

*Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej  
- brak transzacji z prawem użytkowania wieczystego*

**RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY**

**Maria Regulska**

**54 - 314 Wrocław, ul. Uznańska 13**

**tel. (071) 357-57-69; 0 609 809 425**

## **OPERAT SZACUNKOWY**

**OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ  
W CELU OKREŚLENIA WYSOKOŚCI ODSZKODOWANIA**

**Położenie nieruchomości:**

**SIECHNICE, SIECHNICE - MIASTO, DZIAŁKI NR 547/6, 547/8, 547/37, 547/44**

**(obręb – Siechnice, AM – 2, działki nr 547/6, 547/8, 547/37, 547/44,**

**łączna powierzchnia 0,3141 ha, KW nr WR1O/00018808/7)**



**Autor operatu szacunkowego**

*(Signature)*  
**Maria Regulska**

**Wrocław, 27 stycznia 2016r**

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości i przeznaczenie:	<p>Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowości gminnej Siechnice, w pobliżu ul. Kościelnej. Nieruchomość znajduje się w południowo -wschodniej części miejscowości. Odległość do granicy Wrocławia wynosi ok. 6 km.</p> <p>Wyceniana nieruchomość składa się z 4 działek nr 547/6, 547/8, 547/37, 547/44 o łącznej powierzchni 3141m<sup>2</sup>. Obecnie na działkach znajdują się pozostałości po ogródkach przydomowych, rosną krzewy i drzewa typu „samosiejki” bez wartości użytkowej. Na nieruchomości znajdują się pozostałości po ogrodzeniu bez wartości użytkowej. Dojazd do wycenianej nieruchomości jest drogą z płyt betonowych do ul. Kościelnej. Nieruchomość położona jest w drugiej linii zabudowy. Najbliższe sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Naprzeciwko nieruchomości wybudowano nowe osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W niewielkiej odległości od nieruchomości znajduje się siedziba gminy, szkoła, kościół, sklepy oraz usługi drobne.</p> <p>Wyceniana nieruchomość nie widnieje w rejestrze zabytków.</p> <p>Wyceniana nieruchomość jest w użytkowaniu wieczystym do 10.03.2090r.</p> <p>Sieci infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja, energia, gaz) mieszczą się przy działce nr 547/6 oraz w pobliżu pozostałych działek (działki nr 547/8, 547/37, 547/44).</p> <p>Według Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wydzielonego obszaru miasta Siechnice – Centrum dla terenu położonego przy ul. Kościelnej w Siechnicach przyjętego uchwałą nr III/15/2006 Rady Gminy Święta Katarzyna z dnia 18 grudnia 2006r.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>Działka nr 547/6</u> fragment o powierzchni 130m<sup>2</sup> oznaczony jest jako „08MW” – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami towarzyszącymi; fragment działki o powierzchni 116m<sup>2</sup> oznaczony jest jako „UZ” – pod tereny usług opieki zdrowotnej.</li> <li>➤ <u>Działka nr 547/8</u> oznaczona jest jako „UZ” – pod tereny usług opieki zdrowotnej.</li> <li>➤ <u>Działka nr 547/37</u> fragment o powierzchni 697m<sup>2</sup> oznaczony jest jako „UZ” – pod tereny usług opieki zdrowotnej; fragment działki o powierzchni 1673m<sup>2</sup> oznaczony jest jako „02KS” – pod tereny parkingów; fragment działki o powierzchni 39m<sup>2</sup> oznaczony jest jako „03E” – pod tereny urządzeń elektroenergetycznych.</li> <li>➤ <u>Działka nr 547/44</u> fragment o powierzchni 32m<sup>2</sup> oznaczony jest jako „08MW” – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z urządzeniami towarzyszącymi; fragment działki o powierzchni 349m<sup>2</sup> oznaczony jest jako „UZ” – pod tereny usług opieki zdrowotnej.</li> </ul>
Dane z ewidencji gruntów:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jednostka ewidencyjna: Siechnice - miasto</li> <li>- Nazwa obrębu i numer 0001 Siechnice</li> <li>- Numer arkusza mapy 2</li> <li>- Numery ewidencyjne działek 547/6, 547/8, 547/37, 547/44</li> </ul>

	- Powierzchnia działek 3141 m <sup>2</sup> - Numer księgi wieczystej WR1O/00018808/7
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości:	Właściciel: Skarb Państwa Użytkowanie wieczyste: Instytut Zootechniki, Państwowy Instytut Badawczy z siedzibą w Krakowie. Dzierżawa: Rolniczy Zakład Produkcyjno – Doświadczalny „INWESTROL-IZ” Sp. z o.o. z siedzibą w Żórawinie
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej w celu określenia wysokości odszkodowania w postępowaniu administracyjnym w sprawie wywłaszczenia nieruchomości (art. 112 ust 4, w związku z art. 115 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
Zakres wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wartości rynkowej prawa własności gruntu – przysługującemu Skarbowi Państwa,</li> <li>- wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu - przysługującemu użytkownikowi wieczystemu gruntu</li> <li>- ustalenie różnicy pomiędzy wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego</li> </ul>
Sposób wyceny	Podjęcie porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa
Wartość nieruchomości z prawem własności gruntu:	<b><math>W_{NW\bar{L}} = 243\ 418,00\ \text{zł} \approx 299\ 404\ \text{zł}</math></b> Słownie złotych: dwieście czterdzieści trzy tysiące czterysta osiemnaście
Wartość nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego gruntu	<b><math>W_{NUW} = 216\ 639,00\ \text{zł} \approx 266\ 466\ \text{zł}</math></b> Słownie złotych: dwieście szesnaście tysięcy sześćset trzydzieści dziewięć
Różnica między prawem własności a prawem użytkowania wieczystego gruntu:	<b><math>\Delta W_R = 26\ 779,00\ \text{zł}</math></b> Słownie złotych: dwadzieścia sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć
Data określenia wartości:	27.01.2016 r.
Data sporządzenia wyceny:	27.01.2016 r.
Pieczęć i podpis:	

