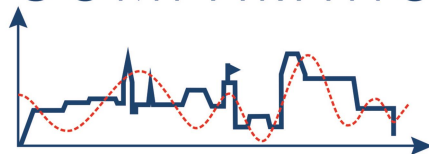
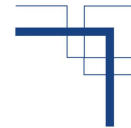


COMPARATIO



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI



Sygn. akt VI GUp 250/18/AS

# OPERAT SZACUNKOWY

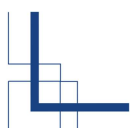
DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI UDZIAŁU 1/2 CZĘŚCI  
W PRAWIE WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR GD2W/00019652/5,  
POŁOŻONEJ W CHŁAPOWIE, OBRĘB EWID. NR 2,  
GMINA WŁADYSŁAWOWO, POWIAT PUCKI,  
SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI EWID. NR 411/8



Data sporządzenia operatu: **28.06.2019 r.**

Autor operatu: **mgr inż. Łukasz Warcholak**

**Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462**



---

---

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY .....	3
1.1. Przedmiot wyceny .....	3
1.2. Zakres wyceny .....	3
2. CEL WYCENY .....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
3.1. Podstawa formalna .....	3
3.2. Podstawy prawne .....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych.....	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	4
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	4
5.1. Stan prawny.....	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie .....	10
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego .....	13
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM .....	16
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY .....	17
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI .....	19
8.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny .....	19
8.2. Ustalenie cech rynkowych.....	21
8.3. Opis nieruchomości podobnych.....	23
8.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	27
9. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM.....	29
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	30
11. ZAŁĄCZNIKI.....	30

---

---

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Chłapowie, obręb ewidencyjny nr 2, gmina Władysławowo, powiat pucki, składająca się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 411/8 o pow. 3,5320 ha.

Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr GD2W/00019652/5. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GD2W/00019652/5, położonej w Chłapowie, gmina Władysławowo, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 411/8 o pow. 3,5320 ha, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 22.03.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości udziału w nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. VI GUp 250/18/AS.

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie przez Syndyka masy upadłości Korporacji Budowlanej KONVESTA Sp. z o.o. w upadłości z/s w Gdańsku – Kamila Dobiesa wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania wartości nieruchomości stanowiącej współwłasność upadłej spółki.

### 3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2018 poz. 2204, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity - Dz. U. 2019 poz. 498, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. 2019 poz. 1145).

- 
- 
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).
  - Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych

- Informacje z ewidencji gruntów i budynków.
- Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- Wrys z mapy zasadniczej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oznaczony symbolem CHP-3, obszaru działek nr 411/17, 411/18, 411/19, 411/20, 411/21, 411/4, 411/8, 412, 413, 410/25, 410/24, 410/1, 398/7, 400, 401, 398/1, 398/2, 398/3, 398/4, 398/5, 398/6, 398/8 oraz części działek nr 410/2 i 399/5 karta mapy 5 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie.
- Oględziny przeprowadzone na terenie nieruchomości w dniu 22.03.2019 r.
- Badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w dniu 28.06.2019 r.
- Akty notarialne zbadane w Starostwie Powiatowym w Pucku.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

## 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 28.06.2019 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.06.2019 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 22.03.2019 r.
- Daty dokonania oględzin nieruchomości: 22.03.2019 r.

## 5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy w Wejherowie, V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Pucku prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr GD2W/00019652/5.

Z badania księgi wieczystej nr GD2W/00019652/5 w dniu 28.06.2019 r. wynika aktualny stan prawny nieruchomości, który przedstawiono poniżej:

Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości:

Numer bieżący nieruchomości: **1**

Działki ewidencyjne:

Numer działki: **411/8**

Położenie (*numer porządkowy / miejscowość*): **1 / Chłapowo**

---

---

Sposób korzystania: R

Przyłączenie (*numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar*): /00008597/,  
3,5320 ha

Obszar całej nieruchomości: **3,5320 ha**

Komentarz do migracji: w łamie 4 wpisano: mapa 5.

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

**Brak wpisów**

Dział II - Własność

Właściciele:

1) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj  
wspólności): 1 / 1/2 / ---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa,  
siedziba*): **Korporacja Budowlana "KONVESTA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**,  
Gdańsk

2) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj  
wspólności): 2 / 3479/35320 / ---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa,  
siedziba*): **MARKET Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, Gdańsk

3) Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj  
wspólności): 4 / 14181/35320 / ---

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa,  
siedziba, REGON*): **"Ogólnopolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego" Spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością**, Gdańsk, 27629489000000

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

1) Numer wpisu: 1

Rodzaj wpisu: **inny wpis**

Treść wpisu: wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 164/09  
prowadzonej przez Komornika Sądowego Przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie  
Macieja Migowskiego w Pucku

(...)

2) Numer wpisu: 2

Rodzaj wpisu: **inny wpis**

---

---

Treść wpisu: ostrzeżenie o przyłączeniu się do egzekucji z nieruchomości w sprawie egzekucyjnej o sygn. akt Km 395/11 - prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Macieja Nogalskiego na rzecz wierzyciela - Przedsiębiorstwa Budowlanego TD z siedzibą w Warszawie - do toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 164/09 - prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Kancelaria w Pucku Macieja Migowskiego - z udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości, należącego do Korporacji Budowlanej "KONVESTA" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.

(...)

3) Numer wpisu: 3

Rodzaj wpisu: **przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości**

Treść wpisu: na udziale Korporacji Budowlanej KONVESTA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wynoszącym 1/2 części nieruchomości: -ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela Eweliny Pawłowskiej z Gdańska w sprawie Km 155/11 do wszczętej egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Macieja Migowskiego Kancelaria Komornicza w Pucku.

(...)

4) Numer wpisu: 4

Rodzaj wpisu: **przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości**

Treść wpisu: na udziale 1/2 (udział numer 1) Korporacji Budowlanej KONVESTA Sp. z o.o. z/s w Warszawie ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela - Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna w Warszawie w sprawie Km 315/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego Macieja Migowskiego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Kancelaria Komornicza w Pucku do wszczętej wcześniej egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 164/09 prowadzonej przez Macieja Migowskiego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Kancelaria Komornicza w Pucku.

(...)

5) Numer wpisu: 5

Rodzaj wpisu: **przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości**

Treść wpisu: na udziale 1/2 części nieruchomości należącej do (udział numer 1) Korporacji Budowlanej KONVESTA Sp. z o.o. z/s w Warszawie ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela - Włodzimierza Kordalewskiego w sprawie Km 725/11 prowadzonej przez Komornika Sądowego Macieja Migowskiego przy Sądzie Rejonowym

---

w Wejherowie Kancelaria Komornicza w Pucku do wszczętej wcześniej egzekucji z nieruchomości w sprawie Km 164/09 prowadzonej przez tegoż komornika.

(...)

6) Numer wpisu: **7**

Rodzaj wpisu: **przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości**

Treść wpisu: na udziale 1/2 Korporacji Budowlanej KONESTA Sp. z o.o. w Gdańsku (udział numer 1) ujawnia się przyłączenie wierzyciela SCANLASER Sp. z o.o. sprawie Km 52110 prowadzonej przez Komornika Sądowego Jarosława Świeczkowskiego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Kancelaria Komornicza w Rumi do wszczętej wcześniej egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez Komornika Sądowego Macieja Migowskiego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Kancelaria Komornicza w Pucku w sprawie Km 164/09.

