleniu do 1000,- zł</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="text-align: right;">41/35</td><td style="text-align: right;">1 217 000,-</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">41/36</td><td style="text-align: right;">1 211 000,-</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">41/37</td><td style="text-align: right;">1 214 000,-</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">41/38</td><td style="text-align: right;">1 227 000,-</td></tr> </table> <p style="text-align: center;">ŁĄCZNA WARTOŚĆ</p> <p style="text-align: center;">WARTOŚĆ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY</p>	41/35	1 217 000,-	41/36	1 211 000,-	41/37	1 214 000,-	41/38	1 227 000,-	<p>4.869.000,- zł</p> <p>3.408.000,- zł</p>
41/35	1 217 000,-								
41/36	1 211 000,-								
41/37	1 214 000,-								
41/38	1 227 000,-								
<p><i>Słownie: cztery miliony osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</i></p>									

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA
 PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM.
 OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO.

SPIS TREŚCI

1	PODSTAWY OPRACOWANIA.....	2
1.1	PODSTAWY FORMALNOPRAWNE	2
1.1.1	<i>Zamawiający</i>	2
1.1.2	<i>Autorzy operatu</i>	2
1.1.3	<i>Przedmiot i zakres wyceny</i>	3
1.1.4	<i>Cel wyceny</i>	3
1.1.5	<i>Warunki wykonania wyceny</i>	3
1.1.6	<i>Data wyceny</i>	3
1.2	PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE.....	4
1.2.1	<i>Przepisy podstawowe</i>	4
1.2.2	<i>Źródła informacji</i>	4
2	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
2.1	STAN PRAWNY	5
2.2	OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW.....	5
2.2.1	<i>Funkcja w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego</i>	5
2.2.2	<i>Ochrona Konserwatora Zabytków</i>	6
3	CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO	6
3.1	RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI	6
3.2	DOBÓR METODY WYCENY	6
3.3	PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY	7
3.4	ZAŁOŻENIA I DEFINICJE	7
3.5	DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN.....	8
4	OPIS NIERUCHOMOŚCI	9
4.1	LOKALIZACJA I OTOCZENIE	9
5	PROCEDURA SZACOWANIA	9
5.1	ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI	9
5.2	WYCENA NIERUCHOMOŚCI	10
5.2.1	<i>Objaśnienia i opis nieruchomości porównywanych</i>	10
5.2.2	<i>Procedura obliczeniowa i tabela wyceny niezabudowanej działki gruntu</i>	11
5.2.3	<i>Arkusze wyceny nieruchomości</i>	12
5.2.4	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	12
5.2.5	WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY ...	13
6	DANE KOŃCOWE	13
6.1	OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA	13
6.2	WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW	14

KOSZALIN – 29 MARZEC 2011

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia **wartości rynkowej prawa do nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z czterech działek gruntu**, położonej w miejscowości **Sarbinowo i obejmującej działki nr 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38**, obręb nr 012 Sarbinowo, gmina Mielno, dla aktualnego sposobu użytkowania.

1 PODSTAWY OPRACOWANIA

1.1 PODSTAWY FORMALNOPRAWNE

1.1.1 ZAMAWIAJĄCY

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na zlecenie Roberta Tomaszewskiego zamieszkałego w Warszawie ul. Dąbrowskiego 82F m 20, a Wykonawcą – Firmą „NOWEL” Zakładem Projektowania, Nadzoru i Wycen mgr inż. Elżbieta Nowacka z siedzibą w Koszalinie ul. Kutrowa 12 reprezentowaną przez Wojciecha Nowackiego.

Opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez Zamawiającego oraz materiały i informacje pozyskane przez rzeczoznawcę, niezbędne w procesie określenia prawa własności niezabudowanej działki gruntu.

1.1.2 AUTORZY OPERATU

mgr inż. Wojciech Nowacki, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe nr 593 nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, członek Koszalińskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, posiadający specjalistyczne przeszkolenie w zakresie szacowania majątku dla celów kredytowych oraz potrzeb podatkowo-skarbowych, członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Szczecinie, posiadający ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w PZU O/Koszalin nr E 165114 na rok 2011.

