
Kancelaria Rzecznawcy Majątkowego

83-212 Dąbrówka, ul. Granitowa 8, tel. 0/604 253582,

Operat szacunkowy

**określenia wartości służebności gruntowej
na działkach nr 72/9 i 72/19
na rzecz przyszłego właściciela nieruchomości zabudowanej
położonej na działce nr 72/20
– działki położone w obrębie Ropuchy.**

Wykonawca:



Dąbrówka, 22-11-2013 r.

Spis treści

- 1. Wyciąg z operatu szacunkowego.**
- 2. Przedmiot i zakres wyceny.**
- 3. Cel dokonywanej wyceny.**
- 4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.**
 - 4.1. Podstawy formalne.
 - 4.2. Podstawy materialno – prawne.
 - 4.3. Źródła danych merytorycznych.
- 5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.**
- 6. Opis i określenie stanu nieruchomości.**
 - 6.1. Stan prawny nieruchomości.
 - 6.2. Stan techniczny i użytkowy.
 - 6.3. Przeznaczenie w planie miejscowym.
- 7. Przedstawienie sposobu wyceny.**
- 8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości.**
- 9. Określenie wartości nieruchomości.**
- 10. Wynik końcowy wyceny wraz z wnioskami i uzasadnieniem.**
- 11. Klauzule i ustalenia dodatkowe.**
- 12. Załączniki.**

1. Wyciąg z operatu szacunkowego.

1.1. Służebność gruntowa na działkach nr 72/9 i 72/19 na rzecz dojazdu dla nieruchomości zabudowanej na działce nr 72/20 – działki położone w obrębie geodezyjnym Ropuchy.

1.1.1. Opis nieruchomości.

- Właściciel działki nr 72/9 i 72/19: Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard.
- Powierzchnia działki nr 72/9 obciążanej służebnością - 1918 m².
- Księga wieczysta nieruchomości – KW GD1T/00034480/0.
- Powierzchnia działki nr 72/19 obciążanej służebnością - 188 m².
- Księga wieczysta nieruchomości – KW GD1T/00025879/8.
- Właściciel działki nr 72/20: Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard.
- Księga wieczysta nieruchomości – KW GD1T/00025879/8.

1.1.2. Cel wyceny

Celem przedmiotowej wyceny jest określenie wartości służebności gruntowej na rzecz nieruchomości władnącej – przyszłego właściciela nieruchomości zabudowanej na działce nr 19/20 w obrębie Ropuchy.

1.1.3. Wartość służebności gruntowej.

Przyjęta wartość służebności gruntowej na działce nr 72/9 i 72/19 na rzecz przyszłego właściciela nieruchomości zabudowanej na działce nr 72/20:

2.370 zł.

Słownie wartość służebności: dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt złotych.

1.2. Metodyka wyceny wartości działki nr 72/9 i 72/19:
podejście porównawcze, metoda porównywania parami,

- | | |
|--|---------------------|
| 1.3. Data określenia wartości: | 22-11-2013r. |
| 1.4. Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: | 22-11-2013r. |
| 1.5. Data dokonania oględzin: | 16-11-2013r. |
| 1.6. Data sporządzenia operatu szacunkowego: | 16-11-2013r. |

podpis




2. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest służebność gruntowa na działce nr 72/9 i 72/19 na rzecz dojazdu do działki nr 19/20 w obrębie geodezyjnym Ropuchy - przyszłego właściciela nieruchomości zabudowanej.

Właścicielem nieruchomości obciążonej – działki nr 72/9 i 72/19 - jest Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard. Przedmiotowe działki zapisane są w księdze wieczystej odpowiednio KW GD1T/00034480/0 i KW GD1T/00025879/8.

Właścicielem nieruchomości władnącej jest obecnie Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard - działka nr 19/20. Działka zapisana jest w księdze wieczystej KW GD1T/00025879/8.

3. Cel dokonywanej wyceny.

Celem przedmiotowej wyceny jest określenie wartości służebności gruntowej na rzecz nieruchomości władnącej – przyszłego właściciela nieruchomości zabudowanej na działce nr 19/20 w obrębie Ropuchy.

4. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.

4.1. Podstawy formalne.

4.1.1. Zlecenie Nadleśnictwa Starogard.

4.2. Podstawy materialno-prawne.

4.2.1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami).

4.2.2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

4.2.3. Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych.

