

# OPERAT SZACUNKOWY

## NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Adres: **Nadleśnictwo Sarnia Góra, gmina Osie, powiat świecki, województwo kujawsko-pomorskie**

Rodzaj nieruchomości: **nieruchomość gruntowa niezabudowana**

Powierzchnia: **3,2810 ha**

Oznaczenie ewidencyjne: **działka nr 221 obręb Nadl Sarnia Góra (0005)**

Księga wieczysta: **BY1S/00023313/7**

Cel wyceny: **dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt XIV GU 1135/21**

Wykonawca:

**Monika Bernacka-Klein**

Rzecznawca Majątkowy upr. nr 6915

Świecie, 3 marca 2022 r.



### Wyciąg z operatu szacunkowego

<b>Opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną nr 221 obręb Nadl Sarnia Góra (0005) o powierzchni 3,2810 ha, położona w miejscowości Nadleśnictwo Sarnia Góra, obręb Nadl Sarnia Góra, gmina Osie, powiat świecki, województwo kujawsko-pomorskie.</p> <p>Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr BY1S/00023313/7</p> <p>Wg wypisu z rejestru gruntów działka stanowi użytek leśny i łąkę. Działka stanowi łąkę, częściowo porośnięta samosiewkami drzew bez sortymentów użytkowych. Kształt działki zbliżony do odwróconej litery P. Teren płaski częściowo podmokły.</p>
<b>Zakres wyceny</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności ww. nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt XIV GU 1135/21
<b>Daty istotne dla wyceny</b>	Data sporządzenia wyceny: 3.03.2022 r. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 15.02.2022 r. Data, na którą określono i uwzględniono stan nieruchomości: 15.02.2022 r. Data wizji terenowej: 15.02.2022 r.
<b>Sposób wyceny</b>	Podjęcie porównawcze, metoda porównywania parami
<b>Wynik wyceny</b>	Oszacowana wartość rynkowa gruntu <b>68 000 zł</b> Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych
<b>Wykonawca operatu szacunkowego</b>	<b>Monika Bernacka-Klein</b> Rzeczoznawca Majątkowy nr upr. 6915
<b>Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego</b>	



## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot i zakres wyceny.....	7
1.1. Przedmiot wyceny .....	7
1.2. Zakres wyceny .....	7
2. Cel wyceny .....	7
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego .....	7
3.1. Podstawa formalna.....	7
3.2. Podstawy materialno-prawne .....	7
3.3. Źródła danych merytorycznych .....	8
3.4. Podstawy metodologiczne .....	8
4. Określenie dat istotnych przy wykonywaniu operatu szacunkowego .....	8
5. Opis i określenie stanu nieruchomości .....	8
5.1. Stan prawny nieruchomości .....	8
5.1. Stan według ewidencji gruntów i budynków .....	9
5.2. Uwarunkowania planistyczne.....	9
5.3. Stan otoczenia nieruchomości.....	10
5.4. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości.....	12
5.5. Opis działki.....	12
6. Przedstawienie sposobu wyceny .....	13
6.1. Rodzaj określonej wartości.....	13
6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania .....	14
7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości .....	16
8. Określenie wartości nieruchomości.....	17
8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena.....	17
8.2. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań przy wycenie gruntu.....	18
8.3. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań przy wycenie gruntu .....	19
8.4. Oszacowanie wartości gruntu .....	20
9. Wynik końcowy .....	21
10. Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	21
11. Załączniki .....	22



## **1. Przedmiot i zakres wyceny**

### **1.1. Przedmiot wyceny**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w miejscowości Nadleśnictwo Sarnia Góra w gminie Osie, powiat świecki, województwo kujawsko-pomorskie, oznaczona jako działka ewidencyjna nr 221 o powierzchni 3,2810 ha. Stan prawny nieruchomości uregulowany jest w księdze wieczystej KW nr BY1S/00023313/7.

### **1.2. Zakres wyceny**

Zakres wyceny obejmuje określenie prawa własności ww. nieruchomości wg stanu na dzień wyceny.