(...)

7) Numer wpisu: **8**

Rodzaj wpisu: **przyłączenie się kolejnego wierzyciela do egzekucji z nieruchomości**

Treść wpisu: na udziale 1/2 Korporacji Budowlanej Konvesta Sp. z o.o. ujawnia się przyłączenie wierzyciela Roberta Życzkowskiego w sprawie Km 671/12 prowadzonej przez Komornika Sądowego Macieja Migowskiego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Kancelaria Komornicza w Pucku do wszczętej wcześniej egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez Komornika Sądowego Macieja Migowskiego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Kancelaria Komornicza w Pucku w sprawie Km 164/09.

(...)

8) Numer wpisu: **9**

Rodzaj wpisu: **inny wpis**

Treść wpisu: na udziale 4 -Ogólnopolskiego Towarzystwa Budownictwa Społeczno Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Gdańsku postanowieniem sygn. akt.VI Gu 168/12 z dnia 22.11.2012r. ogłoszono upadłość z możliwością zawarcia układu ogólnopolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku

9) Numer wpisu: **10**

Rodzaj wpisu: **inny wpis**

Treść wpisu: na udziale 1/2 Korporacji Budowlanej KONVESTA Sp. z o.o. w Gdańsku ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela Piotra Podlasiak w sprawie Km 731/13 prowadzonej przez Komornika Sądowego Macieja Migowskiego przy Sądzie Rejonowym

---

---

w Wejherowie Kancelaria Komornicza w Pucku do wszczętej wcześniej egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez tegoż komornika.

(...)

10) Numer wpisu: **12**

Rodzaj wpisu: **inny wpis**

Treść wpisu: na udziale MARKET Spółka z o.o. z siedzibą w Gdańsku wynoszącym 3479/35320 części nieruchomości (udział nr 2): - ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela - Banku Spółdzielczego w Brodnicy w sprawie Km 698/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Macieja Migowskiego Kancelaria Komornicza w Pucku do wszczętej wcześniej egzekucji z nieruchomości.

(...)

11) Numer wpisu: **13**

Rodzaj wpisu: **inny wpis**

Treść wpisu: na udziale wynoszącym 14.181/35.320 części nieruchomości wspólnej należącej do "Ogólnopolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Gdańsku (udział nr 4): - wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości z wniosku wierzyciela - Banku Spółdzielczego w Brodnicy w sprawie Km 697/17 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Macieja Migowskiego Kancelaria Komornicza w Pucku.

(...)

12) Numer wpisu: **14**

Rodzaj wpisu: **inny wpis**

Treść wpisu: na udziale MARKET Spółka z o.o. z siedzibą w Gdańsku wynoszącym 3479/35320 części nieruchomości (udział nr 2): - ujawnia się przyłączenie kolejnego wierzyciela - Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie Km 22/18 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie Macieja Migowskiego Kancelaria Komornicza w Pucku do wszczętej wcześniej egzekucji z nieruchomości.

(...)

Komentarz do migracji: w łamie 3 ujawniono przekreślony na czerwono wpis: co do tej nieruchomości wszczęto egzekucje - na podstawie wniosku z dnia 9 lipca 1998r. DZ.KW. nr 3062/98 oraz zawiadomienia Komornika Sądu Rejonowego w Wejherowie Rewir II w Pucku z dnia 8 lipca 1998r. II Km 86/98 - wpisano dnia 13 lipca 1998r.



---

---

#### Dział IV - Hipoteka

- 1) Numer hipoteki (roszczenia): **2**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna zwykła**  
Suma (słownie), waluta: **1 992 000,00** (jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące) **zł**  
(...)
  - 2) Numer hipoteki (roszczenia): **3**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **438 240,00** (czterysta trzydzieści osiem tysięcy dwieście czterdzieści) **zł**  
(...)
  - 3) Numer hipoteki (roszczenia): **4**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna zwykła**  
Suma (słownie), waluta: **1 045 000,00** (jeden milion czterdzieści pięć tysięcy) **zł**  
(...)
  - 4) Numer hipoteki (roszczenia): **5**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **522 500,00** (pięćset dwadzieścia dwa tysiące pięćset) **zł**  
(...)
  - 5) Numer hipoteki (roszczenia): **6**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **1 000 000,00** (jeden milion) **zł**  
(...)
  - 6) Numer hipoteki (roszczenia): **7**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa zwykła**  
Suma (słownie), waluta: **251666,30** (dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć 30/100) **zł**  
(...)
  - 7) Numer hipoteki (roszczenia): **8**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **405 871,17** (czterysta pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt jeden 17/100) **zł**  
(...)
  - 8) Numer hipoteki (roszczenia): **10**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna**
- 
-

Suma (słownie), waluta: **85 000,00** (osiemdziesiąt pięć tysięcy) **CHF**

(...)

9) Numer hipoteki (roszczenia): **11**

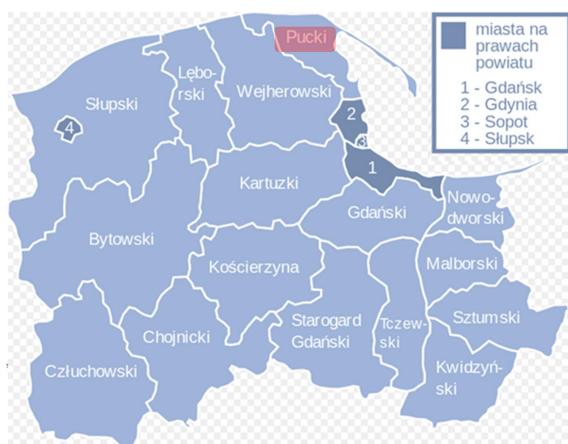
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa**

Suma (słownie), waluta: **31 783,82** (trzydzieści jeden tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy 82/100) **zł**

(...)

## 5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomości zlokalizowana jest w Chłapowie, obręb ewidencyjny nr 2, gmina Władysławowo, powiat pucki.



Powiat pucki położony jest w północnej części województwa pomorskiego, jest to najdalej na północ wysunięty powiat Polski. Siedzibą powiatu jest miasto Puck. W skład powiatu wchodzi - gminy miejskie Hel i Puck, gminy miejsko-wiejskie: Jastarnia i Władysławowo oraz gminy wiejskie: Kosakowo, Krokowa i Puck. Powierzchnia powiatu puckiego wynosi

572 km<sup>2</sup>, powiat zamieszkuje około 84700 osób. Wskaźnik gęstości zaludnienia wynosi 148 osób na km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców powiatu rośnie w tempie około 1% rocznie, głównie za sprawę migracji ludności z obszaru Trójmiasta.

