

# OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ  
POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI KŁĄCZNO  
GM. STUDZIENICE, POWIAT BYTOWSKI  
DZIAŁKI NR 65/3, 65/5  
(woj. pomorskie)



**Autor opracowania:**  
mgr inż.

- rzeczoznawca majątkowy:

.....  
*podpis*

Sopot, 19 wrzesień 2022 r.

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

<b>Opis nieruchomości</b>	<p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana położona w miejscowości Kłęczno, gm. Studzienice, powiat bytowski. W skład nieruchomości wchodzi działki gruntowe będące przedmiotem prawa własności. Działki nr 65/3, 65/5 o łącznej pow. 16 700 m<sup>2</sup>. Działka jest zabudowana budynkami letniskowymi.</p> <p>Dla przedmiotowej nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bytowie prowadzi KW nr SL1B/00018090/9.</p> <p>Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka nr 65/3 przeznaczona jest pod zabudowę usługową, a działka nr 65/5 przeznaczona jest pod zabudowę letniskową.</p>	
<b>Cel wyceny</b>	Określenie wartości rynkowej działek gruntowych nr 65/3, 65/5 oraz określenie wartości budynków letniskowych w celu sprzedaży.	
<b>Zakres wyceny</b>	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności działek gruntowych nr 65/3, 65/5 wraz z określeniem wartości budynków użytkowych.	
<b>Metoda określenia wartości</b>	Przy wycenie zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami oraz podejście kosztowe, metodą kosztów odtworzenia.	
<b>Określona wartość rynkowa</b>	<p><b>Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 65/3, 65/5 wraz z wartością części składowych działki - budynków letniskowych, bez podatku VAT, wynosi:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>731 440 zł</b> (słownie: siedemset trzydzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści złotych)</p> <p><b>Wartość prawa własności gruntu wynosi: 652 458 zł</b> <b>Wartość budynków wynosi: 78 982 zł</b></p>	
<b>Daty istotne do sporządzenia operatu szacunkowego</b>	Operat został sporządzony w dniu	19.09.2022r.
	Wartość przedmiotu wyceny określono wg poziomu cen z dnia	19.09.2022r.
	Stan przedmiotu wyceny uwzględniono w wycenie na dzień	13.09.2022r.
	Data wizji terenowej	13.09.2022r.

**Wykonawca:**

mgr inż.

.....

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

---

**SPIS TREŚCI**

Wyciąg z operatu szacunkowego.....	2
Spis treści.....	3
1 Określenie przedmiotu i zakres wyceny.....	4
2 Określenie celu wyceny.....	4
3 Podstawy opracowania operatu.....	4
4 Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego.....	4
5 Opis i określenie stanu nieruchomości.....	5
6 Przedstawienie sposobu wyceny.....	11
7 Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.....	12
8 Określenie wartości nieruchomości gruntowej.....	13
9 Określenie wartości budynku.....	19
10 Wynik końcowy.....	20
11 Klauzule i ustalenia dodatkowe.....	20
12 Wykaz załączników.....	20

# OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

---

## 1. Określenie przedmiotu i zakresu wycen

### 1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomości gruntowa zabudowana budynkami niemieszkalnymi o funkcji letniskowej, położona w miejscowości Kłęczno, gm. Studzienice, powiat bytowski. Nieruchomość gruntowa składa się z działek nr 65/3, 65/5 o łącznej pow. 16 700 m<sup>2</sup>. Nieruchomość objęta jest KW SL1B/00018090/9 prowadzoną przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bytowie.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności działek gruntowych nr 65/3, 65/5 wraz z określeniem wartości budynków użytkowych.

## 2. Określenie celu wyceny

Określenie wartości rynkowej działek gruntowych nr 65/3, 65/5 oraz określenie wartości budynków użytkowych w celu sprzedaży.

## 3. Podstawy opracowania operatu

### 3.1. Podstawa formalna

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono na zlecenie Okręgowego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. zgodnie ze zleceniem nr EZP/24/2022 z dnia 31.08.2022r.

### 3.2. Podstawy materialno – prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021r., poz. 1899);
- ✓ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2022r., poz. 1360);
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 2021., poz. 555).

### 3.3. Źródła danych merytorycznych o przedmiocie wyceny i rynku nieruchomości

- ✓ Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych nr SL1B/00018090/9;
- ✓ Protokół z badania ewidencji gruntów;
- ✓ Protokół z badania przeznaczenia nieruchomości;
- ✓ Protokół z oględzin nieruchomości;
- ✓ Własna baza danych;
- ✓ Dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę;
- ✓ Strona internetowa gminy Studzienice, GoogleEarthPro oraz portal mapowy <http://studzienice2.e-geoportal.pl>, <http://polska.e-mapa.net>, <http://geoportal.gov.pl>.

### 3.4. Podstawy metodologiczne

- ✓ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, wyd. Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2012 r. – jako podstawa metodologiczna, pomocnicza (nie jako akt prawny).

## 4. Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- |      |  |              |
|------|--|--------------|
| 4.1. | Data sporządzenia operatu szacunkowego             | 19.09.2022r. |
| 4.2. | Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 19.09.2022r. |
| 4.3. | Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny | 13.09.2022r. |
| 4.4. | Data wizji terenowej nieruchomości                 | 13.09.2022r. |

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

**5. Opis i określenie stanu nieruchomości**

**5.1. Stan prawny**

Stan prawny nieruchomości określono na podstawie badania KW nr SL1B/00018090/9, prowadzonej dla nieruchomości gruntowej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bytowie.

Załącznik nr 4.

W świetle zapisów w księdze wieczystej:

- ✓ W dziale I oznaczenie nieruchomości: m.in. w skład nieruchomości wchodzi działki położone w miejscowości Kłęczno, obręb 0002, gm. Studzienice, powiat bytowski, działka nr 65/3, sposób użytkowania: R – grunty orne, działka nr 65/5, sposób użytkowania: R – grunty orne, budynki: 11szt, przeznaczenie budynków: 110-budynki mieszkalne, obszar: 1,6700 ha, zabudowana nieruchomość domkami wczasowymi, rola, las;
- ✓ w dziale I Sp, spis praw związanych z własnością: brak wpisów;
- ✓ w dziale II własność: Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni;
- ✓ w dziale III Prawa, roszczenia i ograniczenia: brak wpisów;
- ✓ w dziale IV hipoteka: brak wpisów.

Na podstawie badania ewidencji gruntów i budynków (załącznik nr 5) ustalono:  
Województwo: pomorskie.

Powiat: bytowski.

Jednostka ewidencyjna: 220108\_2, Studzienice.

Obręb: 0002, Kłęczno.

Właściciel: Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni.

Numer działka	Numer KW	Położenie działka	Użytek	Powierzchnia [ha]
65/3	18090	Kłęczno	RVIz	1,4600
65/5		Kłęczno	RVIz LsVI	0,1500 0,0600

W toku dokonanej analizy nie stwierdzono rozbieżności między danymi zawartymi w dokumentacji ewidencji gruntów i w księdze wieczystej.