## **2. Cel wyceny**

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt XIV GU 1135/21.

## **3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego**

### **3.1. Podstawa formalna**

Podstawę formalną stanowi zlecenie Kancelarii Racy Prawnego Marek Andrzejewski zawarta pomiędzy Panem Markiem Andrzejewskim zamawiającym wycenę a Moniką Bernacką-Klein rzeczoznawcą majątkowym posiadającą uprawnienia nr 6915 nadane przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa i prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą OPERATIS Monika Bernacka-Klein z siedzibą w Świeciu przy ul. Rzepakowej 5, 86-100 Świecie, NIP 559-186-27-46.

### **3.2. Podstawy materialno-prawne**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 555);
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 2140 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 2320 z późn. zm.);





### **Dział I – OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI:**

Nr działki: 221  
Położenie: Miejscowość: Łązek – Sarnia Góra  
Sposób korzystania: Łąka, las  
Przyłączenie: 3,2810 ha

**Dział I SP – SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ:** Brak wpisów

**Dział II – WŁASNOŚĆ:** Dariusz Paweł Kubiak syn Mirosława i Janiny

**Dział III – PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA:** Brak wpisów

**Uwaga! W księdze wieczystej w dziale III widnieje wzmianka z dnia 11 lutego 2022 r. o ogłoszeniu upadłości.**

**Dział IV – HIPOTEKA:** Brak wpisów

Informację z księgi wieczystej zawarto w załączniku.

### **5.1. Stan według ewidencji gruntów i budynków**

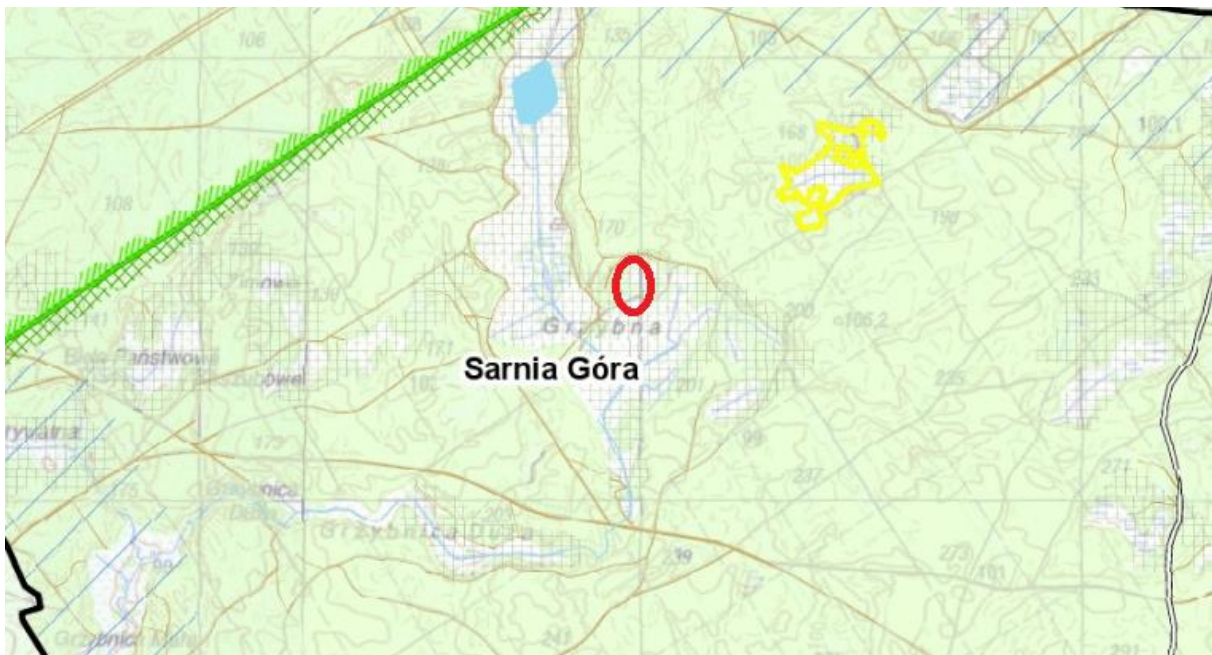
Województwo: kujawsko-pomorskie  
Powiat: świecki  
Jednostka ewidencyjna: 041407\_2, Osie  
Obręb ewidencyjny: 0005, Nadl Sarnia Góra  
Nr działki: 221  
Powierzchnia [ha]: 3,2810  
Rodzaj użytku: ŁV (pow. 1,9400 ha), LsV (pow. 1,3410 ha)  
Własność: Kubiak Dariusz Paweł  
adres ul. Zagajnikowa 3, 95-082 Dobroń  
Kopię uproszczonego wypisu z rejestru gruntów i kopię mapy zawarto w załączniku.