Rzeczoznawca włączony do realizacji zamówienia oświadcza, że nie ma oraz nie planuje żadnych związków z Zamawiającym oraz właścicielami nieruchomości, ani też żadnych innych kontaktów, które mogłyby wpłynąć na bezstronność opracowania.

ZASTRZEŻONE PRAWA AUTORSKIE, SZCZEGÓLNIE DLA PUBLIKACJI, WYKONYWANIA PRZEDRUKÓW, KOPII I WYKORZYSTANIA NIEZGODNEGO Z PRZEZNACZENIEM.
OPRACOWANIE JEST OBJĘTE KLAUZULĄ POUFNOŚCI NA ŻYCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO.

1.1.3 PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, składająca się z czterech działek gruntu, położona w miejscowości Sarbinowo i obejmująca działki nr 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38, obręb nr 012 Sarbinowo, gmina Mielno o łącznej powierzchni 15 653 m².

Zestawienie podstawowych informacji dotyczących przedmiotu wyceny

Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z czterech działek nr 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38, obręb 012 Sarbinowo	Powierzchnia łączna działek 15 653 m²	KW KO1K 0074176/7
--	--	----------------------

1.1.4 CEL WYCENY

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową prawa do **nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Sarbinowo** składającej się z działek gruntu nr 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38, obręb 012 Sarbinowo, gmina Mielno dla aktualnego sposobu użytkowania .

Operat może zostać wykorzystany do celów zabezpieczenia wierzytelności na zasadzie określonej w art. 93 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe (Dz. U. nr 140 poz. 939) oraz art. 65 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19 z 1982 roku poz. 147 z późn. zmianami).

► *Niniejsze opracowanie zostało wykonane ściśle do wyżej opisanego celu i za jego wykorzystanie do innych celów autorzy nie ponoszą odpowiedzialności. Metodologia oszacowania wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z przepisami prawa oraz ze standardami zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych i z wytycznymi TEGoVA obrazując najbar dziej zbliżoną cenę transakcyjną, jaką można uzyskać wystawiając szacowaną nieruchomość na wolnym rynku.*

1.1.5 WARUNKI WYKONANIA WYCENY

Oszacowania wartości rynkowej nieruchomości wykonano przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen w obrocie tego typu nieruchomościami, celu wyceny, rodzaju obiektu i jego położenia, funkcji wyznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne, energetyczne i gazowe oraz stanu zagospodarowania.

1.1.6 DATA WYCENY

Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego :

Data sporządzenia wyceny -	29 marzec 2011
Data na którą określono wartość -	28 marzec 2011
Data na którą określono stan nieruchomości -	4 lutego 2011
Data ostatnich oględzin nieruchomości -	4 lutego 2011

1.2 PODSTAWY MATERIALNO-PRAWNE

1.2.1 PRZEPISY PODSTAWOWE

Za podstawę wyceny posłużyły następujące akty prawne:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 115, poz. 741 z późniejszymi zmianami), z późniejszymi zmianami;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 2004 roku);

1.2.2 Przepisy uzupełniające

Przy wycenie, jako przepisy uzupełniające, zastosowano przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 roku z późniejszymi zmianami);
- Uzgodniony standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności” z dnia 4 stycznia 2010 roku
- Powszechne Krajowe Zasady Wycen – KSWP 1 i KWSP 3 oraz noty interpretacyjne przyjęte przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych jako materiał pomocniczy
- PN-70/B-02365 - *Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru* – jako materiał pomocniczy;

1.2.2 ŹRÓDŁA INFORMACJI

W celu sporządzenia wyceny wykorzystano następujące źródła i opracowania oraz dokumenty uzyskane przez autora operatu i przedłożone przez Zamawiającego:

- ✓ Sprawdzenie i wydruk stanu księgi wieczystej nr KW 0074176/7 w dniu 29 marca 2011 w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości
- ✓ Wypis z ewidencji gruntów wykonany przez Starostwo Powiatowe w Koszalinie, wydany dnia 1.02.2011 r.;
- ✓ wyrys z mapy ewidencyjnej wykonany przez Starostwo Powiatowe w Koszalinie, wydany w dniu 24.02.2011 r.;
- ✓ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mielno;
- ✓ decyzja o warunkach zabudowy z dnia 29 lutego 2008 roku oraz 12 sierpnia 2010 roku
- ✓ „Wycena mienia” Mieczysław Prystupa, CIM;
- ✓ Baza danych Zakładu „NOWEL” o notowaniach cen rynkowych nieruchomości w Sarbinowie
- ✓ Wizja lokalna nieruchomości przeprowadzona w dniu 4 lutego 2011 roku.

