

Zarządzenie Nr 5/2023
Burmistrza Suchania
z dnia 05 stycznia 2023r.

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przesyłu

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz § 9 ust. 2 pkt 2 uchwały Nr XII/110/08 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów zmienioną uchwałą nr XI/104/12 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 23 maja 2012r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 75 poz. 1649, z 2012r. poz. 1425) zarządza się co następują:

§1. Wyrażam zgodę na ustanowienie na czas nieoznaczony odpłatnej służebności przesyłu, na części działki o nr geod. 221/4 obr. Wapnica gm. Suchań dla której Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Stargardzie prowadzi księgę nr SZ1T/00110388/0, związanej z umieszczeniem na działce słupowej stacji transformatorowej wraz z wszystkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jej eksploatacji będących na nieruchomości, zgodnie z zakresem zaznaczonym na załączniku Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. Wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na skutek budowy słupowej stacji transformatorowej na działce 221/4 obr. Wapnica gm. Suchań określona została w operacie szacunkowym stanowiącym załącznik Nr 2 do zarządzenia.

§ 3. 1. Zarządzenie stanowi podstawę zawarcia umowy notarialnej ustanowienia służebności określonej w § 1.

2. Szczegółowe warunki dotyczące ustanowienia służebności przesyłu zostaną ustalone w protokole uzgodnień.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ
Stanisława Bodnar

Do projektu nie wprowadzono zastrzeżeń
pod względem prawnym i technicznym

ADWOKAT
[Podpis]



WYCENA NIERUCHOMOŚCI PATRYK WOSIAKOWSKI

SIEDZIBA: MECHOWO 7, 72-410 GOLCZEWO; UPR. MTBiGM NR 5457;

E-MAIL: patryk.wosiakowski@wp.pl; TEL: 502-072-619;

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU NA SKUTEK BUDOWY
SŁUPOWEJ STACJI TRANSFORMATOROWEJ USTANAWIANA NA DZIAŁCE OZNACZONEJ
W EWIDENCJI GRUNTÓW NUMEREM **221/4** OBREB **WAPNICA**, GMINA **SUCHAŃ**,
POWIAT **STARGARDZKI**, WOJEWÓDZTWO **ZACHODNIOPOMORSKIE**

Opracowanie sporządził:
Patryk Wosiakowski
Nr uprawnień - 5457



Szczecin, 19 grudnia 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<i>Określenie nieruchomości:</i>	<p>Przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka gruntu oznaczona w ewidencji numerem 221/4 o obszarze 0,2552 ha obręb Wapnica, gmina Suchań, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie, wpisana w księdze wieczystej KW nr SZ1T/00110388/0, którą prowadzi Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych.</p> <p>Dla przedmiotowej działki nr 221/4 obręb Wapnica brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XXVI/266/2022 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchań przedmiotowa działka oznaczona jest jako: tereny komunikacyjne, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, tereny usług.</p> <p>Uregulowanie stanu prawnego na działce nr 221/4 obręb Wapnica następuje na skutek budowy słupowej stacji transformatorowej nr 769652 „Wapnica DPS” pobudowana w miejsce wieżowej stacji transformatorowej nr 4592 „Wapnica III”. Powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi: 1 m². Powierzchnia pasa została określona zgodnie z danymi uzyskanymi od zleceniodawcy.</p>
<i>Zakres wyceny:</i>	Wycena obejmuje określenie wartości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na skutek budowy słupowej stacji transformatorowej na działce ewidencyjnej nr 221/4 obręb Wapnica, gmina Suchań.
<i>Cel wyceny:</i>	Określenie wartości rynkowej służebności przesyłu w celu ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności przesyłu na skutek budowy słupowej stacji transformatorowej w trybie umownym. Wyniki operatu szacunkowego mogą być wykorzystane wyłącznie dla w/w celu.
<i>Data określenia wartości rynkowej:</i>	19 grudnia 2022 r.
<i>Data, na którą uwzględniono stan nieruchomości:</i>	17 listopada 2022 r.
<i>Oszacowana wartość rynkowa:</i>	<p>800 zł</p> <p>słownie złotych: <i>osiemset</i></p>
<i>Wykonawca opracowania:</i>	PATRYK WOSIAKOWSKI NR UPRAWNIENIŃ - 5457



SPIS TREŚCI

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.....	2
1. Podstawy formalne wyceny.....	4
1.1. Zleceniodawca.....	4
1.2. Przedmiot i zakres wyceny.....	4
1.3. Cel wyceny.....	4
1.4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.....	4
2. Podstawy prawne wyceny.....	4
3. Podstawy merytoryczne i źródła informacji.....	5
4. Podstawy metodyczne i materiały pomocnicze.....	5
II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.....	6
1. Stan prawny.....	6
2. Oznaczenie w ewidencji gruntów.....	6
3. Uwarunkowania planistyczne.....	6
4. Opis techniczno – użytkowy.....	7
4.1. Lokalizacja.....	7
4.2. Stan zagospodarowania działki gruntu.....	7
4.3. Opis infrastruktury technicznej.....	8
III. PROCEDURA SZACOWANIA.....	8
1. Wskazanie rodzaju określonej wartości.....	8
2. Określenie wartości wynagrodzenia za posadowienia stacji słupowej transformatorowej... 8	8
3. Określenie stopy dyskontowej „r”.....	9
IV. OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA.....	10
1. Określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.....	10
1.1. Działka nr 221/4 obręb Wapnica.....	10
V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.....	11
VI. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.....	11
ZAŁĄCZNIKI.....	11

I. DANE WYJŚCIOWE

1. Podstawy formalne wyceny

1.1. Zleceniodawca

Zamawiającym wycenę jest ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Szczecin. Podstawę formalną stanowi zlecenie zawarte pomiędzy Zamawiającym a Wycena Nieruchomości Patryk Wosiakowski. Wykonawcą operatu szacunkowego jest rzeczoznawca majątkowy Patryk Wosiakowski posiadający uprawnienia zawodowe nr 5457.

1.2. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest niezabudowana działka gruntu oznaczona w ewidencji numerem 221/4 o obszarze 0,2552 ha obręb Wapnica, gmina Suchań, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie, wpisana w księdze wieczystej KW nr SZ1T/00110388/0, którą prowadzi Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dla przedmiotowej działki nr 221/4 obręb Wapnica brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XXVI/266/2022 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchań przedmiotowa działka oznaczona jest jako: **tereny komunikacyjne, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, tereny usług.**

Uregulowanie stanu prawnego na działce nr 221/4 obręb Wapnica następuje na skutek budowy słupowej stacji transformatorowej nr 769652 „Wapnica DPS” pobudowana w miejsce wieżowej stacji transformatorowej nr 4592 „Wapnica III”. Powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi: 1 m². Powierzchnia pasa została określona zgodnie z danymi uzyskanymi od zleceniodawcy.

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na skutek budowy słupowej stacji transformatorowej na działce ewidencyjnej nr 221/4 obręb Wapnica, gmina Suchań.

1.3. Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej służebności przesyłu w celu ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie prawa służebności przesyłu na skutek budowy słupowej stacji transformatorowej w trybie umownym. Wyniki operatu szacunkowego mogą być wykorzystane wyłącznie dla w/w celu.

1.4. Daty istotne dla operatu szacunkowego

Data sporządzenia wyceny:	19 grudnia 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	19 grudnia 2022 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	17 listopada 2022 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	17 listopada 2022 r.

2. Podstawy prawne wyceny

- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 tekst jednolity ze zmianami).
- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 poz. 1899 tekst jednolity ze zmianami).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U z 2021 r. poz. 555 tekst jednolity).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022, poz. 503, tekst jednolity ze zmianami).

3. Podstawy merytoryczne i źródła informacji

- ❑ Księga wieczysta KW nr **SZ1T/00110388/0** udostępniona do wglądu na internetowym portalu Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych (protokół sporządzony dnia 17.12.2022 r.);
- ❑ Wypis z rejestru gruntów.
- ❑ Mapa powykonawcza.
- ❑ Pismo UM w Suchaniu.
- ❑ Pismo ENEA Operator Sp. z o.o.
- ❑ Przeznaczenie terenu ustalone na *suchan.e-mapa.net*
- ❑ Dane mapowe i katastralne zamieszczone na *suchan.e-mapa.net*, *zcpwz.e-mapa.net*;
- ❑ Informacje udzielone przez Zamawiającego;
- ❑ Baza danych o lokalnym rynku nieruchomości prowadzona w systemie Partner (SBDNR);
- ❑ Wizja na nieruchomości i ustalenia techniczno - użytkowe wykonane przez autora opracowania w dniu 17.11.2022 r.

4. Podstawy metodyczne i materiały pomocnicze

- ❑ KSWŚ „Określanie wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorców przesyłowych” – zalecany do stosowania od 1 stycznia 2017 r.
- ❑ Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) opracowane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – zalecane do stosowania jako zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska uchwałą Rady Krajowej PFSRM Nr 5/03/2012 z marca 2012 r.
- ❑ Cymerman R., Hopfer A.: *System, zasady, procedury wyceny nieruchomości. Wydanie IV – poprawione i uzupełnione*. Wydawnictwo PFSRM, Warszawa 2012.
- ❑ Nota interpretacyjna – standard V.8 „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”.
- ❑ Materiały szkoleniowe „Urządzenia infrastruktury technicznej” J. Dąbek, Szczecin, listopad 2009 r.
- ❑ Materiały szkoleniowe „Zasady określania odszkodowań i wynagrodzeń związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej”, J. Dąbek, Szczecin, 1-2 września 2012 r.
- ❑ Materiał szkoleniowy „Wybrane zagadnienia wyceny nieruchomości a problematyka prawna, ekonomiczna i przestrzenna związana z infrastrukturą techniczną”, J. Dąbek, M. Nowakowska, P. Zamroch, Wydanie I, Wydawnictwo Replika, 2013 r.
- ❑ Materiały szkoleniowe „Wybrane zagadnienia warsztatowe dotyczące urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych”, J. Dąbek, wrzesień 2014 r.
- ❑ Warsztaty zawodowe rzeczoznawców majątkowych – „Wybrane zagadnienia warsztatowe dotyczące urządzeń przesyłowych i dystrybucyjnych”, J. Dąbek, 14-15 lutego 2015 r.
- ❑ Materiały szkoleniowe - Konspekt „Określanie wartości ograniczonych praw rzeczowych i prawa dożywocia oraz wartości szkód w pożytkach i zmniejszenia wartości nieruchomości na podstawie art. 128.4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami”, J. Dąbek, 07-08 grudnia 2015 r.
- ❑ Materiały szkoleniowe „Określanie wartości szkód i wynagrodzeń na potrzeby urządzeń przesyłowych”, J. Dąbek, 21-22 maja 2016 r.
- ❑ Materiały szkoleniowe „Określanie wartości szkód i wynagrodzeń na potrzeby urządzeń przesyłowych”, J. Dąbek, 17-19 maja 2017 r.

II. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. Stan prawny

Przedmiotowa działka nr 221/4 obręb Wapnica stanowi część nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej KW nr SZ1T/00110388/0, którą prowadzi Sąd Rejonowy w Stargardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Dział I O - Oznaczenie nieruchomości:

Województwo zachodniopomorskie, powiat stargardzkie, gmina Suchań, miejscowość Wapnica, dz. 221/4, 221/19. Obszar: 1,3737 ha.

Dział I - Sp. (Spis praw związanych z własnością):

Brak wpisów.

Dział II - Własność:

Gmina Suchań.

Dział III - Prawa, roszczenia i ograniczenia:

Brak wpisów.

Dział IV - hipoteka:

Brak wpisów.

2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: stargardzki

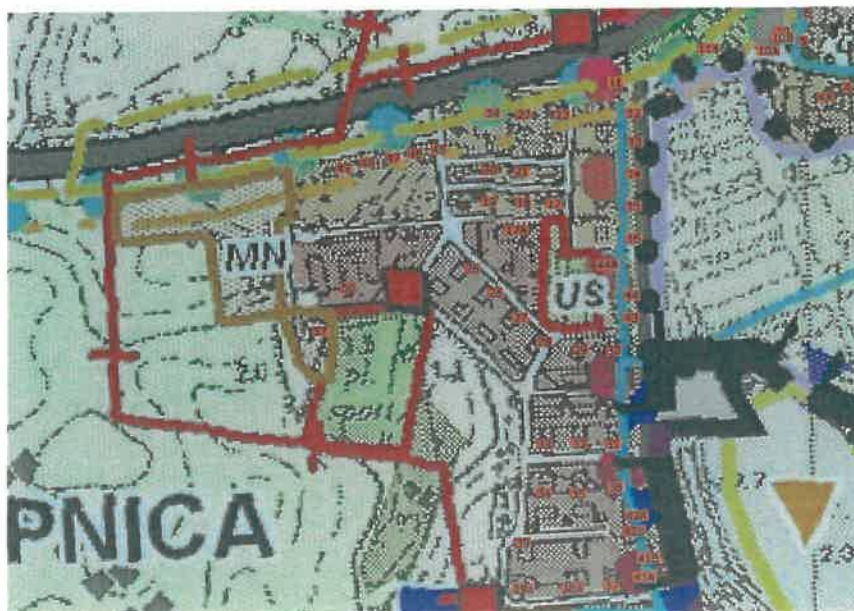
Jednostka ewidencyjna: Suchań – obszar wiejski

Obręb ewidencyjny: Wapnica

Nr działki	Pow. działki [ha]
221/4	0,2552

3. Uwarunkowania planistyczne

Dla przedmiotowej działki nr 221/4 obręb Wapnica brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Uchwałą nr XXVI/266/2022 Rady Miejskiej w Suchaniu z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchań przedmiotowa działka oznaczona jest jako: **tereny komunikacyjne, stacje transformatorowe 15/0,4 kV, tereny usług.**



Rys. 1. Uwarunkowania planistyczne [<https://sip.gison.pl/suchan>]

4. Opis techniczno - użytkowy

4.1. Lokalizacja

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie Wapnica, gmina Suchań, powiat stargardzki, województwo zachodniopomorskie.

Gmina Suchań położona wzdłuż drogi numer 10 ze Szczecina do Bydgoszczy, zaledwie 56 km od centrum Szczecina i 20 km od Stargardu Szczecińskiego, stwarza idealne warunki dla zwolenników wypoczynku na łonie natury, w zdrowym ekologicznie środowisku.

Gmina chlubi się niedawno wybudowaną, nowoczesną i wydajną oczyszczalnią ścieków. Pozbawiona większego przemysłu, gmina Suchań stanowi idealny teren wypraw pieszych i rowerowych. Tutejsze jeziora i przepływająca południowym skrajem gminy rzeka Ina czekają na wędkarzy i kajakarzy. Myśliwi znajdą tu tereny do udanych polowań, zaś grzybiarzy przyciągają okoliczne lasy, słynne z corocznego wysypu grzybów.

Ośrodek jeździectwa konnego w Żukowie dysponuje ponad setką koni sportowych, krytą ujeżdżalnią, parkurem, miejscami noclegowymi. Zaplecze noclegowe i rekreacyjne Suchania umożliwi przyjemny pobyt na miejscu i stanowi bazę wypadową do korzystania z okolicznych atrakcji. Wygodne motele z restauracją i kawiarnią w Suchaniu i nad uroczym jeziorem w Wapnicy. Tu zjesz smacznie i niedrogo, stąd blisko też do grzybnych lasów.

Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią tereny zabudowy wielofunkcyjnej wsi Wapnica, tereny inwestycyjne, tereny rekreacji i sportu oraz tereny komunikacyjne. W dalszej odległości zlokalizowana jest pozostała wsi Wapnica, tereny rolne, inwestycyjne oraz leśne i jezioro Wapnica Północna i Południowa.



Rys. 2. Lokalizacja szczegółowa działki nr 221/4 Wapnica [suchan.e-mapa.net]

4.2. Stan zagospodarowania działki gruntu

Przedmiotowa działka gruntu numer 221/4 posiada kształt dość regularny, wydłużony, charakterystyczny dla dróg, ukształtowanie terenu płaskie z niewielkimi odchyleniami rzędnymi. Działka wg stanu na dzień wizji lokalnej stanowi tereny komunikacji dla obsługi pobliskiej zabudowy wsi oraz boiska sportowego.

4.3. Opis infrastruktury technicznej

Uregulowanie stanu prawnego na działce nr 221/4 obręb Wapnica następuje na skutek budowy słupowej stacji transformatorowej nr 769652 „Wapnica DPS” pobudowana w miejsce wieżowej stacji transformatorowej nr 4592 „Wapnica III”. Powierzchnia pasa służebności przesyłu wynosi: **1 m²**. Powierzchnia pasa została określona zgodnie z danymi uzyskanymi od zlecniodawcy.

III. PROCEDURA SZACOWANIA

1. Wskazanie rodzaju określonej wartości

Oszacowano wartość, określonego w art. 305¹⁻⁴ Kodeksu cywilnego, ograniczonego prawa rzeczowego – **służebności przesyłu**.

Art. 305¹. KC

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Art. 305². KC

§ 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Art. 305³. KC

§ 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 305⁴. KC

Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

2. Określenie wartości wynagrodzenia za posadowienia stacji słupowej transformatorowej

Wynagrodzenie za posadowienie stacji słupowej transformatorowej na gruntach drogowych jest określone przy pomocy wzoru:

$$W_{IN} = P_{IN} \times W_{11} \times (1 - S_U) \times K_E + \frac{F_{PIN}}{R}$$

gdzie:

P_{IN}	-	powierzchnia gruntu zajęta pod stację słupową transformatorową,
K_E	-	współczynnik ekspercki,
F_{PIN}	-	podatek z powierzchni gruntu zajętego przez stację słupową,
R	-	stopa kapitalizacji.

Na lokalnym rynku nie odnotowano wynagrodzeń za stacje słupowe transformatorowe. Odnotowano jednak wysokości wynagrodzeń za podobne stanowiska słupowe z właścicielami gruntów w umowach notarialnych na rynku regionalnym, na terenie województw: zachodniopomorskiego, wielkopolskiego i lubuskiego. Umowy te dotyczą linii o napięciu 0,4 kV i 15 kV.

Tab. 1. Kwoty wynagrodzeń za stanowiska słupowe

Lp.	Lokalizacja	Wartość wynagrodzenia za posadowienie słupa
1	Śrem	800 zł
2	Zbrudzewo, Mechlin	800 zł
3	Polwica	800 zł
4	Libartowo	800 zł
5	Kotowo	800 zł
6	Miłosław	800 zł
7	Lubiatowo	800 zł
8	Jaworówko	800 zł
9	Miłosławice	800 zł
10	Pyszczynek	800 zł
11	Lubiatowo	800 zł
12	Lubiatowo	800 zł

Wobec powyższego, zgodnie z § 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.), wynagrodzenie za posadowienie stacji słupowej transformatorowej przyjęto w wysokości:

$$W_{IN} = 800 \text{ zł}$$

3. Określenie stopy dyskontowej „r”

Stopa dyskontowa „r” jest określana na podstawie danych z rynku kapitałowego, według zasad wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§12. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

§13. W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych.

Stopa dyskontowa jest możliwa do określenia na podstawie danych z rynku kapitałowego jako suma stopy bazowej, wolnej od inflacji i ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością:

$$r = r_b + r_{kn}$$

gdzie:

- r_b - stopa bazowa,
- r_{kn} - ryzyko związane z konkretną nieruchomością.

Stopa bazowa r_b jest określana przy pomocy wzoru:

$$r_b = \frac{1 + r_o}{1 + i} - 1$$

gdzie:

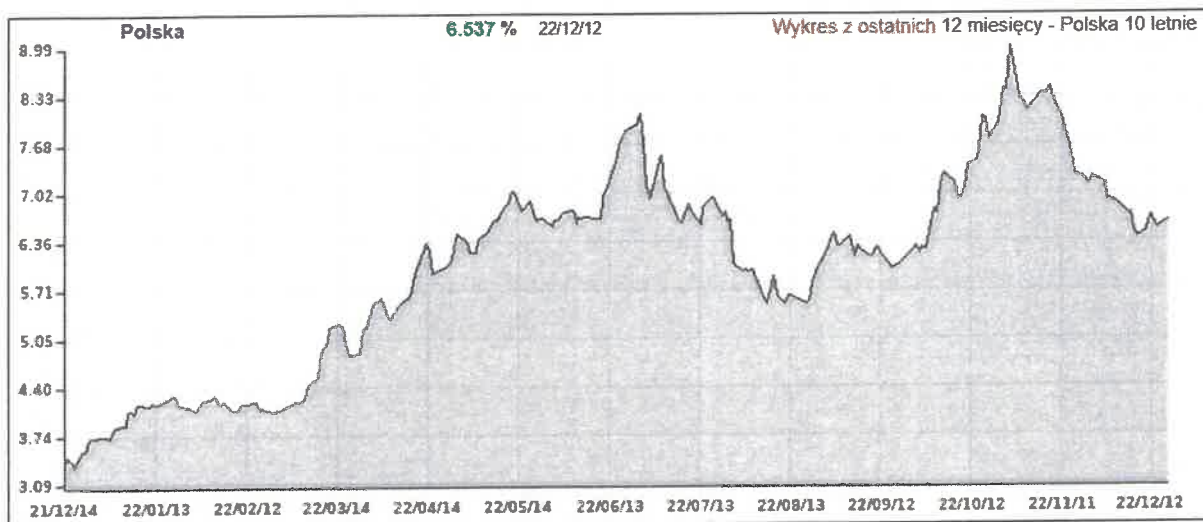
- r_o - rentowność długoletnich obligacji Skarbu Państwa netto,
- i - wskaźnik inflacji.

Stopa kapitalizacji jest określana według modelu Shapiro-Gordona:

$$R = r - g$$

gdzie:

g - przewidywana zmiana w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych



Rentowność 10-letnich obligacji skarbowych na datę wyceny przyjęto jako średnią - $r_o = 6,54\%$.¹

Stopa inflacji w skali roku zredukowana o oprocentowanie obligacji skarbowych z uwzględnieniem marży po pierwszym roku odsetkowym - $i = +3,5\%$.

Wobec tego:

$$r_r = (1 + 0,0654) / (1 + 0,035) - 1 = 2,9\%$$

Ryzyko inwestowania w polską gospodarkę według instytutu „Damodaran” jest 5,1% (Total Risk Premium).²

Ryzyko inwestowania w wycenianą nieruchomość ustalono w wysokości 0,5 %.³

Wobec powyższego stopa dyskontowa wynosi:

$$r = 2,9 + 5,1 + 0,5 = 8,5\%$$

IV. OKREŚLENIE WYNIKU SZACOWANIA

1. Określenie wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu

1.1. Działka nr 221/4 obręb Wapnica

Wynagrodzenie za posadowienie stacji słupowej transformatorowej

$W_{IN} = 800 \text{ zł}^*$

*zgodnie z zasadą korzyści dla właściciela

¹ <https://www.inwestinfo.pl/notowania-na-swiecie/notowania-obligacji-na-swiecie/#>

² http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

³ j.w.

V. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Określona wartość służebności przesyłu może być podstawą do ustalenia wysokości jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu z tytułu budowy słupowej stacji transformatorowej na działce oznaczonej nr 221/4 obręb **Wapnica**, która wynosi:

800 zł

słownie złotych: osiemset

Analiza uzyskanego wyniku wynagrodzenia za posadowienie stanowiska słupowego

Wynagrodzenie za posadowienie stanowiska słupowego jest wynagrodzeniem określonym na podstawie stawek rynkowych (umów) płaconych właścicielom gruntów z tytułu lokalizacji podobnych stanowisk słupowych.

Przyjęte założenia, procedura wyceny oraz właściwa analiza rynku gwarantuje, że poziom określonych wartości składników wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu na potrzeby regulowanych urządzeń przesyłowych jest odpowiedni, zatem może być podstawą do ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu z tytułu lokalizacji przedmiotowej infrastruktury elektroenergetycznej w trybie umownym.

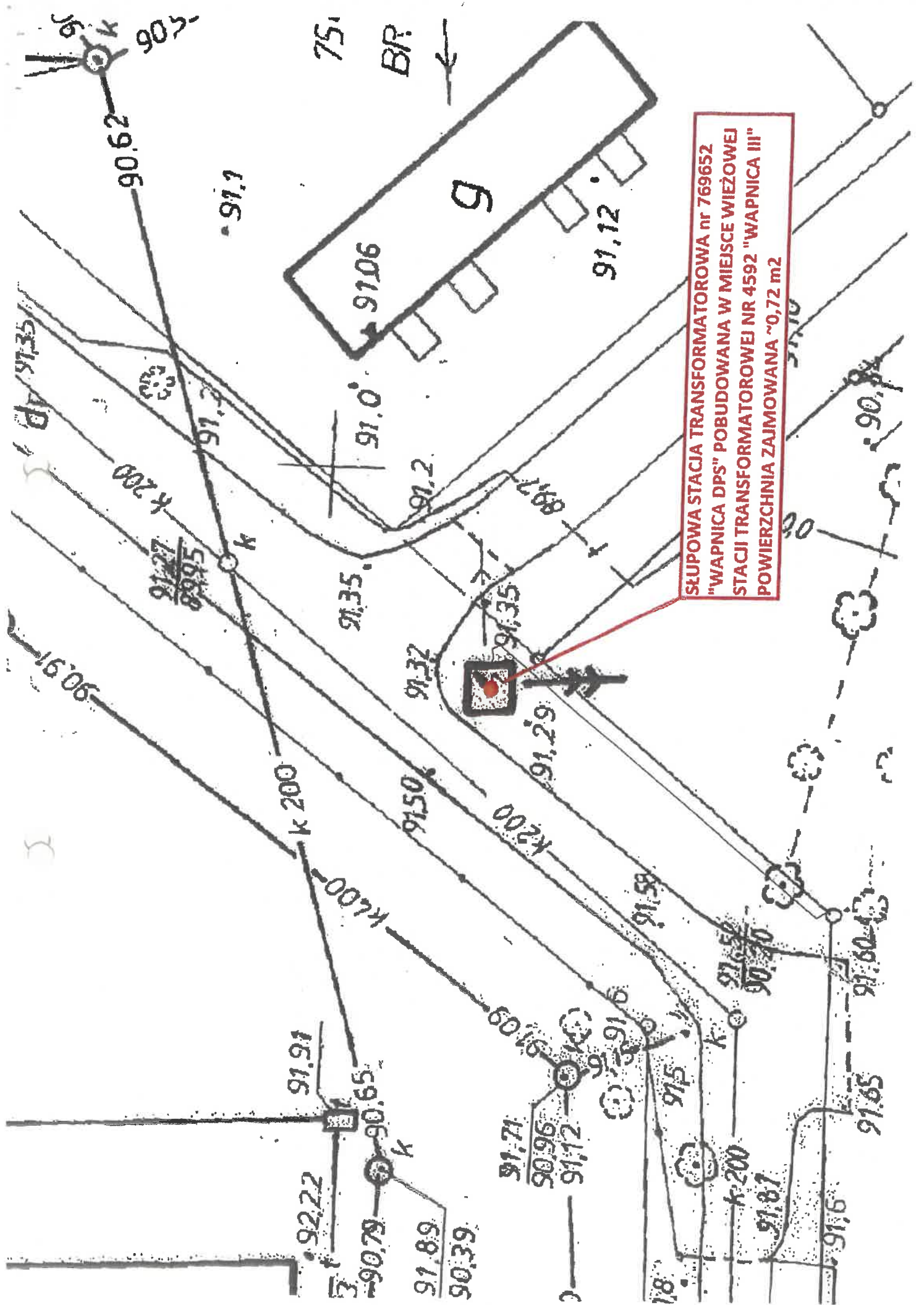
VI. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Niniejszy operat szacunkowy stanowi spójną całość, wykorzystany może być wyłącznie w oryginale do celu, dla którego został sporządzony i ważny jest na dzień jego sporządzenia.
- Operat szacunkowy jest opracowaniem zawierającym autorskie rozwiązania metodyczne określania wartości szkód i wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.
- Dokumenty projektowe i dane techniczne dostarczone przez Zamawiającego nie były przedmiotem odrębnej analizy
- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z metodyką określania wynagrodzenia za posadowienie słupa oraz według danych projektowych dostarczonych przez Zleceniodawcę.
- Rzeczoznawca majątkowy nie ponosi odpowiedzialności za nie uwzględnienie danych, których nie można było stwierdzić w czasie wizji terenowej i na podstawie analizy dostarczonych dokumentów projektowych;
- Wyniki operatu szacunkowego nie zawiera podatku VAT.

ZAŁĄCZNIKI


- Projekt zagospodarowania terenu.
- Protokół badania elektronicznej księgi wieczystej.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Kopia polisy ubezpieczeniowej





SŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA nr 769652
 "WAPNICA DPS" POBUDOWANA W MIEJSCIE WIEŻOWEJ
 STACJI TRANSFORMATOROWEJ NR 4592 "WAPNICA III"
 POWIERZCHNIA ZAJMOWANA ~0,72 m2

PROTOKÓŁ BADANIA KSIĘGI WIECZYTEJ
SPORZADZONY PRZEZ RZECZOZNAWCĘ MAJĄTKOWEGO
W trybie art. 155 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. 2021 poz. 1899 tekst jednolity ze zmianami)

1	Szczegółowe określenie dokumentu lub innego źródła danych, z którego dokonywany jest wpis	SZ1T/00110388/0
2	Miejsce udostępnienia lub sporządzenia wypisu, jednostka udostępniająca	Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych
3	Treść wypisu lub odpisu	<p><u>Dział I O - Oznaczenie nieruchomości:</u> Województwo zachodniopomorskie, powiat stargardzkie, gmina Suchań, miejscowość Wapnica, dz. 221/4, 221/19. Obszar: 1,3737 ha.</p> <p><u>Dział I- Sp. (Spis praw związanych z własnością):</u> Brak wpisów.</p> <p><u>Dział II – Własność:</u> Gmina Suchań.</p> <p><u>Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia:</u> Brak wpisów.</p> <p><u>Dział IV – hipoteka:</u> Brak wpisów.</p>
4	Data sporządzenia wypisu i podpis rzeczoznawcy majątkowego	17.12.2022 r. 





CERTYFIKAT

ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

WYCENA NIERUCHOMOŚCI PATRYK WOSIAKOWSKI

72-410 Golczewo, Mechowo 7

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0012892

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności
rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

na okres: 14/07/2022 - 13/07/2023
na sumę gwarancyjną: 50 000 EUR
słownie: pięćdziesiąt tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 341.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32
02-001 Warszawa
KRS 0000426530, REGON 140437850
NIP 525-235-52-48