### **5.2. Uwarunkowania planistyczne**

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na dzień wyceny obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla przedmiotowej działki nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021. Poz. 741 z późn. zm.) Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Osie w granicach administracyjnych gminy przyjętego przez Radę Gminy Osie uchwałą Nr XX/142/13 z dnia 20 marca 2013 r. działka nr 221 położona jest na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej o niskiej przydatności dla rolnictwa oraz na terenie lasów i zadrzewień.

Rysunek 1. Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Źródło: [mapy.mojregion.info/geoportal](http://mapy.mojregion.info/geoportal)

### 5.3. Stan otoczenia nieruchomości

Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny położona jest w miejscowości Nadleśnictwo Sarnia Góra, obręb Nadl Sarnia Góra, w gminie Osie, w powiecie świeckim.

Powiat świecki leży w północnej części województwa kujawsko-pomorskiego. Jego powierzchnia wynosi 1472,78 km<sup>2</sup>, co stanowi około 8 % całej powierzchni województwa kujawsko-pomorskiego i tym samym powiat ten największym powiatem w województwie. Na terenie powiatu znajduje się bardzo ważny węzeł komunikacyjny (w skali kraju). To tutaj przebiegają drogi krajowe nr 91, 5c, S5c i 5, które łączą północ z południem Polski. Przez teren powiatu przebiega autostrada A1 z węzłami autostradowymi w Nowych Marzach i Warlubiu. Z północy na południe wiedzie magistrala kolejowa Trójmiasto – Śląsk ze

stacjami kolejowymi - Twarda Góra, Warlubie, Laskowice, Terespol, Pruszcz Pom. W skład powiatu wchodzi 13 gmin: gmina miejsko-wiejska Nowe, gmina miejsko-wiejska Świecie, gmina wiejska Bukowiec, gmina wiejska Dragacz, gmina wiejska Drzycim, gmina wiejska Jeżewo, gmina wiejska Lniano, gmina wiejska Osie, gmina wiejska Pruszcz, gmina wiejska Świekatowo i gmina wiejska Warlubie.

W strukturze gospodarki powiatu świeckiego dominują branże – spożywcza, drzewna, transportowa oraz budowlana. Występuje przewaga małych i średnich przedsiębiorstw przetwórczych i usługowych. Znaczna część terenów powiatu przeznaczona jest pod produkcję rolną.

Gmina Osie to dynamicznie rozwijająca się, ponad 5-tysięczna gmina wiejska w powiecie świeckim, w województwie kujawsko-pomorskim. Gmina Osie leży w północnej części województwa kujawsko-pomorskiego przy granicy z województwem pomorskim.

Obszar gminy leży w atrakcyjnym pod względem wypoczynkowym obszarze województwa, gdzie znajdują się liczne kompleksy leśne, w tym Bory Tucholskie, Wdecki Park Krajobrazowy, Jezioro Żurskie, rzeki Brda i Wda. Gmina ma charakter turystyczny, gdzie lasy i grunty leśne stanowią 70,8 %, a użytki rolne jedynie 19,5 % powierzchni całkowitej.

Cała powierzchnia gminy objęta jest różnymi formami ochrony przyrody, w tym: Wdecki Park Krajobrazowy, Śliwicki Obszar Chronionego Krajobrazu, sześć rezerwatów przyrody, liczne użytki ekologiczne oraz największa wśród gmin województwa kujawsko-pomorskiego liczba pomników przyrody.

