

OPERAT SZACUNKOWY

WARTOŚCI RYNKOWEJ PRAWA WŁASNOŚCI
DO CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
POŁOŻONEJ W TOPORZYSKU gm. ZŁAWIEŚ WIELKA
działka ewidencyjna 192/2, pow. 7628 m², KW TO1T/00042758/4



Toruń 15.04.2024 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 działka ewidencyjna nr 192/2 o powierzchni 7628 m ² , dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr TO1T/00042758/4. Nieruchomość gruntowa jest niezabudowana, ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta.
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>43.861 zł</u> słownie : czterdzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt jeden złotych
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	15.04.2024 r.
AUTOR OPERATU	Iwona Małkiewicz

Operat został sporządzony w oparciu o Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców 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	8
3.1 Rodzaj określanej wartości	8
3.2 Wybór podejścia i metody wyceny	8
4. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości	9
5. Określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej	11
5.1 Założenia do wyceny	11
5.2 Określenie cech rynkowych i ich ocena	11
5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu	12
5.4 Wysokość wag poszczególnych cech	13
5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości	13
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	15
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 działka ewidencyjna nr 192/2 o powierzchni 7628 m², dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr TO1T/00042758/4. Nieruchomość gruntowa jest niezabudowana, ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta.

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/00042758/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych

Ewidencja gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Toruniu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zławieś Wielka przyjęte Uchwałą Nr IX/47/2011 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 19 października 2011 roku, zmienione Uchwałą nr XX/116/2016 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 11 maja 2016 r., zmienione Uchwałą nr XLVII/326/2018 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 17 października 2018 r., zmienione Uchwałą nr VI/60/2019 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 15 maja 2019 r.

1.7 Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data oględzin : 09.04.2024 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny : 15.04.2024 r.

Data, na którą określono w wycenie stan przedmiotu wyceny : 09.04.2024 r.

Data sporządzenia wyceny : 15.04.2024 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/00042758/4

Księga Wieczysta Nr TO1T/00042758/4

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 - sposób korzystani - przyłączenie KW - obszar	283 Toporzysko R – grunty orne TO1T/00123619/0 0,0300 ha
Działka ewidencyjna - numer działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystani	192/2 0014 Toporzysko R – grunty orne
Obszar	0,8376 ha
DZIAŁ I : SPIS PRAW	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1	Gmina Zławieś Wielka siedziba : Zławieś Wielka REGON 000547112
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
brak wpisów	
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
brak wpisów	

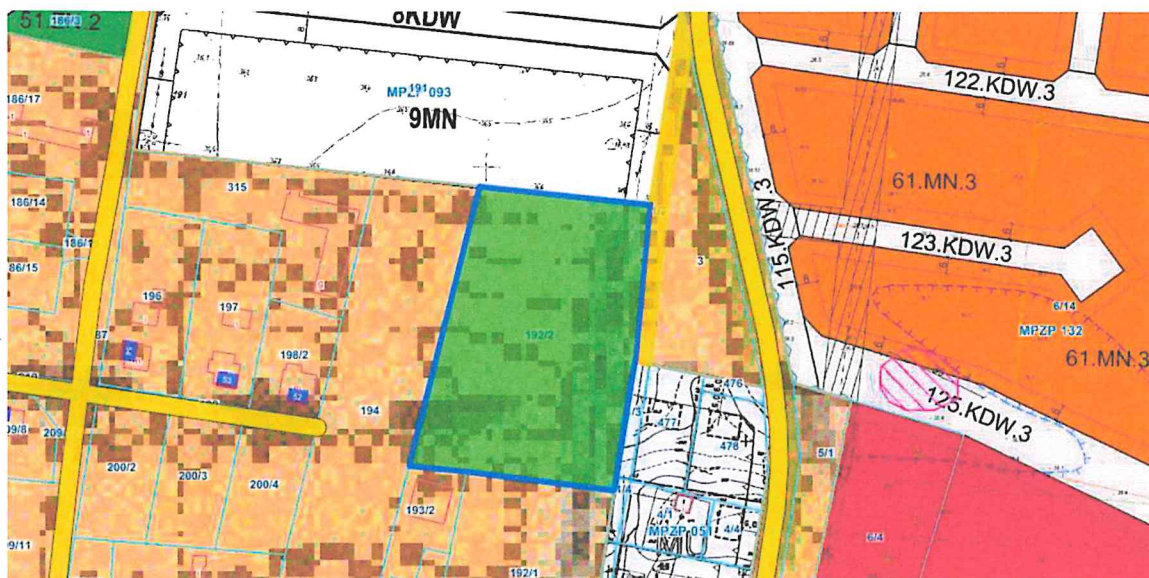
Według zapisów ewidencji gruntów

Właściciel	Gmina Zławieś Wielka
Księga Wieczysta	TO1T/00042758/4
Obręb ewidencyjny	Toporzysko
Numer działki	192/2
Powierzchnia	0.7628 ha
Rodzaj użytku	RV – grunty orne 0.2752 ha RVI – grunty orne 0.4876 ha

2.2 Uwarunkowania planistyczne

Dane z miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Na obszarze, na którym położony jest przedmiot wyceny brak aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zławieś Wielka przyjętego Uchwałą Nr IX/47/2011 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 19 października 2011 roku, zmienionego Uchwałą nr XX/116/2016 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 11 maja 2016 r., zmienionego Uchwałą nr XLVII/326/2018 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 17 października 2018 r., zmienionego Uchwałą nr VI/60/2019 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 15 maja 2019 r. działka ewidencyjna nr 192/2 znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem **II.MU-s** tj. terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej średnio intensywnej.



2.3 Opis nieruchomości gruntowej

Lokalizacja i sąsiedztwo

Działka ewidencyjna nr 192/2 zlokalizowana jest w Toporzysku, w odległości ok. 200 m od drogi krajowej nr 80 Pawłówek – Lubicz oraz ok. 2 km od centrum wsi gminnej – Złejwsi Wielkiej.

W odległości ok. 2 – 2,2 km od przedmiotu wyceny znajduje się szkoła podstawowa, przychodnia zdrowia, Urząd Gminy, placówka banku i poczty oraz dyskont spożywczy Biedronka i kilkanaście punktów handlowo – usługowych. Lokalizację określam jako dobrą.

W najbliższym sąsiedztwie przedmiotu wyceny występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa oraz grunty użytkowane rolniczo. Sąsiedztwo określam jako dobre.

Opis działki

Działka ewidencyjna nr 192/2 jest niezabudowana.

Powierzchnia działki : 7628 m²

Kształt : regularny, zbliżony do prostokąta.

Działka posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej przez teren działki ewidencyjnej nr 1/2, stanowiącej własność Gminy Zławieś Wielka.



3. OPIS PROCEDURY SZACOWANIA

3.1 Rodzaj określanej 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 15566 do 23300 m², przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Obszar rynku : obszar gminy Zławieś Wielka, stanowiący w rozumieniu zasad wyceny lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.
3. Okres badania cen : kwiecień 2021 – kwiecień 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 dogodnie 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.

Dogodna lokalizacja wzdłuż drogi krajowej nr 80 oraz bliskość Torunia i Bydgoszczy sprzyja podejmowaniu inwestycji budowlanych. W latach 2020 - 2022 na terenie analizowanego rynku odnotowano transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny. Przyjęte do bazy transakcji porównawczych nieruchomości gruntowe niezabudowane zlokalizowane były na terenach wiejskich, zurbanizowanych lub częściowo zurbanizowanych, nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie posiadały wydanych warunków zabudowy, natomiast zapisy Studium dopuszczały możliwość zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

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, podobne do przedmiotu wyceny, utrzymuje się w analizowanym rejonie na dość niskim poziomie. Nie miały wpływ na wysokość cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową ma korzystna lokalizacja, najlepiej w sąsiedztwie wsi gminnej, z dobrym dostępem do punktów użyteczności publicznej (szkół, ośrodka zdrowia, placówki banku i poczty) oraz typowa, przeciętna powierzchnia gruntu. Sprzedaż nieruchomości o dużej i bardzo dużej powierzchni gruntu nie jest zbyt popularna na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, ponieważ od lat utrzymuje się tendencja podziału nieruchomości na mniejsze działki, które gwarantują szybszy zbyt przy jednocześnie wyższej cenie za m².

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 i powierzchni gruntu.

Tabela nr 2

Lp.	CECHA RYNKOWA	OCENA	OPIS
1.	Lokalizacja	Dobra	Dobra dostępność do większości punktów użyteczności publicznej (przychodni zdrowia, apteki, szkoły podstawowej) oraz punktów handlowo – usługowych (od 2000 do 5000 m)..
		Przeciętna	Dostępność do większości punktów użyteczności publicznej (przychodni zdrowia, apteki, szkoły podstawowej) oraz punktów handlowo – usługowych utrudniona ze względu na duże odległości od ww. punktów (powyżej 5000 m).
2.	Powierzchnia gruntu	Duża	Od 5000 do 20000 m ²
		Bardzo duża	Powyżej 20000 m ²

5.3 Aktualizacja cen z tytułu upływu czasu

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

Trend czasowy obliczono według następującego wzoru:

$$T_r = [(C_p - C_w) / C_{wxt}] * 100\%$$

gdzie:

T_r – trend czasowy,

C_p – cena transakcyjna 1 m² uzyskana w transakcji późniejszej,

C_w – cena transakcyjna 1 m² uzyskana w transakcji wcześniejszej

t – liczba miesięcy dzieląca te transakcje,

Z zestawienia nieruchomości porównawczych (Załącznik nr 1) wybrano następujące pary nieruchomości :

I (1 i 2)

$$[(C_2 - C_1) / C_1 \times t] \times 100\% = [(3,63 - 4,59) / 4,59 \times 1] \times 100\% = - 20,92 \%$$

II (3 i 5)

$$[(C_5 - C_3) / C_3 \times t] \times 100\% = [(6,55 - 4,19) / 4,19 \times 23] \times 100\% = 2,45 \%$$

$$T_r = (- 20,92\% + 2,45\%) / 2 = - 9,24 \%$$

Trend czasowy wynosi - 9,24 % miesięcznie.

Z powyższego zestawienia wynika, że średni trend był ujemny i wynosił – 9,24 % w skali miesiąca, czyli - 110,88 % w skali roku, co byłoby wynikiem nierealnym, 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 1m² nieruchomości gruntowej,

ΔC – różnica między najwyższą a najniższą ceną transakcyjną.

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 6,82 \text{ zł/m}^2 - 3,63 \text{ zł/m}^2 = 3,19 \text{ zł/m}^2$$

Tabela 4

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	$C_1 = 4,59$ $C_5 = 6,55$	61,44 %
	Średnia	≈ 60,00 %
Powierzchnia gruntu	Ponieważ nieruchomość o cenie maksymalnej posiada jednocześnie najslabszą lokalizację i największą powierzchnię, dlatego wagę cechy powierzchnia gruntu przyjęto jako różnicę 100% - 60%	100% - 60% = 40%

Wagi poszczególnych cech wynoszą :

Tabela 5

Nazwa cechy	Wysokość wag cech rynkowych	Zakres kwotowy
Lokalizacja	60%	1,91 zł
Powierzchnia gruntu	40%	1,28 zł
	100%	3,19 zł

5.5 Określenie cech rynkowych porównywanych nieruchomości

Charakterystyka cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych.

Tabela 4

	Nieruchomość A	Nieruchomość B	Nieruchomość C
Data transakcji	23.04.2021 r.	18.11.2021 r.	19.10.2023 r.
Adres	Rzęczkowo gm. Zławień Wielka	Czarne Błoto gm. Zławień Wielka	Zławień Mała gm. Zławień Wielka
Pow. gruntu	17442 m ²	19096 m ²	15566 m ²
Lokalizacja	przeciętna	dobra	dobra



Tabela 5

Lp.	Cechy rynkowe	Nier. wyceniana	Nier. A	Nier. B	Nier. C
1.	Lokalizacja	dobra	przeciętna	dobra	dobra
2.	Pow. gruntu	duża	duża	duża	duża

5.6 Określenie wartości rynkowej prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej

Tabela 6 przedstawia procentowy wpływ cech rynkowych na wartość przedmiotu wyceny i określa wartość współczynników korygujących.

Tabela 6

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy [%]	Zakres kwotowy [zł]	Różnice między X i A	Różnice między X i B	Różnice między X i C
1.	Lokalizacja	60	1,91	+ 1,91	-	-
2.	Pow. gruntu	40	1,28	-	-	-
Razem		100	3,19	+ 1,91	-	-
Cena transakcyjna				4,59	4,19	6,55
Cena skorygowana o poprawki kwotowe				6,50	4,19	6,55

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

$$C_{sr} = W_{1m^2} = (6,50 \text{ zł/m}^2 + 4,19 \text{ zł/m}^2 + 6,55 \text{ zł/m}^2) / 3 = 5,75 \text{ zł/m}^2$$

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

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

gdzie :

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

W_{1m²} - wartość rynkowa 1m² gruntu,

Pu – powierzchnia gruntu w m².

$$WR = 5,75 \text{ zł/m}^2 \times 7628 \text{ m}^2 = 43.861 \text{ zł}$$

$$WR = \underline{\underline{43.861 \text{ zł}}}$$



6. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa prawa własności do części nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Toporzysku oznaczonej jako działka ewidencyjna 192/2 w poziomie cen z kwietnia 2024 roku wynosi :

43.861 zł

słownie : czterdzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt jeden złotych

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 (Cmin ; Cmax), 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 15.04.2024 r.

Autor operatu: Iwona Małkiewicz



Załącznik 1

Lp.	DATA	ADRES	Pow. gruntu [m ²]	Cena zł/m ²	Cena transakcyjna	Lokalizacja	Kształt gruntu	Przeznaczenie planistyczne
1	23.04.2021	Rzęczkowo	17442	4,59	80.000	przeciętna	prostokąt	Brak mpzp i WZ Studium : IV.M-e / V.R
2	21.05.2021	Rzęczkowo	16000	Cmin = 3,63	58.000	przeciętna	prostokąt	Brak mpzp i WZ Studium : IV.M-e
3	18.11.2021	Czarne Błoto	19096	4,19	80.000	dobra	zbliżony do prostokąta	Brak mpzp i WZ Studium : III.MU-s
4	19.11.2022	Rzęczkowo	23300	Cmax = 6,82	159.000	przeciętna	zbliżony do prostokąta	Brak mpzp i WZ Studium : IV.M-e
5	19.10.2023	Zławieś Mała	15566	6,55	102.000	dobra	zbliżony do prostokąta	Brak mpzp i WZ Studium : IV.M-e / V.R

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	Gmina Zławieś Wielka
Księga Wieczysta	TO1T/00042758/4
Obręb ewidencyjny	Toporzysko
Numer działki	192/2
Powierzchnia	0.7628 ha
Rodzaj użytku	RV – grunty orne 0.2752 ha RVI – grunty orne 0.4876 ha



Załącznik 3**Księga Wieczysta Nr TO1T/00042758/4**

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

DZIAŁ I : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	
Położenie	województwo : kujawsko – pomorskie powiat : toruński gmina : Zławieś Wielka miejscowość : Toporzysko
Działka ewidencyjna - numer działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystani - przyłączenie KW - obszar	283 Toporzysko R – grunty orne TO1T/00123619/0 0,0300 ha
Działka ewidencyjna - numer działki - obręb ewidencyjny - sposób korzystani	192/2 0014 Toporzysko R – grunty orne
Obszar	0,8376 ha
DZIAŁ I : SPIS PRAW	
DZIAŁ II : WŁASNOŚĆ	
Udział 1/1	Gmina Zławieś Wielka siedziba : Zławieś Wielka REGON 000547112
DZIAŁ III : PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA	
brak wpisów	
DZIAŁ IV : HIPOTEKI	
brak wpisów	



Działka: 192/2

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH

MAPA EWIDENCYJNA
Kotyl SKALA 1:1000



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 OBROTCIE 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 OBROTCIE 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	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.

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 Burze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych.

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 posiadał 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 przysyłanie 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, zobowiązuje się uaktualniać 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 Polski Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa.

1029129988/pc:100000547446176/BE20 PIN: 4096

Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy, KRS 9831, NIP 526-025-10-49, kapitał zakładowy: 86 352 300 zł wpłacony w całości, Rondo Ignacego Daszyńskiego 4, 00-843 Warszawa, pzu.pl, infolinia: 801 102 102 (opłata zgodna z taryfą operatora) DŚPOCZA/23G11_01/20240318.1133/proddppu07-273255458.3/FILE/pc:100000547446176

1/2