2 OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 STAN PRAWNY

Wyceniana nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą KO1K 0074176/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Koszalinie.

Księga Wieczysta Nr KO1K 0074176 / 7	
Dział I	Typ księgi – nieruchomość gruntowa Położenie: województwo - zachodniopomorskie, powiat - koszaliński, gmina - Mielno miejscowość – Sarbinowo działka nr - 41/35, 41/36/ 41/37, 41/38, sposób korzystania – grunty orne,
	Obszar 1,5653 ha.
Dział I-Sp	Brak wpisów
Dział II	Właściciel – Robert Zbigniew Tomaszewski syn Zbigniewa i Haliny
Dział III	Brak wpisów.
Dział IV	Brak wpisów.

- ✓ Zapisy w księdze wieczystej sprawdzono osobiście poprzez wgląd do księgi wieczystej udostępnionej przez Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 29 marca 2011 roku i wykonanie wydruku z treści KW.

2.2 OZNACZENIE W EWIDENCJI GRUNTÓW

Na podstawie wypisu z rejestru gruntów prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Koszalinie, stwierdzono, że zapisy w rejestrze są następujące:

Obręb Adres	Nr Działki	Obszar [m ²]	KW	Właściciel	Rodzaj Użytku
Obręb nr 0012 Sarbinowo	41/35, 41/36/ 41/37, 41/38,	3912 3894 3903 3944	74176/7	Właściciel – Robert Zbigniew Tomaszewski syn Zbigniewa i Haliny	R Ivb R V PsV

Stan prawny nieruchomości opisany w ewidencji gruntów – co do jej położenia oraz numeracji i powierzchni działki jest zgodny ze stanem faktycznym, jednak zgodnie z treścią danymi ujawnionymi przez właściciela jego adres zamieszkania jest różny od podanego w wypisie.

2.2.1 FUNKCJA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Teren wycenianej nieruchomości nie posiada obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego lecz tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

wania przestrzennego Gminy Mielno uchwalone uchwałą Rady Gminy w Mielnie nr XLIV/459/10 z dnia 27.04.2010 roku. Dla wycenianej działki gruntu zostały wydane warunki zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z przyłączami i niezbędną infrastrukturą w tym basen otwarty.

2.2.2 OCHRONA KONSERWATORA ZABYTKÓW

Zgodnie z danymi otrzymanymi z Urzędu Gminy w Mielnie nieruchomość nie podlega ochronie konserwatora zabytków.

3 CZĘŚĆ OGÓLNA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 RODZAJ OKREŚLONEJ WARTOŚCI

W procesie niniejszej wyceny określona została wartość nieruchomości **dla aktualnego sposobu użytkowania**. Założono, iż zbycie nieruchomości następuje w dniu wyceny. Ustalona wartość nieruchomości odzwierciedla stan rynku lokalnego na dzień wyceny i odpowiada najbardziej prawdopodobnej cenie, jaką można by uzyskać za szacowaną nieruchomość przy zawarciu umowy sprzedaży. Przyjęto, iż w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległyby zmianie. Założono, iż obiekt wystawiony został na sprzedaż na nieograniczonym rynku przez czas wystarczający dla jego zbadania, wykonania odpowiedniego marketingu i wynegocjowania ceny sprzedaży.

- ▶ **Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania** ustalana jest dla funkcji nieruchomości zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

3.2 DOBÓR METODY WYCENY

Rzeczoznawca oszacował wartość nieruchomości niezabudowanej zgodnie z art. 134 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o gospodarce nieruchomościami o treści:

Art. 134. 2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.

3. Wartość rynkową nieruchomości określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, ... , nie powoduje zwiększenia jej wartości.

Lokalizacja i funkcja rozpatrywanej nieruchomości oraz dostępność danych z lokalnego rynku nieruchomości zobligowały rzeczoznawcę do obliczenia wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej korzystając z podejścia porównawczego. W obecnych warunkach rynkowych na rynku lokalnym zanotowano odpowiednią liczbę transakcji takimi nieruchomościami, która pozwoliła na zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie tej nieruchomości niezabudowanej.