Sieć drogowa gminy Osie ma charakter tranzytowy w układzie wojewódzkim i rozprowadzający w układzie powiatowym. Nie występują na obszarze gminy ważne węzły komunikacji samochodowej. Około 13 km od wschodniej granicy przebiega autostrada A1 relacji Gdańsk – Częstochowa, a najbliższy węzeł autostradowy znajduje się w Warlubiu. Podstawową drogą tranzytową jest droga wojewódzka relacji Osie – Warlubie, droga łącząca tereny gminy z autostradą A1. Ważnym szlakiem komunikacyjnym jest też droga powiatowa relacji Osie – Tleń, Osie - Drzycim.

Na terenie gminy funkcjonują liczne przedsiębiorstwa. Do największych z nich należą m.in. Zakłady Mięsne Grupy Sokołów (Gzella), Zakłady Mięsne Chmarzyński, Zakład Stolarski OKK OTLEWSKI oraz Madros Konstrukcje stalowe.

Obręb Nadl Sarnia Góra jest to obszar o charakterze typowo leśnym z nielicznymi niewielkimi polanami leśnymi. Miejscowość znajduje się około 10 km od miejscowości Osie będącej siedzibą gminy.

## 5.4. Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w północnej części miejscowości Nadleśnictwo Sarnia Góra, w odległości około 10 km od miejscowości Osie i około 4 km od najbliższych terenów zabudowanych. Działka położona w środkowej części obrębu, w sąsiedztwie terenów leśnych i łąk. Dojazd do nieruchomości drogami leśnymi oraz przez działki sąsiednie.

Rysunek 2. Położenie wycenianej nieruchomości na tle obrębu Nadl Sarnia Góra



Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy.mojregion.info/geoportal

## 5.5. Opis działki

Działka gruntu o nr ewidencyjnym 221, obręb Nadl Sarnia Góra o powierzchni 3,2810 ha według wypisu z rejestru gruntów stanowi łąki trwałe klasy V oraz lasy klasy V. Działka stanowi łąkę, częściowo porośniętą samosiewkami drzew bez sortymentów użytkowych. Kształt działki zbliżony do odwróconej litery P. Teren płaski częściowo podmokły. Działka znajduje się w sąsiedztwie lasów i łąk.

Rysunek 3. Położenie wycenianej nieruchomości



Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy.mojregion.info/geoportal

## 6. Przedstawienie sposobu wyceny

### 6.1. Rodzaj określonej wartości

Podstawowe przepisy regulujące zasady wyceny, w tym rodzaje określanych wartości oraz sposoby ich określania zawiera Rozdział 1 Działu IV Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ma on bowiem zastosowanie do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny (z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów).

Przepisem wykonawczym do ww. ustawy jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego regulujące szczegółowo zagadnienia m.in. rodzajów, metod i technik wyceny oraz sposobów określania wartości dla różnych celów oraz rodzajów nieruchomości. Szczególne reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego zawierają Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW). Wykonując wycenę nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego sygn. akt XIV GU 1135/21 określono wartość rynkową nieruchomości.

Definicja wartości rynkowej nieruchomości określona w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest następująca: „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, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Zgodnie z art. 150 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Z analizy rynku (przedstawionej w pkt 7 niniejszego operatu) wynika, że istnieje rynek lokalny, na którym dany rodzaj nieruchomości pojawia się jako towar. Zgodnie z definicją wartości rynkowej nieruchomości stanowi jej przewidywaną cenę, możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych, uzyskanych przy spełnieniu warunków, iż strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena.

