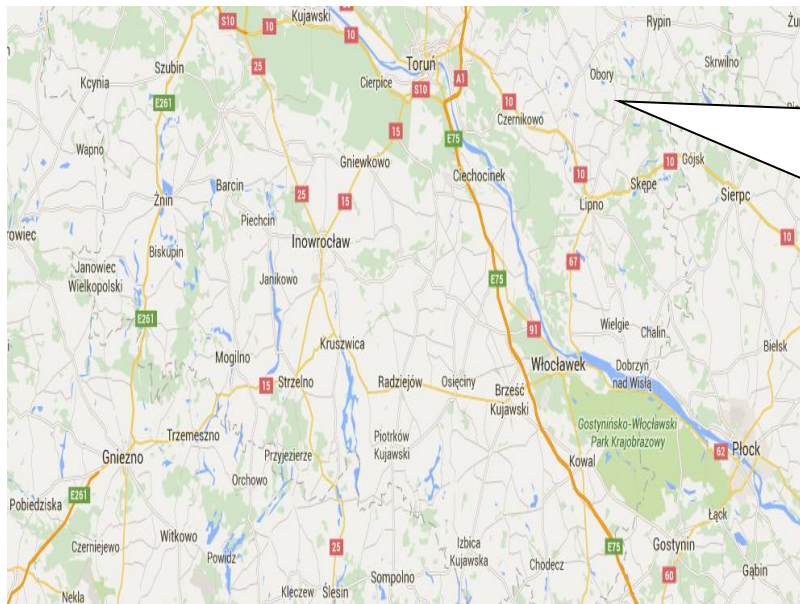


OPERAT SZACUNKOWY

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych: 73/2, 2, 38, 66/1, 67, 69 o powierzchni ogółem: 11,6942 ha położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, województwo kujawsko-pomorskie.



Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi:

1 138 600 zł

słownie: jeden milion sto trzydzieści osiem tysięcy sześćset złotych

Operat sporządziła:

Włocławek – 30 czerwiec 2021 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

| | |
|------------------------|---|
| Przedmiot wyceny. | <p>Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki gruntowe o numerach ewidencyjnych: 73/2, 2, 38, 66/1, 67, 69 o powierzchni ogółem: 11,6942 ha. Nieruchomość położona jest w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.</p> <p>Sposób użytkowania nieruchomości:</p> <p>1/działka nr 73/2 w części siedliskowej tj. na pow. 1,0573 ha zabudowana jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 103 m², - budynkiem garażowym z poddaszem o pow. zabudowy 32 m², - budynkiem stajni o pow. zabudowy 240 m², - budynkiem stajni o pow. zabudowy 276 m², - budynkiem garażowym o pow. zabudowy 68 m² z wiatą o pow. zabudowy 97 m² i kurnikiem o pow. zabudowy 26 m², - murowanym budynkiem w gospodarczym o pow. zabudowy 65 m², - drewnianą o pow. zabudowy 25,20 m², - wiatą z murowanym grillem o pow. zab. 20 m². <p>2/działka nr 73/2 na pow. 1,6 ha stanowi las z przeważającym drzewostanem sosny,</p> <p>3/ działka nr 69 na pow. 1,19 ha stanowi las, z przeważającym drzewostanem sosny,</p> <p>4/pozostały obszar nieruchomości tj. grunt na pow. 7,8469 ha stanowi grunty rolne, głównie pastwiska.</p> <p>Dla wycenianej nieruchomości w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rypinie prowadzone są księgi wieczyste o numerach: WL1Y/00020845/7, WL1Y/00009235/5, WL1Y/00020765/2.</p> <p><u>Zakres wyceny:</u></p> <p>Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej tj. prawa własności gruntu wraz z prawem własności obiektów budowlanych znajdujących się na gruncie.</p> |
| Cel wyceny. | Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia ceny wywoławczej do sprzedaży w trybie przetargu. |
| Zastosowana procedura. | Podejście porównawcze, metoda korygowanej ceny średniej. |
| Daty: | <ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 30.06.2021 r. - na którą określono wartość prawa: 30.06.2021 r. - wizji terenowej: 28.06.2021 r. - na którą określono stan przedmiotu wyceny: 30.06.2021 |
| Wartość nieruchomości | <p style="text-align: center;">1 138 600 zł</p> <p>słownie: jeden milion sto trzydzieści osiem tysięcy sześćset złotych</p> |

SPIS TREŚCI.

| | | |
|-------|---|----|
| I. | PODSTAWY FORMALNE, MATERIALNO - PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY | 04 |
| II. | STAN PRZEDMIOTU WYCENY | 05 |
| III. | SPOSÓB WYCENY | 18 |
| IV. | ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU | 19 |
| V. | SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI..... | 20 |
| VI. | WYNIK KOŃCOWY WYCENY..... | 32 |
| VII. | ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU..... | 32 |
| VIII. | KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA..... | 32 |
| IX. | ZAŁĄCZNIKI..... | 33 |

I. PODSTAWY FORMALNE, MATERIALNO-PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.

1. Przedmiot i zakres wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki gruntowe o numerach ewidencyjnych: 73/2, 2, 38, 66/1, 67, 69 o powierzchni ogółem: 11,6942 ha. Nieruchomość położona jest w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

Sposób użytkowania nieruchomości:

1/działka nr 73/2 w części siedliskowej tj. na pow. 1,0573 ha zabudowana jest:

- budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 103 m²,
- budynkiem garażowym z poddaszem o pow. zabudowy 32 m²,
- budynkiem stajni o pow. zabudowy 240 m²,
- budynkiem stajni o pow. zabudowy 276 m²,
- budynkiem garażowym o pow. zabudowy 68 m² z wiatą o pow. zabudowy 97 m² i kurnikiem o pow. zabudowy 26 m²,
- murowanym budynkiem w gospodarczym o pow. zabudowy 65 m²,
- drewnutnią o pow. zabudowy 25,20 m²,
- wiatą z murowanym grillem o pow. zab. 20 m².

2/działka nr 73/2 na pow. 1,6 ha stanowi las z przeważającym drzewostanem sosny,

3/ działka nr 69 na pow. 1,19 ha stanowi las, z przeważającym drzewostanem sosny,

4/pozostały obszar nieruchomości tj. grunt na pow. 7,8469 ha stanowi grunty rolne, głównie pastwiska.

Dla wycenianej nieruchomości w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rypinie prowadzone są księgi wieczyste o numerach:

WL1Y/00020845/7, WL1Y/00009235/5, WL1Y/00020765/2.

Zakres wyceny:

Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej tj. prawa własności gruntu wraz z prawem własności obiektów budowlanych znajdujących się na gruncie.

2. Cel wyceny.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia ceny wywoławczej do sprzedaży w trybie przetargu.

3. Określenie podstaw opracowania operatu szacunkowego.

3.1 Podstawa formalna wyceny.

Podstawę formalną stanowi umowa – zamawiającym jest Fundacja Ewy Błaszczak „AKOGO”.

3.2 Podstawy prawno-merytoryczne wyceny.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3. Źródła danych merytorycznych:

- wypis z rejestru gruntów,
- mapa ewidencyjna z oznaczoną działką,
- operaty zmian ewidencji gruntów znajdujące się w Starostwach Powiatowych województwa kujawsko-pomorskiego,
- dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego wycenę.

