

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

OPERAT SZACUNKOWY
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
GDAŃSK – LETNICA
ul. MARYNARKI POLSKIEJ 71
DZIAŁKA NR 96, 97
OBRĘB 70
woj. pomorskie

Gdynia, dnia 28.10.2014 r.

Wykonała: mgr inż. Kamila Werner



TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

Kancelaria Nieruchomości

TAURUS**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO**

Adres nieruchomości:	
Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96, 97 obręb 70	
Określenie nieruchomości:	Nieruchomość zlokalizowana jest w Gdańsku – Letnica, przy ul. Marynarki Polskiej 71 i składa się z działki nr 96, 97 położonej w obrębie 70 o pow. 36771 m ² , dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00054231/4.
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej bez części składowych.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz do ich aktualizacji.
Metoda wyceny:	Zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.
Data określenia wartości rynkowej:	28 października 2014 roku
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GD1G/00054231/4 położonej w Gdańsku, dzielnicy Letnica obręb 70 przy ul. Marynarki Polskiej 71 wynosi: (słownie:
Opracowała:	mgr inż. Kamila Werner 
Data sporządzenia operatu:	28 października 2014 roku

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

SPIS TREŚCI:

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	4
2. OKREŚLENIE CELU WYCENY	4
3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY	9
7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO	10
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	12
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	14
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	16
11. ZAŁĄCZNIKI.....	16

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zlokalizowana w Gdańsku – Letnica, przy ul. Marynarki Polskiej 71 i składa się z działki nr 96, 97 położonej w obrębie 70 o pow. 36771 m², dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00054231/4.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej bez części składowych.

2. OKREŚLENIE CELU WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz do ich aktualizacji.

3. OKREŚLENIE PODSTAW OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO**3.1. ZLECENIODAWCA:** SKARB PAŃSTWA - Urząd Miejski w Gdańsku

Na podstawie umowy nr BZP-272-4/WS/14/MS/7 z dnia 16.04.2014 r. zawartej pomiędzy Gminą Miasta Gdańska a Kancelarią Nieruchomości TAURUS Kamila Werner
Zlecenie nr 15/2014

3.2. ZLECENIOBIORCA: Kancelaria Nieruchomości TAURUS Kamila Werner**3.3. PODSTAWY MERYTORYCZNO - PRAWNE**

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.)

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

1. Wizja lokalna w terenie w dniu 20.10.2014 r.
2. Notatka z badania księgi wieczystej nr GD1G/00054231/4 z dnia 28.10.2014 r.
3. Informacje z rejestru gruntów
4. Dokumentacja udostępniona przez Zlecającego
5. Własna baza danych

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

- | | |
|--|---------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny: | 28.10.2014 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: | 28.10.2014 r. |
| 3. Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny: | 20.10.2014 r. |
| 4. Data dokonania oględzin nieruchomości: | 20.10.2014 r. |

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr **GD1G/00054231/4** przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ III Wydział Ksiąg Wieczystych w Gdańsku.

Typ księgi – grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I Oznaczenie nieruchomości

Działka nr 96 miejscowość Gdańsk, ul. Marynarki Polskiej, zabudowana,
Działka nr 97 miejscowość Gdańsk, ul. Marynarki Polskiej, zabudowana,
Obszar: 3,6771 ha

Budynki: ul. Marynarki Polskie, hala magazynowa o Kub. 5099 m³, magazyn paliw o Kub. 49 m³, barak magazynowy o kub. 288 m³, budynek mag. o kub. 18711 m³, wiata o kub. 258 m³, portiernia o kub. 202 m³, osadnik gnilny o kub. 30 m³, magazyny o kub. 17939 m³, warsztaty – garaże o kub. 913 m³, budynek biurowy i kasa o kub. 2760 m³, magazyn o kub. 8092 m³.

Dział I Spis praw związanych z własnością

Okres użytkowania: 2089-12-05.

działki w wieczystym użytkowaniu i stanowiące odrębną nieruchomość budynki:

- hala magazynowa o kub. 5099 m³
- magazyn paliw o kub. 49 m³
- barak magazynowy o kub. 288 m³
- budynek mag. o kub. 18711 m³
- wiata o kub. 258 m³
- portiernia o kub. 202 m³
- osadnik gnilny o kub. 30 m³
- magazyny o kub. 17939 m³
- warsztaty - garaże o kub. 913 m³
- budynek biurowy i kasa o kub. 2760 m³
- magazyn o kub. 8092 m³

Dział II Własność

Właściciel: Skarb Państwa.