**5.2. Opis nieruchomości**

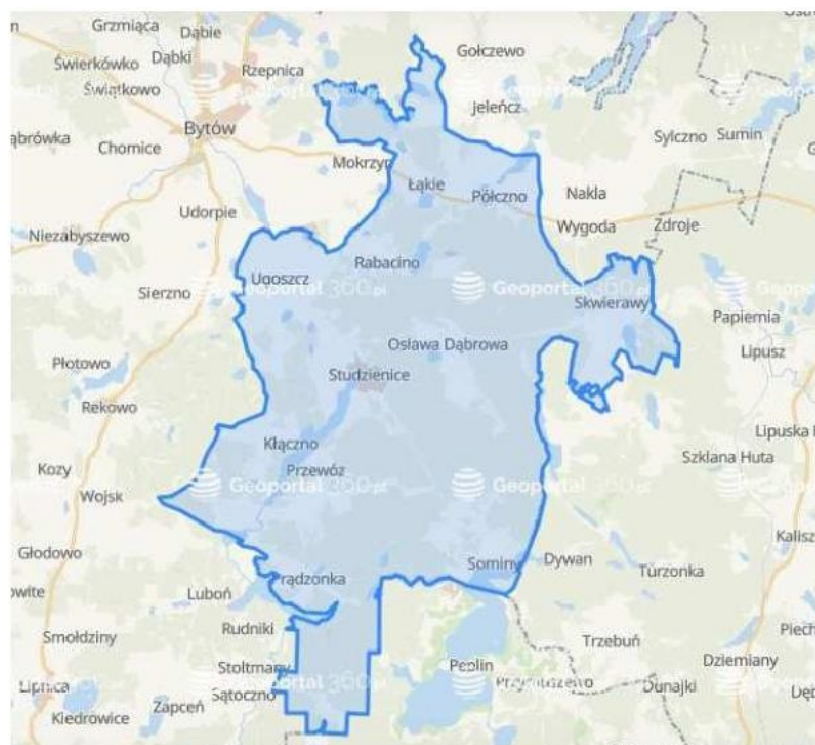
Podczas wizji terenowej ustalono, iż przedmiotowa nieruchomość gruntowa składająca się z działek nr 65/3, 65/5 ma korzystną lokalizację, kształt i rzeźba terenu śr. korzystna, sąsiedztwo i otoczenie korzystne – dla prowadzonej funkcji.

Działka położona w miejscowości Kłęczno w gminie Studzienice w powiecie bytowskim. Gmina Studzienice położona jest w środkowej części województwa pomorskiego na wschodnim skraju powiatu bytowskiego, w strefie pojeziernej na pograniczu Pojezierza Bytowskiego i Równiny Charzykowskiej. Graniczy z gminami: Bytów, Parchowo, Lipusz, Dziemiany (pow. kościerski), Brusy (pow. chojnicki) i Lipnica. Odległość siedziby gminy wsi Studzienice do Bytowa wynosi 10 km, a do Gdańska około 80 km. Przez jej północną część biegnie droga krajowa nr 20 relacji Bytów -

## OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

Kościerzyna - (Żukowo) – Gdynia. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Studzienice dominują tereny leśne w postaci rozległych i zwartych kompleksów. Charakterystyczna jest wysoka jeziorność. Lasy i jeziora obejmują około 70% całkowitej powierzchni gminy i decydują o leśno -turystycznym charakterze użytkowania. Gmina posiada predyspozycje do rozwoju gospodarki leśnej, a także z uwagi na wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe rozwoju turystyki i rekreacji oraz rolnictwa ekologicznego. Znajduje się w zasięgu aktywizującego oddziaływania miasta Bytowa subregionalnego ośrodka osadniczego, planowanego regionalnego ośrodka turystyki krajoznawczej i obsługi ruchu turystycznego oraz ośrodka rozwoju przemysłu rolno-spożywczego.

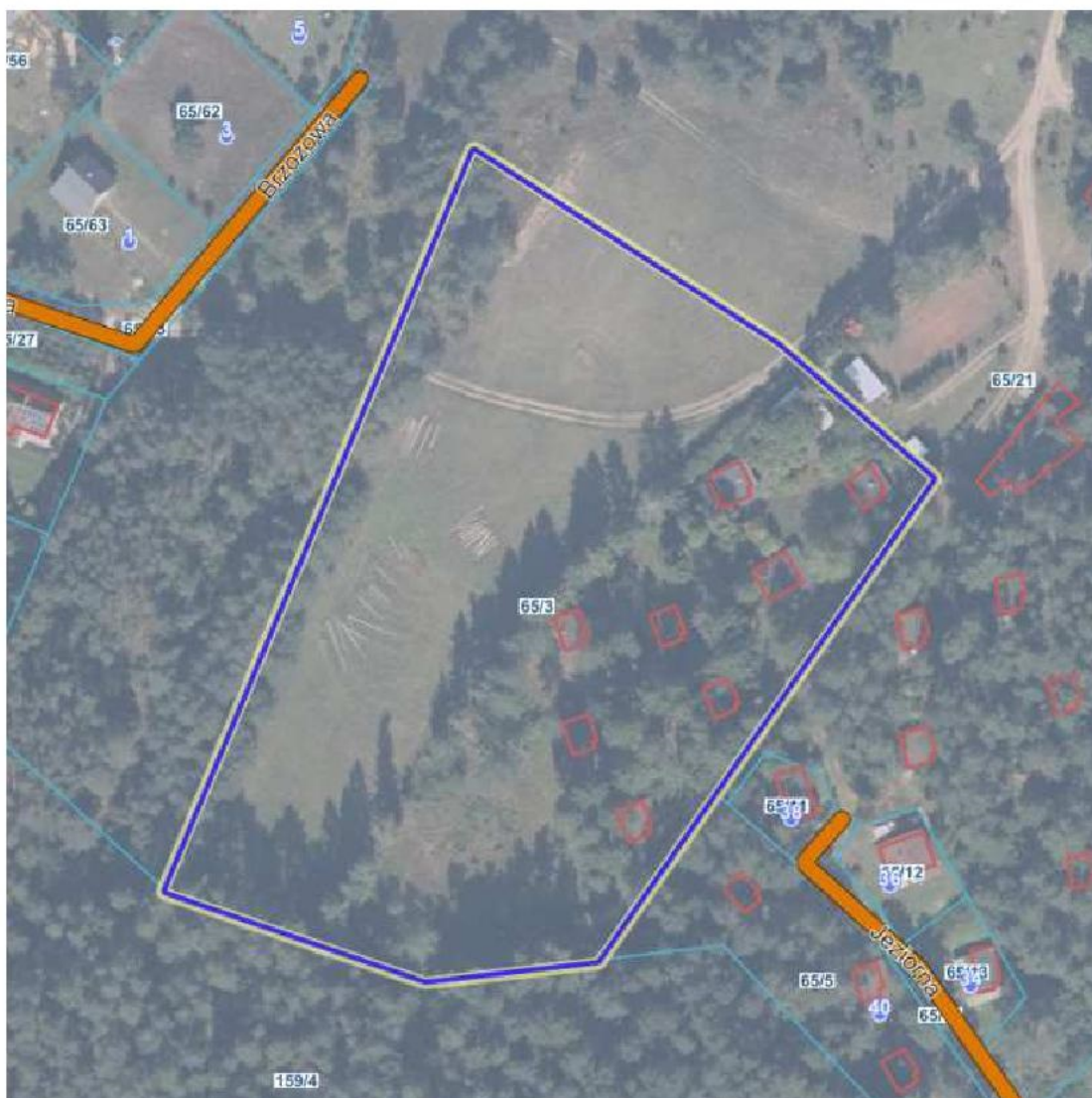


. Nieruchomość położona na terenie zabudowy letniskowej. Nieruchomość nie przylega do linii brzegowej jeziora lecz jest w zasięgu ok. 50 m. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią budynki letniskowe oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Brak w pobliżu podstawowych usług. Teren działek przylega do lasu.

