

Uchwała Nr LII.408.2023
Rady Gminy Baruchowo

z dnia 12 września 2023 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej własność Gminy Baruchowo, położonej w miejscowości Kurowo Parcele oraz udzielenia bonifikaty przy sprzedaży tej nieruchomości na rzecz dotychczasowego najemcy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.¹⁾) w związku z art. 13 ust. 1 oraz art. 34 ust. 1 pkt 3, art. 37 ust. 2 pkt 1 i art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 51,00 m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 45/7 obręb Kurowo Parcele, o pow. 0,0380 ha wchodzącej w skład prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Włocławku księgi wieczystej nr WL1W/00052941/2, położonej w miejscowości Kurowo Parcele, gmina Baruchowo, na rzecz dotychczasowego najemcy.

§ 2. Udziela się nabywcy bonifikaty w wysokości 30% od ceny nieruchomości.

§ 3. Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym z dnia 1 sierpnia 2023r. stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Baruchowo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Baruchowo

Jarosław Komorek

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i poz. 1463.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, poz. 1463 i poz. 1506.

OPERAT SZACUNKOWY

Załącznik do uchwały nr LII.408.2023 Rady Gminy Baruchowo z dnia 12 września 2023 r.

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym,
położona w miejscowości Kurowo Parcele gm. Baruchowo,
na działce gruntowej nr 45/7.



Zlecniodawca:

Gmina Baruchowo
Baruchowo 54
87-821 Baruchowo

Wartość nieruchomości:

L.p.	Składnik nieruchomości	Wartość [zł]
1.	Budynek mieszkalny	73.300
2.	Działka gruntowa nr 45/7 o pow. 380 m ²	9.500
3.	RAZEM	82.800

Słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych

Data wyceny: 01.08.2023 r.

Opracował :
mgr inż. Sławomir Przekwas

BIURO RZECZOSZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
„WYGENA” s.c.
ul. Brzeska 18, tel. (054) 411 72 60
87-800 W Ł O C Ł A W E K
NIP 888-22-94-395



Sierpień 2023 r.

Spis treści

1. Dane formalno – prawne	3
2. Dane o nieruchomości	4
3. Obliczenie wartości nieruchomości	8
4. Obliczenie wartości działki gruntowej nr 45/7	14
5. Obliczenie wartości składników budowlanych nieruchomości bez działki gruntowej nr 45/7	18
6. Zestawienie wartości	18

Spis załączników

1. Wypis z rejestru gruntów.
2. Mapa działki nr 45/7.

1.0. DANE FORMALNO – PRAWNE.

1.1. Zleceniodawca.

Niniejszy operat szacowania sporządzono na zlecenie Gminy Baruchowo z siedzibą Baruchowo 54 gm. Baruchowo. Podstawą formalną wykonania wyceny jest zlecenie z dnia 27.07.2023 r.

1.2. Wykonawca.

Wykonawcą wyceny jest Biuro Rzecznawców Majątkowych „Wycena” z siedzibą we Włocławku przy ul. Brzeskiej 18 – rzeczoznawca majątkowy Sławomir Przekwas – uprawnienia PUMiRM nr 3021.

1.3. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem opracowania jest określenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości Kurowo Parcele gm. Baruchowo, na działce gruntowej nr 45/7.

1.4. Cel wyceny.

Dokonuje się określenia wartości rynkowej nieruchomości opisanej w pkt. 1.3. w celu sprzedaży obecnemu najemcy nieruchomości.

1.5. Data wyceny.

Operat szacunkowy sporządzony został w dniu 01.08.2023 r. według stanu nieruchomości z dnia 27.07.2023 r. i poziomemu cen z dnia 01.08.2023 r.

1.6. Metoda wyceny.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości wykorzystano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

1.7. Podstawy prawne i normatywne przyjętej metody wyceny.

Podstawy prawne

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997 r. (Tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 344).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Tekst jednolity Dz. U.

z 2021 r. poz. 555)

Podstawy normatywne

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

1.8. Klauzule i ograniczenia.

- niniejszy operat wykonano zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych
- operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu podanym w opracowaniu
- kopiowanie i rozpowszechnianie niniejszego operatu może nastąpić jedynie za zgodą jego autora
- autor niniejszego operatu oświadcza, iż posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności zawodowej – polisa PZU nr 6017865148

1.9. Źródła informacji i materiały źródłowe.

