KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO
ŁUKASZ LEMISZEWSKI
ul. Dokerów 3/59, 84-230 Rumia, tel. 502-983-917, e-mail: l.lemiszewski@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

Z

OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ

NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

POŁOŻONEJ:
- województwo: **pomorskie,**
- powiat: **wejherowski,**
- gmina: **Rumia M.,**
- miejscowość: **Rumia,**
- obręb nr: **10,**
- działki nr: **162/8, 162/12, 162/17, 162/18, 162/20,**
- KW nr: **GD1W/00014190/6.**

Operat wykonał:

mgr inż. Łukasz Lemiszewski

Rumia, lipiec 2022 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Przedmiot wyceny:	nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów nr 162/8, 162/12, 162/17, 162/18 i 162/20, obręb nr 10, m. Rumia, o łącznej powierzchni 0,6383 ha, zlokalizowana w Rumi, w rejonie ul. Borowej i Głogowej.
Zakres wyceny:	określenie wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.
Cel wyceny:	określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej do zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.
Prawa do nieruchomości:	dla wycenianej nieruchomości IV Wydział Ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1W/00014190/6. Właściciel nieruchomości: Ewa Machelska (Teodor, Jadwiga), udział 1/1.
Podejście i metoda wyceny:	podejście porównawcze, metoda porównywania parami.
Data sporządzenia operatu:	7 lipca 2022 roku.

Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu na dzień wyceny:

2 527 000 zł,

słownie: dwa miliony pięćset dwadzieścia siedem tysięcy złotych.

Operat sporządził:

mgr inż. Łukasz Lemiszewski

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ŁUKASZ LEMISZEWSKI 84-230 RUMIA UL. DOKERÓW 3 M. 59 TEL. 502-983-917 (4758) UPRAWNIENIA NR 5203

Spis treści

1. PODSTAWY FORMALNE....4
2. PRZEDMIOT, ZAKRES, CEL WYCENY....4
2.1. Przedmiot wyceny....4
2.2. Zakres wyceny....4
2.3 Cel wyceny....4
3. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE, ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI....4
4. DATY ISTOTNE DLA OKRESLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI....5
5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI....5
5.1. Stan prawny nieruchomości....5
5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów....6
5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości....6
5.4. Stan otoczenia....7
5.4.1. Położenie ogólne....7
5.5. Lokalizacja szczegółowa i otoczenie nieruchomości....9
6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI....11
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI....13
7.1. Zakres analizy rynku lokalnego. 13
7.2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego....13
7.3. Określenie trendu zmiany cen....15
7.4. Charakterystyka rynku pod kątem cech rynkowych nieruchomości....16
8. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI ORAZ WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY....18
8.1. Szczególne uwarunkowania wyceny....18
8.2. Wskazanie rodzaju określonej wartości....19
8.3. Wybór podejścia i metody wyceny....21
8.4. Opis procedury szacowania. Podejście, metoda i technika wyceny....21
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY....22
9.1. Określenie wartości części nieruchomości - o funkcji usługowej....22
9.2. Określenie wartości części nieruchomości - o funkcji komunikacji....24
9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości....26
10. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE....26
11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA....27
11.1. Klauzula publikacji i wykorzystania....27
11.2. Ograniczenia i zastrzeżenia....27
12. ZAŁĄCZNIKI....27

1. PODSTAWY FORMALNE.

Zleceniodawca:
PRM Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, ul. Śmiechowska 2C/L24, 84-200 Wejherowo. NIP: 588-244-48-06.
Wykonawca:
Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Łukasz Lemiszewski, ul. Dokerów 3/59, 84-230 Rumia, tel. kom. 502-983-917.
Autor operatu:
Rzeczoznawca majątkowy – mgr inż. Łukasz Lemiszewski, uprawnienia nr 5203 w zakresie wyceny nieruchomości.

2. PRZEDMIOT, ZAKRES, CEL WYCENY.

2.1. Przedmiot wyceny.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona:
- województwo: **pomorskie,**
- powiat: **wejherowski,**
- gmina: **Rumia M.,**
- miejscowość: **Rumia,**
- obręb: **nr 10,**
- dz. nr: **162/8, 162/12, 162/17, 162/18, 162/20,**
- księga wieczysta: **GD1W/00014190/6,**
- właściciel nieruchomości: **Ewa Machelska (Teodor, Jadwiga) udział 1/1.**

2.2. Zakres wyceny.

Określenie wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

2.3 Cel wyceny.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej do zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE, ŹRÓDŁA DANYCH O NIERUCHOMOŚCI.

Podstawy prawne:
- Ustawa z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gosp. nieruchomościami (t.j.: Dz. U. 2021 poz. 1899),
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2439, ze zm.),
- Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 555).

Podstawy metodologiczne:
- Standardy Zawodowe PFSRM.
- Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r. w sprawie standardu zawodowego rzeczoznawców majątkowych nr 1 Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności (Dz.Urz. Min. Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 września 2017 r., poz. 59).

Źródła danych o nieruchomości:
a) badanie treści księgi wieczystej Nr GD1W/00014190/6, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie, umieszczonej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, przeprowadzone w dniu 5 lipca 2022 r.,
b) wypis z rejestry gruntów i kopia mapy ewidencyjnej,
c) Uchwała Nr VIII/80/2011 Rady Miejskiej Rumi z dnia 28.04.2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi na obszarze położonym pomiędzy ulicami Kosynierów, Żwirki i Wigury, Grunwaldzką, granicą działki 213/26 obr. nr 10, ulicą Kapitańską, ulicą Cegielnianą i granicami z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 65 z 31.05.2011, poz. 1444), zmieniona Uchwałą Nr XXXIV/417/2013 Rady Miejskiej Rumi z dnia 25 kwietnia 2013 r. w spranie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi na obszarze położonym pomiędzy ulicami Kosynierów, Żwirki i Wigury, Grunwaldzką, granicą działki 213/26 obr. nr 10, ulicą Kapitańską, ulicą Cegielnianą i granicami z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 28 maja 2013 r., poz. 2272),
d) wizja lokalna przeprowadzona w dniu 4 lipca 2022 r.,
e) inne informacje i materiały otrzymane od Zleceniodawcy,
f) informacje dotyczące aktualnych cen transakcyjnych kupna – sprzedaży nieruchomości porównywalnych do wycenianej zostały pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Wejherowie, źródło danych transakcyjnych stanowiła również własna baza danych,
g) strona internetowa systemu informacji przestrzennej Miasta Rumia: Rumia.e-mapa.net,
h) inne informacje zebrane w trakcie sporządzania operatu szacunkowego.

4. DATY ISTOTNE DLA OKRESLANIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Data badania stanu prawnego przedmiotu wyceny – 5 lipca 2022 r.
Data oględzin nieruchomości – 4 lipca 2022 r.
Data, na którą przyjęto stan przedmiotu wyceny – 4 lipca 2022 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 7 lipca 2022 r.
Data sporządzenia operatu szacunkowego – 7 lipca 2022 r.

5. OPIS STANU NIERUCHOMOŚCI.

5.1. Stan prawny nieruchomości.

Stan prawny nieruchomości ustalono na podstawie badania Elektronicznej Księgi Wieczystej Kw Nr GD1W/00014190/6, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie, umieszczonej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego w dniu 5 lipca 2022 roku.

KW GD1W/00014190/6

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.
Dział I–O. Oznaczenie nieruchomości.
Działki ewidencyjne:
Lp. 1.
- numer działki: 162/8,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: rola.

Lp. 2.
- numer działki: 162/12,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: rola.

Lp. 3.
- numer działki: 162/17,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: działka bud. - rola.

Lp. 4.
- numer działki: 162/18,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: działka bud. - rola.

Lp. 5.
- numer działki: 162/20,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: działka bud. - rola.

Obszar całej nieruchomości: 6383,0000 m2.

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II. Własność.

Właściciele.

Lp. 1. Osoba fizyczna: Ewa Machelska (Teodor, Jadwiga). Udział: 1/1.

Dział III. Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka.

Brak wpisów.

5.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów.

Wyceniana nieruchomość oznaczona jest w ewidencji gruntów (zgodnie z wypisem z rejestru gruntów z dnia 30.06.2022 r.):

- województwo: pomorskie,
- powiat: wejherowski,
- jednostka ewidencyjna: 221502_1, Rumia,
- obręb: nr 0010, obręb 10,
- działki nr:
  - 162/8, pow. 0,0554, użytek: RVI,
  - 162/12, pow. 0,0861, użytek: RVI,
  - 162/17, pow. 0,1803, użytek: RVI,
  - 162/18, pow. 0,2153 użytek: RVI,
  - 162/20, pow. 0,1012, użytek: RVI,
- powierzchnia łączna: 0,6383 ha,

Dane ewidencyjne dot. wycenianej nieruchomości zawarte w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej GD1W/00014190/6 uznano za zgodne.

5.3. Stan techniczno – użytkowy nieruchomości.

Stan nieruchomości w dniu oględzin.

Wyceniana nieruchomość położona jest w południowo - zachodniej części miasta Rumi, w obrębie dzielnicy Biała Rzeka, w obrębie zwartej zabudowy, na terenie pomiędzy ulicami Borową i Głogową, w otoczeniu terenów zabudowy usługowej i pojedynczej zabudowy mieszkalno – usługowej. Działki zlokalizowane są po południowej stronie ul. Grunwaldzkiej (droga krajowa nr 6), a odległość od ścisłego centrum miasta wynosi ok. 1 km. Dojazd do nieruchomości z ul. Borowej lub Głogowej (drogi gminne), o nawierzchniach

gruntowych, nieutwardzonych (na bardzo krótkim odcinku ok. 30-50 m), do ul. Gajowej (droga gminna), o nawierzchni utwardzonej kostką betonową i dalej – poprzez zjazd na ul. Grunwaldzką (droga krajowa nr 6), o nawierzchni asfaltowej. Działki tworzą zwarty obszar o kształcie zbliżonym do trapezu prostokątnego, umożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie. Teren działek – płaski, lekko opadający w kierunku północnym. Nawierzchnia działek – gruntowa, porośnięta roślinnością trawiastą, zachwaszczona. Na działkach znajduje się również kilka pojedynczych i niewielkich drzew (głównie brzozy), najprawdopodobniej z samosiewu, w wieku ok. 10-12 lat, nie ograniczających możliwości zainwestowania terenu. Nieruchomość zlokalizowana jest w obrębie terenów posiadających dostęp do wszystkich najważniejszych sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i gazowej (sieci te znajdują się w pasach drogowych dróg gminnych przylegających do wycenianej nieruchomości).

Dokumentacja fotograficzna z oględzin nieruchomości przeprowadzonych w dniu 04.07.2022 r. stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.4. Stan otoczenia.

5.4.1. Położenie ogólne.

Charakterystyka miejscowości.

Rumia jest miastem liczącym 49 672 mieszkańców (GUS, 31.12.2021), położonym w północnej części województwa pomorskiego na pojezierzu Kaszubskim, w powiecie wejherowskim. Jest największym w Polsce miastem nie będącym siedzibą władz powiatu. Rumia położona jest w odległości 25 km od stolicy województwa – miasta Gdańska, 10 km od siedziby władz powiatu: Wejherowa, ok. 8 km do terminalu promowego w Gdyni i ok. 25 km do portu lotniczego im. Lecha Wałęsy w Gdańsku.

Położenie nieruchomości w obrębie województwa:

Rumia od południa i południowego - wschodu graniczy z miastem Gdynią, od wschodu z gminą Kosakowo, od północy – z miastem Redą i gminą Puck, zaś od zachodu – z gminą Wejherowo. Zachodnią część miasta zajmują wzgórza morenowe Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z których wypływa rzeka Zagórska Struga przepływająca przez centrum Rumi. Pod względem liczby mieszkańców (ponad 49 tys. osób) Rumia zajmuje aktualnie pierwsze miejsce w powiecie wejherowskim (po Wejherowie – 48 735 osób) i siódme w województwie pomorskim. Powierzchnia miasta wynosi 30,08 km^2.

Rumia stanowi ważny element milionowej Aglomeracji Trójmiejskiej. Przez miasto przebiega droga krajowa nr 6 (Pruszcz Gdański – Gdańsk – Rumia – Słupsk – Koszalin – Goleniów) stanowiąca główny szlak komunikacyjny północnej części województwa pomorskiego. Droga krajowa nr 6 stanowi także główną oś komunikacyjną północnej części aglomeracji trójmiejskiej, łącząc ze sobą miasta: Gdynię, Rumię, Redę i Wejherowo. Układ komunikacyjny miasta współtworzą też drogi: wojewódzka nr 100, drogi powiatowe i gminne. Przez miasto przebiega linia kolejowa znaczenia państwowego nr 202 (Gdańsk Główny – Słupsk – Stargard Szczeciński) zapewniając skomunikowanie Rumi transportem kolejowym z Gdynią, Gdańskiem, Słupskiem, Szczecinem i innymi miastami Polski.

Rumia jest bardzo atrakcyjnym miastem do osiedlania się, o czym świadczy silny napływ ludności (ok. 200-400 osób rocznie). Duży przyrost liczby mieszkańców stanowi jeden z czynników wpływających na popyt na lokalnym rynku nieruchomości, w szczególności na nieruchomości o funkcji mieszkaniowej. Wysokie, dodatnie saldo migracji determinuje również ilość i charakter realizowanych obecnie na obszarze Rumi nowych inwestycji mieszkalnych i usługowych. Łącznie, w obecnie budowanych, jak i w przygotowywanych do realizacji budynkach, powstanie w najbliższych latach około 500 – 600 nowych mieszkań i lokali użytkowych. W Rumi intensywnie rozwija się również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - w kierunku Kazimierza oraz w formie uzupełnień terenów nie w pełni jeszcze zainwestowanych.

Stopień zurbanizowania.

W zurbanizowaniu obszaru miasta Rumi widoczne jest bardzo duże zróżnicowanie. Wschodnia część miasta – dzielnica Janowo, to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o dużej intensywności zabudowy. Przeważają tu budynku mieszkalne wielorodzinne cztero i pięciokondygnacyjne wybudowane w większości w latach 80-tych i na początku lat 90-tych XX wieku. Uzupełnienie tej zabudowy stanowią budynki wielorodzinne trzy i czterokondygnacyjne wybudowane w ostatnim dziesięcioleciu. W obrębie osiedla wciąż realizowane są nowe inwestycje, zarówno przez Spółdzielnię Mieszkaniową Janowo, jak i prywatnych deweloperów. Zachodnią część dzielnicy Janowo stanowi zabudowa o przewadze zabudowy jednorodzinnej. Duża ilość budynków wielorodzinnych znajduje się również w centrum miasta, oraz w dzielnicach: Stara Rumia i Zagórze. Centralna, północna i północno – zachodnia część miasta to obszary o przewadze zabudowy jednorodzinnej (dzielnice: Stara Rumia, Biała Rzeka, Lotnisko). Dodatkowo, na terenach sąsiadujących z miastem Redą oraz zlokalizowanych wokół centrum handlowego „Port Rumia" w ostatnich kilku latach, powstało nowe duże osiedle zabudowy wielorodzinnej składające się z kilku skupisk zabudowy realizowanej przez różnych deweloperów. Na północno – wschodnich stokach wysoczyzny morenowej, w dolinie Zagórskiej Strugi położona jest kolejna dzielnica miasta – Szmelta. Jest to dzielnica o dominującej zabudowie jednorodzinnej, malowniczo położonej wśród otaczających wzgórz. Zachodnią część Rumi zajmują tereny leśne Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

Komunikacja.

Głównymi ulicami miasta są: ul. Jana III Sobieskiego i ul. Grunwaldzka, biegnące w ciągu drogi krajowej nr 6, którymi odbywa się główny ruch tranzytowy. Ponadto podstawowy układ komunikacyjny Rumi tworzą ulice:
- gen. H. Dąbrowskiego (ul. Hutnicza w Gdyni) stanowiąca drugie (oprócz DK nr 6) połączenie miasta z Gdynią,
- ul. Starowiejska, I Dywizji Wojska Polskiego, biegnące w ciągu drogi wojewódzkiej nr 100 Rumia – Pierwoszyno (gm. Kosakowo),
- ulice gminne: Kosynierów, Dębogórska, Ceynowy, Żwirki i Wigury, Gdańska – zapewniające skomunikowanie poszczególnych dzielnic miasta.

W mieście znajdują się dwie stacje kolejowe: stacja kolejowa Rumia oraz przystanek SKM Rumia Janowo. Stacja kolejowa Rumia obsługuje połączenia w kierunku Gdańska i Szczecina, a także w kierunku Władysławowa i miast Półwyspu Helskiego. Ponadto Rumia posiada doskonałe połączenie komunikacyjne z pozostałymi miastami Aglomeracji Trójmiejskiej dzięki Szybkiej Kolei Miejskiej SKM (kursy w godzinach szczytu co ok. 8-12). Przystanek osobowy SKM Rumia Janowo obsługuje wyłącznie połączenia Szybkiej Kolei Miejskiej. Miasto posiada dobrze rozwiniętą sieć komunikacji autobusowej obsługiwanej przez ZKM Gdynia. Komunikacja autobusowa zapewnia połączenia pomiędzy dzielnicami Rumi, jak również bezpośrednio z miastami: Gdynią i Redą. Ponadto od lat podejmowane są starania o realizację budowy północnej obwodnicy Trójmiasta - OPAT, która miałaby stanowić alternatywne połączenie drogowe dla drogi krajowej nr 6 i biec od Trasy Kwiatkowskiego w Gdyni, dalej omijać Rumię od północy i łączyć się z drogą krajową nr 6 w Redzie.

Handel i usługi.

Zaplecze usługowe Rumi jest bardzo dobrze rozwinięte. W mieście znajduje się m.in. duże centrum handlowe – Port Rumia, w obrębie którego funkcjonują takie sklepy, jak: Auchan, Leroy Merlin. Ponadto w centrum miasta zlokalizowane są: Castorama oraz Galeria Rumia – centrum handlowe z licznymi sklepami, punktami usługowymi i kinem.

Duże skupiska obiektów handlowych i punktów usługowych w Rumi znajdują się także wzdłuż ulic: Grunwaldzkiej, Kosynierów, Dąbrowskiego, Dębogórskiej oraz w okolicy skrzyżowania ulic: Dąbrowskiego i Gdańskiej w Rumi – Janowie. W mieście funkcjonują liczne punkty gastronomiczne – restauracje, bary i pizzerie. Ponadto w okresie ostatnich kilkunastu lat powstały w mieście liczne dyskonty. Obecnie w Rumi znajduje się kilka sklepów dyskontowych różnych sieci, kilka przychodni, kilkanaście prywatnych gabinetów specjalistycznych i kilka aptek. Miasto posiada na swoim obszarze liczne placówki edukacyjne: przedszkola publiczne i niepubliczne, kilka szkół podstawowych oraz liceów.

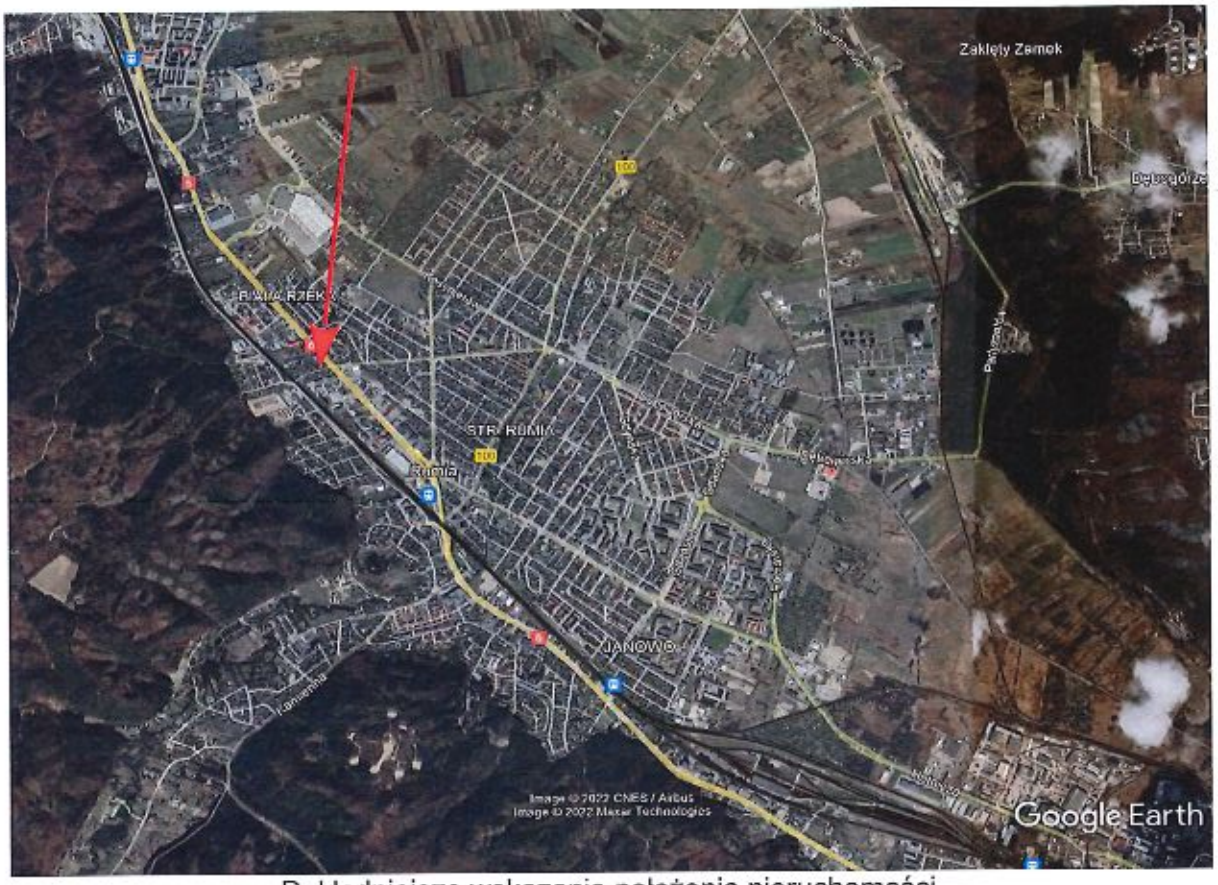
Tereny rekreacyjne.

W Rumi najbardziej popularnymi i najczęściej uczęszczanymi terenami rekreacyjnymi są: tereny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, Park Starowiejski oraz liczne tereny otwarte stanowiące łąki, otaczające miasto od strony północnej i wschodniej, pośród których prowadzą liczne drogi polne i ścieżki. W planach jest utworzenie nowego dużego parku na terenach ochronnych ujęć wody w rejonie ulic: Pomorskiej, Gdańskiej i Dębogórskiej / Błoni Janowskich. Rumia posiada także dość dobrze rozwiniętą sieć ciągów spacerowych i rowerowych, biegnących wzdłuż głównych ulic miasta.

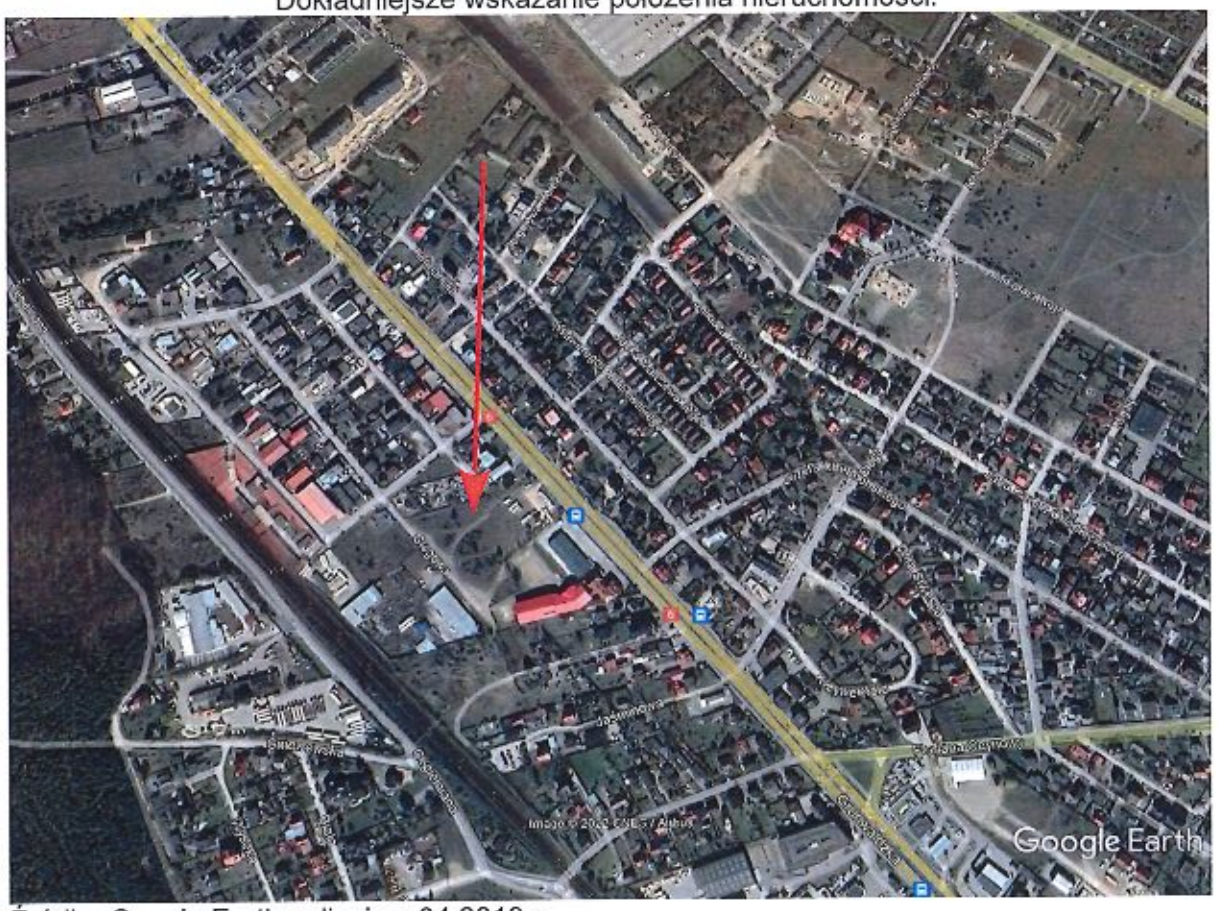
5.5. Lokalizacja szczegółowa i otoczenie nieruchomości.

Położenie nieruchomości w obrębie miasta Rumi.

Nieruch. niezabudowana - dz. nr 162/8, 162/12, 162/17, 162/18, 162/20, obr. nr 10, m. Rumia



Dokładniejsze wskazanie położenia nieruchomości.



Źródło: Google Earth, zdjęcia z 04.2019 r.

W bezpośrednim lub bliskim otoczeniu nieruchomości brak jest elementów mogących wpływać negatywnie na warunki korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem (oczyszczalnie ścieków, wysypiska odpadów itp.). W bliskim otoczeniu nieruchomości (w odległości ok. 120 m. w kierunku południowym) znajduje się linia kolejowa E65. Lokalizacja tej linii nie oddziałuje jednakże w żaden negatywny sposób na nieruchomość – wyceniane działki znajdują się daleko poza ograniczeniami w zabudowie od tej linii. Z przeciwnej strony, w odległości ok. 150 m, znajduje się droga krajowa nr 6, która również nie stanowi elementu negatywnego dla nieruchomości, a wręcz przeciwnie, zapewnia dogodne skomunikowanie nieruchomości z głównym układem komunikacyjnym tej części Aglomeracji Trójmiejskiej, jak również – z pozostałymi częściami województwa i kraju. Zaplecze handlowo - usługowe w otoczeniu nieruchomości jest obecnie już dość dobrze rozwinięte – w odległości do 1 km od nieruchomości funkcjonują liczne zakłady usługowe różnych branż, jak również znajdują się liczne sklepy, w tym również spożywcze, budowlane oraz centrum handlowe „Port Rumia" (Auchan, Leroy Merlin, Decathlon, Agata Meble i inne).

6. WSKAZANIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z art. 154 ustawy z dn. 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cyt.:
1. 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, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.
2. W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla obszaru wycenianej nieruchomości obowiązuje Uchwała Nr VIII/80/2011 Rady Miejskiej Rumi z dnia 28.04.2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi na obszarze położonym pomiędzy ulicami Kosynierów, Żwirki i Wigury, Grunwaldzką, granicą działki 213/26 obr. nr 10, ulicą Kapitańską, ulicą Cegielnianą i granicami z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 65 z 31.05.2011, poz. 1444), ze zm. Zgodnie z ww. planem miejscowym, obszar wycenianej nieruchomości zlokalizowany jest w obrębie dwóch jednostek urbanistycznych oznaczonych symbolami:
- D13.U1 – tereny zabudowy usługowej (część terenu o pow. określonej na 0,5263 ha),
- D02.KD-D – teren publicznej drogi dojazdowej (część o pow. określonej na 0,1120 ha).

Plan miejscowy zawiera m.in. następujące ustalenia szczegółowe:

- **jednostka D13.U1:**

- przeznaczenie terenu: tereny usługowe - usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej oraz mieszkania dla użytkowników prowadzących działalność zgodnie z przeznaczeniem terenu; dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako zabudowy towarzyszącej funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
- zasady podziału na działki: wielkość działki: min. 700 m2,
- powierzchnia zabudowy: max 40%, pow. biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki,
- linie zabudowy: jak na rysunku planu,
- wysokość zabudowy: max 10 m,

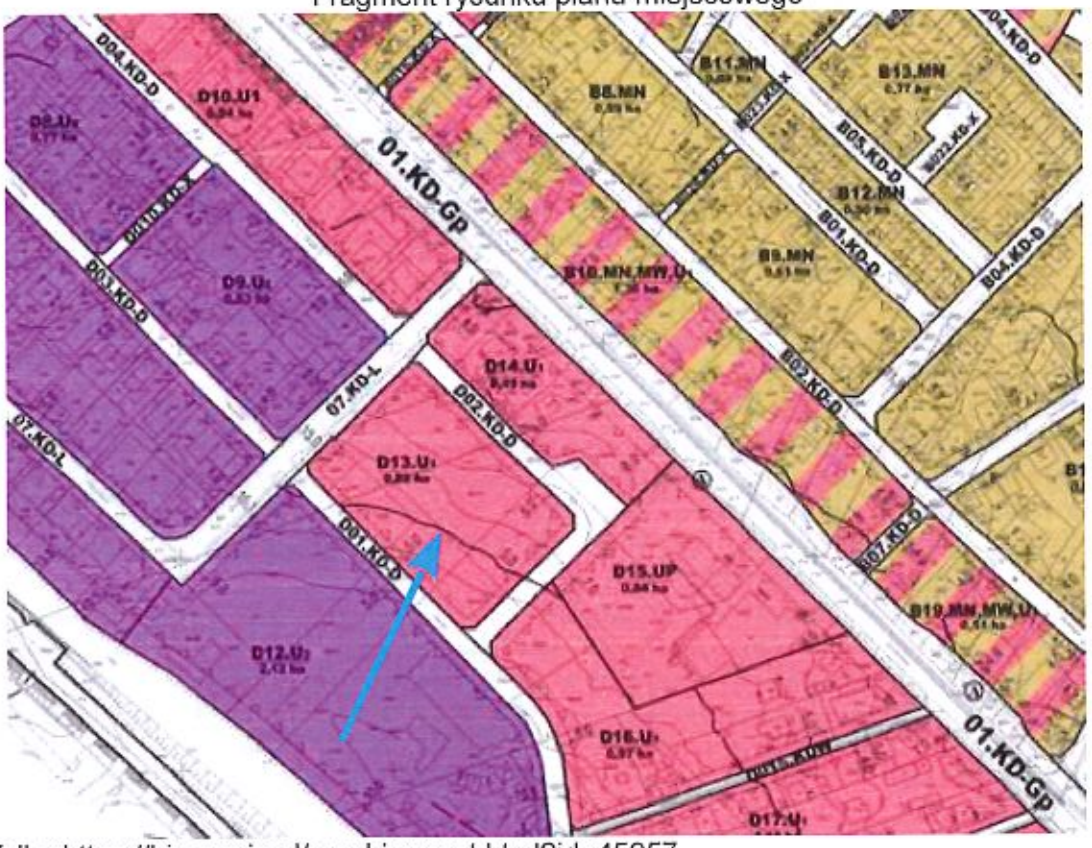
- **jednostka D.02.KD-D:**

- minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
- parametry jezdni: jedna jezdnia o szer. min. 5 m, dwa pasy ruchu,
- inne: dla terenu D02.KD-D – lokalizacja parkingu w liniach rozgraniczających drogi.

Takie też przeznaczenie nieruchomości, przyjęto w dalszej części opracowania. Karty terenów z planu miejscowego stanowią załączniki do niniejszego opracowania.

Nieruch. niezabudowana - dz. nr 162/8, 162/12, 162/17, 162/18, 162/20, obr. nr 10, m. Rumia

Fragment rysunku planu miejscowego



Źródło: https://bip.rumia.pl/e,pobierz,get.html?id=45957

Fragment rysunku planu miejscowego z SIP miasta Rumi

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

7.1. Zakres analizy rynku lokalnego.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana. Dla określenia wartości nieruchomości konieczne jest przeanalizowanie lokalnego lub ponadlokalnego rynku nieruchomości przedmiotowego typu. W tym celu w Starostwie Powiatowym w Wejherowie zapoznano się z aktami notarialnymi dotyczącymi transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości różnych typów.

Typ badanego rynku nieruchomości (typ funkcjonalny): rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na funkcję:

- terenów komunikacji (pod drogi),
- terenów zabudowy usługowej oraz funkcji pokrewnych, umożliwiających tożsamy lub bardzo zbliżony sposób zainwestowania (bez dopuszczenia zabudowy typowej mieszkalnej na całym obszarze) – zabudowy usługowo - magazynowo - produkcyjnej itp. Powyższe uznano za w pełni uzasadnione i racjonalne, bowiem to właśnie funkcje usługowe zdecydowanie dominują wśród rodzajów działalności lokalizowanych na terenie stref centralnych i pośrednich miast Rumi i Redy.

Obszar badań: pierwotnie przyjęto do analizy rynek lokalny miasta Rumi, jednakże ze względu na bardzo niewielką ilość transakcji badanych typów odnotowanych na analizowanym rynku (do przeprowadzenia wiarygodnej analizy i obliczeń oraz wystarczająco podobnych do nieruchomości wycenianej), obszar analizy rozszerzono na rynek sąsiedniego miasta – Redy. Jest to miasto o podobnej lokalizacji w obrębie Aglomeracji Trójmiejskiej, podobnej wielkości i stopniu zurbanizowania, podobny jest również poziom cen nieruchomości.

Okres badania cen: wrzesień 2019 r. – lipiec 2022 r. Okres analizy rynku rozszerzono ponad typowy okres dwóch lat z następujących powodów:

- w okresie od sierpnia 2020 roku do dnia wyceny zaobserwowano niewiele nieruchomości *stricte* podobnych do nieruchomości wycenianej, w szczególności o podobnym przeznaczeniu, możliwościach zagospodarowania i o zbliżonej wielkości powierzchni oraz atrakcyjności lokalizacyjnej,
- występowanie znacznych opóźnień w dostarczaniu aktów notarialnych do starostwa powiatowego, czasami nawet rzędu 5-6 miesięcy, co sprawia, że *de facto* okres możliwy do objęcia analizą na dzień wyceny, skraca się o te kilka miesięcy (obecnie w dacie wyceny rzeczoznawca posiadał dostęp do pełnych danych z końca 2021 r.),
- jak również ze względu na ograniczenie obrotu rynkowego nieruchomościami na początku i w połowie 2020 r. spowodowane epidemią koronawirusa.

Powyższe czynniki w ocenie autora wyceny, w zupełności wyczerpują przesłanki do przedłużenia okresu prognozy. Jednocześnie uznano, że takie nieznaczne wydłużenie prognozy nie wpłynie negatywnie na wynik oszacowania, a jednocześnie pozwoli znaleźć zbiór nieruchomości jak najbardziej podobnych do nieruchomości wycenianej, jak również zminimalizować ryzyko co do analizy zachowania rynku, w tym również obliczenia trendu zmiany cen nieruchomości w czasie. Ponadto ceny transakcyjne nieruchomości podobnych zostały skorygowane odpowiednio trendem zmiany cen nieruchomości w czasie określonym *stricte* na potrzeby niniejszego opracowania. Poszukiwano nieruchomości wraz z prawem własności gruntu. Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m^2 powierzchni gruntu.

7.2. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego.

Analizowany lokalny rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, jest dobrze rozwinięty. Na tak obranym rynku dochodzi do ponad 150 transakcji nieruchomości rożnych typów rocznie, przy czym najliczniejszą grupę nieruchomości stanowią grunty przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną i mieszkalną jednorodzinną z usługami (jest to

około 60%-65% transakcji). Pozostałe transakcje dotyczą sprzedaży nieruchomości przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjno - usługowej, a także na komunikację i infrastrukturę techniczną. Zaobserwowano także grupę transakcji nieruchomości dla których nie opracowano jeszcze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (jest to około 10% całego rynku), jednakże zazwyczaj są to transakcje niewielkich działek z wydanymi warunkami zabudowy lub położonych w obrębie zwartej zabudowy mieszkaniowej lub jej bliskim sąsiedztwie, dla których uzyskanie warunków zabudowy jest w zasadzie pewne.

Nieruchomości przeznaczone na cele zabudowy usługowej i funkcji pokrewnych.

Analizowany rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych na cele zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej jest w miarę dobrze rozwinięty. Na tak obranym obszarze rynku dochodzi do około 10-15 transakcji nieruchomości analizowanego typu rocznie. Ceny transakcyjne tego typu nieruchomości, w zależności od wielu czynników (m.in. lokalizacji, dostępności komunikacyjnej, wielkości powierzchni, dostępności uzbrojenia itp.), kształtują się w granicach od ok. 100 zł/m^2 do ok. 200 zł/m^2 w przypadku działek położonych w obrębie terenów nie w pełni uzbrojonych, położonych z dala od zwartej zabudowy w obrębie terenów niezainwestowanych, o słabszej dostępności komunikacyjnej i niższej atrakcyjności lokalizacyjnej, a jednocześnie z dala od centrum miast Rumi i Redy oraz głównych dróg krajowych i wojewódzkich, do nawet 400 zł/m^2 – 700 zł/m^2 w przypadku nieruchomości w bardzo atrakcyjnych lokalizacjach, o pełnym uzbrojeniu, dobrej dostępności komunikacyjnej i względnie małej powierzchni, położonych w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 6 lub centrum ww. miast.

W kolejnym etapie analizy, odrzucono transakcje nieruchomości o cenach skrajnie niskich oraz skrajnie wysokich, budzących wątpliwości co do ich rynkowego charakteru (np. bardzo niska cena jednostkowa przy bardzo korzystnych cechach i na odwrót) oraz nieruchomości o cechach daleko odbiegających od typowych nieruchomości badanego typu na rynku i od nieruchomości wycenianej, jak również - transakcji dokonywanych pomiędzy podmiotami powiązanymi (np. rodzinnie lub kapitałowo). Nie przyjmowano również nieruchomości o bardzo małych powierzchniach (poniżej 1500 m^2) oraz bardzo dużych (powyżej 1,5 ha). Ze względu na znaczną ilość transakcji nieruchomości z obszaru miasta Rumi, dla tego rodzaju nieruchomości nie było potrzeby przyjmowania transakcji z obszaru sąsiedniego miasta – Redy. Jednocześnie postanowiono nie przyjmować transakcji z dnia 19.07.2019 r. o cenie jedn. 497,84 zł/m^2 (nabywcy szczególnie zależało na nabyciu, bowiem posiadał wykupione wszystkie grunty wokół i z tego powodu mógł godzić się na zapłacenie istotnie wyższej ceny) oraz z dnia 11.08.2021 r. o cenie jedn. 197,10 zł/m^2 (działka zlokalizowana bezpośrednio przy torach o bardzo istotnym ograniczeniu możliwości zainwestowania pod zabudowę usługową). W ten sposób uzyskano próbkę nieruchomości już bardzo podobnych do nieruchomości wycenianej.

Lp.	Data trans.	Obr.	Ulica	Pow [m^2]	Cena [zł/m^2]	Cena skoryg. [zł/m^2]	Lokaliz.	Dojazd	Cechy fiz.	Uzbroj.
1	5.12.2019	10	Hodowlana	2886	554,40	640,19	korzystna	korzystny	przeciętne	pełne
2	23.03.2020	10	Grunwaldzka	2678	370,31	420,74	korzystna	korzystny	przeciętne	pełne
3	17.07.2020	9	Kosynierów	2018	455,90	506,69	korzystna	korzystny	przeciętne	pełne
4	18.08.2020	15	Kolejowa	6166	242,00	267,47	dostat	słabszy	korzystne	niepełne
5	18.08.2020	15	Kolejowa	6165	252,00	278,52	dostat	słabszy	korzystne	niepełne
6	30.09.2021	10	Zbychowska	2939	310,00	317,68	dostat	korzystny	przeciętne	pełne
7	13.10.2021	15	Stoczniowców	9214	548,08	558,26	korzystna	korzystny	korzystne	pełne
				Cmin		**278,52**				
				Cmax		**640,19**				
				ΔC (Cmax-Cmin)		**361,67**				

Przy wyborze nieruchomości do porównań kierowano się przede wszystkim łącznym podobieństwem cech do nieruchomości wycenianej. Nieruchomości przyjęte do bezpośrednich porównań poznaczono w ww. tabeli szarym szrafem.

Nieruchomości przeznaczone pod komunikację.

Na przyjętym do analizy obszarze miast: Rumi i Redy, w badanym czasie, zaobserwowano jedynie kilkanaście transakcji nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod komunikację (drogi), przy czym znaczna część z nich dotyczyła sprzedaży udziałów w drogach, jak również sprzedaży działek utwardzonych – np. kostka betonową. Tego rodzaju transakcji postanowiono nie przyjmować w wycenie. Ceny jednostkowe nieruchomości badanego typu kształtują się w zakresie od ok. 70-100 zł/m^2 – w przypadku działek położonych w rejonach bardziej peryferyjnych, najczęściej poza zwartą zabudową, poprzez ceny rzędu 100-150 zł/m^2, które osiągają nieruchomości zlokalizowane w obrębie terenów zabudowanych, o przeciętnym stopniu zurbanizowania i średniej lub dużej powierzchni, aż do cen rzędu 150-200 zł/m^2, które osiągają najczęściej działki o małych i bardzo małych powierzchniach, położone w atrakcyjnych lokalizacjach lub w obrębie terenów o dość wysokim już stopniu zurbanizowania. Zdecydowana większość ze znalezionych transakcji dotyczyła nabycia gruntów pod drogi przez jednostki samorządu terytorialnego. W analizowanym okresie nie odnotowano żadnych transakcji nieruchomości tego typu zlokalizowanych w obrębie ścisłego centrum miast Rumi i Redy.

Do analizy przyjęto nieruchomości o powierzchniach porównywalnych z nieruchomością wycenianą (powierzchni strefy objętej ograniczeniami), tj. nie większych niż 1500 m^2. Jednocześnie przeprowadzona analiza pozwoliła stwierdzić, że wielkość powierzchni nie jest w przypadku działek przeznaczonych pod komunikację cechą najważniejszą – najważniejsze są w ich przypadku walory lokalizacyjne – ogólna atrakcyjność lokalizacji w obrębie terenów miasta, rodzaj otoczenia, a tym samym wartość terenów w ich otoczeniu. Z tego też względu uznano za dopuszczalne przyjęcie do porównań działek mniejszych od wycenianej części nieruchomości i w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni - dokonanie korekt poprawkami kwotowymi w niezbędnym zakresie.

W procesie analizy zebranych nieruchomości odrzucono transakcje nieruchomości o cenach skrajnie niskich oraz skrajnie wysokich, budzących wątpliwości co do ich rynkowego charakteru (np. bardzo niska cena jednostkowa przy bardzo korzystnych cechach i na odwrót) oraz nieruchomości o cechach daleko odbiegających od typowych nieruchomości badanego typu na rynku i od nieruchomości wycenianej, jak również - transakcji dokonywanych pomiędzy podmiotami powiązanymi (np. rodzinnie lub kapitałowo).
W ten sposób uzyskano następujący zbiór nieruchomości podobnych:

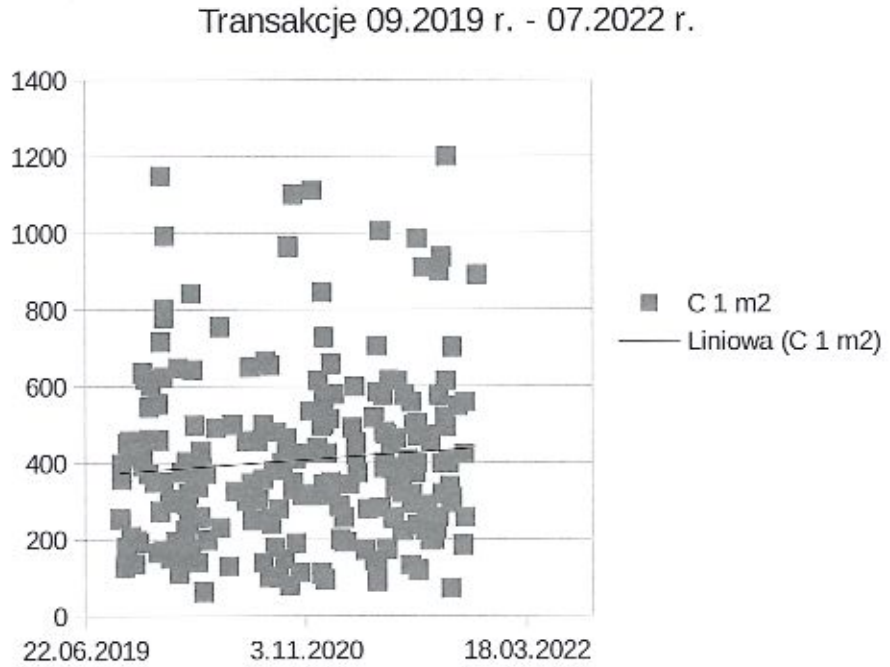
Lp.	Data trans.	Miasto	Obr.	mpzp	Pow [m^2]	Cena [zł/m^2]	Cena skoryg. [zł/m^2]	Lokaliz.	Otoczenie	Cechy fiz.
1	20.09.2019	Rumia	1	Zakopiańska	241	127,93	150,10	dostateczna	przeciętne	korzystne
2	14.10.2019	Rumia	6	Borówkowa	170	137,65	160,66	przeciętna	przeciętne	korzystne
3	18.12.2019	Reda	6	Rolnicza	1471	74,78	86,35	dostateczna	przeciętne	korzystne
4	17.03.2020	Rumia	2		637	62,79	71,35	dostateczna	słabe	przeciętne
5	28.06.2021	Rumia	13	Dębogórska	340	132,35	138,09	dostateczna	przeciętne	korzystne
					Cmin		**71,35**			
					Cmax		**160,66**			
					ΔC (Cmax-Cmin)		**89,31**			

Do bezpośrednich porównań przyjęto wszystkie ww. nieruchomości.

7.3. Określenie trendu zmiany cen.

Nieruchomości gruntowe niezabudowane przyjęte do analizy były przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży w różnych okresach poprzedzających moment wyceny. W celu

określenia współczynnika zmiany cen w czasie (trendu czasowego) przeprowadzono analizę cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych zaobserwowanych na rynku lokalnym miasta Rumi w badanym okresie. Do zbadania trendu czasowego posłużono się analizą cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które zaobserwowano w okresie od września 2019 r. do lipca 2022 r. Na analizowanym rynku odnotowano niewiele ponad 230 transakcji, z których wysortowano 218 transakcji do dalszej analizy i obliczeń (nie przyjmowano m.in. transakcji sprzedaży udziałów i transakcji ze szczególnymi warunkami ich zawarcia – odroczony termin zapłaty itp.). Przeprowadzona analiza zebranych transakcji pozwoliła wskazać, że ceny transakcyjne nieruchomości na analizowanym rynku w badanym czasie, cechowały się trendem wzrostowym wynoszącym ok. 0,619%/m-c, tj. ok. 7,43%/rok.



W analizowanym okresie czasu rynek nieruchomości gruntowych niezbudowanych miasta Redy cechował się podobnym poziomem cen. Taki też współczynnik zmiany cen w czasie zastosowano do aktualizacji cen transakcyjnych nieruchomości zebranych w próbce nieruchomości podobnych.

7.4. Charakterystyka rynku pod kątem cech rynkowych nieruchomości.

Po przeanalizowaniu całokształtu przyjętego rynku oraz zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, ustalono cechy rynkowe mające wpływ na wartość. Wpływ poszczególnych cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych (wagi cech) oraz skale ocen tych cech zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy dostępnych cen transakcyjnych oraz obserwacji preferencji nabywców nieruchomości badanego typu funkcjonalnego. Wagi poszczególnych atrybutów rynkowych określono, jako ich procentowy udział w różnicy pomiędzy ceną maksymalną C_{max} i ceną minimalną C_{min} ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych przyjętych w procesie wyceny.

Nieruchomości przeznaczone na cele zabudowy usługowej i funkcji pokrewnych.

Cechy wpływające na wartość to:

- lokalizacja,
- jakość dojazdu,

- powierzchnia,
- kształt, ukształtowanie terenu, możliwości zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem,
- uzbrojenie.

W poniższej tabeli zestawiono cechy mające istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości gruntowej oraz podano atrybuty cech rynkowych i ich klasyfikację. W kolejnej tabeli każdej z cech przyporządkowano wielkość wpływu (wagę) cechy na zróżnicowanie cech transakcyjnych.

Skala ocen przyjętych cech rynkowych i przykładowy sposób ich oceny.

Lp.	Cecha	Ocena	Opis
1	Lokalizacja	korzystna	Tereny miasta o wysokiej atrakcyjności lokalizacji i wysokiej wartości gruntów, tereny istniejącej zabudowy, strefa pośrednia, bezpośrednio przy głównej drodze krajowej lub wojewódzkiej, b. dobra widoczność dla klientów
		przeciętna	Tereny miasta o dość wysokiej atrakcyjności lokalizacyjnej dla funkcji usługowych, ew. druga lub trzecia linia zabudowy, korzystna dostępność dla klientów
		dostateczna	Tereny miasta o niższej atrakcyjności lokalizacyjnej dla funkcji usługowych, ew. druga lub trzecia linia zabudowy, słabsza dostępność dla klientów
2	Dojazd	korzystny	Dojazd z drogi asfaltowej lub innej utwardzonej, ew. na niewielkim odcinku do ok. 50 m drogami o nawierzchniach gruntowych
		słabszy	Dojazd z dróg o nawierzchniach nieutwardzonych na odcinku ponad 50 m, ew. występowanie innych istotnych ograniczeń w dojeździe (droga do urządzenia itp.)
3	Pow. działki		Obliczenia metodą liniową
4	Cechy fiz.	korzystne	Teren płaski, kształt regularny lub dość regularny, brak istotnych ograniczeń zainwestowania gruntu zgodnie z przeznaczeniem na cele komunikacji
		przeciętne	Występują nieznacznie istotne ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przeznaczeniem – teren w części do wyrównania, ew. nieco nieregularny kształt itp.
5	Uzbrojenie	pełne	Wodociąg, kanalizacja, en. elektryczna, ew. gaz
		niepełne	Dwie z ww. sieci

Wartość wag dla poszczególnych atrybutów.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy Wi (w %)
1	Lokalizacja	50
2	Dojazd	15
3	Pow. działki	15
4	Cechy fiz.	10
5	Uzbrojenie	10
6	Razem	100

Nieruchomości przeznaczone pod komunikację.

Cechy wpływające na wartość to:
- lokalizacja ogólna (miasto),
- lokalizacja szczegółowa,
- powierzchnia,

- otoczenie,
- kształt, ukształtowanie terenu, możliwości zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem.

W poniższej tabeli zestawiono cechy mające istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości gruntowej oraz podano atrybuty cech rynkowych i ich klasyfikację. W kolejnej tabeli każdej z cech przyporządkowano wielkość wpływu (wagę) cechy na zróżnicowanie cech transakcyjnych.

Skala ocen przyjętych cech rynkowych i przykładowy sposób ich oceny.

Lp.	Cecha	Ocena	Opis
1	Lokalizacja ogólna	korzystna	Rumia
		przeciętna	Rumia
2	Lokalizacja szczegółowa	przeciętna	Tereny miasta o wysokiej atrakcyjności lokalizacji i wysokiej wartości gruntów, tereny istniejącej zabudowy, strefa pośrednia
		dostateczna	W obrębie terenów rozwijających się, pogranicze strefy pośredniej i peryferyjnej miasta, lub strefa peryferyjna
3	Pow. działki		Obliczenia metodą liniową
4	Otoczenie	przeciętne	Tereny głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dużym udziałem terenów jeszcze niezabudowanych i niezainwestowanych lub otoczenie zabudowy produkcyjno - usługowej
		słabe	Dominacja terenów niezabudowanych, użytkowanych rolniczo
5	Cechy fiz.	korzystne	Teren płaski, kształt regularny lub dość regularny, brak istotnych ograniczeń zainwestowania gruntu zgodnie z przeznaczeniem na cele komunikacji
		przeciętne	Występują nieznacznie istotne ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przeznaczeniem – teren dość silnie nierówny, słabe warunki gruntowo – wodne, bardzo nieregularny kształt itp.

Wartość wag dla poszczególnych atrybutów.

Lp.	Cecha rynkowa	Waga cechy Wi (w %)
1	Lokalizacja ogólna	20
2	Lokalizacja szczegółowa	30
3	Pow. działki	20
4	Otoczenie	20
5	Cechy fiz.	10
6	Razem	100

8. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI ORAZ WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.

8.1. Szczególne uwarunkowania wyceny.

Zarówno na lokalnym rynku nieruchomości miast Rumi i Redy, jak również na rynku całego powiatu wejherowskiego i na runku regionalnym (Aglomeracja Trójmiejska) brak jest transakcji nieruchomości wystarczająco podobnych do nieruchomości wycenianej w zakresie zróżnicowania funkcjonalnego gruntów (część powierzchni działek przeznaczona pod usługi, a część – pod komunikację), w ilości wystarczającej również do dokonania pełnej i prawidłowej analizy pod względem cech rynkowych i wielkości wpływu zróżnicowanego przeznaczenia terenu na wartość całej nieruchomości.

Z tego też względu za niezbędne i uzasadnione uznano dokonanie odrębnego oszacowania wartości obydwu wydzieleń funkcjonalnych, wskazanych w pkt. 6 operatu szacunkowego, tj. wartości części przeznaczonej pod usługi oraz części przeznaczonej pod komunikację. Tym samym, wartość rynkowa prawa własności całej nieruchomości stanowić będzie sumę oszacowanych wartości rynkowych poszczególnych wydzieleń funkcjonalnych.

Ponadto należy wskazać, że część nieruchomości przeznaczona pod komunikację, w przypadku jej wcześniejszego wydzielenia geodezyjnego, przejdzie na własność gminy miejskiej Rumi za odszkodowaniem, zgodnie z art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1. Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne (...) - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. (...).

3.

Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. (...). Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

8.2. Wskazanie rodzaju określonej wartości.

W operacie szacunkowym określono wartość rynkową przedmiotu wyceny.

Przy wycenie wartości nieruchomości uwzględniono przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku. Zgodnie z przepisami ww ustawy jako wartość nieruchomości należy rozumieć wartość rynkową tej nieruchomości. Jak wskazuje art 151 ust. 1 ww. Ustawy cyt. „Wartość rynkową nieruchomości 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."

Powyższa definicja jest zgodna z definicją wartości rynkowej zawartą w Krajowym Standardzie Wyceny KSWP „Wartość rynkowa", w którym opisano szczegółowo znaczenie użytych w ww. definicji wartości rynkowej pojęć, i tak:

- szacunkowa kwota

Jest to cena wyrażona w pieniądzu do zapłacenia za nieruchomość w transakcji zawieranej na warunkach rynkowych, przy której obie strony działają niezależnie od siebie. Wartość rynkowa to najbardziej prawdopodobna cena osiągalna na rynku na datę wyceny. Jest to najlepsza cena osiągalna przez sprzedającego i najkorzystniejsza cena osiągalna przez kupującego. Szacunek ten wyklucza w szczególności: cenę zawyżoną lub zaniżoną przez jakiekolwiek szczególne warunki lub okoliczności (np. finansowanie), które są nietypowe, umowy sprzedaży i najmu zwrotnego, szczególne wynagrodzenia lub koncesje udzielone przez kogokolwiek związanego z transakcją lub też jakiekolwiek elementy wartości szczególnej (tzn. uwzględniającej cechy nieruchomości, które posiadają specyficzną wartość dla konkretnego nabywcy).

Użyte tu pojęcie „na warunkach rynkowych" oznacza, że upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku. Należy rozumieć zatem, że transakcja musi być poprzedzona odpowiednimi działaniami marketingowymi. Nieruchomość powinna być wyeksponowana na rynku w najwłaściwszy sposób, tak aby umożliwić sprzedaż za najlepszą, rozsądnie osiągalną cenę zgodnie z definicją wartości rynkowej.

- w dniu wyceny

Stwierdzenie to wymaga, aby wartość rynkowa była określona na konkretną datę hipotetycznej sprzedaży. Ponieważ warunki rynkowe mogą ulec zmianom, wartość w innym

terminie może być inna. Wartość podana w wycenie odzwierciedla faktyczny stan rynku i okoliczności na datę wyceny, a nie na datę przeszłą lub przyszłą.

- pojęcie kwota jaką można uzyskać

Jest to kwota szacunkowa, a nie uprzednio określona lub faktycznie ustalona cena sprzedaży. Jest to cena, po której rynek spodziewa się zrealizować transakcję na datę wyceny przy spełnieniu wszystkich innych elementów definicji wartości rynkowej. Wykorzystanie słowa „można" oddaje sens rozsądnego oczekiwania odnośnie ceny. Rzeczoznawca nie może zatem przyjmować nierealistycznych założeń dotyczących warunków rynkowych lub też zakładać poziomu wartości rynkowej powyżej tej, jaka jest rozsądnie osiągalna.

- pojęcie nieruchomość

Wartość rynkowa nieruchomości odzwierciedla potencjał nieruchomości, który byłby uwzględniony przez uczestników rynku w dniu wyceny. Może zatem uwzględniać inne możliwe wykorzystanie nieruchomości, które stanie się możliwe po wprowadzeniu odpowiednich zmian, np. nowych decyzji planistycznych i budowlanych, rozwoju odpowiedniej infrastruktury, rozwoju rynku lub innych. Stąd wartość rynkowa może odzwierciedlać dodatkowy element uwzględniany w wartości rynkowej, ale tylko taki, jaki kupujący jest skłonny zapłacić w nadziei, że nieruchomość uzyska możliwość lepszego sposobu użytkowania lub nastąpią możliwości jej rozwoju, które zaowocują zwyżką jej wartości nad tą osiągalną przy obecnie obowiązujących ograniczeniach. Przyszła możliwość wykorzystania nieruchomości w sposób, który w dniu wyceny nie jest jeszcze dopuszczalny, musi być jednak na tyle prawdopodobna, aby realnym było założenie, że racjonalnie działający uczestnicy rynku taką możliwość w dniu wyceny dostrzegają i są gotowi uwzględnić jej istnienie w cenie sprzedaży.

- pojęcie pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy

Zakłada się tu hipotetycznego kupującego, a nie faktycznego nabywcę. Osoba ta jest zmotywowana, ale nieprzymuszona do zakupu. Kupujący ten nie jest ani przesadnie zainteresowany zakupem ani zdeterminowany do zakupu za każdą cenę. Jest również osobą, która dokonuje zakupu z uwzględnieniem bieżących realiów rynkowych i bieżących oczekiwań, nie zaś w oparciu o wyimaginowany lub hipotetyczny rynek, który nie może być scharakteryzowany ani nie ma pewności co do jego zaistnienia. Przyjmuje się, że hipotetyczny kupujący jest pragmatyczny i nie zapłaciłby wyższej ceny niż ta, którą dyktuje rynek. Również w odniesieniu do sprzedającego, należy przyjąć, że jest to hipotetyczny sprzedający, a nie faktyczny właściciel. Zakłada się, że nie jest on ani przesadnie zainteresowany ani zmuszony do sprzedaży za każdą cenę. Nie jest on też przygotowany do wstrzymywania sprzedaży w oczekiwaniu na osiągnięcie ceny, która nie jest racjonalna w obecnej sytuacji rynkowej. Sprzedający jest zmotywowany do sprzedania nieruchomości na warunkach rynkowych za najlepszą cenę osiągalną na wolnym rynku po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych.

- pojęcie strony działają z rozeznaniem i postępują rozważnie

Zakłada się, że zarówno kupujący, jak i sprzedający są poinformowani, co do charakteru i cech nieruchomości, jej faktycznego i potencjalnego wykorzystania oraz stanu rynku na dzień wyceny. Strony opierają się więc na tym, co na podstawie informacji dostępnej na ten dzień można w rozsądny sposób przewidzieć. Przyjmuje się, że każda ze stron działa we własnym interesie i w zgodzie ze swoją wiedzą, a także rozważnie szuka najlepszej dla siebie ceny w tej konkretnej transakcji.

- pojęcie strony nie znajdują się w sytuacji przymusowej

Zakłada się, że każda ze stron jest zmotywowana do dokonania transakcji, nie jest jednak zmuszona ani nadmiernie nakłaniana do jej zakończenia.

Wartość rynkowa nieruchomości określana jest bez uwzględniania kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

8.3. Wybór podejścia i metody wyceny.

Opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego sporządza na piśmie rzeczoznawca majątkowy. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 r., dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Wartość rynkową określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego. Zgodnie z art. 153 ust. 1 Ustawy: „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 znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej". Za nieruchomość podobną uważa się nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochody, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście takie stosuje się przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód lub nieruchomości mogących przynieść dochód.

Po przeprowadzeniu analizy przyjętego rynku nieruchomości, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości, do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania nieruchomości parami. **Podejście porównawcze, metodę porównywania parami** przyjęto za najwłaściwszą do zastosowania na podstawie wystarczającego do analizy zasobu dostępnych danych o transakcjach podobnymi nieruchomościami na badanym rynku. Zastosowanie podejścia dochodowego nie było możliwe ze względu na brak danych rynkowych dotyczących stawek czynszów z tego rodzaju nieruchomości na analizowanym rynku. Ponadto stan rynku oraz cel wyceny pozwalają na zastosowanie do obliczeń ww. podejścia i metody. Nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, znajdowały się w obrocie na lokalnym rynku nieruchomości w okresie **od września 2019 r. do dnia wyceny**, a ceny i cechy wpływające na ich wartość oraz warunki dokonania tych transakcji są znane.

8.4. Opis procedury szacowania. Podejście, metoda i technika wyceny.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.) 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.

Procedura postępowania przy metodzie porównywania parami.

1. Utworzenie zbioru nieruchomości podobnych.
2. Aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny.
3. Ustalenie cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen.
4. Ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybór nieruchomości podobnych do porównań.

7. Charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen.
8. Przeprowadzenie porównań nieruchomości i określenie wielkości poprawek.
9. Obliczenie skorygowanej ceny transakcyjnej każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości.
11. Określenie wartości nieruchomości jako iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY.

9.1. Określenie wartości części nieruchomości - o funkcji usługowej.

W procesie wyceny do porównań przyjęto nieruchomości charakteryzujące się największym podobieństwem do nieruchomości wycenianej:

Lp.	Cecha	Nieruchomości porównawcze (nr w tabeli nier. podobnych)				
		Nieruchomość Nr 1 (nr 1)	Nieruchomość Nr 2 (nr 3)	Nieruchomość Nr 3 (nr 4)	Nieruchomość Nr 4 (nr 6)	Nieruchomość Nr 5 (nr 7)
1.	Lokalizacja	korzystna	korzystna	korzystna	dostat	korzystna
2.	Dojazd	korzystny	korzystny	korzystny	przeciętny	korzystny
3.	Pow. działki	2886	2678	2018	2939	9214
4.	Cechy fiz.	przeciętne	przeciętne	przeciętne	przeciętne	korzystne
5.	Uzbrojenie	pełne	pełne	pełne	pełne	pełne
6.	Data transakcji	05.12.2019	23.03.2020	17.07.2020	30.09.2021	13.10.2021
7.	Cena 1 m² (zł)	554,4	370,31	455,9	310	548,08
8.	Cena zaktualiz. 1 m² (zł)	**640,19**	**420,74**	**506,69**	**317,68**	**558,26**

Opis przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych, mających wpływ na wartość:

Lp.	Nazwa cechy	Opis	Ocena
1	Lokalizacja	Rumia, ul. Głogowa, przeciętna atrakcyjność lokalizacji w kontekście zebranej próbki – dość blisko centrum miasta, dogodny dostęp do drogi krajowej ale druga linia zabudowy	przeciętna
2	Dojazd	Dojazd z drogi o nawierzchni gruntowej (50 m), do drogi utwardzonej kostką bet. I do drogi krajowej nr 6, oceniony jako korzystny	korzystny
3	Pow. działki	Powierzchnia działek w ramach przyjętego wydzielenia funkcjonalnego	5263 m2
4	Cechy fiz.	Kształt nieznacznie nieregularny, nie utrudniający istotnie możliwości zainwestowania, kształt w ramach analizowanego wydzielenia (bez terenu komunikacji) - korzystny	korzystny
5	Uzbrojenie	Wszystkie sieci uzbrojenia – wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna i gazowa – przebiegają w pasach drogowych dróg publicznych otaczających nieruchomość	pełne

Przeprowadzenie porównań i obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości.

Lp.	**Nieruchomość wyceniana:** miejscowość: Rumia, dz. nr 162/8, 162/12, 162/17, 162/18, 162/20, obr. nr 10, m. Rumia			Pow. wydzielenia (m²):	5263							Cena max =	640,19	
1.	Adres: -											Cena min =	267,47	
2.												ΔC = Cmax - Cmin	**372,72**	
3.	Cecha porównawcza	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość wyceniana	Obiekty porównawcze									
4.		w %	w zł		Nr 1	δ zł	Nr 2	δ zł	Nr 3	δ zł	Nr 4	δ zł	Nr 5	δ zł
5.	Wartość 1 m² skorygowana w zł				**640,19**		**420,74**		**506,69**		**317,68**		**558,26**	
6.	Lokalizacja	50	186,36	przeciętna	korzystna	-93,18	korzystna	-93,18	korzystna	-93,18	dostat	93,18	korzystna	-93,18
7.	Dojazd	15	55,91	korzystny	korzystny	0	korzystny	0	korzystny	0	korzystny	0	korzystny	0
8.	Pow. działki	15	55,91	5263 m2	2886	-18,47	2678	-20,08	2018	-25,21	2939	-18,06	9214	30,7
9.	Cechy fiz.	10	37,27	korzystne	przeciętne	37,27	przeciętne	37,27	przeciętne	37,27	przeciętne	37,27	korzystne	0
10.	Uzbrojenie	10	37,27	pełne	pełne	0	pełne	0	pełne	0	pełne	0	pełne	0
11.	x	0	0	x	x	0	x	0	x	0	x	0	x	0
12.	x	0	0	x	x	0	x	0	x	0	x	0	x	0
13.	x	0	0	x	x	0	x	0	x	0	x	0	x	0
14.	Suma poprawek	100	372,72	x	x	-74,38	x	-75,99	x	-81,12	x	112,39		-62,48
15.	Średnia cena 1 m² w zł	x	x	x	x	**565,81**	x	**344,75**	x	**425,57**	x	**430,07**	x	**495,78**
16.	Wartość 1 m² powierzchni	**452,40**	Ilość obiektów porównawczych:		5									
17.														

Zatem wartość prawa własności części wycenianej nieruchomości, stanowiącej wydzielenie o funkcji terenów zabudowy usługowej, o powierzchni określonej na 5263 m^2, wynosi:

WN_U = 5263 m^2 * 452,40 zł/m^2 = 2 380 981,20 zł ≈ 2 380 981 zł.

9.2. Określenie wartości części nieruchomości - o funkcji komunikacji.

W procesie wyceny do porównań przyjęto nieruchomości charakteryzujące się największym podobieństwem do nieruchomości wycenianej:

Lp.	Cecha	Nieruchomości porównawcze (nr w tabeli nier. podobnych)				
		Nieruchomość Nr 1 (nr 1)	Nieruchomość Nr 2 (nr 2)	Nieruchomość Nr 3 (nr 3)	Nieruchomość Nr 4 (nr 4)	Nieruchomość Nr 4 (nr 5)
1.	Lokalizacja ogólna	Rumia	Rumia	Reda	Rumia	Rumia
2.	Lokalizacja szczegółowa	dostat	przeciętna	dostat	dostat	dostat
3.	Pow. działki	241	170	1471	637	340
4.	Otoczenie	przeciętne	przeciętne	przeciętne	słabe	przeciętne
5.	Cechy fiz.	korzystne	korzystne	korzystne	przeciętne	korzystne
6.	Data transakcji	20.09.2019	14.10.2019	18.12.2019	17.03.2020	28.06.2021
7.	Cena 1 m^2 (zł)	127,93	137,65	74,78	62,79	132,35
8.	Cena zaktualiz. 1 m^2 (zł)	**150,1**	**160,66**	**86,35**	**71,35**	**138,09**

Opis przedmiotu wyceny w aspekcie cech rynkowych, mających wpływ na wartość:

Lp.	Nazwa cechy	Opis	Ocena
1	Lokalizacja ogólna	Rumia	Rumia
2	Lokalizacja szczegółowa	Rumia, ul. Głogowa, pogranicze strefy pośredniej i peryferyjnej miasta,	dostat+*
3	Pow. działki	Powierzchnia działek planowana do przyszłego wywłaszczenia na rzecz miasta (wydzielenie funkcjonalne) – 1120 m2	1120 m2
4	Otoczenie	otoczenie zabudowy usługowej i produkcyjno usługowej, pojedynczej mieszkalno - usługowej, strefa pośrednia miasta	przeciętne
5	Cechy fiz.	Teren względnie płaski, kształt regularny, nie ograniczający istotnie możliwości zainwestowania na cele komunikacji	korzystne

*ocena „dostat+" oznacza ocenę pośrednią pomiędzy ocenami „dostateczna" i „przeciętna", a w zakresie poprawki odpowiada połowę wartości pomiędzy ww. ocenami.

Przeprowadzenie porównań i obliczenie wartości jednostkowej wycenianej nieruchomości.

Lp.	**Nieruchomość wyceniana:** miejscowość: Rumia, dz. nr 162/8, 162/12, 162/17, 162/18, 162/20, obr. nr 10, m. Rumia			Pow. wydzielenia (m²):	1120								Cena max =	160,66	
1.	Adres: -												Cena min =	71,35	
2.													ΔC = Cmax - Cmin	**89,31**	
3.	Cecha porównawcza	Waga cechy	Zakres kwotowy	Nieruchomość wyceniana	Obiekty porównawcze										
4.		w %	w zł		Nr 1	δ zł	Nr 2	δ zł	Nr 3	δ zł	Nr 4	δ zł	Nr 5	δ zł	
5.	Wartość 1 m² skorygowana w zł				**150,1**		**160,66**		**86,35**		**71,35**		**138,09**		
6.	Lokalizacja ogólna	20	17,86	Rumia	Rumia	0	Rumia	0	Reda	17,86	Rumia	0	Rumia	0	
7.	Lokalizacja szczegółowa	30	26,79	dostat+	dostat	13,4	przeciętna	-13,4	dostat	13,4	dostat	13,4	dostat	13,4	
8.	Pow. działki	20	17,86	1120 m2	241	-12,07	170	-13,04	1471	4,82	637	-6,63	340	-10,71	
9.	Otoczenie	20	17,86	przeciętne	przeciętne	0	przeciętne	0	przeciętne	0	słabe	17,86	przeciętne	0	
10.	Cechy fiz.	10	8,93	korzystne	korzystne	0	korzystne	0	korzystne	0	przeciętne	8,93	korzystne	0	
11.	x	0	0	x	x	0	x	0	x	0	x	0	x	0	
12.	x	0	0	x	x	0	x	0	x	0	x	0	x	0	
13.	x	0	0	x	x	0	x	0	x	0	x	0	x	0	
14.	Suma poprawek	100	89,31	x	x	1,33	x	-26,44	x	36,08	x	33,56		2,69	
15.	Średnia cena 1 m² w zł	x	x	x	x	**151,43**	x	**134,22**	x	**122,43**	x	**104,91**	x	**140,78**	
16.	Wartość 1 m² powierzchni	**130,75**	Ilość obiektów porównawczych:		5										
17.															

Zatem wartość prawa własności części wycenianej nieruchomości, stanowiącej wydzielenie o funkcji terenów komunikacji, o powierzchni określonej na 1120 m^2, wynosi:

$$WN_{KD-D} = 1120\ m^2 * 130{,}75\ zł/m^2 = 146\ 440\ zł.$$

9.3. Określenie wartości rynkowej nieruchomości.

Zgodnie z metodologią wskazaną w pkt. 8.1 operatu szacunkowego, wartość rynkowa wycenianej nieruchomości, stanowić będzie sumę dwóch wcześniej oszacowanych wartości wydzieleń funkcjonalnych i wyniesie:

$$WN = WN_U + WN_{KD-D} = 2\ 380\ 981\ zł + 146\ 440\ zł = 2\ 527\ 421\ zł \approx$$
$$\approx 2\ 527\ 000\ zł,$$

słownie: dwa miliony pięćset dwadzieścia siedem tysięcy złotych.

10. PODSUMOWANIE I UZASADNIENIE.

Z przeprowadzonej analizy cen transakcyjnych wynika, iż średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na funkcję terenów komunikacji na przyjętym rynku nieruchomości, w ostatnim czasie kształtowały się, w zależności od wielu czynników (m.in. atrakcyjności lokalizacji, wielkości powierzchni itd.), w granicach od ok. 70 zł/m^2 do ok. 170 zł/m^2, po uwzględnieniu trendu zmiany cen nieruchomości w czasie. Część wycenianej nieruchomości gruntowej, przeznaczona w planie miejscowym na funkcję terenów komunikacji, posiada cechy przeważnie przeciętne i korzystne w porównaniu do innych nieruchomości podobnych, zaobserwowanych na rynku i przyjętych w procesie wyceny. Dodatkowo istniejące różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami podobnymi, w zakresie istniejących różnic w cechach nieruchomości, zostały skorygowane odpowiednimi poprawkami kwotowymi. Co za tym idzie, określona w operacie szacunkowym wartość jednostkowa powierzchni tej części nieruchomości, na poziomie 130,75 zł/m^2 uwzględnia jej charakterystyczne cechy szczególne i odpowiada wartości rynkowej.

Z przeprowadzonej analizy cen transakcyjnych wynika, iż średnie ceny transakcyjne nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na funkcję terenów zabudowy usługowej i funkcji pokrewnych, umożliwiających tożsamy lub bardzo zbliżony sposób zagospodarowania, na przyjętym rynku nieruchomości, w ostatnim czasie kształtowały się, w zależności od wielu czynników (m.in. atrakcyjności lokalizacji, wielkości powierzchni itd.), w granicach od ok. 300 zł/m^2 do ok. 650 zł/m^2, po uwzględnieniu trendu zmiany cen nieruchomości w czasie. Część wycenianej nieruchomości gruntowej, przeznaczona w planie miejscowym na funkcję terenów zabudowy usługowej posiada cechy przeważnie korzystne i w części – przeciętne, w porównaniu do innych nieruchomości podobnych, zaobserwowanych na rynku i przyjętych w procesie wyceny. Dodatkowo istniejące różnice pomiędzy nieruchomością wycenianą, a nieruchomościami podobnymi, w zakresie istniejących różnic w cechach nieruchomości, zostały skorygowane odpowiednimi poprawkami kwotowymi. Co za tym idzie, określona w operacie szacunkowym wartość jednostkowa powierzchni tej części nieruchomości, na poziomie 452,40 zł/m^2 uwzględnia jej charakterystyczne cechy szczególne i odpowiada wartości rynkowej.

W ocenie rzeczoznawcy majątkowego wartość rynkowa nieruchomości, oszacowana jako suma wartości rynkowych poszczególnych wydzieleń funkcjonalnych jest przewidywalną ceną możliwą do uzyskania w transakcji wolnorynkowej w dniu lipcu 2022 roku przy założeniu, że:

- strony transakcji są niezależne, działają racjonalnie i nie pod przymusem,
- upłynął niezbędny czas ekspozycji nieruchomości na rynku przy zastosowaniu rozsądnie prowadzonej reklamy,
- nie pojawił się kupiec w sposób szczególny zainteresowany nieruchomością.

11. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

11.1. Klauzula publikacji i wykorzystania.

- Operat szacunkowy nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody rzeczoznawcy i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Operatu szacunkowego nie można wykorzystywać do żadnego innego celu niż określony w punkcie 2.3.

11.2. Ograniczenia i zastrzeżenia.

- Operat wyceny sporządzono w oparciu o informacje uzyskane w trakcie wizji lokalnej oraz wynikające z badanych dokumentów. Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć niekorzystny wpływ na wartość wycenianej nieruchomości.
- Niniejsza opinia została sporządzona przez eksperta jako niezależnego i głównego wykonawcę zgodnie z powszechnie przyjętymi i uznanymi zasadami i standardami.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
- Operat nie stanowi analizy prawnej, stan prawny został zbadany jedynie dla potrzeb wyceny.
- Wyznaczona w operacie szacunkowym wartość jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie.
- Oszacowana wartość jest wartością bez podatku VAT.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach udostępnionych przez Zleceniodawcę.
- Opinia nie uwzględnia skutków epidemii SARS-COV-2. Nie uwzględnia ona skutków samej epidemii oraz jej wpływu na gospodarkę. Długofalowe skutki pandemii (i jej dalszy przebieg) dla społeczeństwa i gospodarki są nie do przewidzenia.
- Opinia nie uwzględnia skutków zbrojnej inwazji na Ukrainę rozpoczętej 24 lutego 2022 roku przez Federację Rosyjską, stanowiącej eskalację trwającej od 2014 roku wojny. Nie uwzględnia ona skutków samej agresji, jak również jej wpływu na gospodarkę oraz rynek nieruchomości w Polsce. W chwili obecnej skutki tych działań dla społeczeństwa oraz gospodarki i rynku nieruchomości, są całkowicie nie do przewidzenia.
- Wszelkie dokumenty, zestawienia, opracowania i inne materiały wydane i powstałe w trakcie przygotowywania niniejszego opracowania stanowią własność sporządzającego wycenę i będą przez niego przechowywane przez okres 3 lat.
- Szczegółowe dane dotyczące obiektów porównawczych przytoczone w operacie znajdują się w dyspozycji autora wyceny.
- Operat szacunkowy sporządzono w trzech jednakowo brzmiących egzemplarzach, dwa przekazano Zleceniodawcy, a jeden pozostawiono w aktach Wykonawcy.
- Operat zawiera 23 kolejno ponumerowane strony + załączniki.

12. ZAŁĄCZNIKI.

1. Analiza obszarów ryzyka.
2. Protokół z badania księgi wieczystej Nr GD1W/00014190/6.
3. Wypis z rejestru gruntów i kopia mapy ewidencyjnej.
4. Karty terenu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Dokumentacja zdjęciowa z oględzin nieruchomości.
6. Kopia aktualnej polisy OC rzeczoznawcy majątkowego.

Operat sporządził:

mgr inż. Łukasz Lemiszewski

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ŁUKASZ LEMISZEWSKI RUMIA UL. DOKERÓW 3 M. 59 TEL. 502-983-917 (4750) UPRAWNIENIA NR 5203

Rumia, dnia 7 lipca 2022 r.

10. ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA DLA NIERUCHOMOŚCI.

10.1. Obszary ryzyka związane z wycenianą nieruchomością.

ryzyko związane ze stanem prawnym
Nieruchomość ma uregulowany stan prawny. Właściciel nieruchomości posiada wszystkie wpisy dotyczące jego praw w księdze wieczystej Nr GD1W/00014190/6. Nie znane są żadne roszczenia związane ze stanem prawnym nieruchomości.
ryzyko związane z prawami osób trzecich
Na podstawie badania stanu księgi wieczystej nr GD1W/00014190/6 oraz informacji udzielonych przez Zleceniodawcę można stwierdzić, że nie występują roszczenia osób trzecich w stosunku do przedmiotowej nieruchomości. W dziale III ww. księgi wieczystej nie ma wpisów ograniczonych praw rzeczowych.
ryzyko związane z prawem miejscowym
Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest wyceniana nieruchomość, sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym wskazana jest on, jako tereny zabudowy usługowej (część terenu o pow. określonej na 0,5263 ha) oraz w części – jako teren publicznej drogi dojazdowej (część o pow. określonej na 0,1120 ha). Na sąsiednich terenach intensywnie rozwija się budownictwo usługowe i mieszkalno - usługowe, zaś analiza planów miejscowych obwiązujących dla sąsiednich obszarów oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rumi pozwala stwierdzić, że gmina nie przewiduje lokalizacji w otoczeniu wycenianej nieruchomości terenów o funkcjach mogących kolidować z funkcją usługową, czy mieszkalną (węzły komunikacyjne, oczyszczalnie ścieków, wysypiska odpadów itp.), co minimalizuje możliwość wystąpienia w sąsiedztwie wycenianej nieruchomości zabudowy mogącej pogorszyć warunki korzystania z niej w przyszłości.
W odniesieniu do wycenianej nieruchomości, w opinii rzeczoznawcy, nie występuje ryzyko związane z zabezpieczeniem wierzytelności na przedmiotowym prawie do nieruchomości.

10.2. Przewidywane zmiany segmentu rynku lokalnego.

Zgodnie z obecnymi analizami i prognozami dotyczącymi rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę komercyjną, rynek ten znajduje się w fazie znacznego wzrostu cen jednostkowych. Prognozy rynku nieruchomości sporządzane przez wykwalifikowane agencje obejmują głównie obszary rynku zlokalizowane w dużych miastach i obejmują rynek jako całość. W ostatnim czasie są one bardzo optymistyczne, chociaż co naturalne część z nich cechuje się ostrożnością wynikającą co do niepewności na szerszym rynku finansowym.

Dynamiczny wzrost cen nieruchomości w ostatnich 2-3 latach spowodowany był m.in. przez zwiększony popyt na nieruchomości przy często ograniczonej podaży, w szczególności w zakresie gruntów położonych w atrakcyjnych lokalizacjach, połączony ze zintensyfikowanym zjawiskiem wycofywania kapitału z lokat bankowych (w sytuacji bardzo niskiego ich oprocentowania) i jednocześnie szybko rosnącej inflacji. Te czynniki skutkowały ogólną niechęcią inwestorów do trzymania znaczących rezerw wolnej gotówki, na rzecz inwestowania jej w instrumenty gwarantujące utrzymanie wartości lub uzyskanie zysku w dłuższej perspektywie czasowej. Jednym z najchętniej wybieranych sposobów jest inwestowanie w nieruchomości, w szczególności w te posiadające atrakcyjną lokalizację, gwarantującą wzrost wartości w przyszłości. Te działania inwestorów wygenerowały bardzo duży popyt na rynku nieruchomości, w tym również na terenie miast Rumi i Redy, w ostatnich dwóch – trzech latach, a w rezultacie – skutkowały dynamicznym wzrostem cen. Jednocześnie należy wskazać, że wolumen wolnych gruntów inwestycyjnych w obrębie centrum i strefy pośredniej miast Rumi i Redy w ostatnich latach uległ znacznemu zmniejszeniu, co z całą pewnością będzie miało wpływ na poziom cen takich gruntów w przyszłości. Dodatkowo za wzrost cen odpowiada bardzo atrakcyjna lokalizacja miast Rumi i Redy w obrębie Aglomeracji Trójmiejskiej, z dogodnym dojazdem do Gdyni, jak również innych obszarów Aglomeracji (Wejherowo, Puck, Władysławowo itp.). Rumia i Reda są z tego powodu bardzo atrakcyjnym miejscem do osiedlania się, jak również do prowadzenia działalności.

W niniejszej wycenie przyjęto trend zmiany cen w czasie dla okresu wrzesień 2019 – lipiec 2022 r. wynoszący 7,43%/rok oraz 0,619%/m-c. Jednocześnie sygnały rynkowe z rynku nieruchomości, jak również z rynku finansowego mogą świadczyć o dalszym wzroście cen gruntów, po grudniu 2021 r., chociaż z drugiej strony mogła wystąpić również bariera cenowa podaży (ceny ofertowe osiągnęły poziom powodujący spadek zainteresowania nabywców, przy jednoczesnym ograniczeniu akcji kredytowej). Ze względu na brak dostępnych danych umożliwiających określenie trendu zmiany cen w ostatnich sześciu miesiącach (opóźnienia w dostarczaniu aktów notarialnych do Starostwa Powiatowego w Wejherowie przez notariuszy i późniejszym ich udostępnianiu rzeczoznawcom majątkowym), a co za tym idzie – brak możliwości określenia całkowicie pewnego trendu zmiany cen dla tego okresu, przyjęto go w wartości wynoszącej 0.

Na obszarze miast Rumi i Redy w dłuższym okresie czasu należy się spodziewać dalszego wzrostu cen nieruchomości, chociaż na skalę tego wzrostu będzie miała wpływ cała grupa czynników, w dużej mierze niemożliwych do określania na dzień dzisiejszy (skala wzrostu inflacji, poziom stóp procentowych, kondycja gospodarki polskiej i światowej, kierunek rozwoju konfliktu zbrojnego na Ukrainie, przyszła skala rozwoju epidemii wirusa COVID-19 itp.). Przeciw spadkom, czy stabilizacji cen przemawiają natomiast przede wszystkim stale wysoki popyt na nieruchomości, dość niskie oprocentowanie lokat bankowych, wciąż względnie niskie bezrobocie, dalszy wzrost płac i stale rosnąca inflacja. Zainteresowanie nieruchomościami stanowiącymi grunty przeznaczone na taki rodzaj zabudowy w Rumi i w Redzie obecnie jest wciąż znaczne i takie też powinno być w dalszej perspektywie czasu. Jednocześnie należy wskazać, że działka położona jest w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 6, a wraz z dalszym intensywnym rozwojem miasta Rumi, Redy i terenów okolicznych gmin, ta trasa komunikacyjna nie straci z całą pewnością na znaczeniu.

W ocenie rzeczoznawcy wyceniana nieruchomość posiada ww. główne cechy, które gwarantują utrzymanie oszacowanej wartości w przyszłości - są nimi: lokalizacja nieruchomości w Rumi, w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 6 i w bliskiej odległości od centrum miasta, dogodny dojazd do drogi krajowej, jak również korzystne cechy fizyczne i dostęp do wszystkich najważniejszych sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo część wycenianej nieruchomości przeznaczona na cele komunikacji - drogi publicznej klasy dojazdowej, będzie w przyszłości podlegać wykupowi / wywłaszczeniu na cele publiczne za odpowiednim odszkodowaniem. Powyższy fakt został uwzględniony w niniejszej wycenie.

Prognoza co do wartości w okresie dłuższym niż 12 miesięcy jest mało wiarygodna z uwagi na brak wystarczających ilości danych makroekonomicznych publikowanych przez renomowane agencje ratingowe w Polsce i na świecie. Wskazana analiza obszarów ryzyka dotyczy tylko wycenianej nieruchomości i ogólnych tendencji na rynku i nie może być w żadnym razie utożsamiana z ryzykiem kredytowym.

Analiza rynku i obszarów ewentualnego ryzyka związanego z wycenianą nieruchomością powstała na podstawie znajomości rynku i dostępnych źródeł informacji i jest adekwatna dla normalnie działającego rynku, bez uwzględniania sytuacji nadzwyczajnych: klęski żywiołowe, działania polityczne, zdarzenia gospodarcze mające pośredni wpływ na rynek nieruchomości (np.: kryzysy), itp.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ŁUKASZ LEMISZEWSKI
84-230 RUMIA
DOKLEKÓW 3 M. 59
TEL. 502 083-017
(4750)
UPRAWNIENIA NR 5203

Protokół z badania księgi wieczystej

Kw Nr GD1W/00014190/6, prowadzonej przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wejherowie, umieszczonej w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych, przeprowadzonego w dniu 5 lipca 2022 roku.

KW GD1W/00014190/6

Typ księgi: nieruchomość gruntowa.

Dział I–O. Oznaczenie nieruchomości.

Działki ewidencyjne:

Lp. 1.
- numer działki: 162/8,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: rola.

Lp. 2.
- numer działki: 162/12,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: rola.

Lp. 3.
- numer działki: 162/17,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: działka bud. - rola.

Lp. 4.
- numer działki: 162/18,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: działka bud. - rola.

Lp. 5.
- numer działki: 162/20,
- położenie (województwo, powiat, gmina, miejscowość): pomorskie, wejherowski, Rumia M., Rumia,
- sposób korzystania: działka bud. - rola.

Obszar całej nieruchomości: 6383,0000 m2.

Dział I-Sp. Spis praw związanych z własnością.

Brak wpisów.

Dział II. Własność.

Właściciele.

Lp. 1. Osoba fizyczna: Ewa Machelska (Teodor, Jadwiga). Udział: 1/1.

Dział III. Prawa, roszczenia i ograniczenia.

Brak wpisów.

Dział IV – Hipoteka.

Brak wpisów.

Sporządził:

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ŁUKASZ
84-230 RUMIA
UL. DOKERÓW 3 M. 59
TEL. 502 983 917
(4758)
UPRAWNIENIA NR 5203

Starostwo Powiatowe w Wejherowie
WYDZIAŁ GEODEZJI
84-200 Wejherowo, ul. 3 Maja 4
tel. 58 572-94-66, fax 58 572-94-62
Reg. 191086414, NIP 588-183-10-62

Nr Kancelaryjny: EG.6621.4598.2022

Województwo	pomorskie
Powiat	wejherowski
Gmina	RUMIA
Miejscowość	RUMIA
Jednostka ewidencyjna	221502_1, RUMIA
Obręb	Nr 0010, OBRĘB 10

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW O NIEPEŁNEJ TREŚCI

JEDNOSTKA REJESTROWA : **G91** KW: **Wydruk danych podmiotowych został wyłączony**

G R U N T Y

Oznaczenie działki		Bliższe określenie położenia	Określenie konturów - użytków gruntowych i klas bonitacyjnych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej lub oznaczenie innych dokumentów
Arkusz	Nr Działki		opis	oznacz.	użytków i klas	działki	
10	162/8		grunty orne	RVI	0.0554	0.0554	KW
Identyfikator działki: 221502_1.0010.162/8							
10	162/12		grunty orne	RVI	0.0861	0.0861	KW
Identyfikator działki: 221502_1.0010.162/12							
10	162/17		grunty orne	RVI	0.1803	0.1803	KW
Identyfikator działki: 221502_1.0010.162/17							
10	162/18		grunty orne	RVI	0.2153	0.2153	KW
Identyfikator działki: 221502_1.0010.162/18							
10	162/20		grunty orne	RVI	0.1012	0.1012	KW
Identyfikator działki: 221502_1.0010.162/20							

Razem powierzchnia: **0.6383 ha,** słownie: sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt trzy m\2

Data sporządzenia dokumentu: **2022-06-30**, sporządził(a): Natalia Babicka

Data podpisu / weryfikacji: 2022-06-30

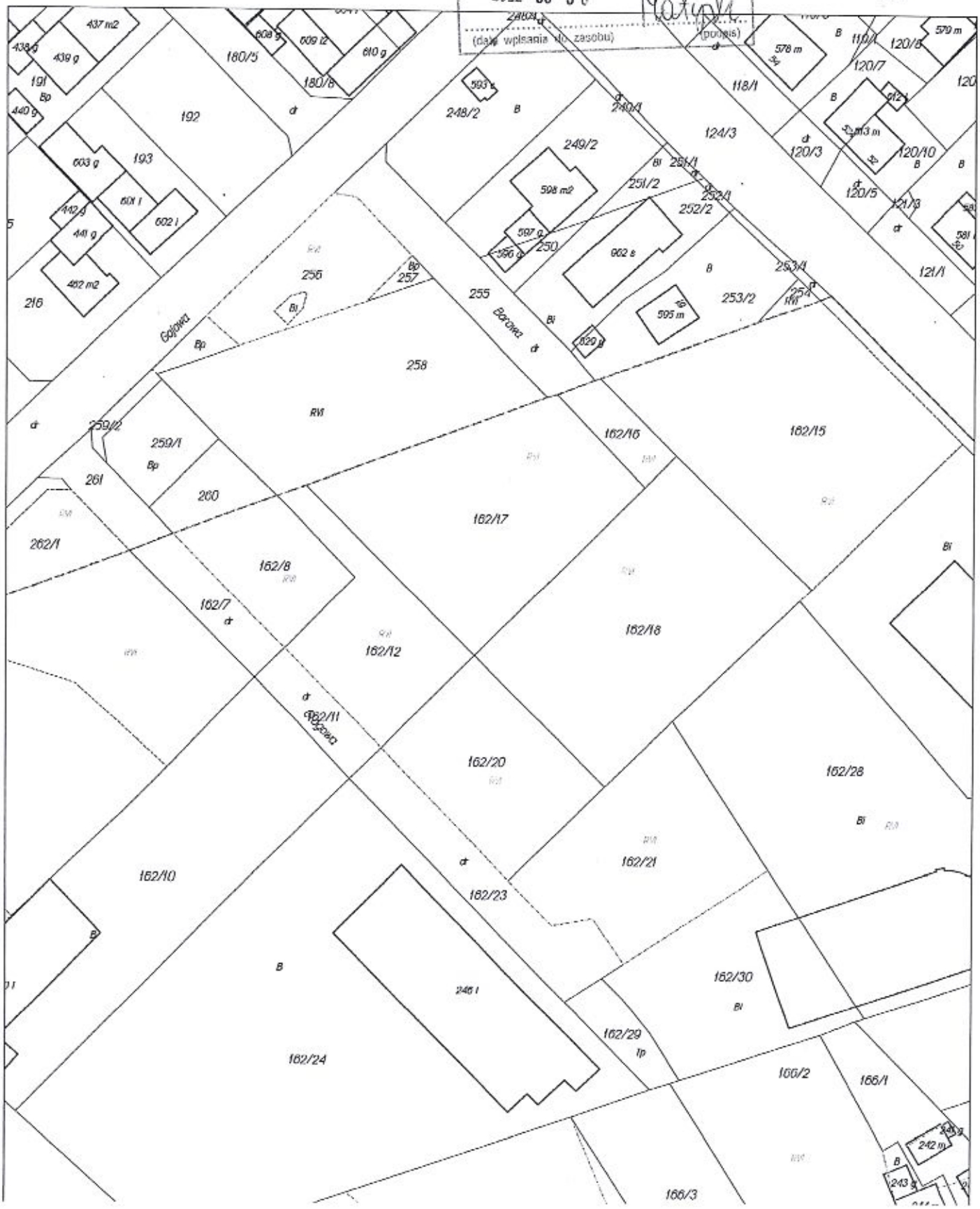
Z up. Starosty
Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji
Urszula Szczepińska

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ Skala 1: 1000
woj. POMORSKIE, pow. wejherowski
Nazwa obrębu : Rumia 10
Działki : 162/20,162/18,162/12,162/17,162/8
Jednostka ewidencyjna : Rumia

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Starosta Wejherowski

Id. ewidencyjny GD.6642.2430.2022
2022 -06- 30
(data wpisania do zasobu) (podpis)



szone, dostosowane do wymogów segregacji odpadów,
— oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań,
— zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęseł betonowych prefabrykowanych,
— kolorystyka pokrycia połaci dachowych: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu,
— kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, piasku, szarości, stonowanych kolorów; zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) i jaskrawych kolorów do wykończenia elewacji,
— zabudowa o funkcji towarzyszącej dostosowana do zabudowy o funkcji wiodącej – w zakresie geometrii i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji;

5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: zgodnie z § 7;
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się;
7) TERENY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
   a) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych w utworach górnokredowych Subniecki Gdańskiej", ustalenia zgodnie z § 10,
   b) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 110, oraz jego strefy ochronnej zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczna GZWP - Nr 110 - Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy", ustalenia zgodnie z § 10,
   c) teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych – minimalne odległości dla zabudowy i zagospodarowania terenu od linii kolejowej oraz od obszaru kolejowego regulują przepisy odrębne, zgodnie z § 10;
8) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:
   a) dostępność drogowa: od drogi lokalnej 07.KD-L, od drogi dojazdowej D01.KD-D,
   b) wymagania parkingowe – zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3,
9) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 pkt 2;
10) TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENU: zgodnie z § 14;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30%;
12) INFORMACJE I ZALECENIA: nie ustala się.

§ 93

KARTA TERENU nr 77 DO ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RUMI NA OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI KOSYNIERÓW, ŻWIRKI I WIGURY, GRUNWALDZKĄ, GRANICĄ DZIAŁKI 213/26 OBR. Nr 10, ULICĄ KAPITAŃSKĄ, ULICĄ CEGIELNIANĄ I GRANICAMI Z TRÓJMIEJSKIM PARKIEM KRAJOBRAZOWYM

1) SYMBOL TERENU: D13.U1;
2) POWIERZCHNIA:
   ok. 0,82 ha;
3) PRZEZNACZENIE TERENU: U1 – tereny usługowe - usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej oraz mieszkania dla użytkowników prowadzących działalność zgodnie z przeznaczeniem terenu; dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako zabudowy towarzyszącej funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
   a) zasady podziału na działki:
      — wielkość działki: min. 700 m^2,
      — szerokość frontu działki – min. 18 m,
      — kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,
      — dla istniejących działek, nie spełniających ustalonych parametrów dopuszcza się realizację zabudowy, z uwzględnieniem warunków ustalonych w planie,
   b) powierzchnia zabudowy: max 40%,
   c) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki,
   d) linie zabudowy: jak na rysunku planu,
   e) wysokość zabudowy: max 10 m,
   f) geometria dachu: płaski lub o kącie nachylenia połaci dachowych 10-30°,
   g) inne:
      — zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4,
      — wysokość posadowienia posadzki parteru - nie więcej niż 1,2 m,
      — śmietniki - wbudowane lub wolnostojące, zadaszone, dostosowane do wymogów segregacji odpadów,
      — oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań,
      — zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęseł betonowych prefabrykowanych,
      — kolorystyka pokrycia połaci dachowych: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu,
      — kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, piasku, szarości, stonowanych kolorów; zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) i jaskrawych kolorów do wykończenia elewacji,
      — zabudowa o funkcji towarzyszącej dostosowana do zabudowy o funkcji wiodącej – w zakresie geometrii i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
      — uznaje się istniejące zagospodarowanie terenu, w tym o parametrach przekraczających ustalone w pkt 4 regulacje, jako zgodne z planem;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: zgodnie z § 7;
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się;
7) TERENY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
   a) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych w utworach górnokredowych Subniecki Gdańskiej", ustalenia zgodnie z § 10,
   b) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 110, oraz jego strefy ochronnej zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczna GZWP - Nr 110 - Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy", ustalenia zgodnie z § 10;
8) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:

a) dostępność drogowa: od drogi lokalnej 07.KD-L, od dróg dojazdowych D01.KD-D, D02.KD-D,
b) wymagania parkingowe – zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3;

9) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 pkt 2;
10) TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENU: zgodnie z § 14;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30%;
12) INFORMACJE I ZALECENIA: nie ustala się.

§ 94

KARTA TERENU nr 78 DO ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RUMI NA OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI KOSYNIERÓW, ŻWIRKI I WIGURY, GRUNWALDZKĄ, GRANICĄ DZIAŁKI 213/26 OBR. Nr 10, ULICĄ KAPITAŃSKĄ, ULICĄ CEGIELNIANĄ I GRANICAMI Z TRÓJMIEJSKIM PARKIEM KRAJOBRAZOWYM

1) SYMBOL TERENU: D14.U1;
2) POWIERZCHNIA:
ok. 0,49 ha;
3) PRZEZNACZENIE TERENU: U1 – tereny usługowe - usługi nieuciążliwe, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej oraz mieszkania dla użytkowników prowadzących działalność zgodnie z przeznaczeniem terenu; dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako zabudowy towarzyszącej funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej w dniu wejścia uchwały w życie, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu, a także remonty zabudowy w ramach istniejącej funkcji mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy, dobudowy i nadbudowy, nie powiększając kubatury budynku o więcej niż 50%; rozbudowa, nadbudowa oraz dobudowa zgodnie z parametrami ustalonymi w punkcie 4;
4) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) zasady podziału na działki:
— wielkość działki: min. 700 m²,
— szerokość frontu działki – min. 18 m,
— kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się,
— zabrania się dokonywania podziałów na działki w sposób powodujący konieczność budowy dodatkowych zjazdów na teren drogi krajowej,
b) powierzchnia zabudowy: max 40%,
c) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki,
d) linie zabudowy: jak na rysunku planu,
e) wysokość zabudowy: min. 6 m, max 12 m,
f) geometria dachu: płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych 10-30°, dopuszcza się dwu- lub czterospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°, główna kalenica budynku lub jego części zlokalizowanej we frontowej części działki przylegającej do drogi głównej 01.KD-Gp - równolegle do osi tej drogi,
g) inne:
— zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4; zakaz lokalizacji reklam emitujących zmienne światło (m. in. typu LED); zakaz lokalizacji urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu
— ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w punkcie 4 dotyczą również odbudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy,
— wysokość posadowienia posadzki parteru - nie więcej niż 1,2 m,
— śmietniki - wbudowane lub wolnostojące, zadaszone, dostosowane do wymogów segregacji odpadów,
— oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań,
— zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęseł betonowych prefabrykowanych,
— kolorystyka pokrycia połaci dachowych: w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub w odcieniach od szarości do grafitu,
— kolorystyka elewacji w odcieniach bieli, piasku, szarości, stonowanych kolorów; zakaz stosowania materiałów syntetycznych (np. siding) i jaskrawych kolorów do wykończenia elewacji,
— zabudowa o funkcji towarzyszącej dostosowana do zabudowy o funkcji wiodącej – w zakresie geometrii i pokrycia dachu oraz kolorystyki elewacji,
— uznaje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, w tym o parametrach przekraczających ustalone w pkt 4 regulacje, jako zgodne z planem;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: zgodnie z § 7;
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się;
7) TERENY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
a) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych w utworach górnokredowych Subniecki Gdańskiej", ustalenia zgodnie z § 10,
b) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 110, oraz jego strefy ochronnej zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczna GZWP - Nr 110 - Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy", ustalenia zgodnie z § 10;
8) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI:
a) dostępność drogowa: od drogi lokalnej 07.KD-L, od drogi dojazdowej D02.KD-D, od drogi głównej 01.KD-Gp wyłącznie poprzez istniejące zjazdy na warunkach i w uzgodnieniu z Zarządcą drogi,
b) wymagania parkingowe – zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3,
c) dla działek posiadających wjazdy na 01.KD-Gp wszelkie działania inwestycyjne związane ze zmianą wymagań parkingowych wymagają zgody Zarządcy Drogi;
9) ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1 pkt 2; zakaz odprowadzania wód deszczowych do systemu odwodnień w drodze głównej 01.KD-Gp;
10) TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENU: zgodnie z § 14;
11) STAWKA PROCENTOWA: 30%, nie dotyczy działek własności Gminy Miejskiej Rumia;
12) INFORMACJE I ZALECENIA: nie ustala się.

punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%;
12) INNE ZAPISY: nie ustala się.

§ 123

KARTA DROGOWA nr 16 DO ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RUMI NA OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI KOSYNIERÓW, ŻWIRKI I WIGURY, GRUNWALDZKĄ, GRANICĄ DZIAŁKI 213/26 OBR. Nr 10, ULICĄ KAPITAŃSKĄ, ULICĄ CEGIELNIANĄ I GRANICAMI Z TRÓJMIEJSKIM PARKIEM KRAJOBRAZOWYM

1) SYMBOL TERENU: C06.KD-X;
2) POWIERZCHNIA:
ok. 0,03 ha;
3) PRZEZNACZENIE TERENU: KD-X – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
4) WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
b) parametry jezdni: nie ustala się,
c) chodniki: nie ustala się,
d) inne:
— w przypadku niedostatecznej szerokości pasa drogowego dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników; w takim przypadku ruch pieszy i pojazdów może odbywać się po jednym przekroju i należy stosować progi zwalniające,
— zakaz lokalizacji znaków reklamowych,
— zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
— dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, w tym oświetlenia, w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: zgodnie z § 7;
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się;
7) TERENY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
a) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych w utworach górnokredowych Subniecki Gdańskiej", ustalenia zgodnie z § 10,
b) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 110, oraz jego strefy ochronnej zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczna GZWP - Nr 110 - Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy", ustalenia zgodnie z § 10;
8) ZASADY MODERNIZACJI, BUDOWY I ROZBUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:
a) powiązania z układem dróg: powiązanie z drogą zbiorczą 02.KD-Z poprzez ciąg pieszo-jezdny C05. KD-X, powiązanie z drogą dojazdową C02.KD-D,
b) inne: nie ustala się;
9) ZASADY MODERNIZACJI, BUDOWY I ROZBUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
10) TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENU: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie dróg, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%;
12) INNE ZAPISY: nie ustala się.

§ 124

KARTA DROGOWA nr 17 DO ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RUMI NA OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI KOSYNIERÓW, ŻWIRKI I WIGURY, GRUNWALDZKĄ, GRANICĄ DZIAŁKI 213/26 OBR. Nr 10, ULICĄ KAPITAŃSKĄ, ULICĄ CEGIELNIANĄ I GRANICAMI Z TRÓJMIEJSKIM PARKIEM KRAJOBRAZOWYM

1) SYMBOL TERENU: D01.KD-D, D02.KD-D, D03.KD-D, D04.KD-D, D05.KD-D, D06.KD-D, D07.KD-D;
2) POWIERZCHNIA:
D01.KD-D - ok. 0,30 ha,
D02.KD-D - ok. 0,23 ha,
D03.KD-D - ok. 0,25 ha,
D04.KD-D - ok. 0,24 ha,
D05.KD-D - ok. 0,32 ha,
D06.KD-D - ok. 0,24 ha,
D07.KD-D - ok. 0,18 ha;
3) PRZEZNACZENIE TERENU: KD-D – teren publicznej drogi dojazdowej;
4) WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
b) parametry jezdni: jedna jezdnia o szer. min. 5 m, a dla terenu D05.KD-D o szer. min. 6 m, dwa pasy ruchu,
c) chodniki: chodnik przynajmniej jednostronny o szerokości min. 2 m,
d) inne:
— dopuszcza się lokalizację znaków reklamowych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4,
— dla terenu D02.KD-D – lokalizacja parkingu w liniach rozgraniczających drogi,
— zakończenie drogi D01.KD-D placem do zawracania o wymiarach 20 x 20 m;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: zgodnie z § 7;
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się;
7) TERENY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
a) teren, z wyjątkiem terenu D07.KD-D, znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych w utworach górnokredowych Subniecki Gdańskiej", ustalenia zgodnie z § 10,
b) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 110, oraz jego strefy ochronnej zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczna GZWP - Nr 110 - Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy", ustalenia zgodnie z § 10;
8) ZASADY MODERNIZACJI, BUDOWY I ROZBUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:
a) powiązania z układem dróg:
— dla drogi dojazdowej D01.KD-D: połączenie z drogą lokalną 07.KD-L, połączenie z drogą dojazdową D02.KD-D, połączenie z drogą wewnętrzną D015. KD-W, połączenie z ciągiem pieszo-jezdnym D09. KD-X,
— dla drogi dojazdowej D02.KD-D: połączenie z drogą lokalną 07.KD-L, połączenie z drogą dojazdową D01.KD-D,
— dla drogi dojazdowej D03.KD-D: połączenie z dro-

gą lokalna 07.KD-L, połączenie z drogą dojazdową D05.KD-D, połączenie z ciągiem pieszo-jezdnym D010.KD-X,
— dla drogi dojazdowej D04.KD-D: połączenie z drogą lokalna 07.KD-L, połączenie z drogą dojazdową D05.KD-D, połączenie z ciągiem pieszo-jezdnym D010.KD-X,
— dla drogi dojazdowej D05.KD-D: zjazd na drogę główną 01.KD-Gp, połączenie z drogą lokalna 07.KD-L, połączenie z drogami dojazdowymi D03. KD-D, D04.KD-D, D06.KD-D,
— dla drogi dojazdowej D06.KD-D: połączenie z drogą dojazdową D05.kD-D,
— dla drogi dojazdowej D07.KD-D: połączenie z drogą lokalną przewidywaną w obrębie terenu 08.KD-L/U1, zjazd na drogą główną 01.KD-Gp poprzez teren drogi dojazdowej D08.KD-D,

b) inne: dopuszcza się lokalizację zatok postojowych w pasie drogowym;

9) ZASADY MODERNIZACJI, BUDOWY I ROZBUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
10) TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENU: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie dróg, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%;
12) INNE ZAPISY: nie ustala się.

§ 125

KARTA DROGOWA nr 18 DO ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RUMI NA OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI KOSYNIERÓW, ŻWIRKI I WIGURY, GRUNWALDZKĄ, GRANICĄ DZIAŁKI 213/26 OBR. Nr 10, ULICĄ KAPITAŃSKĄ, ULICĄ CEGIELNIANĄ I GRANICAMI Z TRÓJMIEJSKIM PARKIEM KRAJOBRAZOWYM

1) SYMBOL TERENU: D08.KD-D;
2) POWIERZCHNIA:
ok. 0,04 ha;
3) PRZEZNACZENIE TERENU: KD-D – teren publicznej drogi dojazdowej – droga serwisowa równoległa do drogi głównej 01.KD-Gp;
4) WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
b) parametry jezdni: nie ustala się,
c) chodniki: co najmniej jednostronny,
d) inne:
— zakaz lokalizacji znaków reklamowych,
— zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
— dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, w tym oświetlenia, w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: zgodnie z § 7;
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się;
7) TERENY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
a) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych w utworach górnokredowych Subniecki Gdańskiej", ustalenia zgodnie z § 10,
b) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 110, oraz jego strefy ochronnej zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczna GZWP - Nr 110 - Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy", ustalenia zgodnie z § 10;
8) ZASADY MODERNIZACJI, BUDOWY I ROZBUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI:
a) powiązania z układem dróg: - zjazd na drogę D08. KD-D z drogi głównej 01.KD-Gp, powiązanie z drogą dojazdową D07.KD-D, powiązanie z drogą lokalną zlokalizowaną w obrębie terenu 08.KD-L/U1,
b) inne: nie ustala się;
9) ZASADY MODERNIZACJI, BUDOWY I ROZBUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
10) TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENU: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie dróg, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi;
11) STAWKA PROCENTOWA: 0%;
12) INNE ZAPISY: nie ustala się.

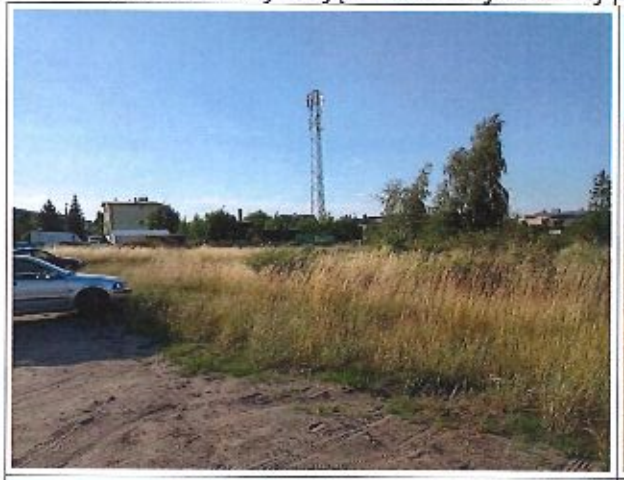
§ 126

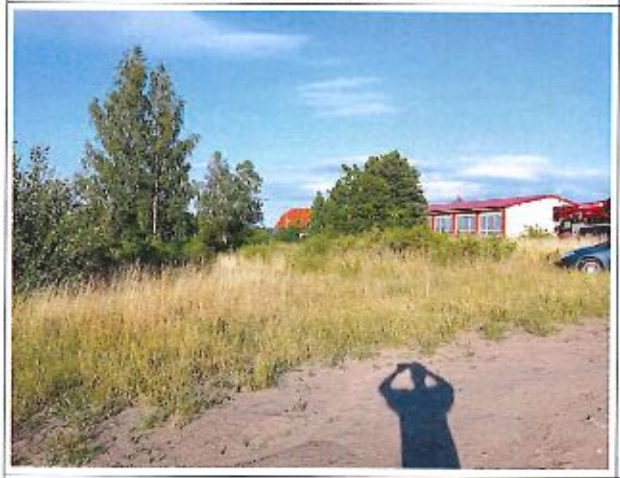
KARTA DROGOWA nr 19 DO ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RUMI NA OBSZARZE POŁOŻONYM POMIĘDZY ULICAMI KOSYNIERÓW, ŻWIRKI I WIGURY, GRUNWALDZKĄ, GRANICĄ DZIAŁKI 213/26 OBR. Nr 10, ULICĄ KAPITAŃSKĄ, ULICĄ CEGIELNIANĄ I GRANICAMI Z TRÓJMIEJSKIM PARKIEM KRAJOBRAZOWYM

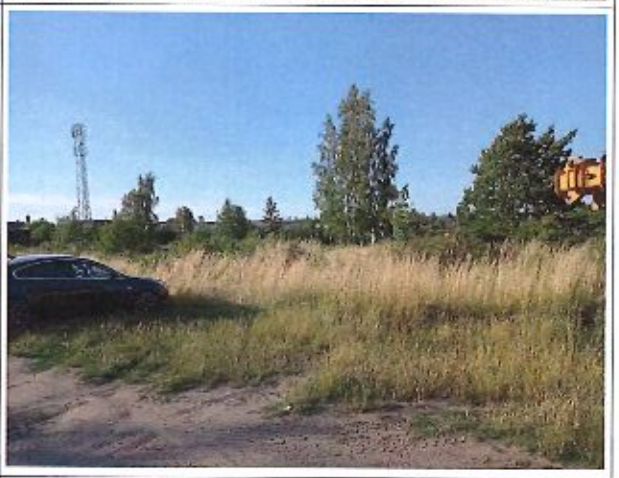
1) SYMBOL TERENU: D09.KD-X, D010.KD-X;
2) POWIERZCHNIA:
D09.KD-X - ok. 0,13 ha,
D010.KD-X - ok. 0,04 ha;
3) PRZEZNACZENIE TERENU: KD-X – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
4) WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
b) parametry jezdni: nie ustala się,
c) chodniki: nie ustala się,
d) inne:
— w przypadku niedostatecznej szerokości pasa drogowego dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników; w takim przypadku ruch pieszy i pojazdów może odbywać się po jednym przekroju i należy stosować progi zwalniające,
— zakaz lokalizacji znaków reklamowych,
— zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
— dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, w tym oświetlenia, w uzgodnieniu z Zarządcą Drogi;
5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: zgodnie z § 7;
6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się;
7) TERENY LUB OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
a) teren znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 111, zgodnie z „Dokumentacją hydrogeologiczną ustalającą zasoby dyspozycyjne wód podziemnych w utworach górno-

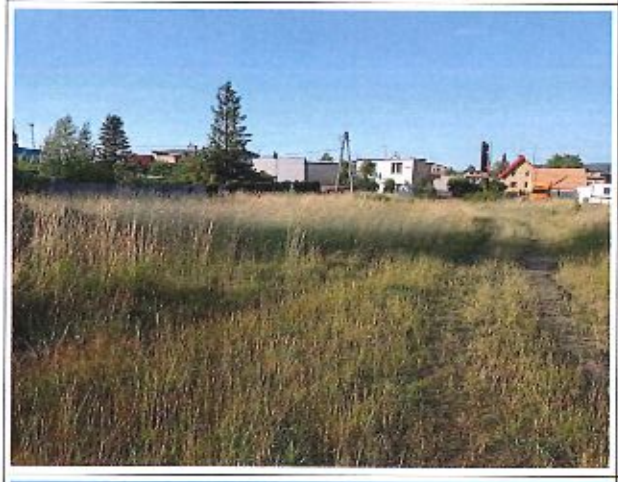
Dokumentacja zdjęciowa z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 04.07.2022 r.

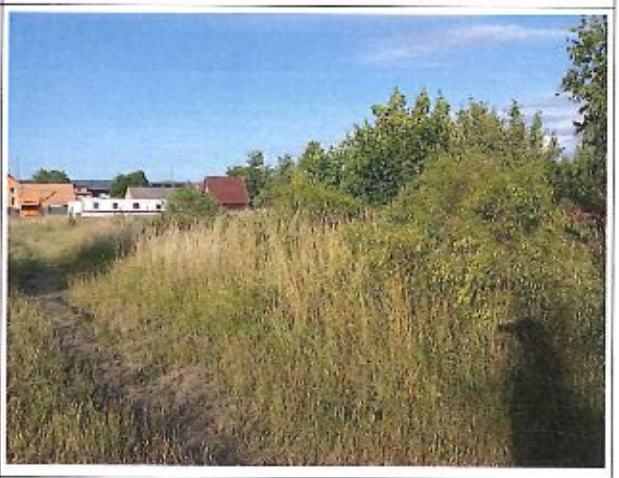
Dokumentacja zdjęciowa z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 04.07.2022 r. cd.











CERTYFIKAT

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

Niniejszym potwierdza się, że:

Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego
Łukasz Lemiszewski

84-230 Rumia, Dokerów 3 / 39

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

Nr polisy SRM0011668

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: 16/01/2022 - 15/01/2023
na sumę gwarancyjną: 25 000 EUR
słownie: dwadzieścia pięć tysięcy euro
składka za ubezpieczenie wynosi: 133.00 PLN

Lidia Machalska
Starszy Specjalista d/s Ubezpieczeń

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