Gmina miejsko-wiejska Władysławowo zlokalizowana jest w północno-wschodniej części powiatu puckiego. W skład gminy wchodzi miasto Władysławowo oraz sołectwa: Chałupy, Chłapowo, Jastrzębia Góra, Karwia, Ostrowo, Rozewie i Tupadły. Gmina Władysławowo graniczy z innymi



gminami powiatu puckiego: Jastarnią, Puckiem i Krokową. Miasto Władysławowo zajmuje powierzchnię 12,59 km<sup>2</sup> i liczy 10000 mieszkańców. Miasto jest jednym z głównych wczasowisk na Wybrzeżu Bałtyckim. Gmina zajmuje powierzchnię około 39 km<sup>2</sup>, liczba mieszkańców wynosi 15500 osób, a gęstość zaludnienia jest relatywnie wysoka i wynosi 395 osób na km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców gminy w ciągu ostatnich lat jest stabilna. Wśród gmin

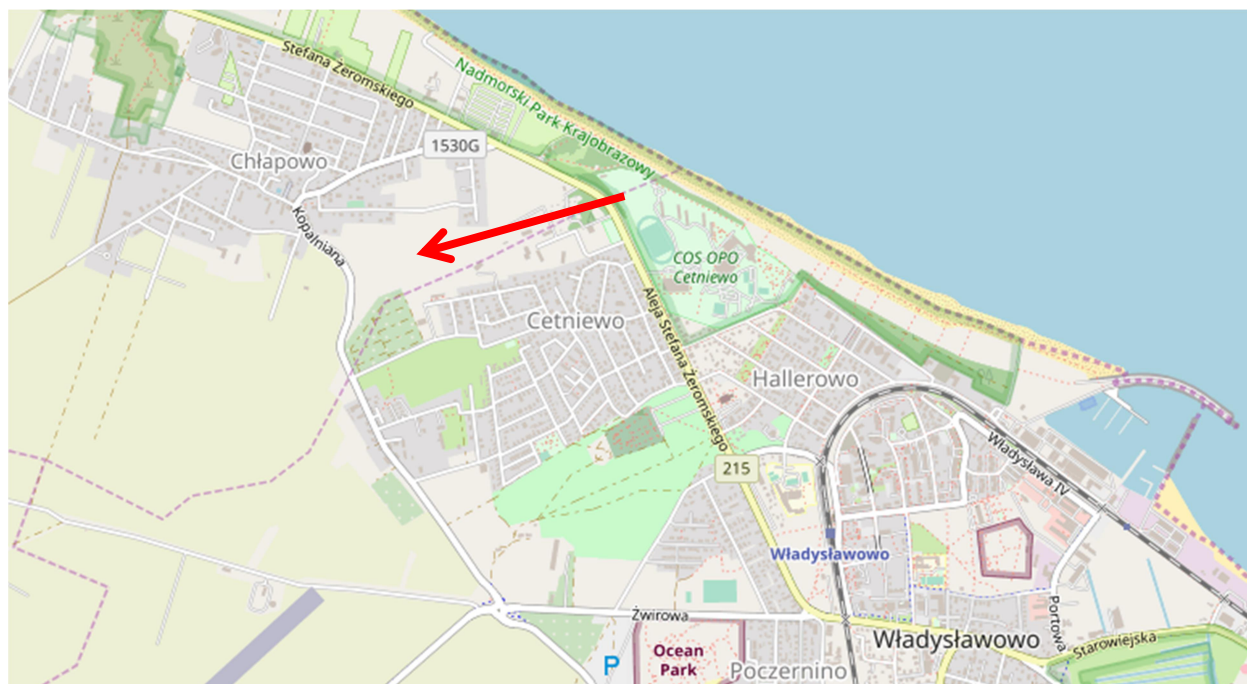
---

---

powiatu puckiego gmina miejsko-wiejska Władysławowo zajmuje trzecie miejsce pod względem liczby ludności na km<sup>2</sup> oraz czwarte miejsce pod względem salda migracji. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego 99,1% mieszkańców gminy korzysta z gminnej sieci wodociągowej, 97,2% z sieci kanalizacyjnej, a 27,0% z sieci gazowej. Zasoby mieszkaniowe gminy są szacowane na 6560 mieszkań / domów, w roku 2017 do użytku oddano 138 nowych obiektów. Na obszarze gminy zarejestrowanych jest 3910 podmiotów gospodarczych, głównie w takich branżach jak: turystyka, przetwórstwo rybne i usługi budowlane (pod względem liczby firm na 10 tys. ludności gmina zajmuje drugie miejsce wśród gmin powiatu puckiego). Wskaźnik bezrobocia w gminie wynosi 4,9% i jest nieznacznie wyższy od wskaźnika odnotowanego dla całego powiatu wynoszącego 4,1%. Przez obszar gminy Władysławowo przebiegają drogi wojewódzkie nr 215 i nr 216. Władysławowo posiada połączenie kolejowe z Puckiem i Helem poprzez linię nr 213.

Miejscowość Chłapowo zlokalizowana jest w centralnej części gminy Władysławowo, od północy graniczy z Rozewiem, a od południa z Cetniewem - dzielnicą miasta Władysławowo. Chłapowo usytuowane jest bezpośrednio nad Morzem Bałtyckim. Wzdłuż północnej granicy miejscowości rozciąga się piaszczysta plaża z klifem, nadmorską część Chłapowa obejmuje Nadmorski Park Krajobrazowy. W przeszłości mieszkańcy Chłapowa zajmowali się głównie rolnictwem i rybołówstwem, obecnie te rodzaje działalności wypierane są przez coraz silniej rozwijającą się turystykę. Atrakcją Chłapowa jest Wąwóz Chłapowski powstały w wyniku erozyjnej działalności wód spływających z Wysoczyzny do Bałtyku. Przez Chłapowo przebiega droga wojewódzka nr 216.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w południowej części Chłapowa, bezpośrednio przy granicy miejscowości z miastem Władysławowo. Wschodni narożnik nieruchomości znajduje się w odległości około 700 m w linii prostej od morza, natomiast granica zachodnia nieruchomości znajduje się w odległości około 1,0 km w linii prostej od morza.



źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pensjonatowa oraz obszary niezabudowane. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest zadowalający, znajdują się one w odległości kilku minut pieszo od nieruchomości. Dojazd do nieruchomości od strony południowo-zachodniej asfaltową ul. Kopalnianą.