Użytkownik wieczysty: „EUROWAX” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s Gdańsk.

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia

Inny wpis: ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości obejmującej działkę nr 96 obręb 70 polegający na:

- wykonaniu robót budowlanych zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym
- polegający na: a) każdorazowym udostępnieniu nieruchomości po zrealizowaniu przebudowy infrastruktury w celu zapewnienia swobodnego dojścia i dojazdu do urządzeń przesyłowych, umożliwiających wykonanie czynności związanych z konserwacją, modernizacją i przebudową oraz usuwaniem awarii, b) zaniechaniu wznoszenia budynków i budowli oraz prowadzenia upraw przekraczających 2,0 m wysokości pod linią i obok urządzeń elektroenergetycznych w następujących odległościach liczonych w każdą stronę od osi linii: - 5 m dla linii 15kv, - 5 m dla innych linii i przewodów podziemnych,

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

- c) prawie właściciela urządzeń elektroenergetycznych do utrzymania na nieruchomościach, nie stanowiących jego własności, słupów wraz z przewodami elektroenergetycznymi,
d) prawie właściciela urządzenia wodociągowego i kanalizacyjnego do utrzymania na nieruchomościach nie stanowiących jego własności, elementów naziemnych takich jak pokrywy studni, zasuw, itp.

Dział IV Hipoteka**Hipoteka**

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie informacji uzyskanych ze strony internetowej ministerstwa sprawiedliwości Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych dla stanu księgi wieczystej nr **GD1G/00054231/4** z dnia 28.10.2014 r.

5.2. OPIS DZIAŁEK

Lp.	obręb	nr działki	położenie	klasa użytku	pow. [m ²]
1	70	96	Ul. Marynarki Polskiej 71	Ba	36734
2	70	97	Ul. Marynarki Polskiej 71	Ba	37
Łącznie:					36.771

5.3. OPIS POŁOŻENIA

Nieruchomość zlokalizowana jest w Gdańsku w dzielnicy Letnica przy ul. Marynarki Polskiej 71 i składa się z działki nr 96 i 97 o łącznej pow. 36.771 m². Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny przemysłowe i tereny usługowe.

Letnica– dzielnica Gdańska o charakterze mieszkaniowo-przemysłowym, położone w północnej części miasta nad Martwą Wisłą.

Letnica leży nad zachodnim brzegiem Martwej Wisły oraz jej dopływem Strzyżą. Od północy graniczy z Nowym Portem, od południa z Młyniskami, a od zachodu z Brzeźnem i Dolnym Wrzeszczem.

Letnica jest zlokalizowana na Pobrzeżu Kaszubskim, na prawie płaskiej nizinie, wznoszącej się do 3,8 m n.p.m. Na stosunkowo niewielkiej głębokości znajdują się wody gruntowe, co jest przeciwwskazaniem dla lokalizowania w Letnicy zabudowy mieszkaniowej. Osiedle posiada zły stan środowiska naturalnego, co wynika z otoczenia terenami przemysłowymi. Dodatkowo duża wilgotność powietrza i niska średnia prędkość wiatru (około 4 m/sek) sprzyjają koncentracji zanieczyszczeń i ich długotrwałemu utrzymywaniu się.

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

Przez Letnicę przebiega ulica Marynarki Polskiej, będąca częścią drogi krajowej nr 91. Znajduje się na niej torowisko tramwajowe, po którym poruszają się tramwaje linii: 1, 7 i 10. Na terenie osiedla znajduje się również stacja towarowa Gdańsk Zaspą Towarowa z nieczynnym peronem SKM. W 2012 otwarto przystanek kolejowy Gdańsk Stadion Expo, przeznaczony do obsługi Międzynarodowych Targów Gdańskich oraz stadionu piłkarskiego. Odbywa się z niego okazjonalny ruch pociągów SKM.

5.4. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu przeznaczenie ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy. Dla szacowanego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 0504.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska Młyniska – Letnica zatwierdzonego uchwałą rady Miasta Gdańska nr XLV/1378/2002 z dnia 21 lutego 2002 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 052-42 - przemysł.