Działka nr 65/3 o pow. 14 600 m<sup>2</sup> stanowi grunt zabudowany budynkami niemieszkalnymi o funkcji letniskowej. Na działce w części, w której znajdują się zabudowania znajdują się nasadzenia – wysokie drzewa i krzewy. Działka w części ok. 8 000 m<sup>2</sup> stanowi teren niezabudowany i nieporośnięty zielenią wysoką – częściowo na terenie znajduje się droga gruntowa oraz boisko. Działka w większej powierzchni jest płaska. W części południowo – wschodniej znajduje się łagodne obniżenie terenu. Działka nieogrodzona. Na działce znajduje się osiem budynków letniskowych w złym i pogorszonym stanie technicznym. Działka jest niezbrojona. Działka posiada pośredni dostęp do drogi publicznej poprzez obszar działki nr 65/5.

## OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

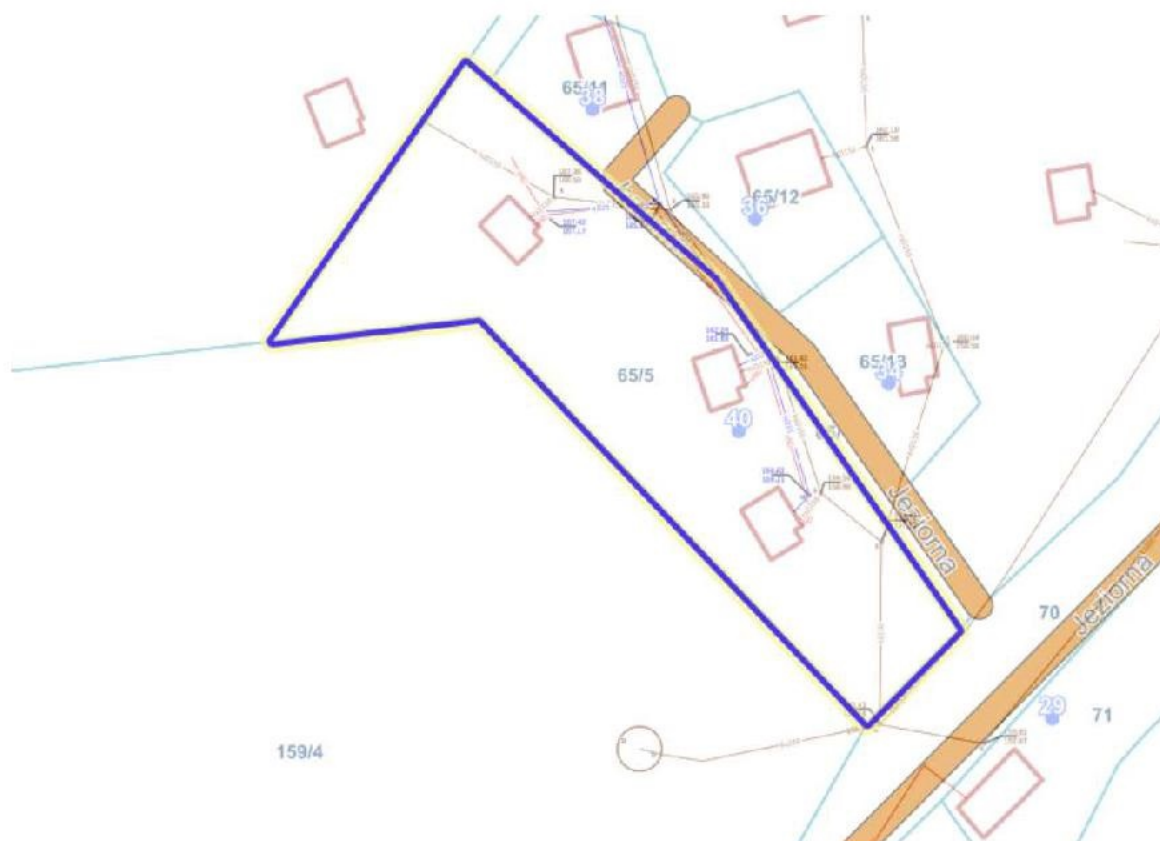


Położenie działki nr 65/3

Działka nr 65/5 o pow. 2 100 m<sup>2</sup> stanowi grunt zabudowany budynkami niemieszkalnymi o funkcji letniskowej. Na działce znajdują się nasadzenia – wysokie drzewa i krzewy. Działka znajduje się na skarpie o spadku w kierunku południowo – wschodnim – w dół jeziora. Z działki nr 65/5 rozciąga się widok na linię brzegową jeziora. Działka nieogrodzona. Na działce znajdują się trzy budynki letniskowe w złym stanie technicznym. Do budynków doprowadzona jest energia oraz sieć wod.-kan. Powyższe sieci stanowią własność prywatną. Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Jeziornej, drogi gruntowej.

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5



Uzbrojenie działki nr 65/5



Położenie działki nr 65/5



**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5



## OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

Budynek w złym stanie technicznym, przeznaczony o generalnego remontu lub wyburzenia. Budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku. Budynki wolnostojące, niepodpiwniczone, parterowe. Budynki składają się z dwóch pomieszczeń, kuchni oraz łazienki z wc. Jeden z budynków składa się z czterech pomieszczeń i łazienki z wc. W powyższym budynku nr 3 o pow. użytkowej 42,69 m<sup>2</sup> przeprowadzono remont. Na podłogach terakota, ściany odmalowane.

Ściany zewnętrzne z bloczków betonowych. Ściany działowe z płyt z betonu komórkowego. Dach drewniany, kryty papą. Tynki wapienno - gipsowe. W budynkach ogrzewanie kominkowe. Budynki nieużytkowane ok. 6 lat. Brak chodników z dojściem do budynków. Stolarka okienna drewniana lub PCV starego typu. Budynki wybudowane w latach 70 - tych.

Dane techniczne budynku zgodnie z inwentaryzacją wykonaną w roku 2017. W budynkach nie przeprowadzono remontów. Powierzchnie zgodne ze stanem faktycznym.