W opracowaniu zastosowano metodę porównywania parami w podejściu porównawczym.

Według mojej oceny oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej przy pomocy powyższych metod pozwala na dokładne uwzględnienie wpływu

sposobu użytkowania, lokalizacji, funkcji nieruchomości określonej w planie zagospodarowania przestrzennego i stanu koniunktury na rynku nieruchomości na jej wartość. Wartość nieruchomości oszacowana podejściem porównawczym, z uwagi na obecny standard i stan prawny nieruchomości, powinna być najbardziej właściwa do określenia jej wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania.

Zastosowanie podejścia porównawczego jest zgodne w szczególności z § 4 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

3.3 PODEJŚCIE PORÓWNAWCZE - OPIS METODY

Szacowanie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego jest procesem, w którym obliczona wartość rynkowa wynika z analizy rynku lokalnego tego typu nieruchomości i porównywania ich z obiektem szacowania. Podstawą podejścia porównawczego są relacje do cen innych nieruchomości porównywanych przy zastosowaniu zasady substytucyjności, założeniu równowagi popytu i podaży oraz zasady najlepszej i najbardziej efektywnej funkcji.

Zgodnie z cytowanym wyżej rozporządzeniem, w podejściu porównawczym, 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.

Funkcjonujący rynek lokalny pozwolił na zebranie wiarygodnych danych o zaistniałych transakcjach mieszczących się w definicji wartości rynkowej.

Przy podejściu tym uwzględnia się następujące atrybuty porównawcze:

- ceny nieruchomości uzyskiwane na niewymuszonym rynku,
- data transakcji i warunki rynkowe,
- lokalizacja nieruchomości i jej otoczenie,
- stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury komunalnej,
- forma nabycia i władania,
- przydatność funkcjonalną,

W praktyce ilość atrybutów ogranicza się jedynie do tych, które mają istotny wpływ na cenę nieruchomości przyjętych do porównania, a w następstwie na cenę nieruchomości podlegającej oszacowaniu. Wielkość poprawek ustala się w oparciu o specyfikę i znajomość rynku.

3.4 ZAŁOŻENIA I DEFINICJE

W opracowaniu przyjęto następujące założenia:

- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest przyjęta według „Standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- definicja wartości rynkowej nieruchomości jest zgodna z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz z wytycznymi Europejskiej Grupy Rzeczoznawców Majątkowych TEGoVA,
- nieruchomość jest wyceniana jako „wolna” tj. bez najemców i dzierżawców,
- obecna funkcja nieruchomości jest zgodna z zapisami i wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego,
- kontynuacja obecnej funkcji nieruchomości jest uzasadniona i możliwa,
- instalacje i ich podłączenia są zgodne z obowiązującymi normami,
- elementy nie zbadane i ukryte nie mają wpływu na wartość nieruchomości.

Zgodnie z wymogami standardów zawodowych oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami wycena nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu ma być przeprowadzona przez rzeczoznawców na podstawie jej wartości rynkowej.

Definicję wartości nieruchomości przyjęto według art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w treści:

1. *Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej przewidywana cena, możliwa do uzyskania*
2. *na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:*
 - 1) *strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
 - 2) *upłynął okres niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.*

przy uwzględnieniu definicji opublikowanej w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w treści -

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- a) *strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny nie kierując się szczególnymi motywami,*
- b) *mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- c) *są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,*
- d) *nie działają w sytuacji przymusowej,*
- e) *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.*

W niniejszym operacie szacunkowym jako podstawę do obliczeń przyjęto wartość nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania, wynika to z następujących czynników:

- celu sporządzenia wyceny,
- stanu rynku nieruchomości,
- uwarunkowań prawnych szacowanej nieruchomości.

Przyjęto definicję wartości rynkowej nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania według standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w treści -

Wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową rozumianą jak w jej definicji przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związanej ze specjalnymi inwestycjami.

Wartość nieruchomości określono z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i przytoczonych wyżej metod i założeń.

3.5 DATA STANU NIERUCHOMOŚCI I POZIOMU CEN

Wycenę sporządzono według stanu nieruchomości z dnia 4 lutego 2011 roku, według poziomu cen na dzień 28.03.2011 roku.

