

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ POŁOŻONEJ W TOPORZYSKU gm. ZŁAWIEŚ WIELKA

działka ewidencyjna 105/2, pow. 0.05 ha, KW TO1T/00035041/3
działka ewidencyjna 105/3, pow. 0.03 ha, KW TO1T/00035041/3
działka ewidencyjna 105/4, pow. 0.03 ha, KW TO1T/00035041/3
działka ewidencyjna 105/5, pow. 0.03 ha, KW TO1T/00035041/3
działka ewidencyjna 105/6, pow. 0.03 ha, KW TO1T/00035041/3
działka ewidencyjna 105/7, pow. 0.03 ha, KW TO1T/00035041/3
działka ewidencyjna 105/8, pow. 0.03 ha, KW TO1T/00035041/3
działka ewidencyjna 105/18, pow. 0.3815 ha, KW TO1T/00035041/3

Autor opracowania:

Iwona Małkiewicz



Toruń 24.06.2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	Przedmiotem wyceny jest prawo własności do części nieruchomości gruntowej położonej w Toporzysku, w gminie Zławieś Wielka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 105/2 – 105/8 i 105/18 o łącznej powierzchni 6115 m ² , dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr TO1T/00035041/3.
CEL WYCENY	Określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej dla potrzeb zamiany.
ZAKRES WYCENY	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej.
METODOLOGIA WYCENY	Podjęcie porównawcze Metoda porównywania parami
OKREŚLONA WARTOŚĆ	Wartość rynkowa prawa własności do części nieruchomości gruntowej na dzień sporządzenia wyceny nieruchomości wynosi : <u>281.473 zł</u> słownie : dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	24.06.2024 r.
AUTOR OPERATU	Iwona Małkiewicz

Operat został sporządzony w oparciu o Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych.

Podpis :



SPIS TREŚCI

1. Podstawy opracowania operatu szacunkowego.....	4
1.1 Przedmiot i zakres wyceny	4
1.2 Cel wyceny	4
1.3 Podstawy formalne wyceny	4
1.4 Podstawy prawne wyceny	4
1.5 Podstawy metodologiczne wyceny	4
1.6 Źródła danych merytorycznych	4
1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego	5
2. Opis przedmiotu wyceny	5
2.1 Stan prawny nieruchomości	5
2.2 Uwarunkowania planistyczne	6
2.3 Opis nieruchomości gruntowej	7
3. Opis procedury szacowania	9
3.1 Rodzaj określanej wartości	9
3.2 Wybór podejścia i metody wyceny	9
4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	10
5. Określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej	12
5.1 Założenia do wyceny	12
5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena	12
5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu	13
5.4 Wysokość wag poszczególnych cech	13
5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości	14
5.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej	14
6. Wynik końcowy wyceny	15
6.1 Analiza wyników	15
7. Klauzule i ustalenia dodatkowe	16
8. Załączniki	16

1. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1.1 Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do części nieruchomości gruntowej położonej w Toporzysku, w gminie Zławieś Wielka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne nr 105/2 – 105/8 i 105/18 o łącznej powierzchni 6115 m², dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr TO1T/00035041/3.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej.

1.2 Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej dla potrzeb zamiany.

1.3 Podstawy formalne wyceny

Zamawiający : Gmina Zławieś Wielka – umowa Nr ZP34.29.2023 z dnia 25.04.2023 r.

Wykonawca : TAGOWA Wycena i Pośrednictwo w Obrocie Nieruchomościami Iwona Małkiewicz ul. Krótka 1, 87-122 Grębocin.

Iwona Małkiewicz, Rzeczoznawca Majątkowy – nr uprawnień 4798.

1.4 Podstawy prawne wyceny

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 344).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832).

1.5 Podstawy metodologiczne

Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – jako zasada dobrej praktyki zawodowej.

1.6 Źródła danych merytorycznych

Źródła informacji :

Księga Wieczysta nr TO1T/00035041/3 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Toruniu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr IV/33/2003 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 19 marca 2003 r.

Dane z aktów notarialnych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych zawartych w okresie od lipca 2021 do stycznia 2024 terenie powiatu toruńskiego.

1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data oględzin : 21.06.2024 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 24.06.2024 r.

Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 21.06.2024 r.

Data sporządzenia wyceny : 24.06.2024 r.

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1 Stan prawny nieruchomości

Według zapisów w Księdze Wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr TO1T/00035041/3

Księga Wieczysta Nr TO1T/00035041/3

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Toruniu przy ul. W. Warneńczyka 1

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie 1 i 2	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Żławieś Wielka miejscowość : Toporzysko
Działka ewidencyjna - numer działki - obręb ewidencyjny	105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8* Toporzysko
Działka ewidencyjna - numer działki - obręb ewidencyjny	105/11** Toporzysko
DZIAŁ I : SPIS PRAW	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1	Mirosław Franciszek Gajdemski (Bronisław Genowefa)
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Ograniczone prawo rzeczowe Prawo dzierżawy nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 282/2, 284, 286, 288/1, 288/2, 289, 290, 291/1, 291/2, 296, w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji (urządzeń) do wytwarzania wiatrowej energii elektrycznej (elektrowni wiatrowych) wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą.
Przedmiot wykonywania	Działki nr : 282/2, 284, 286, 288/1, 288/2, 289, 290, 291/1, 291/2, 296

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjne niebędąca osobą prawną	WS WIND PARK 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedziba : Warszawa REGON 522592812 KRS 0000981043
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
brak wpisów	

* W Dziale I-O księgi wieczystej zostały wymienione jeszcze inne działki ewidencyjne, które nie są przedmiotem niniejszej wyceny

** Brak zgodności treści Działu I-O z zapisami ewidencji gruntów i budynków w zakresie numeracji działki ewidencyjnej 105/11 (obecnie m.in. 105/18)

Według zapisów ewidencji gruntów

Właściciel	Mirosław Franciszek Gajdemski (Bronisław Genowefa)			
Udział 1/1	Mirosław Franciszek Gajdemski (Bronisław Genowefa)			
Księga Wieczysta	TO1T/00035041/3			
Obręb ewidencyjny	Toporzysko			
Numer działki	105/2	105/3	105/4	105/5
Powierzchnia	0.05 ha	0.03 ha	0.03 ha	0.03 ha
Numer działki	105/6	105/7	105/8	105/18
Powierzchnia	0.03 ha	0.03 ha	0.03 ha	0.3815 ha

2.2 Uwarunkowania planistyczne

Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze, na którym położone są przedmiotowe działki ewidencyjne obowiązuje aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr IV/33/2003 Rady Gminy Żławieś Wielka z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żławieś Wielka na obszarze wsi Toporzysko – tereny komercyjne. Zgodnie z treścią planu przedmiotowe działki położone są na terenie oznaczonym symbolem U4, dla którego ustalenia brzmią :

§ 7. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami U 1 ÷ 5, o których mowa w § 2 pkt. 2, ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe : usługi podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne : usługi nieuciążliwe, mieszkalnictwo jednorodzinne,
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz w uzasadnionych przypadkach likwidację;
- 4) wysokość zabudowy maksymalnie 2 – kondygnacje, a dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
- 5) projektowane obiekty usytuowane przy skrzyżowaniach drogi krajowej z drogami dojazdowymi, winny spełniać wysokie wymagania w zakresie kształtowania formy architektonicznej;

- 6) obsługa komunikacyjna terenów wyłącznie z istniejących i projektowanych dróg dojazdowych;
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej, wynoszącą 20,0 m od granicy działki usługowej;
- 8) możliwość realizacji jednego mieszkania na jednej działce usługowej;
- 9) dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek dla realizacji większej inwestycji;
- 10) zakaz dokonywania wtórnych podziałów terenów;
- 11) obowiązek wprowadzania elementów zieleni urządzonej, w tym zieleni izolacyjnej.

2.3 Opis nieruchomości gruntowej

Opis działek 105/3 – 105/8

Działki ewidencyjne nr 105/3 – 105/8 są niezabudowane.

Powierzchnia każdej działki wynosi 0.03 ha.

Kształt : regularny, prostokątny.

Działki posiadają zapewniony dostęp do drogi gminnej przez teren działki ewidencyjnej nr 105/2.

Opis działki 105/18

Działka ewidencyjna nr 105/18 jest niezabudowana.

Powierzchnia działki : 0.3815 ha

Kształt : regularny, zbliżony do prostokąta.

Działka posiada zapewniony dostęp do drogi gminnej przez teren działek ewidencyjnych nr 105/3 – 105/8, a następnie działki ewidencyjnej nr 105/2.



3. OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

3.1 Rodzaj określonej wartości

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową przedmiotu wyceny, którą stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

3.2 Wybór podejścia i metody wyceny

Zgodnie z artykułem 154 (ust. 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 344) : „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, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cenach nieruchomości podobnych”.

Zgodnie z powyższym, określenia wartości przedmiotu wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metoda porównywania parami**. Według 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 oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej”.

Według Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832) „Przy zastosowaniu **podejścia porównawczego** konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”.

„Przy **metodzie porównywania parami** porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównania wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach”.

4. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dla potrzeb wyceny określono:

1. Rynek lokalny, jako rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych o powierzchni gruntu od 3011 do 33.200 m².
2. Obszar rynku : obszar powiatu toruńskiego stanowiący w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
3. Okres badania cen : lipiec 2021 – czerwiec 2024.

Województwo kujawsko-pomorskie leży w centralnej części północnej Polski. Utworzone z dniem 1 stycznia 1999 r. zajmuje powierzchnię 18000 km² (10 miejsce w Polsce). Zamieszkuje je 2,1 mln mieszkańców (10 pozycja w kraju). Największe miasta to: Bydgoszcz, Toruń, Włocławek, Grudziądz oraz Inowrocław. Region kujawsko-pomorski tworzą: 4 powiaty grodzkie, 19 powiatów ziemskich oraz 144 gminy (miejskie, miejsko-wiejskie i wiejskie). Siedzibą władz administracyjnych jest Bydgoszcz, a samorządowych - Toruń. Położenie komunikacyjne regionu jest bardzo atrakcyjne. Przez jego obszar przebiegają ważne korytarze transportowe wschód-zachód i północ-południe, łączące kraje Unii Europejskiej z krajami centralnej i wschodniej Europy. Główny port żeglugi śródlądowej zlokalizowany jest w Bydgoszczy.

Powiat toruński zajmuje powierzchnię 1229,70 km². W jego skład wchodzi miasto Toruń, Chełmża oraz 8 gmin wiejskich. Ludność powiatu liczy 80,70 tys. osób, które zamieszkują w 130 sołectwach obejmujących 207 miejscowości wiejskich. Powiat toruński jest czwartym pod względem powierzchni powiatem województwa, z dobrze rozwiniętym rolnictwem, przemysłem i komunikacją.

Gmina Zławieś Wielka położona jest w środkowej części województwa kujawsko – pomorskiego, w zachodniej części powiatu toruńskiego. Granice terytorialne gminy sąsiadują z gminami Łubianka, Łysomice, miasto Toruń, Wielka Nieszawka, Solec Kujawski, miasto Bydgoszcz, oraz gminą Dąbrowa Chełmińska.

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 80 Bydgoszcz (Pawłówek) – Toruń (Lubicz Dolny). Tak dogodne położenie i układ komunikacyjny stanowi o dużej atrakcyjności inwestycyjnej gminy, zwłaszcza dla budowy obiektów magazynowych, składowych, rozwoju sektora usług, przemysłu, obiektów intensywnej rekreacji, oraz obiektów służących do obsługi ruchu samochodowego.

W obrębie gminy znajduje się 25 miejscowości. W 18 sołectwach zamieszkuje ok. 11 tys. osób. Największe wsie gminy to Zławieś Wielka, Górsk, Czarnowo, Toporzysko, Przysiek oraz Rozgarty.

Obszar gminy stanowi przestrzeń o dominującym charakterze rolniczym. Przeszło 65% stanowią użytki rolne, z czego ok. 70% stanowią grunty rolne. Mimo rolniczego charakteru gminy tylko 19% jej mieszkańców trudni się pracą w tym sektorze. Położenie gminy w strefie wpływów aglomeracji toruńsko – bydgoskiej niejako w sposób naturalny wymusza zmianę charakteru gminy na tereny zurbanizowane podmiejskie. Przeważają zakłady o charakterze komercyjnym –

stacje paliw, zajazdy, stacje obsługi samochodów, gastronomia. Gmina dysponuje również terenami o charakterze budowlanym, przeznaczonym pod budownictwo wielo- i jednorodzinne, skupione głównie w miejscowościach Przysiek, Rozgarty, stary Toruń oraz Czarnowo. Duże znaczenie dla potencjalnych inwestorów stanowią podziemne pokłady wody pitnej, złoża glinki do produkcji ceramiki budowlanej oraz pokłady kruszywa.

W celu dokonania analizy lokalnego rynku nieruchomości badano akty notarialne, a także obserwowano zmiany podaży i popytu. Z informacji uzyskanych w biurach obrotu nieruchomościami wynika, że popyt na nieruchomości gruntowe niezabudowane, objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu, przeznaczonymi pod usługi, usługi komercyjne oraz położone na terenach aktywizacji gospodarczej utrzymuje się w analizowanym rejonie na dość niskim poziomie. Przy analizie rynku lokalnego nie uwzględniono transakcji, co do których zachodzi podejrzenie, że były zawierane w szczególnych warunkach (np. darowizna, zamiana, sprzedaż bezprzetargowa), oraz tych, za które płatność była rozłożona na raty.

W wyniku analizy lokalnego rynku oraz analizy transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych ustalono, że ceny nieruchomości na tym terenie zależne są przede wszystkim od następujących cech rynkowych : lokalizacji ogólnej i szczegółowej oraz powierzchni gruntu.

5. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI DO CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

5.1 Założenia do wyceny

Przeprowadzono następującą procedurę szacowania :

- dokonano analizy lokalnego rynku nieruchomości, których przedmiotem sprzedaży było prawo własności do nieruchomości gruntowych niezabudowanych na podstawie transakcji zawartych w okresie od lipca 2021 do stycznia 2024 roku (Załącznik 1),
- określono cechy rynkowe i wagi tych cech wpływające na wartość rynkową nieruchomości gruntowych niezabudowanych,
- wybrano trzy nieruchomości gruntowe niezabudowane i dokonano charakterystyki tych nieruchomości,
- określono różnice (poprawki kwotowe) w wartości pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami przyjętymi do porównania,
- określono wartość nieruchomości gruntowej jako średnią arytmetyczną z wartości uzyskanych poprzez porównanie w poszczególnych parach porównawczych.

Zgodnie z § 5.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r., poz. 1832) „Do określenia wartości nieruchomości przyjmuje się nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie możliwie najbliższym poprzedzającym datę, na którą określa się wartość nieruchomości. Przyjęcie dłuższego niż dwuletni okresu badania cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym”.

Ponieważ na terenie lokalnego rynku nieruchomości podobnych, w okresie 24 miesięcy poprzedzających datę, na którą została określona wartość przedmiotu wyceny odnotowano niewielką ilość transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, dlatego też okres analizy wydłużono do 35 miesięcy.

5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte do analizy rynku lokalnego cechy rynkowe i ich skalę ocen przedstawiono w tabeli nr 2.



Tabela nr 2

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja ogólna	bardzo dobra	Lokalizacja na terenie wsi gminnej.
		dobra	Lokalizacja na terenie pozostałych wsi.
2.	Lokalizacja szczegółowa	bardzo dobra	Nieruchomość zlokalizowana wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (dróg krajowych lub wojewódzkich).
		dobra	Nieruchomość zlokalizowana wzdłuż bocznych ulic gminnych.
3.	Powierzchnia gruntu	średnia	Od 3000 do 10.000 m ²
		duża	Od 10.000 do 20.000 m ²
		bardzo duża	Powyżej 20.000 m ²

5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

Do obliczenia trendu czasowego należy wybrać transakcje różniące się datą sprzedaży, przy takich samych pozostałych cechach.

Z zestawienia nieruchomości przyjętych do porównania (Załącznik nr 1) nie udało się wybrać ani jednej pary nieruchomości o takich samych cechach, ale innych datach sprzedaży, dlatego przyjęto stabilizację cen w czasie.

5.4 Wysokość wag poszczególnych cech

Wykorzystując skalę ocen poszczególnych cech zawartą w tabeli 2 wyliczono wagi tych cech, przyjmując do porównania obiekty różniące się tylko jedną cechą.

Wysokość wag przedstawiono w tabeli 3, gdzie :

C_{max} – najwyższa cena transakcyjna za 1 m² nieruchomości gruntowej,

C_{min} – najniższa cena transakcyjna za 1 m² nieruchomości gruntowej,

ΔC – różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 66,13 \text{ zł/m}^2 - 36,14 \text{ zł/m}^2 = 29,99 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 3

Rodzaj cechy	Cena transakcyjna 1m ² nieruch. gruntowej niezabudowanej różniącej się jedną cechą [zł/m ²]	$\frac{(C_w - C_m)}{\Delta C} \times 100\%$
Lokalizacja ogólna	C ₂ = 38,02 C ₄ = 42,93	16,37 %
Lokalizacja szczegółowa	C ₁ = 38,70 C ₆ = 66,13	91,46 %
Powierzchnia gruntu	C ₂ = 38,02 C ₆ = 66,13	93,73 %
	Suma	201,36 %
	Współczynnik korygujący do wyliczonych wag	100% / 201,36% = 0,496



Po uwzględnieniu współczynnika korygującego **0,496** i po ostatecznym zaokrągleniu wagi poszczególnych cech wynoszą :

Tabela 4

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Lokalizacja ogólna	10%	3,00 zł
Lokalizacja szczegółowa	45%	13,50 zł
Powierzchnia gruntu	45%	13,50 zł
	100%	29,99 zł

5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Tabela 5

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	10.08.2021 r.	18.03.2022 r.	02.08.2022 r.
Adres	Toporzysko gm. Zławieś Wielka	Zławieś Wielka gm. Zławieś Wielka	Zławieś Wielka gm. Zławieś Wielka
Pow. gruntu	12.361 m ²	33.200 m ²	11.647 m ²
Lok. ogólna	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
Lok. szczegółowa	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra

Tabela 6

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Lok. ogólna	dobra	dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
2.	Lok. szczegółowa	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra	bardzo dobra
3.	Pow. gruntu	średnia	duża	bardzo duża	duża

5.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Tabela 7 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 7

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Lok. ogólna	10	3,00	-	- 3,00	- 3,00
2.	Lok. szczegółowa	45	13,50	-	-	-
3.	Pow. gruntu	45	13,50	+ 6,75	+ 13,50	+ 6,75
Razem		100	29,99	+ 6,75	+ 10,50	+ 3,75
Cena transakcyjna				38,02	36,14	42,93
Cena skorygowana o poprawki kwotowe				44,77	46,64	46,68



Wartość rynkową 1 m² gruntu obliczono jako średnią arytmetyczną ze skorygowanych cen nieruchomości porównawczych :

$$C_{sr} = W_{1m^2} = (44,77 \text{ zł/m}^2 + 46,64 \text{ zł/m}^2 + 46,68 \text{ zł/m}^2) / 3 = 46,03 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkową prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej obliczono na podstawie następującego wzoru :

$$WR = W_{1m^2} \times P_u$$

gdzie :

WR – wartość rynkowa prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej,

W_{1m^2} - wartość rynkowa 1m² gruntu,

P_u – powierzchnia gruntu w m².

$$WR = 46,03 \text{ zł/m}^2 \times 6115 \text{ m}^2 = 281.473,45 \text{ zł}$$

$$WR = \underline{\underline{281.473 \text{ zł}}}$$

6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Toporzysku oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 105/2 – 105/8 i 105/18 w poziomie cen z czerwca 2024 roku wynosi :

281.473 zł

słownie : dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote

6.1 Analiza wyników

Analizując transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie gminy Zławieś Wielka, uwzględniając lokalizację i powierzchnię gruntu, otrzymany wynik można uznać za prawdopodobny.

Wartość 1m² wycenianej nieruchomości odpowiada pod względem poziomu cenom transakcyjnym sprzedaży prawa własności do nieruchomości podobnych.

Otrzymana wartość mieści się w przedziale cenowym (C_{min} ; C_{max}), co pozwala sądzić, że została określona prawidłowo.



7. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przepisy prawa oraz Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych.
- Niniejszy operat szacunkowy uwzględnia stan prawny nieruchomości wynikający z treści wpisów do elektronicznej księgi wieczystej.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie dla celu wymienionego w pkt. 1 ppkt. 1.2 operatu.
- Rzecznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za wykorzystanie operatu bez jego zgody do celu innego niż cel, dla którego został sporządzony.
- Operat szacunkowy jest ważny dla celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy, pod warunkiem, że nie nastąpiły znaczące zmiany mające wpływ na jego treść.
- Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa powyżej, po potwierdzeniu jego aktualności przez jego autora.
- Operat szacunkowy został sporządzony w oparciu o przeprowadzone oględziny nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny. Czynności podjęte w ramach przeprowadzenia oględzin nie stanowią ekspertyzy technicznej.
- Określona wartość nie uwzględnia podatku VAT.

8. ZAŁĄCZNIKI

1. Tabela 1
2. Protokół badania ewidencji gruntów.
3. Protokół badania księgi wieczystej
4. Mapa ewidencyjna.
5. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC rzeczoznawcy majątkowego.
6. Dokumentacja fotograficzna.

Operat składa się z 16 ponumerowanych stron i został sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze zostały przekazane Zleceniodawcy.

Toruń, dnia 24.06.2024 r.

Autor operatu: Iwona Małkiewicz



Załącznik nr 1

Lp.	DATA	ADRES	Pow. [m ²]	Cena zł/m ²	Lokalizacja ogólna	Lokalizacja szczegółowa	Przeznaczenie w mpzp
1	09.07.2021	Gutowo	3979	38,70	dobra	dobra	mpzp : U - usługi komercyjne
2	10.08.2021	Toporzysko przy DK 80	12361	38,02	dobra	bardzo dobra	mpzp : U – usługi
3	18.03.2022	Zławieś Wielka przy DK 80	33200	Cmin = 36,14	bardzo dobra	bardzo dobra	mpzp : AG – tereny aktywizacji gospodarczej
4	02.08.2022	Zławieś Wielka przy DK 80	11647	42,93	bardzo dobra	bardzo dobra	mpzp : AG – tereny aktywizacji gospodarczej
5	05.01.2023	Lubicz Dolny Lampusz	3011	36,53	bardzo dobra	dobra	mpzp : U - usługi
6	12.01.2024	Toporzysko przy DK 80	3251	Cmax = 66,13	dobra	bardzo dobra	mpzp : AG - tereny aktywizacji gospodarczej

W zbiorze danych pominięto numery danych i dane osobowe ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych z 10 maja 2018 r. (Dz.U. z 2019r., poz. 1781)

Sporządziła:

Iwona Małkiewicz



Załącznik nr 2

Protokół z badania ewidencji gruntów

Znajdującej się w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa
Powiatowego w Toruniu przy ulicy Towarowa 4-6

Według zapisów ewidencji gruntów

Właściciel	Miroslaw Franciszek Gajdowski (Bronisław Genowefa)			
Udział 1/1				
Księga Wieczysta	TO1T/00035041/3			
Obręb ewidencyjny	Toporzysko			
Numer działki	105/2	105/3	105/4	105/5
Powierzchnia	0.05 ha	0.03 ha	0.03 ha	0.03 ha
Numer działki	105/6	105/7	105/8	105/18
Powierzchnia	0.03 ha	0.03 ha	0.03 ha	0.3815 ha



Załącznik 3**Księga Wieczysta Nr TO1T/00035041/3**

Znajdująca się w Sądzie Rejonowym w Toruniu przy ul. W. Warneńczyka 1

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie 1 i 2	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Zławieś Wielka miejscowość : Toporzysko
Działka ewidencyjna - numer działki - obręb ewidencyjny	105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8* Toporzysko
Działka ewidencyjna - numer działki - obręb ewidencyjny	105/11** Toporzysko
DZIAŁ I : SPIS PRAW	
brak wpisów	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1	Mirosław Franciszek Gajdemski (Bronisław Genowefa)
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
Rodzaj wpisu Treść wpisu	Ograniczone prawo rzeczowe Prawo dzierżawy nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 282/2, 284, 286, 288/1, 288/2, 289, 290, 291/1, 291/2, 296, w celu wzniesienia i eksploatacji instalacji (urządzeń) do wytwarzania wiatrowej energii elektrycznej (elektrowni wiatrowych) wraz z oprzyrządowaniem i urządzeniami dodatkowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą.
Przedmiot wykonywania	Działki nr : 282/2, 284, 286, 288/1, 288/2, 289, 290, 291/1, 291/2, 296
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjnie niebędąca osobą prawną	WS WIND PARK 13 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedziba : Warszawa REGON 522592812 KRS 0000981043
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
brak wpisów	

* W Dziale I-O księgi wieczystej zostały wymienione jeszcze inne działki ewidencyjne, które nie są przedmiotem niniejszej wyceny

** Brak zgodności treści Działu I-O z zapisami ewidencji gruntów i budynków w zakresie numeracji działki ewidencyjnej 105/11 (obecnie m.in. 105/18)



Województwo: kujawsko-pomorskie

Powiat: toruński

Jednostka ewidencyjna: 041509_2, Zławieś Wielka

Obręb: 0014, Toporzysko

Działka: 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8, 105/18

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA TORUŃSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu.	P.0415.
Nazwa materiału zasobu	MAPA
Data wykonania kopii materiałów do zasobu	24 CZE. 2024
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Aleksandra Kotyl</i>

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH



Toruń dn. 24.06.2024

Potwierdzam
za zgodność z oryginałem





POLISA UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ ZAWODOWEJ
NR 1029129988

1	Okres ubezpieczenia: od 19.03.2024 r. do 18.03.2025 r.						
2	Ubezpieczający: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GRĘBOCIN E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL Telefon: +48607392305 REGON: 340579815						
3	Ubezpieczony: TAGOWA WYCENA I POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI IWONA MAŁKIEWICZ Adres siedziby: KRÓTKA 1, 87-162 GRĘBOCIN E-mail: MAŁKIEWICZ@TAGOWA.PL Telefon: +48607392305 REGON: 340579815						
Zakres ubezpieczenia obowiązkowego							
4	Odpowiedzialność cywilna przedsiębiorcy prowadzącego działalność rzeczoznawcy majątkowego	<table border="1"><thead><tr><th>Suma gwarancyjna</th></tr><tr><th>Na jedno zdarzenie</th><th>Na wszystkie zdarzenia</th></tr></thead><tbody><tr><td>50 000 EUR</td><td>50 000 EUR</td></tr></tbody></table>	Suma gwarancyjna	Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia	50 000 EUR	50 000 EUR
Suma gwarancyjna							
Na jedno zdarzenie	Na wszystkie zdarzenia						
50 000 EUR	50 000 EUR						
Suma gwarancyjna jest ustalana przy zastosowaniu kursu średniego euro ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.							
5	Składka łączna: 208,37 PLN Składka została opłacona w całości.						
6	Warunki ubezpieczenia 1. Do umowy obowiązkowego ubezpieczenia ma zastosowanie: 1) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26.04.2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 29 kwietnia 2019 r. Poz. 805). 2) Ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.						
7	Oświadczenia 1. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia obowiązkowego otrzymałem/am Dokument zawierający informacje o produkcie ubezpieczeniowym. 2. Oświadczam, że przed zawarciem umowy ubezpieczenia uzyskałem informację, że do umowy ubezpieczenia mają zastosowanie przepisy prawa polskiego. 3. Oświadczam, że otrzymałem/am informację o przetwarzaniu moich danych osobowych, zawartą w dostarczonym mi dokumencie Informacja o Administratorze danych osobowych. 4. ☒ * Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez PZU SA w celu przekazywania mi treści marketingowych dotyczących produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych, kiedy nie będę posiadać ubezpieczenia w tej firmie. 5. Przekazano informację o administratorze danych osobowych, danych kontaktowych administratora oraz inspektora ochrony danych, celach i podstawie prawnej przetwarzania danych, okresie ich przechowywania, odbiorcach danych oraz prawach jakie przysługują podmiotowi danych, informację o niezbędności podania danych do przygotowania oferty oraz o zautomatyzowanym podejmowaniu decyzji. Informację udostępniono również pod adresem www.pzu.pl. 6. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem połączeń głosowych (rozmowa telefoniczna, komunikaty głosowe IVR). 7. ☒ * Wyrażam zgodę na udostępnienie przez PZU SA moich danych osobowych podmiotom z grupy PZU, tj. PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA, w ich własnych celach marketingowych, obejmujących profilowanie zmierzające do określenia preferencji lub potrzeb w zakresie produktów ubezpieczeniowych i innych produktów finansowych oraz przedstawienia odpowiedniej oferty. 8. ☒ * Wyrażam zgodę na otrzymywanie od PZU SA, PZU Życie SA, PTE PZU SA, TFI PZU SA, PZU Pomoc SA, PZU Zdrowie SA, PZU CO SA, Link4 TU SA, PEKAO SA, Alior Bank SA informacji marketingowych za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (e-mail, SMS/MMS). 9. ☒ * Wyrażam zgodę na przesyłanie informacji i dokumentów, w tym OWU oraz dokumentu zawierającego informacje o produkcie, a także informacji, o których mowa w art. 9 ust.1 ustawy o dystrybucji ubezpieczeń, które mają związek z wnioskowaną lub zawartą umową ubezpieczenia w PZU SA za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wiadomości SMS/MMS lub e-mail, na wskazany przeze mnie numer telefonu lub adres mailowy. W razie zmiany podanych przeze mnie danych kontaktowych, zobowiązuję się uaktualnić moje dane, dzięki którym będę otrzymywać informacje za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. 10. W zakresie, w jakim podstawą przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest zgoda, ma Pani/Pan prawo jej wycofania. Zgodę można odwołać w każdym czasie w oddziale lub wysyłając e-mail na adres kontakt@pzu.pl albo pismo na adres PZU, ul. Postępu 18a, 02-676 Warszawa. Wycofanie zgody nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej wycofaniem. * ☒ w polu oznacza zgodę Pełne nazwy spółek: PZU SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Życie SA - Powszechny Zakład Ubezpieczeń na Życie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PTE PZU SA - Powszechnie Towarzystwo Emerytalne PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; TFI PZU SA - Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Pomoc SA - PZU Pomoc Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU Zdrowie SA - PZU Zdrowie Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; PZU CO SA - PZU Centrum Operacji Spółka Akcyjna, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa; Link4 TU SA - Link4 Towarzystwo Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, ul. Postępu 15, 02-676 Warszawa; PEKAO SA - Bank Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna, ul. Żubra 1, 01-066 Warszawa; Alior Bank SA - Alior Bank Spółka Akcyjna, ul. Łopuszańska 38D, 02-232 Warszawa; TUW PZUW - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych Polskie Zakłady Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.						

1029129988/pc:10000547446176/BE20 PIN: 4096



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