Nr budynku	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]
1	35,89	22,11
2	55,35	42,69
3	47,12	35,30
4	35,57	26,49
5	35,47	25,94
6	35,07	25,81
7	37,65	26,87
8	37,42	28,16
9	34,40	25,40
10	37,86	28,01
11	37,91	28,80

### 5.3. Określenie przeznaczenia nieruchomości

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miejscowości Kłęczno w gminie Studzienice Uchwała nr XXXIV/249/2014 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 3 lipca 2014r. (Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 13.08.2014r. poz. 2772) przedmiotowe działki przeznaczone są pod:

- ✓ działka nr 65/3 przeznaczona jest pod teren zabudowy usługowej (numer terenu wraz z symbolem przeznaczenia: 18U);
- ✓ działka nr 65/5 przeznaczona jest pod teren zabudowy letniskowej (numer terenu wraz z symbolem przeznaczenia: 15.ML).

Załącznik nr 3.

## **6. Przedstawienie sposobu wyceny**

### **6.1. Rodzaj wartości oraz uwarunkowania prawne wynikające z celu wyceny**

Zgodnie z przyjętym celem wyceny oraz dostępnymi danymi, określono **wartość rynkową** prawa własności nieruchomości. Określono **wartość rynkową** przy założeniu, że wartość rynkową nieruchomości (wg art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami) 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. Określając metodę wyceny uwzględniono: charakter nieruchomości, cel wyceny oraz przepisy prawne.

### **6.2. Zastosowane podejścia i metody wyceny**

W związku z rodzajem nieruchomości i celem wyceny oraz uwzględniając obowiązujące przepisy prawne i zapisy standardów zawodowych, do wyceny gruntu przeznaczonego pod drogi zastosowano **podejście porównawcze, metodę porównywania parami** zakładając, że poprawki korygujące będą wyrażone kwotowo.

Istotą podejścia porównawczego jest określenie wartości rynkowej wycenianej nieruchomości poprzez skorygowanie cen, jakie uzyskano za podobne nieruchomości sprzedane w ostatnim okresie. W metodzie porównywania parami porównuje się szacowaną nieruchomość, której cechy są znane, lecz nie jest znana jej wartość – kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem transakcji i których zarówno cechy jak i ceny są znane.

Procedura szacowania przedstawia się następująco:

- ✓ Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny;
- ✓ Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny;
- ✓ Ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na różnicowanie cen na rynku nieruchomości;
- ✓ Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych;
- ✓ Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych;
- ✓ Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką;
- ✓ Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych;
- ✓ Przeprowadzenie porównań 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 ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek;
- ✓ Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości jako średniej arytmetycznej z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań

w poszczególnych parach, lub średniej ważonej, jeśli wiarygodność otrzymanych wyników jest zróżnicowana;

- ✓ Określenie wartości wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych (np. m<sup>2</sup> powierzchni gruntu, budynku czy lokalu).

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

Analizę rynku przeprowadzono przy przyjęciu następujących założeń:

- ✓ Rodzaj rynku, jako rynek: nieruchomości gruntowych będące przedmiotem prawa własności.
- ✓ Obszar monitorowania, jako obszar miasta powiatu bytowskiego, kartuskiego, kościerskiego.
- ✓ Okres monitorowania – od 2020r. do 2022r.

Zgodnie z „Notą Interpretacyjną zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” pkt 3.3 „Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”.

Ze względu na ograniczony rynek transakcji nieruchomości gruntowych położonych w gminie Studzienice analiza transakcji dotyczyła transakcji nieruchomości zawartych w podobnych miejscowościach o charakterze turystycznym, leśnym, rekreacyjnym, mieszkalnym.

Bazę transakcyjną dla wstępnej analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych w celu wybrania transakcji podobnych nieruchomości gruntowych do przedmiotu wyceny, stanowiły transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych położonych w miejscowości Kłęczno. Odnotowano znaczną ilość transakcji nieruchomości położonych w gminie Studzienice zawartych w badanym okresie. Z powstałej bazy odrzucono transakcje, nieporównywalne ze względu na powierzchnię i inne nieporównywalne cechy m.in. występujące zabudowania. Z uwagi na brak wystarczającej ilości transakcji nieruchomości położonych w miejscowości Kłęczno rozszerzono analizę o rynki sąsiednie, porównywalne. Z bazy transakcyjnej odrzucono transakcje nieruchomości będące przedmiotem prawa użytkowania wieczystego, które nie spełniały warunków podobieństwa co do przedmiotu wyceny, następnie odrzucono transakcje zawarte o szczególnych warunkach m.in. transakcje z bonifikatą.

Do szczegółowej analizy przyjęto transakcje nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę usługową i pod tereny lotniskowe.

Następnym kryterium analizy stanowiła powierzchnia nieruchomości. Z uwagi na brak transakcji nieruchomości gruntowych przeznaczonych tylko pod zabudowę usługową, które charakteryzowały się podobną powierzchnią co przedmiotowa działka, do wyceny przyjęto transakcje nieruchomości gruntowych wielkoobszarowych, które oprócz wiodącego przeznaczenia tj. zabudowy usługowej przeznaczone są pod tereny produkcyjne, przemysłowe. Różnice skorygowano odpowiednią cechą.

Analiza rynku nie dała podstaw do zastosowania trendu czasowego dla podobnych nieruchomości przyjętych do porównania w procesie wyceny. Nie stwierdzono na

## OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

badanym terenie, zależności pomiędzy wzrostem cen a upływem czasu. Przyjęto, że średnia zmiana ceny w ciągu miesiąca wynosiła 0%,  $t = 0$ .

Dokonano oceny relacji pomiędzy popytem i podażą, oceniono potencjał inwestycyjny rynku oraz poddano analizie inne istotne czynniki ekonomiczne, określono cechy mające wpływ na wycenę nieruchomości.

Zgodnie z przepisami prawa określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Wagi cech rynkowych mogą być ustalane przez analogię do podobnych rodzajowo i obszarowo rynków lokalnych lub na podstawie badań obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości. Analityczny sposób określania wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji rynkowych. W przypadku braku dostatecznej liczby danych, należy posłużyć się analizami rynków rodzajowo podobnych, a także analizą preferencji nabywców nieruchomości. Preferencje takie można określić między innymi na podstawie danych uzyskanych w agencjach obrotu nieruchomościami.

Rodzaj i wartość cech rynkowych została ustalona w wyniku przeprowadzonej analizy rynku zarejestrowanych transakcji nieruchomości gruntowych oraz po uwzględnieniu informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami. W oparciu o uzyskane dane ustalono następujące cechy atrybutów rynkowych w odniesieniu do odpowiadających im wielkościom poprawek jednostkowych wyrażonych procentowo.

Dla przyjęcia stopnia nasilenia wag dodatkowo posłużono się danymi uzyskanymi w trakcie wieloletniej praktyki zawodowej oraz preferencji potencjalnych nabywców.

W oparciu o uzyskane dane ustalono następujące cechy atrybutów rynkowych w odniesieniu do odpowiadających im wielkościom poprawek jednostkowych wyrażonych procentowo.