4 OPIS NIERUCHOMOŚCI

4.1 LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Nieruchomość będąca przedmiotem opracowania znajduje się w miejscowości Sarbinowo, gmina Mielno.

Od strony północnej nieruchomość sąsiaduje z podobnym terenem – działka niezabudowana. Od tej strony działki do linii brzegowej odległość w linii prostej wynosi około 600 – 650 m.

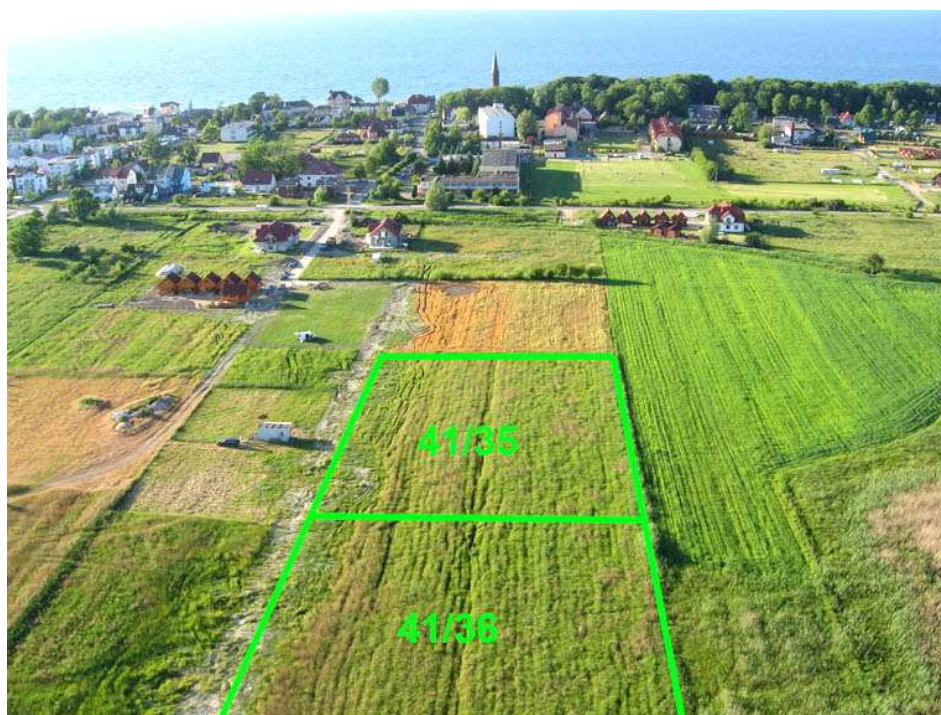
Od strony wschodniej teren nieruchomości nie został jeszcze podzielony na mniejsze działki, choć w studium teren ten został przeznaczony na zabudowę mieszkalno-usługową.

Od strony południowej nieruchomość sąsiaduje z podobnymi działkami, na których nie rozpoczęto jeszcze żadnego procesu inwestycyjnego.

Od strony zachodniej sąsiadujące działki są zabudowywane zgodnie z planem budynkami letniskowymi.

Cztery działki stanowiące wycenianą nieruchomość mają kształt regularny - prostokąta, nie są ogrodzone.

Wzdłuż ulicy wycenianej nieruchomości – w przyszłej ulicy - biegnie uzbrojenie w postaci kanalizacji sanitarnej oraz wodociągu. Do energii elektrycznej i sieci gazu jest około 100 m. Teren działek jest płaski.



5 PROCEDURA SZACOWANIA

5.1 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Analiza transakcji z rynku nieruchomości gruntowych zawartych w miejscowości Sarbinowo w roku 2009 i 2010 - danych uzyskanych od firm zajmujących się

obrotem nieruchomościami – pozwala na stwierdzenie, że obrót gruntami pod zabudowę mieszkaniową na terenie tej miejscowości jest przeciętny. Tereny które cieszą się największym zainteresowaniem inwestorów to działki przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną usytuowane w pobliżu linii brzegowej. Teren wycenianej nieruchomości jest uzbrojony w wodę i sieć kanalizacji sanitarnej. Ceny tych gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną są bardzo zróżnicowane, w zależności od lokalizacji, wielkości, infrastruktury i dostępu do mediów wynoszą od 176,0 zł/m² do 440,0 zł/m².