4.2.4. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (jedn. tekst Dz. U. z 2011r. Nr 12 poz. 56, Nr 34 poz. 170).

4.2.5. Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

4.3. Źródła danych merytorycznych.

4.3.1. Księgi wieczyste będące w zasobie Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego.

4.3.2. Kataster nieruchomości.

4.3.3. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

4.3.4. Ewidencja sieci uzbrojenia terenu.

4.3.5. Transakcje kupna-sprzedaży w rejonie wycenianej nieruchomości.

4.3.6. Informacje uzyskane z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

4.3.7. Przeprowadzenie wizji lokalnej nieruchomości wycenianej.

5. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- | | | |
|------|--|-----------------------|
| 5.1. | Data sporządzenia wyceny | - 22 listopada 2013r. |
| 5.2. | Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 22 listopada 2013r. |
| 5.3. | Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny | - 16 listopada 2013r. |
| 5.4. | Data dokonania oględzin nieruchomości | - 16 listopada 2013r. |

6. Opis i określenie stanu nieruchomości.

6.1. Stan prawny nieruchomości.

6.1.1. Stan prawny nieruchomości obciążonej.

Nieruchomość gruntowa – działka nr 72/9 - położona w obrębie Ropuchy zapisana jest w KW Nr GD1T/00034480/0 złożonej w zasobie ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Tczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie danych z księgi wieczystej stan prawny nieruchomości jest następujący:

- dział I : woj. pomorskie, powiat tczewskie, gmina Pelplin, obręb: Ropuchy, działka nr 72/9 o powierzchni KW 0,1918 ha,
- dział II : Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard,
- Dział III : SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZ. NR 72/9 (ZAPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE) DROGĄ KONIECZNĄ DO DROGI PUBLICZNEJ,
- Dział IV : wolny od wpisów.

Nieruchomość gruntowa – działka nr 72/19 - położona w obrębie Ropuchy zapisana jest w KW Nr GD1T/00025879/8 złożonej w zasobie ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Tczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie danych z księgi wieczystej stan prawny nieruchomości jest następujący:

- dział I : woj. pomorskie, powiat tczewskie, gmina Pelplin, obręb: Ropuchy, KW o łącznej powierzchni 827,3085 ha,
- dział II : Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard,
- Dział III : SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZ. NR 72/9 (ZAPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE) DROGĄ KONIECZNĄ DO DROGI PUBLICZNEJ,
- Dział IV : wolny od wpisów.

Uwaga: W księdze wieczystej brak uwidocznienia podziału nieruchomości na przedmiotową wycenianą działkę nr 72/19.

6.1.2. Stan prawny nieruchomości władnącej.

Nieruchomość gruntowa – działka nr 72/20 - położona w obrębie Ropuchy zapisana jest w KW Nr GD1T/00025879/8 złożonej w zasobie ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Tczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych. Na podstawie danych z księgi wieczystej stan prawny nieruchomości jest następujący:

- dział I : woj. pomorskie, powiat tczewskie, gmina Pelplin, obręb: Ropuchy, KW o łącznej powierzchni 827,3085 ha,
- dział II : Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Starogard,
- Dział III : SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZ. NR 72/9 (ZAPISANEJ W NINIEJSZEJ KSIĘDZE) DROGĄ KONIECZNĄ DO DROGI PUBLICZNEJ,
- Dział IV : wolny od wpisów.

Uwaga: W księdze wieczystej brak uwidocznienia podziału nieruchomości na przedmiotową wycenianą działkę nr 72/20 na rzecz której ma być ustanowiona służebność.

6.2. Stan techniczny i użytkowy.

6.2.1. Opis służebności.

Przedmiotowa nieruchomość, na której ma być ustanowiona służebność przejazdu dla przyszłego właściciela nieruchomości zabudowanej na działce nr 72/20, działka nr 72/9 o powierzchni 1918 m² i działka nr 72/19 o powierzchni 188 m², położona jest w obrębie geodezyjnym Ropuchy, sklasyfikowana w ewidencji gruntów jest jako droga i rola. Powyższe działki są własnością Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Nadleśnictwa Starogard. Działki te stanowią drogę łączącą m. in. zabudowaną działkę nr 19/20 z drogą wojewódzką o numerze 108/1.

Droga ta jest jedynym dojazdem do zabudowanej nieruchomości - działki nr 19/20. Jest to droga tylko w części utwardzona. Droga wykorzystywana jest dla właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Sąsiedztwo drogi to grunty użytkowane rolniczo, drzewostan, zabudowania mieszkaniowe.