### **8. Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej**

#### **8.1. Określenie wartości działki nr 65/3 o pow. 14 600 m<sup>2</sup>**

Spośród zebranych danych (pkt. 7.2.), po odrzuceniu transakcji nieporównywalnych oraz, których cena za 1 m<sup>2</sup> rażąco odbiegała od cen średnich wybrano i przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zabudowę usługową. Z rynku lokalnego wybrano transakcje nieruchomości gruntowych podobnych pod względem położenia ogólnego jak i szczegółowego, porównywalnych do przedmiotu wyceny.

Tab. 1 Nieruchomości przyjęte do porównania (N):

I.p.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Przeznaczenie w MPZP, opis	Cena 1m <sup>2</sup> [zł]
1	06.2020r.	Kościerzyna	Nowy Klincz	7200	ul. Rodzinna, sąsiedztwo dobre, MPZP: przemysłowo - usługowa	36,11
2	08.2020r.	Chmielno	Przewóz	7686	600 m od jeziora, ul. Rzemieślnicza, MPZP: zabudowa produkcyjno - usługowa	53,08-max
3	10.2020r.	Chmielno	Przewóz	7343	600 m jeziora, ul. Rzemieślnicza, MPZP: zabudowa produkcyjno - usługowa	49,75

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

4	12.2020r.	Stężycza	Stężycza	8219	200 m od jeziora, ul. Tuwima, MPZP: zabudowa produkcyjna	36,50
5	03.2021r.	Karsin	Wiele	10200	1 km od jeziora, ul. Kościerska. MPZP: zabudowa produkcyjna	46,08
6	06.2021r.	Sierakowice	Gowidlino	8690	60 m do jeziora, droga gruntowa, MPZP: zabudowa mieszkaniowa, usługowa. hotelowa	46,03
7	06.2021r.	Nowa Karczma	Zielona Wieś	7800	30 km od jeziora, dojazd drogą gruntową, MPZP: zabudowa usługowa z możliwością zabudowy mieszkaniowej	35,90- min

Cechy przedmiotowej nieruchomości oznaczone\*, oraz cechy nieruchomości podobnych przyjętych do porównania wraz z skalą ocen w ramach przyjętych cech przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Nazwa cechy	Skala ocen
1.	Dojazd	Bardzo dobry – dostęp do drogi publicznej, dojazd ulicą asfaltową.
		Dobry – dojazd drogą o pogorszonym stanie technicznym, wjazd na działkę z ograniczeniem, droga gruntowa.*
2.	Warunki zabudowy	Bardzo dobre – warunki zabudowy korzystne, MPZP.
		Dobre – MPZP, warunki geometryczne korzystne, rzeźba terenu korzystna, teren płaski, ograniczenia w zabudowie na części gruntu, niepełne uzbrojenie lub brak możliwości.*
		Średnie – niekorzystne warunki zabudowy, zwarta zabudowa, ograniczenia w zabudowie, brak MPZP, kształt działek niekorzystny, rzeźba terenu urozmaicona, ograniczenia w zabudowie, działka ograniczona służebnościami, brak uzbrojenia,
3.	Lokalizacja	Bardzo dobra – miejscowości położone w powiecie kartuskim, nieruchomości położone w zasięgu terenów rekreacyjnych, lasy, jeziora.
		Dobra – miejscowości położone w powiecie bytowskim, kościerskim, miejscowości bez rozwiniętej infrastruktury, położone w zasięgu terenów rekreacyjnych.*
		Średnia – miejscowości położone w powiecie bytowskim, kościerskim, miejscowości bez rozwiniętej infrastruktury, położone w znacznej odległości od terenów rekreacyjnych.

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

4.	Uwarunkowania planistyczne	Bardzo dobre - MPZP, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo - usługowa.
		Dobre - zabudowa mieszkaniowo - usługowa z ograniczeniami, zabudowa usługowa, brak MPZP*
		Średnie - zabudowa produkcyjna, przemysłowa.

Wartości cech nieruchomości gruntowych o cenie minimalnej i maksymalnej.

Lp.	Nazwa cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość o cenie $C_{min}$	Nieruchomość o cenie $C_{max}$
1.	Dojazd	dobry	dobry	bardzo dobry
2.	Warunki zabudowy	dobre	średnie	bardzo dobre
3.	Lokalizacja	dobra	średnia	bardzo dobra
4.	Uwarunkowania planistyczne	dobre	średnie	bardzo dobre

$C_{max}$  - cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej o cenie maksymalnej;

$C_{min}$  - cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej o cenie minimalnej.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 53,08 \text{ zł/m}^2 - 35,90 \text{ zł/m}^2 = 17,18 \text{ zł/m}^2$$

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza nr 3	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ( $\Delta C \times waga$ ) (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawka (zł/m <sup>2</sup> )
Dojazd	dobry	bardzo dobry	25	4,30	- 4,30
Warunki zabudowy	dobre	bardzo dobre	25	4,30	- 2,15
Lokalizacja	dobra	bardzo dobra	25	4,30	- 2,15
Uwarunkowania planistyczne	dobre	bardzo dobra	25	4,30	- 2,15
suma			100		- 10,75

Cena skorygowana nieruchomości wynosi:

$$C = 49,75 \text{ zł/m}^2 - 10,75 \text{ zł/m}^2 = 39,00 \text{ zł/m}^2$$

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza nr 4	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ( $\Delta C \times waga$ ) (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawka (zł/m <sup>2</sup> )
Dojazd	dobry	bardzo dobry	25	4,30	- 4,30
Warunki zabudowy	dobre	dobre	25	4,30	-
Lokalizacja	dobra	bardzo dobra	25	4,30	- 2,15
Uwarunkowania planistyczne	dobre	średnie	25	4,30	+ 2,15
suma			100		- 4,30

Cena skorygowana nieruchomości wynosi:

$$C = 36,50 \text{ zł/m}^2 - 4,30 \text{ zł/m}^2 = 32,20 \text{ zł/m}^2$$

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza nr 5	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ( $\Delta C \times$ waga) (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawka (zł/m <sup>2</sup> )
Dojazd	dobry	dobry	25	4,30	-
Warunki zabudowy	dobre	bardzo dobre	25	4,30	- 2,15
Lokalizacja	dobra	średnia	25	4,30	+ 2,15
Uwarunkowania planistyczne	dobre	średnie	25	4,30	+ 2,15
		suma	100		+ 2,15

Cena skorygowana nieruchomości wynosi:  
 $C = 46,08 \text{ zł/m}^2 + 2,15 \text{ zł/m}^2 = 48,23 \text{ zł/m}^2$

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej przyjęto jako średnią arytmetyczną z wyników uzyskanych przy porównywaniu poszczególnych par, gdyż uzyskane wyniki z porównań w każdej parze uznano za jednakowo dobre.

$$W_{1m^2} = (39,00 \text{ zł/m}^2 + 32,20 \text{ zł/m}^2 + 48,23 \text{ zł/m}^2) / 3$$

$$W_{1m^2} = 39,81 \text{ zł/m}^2$$

**Wartość rynkowa prawa własności gruntu o powierzchni wynoszącej 14 600 m<sup>2</sup> wynosi:**

$$W = 39,81 \text{ zł/m}^2 \times 14\,600 \text{ m}^2 = 581\,226 \text{ zł}$$

**8.2. Określenie wartości działki nr 65/5 o pow. 2 100 m<sup>2</sup>**

Spośród zebranych danych (pkt. 7.2.), po odrzuceniu transakcji nieporównywalnych oraz, których cena za 1 m<sup>2</sup> rażąco odbiegała od cen średnich wybrano i przeanalizowano transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych o przeznaczeniu pod zabudowę letniskową. Z rynku lokalnego wybrano transakcje nieruchomości gruntowych podobnych pod względem położenia ogólnego jak i szczegółowego, porównywalnych do przedmiotu wyceny.