Lp	Nieruchomość - działka gruntu	cena za 1 zł/m ²
1	Sarbinowo - 679 m ² - 12/10	188,0
2	Sarbinowo - 758 m ² - 10/10	235,0
3	Sarbinowo - 1078 m ² - 10/10	176,0
4	Sarbinowo - 841 m ² - 9/10	232,0
5	Sarbinowo - 821 m ² - 8/10	296,0
6	Sarbinowo - 1365 m ² - 8/10	440,0
8	Sarbinowo - 2109 m ² - 6/10	251,0
9	Sarbinowo - 1026 m ² - 2/10	229,0
10	Sarbinowo - 1037 m ² - 12/09	249,0
11	Sarbinowo - 917 m ² - 12/09	240,0
12	Sarbinowo - 586 m ² - 9/09	290,0
13	Sarbinowo - 414 m ² - 9/09	300,0
14	Sarbinowo - 2870 m ² - 9/09	275,0
15	Sarbinowo - 987 m ² - 8/09	300,0
	Cena maksymalna - C _{max} =	440,0
	Cena minimalna - C _{min} =	176,0
	Różnica ceny maksymalnej i minimalnej - DC =	264,0

5.2 WYCENA NIERUCHOMOŚCI

5.2.1 OBJAŚNIENIA I OPIS NIERUCHOMOŚCI PORÓWNYWANYCH

Do celów oszacowania wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej wykorzystano zaistniałe na rynku lokalnym miejscowości Sarbinowo transakcje - wyniki sprzedaży – nieruchomości o podobnej wielkości i funkcji. Selekcji obiektów porównawczych dokonano w ten sposób, aby podstawowe cechy cenotwórcze były zbliżone do obiektu wycenianego (lokalizacja, przeznaczenie, atrakcyjność, forma własności, infrastruktura, itp.). Uzyskane ceny transakcyjne zostały sparametryzowane cechami cenotwórczymi obiektów porównywanych i zróżnicowane w stosunku do cech obiektu objętego wyceną. Powierzchnie gruntów podano na podstawie odpowiednich aktów notarialnych transakcji ich sprzedaży.

Wykorzystując istniejące unormowania prawne wycenę niniejszą sporządzono podejściem porównawczym z wykorzystaniem następujących transakcji :

1. Transakcja z sierpnia 2010 roku,
nieruchomość niezabudowana
Sarbinowo, grunt o pow. 0,1365 ha, prawo własności,
cena transakcyjna – 600 000,- zł
2. Transakcja z czerwca 2010 roku,
nieruchomość niezabudowana,
Sarbinowo, grunt o pow. 0,2109 ha, prawo własności,
cena transakcyjna – 529 600,- zł

3. Transakcja z września 2009 roku,
nieruchomość niezabudowana,
Sarbinowo, grunt o pow. 0,2870 ha, prawo własności,
cena transakcyjna – 790 000,- zł



Uwaga - ze względu na poufność niektórych danych nie podano ich w opracowaniu, dane te są do wglądu dla uprawnionego podmiotu w archiwum firmy.

5.2.2 PROCEDURA OBLICZENIOWA I TABELA WYCENY NIEZABUDOWANEJ DZIAŁKI GRUNTU

W poniższej tabeli ustalono wagi cech rynkowych dla porównywanych nieruchomości niezabudowanych dla potrzeby ustalenia zakresu poprawek kwotowych.

Wagi cech rynkowych określono przyjmując założenie, że wartość rynkowa szacowanej nieruchomości niezabudowanej, znajduje się pomiędzy ceną minimalną C_{\min} a ceną maksymalną C_{\max} ze zbioru transakcji – obiektów przyjętych do porównania z bazy danych obiektów porównawczych.

Bezwzględna wartość ΔC stanowi zakres kwoty wszystkich poprawek w procesie porównywania wycenianej nieruchomości niezabudowanej z nieruchomością niezabudowaną, wzorcową.

Wagą cechy rynkowej jest jej udział procentowy w przedziale cenowym ΔC .