5.5. UWARUNKOWANIA PRAWNE:

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207 poz. 2109 z późn. zm.) **§ 28. 1.** Na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

2. Przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności.

3. Jeżeli nieruchomość gruntowa oddawana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana, po określeniu jej wartości jako przedmiotu prawa własności, z wartości tej wyodrębnia się wartość gruntu, budynków lub ich części oraz innych urządzeń.

4. Przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2.

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

5. Wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1-4, określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem art. 73 ust. 2 ustawy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)

Art. 73.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78–81.

Według informacji uzyskanych od Zleceniodawcy nieruchomość objęta jest stawką procentową w wysokości **3%**.

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.)

Art. 72 3. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi:

1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej – 0,3% ceny

2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych – 0,3% ceny;

3) za nieruchomości gruntowe na działalność charytatywną oraz na niezarobkową działalność: opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, wychowawczą, naukową lub badawczo-rozwojową – 0,3% ceny;

3a) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne – 1% ceny;

4) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny;

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

4a) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną – 2% ceny;

5) za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny.

6. PRZEDSTAWIENIE SPOSOBU WYCENY

Zgodnie z przyjętym celem wyceny, oszacowano wartość rynkową nieruchomości jako prawa własności bez uwzględnienia części składowych nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku, 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. Wartość rynkową określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

Uwzględniając rodzaj nieruchomości, cel wyceny, dostępne dane oraz obowiązujące przepisy prawne zastosowano **metodę korygowania ceny średniej**.

PROCEDURA POSTĘPOWANIA W METODZIE KORYGOWANIA CENY ŚREDNIEJ

- Określenie rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość – ustalenie jego obszaru, rodzaju i okresu badania cen transakcyjnych.
- Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- Podanie charakterystyki nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości o cenie minimalnej $C_{\min}$ i nieruchomości o cenie maksymalnej $C_{\max}$, z wyeksponowaniem ich cech rynkowych.
- Obliczenie średniej ceny transakcyjnej $C_{\text{śr}}$ ze zbioru transakcji przyjętych do analizy lub z grupy nieruchomości reprezentatywnych (próbki reprezentatywnej)
- Określenie zakresu sumy współczynników korygujących jako:

$$\left[\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}}, \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} \right]$$

- Określenie zakresu współczynników korygujących dla każdej cechy rynkowej
- Określenie wartości rynkowej nieruchomości według formuły:

$$W_R = P \times C_{\text{śr}} \times \sum_{i=1} u_i \times k$$

gdzie:

P - powierzchnia [m^2] $C_{\text{śr}}$ - cena średnia [$\text{zł}/\text{m}^2$]

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

u_i – oznacza wartości współczynników odzwierciedlające ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych

k - współczynnik korygujący uwzględniający cechy szczególne wycenianej nieruchomości. Liczba współczynników powinna odpowiadać określonej wcześniej liczbie cech rynkowych nieruchomości.

7. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO

Okres monitorowania: dotyczył okresu od maja 2012 r. – do października 2014 r.

Obszar monitorowania: stanowił rynek lokalny nieruchomości niezabudowanych miasta Gdańska, dzielnicy Letnica oraz dzielnic porównywalnych. Obszar badania dotyczył działek gruntowych przeznaczonych na cele przemysłowe.

Rynki nieruchomości z racji swojej specyfiki stanowią z reguły trudny i kłopotliwy obiekt badań, niełatwo poddają się szczegółowym analizom zwłaszcza w warunkach wciąż kształtującej się jeszcze gospodarki rynkowej. Brak jest jednoznacznych modeli wyjaśniających kształtowanie się cen na rynkach nieruchomości. Lokalny charakter rynków, wrażliwość na zmiany prawne i ekonomiczne oraz wielość czynników determinujących wartość nieruchomości czyni ją na dłuższą metę wielkością przewidywalną z dużym błędem. Celem badań jest analiza czynników kształtujących na przestrzeni ostatnich lat wybrane segmenty rynku nieruchomości gruntowych poprzez obiektywną ocenę cech rynkowych, mających wpływ na ceny transakcyjne nieruchomości. Znajomość wartości rynkowej nieruchomości i cech rynkowych ją kreujących jest kwestią zasadniczą w wielu przypadkach, w szczególności niezbędną do celów obrotu rynkowego, a także wielu celów administracyjnych. Poprzedzające transakcje, analizy rynkowe pozwalają uzyskać rozeznanie, jakie atrybuty i w jakim stopniu wpływają na ceny rynkowe nieruchomości. Analiza rynku polega na badaniu czynników kształtujących popyt, podaż i ceny oraz warunki wymiany praw do nieruchomości. Celem analiz jest wykrywanie prawidłowości i związków między elementami rynku a czynnikami na nie wpływającymi oraz dostarczenie informacji o preferencjach i motywacjach postępowania uczestników rynku.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest nieruchomość gruntowa jako przedmiot prawa własności oddana w użytkowanie wieczyste, przeznaczona na cele przemysłowe. Analizą rynku objęto nieruchomości przeznaczone na cele produkcyjno – usługowe oraz usługowe. Za najbardziej porównywalne uznano 36 transakcji, których ceny wahają się od

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

do zł za 1 m². Na wartość działek podobnych wpływ mają następujące czynniki: lokalizacja ogólna, powierzchnia działki, dojazd do nieruchomości oraz możliwości inwestycyjne. Cechy nieruchomości ustalono na podstawie przeprowadzonej analizy zarejestrowanych transakcji oraz po uwzględnieniu informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami oraz prasy specjalistycznej.

Wartość nieruchomości została obliczona w podejściu porównawczym z zachowaniem art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

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

Wszystkie przyjęte do porównania nieruchomości zostały przeanalizowane pod względem stanu prawnego, położenia, przeznaczenia oraz cech wymienionych powyżej, wpływających na wartość nieruchomości zgodnie z art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

16) nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość

Z uwagi na stan rynku nie dokonano waloryzacji cen związanej z upływem czasu metodami statystycznymi na podanej próbce reprezentatywnej przyjętej w operacie szacunkowym. Badania te nie dają jednoznacznych wyników, próbka transakcji jest zbyt mała i rozciągnięta w czasie, możliwość popełnienia błędu w tym przypadku jest zbyt duża. Trend czasowy ustalono dla szerszej próbki nieruchomości podobnych tj. dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową położonych na terenie miasta Gdańsk. Dla tak zadeklarowanej próbki w badanym okresie nie odnotowano wpływu czasu na ceny nieruchomości. Największy spadek cen nieruchomości odnotowano pod koniec 2008 r., 2009 r. i na początku 2010 r. Po tym okresie na nastąpiła stabilizacja cen na rynku. Mając powyższe na uwadze w procesie wyceny nie zastosowano korekty z tytułu upływu czasu.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

TAURUS



OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI O POW. 36.771 M²

Na podstawie badania rynku lokalnego i równoległego stwierdzono, że miały miejsce następujące transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych o podobnej lokalizacji:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Na podstawie analizy zarejestrowanych transakcji oraz po uwzględnieniu informacji uzyskanych z biur obrotu nieruchomościami, prasy specjalistycznej oraz własnych obserwacji określono wpływ poszczególnych cech na wartość rynkową nieruchomości.

Kancelaria Nieruchomości TAURUS
mgr inż. Kamila Werner – Rzecznik Majątkowy nr 4586
ul. M. Curie-Skłodowskiej 12C/2 81-231 Gdynia
tel. 502-54-64-88 tel./fax 58 713-45-25 mail: biuro@kancelaria-taurus.pl

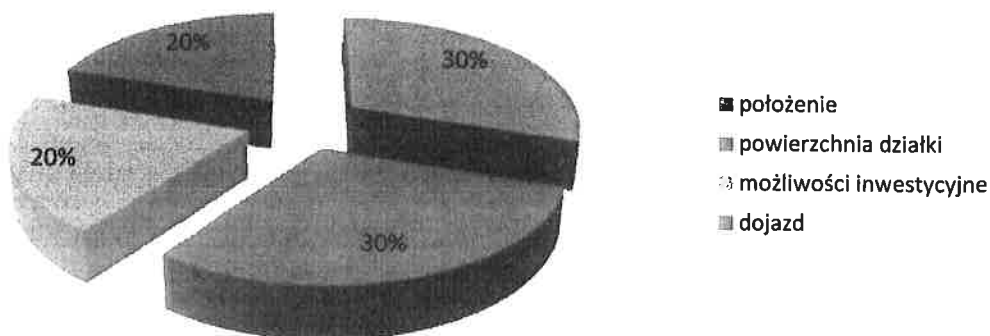
TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

Każdej z cech przyporządkowano atrybuty różniące tę cechę i wielkość poprawki korygującej poszczególne różnice.

Lp.	Nazwa cechy	Waga cechy [%]	Skala ocen	Liczba przedziałów
1.	lokalizacja	30	bardzo dobra - w atrakcyjnych dzielnicach miasta	2
			dobra - w atrakcyjnych częściach pozostałych dzielnic miasta lub mniej atrakcyjnych dzielnicach	
			przeciętna - na obrzeżach atrakcyjnych dzielnic miasta i pozostałe lokalizacje	
2.	wielkość działki	30	mała - do 1000 m ²	2
			średnia - od 1000 m ² do 3000 m ²	
			duża - od 3000 m ²	
3.	możliwości inwestycyjne	20	duże – pełne możliwości kształtowania inwestycji adekwatnie do miejsca i zapotrzebowania rynku	1
			średnie – jednokierunkowe możliwości kształtowania inwestycji adekwatnie do miejsca i zapotrzebowania rynku.	
4.	dojazd	20	łatwy - bezpośrednio z ulicy asfaltowej, drogą o dużym znaczeniu komunikacyjnym	2
			umiarkowanie trudny - dojazd drogą utwardzoną lub drogą o mniejszym znaczeniu komunikacyjnym	
			trudny - dojazd drogą nieutwardzoną lub drogą o bardzo małym znaczeniu komunikacyjnym	

Cechy rynkowe

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

Kancelaria Nieruchomości

TAURUS **OCENA PRZEDMIOTU WYCENY I NIERUCHOMOŚCI O CENIE MINIMALNEJ I
MAKSYMALNEJ W ASPEKCIE PRZYJĘTYCH CECH RYNKOWYCH**

Lp.	Cechy rynkowe	Charakterystyka nieruchomości		
		wyceniana x	Cmin	Cmax
1.	Położenie	bardzo dobre	przeciętne	dobra
2.	Powierzchnia działki	36.771 m ² (duża)	2955 m ² (średnia)	19.665 m ² (duża)
3.	Możliwości inwestycyjne	średnie	średnie	duże
4.	Dojazd do nieruchomości	łatwy	trudny	łatwy

Cena średnia (C śr.) gruntów o podobnej lokalizacji w miesiącach maj 2012 r. – październik 2014 r. wynosi: 198,57 zł/m².

Obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących

$$\text{Granica dolna } G_d = \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr.}}} = \frac{198,57}{360,00} = 0,55$$

$$\text{Granica górna } G_g = \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr.}}} = \frac{320,00}{198,57} = 1,66$$

TABELA WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

L.p.	Cechy rynkowe	Waga współcz. w %	Zakres współcz. korygujących	Wartość współczynnika u_i
1.	Położenie	30%	0,165 – 0,498	0,498
2.	Powierzchnia działki	30%	0,165 – 0,498	0,054*
3.	Możliwości inwestycyjne	20%	0,110 – 0,332	0,110
4.	Dojazd do nieruchomości	20%	0,110 – 0,332	0,332
Razem			0,55 - 1,66	0,994

*ze względu na powierzchnię działki zastosowano zasadę ekstrapolacji

wartość 1 m² nieruchomości gruntowej

$$W_{1m^2} = C_{\text{śr.}} \times \sum_{i=1}^4 u_i$$

gdzie:

Cśr. - cena średnia

u_i - współczynnik korygujący

Wartość rynkowa 1 m² nieruchomości gruntowej wynosi:

$$W_{1m^2} = 198,57 \text{ zł/m}^2 \times 0,994 = 197,40 \text{ zł/m}^2$$

Ze względu ustanowioną służebność przesyłu zastosowano współczynnik korygujący 0,90

Wartość nieruchomości o łącznej pow. 36.771 m² wynosi:

$$W_G = 36.771 \text{ m}^2 \times 197,40 \text{ zł/m}^2 \times 0,90 = 6.444.000 \text{ zł}$$

Kancelaria Nieruchomości TAURUS

mgr inż. Kamila Werner – Rzeczoznawca Majątkowy nr 4586

ul. M. Curie-Skłodowskiej 12C/2 81-231 Gdynia

tel. 502-54-64-88 tel./fax 58 713-45-25 mail: biuro@kancelaria-taurus.pl

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70**Zestawienie wartości poszczególnych działek:**

Lp.	obręb	nr działki	pow. [m ²]	wartość 1m ²	współ. korygujący	wartość działki [zł]
1	70	96	36734		0,9	
2	70	97	37		0,9	
Łącznie:			36 771			

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr GD1G/00054231/4 położonej w Gdańsku, dzielnicy Letnica obręb 70 przy ul. Marynarki Polskiej 71 wynosi:

(słownie:

Uzasadnienie: ustalono, że obliczona na październik 2014 r. rynkowa wartość nieruchomości gruntowej stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę, możliwą do uzyskania na rynku przy zawarciu umowy sprzedaży w warunkach niewymuszonych, zakładając, że w okresie ekspozycji nieruchomości na rynku oraz w okresie negocjowania umowy ceny nie uległy zmianie.

Sporządziła: mgr inż. Kamila Werner**Gdynia, dnia 28.10.2014 r.**

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa ustalając wartość rynkową nieruchomości.
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. Oszacowana wartość rynkowa nie uwzględnienia kosztów transakcji oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat, w szczególności podatku VAT.

11. ZAŁĄCZNIKI

- a) Dokumentacja fotograficzna
- b) Notatka z badania księgi wieczystej GD1G/00054231/4 z dnia 28.10.2014 r.
- c) Mapka sytuacyjna z ewidencji gruntów
- d) Wypis z ewidencji gruntów.

Gdynia, dnia 28.10.2014 r.

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA
GDAŃSK – LETNICA UL. MARYNARKI POLSKIEJ 71 , OBRĘB 70



Fot. nr 1 Nieruchomość - widok ogólny

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

NOTATKA SŁUŻBOWA

sporządzona w dniu 28.10.2014 r. na podstawie informacji uzyskanych z Centralnej Bazy danych Ksiąg wieczystych w sprawie stanu prawnego księgi wieczystej nr **GD1G/00054231/4** przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ III Wydział Ksiąg Wieczystych w Gdańsku.

Typ księgi – grunt oddany w użytkowanie wieczyste i budynek stanowiący odrębną nieruchomość

Dział I Oznaczenie nieruchomości

Działka nr 96 miejscowość Gdańsk, ul. Marynarki Polskiej, zabudowana,
Działka nr 97 miejscowość Gdańsk, ul. Marynarki Polskiej, zabudowana,
Obszar: 3,6771 ha

Budynki: ul. Marynarki Polskiej, hala magazynowa o Kub. 5099 m³, magazyn paliw o Kub. 49 m³, barak magazynowy o kub. 288 m³, budynek mag. o kub. 18711 m³, wiata o kub. 258 m³, portiernia o kub. 202 m³, osadnik gnilny o kub. 30 m³, magazyny o kub. 17939 m³, warsztaty – garaże o kub. 913 m³, budynek biurowy i kasa o kub. 2760 m³, magazyn o kub. 8092 m³.

Dział I Spis praw związanych z własnością

Okres użytkowania: 2089-12-05.

działki w wieczystym użytkowaniu i stanowiące odrębną nieruchomość budynki:

- hala magazynowa o kub. 5099 m³
- magazyn paliw o kub. 49 m³
- barak magazynowy o kub. 288 m³
- budynek mag. o kub. 18711 m³
- wiata o kub. 258 m³
- portiernia o kub. 202 m³
- osadnik gnilny o kub. 30 m³
- magazyny o kub. 17939 m³
- warsztaty - garaże o kub. 913 m³
- budynek biurowy i kasa o kub. 2760 m³
- magazyn o kub. 8092 m³

Dział II Własność

Właściciel: Skarb Państwa.

Użytkownik wieczysty: „EUROWAX” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s Gdańsk.

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia

Inny wpis: ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości obejmującej działkę nr 96 obręb 70 polegający na:

- wykonaniu robót budowlanych zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym
- polegający na: a) każdorazowym udostępnieniu nieruchomości po zrealizowaniu przebudowy infrastruktury w celu zapewnienia swobodnego dojścia i dojazdu do urządzeń przesyłowych, umożliwiających wykonanie czynności związanych z konserwacją, modernizacją i przebudową oraz usuwaniem awarii, b) zaniechaniu wznoszenia budynków i budowli oraz prowadzenia upraw przekraczających 2,0 m wysokości pod linią i obok

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:

Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

urządzeń elektroenergetycznych w następujących odległościach liczonych w każdą stronę od osi linii: - 5 m dla linii 15kv, - 5 m dla innych linii i przewodów podziemnych,
c) prawie właściciela urządzeń elektroenergetycznych do utrzymania na nieruchomościach, nie stanowiących jego własności, słupów wraz z przewodami elektroenergetycznymi,
d) prawie właściciela urządzenia wodociągowego i kanalizacyjnego do utrzymania na nieruchomościach nie stanowiących jego własności, elementów naziemnych takich jak pokrywy studni, zasuw, itp.

Dział IV Hipoteka

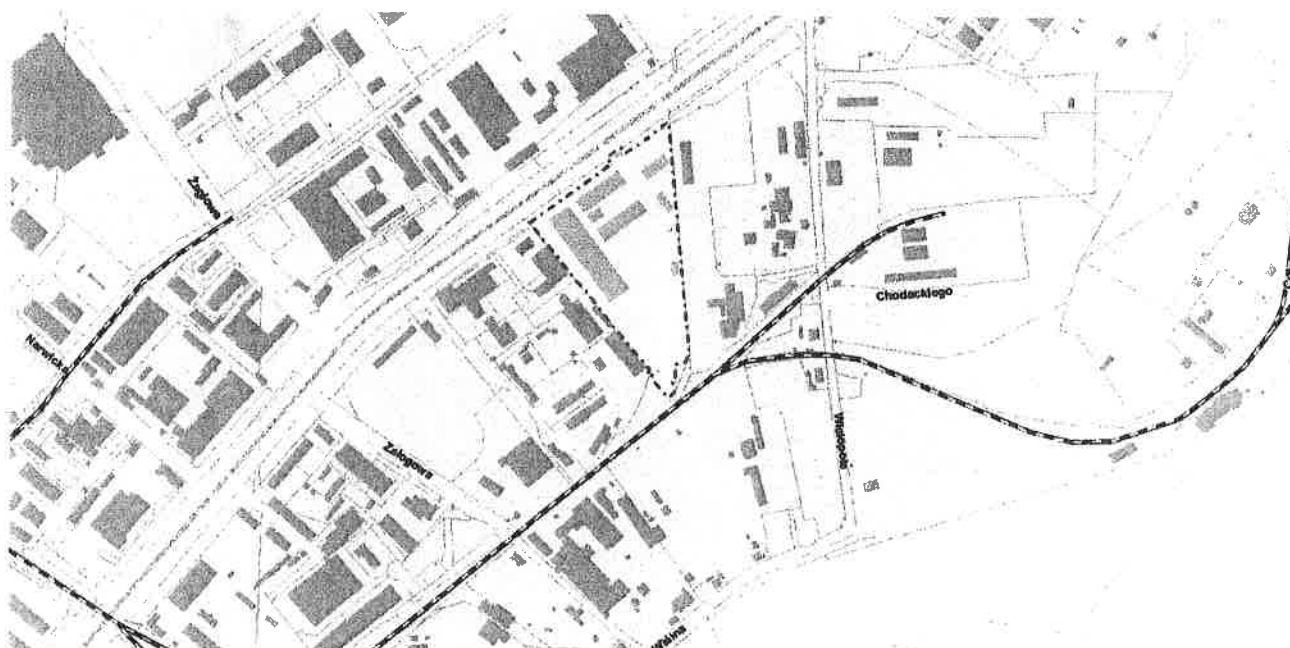
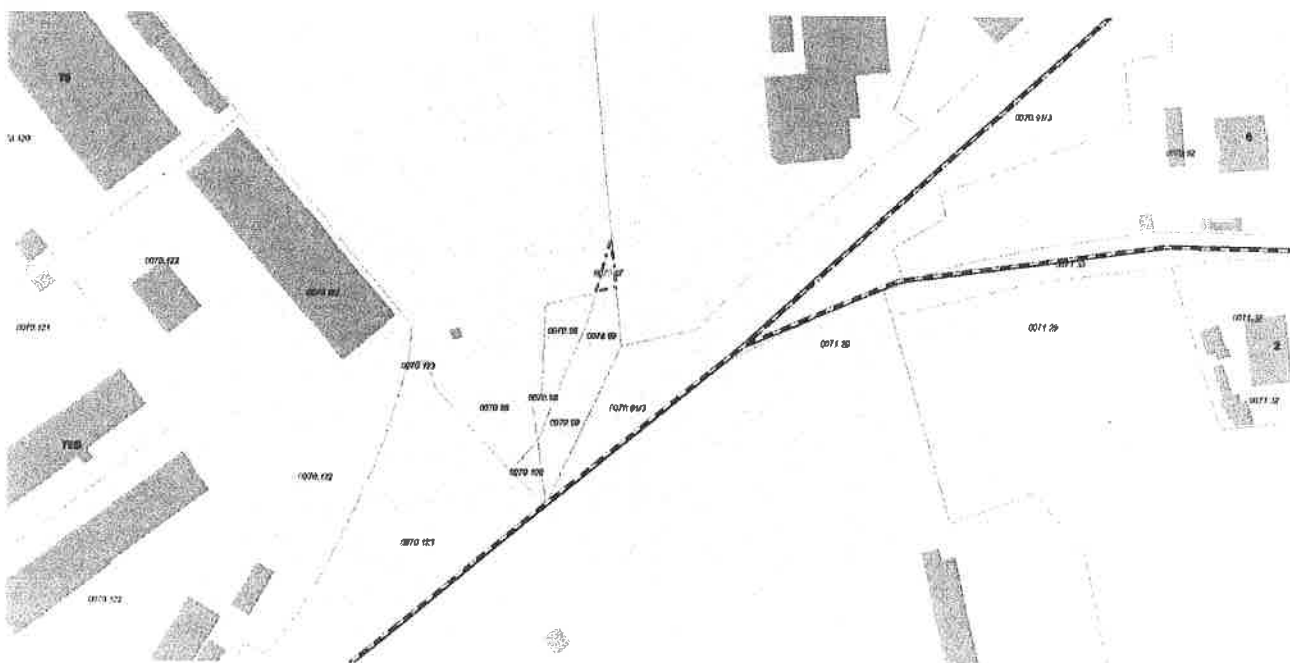
Hipoteka

Sporządziła: mgr inż. Kamila Werner



TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70**MAPKA SYTUACYJNA Z EWIDENCJI GRUNTÓW DLA DZIAŁKI NR 96 OBRĘB 70****MAPKA SYTUACYJNA Z EWIDENCJI GRUNTÓW DLA DZIAŁKI NR 97 OBRĘB 70**

TEMAT:

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej

ADRES:Gdańsk – Letnica ul. Marynarki Polskiej 71, działka nr 96,
97 obręb 70

Kancelaria Nieruchomości

TAURUS**ODPIS Z EWIDENCJI GRUNTÓW**

Województwo: pomorskie

Powiat: m. Gdańsk

Jednostka ewidencyjna: M. Gdańsk

Obręb: 70 [0070]

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej/instytucji
1/1 gr. 2.0 właściciel	SKARB PAŃSTWA
1/1 gr. 2.4 użytkownik wieczysty 2089-12-05 00:00:00	„EUROWAX” SPÓŁKA Z O.O. siedziba: ul. Marynarki Polskiej 71, 80-577 Gdańsk

Arkusz	Nr działki	Adres	Pow. [ha]	Użytek lub klasa		Numer KW lub inne dokumenty
		Położenie		Rodzaj	Pow. [ha]	
7	96	ul. Marynarki Polskiej 71	3,6734	Ba	3,6734	GD1G/00054231/4
		-				
7	97	ul. Marynarki Polskiej 71	0,0037	Ba	0,0037	GD1G/00054231/4
		-				
			3,6771	ha		

Sporządziła: mgr inż. Kamila Werner