Tab. 1 Nieruchomości przyjęte do porównania (N):

l.p.	Data transakcji	Gmina	Miejscowość	Pow. [m <sup>2</sup> ]	Cena 1m <sup>2</sup> [zł]
1	07.2020r.	Parchowo	Parchowo	1089	50,00
2	07.2020r.	Parchowo	Parchowo	1007	50,00
3	07.2020r.	Parchowo	Parchowo	1023	60,00
4	08.2020r.	Lipnica	Łąkie	1005	44,78
5	10.2020r.	Parchowo	Żukówko	1126	57,73
6	10.2020r.	Parchowo	Żukówko	1080	40,74
7	11.2020r.	Lipnica	Łąkie	2599	51,94
8	11.2020r.	Lipnica	Łąkie	1000	45,00
9	11.2020r.	Parchowo	Żukówko	1118	40,25
10	12.2020r.	Lipnica	Łąkie	1135	57,27
11	01.2021r.	Lipnica	Łąkie	1484	49,87
12	03.2021r.	Lipnica	Ostrowite	1389	55,44
13	03.2021r.	Parchowo	Żukówko	1106	49,28
14	03.2021r.	Miastko	Świeszyno	1031	40,74



**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

15	06.2021r.	Studzienice	Kłęczno	2208	40,76
16	06.2021r.	Parchowo	Żukówko	1869	39,59

Cechy przedmiotowej nieruchomości oznaczone\*, oraz cechy nieruchomości podobnych przyjętych do porównania wraz z skalą ocen w ramach przyjętych cech przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Nazwa cechy	Skala ocen
1.	Dojazd	Bardzo dobry - dostęp do drogi publicznej, dojazd ulicą asfaltową.
		Dobry - dojazd drogą o pogorszonym stanie technicznym, wjazd na działkę z ograniczeniem, droga gruntowa.*
2.	Warunki zabudowy	Bardzo dobre - warunki zabudowy korzystne, MPZP.
		Dobre - MPZP, warunki geometryczne korzystne, rzeźba terenu korzystna, teren płaski, ograniczenia w zabudowie na części gruntu, niepełne uzbrojenie lub brak możliwości.
		Średnie - niekorzystne warunki zabudowy, zwarta zabudowa, ograniczenia w zabudowie, brak MPZP, kształt działek niekorzystny, rzeźba terenu urozmaicona, spadek terenu, ograniczenia w zabudowie, działka ograniczona służebnościami, brak uzbrojenia,
3.	Lokalizacja	Bardzo dobra - miejscowości położone w miejscowości Kłęczno, Parchowo, łąki nieruchomości położone w zasięgu terenów rekreacyjnych, lasy, jeziora.*
		Dobra - miejscowość Żukówko, położone w zasięgu terenów rekreacyjnych.
4.	Kształt działki i rzeźba terenu	Korzystna - kształt działki korzystny, działka położona na płaskim terenie.
		Niekorzystna - spadek terenu, działka o nieregularnym kształcie, na działce znajdują się zadrzewienia.*

Wartości cech nieruchomości gruntowych o cenie minimalnej i maksymalnej.

Lp.	Nazwa cechy	Wyceniana nieruchomość	Nieruchomość o cenie $C_{min}$	Nieruchomość o cenie $C_{max}$
1.	Dojazd	dobry	dobry	bardzo dobry
2.	Warunki zabudowy	średnie	średnie	bardzo dobre
3.	Lokalizacja	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra
4.	Kształt działki i rzeźba terenu	niekorzystna	niekorzystna	korzystna

$C_{max}$  - cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej o cenie maksymalnej;

$C_{min}$  - cena 1 m<sup>2</sup> nieruchomości gruntowej o cenie minimalnej.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 60,00 \text{ zł/m}^2 - 39,59 \text{ zł/m}^2 = 20,41 \text{ zł/m}^2$$

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza nr 7	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ( $\Delta C \times waga$ ) (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawka (zł/m <sup>2</sup> )
Dojazd	dobry	bardzo dobry	25	5,10	- 5,10
Warunki zabudowy	średnie	bardzo dobre	25	5,10	- 5,10
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	25	5,10	-
Kształt działki i rzeźba terenu	niekorzystna	korzystna	25	5,10	- 5,10
<b>suma</b>			<b>100</b>		<b>- 15,30</b>

Cena skorygowana nieruchomości wynosi:  
 $C = 51,94 \text{ zł/m}^2 - 15,30 \text{ zł/m}^2 = 36,64 \text{ zł/m}^2$

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza nr 11	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ( $\Delta C \times waga$ ) (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawka (zł/m <sup>2</sup> )
Dojazd	dobry	bardzo dobry	25	5,10	- 5,10
Warunki zabudowy	średnie	bardzo dobre	25	5,10	- 5,10
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	25	5,10	-
Kształt działki i rzeźba terenu	niekorzystna	korzystna	25	5,10	- 5,10
<b>suma</b>			<b>100</b>		<b>- 15,30</b>

Cena skorygowana nieruchomości wynosi:  
 $C = 49,87 \text{ zł/m}^2 - 15,30 \text{ zł/m}^2 = 34,57 \text{ zł/m}^2$

Cecha	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość porównawcza nr 15	Waga cechy (%)	Zakres kwotowy ( $\Delta C \times waga$ ) (zł/m <sup>2</sup> )	Poprawka (zł/m <sup>2</sup> )
Dojazd	dobry	dobry	25	5,10	-
Warunki zabudowy	średnie	bardzo dobre	25	5,10	- 5,10
Lokalizacja	bardzo dobra	bardzo dobra	25	5,10	-
Kształt działki i rzeźba terenu	niekorzystna	korzystna	25	5,10	- 5,10
<b>suma</b>			<b>100</b>		<b>- 10,20</b>

Cena skorygowana nieruchomości wynosi:  
 $C = 40,76 \text{ zł/m}^2 - 10,20 \text{ zł/m}^2 = 30,56 \text{ zł/m}^2$

Wartość 1 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości gruntowej przyjęto jako średnią arytmetyczną z wyników uzyskanych przy porównywaniu poszczególnych par, gdyż uzyskane wyniki z porównań w każdej parze uznano za jednakowo dobre.

$$W_{1m^2} = (36,64 \text{ zł/m}^2 + 34,57 \text{ zł/m}^2 + 30,56 \text{ zł/m}^2) / 3$$

$$W_{1m^2} = 33,92 \text{ zł/m}^2$$

**Wartość rynkowa prawa własności gruntu o powierzchni wynoszącej 2 100 m<sup>2</sup> wynosi:**

$$W = 33,92 \text{ zł/m}^2 \times 2\,100 \text{ m}^2 = 71\,232 \text{ zł}$$

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

## **9. Określenie wartości budynków**

Analizie poddano transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz gruntowych zabudowanych, aby określić wartość nakładów na działce. Analiza wykazała brak transakcji nieruchomości gruntowych zabudowanych podobnymi budynkami. Z powyższego określono wartość odtworzeniową budynku użytkowego.