W niniejszym operacie wagi cech rynkowych określono na podstawie badania preferencji potencjalnych nabywców odnośnie do cech, które są przez nich brane pod uwagę przy zakupie nieruchomości niezabudowanych. Badanie takie jest prowadzone pod kierunkiem autora operatu w sposób ciągły od wielu lat.

Cecha rynkowa	Udział [%]
Lokalizacja nieruchomości	30%
Powierzchnia działki w m ²	12%
Przeznaczenie w PZP	30%
Uzbrojenie działki	20%
Dojazd	5%
Rodzaj prawa do gruntu	3%
Suma wag cech rynkowych -	100%

W tabeli stanowiącej załącznik nr 1 dokonano oszacowania wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej, wycenianej w drodze porównania jej cech z cechami kolejno każdej z nieruchomości niezabudowanymi, porównawczymi.

Wyliczenia poprawek kwotowych dokonano na podstawie powyższej tabeli przy zachowaniu poniższej gradacji cech :

Lokalizacja

gradacja	zakres
Dobra	0,71 – 1,0
Przeciętna	0,31 – 0,7
Zła	0 – 0,3

Powierzchnia działki - różnica

gradacja	zakres
pow. 5000 m ²	0,71 - 1
2001 – 5000 m ²	0,31 – 0,70
0 – 2000 m ²	0 – 0,3

Uzbrojenie

gradacja	zakres
pełne uzbrojenie	0,81 – 1
częściowe uzbrojenie	0,1 – 0,8
brak uzbrojenia	0

Dojazd

gradacja	zakres
dobry	0,51 – 1
dostateczny	0,1 – 0,5
zły	0

W obliczeniach zastosowano ogólną metodę interpolacji w zależności od rodzaju cech rynkowych. W operacji nie zastosowano metody ekstrapolacji ponieważ żadna z cech rynkowych nie wykraczała poza warunki brzegowe tj. poza przedział $[C_{\min}; C_{\max}]$.

Ceny transakcyjne nie zostały zmienione z uwagi na upływ czasu – wynika to z wielkości trendu czasowego.

5.2.3 ARKUSZ WYCENY NIERUCHOMOŚCI

Wartość nieruchomości gruntowej – niezabudowanej według poziomu cen z marca 2011 roku wynosi w oparciu o wyliczenia dokonane dla poszczególnych działek gruntowych (tabele stanowiące załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4):

działka nr 41/35	-	1 217 000,- zł
działka nr 41/36	-	1 211 000,- zł
działka nr 41/37	-	1 214 000,- zł
działka nr 41/38	-	1 227 000,- zł
Razem :		4 869 000,- zł

5.2.4 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej rzeczoznawca proponuje przyjęć jako wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, wartość nieruchomości obliczoną na podstawie podejścia porównawczego, ponieważ będzie to najbardziej prawdopodobna cena, po której można upłynnić tą nieruchomość na rynku lokalnym w jej obecnym stanie prawnym.

Zgodnie ze szczegółowymi wyliczeniami stanowiącymi integralną część niniejszego opracowania wartość rynkową prawa własności do **nieruchomości gruntowej dla aktualnego sposobu użytkowania** położonej w miejscowości **Sarbinowo, składającej się z działek nr 41/35, 41/36, 41/37, 41/38, obręb nr 012 Sarbinowo, gmina Mielno, o łącznej powierzchni 15 653 m²**, oszacowana w poziomie cen z marca 2011 roku w zaokrągleniu do 1000,- złotych wynosi:

4.869.000,- zł

słownie: cztery miliony osiemset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych
<< Wartość bez podatku od towarów i usług VAT >>

5.2.5 WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY

Cel wyceny – określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej – obliuguje rzeczoznawcę do oszacowania wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego zdefiniowanej zgodnie ze standardem zawodowym rzeczoznawców majątkowych nr III.1 – Wartość rynkowa jako podstawa wyceny.

Podstawowym założeniem przy określaniu wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży są ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub negocjowania sprzedaży. W przypadku sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji komorniczej lub sprzedaży wymuszonej nie zostają zachowane dwa podstawowe założenia niezbędne do określenia wartości rynkowej nieruchomości – strony działają w sytuacji przymusowej (sprzedaż wymuszona) oraz nie ma możliwości wyeksponowania nieruchomości na rynku przez niezbędny okres do zastosowania reguł marketingowych, wynegocjowania odpowiednich warunków umowy.