- księga wieczysta WL1W/00052941/2
- wypis z rejestru gruntów działki nr 45/7
- mapa działki nr 45/7
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baruchowo, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Baruchowo Nr XXXVII.293.2022 z dnia 20.04.2022 r.,
- wizja lokalna z dnia 27.07.2023 r., w ramach której dokonano oględzin i pomiarów nieruchomości
- baza danych dotycząca cen transakcyjnych nieruchomości na terenie powiatu włocławskiego i powiatów sąsiednich ze szczególnym uwzględnieniem gminy Baruchowo, opracowana przez autora operatu w oparciu o analizę aktów notarialnych

2.0. DANE O NIERUCHOMOŚCI.

2.1. Stan prawny.

Właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w miejscowości Kurowo Parcele gm. Baruchowo, na działce gruntowej nr 45/7, jest Gmina Baruchowo. Dane te potwierdza księga wieczysta WL1W/00052941/2 prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy we Włocławku. Działy III i IV księgi wieczystej wpisów nie zawierają. Obecny najemcą nieruchomości jest Pani Anna Dorobiała.

2.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków.

Nieruchomość znajduje się na działce gruntowej nr 45/7, jednostka ewidencyjna: 041802_2 Baruchowo obręb: 0008 – Kurowo Parcele.

2.3. Lokalizacja i przeznaczenie.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Kurowo Parcele gm. Baruchowo, w terenie, dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Baruchowo przyjętym Uchwałą Rady Gminy Baruchowo Nr XXXVII.293.2022 z dnia 20.04.2022 r. działka oznaczona nr 45/7 znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Nieruchomość znajduje się w pośredniej strefie gminy. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi teren zabudowany budynkiem Domu Pomocy Społecznej w Kurowie oraz tereny rolne z rozproszoną zabudową siedliskową. Dojazd do wycenianej nieruchomości drogą asfaltową. Lokalizacja ogólna i szczegółowa nieruchomości średnia.

2.4. Opis działki gruntowej nr 45/7.

Działka nr 45/7 posiada powierzchnię 380 m² i kształt nieregularny, zwarty, zbliżony do prostokąta. Układ hipsometryczny działki płaski, poziomy. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Teren działki w części ogrodzony siatką panelową na słupkach stalowych ocynkowanych osadzonych w gruncie. Utwardzenie działki stanowi chodnik z betonu wylewanego na mokro. Pozostała część działki nieutwardzona, części zagospodarowana zielenią ozdobną. Uzbrojenie techniczne działki stanowią instalacje elektryczna i wodna zasilana z sieci gminnej i kanalizacyjna z odpływem do lokalnej, gminnej oczyszczalni ścieków. Zagospodarowanie terenu działki tj. utwardzenia, ogrodzenie i zieleń ozdobna wykonane na koszt najemcy nieruchomości.



Widok zagospodarowania działki nr 45/7

2.5. Opis techniczny budynku mieszkalnego.

Parametry budynku:

- powierzchnia użytkowa - 51,00 m²
- powierzchnia zabudowy - 65,00 m²
- rok budowy - 1929 r. (wg ewidencji budynków)

Obiekt parterowy, niepodpiwniczony, w zabudowie zwartej – styka się jedną ze ścian z budynkiem mieszkalnym posadowionym na sąsiedniej posesji. Budynek pełni funkcję mieszkalną. W budynku wyodrębniono dwa pokoje, kuchnię, łazienkę z WC i przedpokój. Układ pomieszczeń korzystny.