Nakłady wyceniono podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką wskaźnikową.

Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Metoda kosztów odtworzenia polega na:

- ✓ oszacowaniu nakładów  $K_b$  (kosztów odtworzenia), jakie należałoby ponieść aby zbudować obiekt w stanie nowym – analogicznym do wycenianego, przy użyciu podobnej technologii, materiałów i organizacji, których użyto do powstania obiektu;
- ✓ określeniu stopnia zużycia technicznego obiektu  $S_{zt}$ , od którego zależy wartość techniczna obiektu;
- ✓ obliczeniu wartości odtworzeniowej zainwestowania na moment szacowania przez odjęcie wartości zużycia obiektu od ogólnego kosztu odtworzenia.

Przy użyciu techniki wskaźnikowej koszty określa się jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technikę wskaźnikową można stosować tylko wtedy, gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

Lp.	Nazwa elementu	Jedn. miary	Ilość jedn. miar	Cena jedn. [zł]	Sz [%]	Współ. Reg.	Wartość [zł]
1	Budynek nr 1	m <sup>2</sup>	22,11	2079,73	90	1,06	4874
2	Budynek nr 2	m <sup>2</sup>	42,69	2079,73	70	1,06	18822
3	Budynek nr 3	m <sup>2</sup>	35,30	2079,73	90	1,06	7782
4	Budynek nr 4	m <sup>2</sup>	26,49	2079,73	90	1,06	5840
5	Budynek nr 5	m <sup>2</sup>	25,94	2079,73	90	1,06	5719
6	Budynek nr 6	m <sup>2</sup>	25,81	2079,73	90	1,06	5690
7	Budynek nr 7	m <sup>2</sup>	26,87	2079,73	90	1,06	5924
8	Budynek nr 8	m <sup>2</sup>	28,16	2079,73	90	1,06	6208
9	Budynek nr 9	m <sup>2</sup>	25,40	2079,73	90	1,06	5599
10	Budynek nr 10	m <sup>2</sup>	28,01	2079,73	90	1,06	6175
11	Budynek nr 11	m <sup>2</sup>	28,80	2079,73	90	1,06	6349
<b>Razem:</b>							<b>78982</b>

\*Katalog Cen Jednostkowych Robót i Obiektów Inwestycyjnych , Bistyp, II kwartał 2022r., poz. BCOI.1.016.

## **9. Wynik końcowy**

Analiza uzyskanego wyniku wykazuje, że określona wartość zawiera się w przedziale średnich cen transakcyjnych uzyskiwanych w obrocie prawem własności do nieruchomości gruntowych o podobnej funkcji. Przy określeniu w/w wartości uwzględniono te cechy przedmiotu wyceny, które mają istotny wpływ na wartość rynkową.

**Wartość prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr 65/3, 65/5 wraz z wartością części składowych działki - budynku, bez podatku VAT, wynosi:**

**581 226 zł + 71 232 zł + 78 982 zł = 731 440 zł**

(słownie: siedemset trzydzieści jeden tysięcy  
czterysta czterdzieści złotych)

**Wartość prawa własności gruntu wynosi: 652 458 zł**

**Wartość budynków wynosi: 78 982 zł**

## **10. Klauzule i ustalenia dodatkowe**

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i powszechnymi krajowymi zasadami wyceny ustalając wartość rynkową.
2. Operat szacunkowy został sporządzony wyłącznie w celu, który został określony w pkt. 2. Rzeczoznawca nie bierze odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu w innym celu.
3. 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, takich jak: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania.
4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.
5. Wyniki pośrednie mogą zawierać drobne nieścisłości, co wynika z zaokrągleń.
6. Szczegółowe, pełne dane ewidencyjne analizowanych nieruchomości porównawczych zarchiwizowane w bazie danych autora opracowania.
7. Określona wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT.
8. W myśl art. 175 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami kopia dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej stanowi załącznik do umowy nr z dnia 28.02.2022r.

## **11. Wykaz załączników**

1. Protokół z badania ewidencji gruntów i budynków.
2. Dokumentacja fotograficzna.
3. Protokół z badania przeznaczenia nieruchomości, karta terenu.
4. Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych.

**Wykonawca: mgr inż.**

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

.....  
Załącznik nr 1

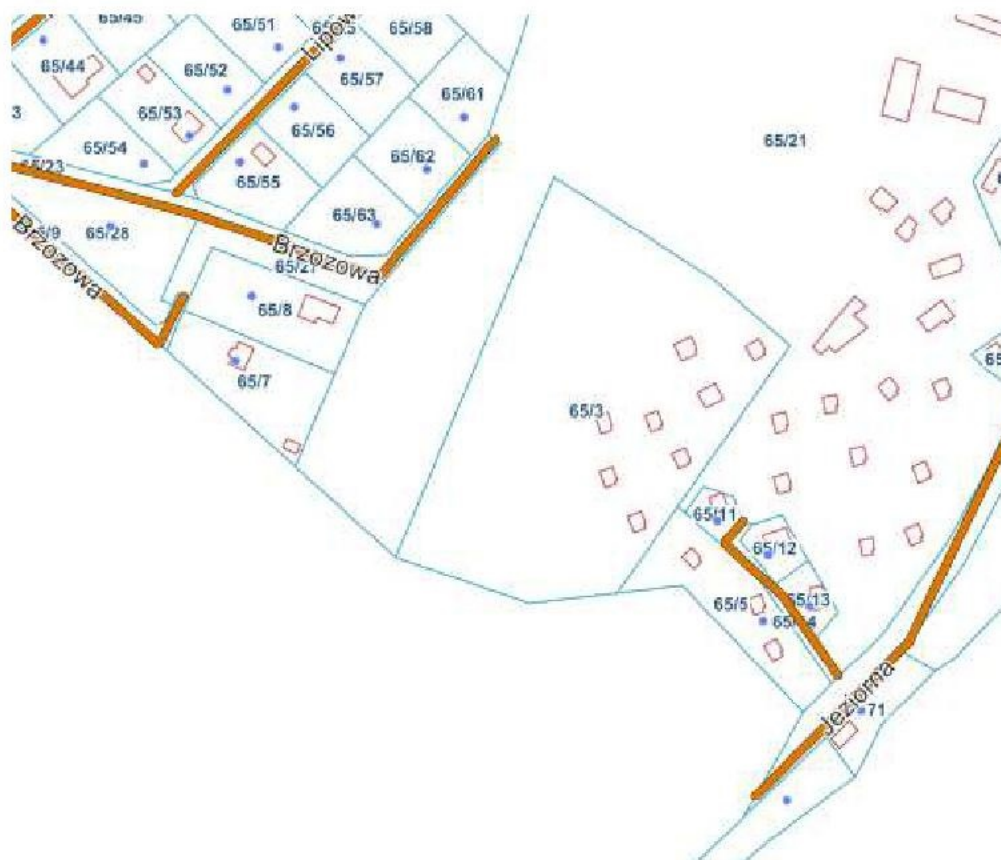
**PROTOKÓŁ Z BADANIA EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW**

Województwo: **Pomorskie**  
Powiat: **bytowski**  
Jednostka ewidencyjna: **Studzienice**  
Obręb ewidencyjny: **Kłęczno**

sporządzono w dniu 19.09.2022 r.