6.3. Przeznaczenie w miejscowym planie.

Ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy stracił swoją moc prawną z dniem 01.01.2004r. Wyceniana nieruchomość gruntowa – działka nr 72/9 i 72/19 - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, będące obrazem polityki przestrzennej, określa kierunek zagospodarowania nieruchomości jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

7. Przedstawienie sposobu wyceny.

Celem przedmiotowej wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej do określenia wartości służebności gruntowej.

Zgodnie ze Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- d) nie działają w sytuacji przymusowej,
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną analizę rynku nieruchomości, a także obecny sposób użytkowania nieruchomości, uzasadnione jest określenie w operacie szacunkowym wartości *rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)*. Oznacza to, że w najbliższym czasie nie nastąpi istotna zmiana przeznaczenia nieruchomości. Ponadto WRU ustalana jest przy założeniu zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (decyzji o warunkach zabudowy).

Uwzględniając:

- cel wyceny określony w pkt 3,
- zakres rzeczowy wyceny - pkt 2,
- stan techniczno-użytkowy budynku posadowionego na nieruchomości,
- obecny sposób wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości,
- analizę lokalnego rynku nieruchomości i rynków sąsiednich,
- zaistniałe transakcje w wolnorynkowym obrocie nieruchomościami podobnymi do wycenianej, a tym samym istnieje możliwość określenia cech wpływających na poziom cen, a także informacji o warunkach sprzedaży i innych,

zdecydowano, że do określenia wartości przedmiotowej nieruchomości gruntowej zostanie wykorzystane następujące podejście :

- podejście porównawcze, metoda porównywania parami.

Charakterystyka podejścia porównawczego

Zgodnie z art. 153. 1. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (pkt. 4.2.1) „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 pkt. 1 i 3 rozporządzenia (pkt. 4.2.2.):

„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”.

„Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości”.

Oznacza to, że oszacowanie wartości nieruchomości w tym podejściu jest procesem, w którym rynkowa wartość wywodzi się z analiz rynków, na których występują podobne nieruchomości i następnie porównania tych nieruchomości z przedmiotem wyceny.

Założenia do szacowania

Dla potrzeb szacowania przyjęto następujące założenia :

- w najbliższym czasie nie nastąpi istotna zmiana przeznaczenia nieruchomości gruntowej,
- użyte „jednostki porównawcze” będą jednorodne zarówno dla przedmiotu szacowania, jak i dla obiektów porównawczych - przyjęto jednostkę m² przy wycenie nieruchomości gruntowej,
- służebność gruntową obliczono osobno dla działki nr 72/9 i osobno dla działki 72/19; z uwagi na to, iż częstotliwość dojazdu po nieruchomości obciążonej do nieruchomości władnącej – przyszłej nieruchomości zabudowanej nr 72/20:
 - dla działki nr 72/9 będzie współmierna jak dla pozostałych nieruchomości zabudowanych, z którym ta droga graniczy i stanowi niezbędny dojazd, wartość współczynnika K przyjęto w wysokości 0,03,
 - dla działki nr 72/19 będzie wysoka, gdyż z działki tej korzystać będzie przede wszystkim przyszły właściciel działki na rzecz którego służebność będzie ustanawiana, w tym przypadku dla przyszłego właściciela działki nr 72/20 i wartość współczynnika K przyjęto w wysokości 0,50.

Procedura szacowania

Na podstawie zebranych informacji i cen w zaistniałych transakcjach na lokalnym rynku nieruchomości, przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- określono minimalną i maksymalną cenę jednostkową uzyskaną w transakcjach kupna-sprzedazy nieruchomości zbliżonych do przedmiotu szacowania,
- przyjęto założenie, że wartość rynkowa nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną maksymalną a minimalną,
- określono kwotowy zakres dla poprawek związanych z wpływem cech rynkowych na wartość przedmiotu szacowania poprzez obliczenie różnicy pomiędzy ceną maksymalną a minimalną,
- określono główne cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości oraz ich udział procentowy w przedziale cenowym,
- wytypowano kilka transakcji rynkowych o znanych cechach rynkowych i cenach, a następnie porównano je z przedmiotem szacowania, określając występujące pomiędzy nimi różnice i przypisując im poprawki kwotowe w zakresie wytypowanych atrybutów,

- obliczono wartość przedmiotu szacowania jako funkcję sumy różnic (poprawek) pomiędzy cechami porównawczymi, wagą poszczególnych cech oraz ceną obiektu, który posłużył jako wzorzec porównawczy,
- obliczono ostateczną wartość jako średnią arytmetyczną (lub ważoną) z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
- określono wartość współczynnika **K** uwzględniającego elementy wpływające na wartość szacowanego prawa.