## **6.2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania**

W myśl artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że na wybranym runku nieruchomości odnotowano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do wycenianej do określenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami *„Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu*

*cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”*

Zgodnie z § 4.3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego „*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 oraz cechy tych nieruchomości.”*

Ze względu na rodzaj przedmiotu wyceny, cel i wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych, do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami, która polega na określeniu wartości poprzez porównywanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach i nieznaney wartości, z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Wyceniający zastosował następującą procedurę postępowania:

- określił rynek lokalny, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych;
- ustalił rodzaj i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych;
- podał charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych;
- wybrał do porównań co najmniej trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, których ceny są wiarygodne, i podał ich opis i charakterystykę;
- utworzył pary porównawcze nieruchomości, w których cechy wycenionej nieruchomości porównał kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości;
- wyliczył poprawki stanowiące wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisywanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenioną, a nieruchomościami wybranymi;
- określił wartości nieruchomości z każdej pary porównawczej jako ceny transakcyjne skorygowane o sumę poprawek;

- ostateczne określił wartości nieruchomości wycenianej jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Przy zastosowaniu metody omówionej powyżej można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 ; 1,10].

Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą.

Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

Decydując się na przyjęcie opisanych metod wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

## **7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości**

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości, w miarę jednorodnego pod względem cech fizycznych, stanu prawnego i przeznaczenia nieruchomości oraz cech użytkowych i ekonomicznych, określono rodzaj rynku i jego obszar oraz okres monitorowania cen transakcyjnych.

Rynek, w tym kontekście, rozumiany jako kategoria ekonomiczna 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, Fl. 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 gruntowych niezabudowanych, które są przedmiotem prawa własności,
- Obszar rynku – rynek lokalny: powiat świecki,
- Okres monitorowania cen transakcyjnych: od listopada 2020 r. do dnia wyceny.



Nieruchomość gruntowa stanowiąca przedmiot wyceny położona jest w miejscowości Nadleśnictwo Sarnia Góra, obręb Nadl Sarnia Góra, gmina Osie, powiat świecki, województwo kujawsko-pomorskie. Przedmiotowa nieruchomość stanowi teren o powierzchni 3,2810 ha.

Wycenę gruntu rozpoczęto od analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, stanowiących łąki, pastwiska lub użytki leśne bez drzewostanu na terenie powiatu świeckiego. Na tak określonym obszarze rynku odnotowano wystarczającą liczbę 7 transakcji nieruchomościami, które mogą stanowić podobieństwo do przedmiotu wyceny. Transakcje te zostały zawarte na wolnym rynku pomiędzy osobami fizycznymi. Na podstawie wyselekcjonowanych transakcji określono pułap kwotowy poprawek. Na ich podstawie określono wartość rynkową nieruchomości poprzez porównanie nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi przy zastosowaniu podejście porównawczego, metody porównywania parami.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż w okresie, z którego przyjęto transakcje nieruchomości podobnych nie zanotowano wzrostu ani spadku cen na badanym rynku nieruchomości. W związku z powyższym trend zmiany cen przyjęto na poziomie 0%.

Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu.

Ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podobne do przedmiotowej nieruchomości, na analizowanym rynku, kształtowały się w granicach od ok. 1,00 zł/m<sup>2</sup> do ok. 3 zł/m<sup>2</sup>, z średnią ceną na poziomie ok. 2 zł/m<sup>2</sup> w zależności od lokalizacji i powierzchni działki.

Zestawienie transakcji porównawczych zawarto w podrozdziale 8.2.

## **8. Określenie wartości nieruchomości**

### **8.1. Określenie cech rynkowych i ich ocena**

Na podstawie badania i analizy rynku lokalnego stwierdzono, że na ceny transakcyjne i w efekcie na wartość rynkową nieruchomości wpływają w decydującym stopniu ich cechy. W związku z tym, że rynek nieruchomości nie jest rynkiem doskonałym znalezienie nieruchomości identycznych lub różniących się jedną cechą jest praktycznie niemożliwe.