4. Daty istotne dla operatu szacunkowego.

| | |
|--|---------------|
| Data sporządzenia wyceny; | 30.06.2021 r. |
| Data, na którą określono wartość prawa: | 30.06.2021 r. |
| Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny: | 30.06.2021 |
| Data dokonania oględzin przedmiotu wyceny | 28.06.2021r. |

II. STAN PRZEDMIOTU WYCENY.

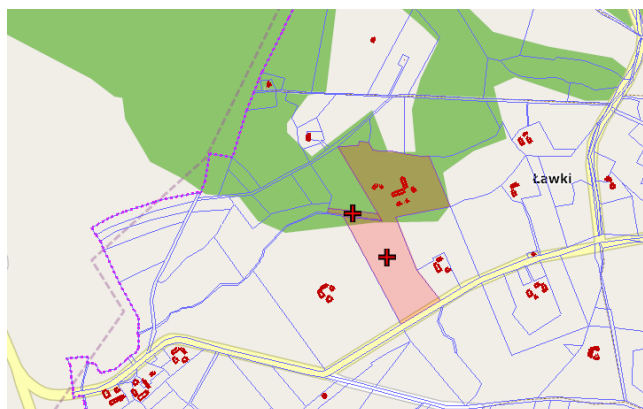
1. Stan prawny.

Stan prawny przedmiotu wyceny określono na podstawie aktualnych na dzień 29 czerwiec 2021r. treści ksiąg wieczystych: nr WL1Y/00020845/7, WL1Y/00009235/5, WL1Y/00020765/2, prowadzonych w systemie elektronicznym przez Sąd Rejonowy w Rypinie.

W księdze wieczystej WL1Y/00020845/7 ujawniono:

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

- **Dział I** – nieruchomość położona w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, działki nr 2, 73/2 o pow. 7,2042 ha, Ps – Pastwiska trwałe, B – grunty rolne zabudowane, prawo nieodpłatnej i ustanowionej na czas nieoznaczony służebności gruntowej polegające na prawie przejścia i przejazdu ograniczonego w wykonywaniu do pasa gruntu - drogi gruntowej na działce nr 73/4 (objętej kw WL1Y/00030667/8), zaznaczonego kolorem zielonym na załączonej do niniejszego aktu mapie sytuacyjno - wysokościowej do ustanowienia służebności gruntowych z dnia 12 grudnia 2016 roku na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 73/2 objętej niniejszą kw,
- **Dział II** – Fundacja Ewy Błaszczyk Akogo, Warszawa,
- **Dział III** – ograniczone prawo rzeczowe , nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu ograniczonego w wykonywaniu do pasa gruntu - drogi gruntowej na działce nr 73/2 (objętej niniejszą kw), zaznaczonego kolorem czerwonym na załączonej do niniejszego aktu mapie sytuacyjno - wysokościowej do ustanowienia służebności gruntowych z dnia 12 grudnia 2016 roku na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 73/4 objętej księgą wieczystą KW NR WL1Y/00030667/8,
- przedmiot wykonania - działka nr 73/2,
- wskazania innej nieruchomości - nieruchomość władająca WL1Y / 00030667 / 8, działka nr 73/4.
- **Dział IV** – wolny od wpisów.



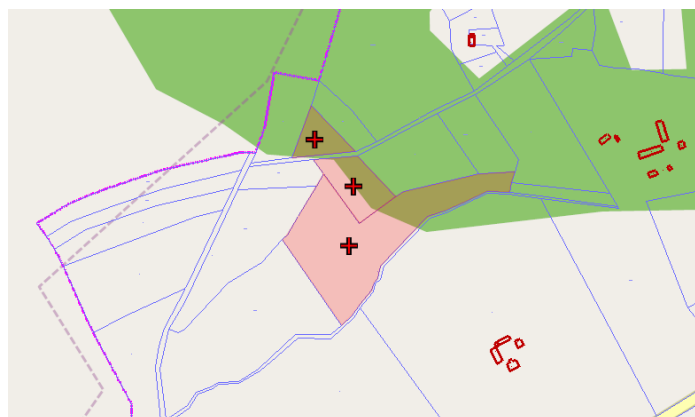
Mapka ewidencyjna nieruchomości

W księdze wieczystej WL1Y/00009235/5 ujawniono:

- **Dział I** – nieruchomość położona w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, działki nr 38, 66/1, 67 o pow. 2,9900 ha, R – grunty orne,
- **Dział II** – Fundacja Ewy Błaszczyk Akogo, Warszawa,
- **Dział III** – wolny od wpisów

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

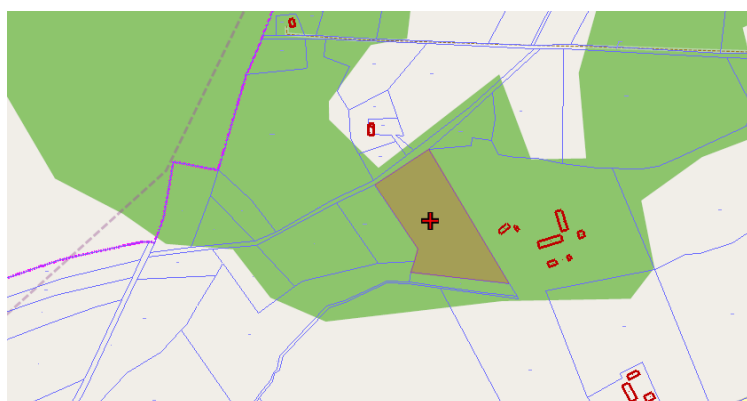
- **Dział IV** – wolny od wpisów.



Mapka ewidencyjna nieruchomości

W księdze wieczystej WL1Y/00020765/2 ujawniono:

- **Dział I** – nieruchomość położona w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, działka nr 69 o pow. 1,5000 ha, Ls - lasy,
- **Dział II** – Fundacja Ewy Błaszczyk Akogo, Warszawa,
- **Dział III** – wolny od wpisów
- **Dział IV** – wolny od wpisów.



Mapka ewidencyjna nieruchomości

Oznaczenie wg ewidencji gruntów i budynków.

Tabela nr 1

| Oznaczenie | Karta mapy | Nr działki | Powierzchn.-ha | Określenie konturów |
|----------------------|------------|------------|----------------|------------------------------------|
| Chojno 21A Rogowo | I | 73/2 | 0,8618 | Grunty rolne – RIVa |
| | | | 1,9344 | Grunty rolne – RIVb |
| | | | 0,8486 | Grunty rolne – RV |
| | | | 0,1514 | Użytki rolne zabudowane – Br - RV |
| | | | 0,2700 | Grunty rolne – RVI |
| | | | 0,2500 | Pastwiska – PsIV |
| | | | 0,6180 | Pastwiska – PsV |
| | | | 0,0300 | Użytki rolne zabudowane – Br – PsV |
| | | | 0,1800 | Użytki rolne zabudowane – Br – RVI |
| | | | 1,4700 | Lasy – LsV |
| | | | 0,1300 | Lasy – LsVI |
| | | | 0,2000 | Nieżytki – N |

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

| | | | | |
|--------------------|---|------|--------------------------------------|---|
| | | | 0,0400 | Wody płynące – Wp |
| O G Ó Ł E M | | | | 6,9842 ha |
| Huta Chojno Rogowo | 1 | 2 | 0,1700 0,0500 | Pastwisko - PsV Nieużytki – N |
| O G Ó Ł E M | | | | 0,2200 ha |
| Huta Chojno Rogowo | 1 | 38 | 0,2700 | Grunty rolne zadrzewione - RVIZ |
| O G Ó Ł E M | | | | 0,2700 ha |
| Huta Chojno Rogowo | 1 | 66/1 | 2,1800 | Grunty rolne – RVI |
| O G Ó Ł E M | | | | 2,1800 ha |
| Huta Chojno Rogowo | 1 | 67 | 0,5400 | Grunty rolne – RVI |
| O G Ó Ł E M | | | | 0,5400 ha |
| Huta Chojno Rogowo | 1 | 69 | 0,2000 0,0900 1,1900 0,0200 | Grunty rolne – RV Pastwiska – PsV Lasy – LsV Nieużytki - N |
| O G Ó Ł E M | | | | 1,5000 ha |

2. Przeznaczenie w planie miejscowym.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (mpzp), w którym znajduje się wyceniana nieruchomość nie obowiązuje. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Rogowo Nr XX/1/2001 z dnia 15.03.2001 r. oraz Uchwałą nr IX/33/11 z dnia 28.09.2011 r w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość znajduje się w jednostce planistycznej określonej symbolem: „tereny dla użytkowania rolniczego możliwością dolesienia”.



