

Przykładowy interfejs systemu Servitut 1.0 opracowany na zamówienie miasta Racibórz

Elementy składowe systemu Servitut 1.0

A. INTERFEJS SYSTEMU

Interfejs służy do wprowadzania cech rynkowych gruntu służebności przesyłu.



WYCENA.COM.PL



realexperts.pl
analiza danych rynkowych
wycena nieruchomości

Model wyceny wysokości wynagrodzenia za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu na obszarze miasta Racibórz

Wersja modelu wyceny gruntu: v. 2.2.4 z dnia 2016-02-07

Wersja modelu kalkulacji wynagrodzenia za służebność: v. 2.2.1 SIMPLE z dnia 2016-03-09

Opracowanie modelu wyceny na zlecenie Urzędu Miasta Racibórz

Dział Analiz **realexperts.pl** sp. z o.o.

INTERFEJS WPROWADZANIA CECH RYNKOWYCH GRUNTU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

1. Poziom cen gruntów dla lokalizacji służebności

Szerokość geograficzna N

50,090682

<-numerycznie

Długość geograficzna E

18,210875

<-numerycznie

Cena jednostkowa wg mapy cenowej

Znajdź cenę na mapie

121,79 zł

2. Powierzchnia i typ gruntu, na którym ustanawiana jest służebność

Powierzchnia obszaru służebności (m2)

40,00

<-numerycznie

SOW gruntu, na którym ustanawiana jest służebność

MW: Bud. wielorodzinne

<- z menu

3. Powierzchnia i typ gruntu użyteczności resztkowej (dla właściciela)

Powierzchnia obszaru użyteczności resztkowej (m2)

35,00

<-numerycznie

SOW użyteczności resztkowej

ZN: Zielen / niebudowlane

<- z menu

4. Powierzchnia poza obszarem służebności, który doznaje obniżenia wartości

Powierzchnia doznająca obniżenia wartości (m2)

32

<-numerycznie

SOW po ustanowieniu służebności

ZN: Zielen / niebudowlane

<- z menu

5. Typ prawa do gruntu i koszty właściciela gruntu

Prawo do gruntu

Własność

<- z menu

Podatek od nieruchomości (grunty)

Od gruntów pod działalnością gospodarczą

<- z menu

B. ARKUSZ WYNAGRODZENIA

Arkusz służy do określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu.



WYCENA.COM.PL



realexperts.pl
analiza danych rynkowych
wycena nieruchomości



Racibórz

ARKUSZ OKREŚLENIA WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE I WYKONYWANIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU NA OBSZARZE MIASTA RACIBORZA

Wersja modelu kalkulacji wynagrodzenia za służebność: v. 2.2.1 SIMPLE z dnia 2016-03-09

A. Określenie poziomu wartości gruntów w funkcjach wiążących się z ustanowieniem służebności

A1. Poziom cen dla lokalizacji służebności

Lp	Cechy typowe	Stany cech rynkowych dla nieruchomości zastawionej, stan brzojowy dla lokalizacji gruntu / różnica / różnica względem średniego stanu cech	Współczynniki opłaty rocznej za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu w postaci: - logarytm / różnica / różnica względem średniego	Obniżenie wartości gruntów w zależności od rodzaju gruntu	Współczynniki korekcyjne oraz wpływ na zysk z tytułu przeliczenia cen
0	Cena jednostkowa wg mapy cenowej				121,79 zł

A2. Typy gruntów: funkcja pierwotna, infrastrukturalna, resztkowa i pozostała

	0.9680	0.10175	1.1071	1.1071 / 0.9680	
1. MW: Bud. wielorodzinne	1.107				0.9680
2. INFR: Infrastruktura	0.678	1.1437	0.5929	-0.38843	0.6781 / 0.5929
3. ZN: Zielen / niebudowlane	0.199		0.1743	-1.61287	0.1993 / 0.1743
4. ZN: Zielen / niebudowlane	0.199		0.1743	-1.61287	0.1993 / 0.1743

A2.1 Wartość jednostkowa (w zł/m2) i całkowita (w zł) gruntu w funkcji pierwotnej: MW: Bud. wielorodzinne

	0.9680
Iloczyn współczynników ze względu na cechy:	72
Wartość jednostkowa w funkcji pierwotnej MW: Bud. wielorodzinne w zł/m2:	117,89 zł
Wartość gruntu w funkcji pierwotnej MW: Bud. wielorodzinne w zł:	8 488,08 zł

A2.2 Wartość jednostkowa (w zł/m2) i całkowita (w zł) gruntu w obszarze służebności w funkcji: INFR: Infrastruktura

	0.5929
Iloczyn współczynników ze względu na cechy:	40
Wartość jednostkowa w funkcji służebności INFR: Infrastruktura w zł/m2:	72,21 zł
Wartość gruntu w funkcji służebności INFR: Infrastruktura w zł:	2 888,40 zł
Wartość gruntu w funkcji pierwotnej MW: Bud. wielorodzinne w zł:	4 715,60 zł

A2.3 Wartość jednostkowa (w zł/m2) i całkowita (w zł) gruntu w funkcji resztkowej w funkcji: ZN: Zielen / niebudowlane

	0.1743
Iloczyn współczynników ze względu na cechy:	35
Wartość jednostkowa w funkcji resztkowej ZN: Zielen / niebudowlane w zł/m2:	21,23 zł
Wartość gruntu w funkcji resztkowej ZN: Zielen / niebudowlane w zł:	743,05 zł

A2.4 Wartość jednostkowa (w zł/m2) i całkowita (w zł) gruntu poza obszarem służebności w funkcji: ZN: Zielen / niebudowlane

	0.1743
Iloczyn współczynników ze względu na cechy:	32
Wartość jednostkowa gruntu poza służebnością w funkcji ZN: Zielen / niebudowlane w zł/m2:	21,23 zł
Wartość gruntu poza służebnością w funkcji ZN: Zielen / niebudowlane w zł:	679,36 zł
Wartość gruntu w funkcji pierwotnej MW: Bud. wielorodzinne w zł:	3 772,48 zł

B. Obniżenie wartości gruntu w obszarze służebności i poza obszarem z uwzględnieniem użyteczności resztkowej

	1 827,20 zł
Spadek wartości gruntu w obrębie obszaru służebności w zł:	743,05 zł
Spadek wartości gruntu poza obszarem służebności w zł:	3 093,12 zł
Łączny spadek wartości gruntu z uwzględnieniem użyteczności resztkowej w zł:	4 177,27 zł

C1. Koszty związane z podziałem od nieruchomości

	0.84 zł
Stawka podatku gruntowego (zł/m2):	33,60 zł
Koszt roczny podatku gruntowego w obszarze służebności obciążający właściciela (50%):	16,80 zł

C2. Koszty związane z opłatami za użytkowanie wieczyste

	0%
Stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste:	0,00 zł
Koszt opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w obszarze służebności w funkcji pierwotnej: MW: Bud. wielorodzinne:	0,00 zł
Koszt opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w obszarze służebności w funkcji resztkowej: INFR: Infrastruktura:	0,00 zł
Koszt opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w obszarze służebności w funkcji resztkowej: ZN: Zielen / niebudowlane:	0,00 zł
Koszt opłat rocznych za użytkowanie wieczyste poza obszarem służebności: MW: Bud. wielorodzinne:	0,00 zł
Koszt opłat rocznych za użytkowanie wieczyste poza obszarem służebności: ZN: Zielen / niebudowlane:	0,00 zł
Różnica opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w obszarze służebności obciążająca właściciela gruntu:	0,00 zł
Koszt roczny opłat za użytkowanie wieczyste w funkcji INFRA obciążający właściciela gruntu: (50%):	0,00 zł
Różnica opłat rocznych za użytkowanie wieczyste poza obszarem służebności obciążająca właściciela gruntu:	0,00 zł
Łączne opłaty roczne za użytkowanie wieczyste obciążająca właściciela gruntu:	0,00 zł

C3. Łączne koszty obciążające właściciela nieruchomości

	16,80 zł
Łączne koszty roczne obciążające właściciela gruntu:	183,01 zł

D1. Parametry rentowności majątku i kapitału własnego z wykonywania służebności przesyłu

	5,97%
Stopa rentowności aktywów ogółem branży przesyłu (ROA):	9,18%
Stopa rentowności kapitału własnego branży przesyłu (ROE):	

D2. Zyski z wykonywania służebności przesyłu

	172,44 zł
Zysk z wykonywania służebności przesyłu (w skali rocznej):	50,0%
Udział właściciela gruntu w zyskach:	86,22 zł
Zysk z wykonywania służebności przesyłu (w skali rocznej) przypadający właścicielowi gruntu:	939,22 zł
Skapitalizowany zysk z wykonywania służebności przesyłu przypadający właścicielowi gruntu:	

E. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu:

	5 300 zł
Wynagrodzenie za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu (jednorazowo):	487 zł
Wynagrodzenie za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu (rocznie):	

Budowa systemu

System **Servitut 1.0** budowany jest na podstawie analizy rynku nieruchomości gruntowych opracowanej na podstawie bazy danych o transakcjach rynkowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, odnotowanych na obsługiwanym obszarze na prze-strzeni co najmniej ostatnich 5 lat. Na potrzeby analizy transakcje nieruchomości opisywane są pod względem kilkudziesięciu różnych aspektów. Na bazie informacji o transakcjach opracowana jest mapa cenowa dla badanego rynku oraz analiza wpływu poszczególnych cech nieruchomości na wartość, czyli budowany jest model wartości wykorzystany przy opracowywaniu **Servitut 1.0**. Wielkości liczbowe dostępne w Arkuszu, określenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie i wykonanie służebności przesyłu wynikają z parametrów (cech) nieruchomości wprowadzonych za pośrednictwem Interfejsu.

Autorzynarzędzia

Servitut 1.0 utworzony został przez zespół doświadczonych ekspertów i biegłych sądowych z zakresu wyceny nieruchomości działających w ramach spółki **realexperts.pl** specjalizujących się w prowadzeniu prac badawczo-rozwojowych oraz wdrażaniu do praktycznego zastosowania innowacyjnych i nowoczesnych rozwiązań systemowych służących do określania wartości nieruchomości i wartości pokrewnych.



WYCENA.COM.PL



REAL EXPERTS
ANALIZA RYNKU WYCENA NIERUCHOMOŚCI

www.realexperts.pl

adres: 02-513 Warszawa, ul. Madalińskiego 20 lok. 6
sekretariat: tel.: 22 41-20-323; sekretariat@realexperts.pl
dane formalne firmy: NIP: 521-356-79-34; REGON: 142418399;
KRS: 0000357862 - Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gosp.
kapitał zakładowy: 7.500 zł numer rachunku bankowego:
Bank Zachodni WBK 9 Oddział w Warszawie: 69 1090 1694 0000 0001 1407 1793



WYCENA.COM.PL

www.realexperts.pl

Czym jest? Serwitut 1.0

Servitut 1.0 to nowoczesny system służący do szybkiego i wygodnego określania wiarygodnych i zobiektywizowanych wartości wynagrodzeń za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu. Servitut 1.0 pozwala w ujednolicony i transparentny sposób określać wysokości wynagrodzeń dla wszelkich nieruchomości położonych na obszarze obsługiwanym przez system. Servitut 1.0 to doskonałe narzędzie do definiowania wartości wynagrodzeń z tytułu służebności na potrzeby negocjacji po-lubownych a także do prognozowania i optymalizacji wartości wynagrodzeń jeszcze na etapie wstępnym, przy symulacjach i projektowaniu przebiegu sieci i usytuowania urządzeń przesyłowych. Servitut 1.0 może być także z powodzeniem stosowany do rozstrzygania sporów w postępowaniach sądowych.

Dla kogo? Serwitut 1.0

Servitut 1.0 przewidziany jest przede wszystkim dla podmiotów obsługujących duże zasoby nieruchomości: samorządów, przedsiębiorstw przesyłowych i innych pod-miotów instytucjonalnych. Servitut 1.0 to komfortowe, profesjonalne i łatwe w ob-słudze narzędzie wspomagające sprawną i szybką rozbudowę sieci przesyłowych w Polsce.

Jak działa? Serwitut 1.0

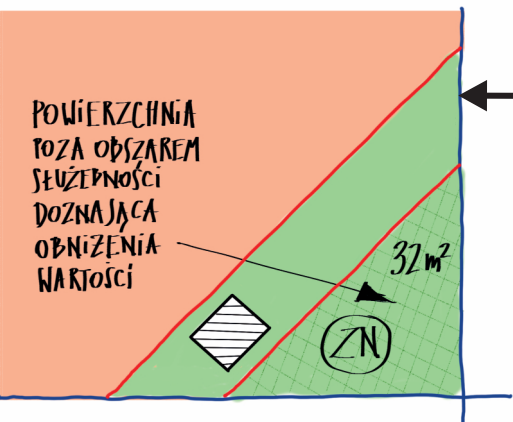
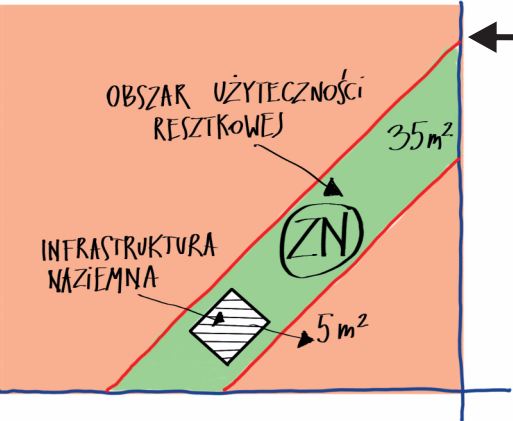
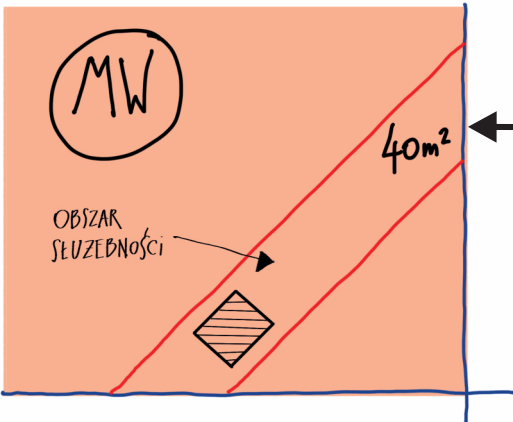
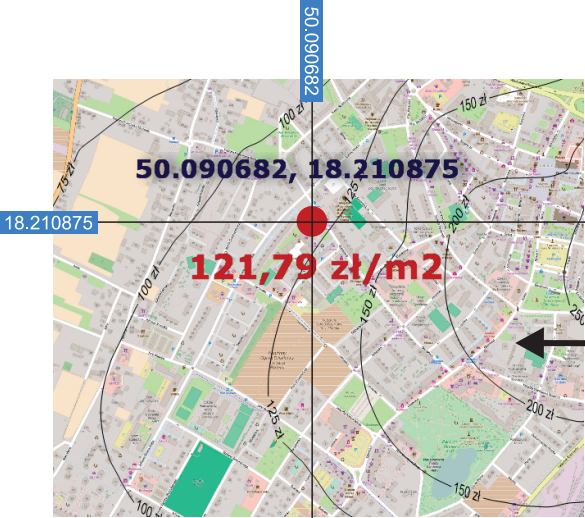
Servitut 1.0 określa wynagrodzenia za ustanowienie i wykonanie służebności przesyłu dla wybranej nieruchomości wymaga pokonania 5 kroków obejmujących wprowadzenie do systemu obiektywnych i jednoznacznych parametrów nieru-chomości a także parametrów fizycznych obszaru, na którym ustanawiana jest służebność oraz ewentualnie obszaru dodatkowego podlegającego wpływowi ustanawianej służebności.

Założenia i konstrukcja

Servitut 1.0 pozwala określać „wartość godziwą” wysokości wynagrodzenia, tj. taką którą skłonne byłyby ustalić w drodze swobodnych negocjacji strony, tj. przedsiębior-stwo przesyłowe i właściciel gruntu, uwzględniając wszystkie okoliczności związane z zyskami, kosztami i stratami, jakie ponoszą obie strony. Wartość godziwą, jako pewnego rodzaju uogólnienie wartości rynkowej można określić nawet wtedy, gdy same opłaty nie stanowią przedmiotu obrotu, w związku z czym nie jest możliwe określenie ich wartości rynkowej. Decydującym dla „godziwego” określenia wysokości wynagrodzenia jest to, aby uwzględnić słuszne interesy obu stron służebności przesyłu.

Czynniki wynagrodzenia

- Servitut 1.0 uwzględnia zasadniczo 3 czynniki wynagrodzenia za służebność:
- 1 Ingerencję w sposób optymalnego wykorzystania obszaru, na którym jest ustano-wiona/oddziałuje służebność w wymiarze spadku wartości. Spadek ten może nastąpić lub nie, w zależności od typu gruntu na jakim jest ustanowiona służebność.
 - 2 Koszty, które ponosi właściciel gruntu zamiast przedsiębiorcy przesyłowego. Doty-czy to podatku gruntowego i ewentualnie opłat za użytkowanie wieczyste (w przypad-ku rozliczeń z samorządami koszty te nie są uwzględniane).
 - 3 Zysk z gospodarowania gruntem w funkcji infrastrukturalnej przypadający w 50% właścicielowi gruntu. Do kalkulacji wykorzystywana jest rentowność netto majątku ogółem (ROA) dla firm przesyłowych (aktualnie ROA = 5,97% p.a.) Do kapitalizacji zysków używana jest stopa zwrotu z kapitału własnego ROE (aktualnie ROE = 9,18% p.a.).



Servitut 1.0

KROK 1 – Ustalenie poziomu cen gruntów dla lokalizacji służebności

Szerokość geograficzna N	50,090682	<-numerycznie
Długość geograficzna E	18,210875	<-numerycznie
Znajdź cenę na mapie		
Cena jednostkowa wg mapy cenowej	121,79 zł	

Wprowadzenie współrzędnych geograficznych dla lokalizacji służebności pozwala określić cenę jednostkową na podstawie mapy cenowej stanowiącej element składowy systemu Servitut 1.0.

KROK 2 – Określenie powierzchni i typu gruntu, na którym ustanawiana jest służebność

Powierzchnia obszaru służebności (m2):	40,00	<-numerycznie
SOW gruntu, na którym ustanawiana jest służebność	MW: Bud. wielorodzinne	- z menu

Wprowadzenie numeryczne powierzchni oraz wybranie z menu SOW (Sposób Optymalnego Wykorzystania) gruntu, na którym ustanawia-na jest służebność.

- MW: Bud. wielorodzinne
- MN: Budownictwo jednorodzinne
- U: Budownictwo usługowe
- KOM: Komunikacja/drogi
- INFR: Infrastruktura
- PU: Budownictwo przemysłowe
- RB: Rolna z prawem zabudowy
- RN: Rolna niebudowlana

KROK 3 – Określenie powierzchni i typu gruntu użyteczności resztkowej (dla właściciela)

Powierzchnia obszaru użyteczności resztkowej (m2):	35,00	<-numerycznie
SOW użyteczności resztkowej	ZN: Zieleń / niebudowlane	- z menu

Określenie powierzchni tej części nierucho-mości, którą będzie dysponował jej posiadacz po ustanowieniu służebności.

- U: Budownictwo usługowe
- KOM: Komunikacja/drogi
- INFR: Infrastruktura
- PU: Budownictwo przemysłowe
- RB: Rolna z prawem zabudowy
- RN: Rolna niebudowlana
- ZN: Zieleń / niebudowlane
- Nie występuje

W przypadku występowania urządzeń naziemnych powierzchnia, na której usytuowana jest służebność pomniejszana jest o powierzchnię urządzenia naziemnego.

KROK 4 – Określenie powierzchni poza obszarem służebności, który doznaje obniżenia wartości

Powierzchnia doznająca obniżenia wartości (m2):	32	<-numerycznie
SOW po ustanowieniu służebności	ZN: Zieleń / niebudowlane	- z menu

Servitut 1.0 pozwala opcjonalnie na uwzględ-nienie także powierzchni leżącej poza obsza-rem służebności doznającej obniżenia warto-sci. Dla tego celu niezbędne jest określenie takiej powierzchni,

- U: Budownictwo usługowe
- KOM: Komunikacja/drogi
- INFR: Infrastruktura
- PU: Budownictwo przemysłowe
- RB: Rolna z prawem zabudowy
- RN: Rolna niebudowlana
- ZN: Zieleń / niebudowlane
- Nie występuje

a także wskazanie typu gruntu powsta-jącego po ustanowieniu służebności. W przypadku braku takiej powierzchni składnik ten nie ma wpływu na wyso-kość wynagrodzenia.

KROK 5 – Określenie typu prawa do nieruchomości oraz kosztów ponoszonych przez właściciela gruntu

Prawo do gruntu	Własność	<- z menu
Podatek od nieruchomości (grunty)	Od gruntów pod działalność gospodarczą	- z menu

Servitut 1.0 wymaga zdefiniowania typu prawa do nieruchomości na której ustanawiana jest służebność przesyłu,

- Własność
- Użytkowanie wieczyste (stawka 1%)
- Użytkowanie wieczyste (stawka 3%)
- Od gruntów pod działalność gospodarczą
- Nie występuje
- Od gruntów pozostałych
- Od gruntów pod działalność gospodarczą
- Od gruntów na obszarach rewitalizacji
- Od gruntów pod wodami

a także wymaga określenia rodzaju kosztów ponoszonych przez właściciela nieruchomości.

WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE I WYKONYWANIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Wynagrodzenie za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu (jednorazowo):	5 807 zł
Wynagrodzenie za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu (rocznie):	533 zł

Zdefiniowanie i wprowadzenie do systemu Servitut 1.0 opisanych wyżej parametrów nieruchomości i obszarów jest warunkiem koniecznym i wystarczającym do określenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie i wykonywanie służebności przesyłu.