Poniższe zestawienie przedstawia wybrane cechy oraz ich charakterystykę, uznane za istotne z punktu widzenia wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Tabela 1. Skala ocen cech rynkowych dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych wraz z ustaleniem ich wag

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis	Waga
1.	Lokalizacja	dobra	nieruchomość położona w odległości mniejszej niż 1 km od terenów zabudowanych	60%
		przeciętna	nieruchomość położona w odległości powyżej 1 km od terenu zabudowanych	
2.	Powierzchnia nieruchomości	średnia	do 2 ha	40%
		duża	powyżej 2 ha do 4 ha	
		bardzo duża	powyżej 4 ha	

Wagi cech rynkowych ustalono zgodnie z zaleceniami zapisanymi z PKZW na podstawie badań, obserwacji, preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, informacji otrzymanych z rynku nieruchomości (agencje pośrednictwa, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości) oraz poprzez podobieństwo z podobnymi rodzajowo rynkami.

## 8.2. Określenie bazy nieruchomości podobnych przyjętych do porównań przy wycenie gruntu

W wyniku przeprowadzonej selekcji, do bazy danych porównawczych wytypowano 7 wiarygodnych transakcji nieruchomościami gruntowymi niezabudowanymi do określenia wartości nieruchomości, które odbyły się na badanym rynku od listopada 2020 roku do dnia wyceny. Zestawienie transakcji zawarto w tabeli poniżej.

Tabela 2. Zestawienie nieruchomości podobnych przy wycenie gruntu

Lp.	Data	Gmina	Obręb	Powierzchnia [ha]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1.	26.11.2020	Dragacz	Dolna Grupa	6,9294	152 000,00	2,19
2.	10.04.2021	Świecie	Topolek	1,5400	35 000,00	2,27
3.	28.04.2021	Nowe	Mątały	2,0000	27 500,00	1,38
4.	17.06.2021	Jeżewo	Białe Błota	2,7190	40 000,00	1,47
5.	30.07.2021	Drzycim	Drzycim	4,9500	150 000,00	3,03
6.	07.09.2021	Bukowiec	Bukowiec	2,3751	55 000,00	2,32
7.	08.09.2021	Pruszcz	Niewieścín	1,3095	34 000,00	2,60

Dla analizowanego rynku określono:

$$C_{\max} = 3,03$$

$$C_{\min} = 1,38$$

$$C_{\text{śr}} = 2,18$$

$$\Delta C = 1,66$$

### 8.3. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań przy wycenie gruntu

Do porównania wybrano 3 nieruchomości gruntowe niezabudowane, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym i których cechy są najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej.

#### **Nieruchomość A**

Transakcja z dnia 26.11.2020

Położenie – gmina Dragacz, miejscowość Dolna Grupa

Lokalizacja - dobra

Powierzchnia – 69294 m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna: 152 000,00 zł.

Cena transakcyjna m<sup>2</sup> gruntu na dzień sprzedaży: 2,19 zł;

#### **Nieruchomość B**

Transakcja z dnia 30.07.2021

Położenie – gmina Drzycim, miejscowość Drzycim

Lokalizacja - dobra

Powierzchnia – 49500 m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna: 150 000,00 zł.

Cena transakcyjna m<sup>2</sup> gruntu na dzień sprzedaży: 3,03 zł;

#### **Nieruchomość C**

Transakcja z dnia 07.09.2021

Położenie – gmina Bukowiec, miejscowość Bukowiec

Lokalizacja - przeciętna

Powierzchnia – 23751 m<sup>2</sup>

Cena transakcyjna: 55 000,00 zł.

Cena transakcyjna m<sup>2</sup> gruntu na dzień sprzedaży: 2,32 zł;

Charakterystyka wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych, została przedstawiona w poniższej tabeli.