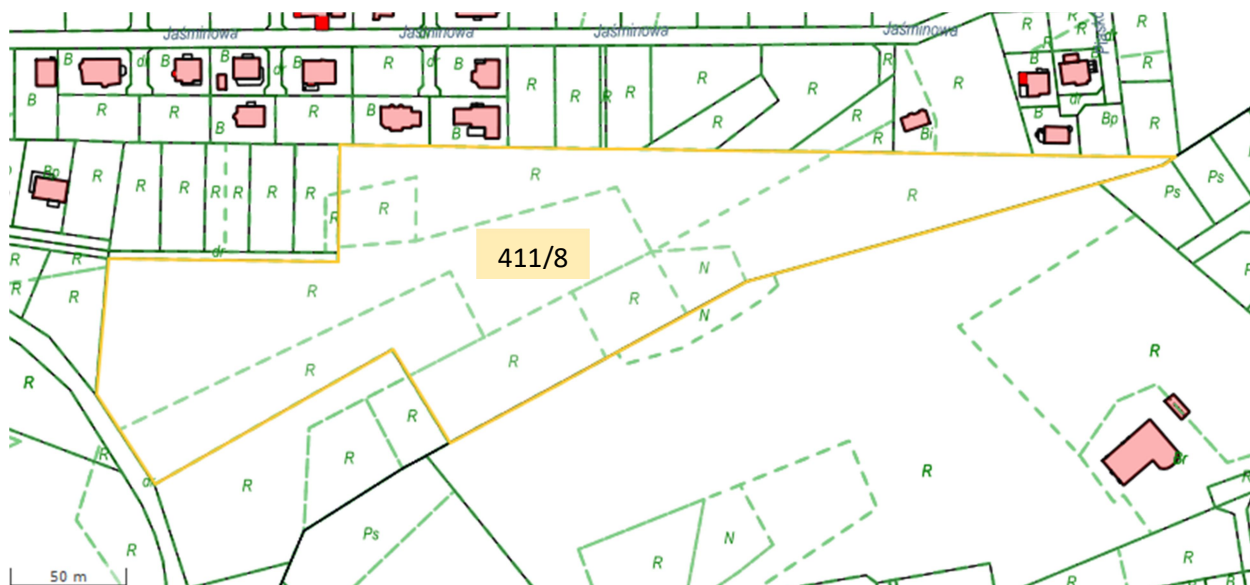


Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia

źródło: <https://geodane.puck.pl/e-uslugi/porta1-mapowy>

### 5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GD2W/00019652/5 składa się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 411/8 o pow. 35320 m<sup>2</sup>. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów w skład działki wchodzi użytki w postaci gruntów ornych klas: IIIb - 5393 m<sup>2</sup>, IVa - 11355 m<sup>2</sup>, IVb - 8779 m<sup>2</sup> i V - 8893 m<sup>2</sup> oraz nieużytków - 900 m<sup>2</sup>. Działka nr 411/8 posiada nieregularny kształt - maksymalna długość działki wynosi około 500 m, a maksymalna szerokość około 140 m. Obszar działki cechuje się bardzo dużym zróżnicowaniem terenu, różnice wysokości na obszarze działki są znaczne, szczególnie w jej zachodniej części. Działka nr 411/8 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - asfaltowej ul. Kopalnianej od strony południowo-zachodniej. Przedmiotowa nieruchomość na dzień oględzin jest niezabudowana, nieuzbrojona i nieogrodzona. Zgodnie z treścią mapy zasadniczej, przez obszar działki nr 411/8 przebiega sieć gazowa, a w bliskim sąsiedztwie przebiegają pozostałe podstawowe sieci uzbrojenia terenu: energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Przez północno-zachodnią część działki przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia. Obszar nieruchomości na dzień oględzin był niezagospodarowany - porośnięty roślinnością trawiastą i krzakami, miejscowo zakrzaczenie było bardzo duże. Centralnie przez obszar działki nr 411/8 przebiega rów melioracyjny.



źródło: <https://geodane.puck.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną przedmiotowej nieruchomości wykonaną w dniu oględzin, tj. 22.03.2019 r.:



*północno-zachodnia część działki*



*północno-zachodnia część działki*



*linia średniego napięcia w północno-zachodniej części*



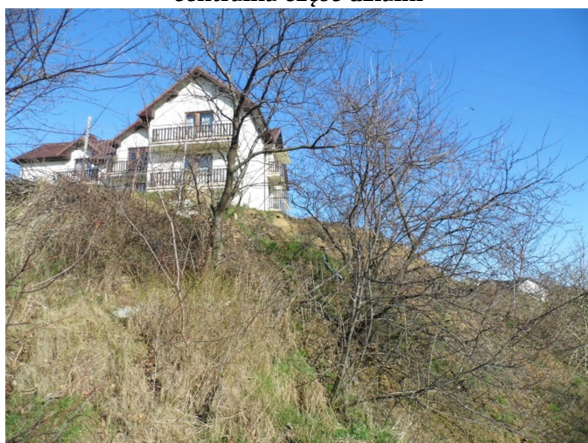
*centralna część działki*



*centralna część działki*



*północna część działki*



*skarpa w północnej części działki*



*centralna część działki*



*centralna część działki*



*rów melioracyjny w centralnej części działki*



*centralna część działki*



*południowa część działki*



*wschodnia część działki*



*południowo-zachodnia część działki*



*południowy narożnik działki*

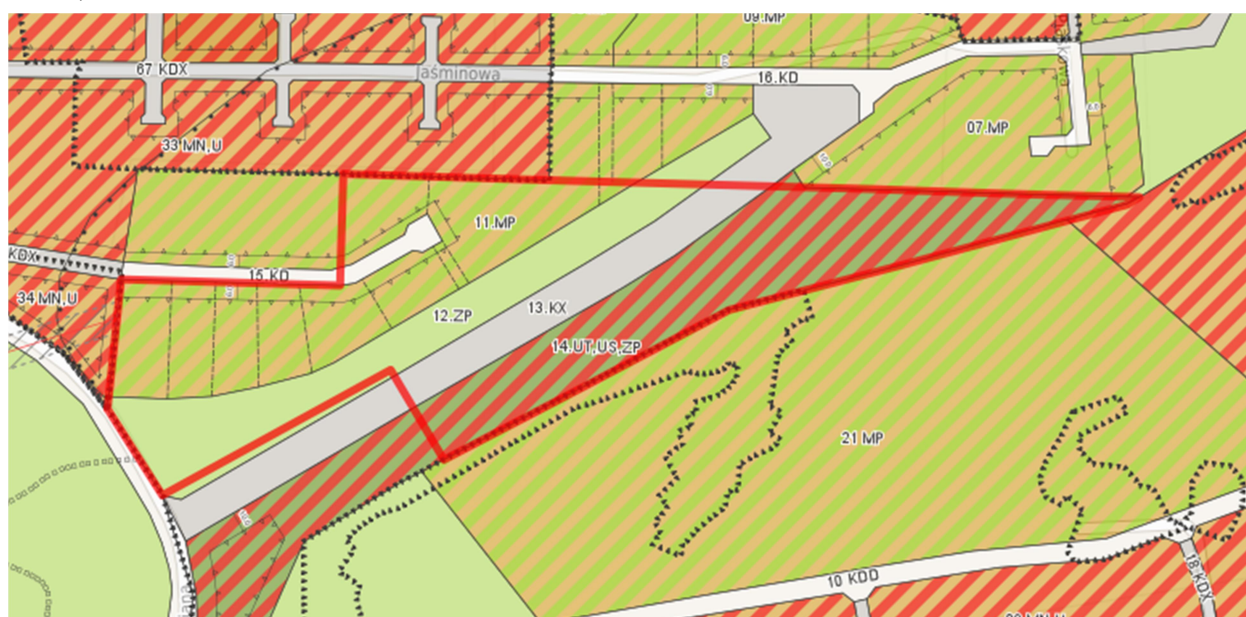


*ulica Kopalniana*

## 6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, oznaczonym symbolem CHP-3, obszaru działek nr 411/17, 411/18, 411/19, 411/20, 411/21, 411/4, 411/8, 412, 413, 410/25, 410/24, 410/1, 398/7, 400, 401, 398/1, 398/2, 398/3, 398/4, 398/5, 398/6, 398/8 oraz części działek nr 410/2 i 399/5 karta mapy 5 obręb Chłapowo w mieście Władysławowie. Plan został zatwierdzony Uchwałą Nr XXIX/329/2005 Rady Miejskiej we Władysławowie z dnia 23 marca 2005 r. Zgodnie z ustaleniami planu działka ewidencyjna nr 411/8 położona w Chłapowie znajduje się:

- w części północno-zachodniej, na obszarze około 34% swojej powierzchni, w terenach o przeznaczeniu - funkcja mieszkaniowo-pensjonatowa, oznaczonych symbolem planu 11.MP,
- w części północno-zachodniej, na obszarze około 2% swojej powierzchni, w terenach o przeznaczeniu - ulice dojazdowe oznaczonych symbolem planu 15.KD,
- w części centralnej, na obszarze około 20% swojej powierzchni, w terenach o przeznaczeniu - zieleń parkowa, oznaczonych symbolem planu 12.ZP,
- w części centralnej, na obszarze około 10% swojej powierzchni, w terenach o przeznaczeniu - wydzielone ciągi piesze, oznaczonych symbolem planu 13.KX,
- w części południowo-wschodniej, na obszarze około 34% swojej powierzchni, w terenach o przeznaczeniu - obsługa turystyki, sport, zieleń parkowa, oznaczonych symbolem planu 14.UT,US,ZP.





1. NUMER TERENU: 11
2. POWIERZCHNIA: 1,95 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: funkcja mieszkalno – pensjonatowa /MP/ z dopuszczeniem integralnie związanych funkcji mieszkaniowych.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
  - 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - 4.2 wysokość zabudowy – do 10 m, 1,5 kondygnacji,
  - 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – 20% powierzchni działki,
  - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,
  - 4.5 inne warunki –
    - kąt nachylenia dachu 35° – 45° (obustronnie symetryczny), krycie dachu dachówką ceramiczną,
    - obowiązuje wysoki standard architektury i wykończenia – projektowana zabudowa będzie istotnym elementem krajobrazu, kształującym ekspozycję stoku doliny z traktu pieszego, prowadzącego wzdłuż cieku wodnego,
    - minimalna wielkość projektowanych działek – 1000 m<sup>2</sup>

(...)

1. NUMER TERENU: 12
2. POWIERZCHNIA: 0,85 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: zielen parkowa /ZP/
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie dotyczy – zakaz zabudowy,

(...)

1. NUMER TERENU: 13
2. POWIERZCHNIA: 0,80 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: piesz, publiczny trakt spacerowy /KX/
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY: nie dotyczy – zakaz zabudowy,

(...)

1. NUMER TERENU: 14
2. POWIERZCHNIA: 1,92 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: obsługa turystyki /UT/ (pensjonat, hotel) z dopuszczeniem integralnie związanych funkcji usługowych i funkcji mieszkaniowej, terenowe urządzenia sportowe /US/, zielen parkowa /ZP/.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
  - 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - 4.2 wysokość zabudowy – do 10 m, 1,5 kondygnacji,
  - 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – nie określa się, zabudowę dopuszcza się tylko w zasięgu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,
  - 4.5 inne warunki –
    - kąt nachylenia dachu 35° – 45° (obustronnie symetryczny), krycie dachu dachówką ceramiczną,
    - obowiązuje wysoki standard architektury i wykończenia – projektowany obiekt będzie znaczącym elementem krajobrazu, akcentem wprowadzającym do traktu pieszego, prowadzącego wzdłuż cieku, dnem doliny,
    - zakaz wtórnych podziałów terenu.

(...)

1. NUMER TERENU: 15
2. POWIERZCHNIA: 0,14 ha.
3. ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO – TECHNICZNYM: ulica dojazdowa KD 1/2
4. MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH: 10 m.

(...)

## 7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

Uwzględniając cel wyceny oraz przepisy prawa określono wartość rynkową (WR) udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GD2W/00019652/5, położonej w Chłapowie, gmina Władysławowo, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 411/8 o pow. 3,5320 ha, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 22.03.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r. Wartość rynkowa nieruchomości odpowiada wartości dla aktualnego sposobu jej użytkowania.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 151

*1. Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych*

---

---

*między 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. 154 tej Ustawy:

*„1. 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.  
(...)”*

W oparciu o przepisy prawa, po przeprowadzeniu analizy lokalnego rynku nieruchomości właściwego dla przedmiotu wyceny, oszacowania wartości rynkowej nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody porównywania parami. Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 metra kwadratowego powierzchni gruntu niezabudowanego.

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

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

Zgodnie z §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

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

*2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.*

*3. 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.*

*(...)”*

---

---

Z treści art. 153 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika obowiązek uwzględniania w procesie wyceny zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Należy zauważyć, że żadne przepisy obowiązującego prawa nie narzucają jakichkolwiek ograniczeń dotyczących okresu badania rynku i przyjmowania transakcji, pod warunkiem, że przy wycenie „uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu” zgodnie z art. 153 ust. 1 Ustawy. Przepisy prawa pozostawiają wybór okresu badania rynku rzeczoznawcy majątkowemu – zgodnie z § 26 ust. 3. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

*„Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków”.*

Biorąc pod uwagę fakt dostępności technik i metod analizy rynku pozwalających na dokonanie określenia i pomiaru zmian cen w czasie oraz uwzględnienie tych zmian (aktualizację cen), analizą objęto transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości zawarte w latach 2016 ÷ 2019.

## **8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI**

### **8.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny**

Dla potrzeb wyceny przyjęto:

- Rodzaj rynku – rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych; analizą objęto nieruchomości o cechach cenotwórczych porównywalnych do przedmiotu wyceny.
- Obszar rynku: gmina miejsko-wiejska Władysławowo w powiecie puckim.
- Okres badania cen – styczeń 2016 r. ÷ czerwiec 2019 r.

Dla potrzeb oszacowania aktualnej wartości rynkowej przedmiotu wyceny dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych. Analizę opracowano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych – zbadano transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości. Za właściwy rynek lokalny uznano obszar obejmujący gminę miejsko-wiejską Władysławowo w powiecie puckim. Ze względu na małą liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny, analizą objęto transakcje zawarte na rynku lokalnym w okresie od stycznia 2016 roku do czerwca 2019 r.

Rynek kupna-sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie gminy Władysławowo jest dobrze rozwinięty. Na obszarze gminy intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pensjonatowe i usługowe, nowe obiekty są budowane zarówno przez deweloperów jak i inwestorów indywidualnych. Rokrocznie na

obszarze gminy zawieranych jest kilkadziesiąt transakcji, których przedmiotem są nieruchomości gruntowe niezabudowane. Na badanym segmencie rynku dominują transakcje gruntami o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym, które stanowią ponad 60% ogółu zawieranych transakcji. Przeznaczenie to niejednokrotnie dopuszcza również zabudowę pensjonatową. Średnia cena gruntów o takim przeznaczeniu zanotowana na terenie gminy w okresie ostatnich dwóch lat wynosi około 200 zł/m<sup>2</sup>, a większość zanotowanych jednostkowych cen transakcyjnych zawiera się w przedziale od 120 zł/m<sup>2</sup> do 320 zł/m<sup>2</sup>. Średnia wielkość gruntu działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na obszarze gminy wynosi około 1300 m<sup>2</sup>. Nieruchomości o przeznaczeniu usługowym, w tym pod usługi turystyki odpowiadają za około 15 % ogółu transakcji. Ceny gruntów o takim przeznaczeniu zmieniają się w zakresie od około 90 zł/m<sup>2</sup> do około 240 zł/m<sup>2</sup>. Podaż gruntów budowlanych na rynku lokalnym jest znaczna, a popyt na nie sukcesywnie rośnie. W połączeniu z korzystnymi warunkami gospodarczymi oraz łatwym dostępem do kredytów powoduje to duży obrót w tym segmencie rynku i wzrost poziomu cen transakcyjnych. Okres ekspozycji nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę na rynku lokalnym jest relatywnie krótki i przy ustaleniu ceny ofertowej na poziomie zbliżonym do ceny rynkowej wynosi od trzech do maksymalnie 12 miesięcy. Wyjątkiem są szczególnie atrakcyjne, a co za tym idzie drogie nieruchomości oraz nieruchomości nietypowe (na przykład cechujące się znaczną wielkością powierzchni gruntu), które mogą oczekiwać na nabywcę nawet do 2-3 lat.

Na badanym segmencie rynku rzadko występują transakcje nieruchomościami cechującymi się dużą wielkością powierzchni gruntu przekraczającą 3000 m<sup>2</sup>. Liczba transakcji, których przedmiotem są tego typu nieruchomości, to zaledwie kilkanaście w skali roku. W analizowanym okresie tylko kilka transakcji dotyczyło sprzedaży nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu przekraczającej 1 ha. Około 1/3 transakcji dotyczyła nieruchomości o funkcji w całości nieinwestycyjnej – oznaczonych w miejscowym planie lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako tereny rolne, tereny zieleni lub tereny leśne. Ceny gruntów o takim przeznaczeniu zmieniają się w zakresie od kilku do kilkunastu złotych za metr kwadratowy. Działka ewidencyjna nr 411/8 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położona jest w większości w terenach inwestycyjnych o przeznaczeniu - funkcja mieszkaniowo-pensjonatowa oraz obsługa turystyki, sport, zielen parkowa. W związku z powyższym za nieruchomości podobne do przedmiotu wyceny uznano nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na funkcje inwestycyjne (mieszkaniowe, pensjonatowe, usługowe), w całości lub w części.

Działka nr 411/8 posiada powierzchnię w wysokości 35320 m<sup>2</sup>, w związku z czym z analizy wyłączono nieruchomości o wielkości powierzchni gruntu poniżej 3000 m<sup>2</sup>. Z analizy wyłączono transakcje dotyczące nieruchomości o funkcji przemysłowej oraz te o unikatowym położeniu w obrębie pasa nadmorskiego. W analizie pominięto transakcje o cechach nierynkowych zawarte np. pomiędzy stronami powiązаныmi ze sobą, transakcje z odroczonym terminem płatności lub płatnością ratalną, itp. Odrzucono transakcje o skrajnie niskich i skrajnie wysokich jednostkowych cenach transakcyjnych, odbiegających od przeciętnych cen uzyskiwanych na rynku lokalnym. Ostatecznie baza nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny liczy 7 pozycji.

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zanotowanych i wyselekcjonowanych transakcji:

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2018-12-28	Karwia	4 570	400 000	87,53
2	2018-09-19	Chłapowo	4 031	350 000	86,83
3	2018-09-10	Władysławowo	23 700	649 675	27,41
4	2018-04-27	Rozewie	12 600	1 150 000	91,27
5	2018-01-26	Tupadły	3 187	300 000	94,13
6	2016-07-07	Ostrowo	4 624	200 000	43,25
7	2016-04-15	Władysławowo	4 387	470 000	107,13

Ceny jednostkowe nieruchomości podobnych przedstawione w powyższej tabeli zmieniają się w przedziale 27,41 zł/m<sup>2</sup> ÷ 107,13 zł/m<sup>2</sup> ze średnią jednostkową ceną transakcyjną wynoszącą 76,79 zł/m<sup>2</sup>. Dokonano analizy zmiany jednostkowych cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych w funkcji czasu. Analizą objęto transakcje zawarte w latach 2016 ÷ 2019 na obszarze gminy Władysławowo. Na analizowanym segmencie rynku nie stwierdzono zmiany cen nieruchomości w funkcji czasu, w związku z czym nie jest konieczna aktualizacja cen transakcyjnych nieruchomości podobnych na dzień sporządzenia operatu.

## 8.2. Ustalenie cech rynkowych

W wyniku analizy rynku ustalono atrybuty nieruchomości, tzw. cechy rynkowe mające wpływ na różnicowanie cen transakcyjnych. Cechy rynkowe, na podstawie których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na różnicowanie cen. Waga cechy jest to jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny.

---

---

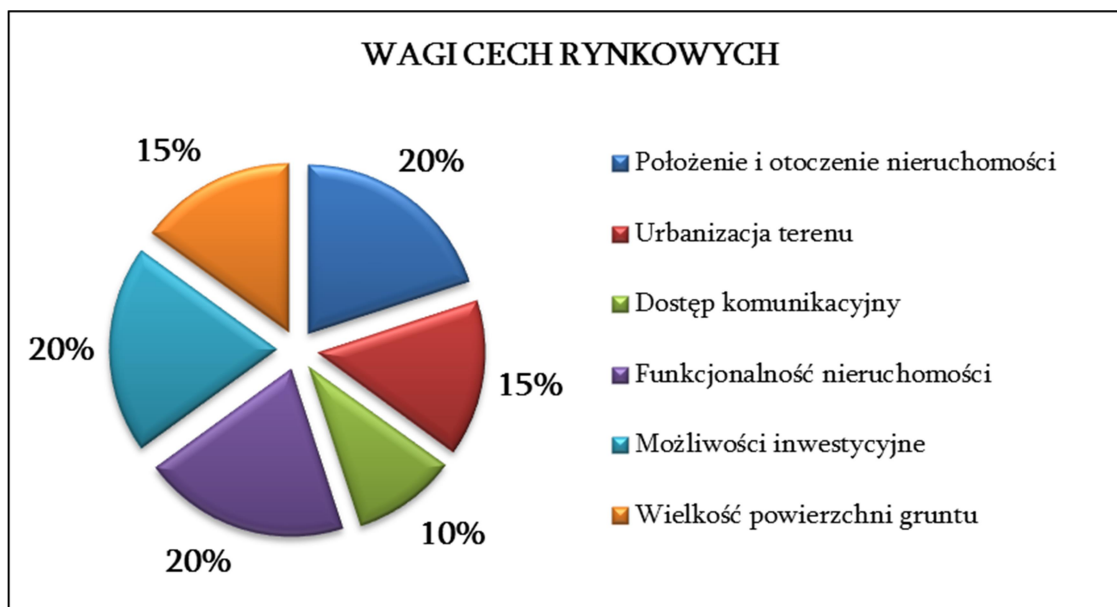
Wielkość wpływu poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen oraz skalę ocen danej cechy określono w odniesieniu do stanu analizowanego segmentu rynku, przy uwzględnieniu wyników analizy statystycznej danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego oraz w oparciu o badanie i obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Statystycznej analizie wpływu cech rynkowych na zmianę cen transakcyjnych nieruchomości dokonano w oparciu o dane uzyskane z aktów notarialnych oraz badanie cech nieruchomości podobnych. Ponadto analizowano ogłoszenia prasowe oraz internetowe a także przeprowadzono rozmowy z potencjalnymi inwestorami indywidualnymi oraz przedstawicielami biur nieruchomości. W oparciu o przeprowadzone analizy określono wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.

Katalog cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na badanym segmencie rynku przedstawiono poniżej:

- Położenie i otoczenie nieruchomości – 20 % – dobre, przeciętne, niekorzystne  
Pod uwagę brano odległość nieruchomości od morza oraz od głównych centrów administracyjnych, atrakcyjność lokalizacyjną i widokowość, dostęp do punktów handlowo-usługowych i obiektów użyteczności publicznej oraz występujące w sąsiedztwie uciążliwości.
- Urbanizacja terenu – 15 % – dobra, przeciętna, niekorzystna  
Pod uwagę brano stopień zurbanizowania najbliższego otoczenia nieruchomości, gęstość występującej w okolicy zabudowy oraz dostępność elementów sieci uzbrojenia terenu.
- Dostęp komunikacyjny – 10 % – dobry, przeciętny, niekorzystny  
Pod uwagę brano dostęp nieruchomości do drogi publicznej, jakość dojazdu oraz odległość od głównych arterii komunikacyjnych.
- Funkcjonalność nieruchomości – 20 % – dobra, przeciętna, niekorzystna  
Pod uwagę brano cechy fizyczne nieruchomości takie jak kształt, ukształtowanie terenu, zagospodarowanie terenu, przeszkody terenowe i inne mające wpływ na użytkowanie nieruchomości.
- Możliwości inwestycyjne – 20 % – dobre, przeciętne, niekorzystne  
Pod uwagę brano możliwości wykorzystania nieruchomości w celach inwestycyjnych wynikające z przeznaczenia oraz parametrów zabudowy ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wydanej decyzji o warunkach zabudowy lub pozwoleniu na budowę, uwarunkowań prawnych, sąsiedztwa, itp.

- Wielkość powierzchni gruntu – 15 % – określona w wielkościach rzeczywistych.  
Co do zasady – im większa wielkość powierzchni gruntu, tym niższa wartość jednostkowa nieruchomości. Porównując wielkość powierzchni gruntu nieruchomości szacowanej do nieruchomości podobnych wykorzystano zasadę ekstrapolacji.

Poniżej przedstawiono wykres obrazujący wagi cech rynkowych:



### 8.3. Opis nieruchomości podobnych

Z bazy nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny do porównania wybrano wszystkie nieruchomości. Poniżej przedstawiono ich charakterystykę:

- Nieruchomość o lp. 1

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
1	2018-12-28	Karwia	4 570	400 000	87,53

Nieruchomość zlokalizowana w Karwi, w odległości około 13 km od centrum Władysławowa. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o umiarkowanej intensywności. Odległość od morza w linii prostej wynosi około 0,7 km. Nieruchomość składa się z kompleksu dwóch działek ewidencyjnych. Kształt kompleksu zbliżony do figury wydłużonego prostokąta, obszar działek jest płaski. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się częściowo (około 35% powierzchni) w terenach usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, częściowo w terenach trwałych użytków zielonych.

- Nieruchomość o lp. 2

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
2	2018-09-19	Chłapowo	4 031	350 000	86,83

Nieruchomość zlokalizowana w Chłapowie, w odległości około 2,5 km od centrum Władysławowa. Otoczenie nieruchomości stanowią obszary niezabudowane, najbliższa zabudowa w odległości około 100 m. Odległość od morza w linii prostej wynosi około 1,1 km. Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej. Kształt działki regularny zbliżony do figury szerokiego trapezu, obszar działki jest płaski. Nieruchomość posiada dostęp komunikacyjny poprzez służebność po działce sąsiedniej. Droga nie jest urządzona. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystyki (pokoje gościnne).

- Nieruchomość o lp. 3

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
3	2018-09-10	Władysławowo	23 700	649 675	27,41

Nieruchomość zlokalizowana na obrzeżach Władysławowa, w odległości około 2,1 km od centrum. Otoczenie nieruchomości stanowią obszary niezabudowane oraz zabudowa produkcyjna i usługowa. Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej. Kształt działki wydłużony, zbliżony do figury trapezu. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia, na działce posadowiony jest słup energetyczny. Znaczna część działki znajduje się w strefie bezpieczeństwa od linii napowietrznej wysokiego napięcia 100 kV o szerokości 25,0 m od osi linii. Nieruchomość zlokalizowana jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 216. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy usługowej.



- Nieruchomość o lp. 4

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
4	2018-04-27	Rozewie	12 600	1 150 000	91,27

Nieruchomość zlokalizowana w Rozewiu, w odległości około 5,5 km od centrum Władysławowa. Otoczenie nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa i letniskowa oraz tereny lasów. Odległość od morza w linii prostej wynosi około 0,5 km. Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej. Kształt działki zbliżony do figury szerokiego trapezu, obszar działki jest stosunkowo płaski. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni z płyt betonowych. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w terenach usług turystyki.

- Nieruchomość o lp. 5

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
5	2018-01-26	Tupały	3 187	300 000	94,13

Nieruchomość zlokalizowana w Tupadłach, w odległości około 7,2 km od centrum Władysławowa. Otoczenie nieruchomości stanowi rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa oraz obszary niezabudowane. Odległość od morza w linii prostej wynosi około 1,3 km. Nieruchomość składa się z kompleksu trzech działek ewidencyjnych. Kształt kompleksu zbliżony do figury prostokąta, obszar działek jest stosunkowo płaski. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

- Nieruchomość o lp. 6

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
6	2016-07-07	Ostrowo	4 624	200 000	43,25

Nieruchomość zlokalizowana w Ostrowie, w odległości około 11 km od centrum Władysławowa. Otoczenie nieruchomości stanowi rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa oraz obszary niezabudowane. Odległość od morza w linii prostej wynosi około 0,8 km. Nieruchomość składa się z kompleksu trzech działek ewidencyjnych. Kształt kompleksu zbliżony do figury silnie wydłużonego prostokąta, obszar działek cechuje się umiarkowanym spadkiem terenu. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni gruntowej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w terenach usług turystyki.

- Nieruchomość o lp. 7

Lp.	Data transakcji	Lokalizacja	Pow. gruntu [m <sup>2</sup> ]	Cena transakcyjna [zł]	Cena jednostkowa [zł/m <sup>2</sup> ]
7	2016-04-15	Władysławowo	4 387	470 000	107,13

Nieruchomość zlokalizowana we Władysławowie, w odległości około 1,4 km od jego centrum. Otoczenie nieruchomości stanowi intensywna zabudowa mieszkaniowa. Nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej. Kształt działki zbliżony do figury trapezu, obszar działki cechuje się płaskim ukształtowaniem terenu. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi o nawierzchni asfaltowej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej.

#### 8.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości

W zbiorze cen transakcyjnych stanowiących podstawę wyceny, zanotowano:

- maksymalną jednostkową cenę transakcyjną  $C_{MAX} = 107,13 \text{ zł/m}^2$
- minimalną jednostkową cenę transakcyjną  $C_{MIN} = 27,41 \text{ zł/m}^2$
- jednostkowy rozstęp cen transakcyjnych  $\Delta C = 79,72 \text{ zł/m}^2$

W poniższej tabeli przedstawiono charakterystykę wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości podobnych z przedstawieniem ich ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruch. wyceniana X	Nieruch. nr 1	Nieruch. nr 2	Nieruch. nr 3	Nieruch. nr 4	Nieruch. nr 5	Nieruch. nr 6	Nieruch. nr 7
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	przeciętne	dobre	przeciętne	niekorzystne	dobre	niekorzystne	niekorzystne	dobre
2	Urbanizacja terenu	przeciętna	przeciętna	niekorzystna	niekorzystna	przeciętna	przeciętna	niekorzystna	dobra
3	Dostęp komunikacyjny	przeciętny	niekorzystny	niekorzystny	dobry	przeciętny	niekorzystny	niekorzystny	dobry
4	Funkcjonalność nieruchomości	niekorzystna	przeciętna	dobra	niekorzystna	dobra	przeciętna	niekorzystna	przeciętna
5	Możliwości inwestycyjne	przeciętne	niekorzystne	dobre	niekorzystne	przeciętne	dobre	przeciętne	dobre
6	Wielkość powierzchni gruntu [m <sup>2</sup> ]	35320	4570	4031	23700	12600	3187	4624	4387

W poniższej tabeli przedstawiono:

- porównanie nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określenie wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań;
- obliczenie skorygowanej jednostkowej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek;

- obliczenie wartości wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔCz	Zakres kwotowy [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawka X-1 [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawka X-2 [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawka X-3 [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawka X-4 [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawka X-5 [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawka X-6 [zł/m <sup>2</sup> ]	Poprawka X-7 [zł/m <sup>2</sup> ]
1	Położenie i otoczenie nieruchomości	20%	15,94	-7,97	0,00	7,97	-7,97	7,97	7,97	-7,97
2	Urbanizacja terenu	15%	11,96	0,00	5,98	5,98	0,00	0,00	5,98	-5,98
3	Dostęp komunikacyjny	10%	7,97	3,99	3,99	-3,99	0,00	3,99	3,99	-3,99
4	Funkcjonalność nieruchomości	20%	15,94	-7,97	-15,94	0,00	-15,94	-7,97	0,00	-7,97
5	Możliwości inwestycyjne	20%	15,94	7,97	-7,97	7,97	0,00	-7,97	0,00	-7,97
6	Wielkość powierzchni gruntu	15%	11,96	-17,93	-18,24	-6,77	-13,25	-18,73	-17,90	-18,04
Suma poprawek [zł/m <sup>2</sup> ]				-21,91	-32,18	11,16	-37,16	-22,71	0,04	-51,92
Ceny transakcyjne [zł/m <sup>2</sup> ]				87,53	86,83	27,41	91,27	94,13	43,25	107,13
Skorygowane ceny transakcyjne [zł/m <sup>2</sup> ]				65,62	54,65	38,57	54,11	71,42	43,29	55,21
<b>Wartość jednostkowa nieruchomości [zł/m<sup>2</sup>]</b>				<b>54,70</b>						

$WR = 54,70 \text{ zł/m}^2 \times 35320 \text{ m}^2 = 1\,932\,004 \text{ zł} \approx 1\,932\,000 \text{ zł}$

**WR = 1 932 000 zł**

(słownie: jeden milion dziewięćset trzydzieści dwa tysiące złotych)

$WR_{1/2 \text{ części}} = 1\,932\,000 \text{ zł} \times 50\% = 966\,000 \text{ zł}$

**WR<sub>1/2 części</sub> = 966 000 zł**

(słownie: dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

---

## 9. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GD2W/00019652/5, położonej w Chłapowie, gmina Władysławowo, składającej się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 411/8 o pow. 3,5320 ha, oszacowana według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 22.03.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r., wynosi:

**WR = 966 000 zł**

(słownie: dziewięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Wartość rynkową działki ewidencyjnej nr 411/8 położonej w Chłapowie, gmina Władysławowo, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Oszacowana wartość jednostkowa działki w wysokości 54,70 zł/m<sup>2</sup> mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Przedmiotowa nieruchomość na tle nieruchomości podobnych cechuje się przeciętnym położeniem - zlokalizowana jest w południowej części Chłapowa, w pobliżu granicy miejscowości z miastem Władysławowo. Odległość nieruchomości od morza wynosi średnio około 850 m. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pensjonatowa oraz obszary niezabudowane. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest zadowalający, znajdują się one w odległości kilku minut pieszo od nieruchomości. Dojazd do nieruchomości asfaltową ul. Kopalnianą. Przedmiotowa działka jest nieuzbrojona, przez jej obszar przebiega sieć gazowa, a w bliskim sąsiedztwie przebiegają pozostałe podstawowe sieci uzbrojenia terenu: energetyczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Ujemnie na wartość nieruchomości wpływa przede wszystkim jej niekorzystna funkcjonalność. Działka nr 411/8 posiada nieregularny kształt - maksymalna długość działki wynosi około 500 m, a maksymalna szerokość około 140 m. Obszar działki cechuje się bardzo dużym zróżnicowaniem terenu, różnice wysokości na obszarze działki są znaczne, szczególnie w jej zachodniej części. Przez północno-zachodnią część działki przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia. Obszar nieruchomości na dzień oględzin był niezagospodarowany - porośnięty roślinnością trawiastą i krzakami, miejscowo zakrzaczenie było bardzo duże. Centralnie przez obszar działki przebiega rów melioracyjny. Możliwości inwestycyjne przedmiotowej nieruchomości na tle nieruchomości podobnych są przeciętne. Działka nr 411/8 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położona jest w większości (na

---

---

około 68% swojego obszaru) w terenach inwestycyjnych o przeznaczeniu - funkcja mieszkaniowo-pensjonatowa oraz obsługa turystyki, sport, zielen parkowa. Działka nr 411/8 cechuje się bardzo dużą wielkością powierzchni gruntu, co niekorzystnie wpływa na wartość jednostkową nieruchomości. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowej nieruchomości w kontekście cech nieruchomości podobnych, oszacowane wartości należy uznać za prawidłowe i zbliżone do cen możliwych do uzyskania w obrocie rynkowym.

## 10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- 1) Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- 2) Operat został opracowany dla celu określonego w punkcie 2 i zgodnie z art. 156 ustęp 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do innego celu niż cel, dla którego został on sporządzony.
- 3) Zgodnie z art. 156 ustęp 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 tej ustawy.
- 4) Zgodnie z art. 156 ustęp 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 5) Rzeczoznawca dołożył wszelkich możliwych starań, by operat zawierał kompletne i prawdziwe informacje dotyczące przedmiotu wyceny. Podstawę do określenia stanu przedmiotu wyceny stanowiły przedstawione w punkcie 3.3. źródła i materiały. Rzeczoznawca dokonał ich sprawdzenia, nie odpowiada jednak za fakty ukryte.
- 6) Określona w operacie wartość nie obejmuje kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

## 11. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- 2) Wrys z mapy zasadniczej.
- 3) Kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.