W celu oszacowania wartości rynkowej dla wymuszonej sprzedaży rzeczoznawca poszukiwał na rynku transakcji sprzedaży nieruchomości w sposób wymuszony, niestety ilość jak i też jakość danych nie pozwala na bezpośrednie zastosowanie ich w wycenie – brak cech podobieństwa.

Z powyższego powodu rzeczoznawca dokonał analizy sprzedaży nieruchomości z tego segmentu rynku porównując w okresie kilku lat ceny transakcyjne nieruchomości sprzedawanych przy zachowaniu zasad prawidłowego marketingu i zasad rynkowych z cenami transakcyjnymi nieruchomości sprzedawanych w sposób wymuszony w drodze licytacji komorniczych, przetargów organizowanych przez syndyków, sprzedaży przez osoby z zadłużeniami nieruchomości.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży oszacowana na podstawie takiej analizy będzie najbardziej prawdopodobną ceną, którą można będzie uzyskać w tym trybie sprzedaży na rynku nieruchomości.

Wartość rynkowa dla wymuszonej sprzedaży prawa własności do **nieruchomości gruntowej dla aktualnego sposobu użytkowania** położonej w m. **Sarbinowo, składającej się z działek nr 41/35, 41/36, 41/37, 41/38, obręb nr 012 Sarbinowo, o łącznej powierzchni 15 653 m²**, w poziomie cen marca 2011 roku, w zaokrągleniu do 1000 zł :

3 408 000,- zł

słownie : trzy miliony czterysta osiem tysięcy złotych

6 DANE KOŃCOWE

6.1 OGRANICZENIA I ZASTRZEŻENIA

- Żadne informacje posiadane przez autora operatu mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości nie zostały utajnione;

- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnej, ani na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji;
- Wyników wyceny nie można wykorzystywać do innego celu aniżeli określony w punkcie 1.1.3 niniejszego operatu szacunkowego;
- Autor wyceny zakłada, że wszystkie informacje mogące mieć wpływ na wartość zostały ujawnione oraz, że uzyskane informacje i dostarczone przez Zamawiającego dane są aktualne, prawdziwe i kompletne.
- **Ustalona wartość rynkowa nieruchomości została określona bez podatku VAT.**

Autor operatu : mgr inż. Wojciech Nowacki

Koszalin 29 marzec 2011

6.2 WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. Załącznik nr 1 – wycena prawa własności działki gruntu nr 41/35, obręb 012 Sarbinowo
2. Załącznik nr 2 – wycena prawa własności działki gruntu nr 41/36, obręb 012 Sarbinowo
3. Załącznik nr 3 – wycena prawa własności działki gruntu nr 41/37, obręb 012 Sarbinowo
4. Załącznik nr 4 – wycena prawa własności działki gruntu nr 41/38, obręb 012 Sarbinowo
5. Dokumentacja fotograficzna – załącznik nr 5
6. Wypis z rejestru gruntów działki nr 41/35, 41/36, 41/37, 41/38, obręb 012 Sarbinowo
7. Mapa ewidencyjna działek nr 41/35, 41/36, 41/37, 41/38, obręb 012 Sarbinowo
8. Wydruk z badania księgi wieczystej

OPRACOWANIE WYKONANO ZGODNIE Z ZAMÓWIENIEM W TRZECH EGZEMPLARZACH - W TYM DWA DLA ZAMAWIAJĄCEGO I JEDNYM ARCHIWALNYM PRZECHOWYWANYM U AUTORA OPRACOWANIA.
OPRACOWANIE ZAWIERA 14 STRON PONUMEROWANYCH I SPIĘTYCH ORAZ ZAŁĄCZNIKI.

Załącznik nr 5 - DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



1. Widok nieruchomości w kierunku północno-wschodnim



2. Widok nieruchomości w kierunku północno-zachodnim



3. Widok nieruchomości w kierunku północnym



4. Widok nieruchomości w kierunku wschodnim



5. Widok nieruchomości w kierunku wschodnim

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA UMIESZCZONA JEST NA STRONACH 15-16 OPRACOWANIA,
DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA OBEJMUJE OGÓŁEM 6 ZDJĘĆ – łącznie ze stroną tytułową.