## 8.4. Oszacowanie wartości gruntu

Tabela 3. Określenie wartości gruntu

Arkusz wyceny nieruchomości			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównania								
				Dolna Grupa, gm. Dragacz			Drzycim, gm. Drzycim			Bukowiec, gm. Bukowiec		
moment wyceny (dd-mm-rrrr)			15.02.2022	-			-			-		
cena nieruchomości			-	152 000,00			150 000,00			55 000,00		
data transakcji (dd-mm-rrrr) / trend czasowy			-	26.11.2020	0,00%		30.07.2021	0,00%		07.09.2021	0,00%	
cena transakcyjna skorygowana ze względu na trend czasowy			-	152 000,00			150 000,00			55 000,00		
jednostka porównawcza (m <sup>2</sup> powierzchni)			32810	69294			49500			23751		
cena przypadająca na jednostkę porównawczą			-	2,19			3,03			2,32		
<i>cechy (atrybuty) przyjęte do porównania</i>	WAGA CECHY (%)	ZAKRES KWOTOWY (zł)	<i>standard cechy</i>	<i>standard cechy</i>	<i>v (%)</i>	<i>V (zł)</i>	<i>standard cechy</i>	<i>v (%)</i>	<i>V (zł)</i>	<i>standard cechy</i>	<i>v (%)</i>	<i>V (zł)</i>
<i>Lokalizacja</i>	60%	1,00	przeciętna	dobra	-100%	-1,00	dobra	-100%	-1,00	przeciętna	0%	0,00
<i>Powierzchnia działki</i>	40%	0,66	duża	bardzo duża	50%	0,33	bardzo duża	50%	0,33	duża	0%	0,00
<i>suma</i>	100%	1,66										
<i>poprawka kwotowa (zł)</i>			-	-0,66			-0,66			0,00		
<i>cena jednostkowa skorygowana (zł/m<sup>2</sup>)</i>			-	1,53			2,37			2,32		
<i>wartość jednostki porównawczej (zł/m<sup>2</sup>)</i>			<b>2,07</b>									
<i>wartość nieruchomości szacowanej (zł)</i>			<b>67 934</b>									
<b><i>wartość nieruchomości po zaokrągleniu (zł)</i></b>			<b>68 000</b>									

## 9. Wynik końcowy

**Określona wartość rynkowa nieruchomości** gruntowej położonej w miejscowości Nadleśnictwo Sarnia Góra, obręb Nadl Sarnia góra, gmina Osie, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 221 o powierzchni 3,2810 ha, objętej księgą wieczystą nr BY1S/00023313/7 wynosi:

**68 000 zł**

**Słownie: sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych**

Oszacowania wartości rynkowej dokonano w oparciu o przeprowadzoną analizę transakcji na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami, analizę trendów i cen kupna-sprzedaży, uwzględniając jednocześnie podstawowe cechy i czynniki mające wpływ na wycenianą nieruchomość.

Zastosowane podejście porównawcze, metoda porównywania parami pozwoliła uzyskać wartość odpowiadającą najbardziej prawdopodobnej cenie możliwej do uzyskania na rynku.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nie odbiega od typowych cen uzyskiwanych za obiekty podobne do wycenianego w rozpatrywanym segmencie rynku nieruchomości i mieści się w przedziale zmienności cen rynkowych nieruchomości podobnych, co jest możliwe do osiągnięcia na badanym rynku lokalnym.

## 10. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych” Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Operat nie może być wykorzystywany do celu innego niż określony w operacie szacunkowym.
- Wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT ani innych opłat stosowanych przy zawieraniu transakcji sprzedaży nieruchomości.
- Z uwagi na ochronę danych osobowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1781) w operacie szacunkowym nie podano nazwisk właścicieli oraz pełnych adresów nieruchomości przyjętych do analizy.
- Obliczenia zostały wykonane za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel. Wyniki pośrednie i wynik końcowy mogą być obciążone minimalnymi niedokładnościami wynikającymi z zaokrągleń.
- Operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, jeżeli nie wystąpiły zmiany

uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

- Wykonawca niniejszego operatu szacunkowego nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie w swoim operacie wad fizycznych przedmiotu wyceny, których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonaniu oględzin.
- Operat niniejszy nie może być publikowany w całości lub części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody rzeczoznawcy.

## **11. Załączniki**

- 1) Informacja z księgi wieczystej
- 2) Kopia uproszczonego wypisu z rejestru gruntów
- 3) Mapa w skali 1:2000
- 4) Dokumentacja fotograficzna
- 5) Protokół z oględzin nieruchomości
- 6) Polisa ubezpieczeniowa odpowiedzialności cywilnej zawodowej

**Operat sporządziła: mgr Monika Bernacka-Klein**

**Wycena wykonana dnia 3 marca 2022 r.**