Dojazd do nieruchomości

3. Opis nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość składa się z 6 wyodrębnionych działek gruntowych, funkcjonalnie stanowiących jedną nieruchomość. Nieruchomość docelowo może być użytkowana jako: gospodarstwo agroturystyczne.

Rodzaj zabudowy i sposób użytkowania nieruchomości:

1/działka nr 73/2 w części siedliskowej tj. na pow. 0,3614 ha zabudowana jest:

- budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 103 m²,
- budynkiem garażowym z poddaszem o pow. zabudowy 32 m²,
- budynkiem stajni o pow. zabudowy 240 m²,
- budynkiem stajni o pow. zabudowy 276 m²,
- budynkiem garażowym o pow. zabudowy 68 m² z wiatą o pow. zabudowy 97 m² i kurnikiem o pow. zabudowy 26 m²,
- murowanym budynkiem w gospodarczym o pow. zabudowy 65 m²,
- drewnianą o pow. zabudowy 25,20 m²,
- wiatą z murowanym grillem o pow. zab. 20 m².

2/działka nr 73/2 na pow. 1,6 ha stanowi las,

3/ działka nr 69 na pow. 1,19 ha stanowi las,

4/pozostały obszar nieruchomości tj. grunt na pow. 8,5428 ha stanowi grunty rolne nie użytkowane rolniczo (tereny pastwisk).

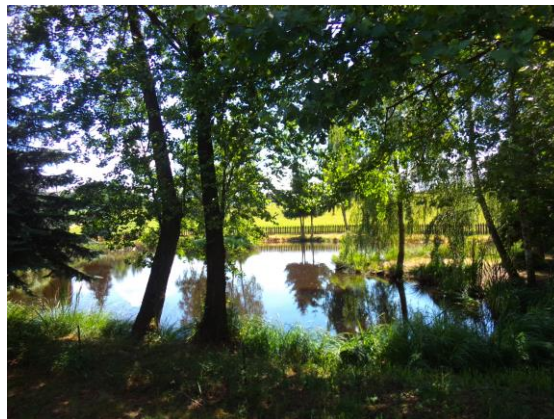
Wjazd na nieruchomości tj. od bramy wjazdowej do budynku mieszkalnego i budynku garażowego utwardzony kolorową kostką brukową. W tej części tj. do budynku mieszkalnego teren urządzone w zieleń ogrodową, krzewy i drzewa iglaste, oczko wodne, trawniki, oświetlenie przyziemne, budowle o konstrukcji drewnianej (studnia, wiata, grill). Na prawo od wjazdu tj. za drewnianym płotem znajduje się teren z zabudową gospodarczą, przed budynkami grunt utwardzony betonem i żwirem.

W części siedliskowej nieruchomość ogrodzona: murowane słupy, brama, furtka, przęsła drewniane, w pozostałej części siatka stalowa.

Poza zabudowaniami rozciągają się tereny pastwisk i lasu.



Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.



Opis zabudowy.

Budynek mieszkalny.

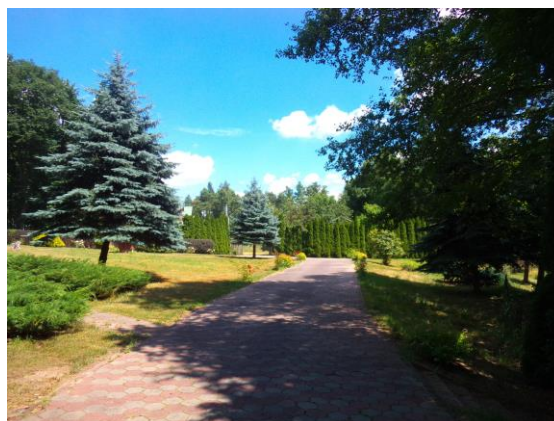
Budynek wolno stojący, niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem mieszkalnym, wybudowany w 2005 r. Elementy konstrukcyjne budynku: ściany warstwowe o konstrukcji szkieletowej drewnianej, osłonięte ścianą zewnętrzną warstwową, wypełnienie wełną mineralną, od wewnątrz płyta gipsowo-kartonowa, ścianki działowe warstwowe, wykończone w systemie kartonowo-gipsowym, strop drewniany, komin murowany, schody wewnętrzne drewniane, stolarka drewniana. Schody zewnętrzne betonowe wyłożone płytkami kamiennymi. Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej, z facjatkami i zadaszeniem nad tarasami, pokryty gontem wiórowym. Ściany tynkowane, malowane, w części wyłożone płytkami ceramicznymi. Budynek posiada instalację: elektryczną, alarmową, czujnik dymu, wodociagową, kanalizacyjną z odpływem do szamba oraz centralnego ogrzewania z piecem węglowym znajdującym się w kotłowni w budynku garażowym oraz kominek na stały opał.

Powierzchnia zabudowy – 103m²

Powierzchnia użytkowa – 108 m²



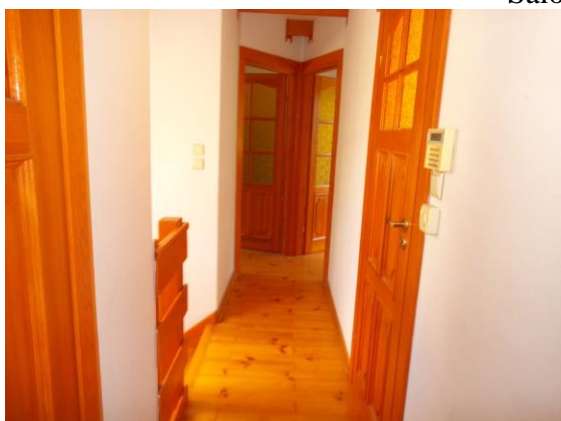
Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.



Utwardzony podjazd do budynków: mieszkalnego i garażowego-



Salon z kuchnią



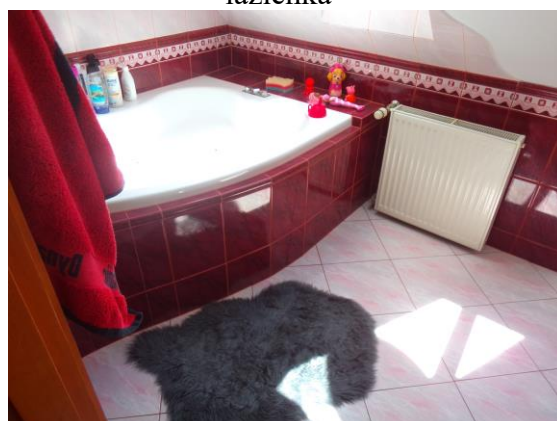
Przedpokój



łazienka



Pokój



łazienka



Przedpokój



salon

Budynek garażowy.

Budynek usytuowany obok budynku mieszkalnego, wolno stojący, niepodpiwniczony, parterowy, z poddaszem użytkowym i podcieniem.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku: fundamenty betonowe, ściany nadziemne murowane, elewacja w parterze wykończona tynkiem cementowo-wapiennym, malowana, powyżej szczyty budynku wykończone deską.

Okna, drzwi i wrota drewniane, schody na poddasze drewniane. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, malowane. Posadzki betonowe, na poddaszu wykończone panelami, w łazience płytkami ceramicznymi. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy z facjatką, pokryty gontem wiórowym.

Budynek posiada instalację elektryczną, wod.-kan., centralnego ogrzewania z kotłem węglowym.

Powierzchnia zabudowy – 32 m²

Powierzchnia użytkowa – 41,50 m²

Powierzchnia podcienia – 11,50 m²



Front budynku – podcień + wjazd do garażu

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.



Parter - kotłownia



Podcień



łazienka na poddaszu



Pokój na poddaszu

Budynek gospodarczy (stajnia nr 1).

Budynek wolno stojący, niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem magazynowym, z jednostronnym podcieniem, wybudowany w technologii tradycyjnej. Ściany murowane z pustaków, otynkowane, malowane, komin murowany, dach o konstrukcji drewnianej pokryty blacho dachówką z orynnowaniem z facjatą załadunkową, strop w obrębie ścian żelbetonowy, nad podcieniem drewniany. Okna stalowe, pcv, drzwi i wrota drewniane. Podłogi betonowe. Budynek posiada instalację: elektryczną i wodociągową, kanalizacyjną. Budynek w części parterowej posiada pomieszczenia socjalno-gospodarcze i boksy dla koni.

Powierzchnia zabudowy – 240 m²

Powierzchnia użytkowa – 218 m²

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.



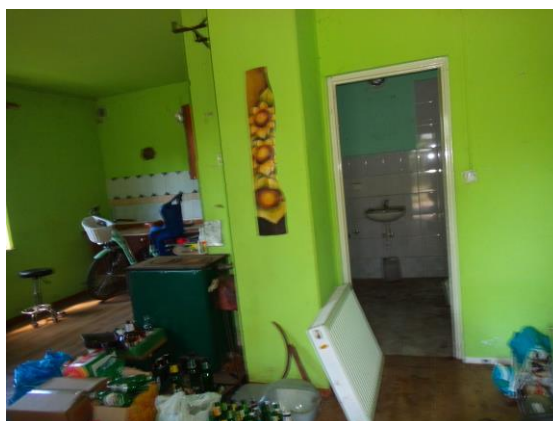
Budynek gospodarczy (stajnia nr 2).

Budynek wolno stojący, niepodpiwniczony, parterowy niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem magazynowym, z jednostronnym podcieniem, wybudowany w technologii tradycyjnej. Ściany murowane z pustaków, otynkowane, malowane, komin murowany, dach o konstrukcji drewnianej pokryty blacho dachówką z orynowaniem z facjatami, strop w obrębie ścian żelbetonowy, w podcieniu drewniany. Okna stalowe, pcv, drzwi i wrota drewniane, wygrody boksów dla koni stalowe. Podłogi betonowe. Budynek posiada instalację: elektryczną i wodociągową, kanalizacyjną. Budynek w części parterowej posiada pomieszczenia socjalno-gospodarcze i boksy dla koni.

Powierzchnia zabudowy – 276 m²

Powierzchnia użytkowa – 251,40 m²

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.



Budynek garażowy z wiatą i kurnikiem.

Budynek wolno stojący, niepodpiwniczony, parterowy, wybudowany w technologii tradycyjnej. Fundamenty i posadzki betonowe, ściany w części garażowej murowane i otynkowane, w części stanowiącej wiatę drewniane, dach o konstrukcji drewnianej pokryty blacho dachówką, nad częścią garażową strop drewniany. Wrota garażowe metalowe. Budynek posiada instalację elektryczną. Do szczytu budynku przylega kurnik – o konstrukcji drewnianej, pod dachem krytym blacho dachówką.

Powierzchnia użytkowa garaży – 48,90 m²

Powierzchnia użytkowa wiaty – 95,90 m²

Powierzchnia zabudowy kurnika – 26 m²

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.



Drewutnia drewniana - o pow. zabudowy 25,20 m².

Wiata o konstrukcji drewnianej (o trzech ścianach), dach pokryty deszczułkami imitującymi dachówkę.



Budynek gospodarczy z głęboką piwnicą.

Budynek wolno stojący, ściany murowane z pustaków, otynkowane, stropodach betonowy, pokryty papą, brak posadzki, stolarka metalowa. Budynek posiada instalację elektryczną.

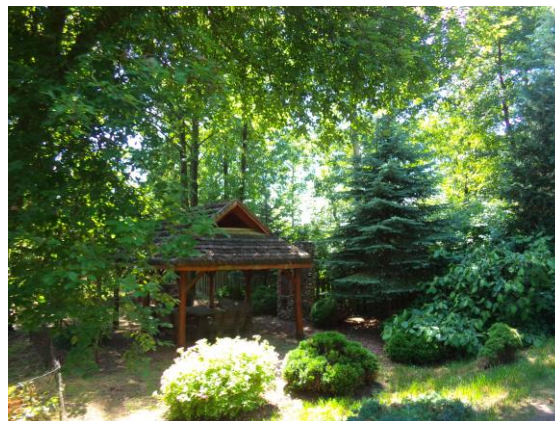
Powierzchnia zabudowy – 65 m²



Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

Budowle o konstrukcji drewnianej:

- zadaszona wiata bez ścian osłonowych, z utwardzoną posadzką,
- murowany grill,
- zadaszona studnia.



Oczko wodne



utwardzony kolorową kostką brukową wjazd



Grunty rolne

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.



Grunty leśne

III. SPOSÓB WYCENY

1. Rodzaj wartości określonej w operacie.

Przy wyborze podejścia i metody wyceny stosuje się obowiązujące przepisy, a w szczególności:

→ art. 154 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o *gospodarce nieruchomościami*, uwzględniając cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych,

→ § 4.3. rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w *sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego*, po analizie uzyskanych cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji oraz cech rynkowych nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, uwzględniając różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 150 ust. 1 i ust. 2 Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dla wyceny nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, wartość określa się według jej wartości rynkowej, którą definiuje art. 151.1. Ustawy.

Art. 151. 1. 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.

2. Wybór podejścia i metody wyceny.

Wartość nieruchomości obliczono w podejściu porównawczym, metodą korygowanej ceny średniej.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

IV. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Rodzaj analizowanego segmentu rynku:

- rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych: budynkami mieszkalnymi, magazynowymi, warsztatowymi, produkcyjnymi,
- rynek gruntów rolnych,

Obszar rynku:

- województwo kujawsko-pomorskie,

Okres badania cen:

- 2019-21 r.

Jednostka porównawcza:

- przyjęto: cena transakcyjna, 1 m² powierzchni użytkowej budynków, zł/ha gruntów rolnych

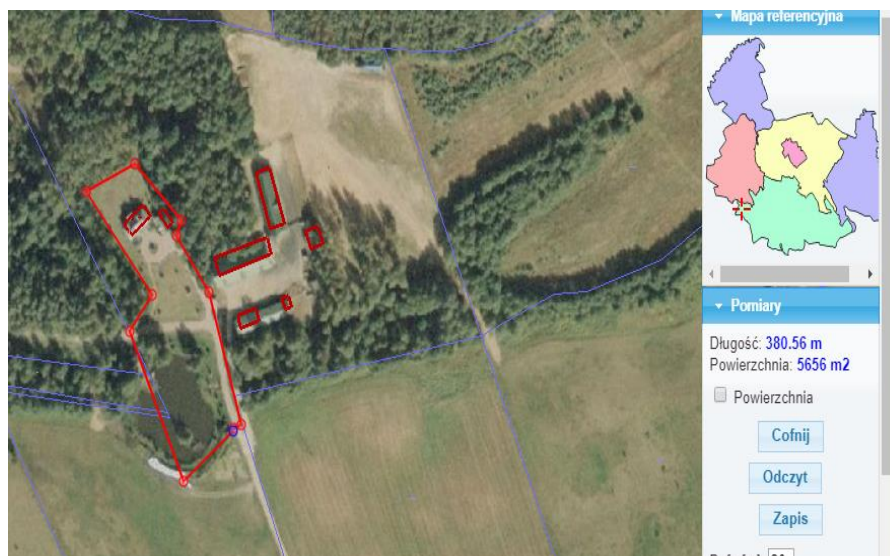
Trend czasowy:

- 0% miesięcznie

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

V. SZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.

1.Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości o pow. 5656 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 108 m² i budynkiem garażowym o pow. użytkowej 41,50 m².



1.1. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań.

Tabela nr 2

| Lp. | Data | Lokalizacja | Opis nieruchomości | Cena-zł |
|-----|----------|-----------------------------|--|---------|
| 1 | 06.11.20 | BRZUZE (PISKOR- CZYN) | działka nr 148/1 o powierzchni 4300 m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym, wybudowanym w 2007 r. dwukondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 136 m ² i bud. transp. łączności wybudowanym w 2011 jednokondygnacyjnym, o powierzchni zabudowy 44 m ² | 420 000 |
| 2 | 21.09.20 | BRZUZE (OSTROWI- TE) | działki nr 79/7 i 79/9 o łącznej powierzchni 3822 m ² zabudowane budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 145 m ² , budynkiem niemieszkalnym o powierzchni zab. 69 m ² i bud. niemieszkalnym o powierzchni zabudowy 65 m ² , wszystkie budynki wybudowane w 1980 r., jednokondygnacyjne | 300 000 |
| 3 | 21.10.19 | Tomaszewo gm. Lipno | Działka o powierzchni 3732m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym, murowanym, partelowym z poddaszem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym o powierzchni zabudowy 133m ² pod dachem dwuspadowym krytym blachodachówką oraz dobudowanym do niego garażem murowanym o pow. zabudowy 44m ² pod dachem dwuspadowym krytym blachodachówką wy- | 320 000 |

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

| | | | | |
|----|----------|----------------------------------|--|---------|
| | | | budowanymi w 2011r. w cenie jest wartość zabudowy kuchni oraz sprzęt AGD | |
| 4 | 10.04.20 | Biskupin gm. Lipno | Działka o powierzchni 2774m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, murowany, krytym dachówką o powierzchni użytkowej 105,40m ² z 2007r. | 345 000 |
| 5 | 28.10.20 | RYPIN gmina (STARORYPIN RZĄDOWY) | działka nr 79 o pow. 6000 m2 zabudowana dwukondygnacyjnym bud mieszkalnym o pow. zabud.183 m ² oraz trzema jednokondygnacyjnymi budynkami gospodarczymi o powierzchni zabudowy 90, 20 i 36 m ² | 400 000 |
| 6 | 30.08.19 | Brześć Kuj. ul. Królewska | Działka o pow. 3183m ² zabudowana jest: - budynkiem murowanym mieszkalnym jednorodzinny o pow. zabudowy 183m ² użytkowej 150 m ² wybudowanym w 2003r. | 470 000 |
| 7 | 23.06.20 | Krojczyń gm. Dobrzyń n. Wisłą | Działka o powierzchni 3045m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym, murowany, jednorodzinny, parterowy z użytkowym poddaszem o powierzchni użytkowej 117m ² wraz z wiatą gospodarczą o powierzchni 31,50m ² wybudowanym w 2012r. oraz garażem blaszanym | 430 000 |
| 8 | 09.05.19 | Morawy gm. Dobre | Działka o pow. 2865m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym jednorodzinny nr 3 o pow. użytkowej 112m ² | 335 000 |
| 9 | 11.02.19 | Lasoty gm. Rogowo | Działka o pow. 5180m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym parterowym murowany o pow. zabudowy 161m ² i o pow. użytkowej 124m ² | 340 000 |
| 10 | 10.02.20 | Zaduszniki gm. Wielgie | Działka o powierzchni 2716m ² zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, murowany, piętrowy i podpiwniczony o powierzchni zabudowy 104m ² wzniesionym w 1996r. | 330 000 |
| 11 | 03.04.19 | Charszewo gm. Rogowo nr | Działka o pow. 3000m ² zabudowana murowany budynkiem mieszkalnym parterowym o pow. użytkowej 145 184m ² | 430 000 |

Cena minimalna = 300 000 zł

Cena maksymalna = 470 000 zł

Cena średnia = 374 545 zł

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna} \quad \frac{C_{\min}}{C_{\text{sr}}} = \frac{300000}{374545} = 0,8010$$

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

$$\text{Granica g\o rna} \quad \frac{C_{\max}}{C_{\text{sr}}} = \frac{470000}{374545} = 1,2549$$

W wyniku przeprowadzonej analizy odnotowanych na badanym rynku transakcji określono następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- Lokalizacja ogólna i otoczenie – 30%
- Stan techniczny budynku – 30%
- Standard wykończenia pomieszczeń w budynku – 10%
- Powierzchnia użytkowa budynku – 5%
- Powierzchnia działki – 10%
- Zagospodarowanie nieruchomości – 5%
- Dodatkowe budynki, budowle – 10%

1.2. Określenie cech rynkowych i ich ocena

Przyjęte dla analizowanego rynku lokalnego cechy i ich ocenę przedstawiono w Tabeli nr 3.

Tabela nr 3

| Lp | Cecha rynkowa | Ocena | Opis |
|----|--|-------------------|--|
| 1 | Lokalizacja ogólna i otoczenie | Bardzo korzystna | W podziale uwzględniono takie czynniki mające wpływ na wartość jak: atrakcyjność strefy miejscowości, możliwości komunikacyjne, sąsiedztwo terenów o podobnym przeznaczeniu, stan zagospodarowania tych terenów. |
| | | Korzystna | |
| | | Średnio korzystna | |
| 2 | Stan techniczny budynku | I zakres | Kryterium stanowi technologia budowy, jakość elementów konstrukcyjnych budynku, stan techniczno – użytkowy budynku w tym stan stolarki okiennej, drzwiowej, zastosowane systemy grzewcze, stan poszczególnych instalacji |
| | | II zakres | |
| | | III zakres | |
| 3 | Standard wykończenia pomieszczeń w budynku | I zakres | Kryterium stanowi standard wykończenia elementów wykończenia wewnętrznego, jakość użytych materiałów wykończeniowych, jakość armatury i białego montażu, |
| | | II zakres | |
| | | III zakres | |
| 4 | Powierzchnia użytkowa budynku | I zakres | do 120 m ² |
| | | II zakres | od 121 do 170 m ² |
| | | III zakres | od 171 m ² |
| 5 | Powierzchnia działki | I zakres | od 4001 do 6000 m ² |
| | | II zakres | od 3001 do 4000 m ² |
| | | III zakres | od 2001 do 3000 m ² |

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

| | | | |
|---|--|------------|--|
| 6 | Zagospodarowanie nieruchomości | I | Kryterium stanowi stan zagospodarowania działki (podjazdy, dojścia do budynku), mała architektura ogrodowa, estetyka zagospodarowania, zieleń, zbiorniki wodne, systemy nawadniania, oświetlenia i itp., |
| | | II | |
| | | III | |
| 7 | Dodatkowe budynki, budowle, powierzchnie | I zakres | Podział uwzględniający zabudowę nieruchomości w dodatkowe budynki, budowle, w zależności od ich powierzchni, stanu technicznego, użyteczności, dodatkową powierzchnię typu: podpiwniczenie, poddasze, |
| | | II zakres | |
| | | III zakres | |

1.3. Charakterystyka nieruchomości wycenianej w aspekcie określonych uprzednio cech rynkowych.

Tabela nr 4

| Lp. | Cechy rynkowe | Charakterystyka nieruchomości |
|-----|--|-------------------------------|
| 1. | Lokalizacja ogólna i otoczenie | Średnio korzystna |
| 2. | Stan techniczny budynku | II zakres |
| 3. | Standard wykończenia pomieszczeń w budynku | II zakres |
| 4. | Powierzchnia użytkowa budynku | I zakres |
| 5. | Powierzchnia działki | I zakres |
| 6. | Zagospodarowanie nieruchomości | I zakres |
| 7. | Dodatkowe budynki, budowle, powierzchnie | I zakres |

1.4. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.

Tabela nr 5

| Lp. | Cechy rynkowe | Wagi współczynników (%) | Zakres współczynników korygujących | | Wielkość współczynnika dla wycenianej nieruchomości |
|------------|--|-------------------------|------------------------------------|--------|---|
| | | | Dolny | Górny | |
| 1. | Lokalizacja ogólna i otoczenie | 30 | 0,2403 | 0,3765 | 0,2403 |
| 2. | Stan techniczny budynku | 30 | 0,2403 | 0,3765 | 0,3084 |
| 3. | Standard wykończenia pomieszczeń w budynku | 10 | 0,0801 | 0,1255 | 0,1028 |
| 4. | Powierzchnia użytkowa budynku | 5 | 0,0401 | 0,0627 | 0,0627 |
| 5. | Powierzchnia działki | 10 | 0,0801 | 0,1255 | 0,1255 |
| 6. | Zagospodarowanie nieruchomości | 5 | 0,0401 | 0,0627 | 0,0627 |
| 7. | Dodatkowe budynki, budowle, powierzchnie | 10 | 0,0800 | 0,1255 | 0,1255 |
| R a z e m: | | 100 | 0,8010 | 1,2549 | 1,0279 |

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

374 545 zł x 1,0279 = 384 994,81 zł

Przyjęto w zaokrągleniu: **385 000 zł**

Słownie: trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy złotych

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

2. Oszacowanie wartości rynkowej części nieruchomości o pow. 4917 m², zabudowanej budynkami gospodarczymi o łącznej pow. użytkowej 614,20 m² z obiektami towarzyszącymi: kurnik, drewnutnia, piwnica murowana.



2.1 Zbiór transakcji porównywalnych.

Tabela nr 6

| Lp | Data | Lokalizacja | Opis nieruchomości | Cena-zł | Cena jedn.-zł/m ² |
|----|----------|---|---|---------|------------------------------|
| 1 | 24.04.19 | Lenie wielkie gm. Dobrzyń n/W | Działka o pow. 3048m ² zabudowana budynkiem gospodarczym murowanym jednokondygnacyjnym o pow. zabudowy 137m ² pod dachem krytym blachą wybudowanym w 1971r. wyposażonym w przyłącze elektroenergetyczne i wodociągowe | 70 000 | 594 |
| 2 | 20.03.19 | Tłuchowo gm. Tłuchowo | Działka o powierzchni 1110m ² zabudowana budynkiem gospodarczym o powierzchni zabudowy 180m ² | 94 000 | 522 |
| 3 | 30.10.19 | Kowalewo Pomorskie gm. Kowalewo Pomorskie | Działka o powierzchni 5411m ² zabudowana budynkiem piekarni o powierzchni użytkowej 403m ² , murowanym z prefabrykatów żelbetonowych i cegły ceramicznej, kryty papą, wybudowany w 1989r. do kapitalnego remontu | 395 000 | 980 |
| 4 | 04.12.19 | Zielińsk gm. Osiecin | Działka o powierzchni 3768m ² zabudowana budynkiem gospodarczym, murowanym, pod dachem krytym blachą o powierzchni użytkowej około 78m ² z 1975r. | 50 000 | 641 |
| 5 | 06.03.19 | Brzezie gm. | Działka o pow. 2564m ² zabudowa- | 70 000 | 583 |

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

| | | | | | |
|----|----------|----------------------------|--|---------|------|
| | | Brześć Kuj. | na budynku gospodarczym pod dachem z eternitu o pow. użytkowej 120m ² wybudowany w 1989r. | | |
| 6 | 09.05.19 | Śniechy gm. Mochowo | Działka o powierzchni 2500m ² zabudowana jest budynkiem gospodarczym murowanym o powierzchni zabudowy 718m ² wybudowanym w 1980 roku | 455 000 | 737 |
| 7 | 20.01.20 | Skrwilno, gm. Skrwilno | Działka 358/8 o pow. 4300 m ² zabudowana budynkiem magazynowym jednokondygnacyjnym z 1960 r o pow. zabudowy 388 m ² | 159 000 | 477 |
| 8 | 22.12.20 | Dylewo | Działka 84/20 o pow. 1684 m ² zabudowana dwoma budynkami innymi z 1990 r o pow. zabudowy 336 i 210 m ² . Oba budynki jednokondygnacyjne | 285 000 | 607 |
| 9 | 17.09.19 | Ostrowite, gm. Brzuze | Działka 75/20 o pow. 6261 m ² zabudowana budynkiem przemysłowym jednokondygnacyjnym o pow. zabudowy 716 m ² | 280 000 | 455 |
| 10 | 08.01.19 | Chełmica Duża gm. Fabianki | Działka o powierzchni 2037m ² zabudowana budynkiem o funkcji inny budynek w gospodarstwie rolnym jednokondygnacyjnym, murowanym, o pow. zabudowy 70 m ² | 70 000 | 1163 |
| 11 | 24.09.19 | Krzyżówki, gm. Lipno | Działka o powierzchni 3000m ² zabudowana halą produkcyjno – magazynową z przeznaczeniem na produkcję prefabrykowanych elementów ogrodzeniowych, wolnostojącą niepodpiwniczoną o pow. zabudowy 180m ² pod dachem krytym termozgrzewalną papą posiada ogrzewanie konwekcyjne na opał stały | 230 000 | 1521 |

2.2.Określenie cech rynkowych i ich wag.

Cechy rynkowe nieruchomości oraz ich wagi określono na podstawie rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych. Wzięto również pod uwagę preferencje potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości.

Ustalono następujące wagi cech i ich zakres procentowy:

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

Tabela nr 7

| Lp. | Cecha rynkowa | Waga cechy %udział w ΔC |
|--|-----------------------------------|----------------------------|
| 1 | Lokalizacja ogólna i otoczenie | 30 |
| 2 | Stan techniczno-użytkowy budynków | 25 |
| 3 | Intensywność zabudowy | 20 |
| 4 | Dodatkowe budowle | 10 |
| 5 | Zagospodarowanie nieruchomości | 10 |
| 6 | Powierzchnia użytkowa budynków | 5 |
| Razem | | 100 |
| cena minimalna – 455 zł/m ² | | |
| cena maksymalna - 1521 zł/m ² | | |
| cena średnia - 753 zł/m ² | | |

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna} \quad \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{455}{753} = 0,6042$$

$$\text{Granica górna} \quad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{1521}{753} = 2,0199$$

2.3.Podział cech rynkowych.

Tabela nr 8

| Lp. | Cecha rynkowa | Ocena | Opis |
|-----|---|------------|---|
| 1 | Lokalizacja ogólna i otoczenie | I zakres | W podziale uwzględniono m.in. położenie nieruchomości na terenie miejscowości, rodzaj zabudowy występujący w sąsiedztwie, połączenia komunikacyjne, |
| | | II zakres | |
| | | III zakres | |
| 2. | Stan techniczno-użytkowy budynków | I zakres | W podziale uwzględniono m.in. zużycie techniczne i funkcjonalne budynku, rodzaj zastosowanych materiałów konstrukcyjnych |
| | | II zakres | |
| | | III zakres | |
| 3 | Intensywność zabudowy (pow.zab./pow.działki x 100%) | I zakres | do 5% |
| | | II zakres | od 5,01 do 10% |
| | | III zakres | od 10,01 do 15% |
| | | IV zakres | od 15,01 do 20% |
| | | V zakres | od 20,01% |
| 4 | Dodatkowe budowle | I zakres | W podziale uwzględniono m.in. ilość występującej zabudowy dodatkowej, jej stopień zużycia |
| | | II zakres | |
| | | III zakres | |
| | | IV zakres | |
| 5 | Zagospodarowanie nieruchomości | dobrze | W podziale uwzględniono m.in.: ogrodzenie nieruchomości, utwardzenie, |
| | | średnio | |
| | | słabo | |
| 6 | Powierzchnia użytkowa budynków | I zakres | do 200 m ² |

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

| | | |
|--|------------|------------------------------|
| | II zakres | od 201 do 300 m ² |
| | III zakres | od 301 do 450 m ² |
| | IV zakres | od 451 do 650 m ² |

2.4. Charakterystyka nieruchomości wycenianej w aspekcie określonych uprzednio cech rynkowych.

Tabela nr 9

| Lp. | Cechy rynkowe | Charakterystyka |
|-----|-----------------------------------|-----------------|
| 1. | Lokalizacja ogólna i otoczenie | III zakres |
| 2. | Stan techniczno-użytkowy budynków | I zakres |
| 3. | Intensywność zabudowy | III zakres |
| 4. | Dodatkowe budowle | I zakres |
| 5. | Zagospodarowanie nieruchomości | słabe |
| 6. | Powierzchnia użytkowa budynków | IV zakres |

2.5. Obliczenie wartości rynkowej jednostki porównawczej.

Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią.

Tabela nr 10

| Lp. | Cechy rynkowe | Wagi współczynników (%) | Zakres współczynników korygujących | | Wielkość współczynnika dla wycenianej nieruchomości |
|------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--------|---|
| | | | Dolny | Górny | |
| 1. | Lokalizacja ogólna i otoczenie | 30 | 0,1813 | 0,6060 | 0,1813 |
| 2. | Stan techniczno-użytkowy budynków | 25 | 0,1511 | 0,5050 | 0,5050 |
| 3. | Intensywność zabudowy | 20 | 0,1208 | 0,4040 | 0,2624 |
| 4. | Dodatkowe budowle | 10 | 0,0604 | 0,2020 | 0,2020 |
| 5. | Zagospodarowanie nieruchomości | 10 | 0,0604 | 0,2020 | 0,0604 |
| 6. | Powierzchnia użytkowa budynków | 5 | 0,0302 | 0,1009 | 0,0302 |
| R a z e m: | | 100 | 0,6042 | 2,0199 | 1,2413 |

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej wycenianych budynków wynosi:
 $753 \text{ zł/m}^2 \times 1,2413 = 935 \text{ zł/m}^2$

2.6. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi:

$$935 \text{ zł/m}^2 \times 614,20 \text{ m}^2 = 574 277 \text{ zł}$$

przyjęto w zaokrągleniu: **574 300 zł**

słownie: pięćset siedemdziesiąt cztery tysiące trzysta złotych.

3. Obliczenie wartości rynkowej gruntów rolnych i leśnych.

3.1. Określenie cech rynkowych i ich wag.

W wyniku przeprowadzonej analizy odnotowanych na badanym rynku transakcji oraz na podstawie analizy preferencji rynkowych, określono następujące cechy rynkowe i ich wagi wpływające na wartość rynkową nieruchomości:

- Lokalizacja – 20%
- Jakość gleb – 50%
- Walory użytkowe – 20%
- Warunki fizyczne – 10%

Dla potrzeb wyceny, w ramach istotnych dla wartości określonych wcześniej cech rynkowych, przyjęto następującą skalę ocen:

Lokalizacja nieruchomości –

- bardzo korzystna,
- korzystna,
- średnio korzystna,

Jakość gleb –

- I zakres,
- II zakres,
- III zakres,

Walory użytkowe (w podziale uwzględniono m.in. powierzchnię rolniczego użytkowania nieruchomości, alternatywny sposób użytkowania, np. zalesienie, zadrzewienie, odłogowanie, stopień kultury rolnej, mozaikowość gruntów):

- I zakres,
- II zakres,
- III zakres,

Warunki fizyczne (w podziale uwzględniono: kształt działki, ukształtowanie terenu, utrudnienia w użytkowaniu, sieci):

- I zakres,
- II zakres,
- III zakres.

3.2. Analiza transakcji uwzględnionych do porównań.

Zbiór transakcji porównywalnych.

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

Tabela nr 11

| L.p | Data dokumentu | Lokalizacja | Struktura użytkowa | Pole powierzchni [m ²] | Cena [zł] | Cena jedn [zł/ha] |
|-----|----------------|----------------------------|---|------------------------------------|-----------|-------------------|
| 1 | 14.04.2021 | WĄPIELSK (ŁAPINÓŻ-RUMUNKI) | 2200 (RV 500, RVI 1500, N 200) 26100 (RV 3400, RVI 10200, ŁVI 2000, PsV 8600, N 1800, W 100) | 28300 | 40 000 | 14 134 |
| 2 | 30.03.2021 | WĄPIELSK (RADZIKI DUŻE) | 336 (Br/RIVa 336) 30000 (RIVa 22879, RIVb 7121) | 30336 | 60 000 | 19 778 |
| 3 | 09.03.2021 | ROGOWO (LASOTY) | 31591 (RVI 20591, RVIz 3000, ŁVI 600, RV 700, LsVI 300, PsV 6400) | 31591 | 60 000 | 18 993 |
| 4 | 21.07.2020 | WĄPIELSK (RADZIKI MAŁE) | 17300 (RV 800, RVI 10000, PsV 1200, LzV 1000, N 4100, W 200) | 17300 | 32 500 | 18 786 |
| 5 | 15.07.2020 | ROGOWO (KOSIORY) | 1632 (RVI 1095, PsV 73, ŁIV 464) 3300 (RVI 3300) 3807 (RVI 3807) | 8739 | 15 000 | 17 164 |
| 6 | 08.07.2020 | ROGOWO (KARBOWIZNA) | 22400 (RV 400, RVI 9000, RVIz 10100, PsV 2200, N 400, W 100, ŁV 200) | 22400 | 39 000 | 17 411 |
| 7 | 26.06.2020 | ROGOWO (ROGÓWKO) | 9100 (ŁV 1100, LsV 7700, PsV 300) 13500 (PsV 200, N 2100, LsV 7100, ŁV 4100) 59214 (LsIV 800, LsV 1300, W 500, N 4400, RV 6500, RVI 17314, ŁV 1200, ŁVI 4600, PsV 9900, PsVI 1200, PsVIz 4000, LsVI 700, RVIz 6800) | 81814 | 147 265 | 18 000 |

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie.

| | | | | | | |
|----|------------|---------------------------------|---|-------|--------|--------|
| 8 | 25.06.2020 | SKRWILNO (ZAMBRZYCA) | 17900 (ŁV 100, PsV 4800, RV 12900, W 100) | 17900 | 41 000 | 22 905 |
| 9 | 11.12.2019 | ROGOWO (BOROWO) | 5600 (RV 1100, RVI 4500) 9800 (RV 1700, PsV 6500, PsVI 700, N 900) 7100 (RV 4200, RVI 2900) 33300 (RV 2100, RVI 26400, PsV 4800) | 55800 | 80 000 | 14 337 |
| 10 | 04.10.2019 | SKRWILNO (ZAMBRZYCA) | 11100 (RV 400, RVI 6400, RVIz 4300) 8300 (RV 4700, RVI 3600) | 19400 | 32 980 | 17 000 |
| 11 | 26.07.2019 | SKRWILNO (RUDA) | 13800 (RV 12588, RVI 49, ŁVI 218, N 824, W/RV 121) | 13800 | 30 000 | 21 739 |
| 12 | 19.07.2019 | SKRWILNO (CZARNIA MA- ŁA) | 21500 (PsV 3200, ŁV 14800, N 3500) 5500 (PsV 1000, N 1200, ŁV 3300) 5600 (PsV 400, N 600, ŁV 4600) | 32600 | 50 000 | 15 337 |
| 13 | 27.06.2019 | ROGOWO (HUTA) | 11172 (RIVa 1400, RIVb 500, RV 5000, RVI 4272) | 11172 | 20 000 | 17 902 |
| 14 | 24.06.2019 | WĄPIELSK (TOMKOWO) | 34900 (ŁsVI 17100, RVI 17800) 5800 (Br/RVI 100, RVI 5700) | 40700 | 89 000 | 21 867 |

Cena minimalna – 14 134 zł/ha

Cena maksymalna – 22 905 zł/ha

Cena średnia – 18 240 zł/ha

Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:

$$\text{Granica dolna} \quad \frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = \frac{14134}{18240} = 0,7749$$

$$\text{Granica górna} \quad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = \frac{22905}{18240} = 1,2558$$

3.3. Charakterystyka nieruchomości wycenianej w aspekcie określonych uprzednio cech rynkowych.

Tabela nr 12

| Lp. | Cechy rynkowe | Grunty leśne | Grunty rolne |
|-----|------------------|-------------------|-------------------|
| 1. | Lokalizacja | średnio korzystna | średnio korzystna |
| 2. | Jakość gleb | III zakres | II zakres |
| 3. | Walory użytkowe | I zakres | II zakres |
| 4. | Warunki fizyczne | III zakres | III zakres |

3.4. Obliczenie wartości rynkowej jednostki porównawczej.

Określenie sumy współczynników korygujących cenę średnią u_i – tabela nr 13.

Tabela nr 13

| Lp. | Cechy rynkowe | Wagi współczynników (%) | Zakres współczynników korygujących | | Wielkość współczynnika dla gruntów leśnych | Wielkość współczynnika dla gruntów rolnych |
|------------|------------------|-------------------------|------------------------------------|--------|--|--|
| | | | Dolny | Górny | | |
| 1. | Lokalizacja | 20 | 0,1550 | 0,2512 | 0,1550 | 0,1550 |
| 2. | Jakość gleb | 50 | 0,3875 | 0,6279 | 0,3875 | 0,5077 |
| 3. | Walory użytkowe | 20 | 0,1550 | 0,2512 | 0,2512 | 0,2031 |
| 4. | Warunki fizyczne | 10 | 0,0774 | 0,1255 | 0,0774 | 0,0774 |
| R a z e m: | | 100 | 0,7749 | 1,2558 | 0,8711 | 0,9432 |

3.5. Obliczenie wartości rynkowej gruntów ornych.

Grunty leśne – pow. 2,79 ha

$18\ 240\ \text{zł/ha} \times 0,8711 = 15\ 889\ \text{zł/ha}$

$2,79\ \text{ha} \times 15\ 889\ \text{zł/ha} = 44\ 330,31\ \text{zł}$

Przyjęto w zaokrągleniu: 44 300 zł

Słownie: czterdzieści cztery tysiące trzysta złotych.

Grunty rolne – pow. 7,8469 ha

$18\ 240\ \text{zł/ha} \times 0,9432 = 17\ 204\ \text{zł/ha}$

$7,8469\ \text{ha} \times 17\ 204\ \text{zł/ha} = 134\ 998,07\ \text{zł}$

Przyjęto w zaokrągleniu: 135 000 zł

Słownie: sto trzydzieści pięć tysięcy złotych.

Ogółem grunty rolne i leśne – $44\ 300\ \text{zł} + 135\ 000\ \text{zł} = 179\ 300\ \text{zł}$

VI. WYNIK KOŃCOWY WYCENY.

Podsumowanie wyników:

1/Wartość części nieruchomości o pow. 5656 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 108 m² i budynkiem garażowym o pow. użytkowej 41,50 m² – **385 000 zł**

2/ Wartość części nieruchomości o pow. 4917 m², zabudowanej budynkami gospodarczymi o łącznej pow. użytkowej 614,20 m² z obiektami towarzyszącymi: kurnik, drewnutnia, piwnica murowana – **574 300 zł**

3/Grunty leśne – **44 300 zł**

4/Grunty rolne – **135 000 zł**

OGÓŁEM: 1 138 600 zł

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat rypiński, woj. kujawsko-pomorskie wynosi:

1 138 600 zł

słownie: jeden milion sto trzydzieści osiem tysięcy sześćset złotych

VII. ANALIZA UZYSKANEGO WYNIKU.

Oszacowana została w podejściu porównawczym wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU). Wartość rynkowa przedstawia kwotę pieniężną, którą można uzyskać za nieruchomość sprzedawaną na rynku w okolicznościach spełniających wymagania definicji wartości rynkowej. Jej rozumienie nie jest uzależnione od faktycznego zawarcia transakcji w dniu, na który sporządzona zostaje wycena. Wartość rynkową nieruchomości określa się bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna – sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.

VIII. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- Rzeczoznawca nie odpowiada za wady ukryte przedmiotu wyceny niemożliwe do ujawnienia bez szczegółowych badań.
- Przyjęta w operacie ocena stanu technicznego budynków nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.
- W ramach opracowania nie badano zgodności przebiegu granic opisanych w dokumentach ze stanem faktycznym,
- Dane o powierzchni budynków przyjęto na podstawie poprzednio dokonanych opinii dostarczonych przez zleceniodawcę.

- Wyznaczona wartość nieruchomości jest wartością na dzień wyceny i po tym dniu może ulec zmianie, w zależności od popytu i podaży na tego typu nieruchomości.
- Niniejsze opracowanie ma charakter poufny i zostało sporządzone na wyłączny użytek zamawiającego. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Operat nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody rzeczoznawcy.
- Operat nie może być wykorzystany do innych celów niż wskazany w operacie.
- Ustalenia dokonane w wycenie oparte są o dane historyczne, dane z umów zawartych przed wybuchem pandemii. Jest to naturalne i zgodne z zasadami wyceny. Jednak tego jak zareaguje rynek nieruchomości na skutki wywołane pandemią COVID-19, oraz jakie ona skutki spowoduje na rynkach finansowych, w obowiązującym prawie, sytuacji społeczno – gospodarczej w skali makro i mikro, a w szczególności w poziomie cen nieruchomości, tego w dacie opracowania wyceny nie sposób przewidzieć.

IX. ZAŁĄCZNIKI.

1. Informacja z ewidencji gruntów.