Ustalenie trendu czasowego

Transakcyjne ceny jednostkowe zaktualizowano ze względu na czasowy trend wzrostu cen nieruchomości jako dóbr ograniczonych ilościowo. Wielkość wzrostu określono na podstawie kilkuletnich notowań obrotów na podobnych rynkach lokalnych w wysokości 0,0 % miesięcznie dla gruntowych.

Określenie wartości służebności gruntowej

W przypadku, gdy służebność drogowa nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wartość tej służebności, stanowi iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru:

$$WS = P \times C \times K$$

w którym:

WS – wartość prawa służebności drogowej

P – powierzchnia gruntu zajętego na drogę w m²,

C – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej,

K – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa (np. czy z drogi objętej służebnością korzysta tylko właściciel nieruchomości władnącej czy również właściciel nieruchomości obciążonej oraz inne osoby; jaka jest częstotliwość przejazdu i przychodu np. dojazd do posesji, rodzaj pojazdów korzystających z drogi np. samochody i pojazdy rolnicze, uciążliwości związane z ustanowieniem służebności np. dojazd do zbiornika bezodpływowego– szamba). (Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1).

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomościami.

Obręb Ropuchy, na terenie której położona jest przedmiotowa wyceniana nieruchomość drogowa, jest obrębem o umiarkowanym obrocie nieruchomościami. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę atrybuty wycenianej nieruchomości, analizie poddano transakcje, które miały miejsce na terenie powiatu i powiatów sąsiednich. Obrót ten daje możliwość wyłonienia nieruchomości o podobnym przeznaczeniu, położeniu, odległościach od ciągów komunikacyjnych co wyceniana nieruchomość. Przeanalizowano kilkadziesiąt nieruchomości drogowych będącymi przedmiotami transakcji na lokalnym rynku. Po selekcji wyłoniono nieruchomości, które stały się przedmiotem procesu szacowania wycenianej nieruchomości.

9. Określenie wartości nieruchomości.

Dla potrzeb procedury porównawczej opisane w trakcie lustracji terenowej cechy wycenianej nieruchomości oraz cechy nieruchomości porównawczych pogrupowano w atrybuty postrzegane na rynku nieruchomości jako czynniki istotnie kształtujące ceny nieruchomości. Poszczególnym atrybutom przypisano analogiczną dla podobnych rynków lokalnych waloryzację Niedostateczna ilość transakcji sprzedaży nieruchomości zawartych w warunkach spełniających ustawowe wymogi wyceny oraz odpowiadających standardowym kryteriom procedury podejścia porównawczego uniemożliwia dokonanie na ich podstawie obliczeń wielkości wzrostu cen nieruchomości ze względu na wpływ czasu oraz obliczenia wag cech rynkowych istotnie wpływających na wartość rynkową. Stwarza to konieczność posłużenia się odpowiednimi wielkościami ustalonymi dla podobnych rynków lokalnych, gdyż wykonane próbne obliczenia na dostępnych niepełnych danych dały wyniki obarczone zbyt

wysokim ryzykiem nie trafności wyceny. Przyjęte analogie z innych rynków mają poparcie w preferencjach potencjalnych nabywców nieruchomości.

Określenie wag cech rynkowych dla nieruchomości drogowej.

Lp	Cechy różniące	Udział cechy
1	Powierzchnia działki	20 %
2	Lokalizacja.	40 %
3	Stan techniczny	20 %
4	Dodat. atrybuty wpływ. na wart.	20 %
RAZEM		100 %

Zakres kwotowy dla nieruchomości drogowej:

$$\text{Różnica} = C \text{ max} - C \text{ min} = 17,2 \text{ zł} - 15,0 \text{ zł} = 2,2 \text{ zł}$$

Po zgromadzeniu w bazie danych odpowiedniej ilości transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości o podobnych atrybutach co wyceniane nieruchomości, przeprowadzeniu odpowiedniej analizy i eliminacji danych odbiegającymi od szacowanych nieruchomości wyłoniono obiekty porównawcze. Tak dobrane obiekty porównawcze posłużyły do procesu szacowania nieruchomości w ujęciu tabelarycznym.

Poszczególnym atrybutom przypisano analogiczną dla podobnych rynków lokalnych waloryzację punktową jak niżej:

- dla nieruchomości gruntowych:
 - powierzchnia: mała, średnia, duża, od 0 do 10 pkt.
 - lokalizacja, otoczenie: niekorzystna, korzystna, atrakcyjna, b. atrakcyjna, od 0 do 10 pkt.
 - stan techniczny drogi: zły, średni, dobry, od 0 do 10 pkt.
 - udział dodatkowych atrybutów wpływających na wartość: brak, mały średni, duży, od 0 do 10 pkt.

Szczegółowe obliczenia przedstawiono w tabeli zawartej w załączniku do wyceny.

Na podstawie zestawień tabelarycznych:

- obliczona wartość 1 metra kwadratowego nieruchomości gruntowej – działki numer 72/9 o powierzchni 0,1918 ha – jako prawa własności wynosi:

$$C = 15,2 \text{ zł/m}^2.$$

- obliczona wartość 1 metra kwadratowego nieruchomości gruntowej – działki numer 72/19 o powierzchni 0,188 ha – jako prawa własności wynosi:

$$C = 15,9 \text{ zł/m}^2.$$

Określenie wartości służebności gruntowej

Określenie wartości służebności gruntowej następuje według poniższego wzoru (określenia poszczególnych elementów wzoru w pkt. 7):

- dla działki nr 72/9

$$WS1 = P \times C \times K$$

$$WS1 = 1918 \text{ m}^2 \times 15,2 \text{ zł/m}^2 \times 0,03$$

$$WS1 = 875 \text{ zł}$$

- dla działki nr 72/19

$$WS2 = P \times C \times K$$

$$WS2 = 188 \text{ m}^2 \times 15,9 \text{ zł/m}^2 \times 0,50$$

$$WS2 = 1.495 \text{ zł}$$

10. Wynik końcowy wyceny wraz z wnioskami i uzasadnieniem.

Na podstawie obliczeń dokonanych w pkt 9 wartość służebności gruntowej na działce nr 72/9 i 72/19 na rzecz dojazdu do przyszłej nieruchomości zabudowanej na działce nr 72/20 w obrębie geodezyjnym Ropuchy wynosi:

$$WS = WS1 + WS2$$

$$WS = 875 \text{ zł} + 1.495 \text{ zł}$$

$$WS = \mathbf{2.370 \text{ zł.}}$$

Otrzymana wartość służebności gruntowej wywodzi się z wartości rynkowej gruntu, na którym zostanie ustanowiona służebność. Wartość ta uwzględnia częstotliwość przejazdu i przechodu przyszłego właściciela nieruchomości władnącej oraz uciążliwości z tym związane.

11. Klauzule i ustalenia końcowe.

- Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna-sprzedaży oraz związanych z tym podatkami i opłatami.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Wyciąg z operatu szacunkowego przekazano właściwej jednostce prowadzącej kataster nieruchomości.
- Dane wyceny opierają się na przeprowadzonych w terenie wizjach, obserwacjach własnych dokumentach uzyskanych od użytkownika i właściciela nieruchomości. Zakładam, że nie ukryto przede mną żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość szacowanej nieruchomości.
- Ustalenia zostały wykonane według stanu prawnego i rzeczowego na datę wyceny i wykorzystane mogą być wyłącznie w związku z celem określonym w operacie.
- Niniejsza wycena sporządzona została wyłącznie do wykorzystania przez Zleceniodawcę i jego Kontrahentów dlatego autor prosi o zachowanie praw autorskich.

Operat zawiera 10 ponumerowanych stron i wykonany został w trzech egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zleceniodawca a jeden pozostaje w archiwum autora.

Dąbrówka, 2013-11-22

Członek Pomorskiego Towarzystwa
Rzecznawców Majątkowych



Załączniki

Województwo: pomorskie
 Powiat: tczewski
 Jednostka ewidencyjna: Pelplin - G [221404_5]
 Obręb ewidencyjny: Ropuchy [Nr 0009]

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 17.06.2013 12:14:46 według stanu na dzień: 17.06.2013 12:14:46

Nr jednostki rejestrowej: G58

Pozycja kartoteki budynków: 221404_5.0009.G58

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 właściciel	SKARB PAŃSTWA REGON: - NIP: - siedziba: - -
1/1 zarządca	PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO LEŚNE LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO STAROGARD REGON: 190036720 NIP: 5920006297 siedziba: ul. Gdańska 12, 83-200 Starogard Gdański

Działki ewidencyjne: 3

Arkusz	Nr działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
5	72/9	-	0.1918	RIIIb dr	0.0198 0.1720	GD1T/00034480/0
Identyfikator: 221404_5.0009.72/9						
5	72/19	Nadleśnictwo	0.0188	RIIIb	0.0188	GD1T/00025879/8
Identyfikator: 221404_5.0009.72/19						
5	72/20	Nadleśnictwo 5	0.1397	B	0.1397	GD1T/00025879/8
Identyfikator: 221404_5.0009.72/20						
Razem powierzchnia działek:			0.3503	ha		
Słownie:			trzy tysiące pięćset trzy metry kwadratowe			

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: osiemset dwadzieścia siedem hektarów pięć tysięcy dwieście cztery metry kwadratowe

Budynki: 2

Nr ewidencyjny budynku	Działka	Adres lub położenie	Funkcja	Kondygn. nad. / pod.	Pow. zab. [m ²]	Nr KW
119	72/20	Nadleśnictwo 5	mieszkalne	1,5 / 0	121	-
Identyfikator: 221404_5.0009.119_BUD Rok zakończ. budowy: 2010 Konstr. ścian zewn.: mur						
133	72/20	-	inne niemieszkalne	1 / 0	103	-
Identyfikator: 221404_5.0009.133_BUD Rok zakończ. budowy: 1990 Konstr. ścian zewn.: inne						

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne budynki.Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych
danych ewidencyjnych gruntów i budynków wydanymNadleśnictwo... nie przeznaczonym
do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Oznaczenia klas i użytków

B - Tereny mieszkaniowe
 dr - Drogi
 RIIIb - Grunty orne

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
 (Dz. U. z 2012 r. Nr 0, poz. 1282 tj. z późniejszymi zmianami) z uwagi na rozporządzenie Ministra Infrastruktury
 z dnia 19 lutego 2004r. w sprawie wysokości opłat za czynności geodezyjne i kartograficzne oraz udzielanie
 informacji, a także za wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego (Dz. U. z 2004 r. Nr 37, poz. 333).

INSPEKTOR

mgr Monika Brzozowska

Tczew, dnia 17.06.2013

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ
obr. Ropuchy 0009: dz. 72/9, 72/19, 72/20
GG.GE.6621.2.2090.2013

SKALA 1:2000

STAROSTWO POWIATOWE
w Tczewie
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
ul. Piaskowa 2, 83-110 TCZEŃ

Dokument niniejszy jest wypisem z opisowych
danych ewidencji gruntów i budynków wydanym

Nadpisano nie przeznaczonym
do dokonania wpisu w księdze wieczystej.



Tczew dn. 2013-06-17
Sporządził(a): Monika Brzozowska

INSPEKTOR
MB
mgr Monika Brzozowska

Baza danych nieruchomości gruntowych wykorzystana do operatu szacunkowego nr 162/2013 z dnia 22 listopada 2013r.

LP	REP.	NOTARIUSZ	DATA TRANSAKCJI	KW	MIEJSCOWOŚĆ	NR DZIAŁKI	POW GRUNTU w m ²	CENA w zł	CENA JEDNOSTKOWA w zł
5941	25/2012	E. Gramatowska	2012-01-05	4660	Wysoka	162/1	2 490	10 000	4,02 zł
6233	1028/2012	E. Gramatowska	2012-07-03	33488	Zielona Góra	152/5	390	5 850	15,00 zł
6350	10599/2012	B. Romańska	2012-10-16	131	Pinczyn	131/39	175	3 500	20,00 zł
6468	12839/2012	B. Romańska	2012-12-21	19450	Brzeźno	111/1	100	1 722	17,22 zł
6450	16435/2012	P. Ciecchanowski	2012-12-28	46757	Białachowo	74/101	66	1 000	15,15 zł

Do procesu określenia zakresu kwotowego (delta c) wykorzystano powyższą bazę danych do wyceny nieruchomości gruntowej wykorzystano transakcje o symbolach: 6233, 6468, 6450.



Karta wyceny nieruchomości

Ropuchy

dz. 72/9

pow.

1918 m²

A. Atrybuty przyjętych obiektów porównawczych oraz aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na trend czasowy

symp	data tr.	m-c	ceny trans.	powierzchn.	lokalizacja	stan techn.	dotat.el.	ceny zakt.
6233	VII-2012	16	15,00 zł	390	6 atrakcyjna	7 średni	4 średnie	5 15,0 zł
6468	XII-2012	11	17,22 zł	100	9 śr. atrak.	4 średni	3 średnie	6 17,2 zł
6450	XII-2012	11	15,15 zł	66	9 śr. atrak.	5 średni	6 małe	2 15,2 zł

Trend czasowy 0,0 %

Różnica = C max - C min =

17,2 - 15,0

2,2 zł

B. Ustalenie wielkości wpływu czynników cenotwórczych na wartość rynkową

Lp	Cechy różniące	Udział cechy	Zakres kwotowy
1	powierzchn.	20 %	0,4 zł
2	lokalizacja	40 %	0,9 zł
3	stan techn.	20 %	0,4 zł
4	dotat.el.	20 %	0,4 zł
RAZEM 100 % 2,1 zł			

dr

C. Określenie wartości rynkowej

Nazwa cechy	Przedmiot wyceny	Zakres poprawek	Poprawki z tytułu różnic (zł/m ²)	
			6233	6450
powierzchn.	1918	1 0,4	-5 -0,5 zł	-8 -0,8 zł
lokalizacja	atrakcyjna	7 0,9	0 0,0 zł	3 0,7 zł
stan techn.	średni	4 0,4	0 0,0 zł	1 0,1 zł
dotat.el.	małe	2 0,4	-3 -0,3 zł	-4 0,0 zł
Suma poprawek		2,1	-0,8 zł	-0,4 zł
Zaktualizowane ceny transakc. (zł/m ²)			15,0	17,2
Wartość wg cen skorygowanych (zł/m ²)			14,2	16,8
Wartość jednostkowa			15,2 zł	średnia arytmetyczna 14,7

Wartość działki wynosi:

1918 m²

x

15,2 zł/m²

29154 zł



Karta wyceny nieruchomości

Ropuchy

dz. 72/19

pow.

188 m²

A. Atrybuty przyjętych obiektów porównawczych oraz aktualizacja cen transakcyjnych ze względu na trend czasowy

symp	data tr.	m-c	cenę trans.	powierzchn.	lokalizacja	stan techn.	dotat.el.	cenę zakt.
6233	VII-2012	16	15,00 zł	390	6 atrakcyjna	7 średni	4 średnie	5 15,0 zł
6468	XII-2012	11	17,22 zł	100	9 śr. atrakc.	4 średni	3 średnie	6 17,2 zł
6450	XII-2012	11	15,15 zł	66	9 śr. atrakc.	5 średni	6 małe	2 15,2 zł

Trend czasowy

0,0 %

Różnica = C max - C min =

17,2 - 15,0

2,2 zł

B. Ustalenie wielkości wpływu czynników cenotwórczych na wartość rynkową

Lp	Cechy różniące	Udział cechy	Zakres kwotowy
1	powierzchn.	20 %	0,4 zł
2	lokalizacja	40 %	0,9 zł
3	stan techn.	20 %	0,4 zł
4	dotat.el.	20 %	0,4 zł
RAZEM			
		100 %	2,1 zł

dr

C. Określenie wartości rynkowej

Nazwa cechy	Przedmiot wyceny	Zakres poprawek	Poprawki z tytułu różnic (zł/m ²)	
			6233	6450
powierzchn.	188	0,4	2 0,2 zł	-1 -0,1 zł
lokalizacja	atrakcyjna	7	0,9 0,0 zł	3 0,7 zł
stan techn.	średni	4	0,4 0,0 zł	1 0,1 zł
dotat.el.	małe	2	0,4 -0,3 zł	-4 -0,4 zł
Suma poprawek			-0,1 zł	0,3 zł
Zaktualizowane ceny transakc. (zł/m ²)			15,0	17,2
Wartość wg cen skorygowanych (zł/m ²)			14,9	17,5
Wartość jednostkowa			15,9 zł	średnia arytmetyczna 15,4

Wartość działki wynosi:

188 m²

x

15,9 zł/m²

2989 zł

