

OPERAT SZACUNKOWY

ograniczonego prawa rzeczowego służebności gruntowej polegającej
na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 3319/2, 3320/1 i 482
na rzecz każdego z właścicieli działki nr 323/9

Działka nr 3319/2 o powierzchni 28,3100 ha

Działka nr 3320/1 o powierzchni 49,6300 ha

Działka nr 482 o powierzchni 15,5100 ha

Położenie: obr. nr 14 Lipowo Kurkowskie, gm. Olsztynek, powiat
olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie



Wartość rynkowa służebności gruntowej jako wynagrodzenia jednorazowego:

481 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt jeden złotych

Wartość rynkowa służebności gruntowej jako wynagrodzenia rocznego:

49 zł

słownie: czterdzieści dziewięć złotych

Operat sporządził:

Rzecznawca Majątkowy mgr inż. Zofia Gryguć

Nr uprawnień 1773



Olsztyn, 24 lipca 2015r.

SPIS TREŚCI

<i>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</i>	<i>str. 3</i>
<i>I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE</i>	<i>str. 4 - 5</i>
1. <i>Przedmiot i zakres wyceny</i>	
2. <i>Cel wyceny</i>	
3. <i>Podstawy opracowania operatu szacunkowego</i>	
4. <i>Daty istotne dla operatu szacunkowego</i>	
<i>II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY</i>	<i>str. 6 - 7</i>
1. <i>Stan prawny</i>	
2. <i>Opis nieruchomości</i>	
3. <i>Wytyczne planistyczne</i>	
<i>III. PROCEDURA SZACOWANIA</i>	<i>str. 8 - 9</i>
1. <i>Wskazanie rodzaju określanej wartości</i>	
2. <i>Wybór podejścia, metody i techniki szacowania</i>	
<i>IV. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI</i>	<i>str. 10</i>
<i>V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI</i>	<i>str. 11 - 15</i>
1. <i>Określenie wartości 1 m² gruntu</i>	
2. <i>Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej</i>	
<i>VI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY</i>	<i>str. 16</i>
<i>VII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA</i>	<i>str. 17</i>
<i>ZAŁĄCZNIKI</i>	<i>str. 18</i>

I. PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

1. Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość składająca się z działek nr 3319/2 o powierzchni 28,3100 ha, 3320/1 o powierzchni 49,6300 ha oraz nr 482 o powierzchni 15,5100 ha położona w obr. nr 14 Lipowo Kurkowskie, gm. Olsztynek, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie.

Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych KW Nr OL1O/00165339/2.

1.2 Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ograniczonego prawa rzeczowego – służebności gruntowej przejścia i przejazdu przez działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 323/9.

2. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 323/9 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1 Podstawa formalna

Umowa zawarta między zlecającym wycenę Nadleśnictwem Nidzica, a zleceniobiorcą Rzeczoznawcą Majątkowym mgr inż. Zofią Gryguć posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nr 1773 wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa dnia 1 marca 1996r.

3.2 Podstawy materialno - prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2014r. Nr 0 poz. 518 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r. Nr 0 poz. 121 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 1991 nr 101 poz. 444 z późniejszymi zmianami)

Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z normą zawodową – Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny.

3.3 Źródła danych merytorycznych

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Olsztynie
- księga wieczysta nr OL1O/00165339/2
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek
- protokół i dokumentacja fotograficzna z dnia wizji w terenie
- informacje uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami
- strony internetowe
- czasopisma i publikacje branżowe.

3.4 Materiały pomocnicze

- „Przykłady wycen nieruchomości” Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2005r.
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Mieczysław Prystupa, Warszawa 2003r.
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Olsztyn 2005r.
- „Informacje w wycenie nieruchomości” pod redakcją Andrzeja Hopfera, Warszawa 2005r.
- „Wycena nieruchomości - zasady i procedury” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer, Warszawa 2005r.
- „Wycena nieruchomości zabudowanych” Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2003r.
- „Podstawy budownictwa” Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2002r.
- „Zużycie nieruchomości zabudowanych” Instytut Doradztwa Majątkowego, Warszawa 2003r.
- „Metodyka wyceny praw do nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Olsztyn 2002r.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia operatu szacunkowego – 24 lipca 2015r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 24 lipca 2015r.

Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 24 lipca 2015r.

Data oględzin nieruchomości – 24 lipca 2015r.

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny

Stan prawny przedmiotu wyceny ustalono na podstawie badania księgi wieczystej Nr OL1O/00165339/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych oraz ewidencji gruntów.

Zgodnie z zapisem w badanej księdze wieczystej właścicielem nieruchomości gruntowej złożonej z działek nr 3319/2, 3320/1 i 482 położonych w obr. nr 14 Lipowo Kurkowskie, gm. Olsztynek, powiat olsztyński jest Skarb Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Nidzica

W dziele III badanej księgi wieczystej Nr OL1O/00165339/2 wpisane jest-ograniczone prawo rzeczowe - służebność przesyłu o treści zgodnej z treścią § 3 ust. 2 aktu notarialnego umowy o ustanowieniu służebności przesyłu z dnia 23.04.2012r., rep. a nr 4181/2012, notariusz Elżbieta Brewka z kancelarii notarialnej w Olsztynie - przedmiot wykonywania - działki nr: 3320/1, 3323/1,100/3

W dziale IV badanej księgi wieczystej Nr OL1O/00165339/2 brak wpisów.

Wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych księgi wieczystej nr OL1O/00165339/2 stanowi załącznik do operatu.

Właścicielem nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00034959/7 oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 323/9 są:

- Ryszard i Maria Mazurowscy -na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 54/100.
- Jan i Urszula Mazurowscy -na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 46/100.

Na datę opracowania operatu szacunkowego w księdze wieczystej nr OL1O/00034959/7 nie zostały wprowadzone zmiany dotyczące podziału nieruchomości.

2. Opis nieruchomości

2.1 Lokalizacja ogólna i szczegółowa nieruchomości

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 położona jest w obr. nr 14 Lipowo Kurkowskie, gm. Olsztynek, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie w odległości ok. 12 km na południowy wschód od miasta gminnego Olsztynek. Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny leśne, Jezioro Brzeźno oraz Jezioro Stembój i zabudowa kolonijna. Dojazd do nieruchomości od wsi Lipowo Kurkowskie drogą utwardzoną kamieniem polnym.

2.2 Opis działek

Przedmiotowa działka nr 3319/2 to grunt o powierzchni 28,3100 ha oznaczony w ewidencji gruntów użytkowaniem Ls (27,9700ha) – lasy oraz N (0,3400ha) - nieużytki. Teren działki o znacznym różnicowaniu wysokościowym, ze spadkiem w kierunku Jeziora Stembój, porośnięty drzewostanem. Kształt działki nieregularny.

Przedmiotowa działka nr 3320/1 to grunt o powierzchni 49,6300 ha oznaczony w ewidencji

gruntów użytkowaniem Ls – lasy. Teren działki o znacznym zróżnicowaniu wysokościowym, ze spadkiem w kierunku Jez. Brzeźno, porośnięty drzewostanem. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna. Kształt działki nieregularny.

Przedmiotowa działka nr 482 to grunt o powierzchni 15,5100 ha oznaczony w ewidencji gruntów użytkowaniem Ls (14,5500ha) – lasy oraz N (0,9600ha) - nieużytki. Teren działki o znacznym zróżnicowaniu wysokościowym, ze spadkiem w kierunku Jez. Brzeźno, porośnięty drzewostanem. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna. Kształt działki nieregularny.

2.3 Opis przebiegu służebności

Przedmiotowa służebność gruntowa polega na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 323/9. Wykonywanie służebności będzie się ograniczało istniejącego pasa drogi gruntowej o szerokości 3m i długości: 450 m na działce nr 3319/2; 970 m na działce nr 3320/1 oraz 400 m na działce nr 482.

Powierzchnię pasa służebności przyjęto na podstawie danych uzyskanych od Zleceniodawcy.

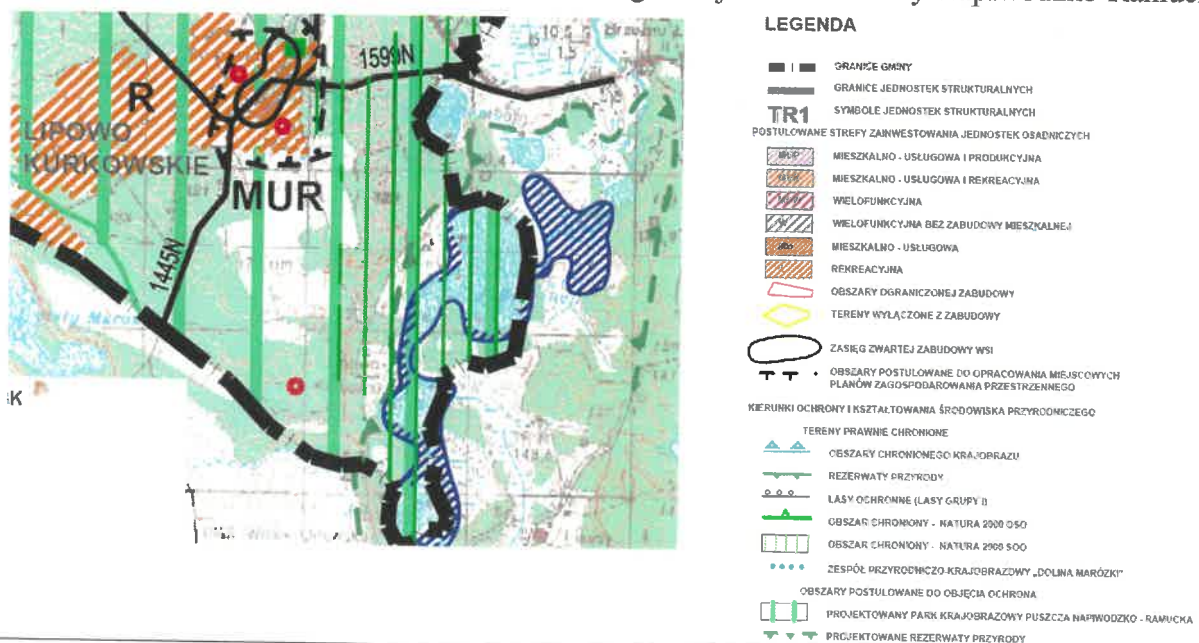
Przebieg służebności oznaczony stanowi załącznik do operatu szacunkowego.

3. Wytyczne planistyczne

Na dzień, na który uwzględniono stan przedmiotu wyceny, dla terenu, na którym położona jest wyceniana nieruchomość brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olsztynek uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Nr VIII-56/2015 z dnia 26 maja 2015 r.

przedmiotowe działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 obr. 14 Lipowo Kurkowskie oznaczone są jako tereny leśne. Działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 obr. 14 Lipowo Kurkowskie położone są w obszarze Natura 2000 - obszary ptasie - Puszcza Napiwodzko-Ramucka oraz Natura 2000 - obszary siedliskowe Ostoja Napiwodzko-Ramucka oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej.



III. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Rodzaj określonej wartości ustalono kierując się zaleceniami zawartymi w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny oraz zgodnie z obowiązującymi na dzień wyceny przepisami prawa:

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami umowy ze Zleceniodawcą, celem sporządzenia wyceny, stanem rynku nieruchomości porównywalnych oraz uwarunkowaniami szczególnymi wycenianej nieruchomości w procesie wyceny określono wartość rynkową nieruchomości według aktualnego sposobu użytkowania przyjmując założenie, iż określona wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne, nie działają w sytuacji przymusowej oraz mają stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

2. Wybór podejścia, metody i techniki szacowania

Zgodnie z art. 154 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym (w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach i cechach nieruchomości podobnych.”

Zgodnie art. 285. z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny § 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). § 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Zgodnie z pkt. 5.3.4. Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny – Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym KSW – Określenie Wartości Ograniczonych Praw Rzeczowych w przypadku gdy służebność gruntowa nie powoduje zmiany wartości części nieruchomości, na której to prawo nie jest wykonywane, wartość służebności można określić jako iloczyn powierzchni gruntu objętego wykonywaniem służebności i wartości jednostkowej gruntu nieruchomości, na której ustanowiono służebność uwzględniając współkorzystanie z części nieruchomości, na której wykonywana jest służebność.

Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa oraz fakt iż służebność ustanawiana na nieruchomości nie powoduje zmiany wartości części nieruchomości, na której to prawo nie jest wykonywane wartość służebności określono stosując wzór:

$$W_s = P \times W \times K$$

gdzie:

W_s - wartość służebności;

P - powierzchnia gruntu objętego wykonywaniem służebności;

W - wartość jednostkowa gruntu nieruchomości, na której ustanowiono służebność;

K - współczynnik uwzględniający współkorzystanie z części nieruchomości, na której wykonywana jest służebność.

Uwzględniając obowiązujące przepisy prawa a w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stan zagospodarowania nieruchomości oraz ilość dostępnych danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych, **do określenia wartości rynkowej gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.**

Zgodnie z art. 153 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami „Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

“Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.” Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego par. 4.4

Wartość rynkową przedmiotu wyceny określono na dzień 24 lipca 2015r. według stanu na dzień 24 lipca 2015r.

IV. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

- Analizą objęto rynek lokalny o obszarze obejmującym gminę Olsztynek w woj. warmińsko – mazurskim.
- Okres badań rynku ograniczono do: sierpień 2013r. – lipiec 2015r.
- Przedmiotem analizy były grunty niezabudowane stanowiące lasy. Ze względu na brak dostatecznej ilości danych transakcyjnych dotyczących gruntów leśnych i informacji o drzewostanie oraz transakcji gruntów leśnych bez drzewostanu analizą objęto do niezabudowane grunty rolne o przewadze słabych i bardzo słabych klas bonitacyjnych.
- Podstawą analizy rynku nieruchomości były dane uzyskane w Starostwie Powiatowym w Olsztynie dotyczące cen transakcyjnych kupna/sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem obrotu na badanym rynku oraz informacje uzyskane w lokalnych biurach obrotu nieruchomościami a także ogłoszenia kupna/sprzedaży nieruchomości zamieszczane w lokalnej prasie i Internecie.

Przeprowadzono analizę zgromadzonych transakcji rynkowych kupna/sprzedaży badanych nieruchomości. Wszystkie transakcje oceniono pod względem wiarygodności jeżeli chodzi o warunki zawarcia transakcji, przedmiot sprzedaży oraz uzyskane ceny transakcyjne. Z badanej próbki wyeliminowano takie, których ceny znacznie odbiegają od średnich cen transakcyjnych zanotowanych na rynku lokalnym w badanym okresie czasu.

Po przeprowadzeniu analizy ustalono przedział cenowy średnich cen transakcyjnych niezabudowanych gruntów rolnych na poziomie **0,88 zł/m² – 1,65 zł/m²** w zależności od położenia nieruchomości, powierzchni gruntu oraz innych cech wpływających na wartość nieruchomości.

Wykaz transakcji niezabudowanych gruntów rolnych położonych na terenie gm. Olsztynek w powiecie olsztyńskim.

Data transakcji	Lokalizacja		Powierzchnia gruntu [m ²]	Opis nieruchomości	Cena transakcyjna [zł/m ²]
	Obręb	Gmina			
2015.04.14	Mierki	Olsztynek	54800	niezabudowana jednorozdzielna rolna	1,46
2015.03.26	Maróz	Olsztynek	67500	niezabudowana wielorozdzielna rolna	0,88
2015.03.16	Witramowo	Olsztynek	20093	niezabudowana jednorozdzielna rolna	1,00
2015.03.03	Jemiółowo	Olsztynek	34465	niezabudowana wielorozdzielna rolna	1,50
2015.02.27	Mierki	Olsztynek	97800	niezabudowana jednorozdzielna rolna	1,53
2014.08.13	Wituły	Olsztynek	131100	niezabudowana wielorozdzielna rolna	1,62
2014.04.02	Zawady	Olsztynek	16600	niezabudowana wielorozdzielna rolna	1,33
2014.01.24	Królikowo	Olsztynek	62294	niezabudowana wielorozdzielna rolna	1,47
2013.11.27	Mycyny	Olsztynek	25200	niezabudowana wielorozdzielna rolna	1,00
2013.10.31	Mycyny	Olsztynek	32262	niezabudowana wielorozdzielna rolna	1,00
2013.09.26	Witramowo	Olsztynek	30000	niezabudowana jednorozdzielna rolna	1,65
2013.09.03	Mycyny	Olsztynek	11700	niezabudowana jednorozdzielna rolna	1,21
2013.08.27	Mycyny	Olsztynek	9200	niezabudowana jednorozdzielna rolna	1,20

V. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Określenie współczynnika zmiany cen

Przeanalizowano transakcje rynkowe niezabudowanych gruntów rolnych położonych na terenie gm. Olsztynek w powiecie olsztyńskim, woj. warmińsko-mazurskim zawarte w badanym okresie. Przeprowadzona analiza wykazała, iż w okresie z którego przyjęto do dalszej analizy transakcje rynkowe nieruchomości podobnych do daty określenia wartości przedmiotowej nieruchomości utrzymywały się na podobnym poziomie. Do dalszych obliczeń przyjęto trend czasowy w wysokości 0%.

2. Określenie wag cech rynkowych

Na podstawie badań własnych na temat preferencji nabywców ustalono, iż na wysokość cen nieruchomości stanowiących niezabudowane grunty rolne położonych na terenie gm. Olsztynek w powiecie olsztyńskim, w województwie warmińsko - mazurskim ma wpływ:

- położenie nieruchomości
- powierzchnia gruntu
- inne cechy wpływające na wartość nieruchomości

Dla potrzeb szacowania w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Położenie nieruchomości	dobrze	Nieruchomość położona w bezpośrednim sąsiedztwie (do 100 m) od zwartej zabudowy siedliskowej miejscowości wiejskich.
	średnie	Nieruchomość położona w dalszej odległości (ponad 100 m) od zwartej zabudowy siedliskowej wsi, w sąsiedztwie gruntów rolnych i leśnych lub zabudowy kolonijnej.
Powierzchnia gruntu	średnia	do 5 ha
	duża	powyżej 5 ha
Inne cechy wpływające na wartość nieruchomości	korzystne	Teren płaski lub o nieznacznym zróżnicowaniu wysokościowym, brak ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości
	zadowalające	Teren o znacznym zróżnicowaniu wysokościowym, na nieruchomości występują skarpy, drzewa i krzewy/ sieci urządzeń podziemnych i naziemnych itp. ograniczające korzystanie z nieruchomości.

Procentowy udział poszczególnych cech rynkowych (wagi cech)

Rodzaj cechy	Udział cechy w ΔC (waga cechy)
Położenie nieruchomości	50%
Powierzchnia gruntu	20%
Inne cechy wpływające na wartość nieruchomości	30%
Razem	100%

3. Określenie wartości rynkowej prawa własności 1 m² gruntu

Z podanej w analizie rynku próbce reprezentatywnej nieruchomości porównawczych określono nieruchomość o cenie maksymalnej i minimalnej, średnią cenę transakcyjną i zakres sumy współczynników korygujących:

- cena minimalna $C_{\min.} = 0,88 \text{ zł/m}^2$
- cena maksymalna $C_{\max.} = 1,65 \text{ zł/m}^2$
- cena średnia $C_{\text{śred.}} = 1,30 \text{ zł/m}^2$

zakres sumy współczynników korygujących

$$U_{\max} = C_{\max} / C_{\text{śr}} = 1,27$$

$$U_{\min} = C_{\min} / C_{\text{śr}} = 0,68$$

$$0,68 \leq \sum u_i \leq 1,27$$

Charakterystyka nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Rodzaj cechy	Nieruchomość wyceniania	Nieruchomość o cenie maksymalnej	Nieruchomość o cenie minimalnej
1.	Położenie nieruchomości	średnie	dobrze	średnie
2.	Powierzchnia gruntu	duża	mała	duża
3.	Inne cechy wpływające na wartość nieruchomości	zadowalające	korzystne	zadowalające

Obliczenie współczynnika korygującego średnią cenę transakcyjną i określenie wartości rynkowej nieruchomości

Cecha rynkowa	Waga cechy [%]	Zakres współczynników korygujących		Wartość współczynnika dla nieruchomości wycenianej U_i
		U_{\min}	U_{\max}	
Położenie nieruchomości	50%	0,340	0,635	0,340
Powierzchnia gruntu	20%	0,136	0,254	0,136
Inne cechy wpływające na wartość nieruchomości	30%	0,204	0,381	0,204
Razem	100 %	0,68	1,27	0,680

Wartość rynkowa (W) prawa własności 1 m² gruntu:

$$\text{wynosi: } \hat{S}_{cj} = c_{\text{śr}} \times \sum u_i$$

$$W = 1,30 \text{ zł/m}^2 \times 0,680 = \mathbf{0,88 \text{ zł/m}^2}$$

4. Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej

Określenie powierzchni pasa przebiegu służebności gruntowej

Zgodnie informacją uzyskaną od Zleceniodawcy służebność wykonywana będzie w pasie drogi o szerokości 3 m i długości 450 m na działce nr 3319/2; 970 m na działce nr 3320/1 oraz 400 m na działce nr 482. W związku z powyższym:

- Powierzchnia pasa służebności na działce 3319/2 wynosi: $3 \text{ m} \times 450 \text{ m} = 1\,350 \text{ m}^2$
- Powierzchnia pasa służebności na działce 3320/1 wynosi: $3 \text{ m} \times 970 \text{ m} = 2\,910 \text{ m}^2$
- Powierzchnia pasa służebności na działce 482 wynosi: $3 \text{ m} \times 400 \text{ m} = 1\,200 \text{ m}^2$

Określenie współczynnika współkorzystania „K”

Współczynnik „K” zależny jest przede wszystkim od sposobu przeprowadzenia służebności oraz od stopnia korzystania przez właściciela nieruchomości władnącej i właściciela nieruchomości obciążonej. Współczynnik „K” na podstawie informacji uzyskanych od Zleceniodawcy przyjęto współczynnik $K=0,10$.

Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej

Wartość służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 3319/2, na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 323/9 (równa jednorazowemu wynagrodzeniu) wynosi:

$$W_{s \text{ dz. } 3319/2} = 0,88 \text{ zł/m}^2 \times 1\,350 \text{ m}^2 \times 0,10 = 118,8 \text{ zł} \approx \underline{\underline{119 \text{ zł}}}$$

Wartość służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 3320/1 na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 323/9 (równa jednorazowemu wynagrodzeniu) wynosi:

$$W_{s \text{ dz. } 3320/1} = 0,88 \text{ zł/m}^2 \times 2\,910 \text{ m}^2 \times 0,10 = 256,08 \text{ zł} \approx \underline{\underline{256 \text{ zł}}}$$

Wartość służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 482 na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 323/9 (równa jednorazowemu wynagrodzeniu) wynosi:

$$W_{s \text{ dz. } 482} = 0,88 \text{ zł/m}^2 \times 1\,200 \text{ m}^2 \times 0,10 = 105,60 \text{ zł} \approx \underline{\underline{106 \text{ zł}}}$$

Łączna wartość służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki nr 323/9 (równa jednorazowemu wynagrodzeniu) wynosi:

$$W_s = 119 \text{ zł} + 256 \text{ zł} + 106 \text{ zł} = 481 \text{ zł}$$

Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej jako wynagrodzenia okresowego

Dla określenia wartości rynkowej służebności jako wynagrodzenia okresowego zgodnie z KSW 4 pkt. 5.5 zastosowano zasady matematyki finansowej, z uwzględnieniem aktualnej na datę wyceny stopy dyskontowej określonej na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym wg wzoru:

$$W_{SR} = W_S \times r$$

gdzie:

r - stopa dyskontowa na rynku nieruchomości

W_S – wartość rynkowa służebności jako wynagrodzenie jednorazowe

W_{SR} – wartość rynkowa służebności jako wynagrodzenie roczne

Określenie stopy dyskontowej

Stopę dyskontową zgodnie z zapisem zawartym w pkt. 5.5 KSW 4 określono metodą addytywną, jako sumę stopy bazowej oraz premii za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości i w konkretną nieruchomość. Stopę dyskontową określono według wzoru:

$$r = r_b + r_s + r_n$$

gdzie:

r - stopa dyskontowa,

r_b - stopa bazowa realna określona na podstawie oprocentowania nominalnego obligacji, określa realny przyrost kapitału będący pomniejszeniem oprocentowania nominalnego obligacji o stopę inflacji.

Stopę bazową realną określono wg. wzoru:

$$r_b = \frac{r_{nom} - r_{inf}}{1 + r_{inf}}$$

r_s - stopa określająca premię za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości (ryzyko systematyczne),

r_n - dodatek za ryzyko związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość (ryzyko niesystematyczne lub specyficzne)

Określenie wysokości stopy bazowej r_b

Nominalne oprocentowanie bezpiecznych lokat kapitałowych :

- Obligacje 4 letnie COI 2,3 %
 - Obligacje 10 letnie EDO 2,5 %
- Średnie oprocentowanie: 2,4 %

(źródło: <http://www.obligacjeskarbowe.pl/>)

Wskaźnik inflacji średniorocznej - 0,0 %

(źródło: GUS <http://www.stat.gov.pl/>)

- Wysokość stopy bazowej jako realnej stopy procentowej

$$r_b = \frac{2,4\% - 0,0\%}{1 + 0,0\%} = 2,4\%$$

Określenie premii za ryzyko inwestowania w nieruchomości

- dodatek za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości (r_s) dla segmentu rynku nieruchomości przyjęto na poziomie 4%.
- dodatek za ryzyko związane z inwestowaniem w konkretną nieruchomość (r_n) - dla nieruchomości o średnich cechach cenotwórczych przyjęto na poziomie 3,5 %.

Określenie stopy dyskontowej

$$r = 2,4\% + 4\% + 3,5\% = 9,9\% \approx 10\%$$

Określenie wartości rynkowej służebności gruntowej jako wynagrodzenia rocznego

Wartość służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 3319/2, na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 323/9 (jako wynagrodzenie roczne) wynosi:

$$W_{s \text{ dz. } 3319/2} = 0,88 \text{ zł/m}^2 \times 1\,350 \text{ m}^2 \times 0,10 \times 0,10 = 11,88 \text{ zł} \approx \underline{\underline{12 \text{ zł}}}$$

Wartość służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 3320/1 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 323/9 (jako wynagrodzenie roczne) wynosi:

$$W_{s \text{ dz. } 3320/1} = 0,88 \text{ zł/m}^2 \times 2\,910 \text{ m}^2 \times 0,10 \times 0,10 = 25,61 \text{ zł} \approx \underline{\underline{26 \text{ zł}}}$$

Wartość służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr 482 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 323/9 (jako wynagrodzenie roczne) wynosi:

$$W_{s \text{ dz. } 482} = 0,88 \text{ zł/m}^2 \times 1\,200 \text{ m}^2 \times 0,10 \times 0,10 = 10,56 \text{ zł} \approx \underline{\underline{11 \text{ zł}}}$$

Łączna wartość służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr 323/9 (jako wynagrodzenie roczne) wynosi:

$$W_s = 12 \text{ zł} + 26 \text{ zł} + 11 \text{ zł} = \underline{\underline{49 \text{ zł}}}$$

VI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 położone w obr. nr 14 Lipowo Kurkowskie, gm. Olsztynek, powiat olsztyński, woj. warmińsko – mazurskie na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 323/9 według stanu i cen rynkowych na dzień 24 lipca 2015r. wynosi:

- *wartość rynkowa służebności gruntowej jako wynagrodzenia jednorazowego:*

481 zł

słownie: czterysta osiemdziesiąt jeden złotych

- *wartość rynkowa służebności gruntowej jako wynagrodzenia rocznego:*

49 zł

słownie: czterdzieści dziewięć złotych

Analizując ceny transakcyjne gruntów podobnych, a także biorąc pod uwagę położenie nieruchomości, powierzchnię gruntu oraz inne cechy wpływające na wartość, a także powierzchnię pasa służebności uważam, że określoną wartość służebności należy uznać jako najbardziej obiektywną obejmującą realne warunki na lokalnym rynku gm. Olsztynek. Z tego względu otrzymany wynik może być podstawą do określenia wartości rynkowej służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 3319/2, 3320/1 i 482 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 323/9 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

Operat sporządził Rzecznawca Majątkowy

mgr Zofia Gryguć

Nr uprawnień 1773



VII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normą zawodową rzeczoznawców majątkowych.
- Operat szacunkowy może zostać wykorzystany wyłącznie do celu, w jakim został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że nastąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wartość nieruchomości.
- Operat szacunkowy może być wykorzystany po upływie 12 miesięcy od daty jego sporządzenia po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Operat szacunkowy jak również jego elementy nie mogą być publikowane ani udostępniane osobom trzecim bez uzgodnienia z autorem operatu.
- Stan techniczno - użytkowy oraz stan prawny nieruchomości ustalono m.in. na podstawie wizji w terenie oraz dokumentów technicznych i prawnych. Powierzchnię gruntu na którym będzie wykonywana służebność określono na podstawie załącznika graficznego stanowiącego mapę zasadniczą z projektowanym przebiegiem kolektora.
- Przyjęto jednakową wiarygodność otrzymanych dokumentów oraz uzyskanych informacji.
- Ocena stanu techniczno - użytkowego przedmiotu wyceny a także obiektów porównywalnych nie stanowi ekspertyzy technicznej.