Fundamenty budynku żelbetowe. Ściany murowane z pustaków żużlobetonowych, obustronnie tynkowane. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, tynki elewacji nakrapiane. Powierzchnie wewnętrzne ścian malowane, w części wyłożone płytkami ceramicznymi (kuchnia, łazienka), w części płytkami imitującymi kamień łamany (pokój, przedpokój). Strop nad parterem drewniany, tynkowany na trzcinie. Dach dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, kryty blachą. Orynnowanie i obróbki dachu z blachy ocynkowanej. Posadzki betonowe, w pokojach wyłożone panelami podłogowymi, w pozostałych

pomieszczeniach płytkami ceramicznymi. Stolarka okienna z profili PCV z szybami zespolonym. Stolarka drzwiowa drewniana, płycinowa, typowa z ościeżnicami stalowymi. Drzwi wejściowe z płyty warstwowej. Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną zasilaną z sieci gminnej, z odpływem do lokalnej oczyszczalni ścieków i c.o. zasilaną kominkiem z płaszczem wodnym zamontowanym w pokoju. Grzejniki instalacji c.o. blaszane. Ciepła woda użytkowa pozyskiwana z bojlera elektrycznego.

Standard wyposażenia budynku poniżej średniego. Stan techniczny obiektu średni.

Pokrycie dachu wykazuje nieszczelności co skutkuje zawilgoceniem więźby dachowej i sufitu w kuchni. Ściany zewnętrzne budynku miejscowo zarysowane co może być skutkiem nierównomiernego osiadania. Stopień zużycia technicznego obiektu określony na podstawie oględzin oraz jego wieku przyjęto w wysokości około 35 %.

Zgodnie z oświadczeniem najemcy nieruchomości następujące prace budowlane w budynku zostały wykonane na jego koszt :

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej
- wymiana podłóg drewnianych na posadzki betonowe wraz z wykończeniem
- montaż instalacji c.o. wraz kominkiem z płaszczem wodnym
- montaż bojlera ciepłej wody użytkowej
- okładziny ścian oraz powłoki malarskie ścian i sufitów



Widok budynku mieszkalnego



Widok zarysowań ścian budynku mieszkalnego

3.0. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

3.1. Założenia do wyceny.

- 1) Do obliczenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
- 2) Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
- 3) Jako obiekty porównawcze przyjęto nieruchomości położone na terenie powiatu włocławskiego i powiatów sąsiednich, których transakcje kupna-sprzedaży dokonane zostały w ostatnim czasie.
- 4) W procesie wyceny w stosunku do obiektów porównawczych wprowadzono poprawki uwzględniające następujące atrybuty:
 - powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego
 - powierzchnia gruntu na 1m² pow. użytkowej budynku mieszkalnego
 - stopień zużycia technicznego budynków
 - standard wykończenia budynku mieszkalnego
 - lokalizacja
- 5) Upływ czasu uwzględniono przyjmując na podstawie analizy rynku lokalnego średni miesięczny trend wzrostu cen nieruchomości budynkowych o znacznym zużyciu technicznym + 0,0 %.

3.2. Analiza rynku.

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości na terenie powiatu włocławskiego i powiatów sąsiednich wykazała umiarkowane zainteresowanie inwestorów zakupem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o dużym i bardzo dużym

zużyciu technicznym. Liczba transakcji wolnorynkowych przeprowadzonych w ostatnich dwóch latach pozwala na określenie rynku jako średnio rozwiniętego. Analizę rynku przeprowadzono przyjmując następujące kryteria:

- rodzaj rynku – nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o dużym i bardzo dużym zużyciu technicznym
- obszar rynku – teren powiatu włocławskiego i powiatów sąsiednich ze szczególnym uwzględnieniem Gminy Baruchowo, z wyłączeniem terenów miast
- okres monitorowania cen – 2 lata

W okresie badania cen zanotowano :

$$C_{\min} = 539,66 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\max} = 2100,84 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 1561,18 \text{ zł/m}^2$$

Ceny $C_{\min}$ i $C_{\max}$ sprowadzone na dzień wyceny.

W wyniku przeprowadzonej analizy na badanym rynku określono następujące cechy rynkowe i ich wagi :

- | | |
|--|--------|
| 1) powierzchnia użytkowa bud. mieszk. | - 15 % |
| 2) powierzchnia gruntu na 1 m ² pow. uż. bud. mieszk. | - 15 % |
| 3) stopień zużycia technicznego budynków | - 25 % |
| 4) standard wykończenia bud. mieszk. | - 15 % |
| 5) lokalizacja | - 30 % |

Atrybuty wycenianej nieruchomości i ocena rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość ($C_{\min}$)	Nieruchomość ($C_{\max}$)	Nieruchomość wyceniana	Cechy rynku nieruchomości
1	Powierzchnia użytkowa bud. mieszkalnego [m ²]	92,65	35,70	51,00	- do 50 m ² - 50 m ² -100 m ² - 100 m ² -150 m ² - powyżej 150 m ²
2	Powierzchnia gruntu na 1m ² pow. użyt. bud. mieszkalnego [m ²]	4,08	8,38	7,45	- do 3 m ² - 3 m ² -5 m ² - 5 m ² -10 m ² - 10 m ² - 20 m ² - 20 m ² - 50 m ²
3	Stopień zużycia technicznego budynków [%]	60	25	35	- 20 – 30 - 30 – 40 - 40 – 50 - pow. 50
4	Standard wykończenia i wyposażenia bud. mieszkalnego	Podstawowy	Średni	Średni/ Podstawowy	- średni - podstawowy
5	Lokalizacja	Słaba	Dobra	Średnia	- bardzo dobra - dobra - średnia - słaba

Ustalenie poprawek kwotowych

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1	Powierzchnia użytkowa bud. mieszkalnego [m ²]	15	234,18	78,10 78,10 78,10
2	Powierzchnia gruntu na 1m ² pow. użytk. bud. mieszkalnego [m ²]	15	234,18	58,50 58,50 58,50 58,50
3	Stopień zużycia technicznego budynków [%]	25	390,30	130,10 130,10 130,10
4	Standard wykończenia i wyposażenia bud. mieszkalnego	15	234,18	234,20
5	Lokalizacja	30	468,35	156,10 156,10 156,10
6	SUMA	100	1561,19	1561,10

3.3. Obiekty porównawcze.

A) Nieruchomość położona w miejscowości Świątkowice gm. Baruchowo na działce o powierzchni 1890 m² wybudowanym w latach 90-tych, zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i garażem wybudowanym w latach 90-tych. Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 79,90 m². Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany murowane. Dach dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, kryty eternitem. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną z odpływem do szamba szczelnego i c.o. zasilaną piecem na paliwo stałe. Działka, na której położony jest budynek posiada średni stopień zagospodarowania. Lokalizacja ogólna i szczegółowa nieruchomości powyżej średniej. Budynek posiada standard wykończenia poniżej średniego. Stopień zużycia technicznego budynku określono na ok. 35%.

Data transakcji: **02.2022 r.**

Cena transakcyjna: **1501,88 zł/m² p.u.**

B) Nieruchomość położona w miejscowości Kaliska gm. Lubień Kujawski na działce o powierzchni 299 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i dwoma budynkami gospodarczymi wybudowanymi w latach 40-tych. Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 35,70 m². Budynek wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany murowane. Dach dwuspadowy, o konstrukcji

drewnianej, kryty eternitem. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną z odpływem do szamba szczelnego i c.o. zasilaną piecem na paliwo stałe. Budynki gospodarcze w średnim stanie technicznym. Działka, na której położony jest budynek posiada średni stopień zagospodarowania. Lokalizacja ogólna i szczegółowa nieruchomości dobra. Budynek posiada średni standard wykończenia. Stopień zużycia technicznego budynku określono na ok. 25%.

Data transakcji: **01.2023 r.**

Cena transakcyjna: **2100,84 zł/m²**

- C) Nieruchomość położona w miejscowości Kobyla Łąka gm. Lubień Kujawski na działce o powierzchni 1641 m², zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem gospodarczym wybudowanymi w roku 1961. Budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego 53,55 m², powierzchnia budynku gospodarczego 39,0 m². Budynki wykonane w technologii tradycyjnej. Ściany murowane. Dach budynku mieszkalnego dwuspadowy, o konstrukcji drewnianej, kryty papą. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną z odpływem do szamba szczelnego i c.o. zasilaną piecem na paliwo stałe. Działka, na której położony jest budynek posiada niski stopień zagospodarowania. Lokalizacja ogólna nieruchomości średnia, lokalizacja szczegółowa słaba. Budynek posiada standard wykończenia poniżej średniego. Stopień zużycia technicznego budynku określono na ok. 40%.