Numer działka	Numer KW	Położenie działka	Użytek	Powierzchnia [ha]
65/3	18090	Kłęczno	RVIz	1,4600
65/5		Kłęczno	RVIz LsVI	0,1500 0,0600

**SZKIC LOKALIZACYJNY**



działka nr 65/3, 65/5

Wykonawca:

**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

---

Załącznik nr 2

**DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA**



**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

---



**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

---





**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

---



**OPERAT SZACUNKOWY  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ**

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

---



## PROTOKÓŁ Z BADANIA PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Województwo: **Pomorskie**  
Powiat: **bytowski**  
Jednostka ewidencyjna: **Studzienice**  
Obręb ewidencyjny: **Kłęczno**

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miejscowości Kłęczno w gminie Studzienice Uchwała nr XXXIV/249/2014 Rady Gminy w Studzienicach z dnia 3 lipca 2014r. (Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego z dnia 13.08.2014r. poz. 2772) przedmiotowe działki przeznaczone są pod:

- ✓ działka nr 65/3 przeznaczona jest pod teren zabudowy usługowej (numer terenu wraz z symbolem przeznaczenia: 18U);
- ✓ działka nr 65/5 przeznaczona jest pod teren zabudowy letniskowej (numer terenu wraz z symbolem przeznaczenia: 15.ML).

### Działka nr 65/3

Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 18.U Rozdział 1. Przeznaczenie terenu § 210. 1. §. Ustala się przeznaczenie terenu: **U – tereny funkcji usługowych**. 2. **Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej związanej z funkcją usługową, jako mieszkanie wbudowane w funkcję usługową**. Rozdział 2. Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej § 211. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania jest utrzymanie, w części zadrzewionej terenu elementarnego, leśnego charakteru zagospodarowania działek budowlanych. Rozdział 3. Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy § 212. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>. § 213. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 1) 6 m od granicy terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu KD.05-D; 2) 12 m od granic planu, stanowiącej granicę lasu. § 214. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%. § 215. Na zadrzewionej, w dniu uchwalenia planu, części terenu elementarnego obowiązuje zachowanie leśnego charakteru zagospodarowania tj. zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu oraz ewentualne wprowadzenie nowych nasadzeń, poza miejscami niezbędnymi dla lokalizacji budynków, przeprowadzenia dojazdów, miejsc postojowych, itp. § 216. Ustala się intensywność zabudowy: 1) minimalna: 0,01; 2) maksymalna: 0,2. § 217. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów: 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: a) dla domków kempingowych i budynków rekreacji indywidualnej: 70 m<sup>2</sup>, b) dla pozostałych budynków: 300 m<sup>2</sup>; 2) maksymalna wysokość zabudowy: a) dla domków kempingowych i budynków rekreacji indywidualnej: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 7,5 m, b) dla pozostałych budynków: 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 10 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu; 4) forma dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 35-50°; 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości. Rozdział 4. Ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego i obsługi komunikacyjnej § 218. Ustala się

## OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

miejsowości Ktączno  
działki nr 65/3, 65/5

następujące wskaźniki potrzeb parkingowych: 1) dla obiektów usługowych: nie mniej niż 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej obiektu, z zastrzeżeniem pkt 3; Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego – 32 – Poz. 277228 2) dla budynków hotelarskich i innych obiektów zakwaterowania turystycznego – nie mniej niż 1 miejsce na pokój/apartament. Rozdział 5. Ustalenia dotyczące stawek procentowych § 219. Dla całego terenu elementarnego ustala się 30% jako wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego 15.ML Rozdział 1. Przeznaczenie terenu § 180. Ustala się przeznaczenie terenu: **ML – tereny zabudowy lotniskowej**. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego – 28 – Poz. 2772 Rozdział 2. Ustalenia kształtowania ładu przestrzennego i kompozycji urbanistycznej § 181. Elementami zagospodarowania wymagającymi ukształtowania są: 1) **utrzymanie leśnego charakteru zagospodarowania działek budowlanych**; 2) **utrzymanie rozproszonego charakteru zabudowy położonej na zadrzewionym zboczu – ze względu na konieczność ochrony stateczności zbocza, na którym położony jest teren elementarny**. § 182. Elementem zagospodarowania wymagającym ukształtowania są wysokie kompozycyjnokrajobrazowe walory zagospodarowania terenu sąsiadującego z oznaczonym na rysunku planu, systemem obszarów przestrzeni publicznych miejscowości, poprzez wysoki standard estetyczny budynków, obiektów małej architektury i terenów zieleni. Rozdział 3. Wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy § 183. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 400 m<sup>2</sup>. 2. Obowiązuje dokonywanie takich podziałów nieruchomości, w wyniku których nie nastąpi zmiana zasad obsługi komunikacyjnej na danym terenie, a w szczególności

## OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ ZABUDOWANEJ

miejsowości Kłęczno  
działki nr 65/3, 65/5

---

konieczność wydzielenia nowych dróg, dojazdów. § 184. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od granicy planu, stanowiącej granicę lasu. § 185. Dla istniejącej legalnie zabudowy, przekraczającej nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy planu, stanowiącej granicę lasu, obowiązuje zachowanie właściwej ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami szczególnymi. § 186. Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 70%. § 187. Obowiązuje zagospodarowanie działek jako terenów zadrzewionych, o charakterze leśnym, tj. zachowanie i pielęgnacja istniejącego drzewostanu oraz ewentualne wprowadzenie nowych nasadzeń na całym obszarze działki poza miejscami niezbędnymi dla lokalizacji budynków, przeprowadzenia dojazdów, miejsc postojowych, itp. § 188. Ustala się intensywność zabudowy: 1) minimalna: 0,05; 2) maksymalna: 0,35. § 189. Ustala się następujące wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów: 1) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 70 m<sup>2</sup>; 2) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), ale nie więcej niż 7,5 m; 3) poziom posadowienia parteru budynków: maksymalnie 0,3 m nad poziom terenu; 4) forma dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych: 35-50°; 5) kolorystyka pokrycia dachowego ograniczona do naturalnych odcieni dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązów) i odcieni szarości. § 190. Wyklucza się lokalizację nośników reklamowych.

Wykonawca: