



KANCELARIA MAJĄTKOWA

Joanna Pikula

OPERAT SZACUNKOWY

**DOTYCZĄCY OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ - WR – NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
NIEZABUDOWANEJ, POŁOŻONEJ W STRASZYNIE PRZY ULICY STAROGARDZKIEJ,
GMINIE PRUSZCZ GDAŃSKI, POWIECIE GDAŃSKIM – DZIAŁKA NR 287/29
(KW GD1G/00074579/1)**



Autor opracowania:



Gdynia, dn. 31 maja 2014 r.
egz. nr 2 dla celów informacyjnych zleceniodawcy

SPIS TREŚCI

1.	OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	3
2.	ZAKRES WYCENY.....	3
3.	CEL WYCENY.....	3
4.	PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	3
4.1.	Podstawy formalne.....	3
4.2.	Podstawy materialno – prawne.....	3
4.3.	Podstawy merytoryczne.....	6
5.	DATY ISTOTNE DLA WYCENY.....	6
6.	OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.....	7
6.1.	Stan prawny.....	7
6.2.	Stan otoczenia.....	9
6.3.	Stan techniczno – użytkowy.....	11
6.3.1.	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną.....	11
6.3.2.	Dojazd do nieruchomości.....	11
6.4.	Dokumentacja fotograficzna.....	12
7.	PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	14
8.	SPOSÓB WYCENY.....	15
8.1.	Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	15
8.1.1.	Wartość rynkowa.....	15
8.2.	Wybór podejścia metody wyceny.....	17
8.2.1.	Podejście porównawcze.....	17
9.	ANALIZA I CHARAKTERYSTKA RYNKU.....	19
9.1.	Obszar rynku.....	19
9.2.	Okres badania rynku.....	19
9.3.	Rodzaj rynku.....	19
9.4.	Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych.....	20
9.5.	Analiza rynku ofertowego.....	22
10.	OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY.....	23
10.1.	Określenie wartości rynkowej nieruchomości – WR.....	23
11.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERYNKOWEJ DLA WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY PRZEDMIOTU WYCENY.....	23
11.1.	Określenie wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości lokalowej – WW.....	23
11.1.1.	Określenie wskaźnika oszacowania.....	24
11.1.2.	Oszacowanie wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży - WW.....	24
12.	WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	25
13.	KLAUZULE I OGRANICZENIA.....	25
14.	ZAŁĄCZNIKI DO OPERATU SZACUNKOWEGO.....	26



1. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	
Położenie	Straszyn, ul. Starogardzka, gm. Pruszcz Gdański, pow. gdański
Oznaczenie nieruchomości	nieruchomość gruntowa niezabudowana
Nr działki	287/29
Powierzchnia działki	24 589 m ²
Tytuł prawny do nieruchomości	prawo własności
Nr księgi wieczystej	GD1G/00074579/1 Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych

2. ZAKRES WYCENY

Wycena swoim zakresem obejmuje określenie wartości rynkowej (WR) oraz wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży (WW) prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej tj. działki nr 287/29, według stanu na dzień wizji lokalnej. Wycena swoim zakresem nie obejmuje działki nr 287/28 objętej KW GD1G/00074579/1.

3. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej według stanu na dzień wizji lokalnej jako podstawy do celów wewnętrznych zlecniodawcy, wartości nierynkowej dla wymuszonej sprzedaży (WW).

4. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

4.1. Podstawy formalne

- Zlecniodawca: Eurotruck Sp. z o.o. z siedzibą w Straszynie
- Zleceniobiorca: Estyma Kancelaria Majątkowa Joanna Pikuła
81-173 Gdynia, ul. Gen. Marii Wittekówny 10B/2
- Wykonawca: Rzeczoznawca Majątkowy Joanna Pikuła, uprawnienia nr 5311.

4.2. Podstawy materialno – prawne

Podstawy prawne:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., "Kodeks cywilny" (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),



- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dz. u. z 2001r., nr 124, poz. 1361, z późniejszymi zmianami.),
- Krajowy Standard Wyceny Specjalistyczny 3 „Wycena dla zabezpieczeń wierzycelności”

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje, co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych. W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządził na piśmie niniejszy operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i Polskich Krajowych Zasad Wyceny.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Podstawy metodologiczne:

- „Wycena nieruchomości, Operat szacunkowy, Rzeczoznawstwo Majątkowe” Dorota Wikowska – Kołakowska, Wydawnictwo LexisNexis, 2010 r.
- „Szacowanie nieruchomości” pod redakcją Jerzego Dydenki, Wydawnictwo Wolters Kluwer Polska, ABC, 2006 r.
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod redakcją Sabiny Żróbek, Wydawnictwo Educaterra, Olsztyn 2007 r.
- „Ile jest warta nieruchomość”, Elżbieta Mączyńska, Mieczysław Prystupa, Kazimierz Rygiel, Wydawnictwo Poltext 2008 r.
- „Nieruchomość w gospodarce rynkowej” Ewa Kucharska – Stasiak, Wydawnictwo PWN 2009 r.
- „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” Mieczysław Prystupa, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, 2003 r.
- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.



Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW)

Standardy zawodowe ustalają organizację zawodowe rzeczoznawców majątkowych w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszcza się w Dzienniku Urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Noty interpretacyjne to dobre praktyki wykonywania zawodu i nie wymagają uzgodnienia z ministrem. Dotychczasowe standardy zawodowe stanowią tymczasowe noty interpretacyjne i wykorzystywanie dobrowolnie.

Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podjęła dnia 7 kwietnia 2009 roku uchwałę nr 13/09 mającą na celu wyjaśnienie statusu standardów w okresie pomiędzy datą ich opracowania i przyjęcia przez PK PFSRM a datą uzgodnienia. Uchwała wskazuje, że do czasu uzgodnienia wszystkie standardy i noty uchwalone przez Radę Krajową PFSRM obowiązują członków stowarzyszeń tworzących PFSRM od 1 czerwca 2009 roku.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny

➤ Krajowe Standardy Wyceny - podstawowe (KSWP)

- KSWP 1 „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa”
- KSWP 2 „Wartości inne niż wartość rynkowa”
- KSWP 3 „Operat Szacunkowy”

➤ Krajowe Standardy Wyceny - szczegółowe (KSWP)

- KSWP 1 „Standardy wyceny dla celów publicznych”
- KSWP 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”
- KSWP 2 „Wycena dla celów sprawozdań finansowych w rozumieniu ustawy o rachunkowości”
- KSWP 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”

Minister Infrastruktury uzgodnił dnia 04.01.2010 r. standard bankowy przedłożony przez PFSRM. Informacja o uzgodnieniu ukazała się 8.01.2010 r. w Dz. Urzędowym MI "od tego dnia istnieje obowiązek jego stosowania przez wszystkich rzeczoznawców majątkowych".

Noty Interpretacyjne

- Nota interpretacyjna nr 1 (NI 1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”
- Nota interpretacyjna nr 2 (NI 2) „Zastosowanie podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości”
- Nota interpretacyjna nr 3 (NI 3) „Zastosowanie podejścia kosztowego w wycenie nieruchomości” (nota w przygotowaniu)



- Nota interpretacyjna nr 4 (NI 4) „Zastosowanie metody pozostałościowej w wycenie nieruchomości”
- Nota interpretacyjna nr 5 (NI 5) " Wycena przedsiębiorstw"

Tymczasowe Noty Interpretacyjne

W skład tymczasowych not wchodzi Standardy Zawodowe – z wydania ósmego poszerzonego PFSRM z 2004 r., tj.:

- III.3 Ustalenie stanu prawnego przedmiotu wyceny,
- III.4 Zasady ustalania zużycia,
- IV.1 Wpływ czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości,
- IV.4 Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.
- V.3 Wycena nieruchomości zabytkowych,
- V.4 Wycena nieruchomości rolnych,
- V.6 Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych,
- V.7 Wycena nieruchomości gruntowych położonych na złożach kopalin,
- V.8 Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej,
- VI.1 Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością,

4.3. Podstawy merytoryczne

- Księga Wieczysta nr GD1G/00074579/1, Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych
- Wypis i wyrys z rejestru gruntów
- Wywiad terenowy i oględziny przeprowadzone w dniu 16.05.2014 r.
- Dane o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych
- Dane ofertowe nieruchomości gruntowych zabudowanych z biur pośrednictwa oraz stron internetowych
- Informacje uzyskane w terenowych jednostkach administracji
- Inne dane i informacje otrzymane od zlecającego
- Informacje i dane własne autora opracowania

5. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- | | |
|--|---------------|
| ▪ Data sporządzenia operatu szacunkowego | 31.05.2014 r. |
| ▪ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | 31.05.2014 r. |
| ▪ Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | 28.05.2014 r. |
| ▪ Data dokonania oględzin | 16.05.2014 r. |



6. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI

6.1. Stan prawny

Księga wieczysta

Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW GD1G/00074579/1. Zgodnie z zapisem w księdze wieczystej, właścicielem nieruchomości jest **Eurotruck Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Straszynie**.

Zgodnie z przeprowadzonym badaniem treści księgi wieczystej nr GD1G/00074579/1 w dniu 28-05-2014 r., zawiera ona następujące wpisy (protokół z badania księgi wieczystej stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego):

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Woj. pomorskie, powiat gdański, gmina Pruszcz Gdański, Straszyn, działki:

- nr 287/28, obręb 0016 Straszyn, ul. Starogardzka, sposób korzystania: DR – drogi, obszar 0,0187 ha

- nr 287/29, obręb 0016 Straszyn, ul. Starogardzka, sposób korzystania: R – grunty orne, obszar 2,4589 ha

Obszar: 2,4776 ha.

Dział I-SP – „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów.

Dział II – „Własność”

Eurotruck Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Straszynie.

Na podstawie umowy sprzedaży nr Rep. A 282/03 z dnia 20.01.2003 roku not. Piotr Langowski z siedzibą w Gdańsku.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

wzmianka: // 25446 / 06 / 0

Nieodpłatna, nieograniczona w czasie, służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez drogę dojazdową wraz z chodnikiem o szerokości 8 m i długości 62,5 m, która zostanie wybudowana przez Spółkę Jeronimo Martins dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Kostrzynie, na działce nr 287/21, wiodącą wzdłuż południowej granicy z działką nr 287/20, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 287/20 objętej księgą wieczystą nr 162221.

Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez drogę dojazdową wraz z chodnikiem na działce nr 287/27 obszaru 2,4776 ha na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 287/26 obszaru 0,3014 ha objętej kw GD1G/0022416/4.



Dział IV – „Hipoteka”

Brak wpisów.

- **Zapisy w księdze wieczystej są zgodne z zapisami z ewidencji gruntów**
- **Informacje zawarte w księdze wieczystej nie wymagają aktualizacji**
- **Brak hipotek**

Ewidencja gruntów

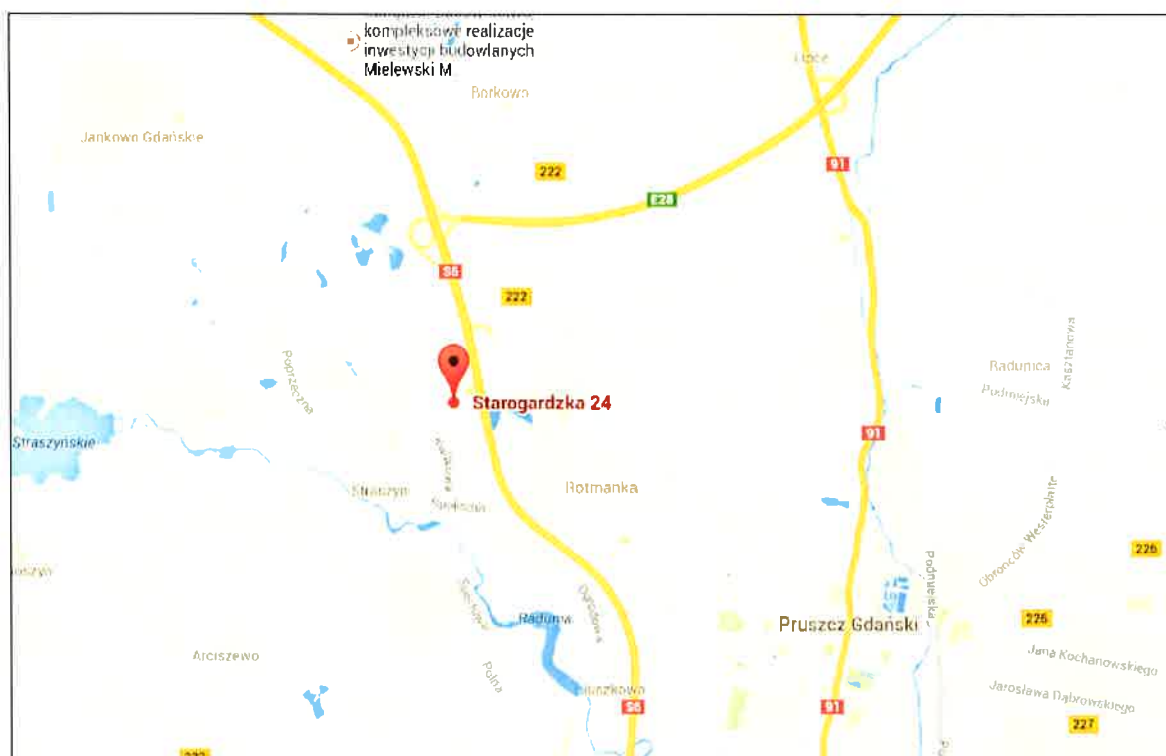
Oznaczenie nieruchomości zgodnie z danymi z ewidencji gruntów, ustalono na podstawie wypisu z rejestru gruntów z dnia 15 maja 2014 roku:

Województwo	Pomorskie
Powiat	gdański
Jednostka ewidencyjna	Pruszcz Gdański [220404_2]
Obręb ewidencyjny	Straszyn [Nr 0016]
Nr jednostki rejestrowej	G.1404
Numer działki	287/29
Rodzaj użytków	RIVb, RV, ŁV, N
Powierzchnia [ha]	2.4589
Nr Księgi Wieczystej	KW GD1G/00074579/1
Właściciel	EUTROTRUCK SPÓŁKA Z O.O. z siedzibą w Straszynie przy ul. Starogardzkiej nr 24

Wypis z rejestru gruntów oraz kopia mapy ewidencyjnej stanowi załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.



6.2. Stan otoczenia



Lokalizacja ogólna, źródło: maps.google.pl

Gmina Pruszcz Gdański położona w północnej części Powiatu Gdańskiego, zajmuje 142,7 km², co stanowi 18% ogólnej powierzchni powiatu. Gminę zamieszkuje ok. 21 800 mieszkańców (stan na czerwiec 2012r.). Gmina Pruszcz Gdański położona jest bezpośrednio na południowy zachód od miasta Gdańska. Jej wschodnia część położona jest na Żuławach Wiślanych, natomiast część zachodnia na skraju Pojezierza Kaszubskiego.

Gmina Pruszcz Gdański graniczy z gminami:

- Kolbudy,
- Trąbki Wielkie,
- Pszczółki,
- Suchy Dąb,
- Cedry Wielkie,
- Miasto Pruszcz Gdański,
- Miasto Gdańsk.

W granicach gminy znajdują się 33 sołectwa. Największą pod względem zaludnienia miejscowością jest Straszyn, który liczy 2313 mieszkańców. Większą ilość mieszkańców posiadają jeszcze Łęgowo - 2151, Wiślinka – 939, Rusocin – 930 oraz Rokitnica – 750 i Rotmanka. Gmina Pruszcz Gdański charakteryzuje się niespotykaną w innych gminach województwa, czy być może nawet Polski, różnorodnością. Najogólniej gmina „dzieli się” na część nizinną i wyżynną, co wskazuje na istniejące zróżnicowanie w ukształtowaniu terenu. Najwyższy punkt na mapie gminy to miejscowość Żuława, leżąca 141 m n.p.m., a najniższy miejscowość Krępiec znajdujący się 2 m p.p.m. W części nizinnej podstawową funkcją jest rolnictwo, podczas gdy w części wyżynnej - handel,



usługi, przemysł. Najistotniejszym pozostaje fakt, że części te wyraźnie różni stopień wyposażenia w podstawową infrastrukturę (na korzyść części wyżynnej), a co za tym idzie również stopień rozwoju gospodarczego, co z kolei pociąga za sobą odmienne oczekiwania mieszkańców. W gminie są miejscowości, które w niczym nie przypominają osad wiejskich. Wyposażone w system kanalizacyjny, pełnią funkcję trójmiejskich satelit (np. miejscowość Rotmanka) i są siedzibą wielu inwestorów (np. Straszyn, Łęgowo). Z drugiej strony nie brakuje miejscowości typowo rolniczych (Krępiec, Dziewięć Włók, Łędowo) bez systemów kanalizacyjnych, do których połączenia komunikacyjne stanowią jednocześnie dojazdy do pól uprawnych.

Straszyn - jedna z największych wsi w gminie. Jako nieliczna w powiecie gdańskim otrzymała własny herb. Wieś posiada starożytną metrykę, o czym świadczą znaleziska archeologiczne. Po opanowaniu w 1309 roku Pomorza Gdańskiego przez Zakon Krzyżacki Straszyn wszedł w skład komturii gdańskiej i okręgu sulmińskiego. Pierwsza pisana informacja na temat wsi pochodzi z 1321 roku, kiedy to mistrz pruski Friedrich von Wildenberg nadał Stanisławowi Skłodowiczowi dobra Straszyn i Świńcz. Za przysługę on i jego spadkobiercy mieli zakonowi czynić służbę wojenną na koniu i pomagać przy budowlach warownych. W źródłach historycznych Straszyn występuje jako Strasschin lub Stresschin. Od pierwszej połowy XVII wieku właścicielem Straszyna był ród Iwanickich z Litwy. Na majątek straszyński składały się wówczas m.in.: młyn, karczma, kuźnica i piarnia. Po utworzeniu Wolnego Miasta Gdańska Straszyn wszedł w jego skład. W Straszynie na przełomie XIX i XX wieku oraz w okresie międzywojennym kwitło życie gospodarcze. Funkcjonowała tu restauracja oraz hotel. W 1910 roku we wsi uruchomiono elektrownię wodną ze zbiornikiem retencyjnym. Zmodernizowano ją w 1935 roku. Ze Straszynem od wieków związane są przysiółki Prędzieszyn i Kuźnice.

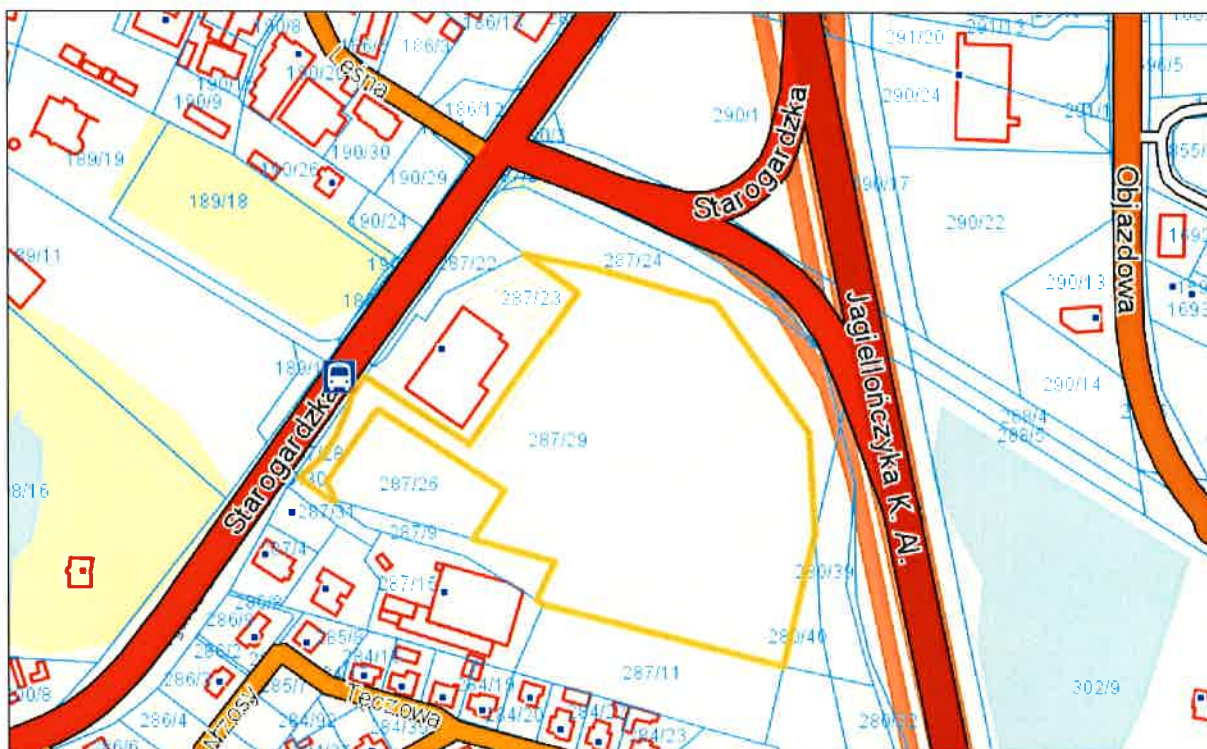
źródło: <http://pruszczgdanski.pl>, <http://pl.wikipedia.org>

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Straszyn przy ulicy Starogardzkiej tj. drodze wojewódzkiej nr 222 /Jest to droga o długości 69 km, łącząca Gdańsk – Orunię ze Skórczem. Przebiega ona przez Miasto Gdańsk, powiat gdański (gminy Trąbki Wielkie, Pruszcz Gdański) oraz starogardzki (gminy Skarszewy, Starogard Gdański, Bobowo i Skórcz)/.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się nieruchomości gruntowe zabudowane o przeznaczeniu usługowym (budynek handlowy – Biedronka), przemysłowym oraz grunty niezabudowane o podobnych przeznaczeniu, w dalszej odległości zabudowa mieszkaniowa. Działka znajduje się w odległości ok. 100 m od węzła komunikacyjnego łączącego drogę S6 tj. obwodnicę Trójmiejską z drogą wojewódzką nr 222. W odległości około 1 km od nieruchomości znajdują się węzeł komunikacyjny łączący drogę S6 (obwodnicę trójmiejską) z S7(Gdańsk – Rabka Zdrój). Ekspozycja nieruchomości korzystna, działka widoczna zarówno od strony ul. Starogardzkiej jak i obwodnicy trójmiejskiej.



6.3. Stan techniczno – użytkowy



Lokalizacja w strefie, źródło: <http://pruszczgdanski.e-mapa.net>

Przedmiotowa działka nr 287/29 obszaru 24 589 m² zlokalizowana jest w miejscowości Straszyn przy ulicy Starogardzkiej. Jest to działka niezabudowana o nieregularnym kształcie, o prostych granicach, ukształtowanie terenu mniej korzystne – działka w swojej wschodniej części nachylona w kierunku zachodnim. Przy granicy z działką nr 284/28, teren działki utwardzony asfaltem oraz kostką betonową. W pozostałej części działki porośnięta zielenią trawiastą, nie urządzonej.

6.3.1. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Działka w swoim obszarze nie posiada uzbrojenia. Przy granicy działki znajdują się następujące przyłącza:

- wodociągowe,
- kanalizacyjne,
- elektryczne,
- gazowe.

6.3.2. Dojazd do nieruchomości

Dojazd do nieruchomości bezpośrednio z działki nr 289/7 tj. ul. Starogardzkiej, będącą drogą publiczną. Jest to droga gruntowa utwardzona asfaltem w dobrym stanie technicznym.



6.4. Dokumentacja fotograficzna

Przedmiotowa nieruchomość



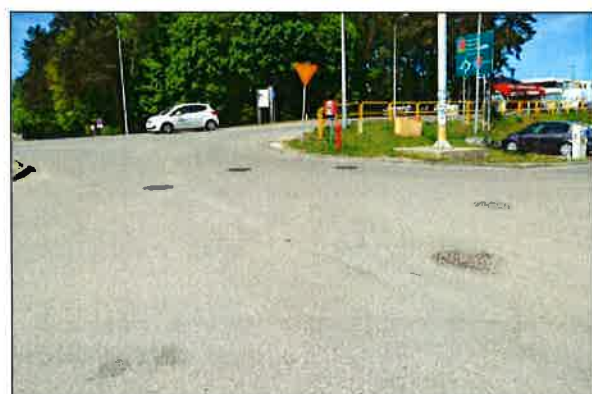
OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ POŁOŻONEJ W STRASZYNIE PRZY
ULICY STAROGARDZKIEJ, GINIE PRUSZCZ GDAŃSKI, POW. GDAŃSKI, DZIAŁKA NR 287/29



Otoczenie nieruchomości



Droga dojazdowa



7. PRZEZNACZENIE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

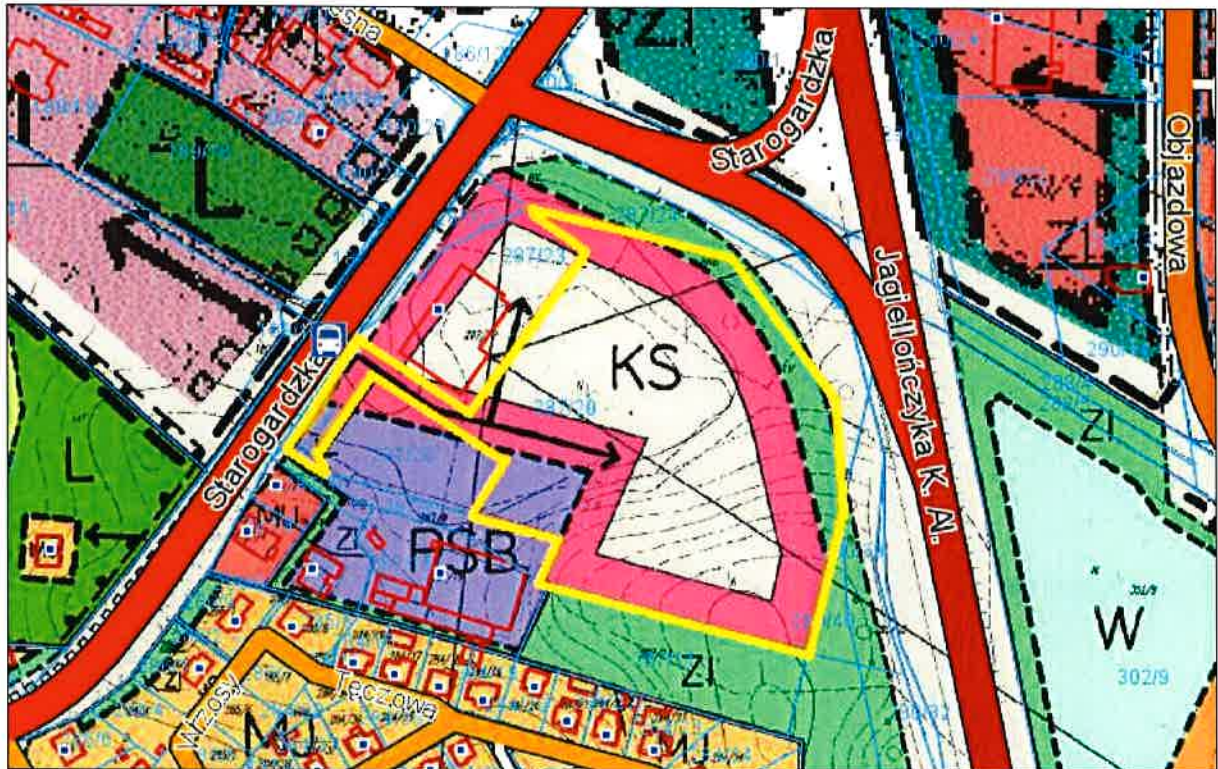
Przedmiotowa nieruchomość leży na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z MPZP gminy Pruszcz Gdański, część wyżynna, teren działki nr 287/29 położony jest na obszarze oznaczonym symbolami:

- KS – obiekty obsługi ruchu drogowego (ok. 10 517 m²),
- ZI – zielen izolacyjna (ok. 1 963 m²),
- PSB – zabudowa produkcyjna, składowa, baz budowlanych i transportowych (ok. 1 600 m²),



- U – zabudowa usługowa (ok. 10 509 m²).

(Uchwała Rady Gminy Pruszcz Gdański Nr XXXII/178/2005 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna / Dziennik Urzędowy Woj. Pomorskiego Nr 88 z dnia 20 września 2005 roku, poz. 1814).



Źródło: <http://pruszczgdanski.e-mapa.net/>

8. SPOSÓB WYCENY

8.1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową nieruchomości - WR. Zgodnie z treścią KSWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” podstawę wyceny do celów określonych w standardzie KSWS3 stanowi wartość rynkowa. „Standard stosuje się ilekroć nieruchomość została lub będzie obciążona ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącym zabezpieczenie wierzytelności, w szczególności przy udzielaniu kredytu, pożyczki lub innego produktu przez banki, instytucje finansowe lub instytucje kredytowe.”

8.1.1. Wartość rynkowa

Definicja wartości rynkowej zgodnie z art. 151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami:

Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;



2) upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Definicja wartości rynkowej (WR) zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny - KSWP 1:

Szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej, oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny - Krajowy Standard Wyceny Podstawowy nr 1 pt. „Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa” (KSWP1) interpretują definicję wartości rynkowej:

- Pojęcie szacunkowa kwota odnosi się do wyrażonej w pieniądzu ceny (zazwyczaj w miejscowej walucie) płaconej za nieruchomość, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu wyceny, czyli w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedaż z bonifikatą.

- Pojęcie w dniu wyceny oznacza wymóg aby określona wartość rynkowa była właściwa dla danego momentu w czasie, w dniu wyceny, czyli w dniu, na który została określona. Szacunkowa kwota podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości.

- Pojęcie kwota jaką można uzyskać oznacza, że wartość nieruchomości jest przewidywaną ceną, po której w dniu wyceny może ona zostać sprzedana, a nie kwotą z góry określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

- Pojęcie strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza osoby kupującego i sprzedającego, którzy chcą dokonać transakcji kupna / sprzedaży nieruchomości i którzy nie są zmuszeni do jej dokonania. Pojęcie to odnosi się do kupującego, który nie jest nazbyt zdeterminowany, by dokonać zakupu po jakiegokolwiek cenie. Jest to nabywca, który kupuje w realiach aktualnego rynku i nie zapłaci ceny wyższej od aktualnej ceny na rynku. Pojęcie to oznacza także osobę, która nie jest ani nazbyt gorliwa, ani zmuszona do sprzedaży, ani gotowa czekać na uzyskanie ceny, która nie jest możliwa do uzyskania na aktualnym rynku. Sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy ma motywację, by sprzedać nieruchomość na warunkach rynkowych, za najlepszą cenę, możliwą do uzyskania na wolnym rynku. Istniejące po stronie konkretnego właściciela, będącego zbywcą, uwarunkowania nie są brane pod uwagę, ponieważ sprzedający mający stanowczy zamiar zawarcia umowy oznacza typowego hipotetycznego właściciela.



- Pojęcie strony są od siebie niezależne oznacza strony, których nie łączy konkretny lub szczególny stosunek, mogący sprawić, iż poziom ceny nie będzie typowy dla rynku. Zakłada się, że transakcję zawierają niezwiązane ze sobą strony, działające niezależnie od siebie.
- Pojęcie strony działają z rozeznanie i postępują rozważnie oznacza, że zarówno zbywca, jak i nabywca są rozsądnie rzecz biorąc, poinformowani o charakterze i cechach nieruchomości, jej aktualnym i potencjalnym wykorzystaniu oraz o stanie rynku w dniu wyceny. Rozwagę ocenia się, uwzględniając stan rynku w dniu wyceny, nie biorąc pod uwagę informacji uzyskanych później.
- Pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej oznacza, że każda ze stron transakcji dąży do jej zawarcia bez przymusu.
- Pojęcie upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku, oznacza, że nieruchomość jest zaprezentowana na rynku w najbardziej odpowiedni sposób, jeżeli chodzi o możliwości zbycia jej po najlepszej cenie, którą, rozsądnie rzecz biorąc, można uzyskać na warunkach zawartych w definicji wartości rynkowej. Czas eksponowania może się zmieniać w zależności od warunków rynkowych, lecz musi być wystarczający do tego, by stosowna informacja dotarła do odpowiedniej liczby potencjalnych nabywców. Zakłada się, że eksponowanie nieruchomości na rynku odbywa się przed datą, na którą określono wartość rynkową.

Ponadto zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny - KSWP 1 rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić **sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości**, które jest fizycznie możliwe, odpowiednio uzasadnione, prawnie dopuszczalne, ekonomicznie opłacalne i zapewniające największą wartość wycenianej nieruchomości. Sposób użytkowania, który nie jest możliwy fizycznie lub, który nie jest dopuszczalny prawnie, nie może być rozważany jako sposób najkorzystniejszego użytkowania.

W przypadku wycenianej nieruchomości aktualny sposób użytkowania stanowi jej najkorzystniejszy sposób użytkowania, w związku z tym określono wartość dla aktualnego sposobu użytkowania.

Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.2. Wybór podejścia metody wyceny

Wartość rynkowa nieruchomości – WR	
Podejście	Porównawcze
Metoda	Korygowania ceny średniej

8.2.1. Podejście porównawcze

Zgodnie z art. 153 ust. 1 ustawy 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, uwzględniając zmiany poziomu cen następujące wskutek upływu czasu. Zgodnie z §4 Rozporządzenia Rady Ministrów w



sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, a także cech tych nieruchomości. Ponadto, zgodnie z treścią Standardu III.7 (stanowiącym notę tymczasową), podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wtedy, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata. Może to mieć miejsce w sytuacji gdy określony rynek jest słabo rozwinięty, co oznacza, że transakcję kupna sprzedaży określonych rodzajów nieruchomości występują na nim sporadycznie.

Informacje o cenach transakcyjnych kupna – sprzedaży powinny pochodzić z aktów notarialnych, a rzeczoznawca majątkowy powinien każdorazowo dokonywać oceny wiarygodności cen zawartych w tych aktach z punktu widzenia możliwości ich wykorzystania jako podstawy wyceny.

W podejściu porównawczym stosuje się następujące metody:

- metodę porównywania parami,
- metodę korygowania ceny średniej,
- metodę analizy statystycznej rynku.

Metoda korygowania ceny średniej

Wycena nieruchomości metodą korygowania ceny średniej ma zastosowanie wówczas gdy:

1. Przedmiotem wyceny jest nieruchomość o nieznannej wartości, ale o znanej charakterystyce, którą określa zbiór cech (atrybutów), mających istotne znaczenie na rynku lokalnym nieruchomości.
2. Znany jest zbiór nieruchomości porównawczych (minimum kilkanaście), które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których określone są ceny transakcyjne i cechy.
3. Transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości odbyły się w okresie bezpośrednio poprzedzającym datę wyceny nieruchomości wycenianej; przy założeniu, że w tym okresie nie wystąpiły na lokalnym rynku istotne zmiany cen nieruchomości. W przypadku, gdy zmiany cen miały miejsce i znana jest zasada, zgodnie z którą postępowały należy dane ceny transakcyjne skorygować odpowiednim współczynnikiem do poziomu cen bieżących.
4. Dla określonego zbioru transakcji nieruchomościami należy określić: C_{min} , C_{max} , C_{sr} oraz brzegowe wartości współczynników korygujących tj. U_{min} , U_{max} , zgodnie z formułami:

$$U_{min} = \frac{C_{min}}{C_{sr}}, \quad U_{max} = \frac{C_{max}}{C_{sr}}, \quad \text{gdzie } U_{min} < 1, \quad U_{max} > 1$$

5. Wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}), jakie znajdują się w zbiorze przyjętym przez rzeczoznawcę. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość posiada cechy rynkowe korzystniejsze od cech nieruchomości o cenie maksymalnej, lub gorsze od cech nieruchomości o cenie minimalnej, należy zastosować metodę ekstrapolacji. (Wartość rynkową wycenianej nieruchomości określa się wg formuły:



$$W_R = C_{sr} \times \sum u_i;$$

gdzie : u_i - oznacza wartość współczynników odzwierciedlających ocenę nieruchomości w aspekcie cech rynkowych).

6. W szczególnych, uzasadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada szczególne wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą, można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90 - 1,10]. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego „K” winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

9. ANALIZA I CHARAKTERYSTKA RYNKU

Proces wyceny nieruchomości rozpoczęto analizą rynku lokalnego. Na jej podstawie określono obszar oraz rodzaj rynku, a także okres jego badania.

9.1. Obszar rynku

Obszar rynku lokalnego, z uwagi na typ przedmiotowej nieruchomości, obejmują gminę Pruszcz Gdański, gdzie znajdują się przedmiotowa nieruchomość oraz tereny leżące wzdłuż obwodnicy trójmiejskiej tj. dzielnice Szadółki, Klukowo, Kiełpino Górne, Osowa w Gdańsku oraz Chwarzno – Wiczlino w Gdyni, gdzie znajdują się nieruchomości podobne pod względem charakteru i przeznaczenia. Obszar ten uzależniony został od koniunktury na rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, a także od wiarygodności danych o zawartych transakcjach kupna – sprzedaży nieruchomości podobnymi.

9.2. Okres badania rynku

Dla potrzeb przedmiotowej wyceny monitorowaniem cen objęto okres od maja 2012 do dnia wyceny, w związku z intensywnością obrotu rynkowego nieruchomościami, koniunkturą na rynku oraz szybkością dostępu i weryfikacji pozyskanych danych.

9.3. Rodzaj rynku

Rodzaj rynku przyjętego do wyceny uwarunkowany jest typem wycenianej nieruchomości. W przypadku przedmiotowej wyceny, jest to rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługowo – przemysłową.



9.4. Analiza nieruchomości gruntowych niezabudowanych

Wyodrębniony segment rynku lokalnego tj. rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie miejscowości Straszyn, gdzie znajdują się przedmiotowa nieruchomość, nie generuje wystarczającej ilości informacji o sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych, których cechy rynkowe stanowią podobieństwo do przedmiotu wyceny. Wobec powyższego analizowany rynek rozszerzono o tereny miast i gmin leżących wzdłuż obwodnic trójmiejskiej tj. dzielnice Szadółki, Klukowo, Kiełpino Górne, Osowa w Gdańsku oraz Chwarzno – Wiczlino w Gdyni.

Na obszarze analizowanego rynku występuje odpowiednia liczba transakcji na rynku wtórnym, pozwoliło rzeczoznawcy wyodrębnić niezbędne do określenia wartości rynkowej dane o towarzyszących im zjawiskach ekonomiczno - gospodarczych. Odnotowane transakcje odbywały się głównie pomiędzy osobami fizycznymi, które z różnych powodów wyzbywały się majątku.

Tereny przeznaczone pod inwestycje komercyjne zlokalizowane są głównie przy głównych szlakach komunikacyjnych, którym jest obwodnica trójmiejska.

Rynek lokalny nieruchomości jest zróżnicowany, a cena transakcyjna nieruchomości gruntowej o analizowanym przeznaczeniu, uzależniona jest przede wszystkim od lokalizacji, wielkości działki, wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, możliwości inwestycyjnych, dojazdu.

Średnia cena transakcyjna dla nieruchomości na analizowanym rynku ukształtowała się na poziomie ok. 287,00 zł/m². Ceny kształtowały się w przedziale od ok. 215,00 zł/m² do ok. 452,00 zł/m². Cena 1m² gruntu uzależniona jest przede wszystkim od odległości od Trójmiasta, głównych szlaków komunikacyjnych, możliwości bezpośredniego zjazdu z takiej drogi i możliwości dojazdu ciężkim transportem samochodowym. Analiza obszaru pozwoliła zaobserwować, iż grunt pod inwestycje komercyjne są bardzo zróżnicowane pod względem parametrów powierzchniowych. W obrocie najczęściej pojawiają się działki o pow. do 10 000 m², rzadkością natomiast są grunty o powierzchni ponad 20 000 m².

warunki rynkowo – gospodarcze

- popyt na poziomie podaży,
- przeciętna płynność nieruchomości do 12 miesięcy,
- przeciętna ilość nieruchomości oferowanych do sprzedaży.

trend czasowy

Na podstawie analizy rynku, posilując się informacjami z raportów na temat stanu rynku, wywiadem przeprowadzonym w biurach obrotu nieruchomościami założono, że w badanym okresie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługowo – przemysłową, handlową, pozostawały bez zmian. W niniejszej wycenie nie dokonano Korekty cen transakcyjnych i przyjęto trend zmiany cen na poziomie 0,00% [T=0,00%].



założenia przyjęte do wyceny

- jednostką odniesienia jest 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej,
- do analizy wybrano 12 transakcji podobnych, które łącznie z nieruchomością wycenianą, zostały przeanalizowane pod kątem cech rynkowych różniących te nieruchomości,
- uwzględniono następujące cechy rynkowe:

L.p.	Cecha rynkowa	Waga (%)	Ocena	Opis
1.	Atrakcyjność lokalizacji	25	bardzo dobra	Nieruchomość położona bezpośrednio przy głównych trasach, w odległości do 300 m od zjazdu z obwodnicy trójmiejskiej, w bezpośrednim sąsiedztwie trójmiasta, dobra ekspozycja, sąsiedztwo terenów zabudowanych przemysłowo – usługowych,
			dobra	Nieruchomość położona w odległości od 300 do 500 m od obwodnicy trójmiejskiej, bezpośrednio przy innych trasach przelotowych, dobra ekspozycja, sąsiedztwo terenów niezabudowanych przemysłowo – usługowych,
			zadowalająca	Nieruchomość oddalona od obwodnicy o ponad 500 m, położona z dala od głównych tras przelotowych, ograniczona ekspozycja, sąsiedztwo terenów niezabudowanych
2.	Powierzchnia działki	30	mała	od 4 923 do 10 000 m ²
			średnia	od 10 000 do 18 000 m ²
			duża	od 18 000 do 32 553 m ²
3.	Uwarunkowania planistyczne	25	korzystne	Teren działek objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tj. teren zabudowy usługowej, przemysłowej, handlowej
			mniej korzystne	Teren działek nie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren zabudowy usługowej
4.	Kształt i ukształtowanie terenu	15	korzystne	działki płaskie o regularnym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu, umożliwiające racjonalne zagospodarowanie,
			mniej korzystne	działki o lekkim nachyleniu terenu, pagórkowate o mniej regularnym kształcie nie utrudniającym wykorzystanie, umożliwiające racjonalne zagospodarowanie,
			niekorzystne	działki o znacznym nachyleniu o nieregularnym kształcie, stwarzającym ograniczenia w zabudowie

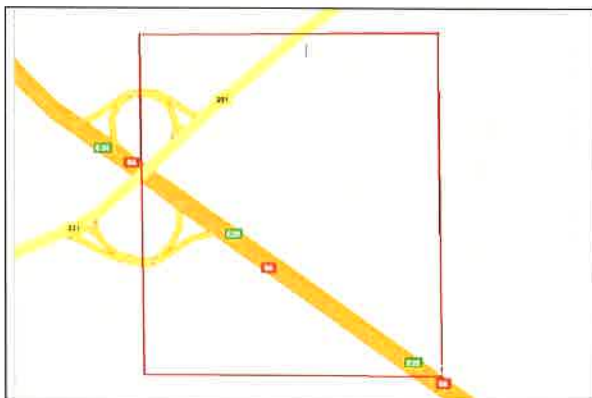


5.	Infrastruktura techniczna	10	korzystna	działki w swoim obszarze posiadają niezbędne przyłącza tj. energetyczne, kanalizacyjne, wodociągowe.
			mniej korzystna	działki w swoim obszarze nie posiadają uzbrojenia, przy granicy działek lub w odległości do 50 m od nich, znajdują się niezbędne przyłącza tj. energetyczne, kanalizacyjne, wodociągowe, gazowe
			niekorzystna	działki w swoim obszarze nie posiadają uzbrojenia. Niezbędne przyłącza znajdują się ponad 50 m od granicy działek.
6.	Dojazd	5	korzystny	dojazd zapewnia droga asfaltowa w dobrym stanie technicznym, oświetlona, z chodnikami
			mniej korzystny	dojazd zapewnia droga asfaltową w złym stanie technicznym lub gruntowa nie utwardzona
Suma:		100		

9.5. Analiza rynku ofertowego

Ceny ofertowe działek budowlanych są zróżnicowane i oscylują w przedziale od 400,00 zł do 600,00 zł/m². Różnice te wynikają z cech nieruchomości tj. lokalizacja, powierzchni działki, uzbrojenia, dojazdu, kształtu i rzeźby terenu. Powyższe wnioski uzyskano na podstawie informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomości oraz ze stron internetowych z cenami ofertowymi nieruchomości niezabudowanych na terenie gminy Pruszcz Gdański oraz sąsiedniej tj. Kolbudy.

Przykładowe oferty:



Nr 1 – Kowale, ul. Obwodowa, gmina Kolbudy, działka niezabudowana o przeznaczeniu usługowym, przemysłowym, pod składy i magazyny oraz obiekty handlowe o powierzchni 23 600 m². Działka usytuowana na lekkim wzniesieniu o bardzo korzystnej ekspozycji. Cena ofertowa 11 000 000 zł z maja 2014 roku (466,00 zł/m²)



Nr 2 – Jankowo Gdańskie, ul. Obwodowa, gmina Pruszcz Gdański, działka niezabudowana o przeznaczeniu przemysłowym o powierzchni 20 000 m². Działka usytuowana częściowo na lekkim wzniesieniu o bardzo korzystnej ekspozycji. Cena ofertowa 2 600 000 Euro (~10 760 880 zł) z maja 2014 roku (130,00 euro/m²) (~538,04 zł/m²).

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYSTEJ

Zgodnie z przeprowadzonym badaniem treści księgi wieczystej nr GD1G/00074579/1 w dniu 28-05-2014 r., zawiera ona następujące wpisy:

Dział I-O – „Oznaczenie nieruchomości”

Woj. pomorskie, powiat gdański, gmina Pruszcz Gdański, Straszyn, działki:

- nr 287/28, obręb 0016 Straszyn, ul. Starogardzka, sposób korzystania: DR – drogi, obszar 0,0187 ha

- nr 287/29, obręb 0016 Straszyn, ul. Starogardzka, sposób korzystania: R – grunty orne, obszar 2,4589 ha

Obszar: 2,4776 ha.

Dział I-SP – „Spis praw związanych z własnością”

Brak wpisów.

Dział II – „Własność”

Eurotruck Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Straszynie.

Na podstawie umowy sprzedaży nr Rep. A 282/03 z dnia 20.01.2003 roku not. Piotr Langowski z siedzibą w Gdańsku.

Dział III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia”

wzmianka: // 25446 / 06 / 0

Nieodpłatna, nieograniczona w czasie, służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez drogę dojazdową wraz z chodnikiem o szerokości 8 m i długości 62,5 m, która zostanie wybudowana przez Spółkę Jeronimo Martins dystrybucja spółka akcyjna z siedzibą w Kostrzynie, na działce nr 287/21, wiodącą wzdłuż południowej granicy z działką nr 287/20, na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 287/20 objętej księgą wieczystą nr 162221.

Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez drogę dojazdową wraz z chodnikiem na działce nr 287/27 obszaru 2,4776 ha na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 287/26 obszaru 0,3014 ha objętej kw GD1G/0022416/4.

Dział IV – „Hipoteka”

Brak wpisów.

AUTOR OPRACOWANIA:



Województwo: **pomorskie**
 Powiat: **gdański**
 Jednostka ewidencyjna: **220404_2, Pruszcz Gdański**
 Obręb ewidencyjny: **Nr 0016, Straszyn**

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓWsporządzono dnia: **15.05.2014 11:15:45**według stanu na dzień: **15.05.2014 11:15:45**Nr jednostki rejestrowej: **G1404****KW GD1G/00074579/1****Osoby: 1**

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 właściciel	EUROTRUCK SPÓŁKA Z O.O. siedziba: ul. Starogardzka 24, 83-010 Straszyn

Działki ewidencyjne: 1

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
5	287/29	Straszyn ul.Starogardzka	2.4589	RIVb RV ŁV N	0.2495 1.0744 0.4419 0.6931	GD1G/00074579/1
Identyfikator: 220404_2.0016.AR_5.287/29						
		Razem powierzchnia działek:	2.4589	ha		
		Słownie:	dwa hektary cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych			

UWAGA: W jednostce znajdują się jeszcze inne działki.

Powierzchnia całej jednostki rejestrowej: dwa hektary cztery tysiące siedemset siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych

Oznaczenia klas i użytków
ŁV - Łąki trwałe N - Nieużytki RIVb - Grunty orne RV - Grunty orne

DOKUMENT SŁUŻY DO CELÓW
INFORMACYJNYCH

(pieczęć urzędowa)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Województwo: pomorskie
Powiat: gdański
Jednostka ewidencyjna: Pruszczyk Gdański 220404_2
Obręb: Straszyn 0016
Arkusz: 3
Działka: 189/11, 287/29

WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

SKALA 1:2000

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18°), układ odn.: Kronsztadt 86