Data transakcji: **12.2022 r.**

Cena transakcyjna: **1867,41 zł/m²**

3.4. Sprowadzenie cen transakcyjnych na dzień wyceny.

L.P		Obiekt wyceniany	Nieruchomości porównawcze					
			„A”	V[%]	„B”	V[%]	„C”	V[%]
1.	Data transakcji (wyceny)	06.2023	02.2022		01.2023		12.2022	
2.	Cena transakcyjna 1m ² pow. użyt. bud. mieszk. [zł/m ²]	—	1501,88	+0,0	2100,84	+0,0	1867,41	+ 0,0
3.	Cena 1m ² sprowadzona na dzień wyceny [zł/m ²]	—	1501,88		2100,84		1867,41	

3.5. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Powierzchnia użytkowa bud. mieszkalnego [m ²]	51,00	79,90	35,70	53,55
2	Powierzchnia gruntu na 1m ² pow. użytk. bud. mieszkalnego [m ²]	7,45	23,65	8,38	30,64
3	Stopień zużycia technicznego budynków [%]	35	35	25	40
4	Standard wykończenia i wyposażenia bud. mieszkalnego	Średni/ Podstawowy	Średni/ Podstawowy	Średni	Średni/ Podstawowy
5	Lokalizacja	Średnia	Średnia/Dobra	Dobra	Średnia/Słaba

3.6. Tabele porównawcze.

X - A

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Powierzchnia użytkowa bud. mieszkalnego [m ²]	15	234,18	+50,00
2	Powierzchnia gruntu na 1m ² pow. użytk. bud. mieszkalnego [m ²]	15	234,18	-117,00
3	Stopień zużycia technicznego budynków [%]	25	390,30	0,00
4	Standard wykończenia i wyposażenia bud. mieszkalnego	15	234,18	0,00
5	Lokalizacja	30	468,35	-78,10
6	SUMA	100	1561,19	-145,10

X - B

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Powierzchnia użytkowa bud. mieszkalnego [m ²]	15	234,18	-78,10
2	Powierzchnia gruntu na 1m ² pow. użytk. bud. mieszkalnego [m ²]	15	234,18	0,00
3	Stopień zużycia technicznego budynków [%]	25	390,30	-130,10
4	Standard wykończenia i wyposażenia bud. mieszkalnego	15	234,18	-117,10
5	Lokalizacja	30	468,35	-156,10
6	SUMA	100	1561,19	-481,40

X - C

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Powierzchnia użytkowa bud. mieszkalnego [m ²]	15	234,18	0,00
2	Powierzchnia gruntu na 1m ² pow. użytk. bud. mieszkalnego [m ²]	15	234,18	-117,00
3	Stopień zużycia technicznego budynków [%]	25	390,30	+65,10
4	Standard wykończenia i wyposażenia bud. mieszkalnego	15	234,18	0,00
5	Lokalizacja	30	468,35	+78,10
6	SUMA	100	1561,19	+26,20

3.7. Obliczenie wartości cząstkowych.

$$W_{A/C} = CT_{A/C} + P$$

gdzie :

W_{A/C} - wartość cząstkowa dla nieruchomości A,B,C

$CT_{A/C}$ - cena transakcyjna 1 m² powierzchni budynku mieszkalnego sporządzona na dzień wyceny [zł/m²]

P- wielkość poprawki [zł/m²]

$$WA = 1501,88 \text{ zł/m}^2 - 145,10 \text{ zł/m}^2$$

$$WA = 1356,78 \text{ zł/m}^2$$

$$WB = 2100,84 \text{ zł/m}^2 - 481,40 \text{ zł/m}^2$$

$$WB = 1619,44 \text{ zł/m}^2$$

$$WC = 1867,41 \text{ zł/m}^2 + 26,20 \text{ zł/m}^2$$

$$WC = 1893,61 \text{ zł/m}^2$$

3.8. Obliczenie wartości rynkowej 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Ostateczną wartość rynkową 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego obliczono jako średnią arytmetyczną wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach :

$$WX = \frac{WA + WB + WC}{3}$$

$$WX = \frac{1356,78 + 1619,44 + 1893,61}{3} = 1623,28 \text{ zł/m}^2$$

3.9. Wartość rynkowa nieruchomości.

$$W_{BG} = P \times WX$$

gdzie :

W_{BG} – wartość rynkowa nieruchomości [zł]

P – powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m²]

WX – wartość jednostkowa powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego [zł/m²]

$$W_{BG} = 51,00 \text{ m}^2 \times 1623,28 \text{ zł/m}^2$$

$$W_{BG} = 82.787,28 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość nieruchomości wg stanu z dnia 27.07.2023 r. tj. z uwzględnieniem nakładów poczynionych na nieruchomości przez jej najemcę : 82.800 zł

Słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych

4.0. OBLICZENIE WARTOŚCI DZIAŁKI GRUNTOWEJ NR 45/7.

4.1. Założenia do wyceny.

- 1) Wartość działki określono dla aktualnego przeznaczenia – terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
- 2) Do obliczenia wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.
- 3) Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki.
- 4) Jako obiekty porównawcze przyjęto działki gruntowe położone na terenach wiejskich powiatu włocławskiego, których transakcje kupna – sprzedaży zawarte zostały w ostatnich latach.
- 5) W stosunku do cen transakcyjnych obiektów porównawczych wprowadzono poprawki uwzględniające :
 - powierzchnię działki
 - lokalizację ogólną i szczegółową
 - dojazd
 - uzbrojenie techniczne
- 6) Upływ czasu uwzględniono przyjmując na podstawie analizy rynku lokalnego gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową średni miesięczny trend zmiany cen + 0,5 %.

4.2. Analiza rynku.

Przeprowadzona analiza rynku nieruchomości w gminie Baruchowo wykazała rosnące zainteresowanie inwestorów zakupem gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną. Liczba transakcji wolnorynkowych przeprowadzonych w ostatnich dwóch latach pozwala na określenie rynku jako średnio rozwiniętego. Wobec powyższego rozszerzono obszar badania rynku o teren gmin sąsiednich.

Analizę rynku przeprowadzono przyjmując następujące kryteria :

- rodzaj rynku – grunty niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkalną z dopuszczeniem usług
- obszar rynku – teren gminy Baruchowo i gmin sąsiednich
- okres monitorowania cen – 3 lata

W okresie badania cen zanotowano :

$$C_{\min} = 13,98 \text{ zł/m}^2 \quad C_{\max} = 43,50 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = 29,52 \text{ zł/m}^2$$

Ceny $C_{\min}$ i $C_{\max}$ sprowadzone na dzień wyceny.

W wyniku przeprowadzonej analizy na badanym rynku określono następujące cechy rynkowe i ich wagi :

- | | |
|--------------------------|--------|
| 1) powierzchnia działki | - 25 % |
| 2) lokalizacja | - 45 % |
| 3) uzbrojenie techniczne | - 15 % |
| 4) dojazd | - 15 % |

Atrybuty wycenianej nieruchomości i ocena rynku

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość ($C_{\min}$)	Nieruchomość ($C_{\max}$)	Nieruchomość wyceniana	Cechy rynku nieruchomości
1	Powierzchnia działki [m ²]	1923	1000	380	- do 1000m ² - 1001m ² -2000m ² - 2001m ² -3000m ² - pow. 3000m ²
2	Lokalizacja	Słaba	Bardzo dobra	Średnia	- bardzo dobra - dobra - średnia - słaba
3	Uzbrojenie techniczne	Brak dostęp dogodny /utrudniony	Brak dostęp dogodny	Brak dostęp dogodny	- brak dostęp dogodny - brak dostęp utrudniony
4	Dojazd	Droga gruntowa	Droga asfaltowa	Droga asfaltowa	- dr. gruntowa - dr. grunt./asfalt. - dr. asfaltowa

Ustalenie poprawek kwotowych

L.p.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga) [%]	Zakres kwotowy [zł]	Poprawki [zł]
1	Powierzchnia działki [m ²]	25	7,38	2,50 2,50 2,50
2	Lokalizacja	45	13,28	4,40 4,40 4,40
3	Uzbrojenie techniczne	15	4,42	4,40
4	Dojazd	15	4,42	2,20 2,20
5	SUMA	100	29,50	29,50

4.3. Obiekty porównawcze.

A) Działka niezabudowana o powierzchni 500, położona w miejscowości Kłotno gm. Baruchowo. Dostęp do uzbrojenia technicznego dogodny. Dojazd do działki drogą asfaltową. Lokalizacja szczegółowa bardzo dobra.

Data transakcji: **12.2021 r.**

Cena transakcyjna: **30,00 zł/m²**

B) Działka niezabudowana o powierzchni 1589 m², położona w miejscowości Skrzynki gm. Baruchowo. Dostęp do uzbrojenia technicznego dogodny. Dojazd do działki drogą asfaltową. Lokalizacja szczegółowa bardzo dobra.

Data transakcji: **06.2021 r.**

Cena transakcyjna: **30,20 zł/m²**

C) Działka niezabudowana o powierzchni 1530 m², położona w miejscowości Trzebowo gm. Baruchowo. Dostęp do uzbrojenia technicznego dogodny. Dojazd do działki drogą asfaltową i krótkim odcinkiem drogi gruntowej. Lokalizacja szczegółowa średnia.

Data transakcji: **04.2021 r.**

Cena transakcyjna: **16,34 zł/m²**

4.4. Sprowadzenie cen transakcyjnych na dzień wyceny.

L.P		Obiekt wyceniany	Nieruchomości porównawcze					
			„A”	V[%]	„B”	V[%]	„C”	V[%]
1.	Data transakcji (wyceny)	08.2023	12.2021		06.2021		04.2021	
2.	Cena transakcyjna 1m ² powierzchni [zł/m ²]	—	30,00	+10,0	30,20	+13,0	16,34	+14,0
3.	Cena 1m ² sprowadzona na dzień wyceny [zł/m ²]	—	33,00		34,13		18,63	

4.5. Charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania.

L.p.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
1	Powierzchnia działki [m ²]	380	500	1589	1530
2	Lokalizacja	Średnia	Bardzo dobra	Bardzo dobra	Średnia
3	Uzbrojenie techniczne	Brak dostęp dogodny	Brak dostęp dogodny	Brak dostęp dogodny	Brak dostęp dogodny
4	Dojazd	Droga asfaltowa	Droga asfaltowa	Droga asfaltowa	Droga grunt./asfalt.

4.6. Tabele porównawcze.

X - A

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Powierzchnia działki [m ²]	25	7,38	0,00
2	Lokalizacja	45	13,28	-8,80
3	Uzbrojenie techniczne	15	4,42	0,00
4	Dojazd	15	4,42	0,00
5	SUMA	100	29,50	-8,80

X - B

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Powierzchnia działki [m ²]	25	7,38	+2,50
2	Lokalizacja	45	13,28	-8,80
3	Uzbrojenie techniczne	15	4,42	0,00
4	Dojazd	15	4,42	0,00
5	SUMA	100	29,50	-6,30

X - C

L.p.	Cechy rynkowe	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł/m ²]	Poprawki [zł/m ²]
1	Powierzchnia działki [m ²]	25	7,38	+2,50
2	Lokalizacja	45	13,28	0,00
3	Uzbrojenie techniczne	15	4,42	0,00
4	Dojazd	15	4,42	+2,20
5	SUMA	100	29,50	+4,70

4.7. Obliczenie wartości cząstkowych.

$$WA/C = CT_{A/C} + P$$

gdzie:

WA/C – wartość cząstkowa dla nieruchomości A,B,C

CT_A - cena transakcyjna 1 m² gruntu sporządzona na dzień wyceny [zł/m²]

P – wielkość poprawki [zł/ m²]

$$WA = 33,00 \text{ zł/m}^2 - 8,80 \text{ zł/m}^2$$

$$WA = 24,20 \text{ zł/m}^2$$

$$WB = 34,13 \text{ zł/m}^2 - 6,30 \text{ zł/m}^2$$

$$WB = 27,83 \text{ zł/m}^2$$

$$WC = 18,63 \text{ zł/m}^2 + 4,70 \text{ zł/m}^2$$

$$WC = 23,33 \text{ zł/m}^2$$

4.8. Obliczenie wartości działki gruntowej nr 45/7.

Ostateczną wartość 1 m² gruntu obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

$$WX = \frac{WA + WB + WC}{3}$$

$$WX = \frac{24,20 + 27,83 + 23,33}{3} \text{ zł/m}^2 = 25,12 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa gruntu działki nr 45/7 wynosi :

$$W_G = 380 \text{ m}^2 \times 25,12 \text{ zł/m}^2$$

$$W_G = 9.545,60 \text{ zł}$$

Przyjęto wartość gruntu działki nr 45/7 : 9.500 zł

Słownie: dziewięć tysięcy pięćset złotych

5.0. OBLICZENIE WARTOŚCI SKŁADNIKÓW BUDOWLANYCH NIERUCHOMOŚCI BEZ DZIAŁKI GRUNTOWEJ NR 45/7.

Wartość składników budowlanych nieruchomości bez gruntu działki nr 45/7 (W_B)
obliczono wg formuły :

$$W_B = W_{BG} - W_G$$

gdzie:

W_{BG} – wartość wycenianej nieruchomości

W_G – wartość gruntu

$$W_B = 82.800 \text{ zł} - 9.500 \text{ zł}$$

$$W_B = 73.300 \text{ zł}$$

słownie : siedemdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych

6.0. ZESTAWIENIE WARTOŚCI.

- wartość składników budowlanych nieruchomości	- 73.300 zł
- wartość gruntu działki nr 45/7	- 9.500 zł

ŁĄCZNIE

- 82.800 zł

Słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset złotych



Województwo : KUJAWSKO-POMORSKIE
 Powiat : WŁOCŁAWSKI
 Jednostka ewidencyjna : BARUCHOWO
 Nazwa obrębu : KUROWO PARCELE
 Numer obrębu : 0008

INFORMACJA O DZIAŁCE
 z dnia: 20-07-2023

Jednostka rejestrowa : G.75

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności/władania	Udział
1	GMINA BARUCHOWO BARUCHOWO 54; 87-821 BARUCHOWO REGON: 910866790 NIP: 8883115650	Własność	1/1
2	WÓJT GMINY BARUCHOWO BARUCHOWO 54; 87-821 BARUCHOWO	Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminnymi, powiatowymi i wojewódzkimi	1/1

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]	Dokumenty
45/7 Id działki : 041802_2.0008.45/7	KUROWO-PARCELE	Klasoużytek B	Pow. 0,0380	0,0380	WL1W/00052941/2

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
45/7;1	KUROWO-PARCELE	Budynki mieszkalne	1 /	65
Id. budynku: 041802_2.0008.45/7.1_BUD (jednostka rej.: G.75)				

Sporządził: Joanna Dobińska, dnia: 2023-07-20

Mapa



Sporządzono dnia: 20.7.2023 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) do właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej

Biorąc pod uwagę powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 45/7 położonej w miejscowości Kurowo Parcele, gmina Baruchowo, powiat włocławski o pow. 0,0380 ha, wchodzącej w skład księgi wieczystej nr WL1W/00052941/2. Niniejsza działka stanowi własność Gminy Baruchowo.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) osobom fizycznym i prawnym, którzy są najemcami lokali w budynkach będących własnością Gminy przysługuje pierwszeństwo do nabycia ich na własność.

Najemca ww. nieruchomości posiada umowę najmu zawartą na czas nieokreślony i wystąpił do Wójta Gminy Baruchowo z wnioskiem o jego sprzedaż wraz z udzieleniem bonifikaty.

W związku z zainteresowaniem najemcy na zakup nieruchomości gmina Baruchowo zleciła rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie Uchwały Nr VIII.60.2015 z dnia 14 maja 2015r. Rady Gminy Baruchowo w sprawie określenia warunków bonifikaty i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców ustalono że najemcy przysługuje 30% bonifikata.

Z uwagi na złożony wniosek o sprzedaż lokalu podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy Baruchowo

Jarosław Komorek