



Operat wyceny
wartości rynkowej nieruchomości rolnej w części
zabudowanej domem mieszkalnym i budynkami
gospodarczymi,
objętej KW nr WL1Y/00020845/7 , WL1Y/00009235/5 ;
WL1Y/00020765/2,
położonej w Hucie Chojna nr 21A w gminie Rogowo
w pow. rypińskim, woj. kujawsko-pomorskim,
stanowiącej własność
Fndacji Ewy Błaszczyk „AKOGO”
Organizacji Użytku Publicznego
ul.Podleśna 4 , 01-673 Warszawa.

Wycenę wykonano wg. stanu nieruchomości w dniu 25.06.2014 r.

Cel wyceny : określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprzedaży

Autor :

Kowalewo Pom. 17.07.2014 r.



Wyciąg
z operatu wyceny nieruchomości

Nieruchomość	Nieruchomość gruntowa rolna o pow. 11.6942 ha, w części zabudowana, objęta Księgami Wieczystymi nr WL1Y/00020845/7, WL1Y/00009235/5, WL1Y/00020765/2. W siedlisku nieruchomości znajdują się zabudowania : bom mieszkalny 94 m ² p.z., budynki gospodarcze (b.garażowy, 2 stajnie, wiata garażowa, kurnik, wiata na opał) o łącznej powierzchni 644 m ² p.z.
Położenie	Huta Chojna nr 21A, gm.Rogowo, pow.rypiński, wojew. kujawsko-pomorskie
Właściciel	Fundacja Ewy Błaszczuk „AKOGO” Organizacja Użytku Publicznego, ul.Podleśna 4 , 01-673 Warszawa
Cel wyceny	Określenie wartości prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży
Data wyceny	25.06.2014 r.
Data sporządzenia operatu	17.07.2014 r.
Wartości	Wartość rynkowa dla aktualnego stanu i sposobu użytkowania 1.706.000 zł



I. Dane formalno-prawne

1) Przedmiot wyceny : Gospodarstwo rolne o powierzchni gruntów 11,6942 ha składające się z gruntów rolnych, lasu i zabudowanego siedliska, położone w miejscowości Huta Chojno 21A w gminie Rogowo, powiecie rypińskim, województwie kujawsko-pomorskim, zapisane w księgach wieczystych nr : WL1Y/00020845/7 ; WL1Y/00009235/5 ; WL1Y/00020765/2.

2) Cel wyceny : Określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb sprzedaży.

3) Podstawa prawna szacowania :

- Zlecenie (ustne) FUNDACJI Ewy Błaszczyk „AKOGO” Organizacji Użytku Publicznego ul.Podleśna 4 , 01-673 Warszawa , reprezentowanej przez P.Andrzej Goliszek.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.nr 115/97 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.nr 207/2004 r.z późn.zmianami)

4) Źródła informacji :

- Oględziny i opis nieruchomości, dokumentacja fotograficzna w dniu 25.06.2014 r.
- Informacje udzielone przez pracownika dozorującego nieruchomość.
- Wydruk treści ksiąg z internetowej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych
- Akt notarialny Rep.A nr 6387/2014
- Wypis z rejestru gruntów i budynków
- Mapka ewidencyjna gruntów, mapka z geoportalu
- Informacje uzyskane w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej Starostwa Pow. w Rypinie
- Informacja Urzędu Gminy Rogowo na temat przeznaczenia planistycznego gruntu.
Informacje dotyczące przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo
- Badanie lokalnego i ponadlokalnego rynku nieruchomości w zakresie rynkowych cen sprzedaży nieruchomości rolnych niezabudowanych oraz zabudowanych (akty notarialne w Starostwie Powiatowym w Rypinie, informacje uzyskane od pośredników obrotu nieruchomościami) własny bank informacji
- Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych - Warszawa. Powszechne Zasady Wyceny,
Nota interpretacyjna NII – zastosowanie podejścia porównawczego w wyście nieruchomości
- Informacje uzyskane w firmie „Dworek Polski” z Zalesia Górnego

5) Data wyceny

Wartość nieruchomości dla aktualnego stanu i aktualnego sposobu użytkowania określono na dzień 25.06.2014 r.

II. Opis nieruchomości :

Stan prawny

Dla nieruchomości prowadzone są w Sądzie Rejonowym w Lipnie księgi wieczyste nr :

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

Zgodnie z działem II (własność) w.w. ksiąg wieczystych właścicielem nieruchomości jest :

FUNDACJA Ewy Błaszczuk „AKOGO” Organizacji Użytku Publicznego ul.Podleśna 4 ,
01-673 Warszawa

Dział I-Sp (spis praw związanych z nieruchomością), dział III (prawa,roszczenia, ograniczenia) oraz dział IV (hipoteka) ksiąg- są bez wpisów.

Położenie

Wyceniana nieruchomość położona jest w miejscowość Huta Chojno w gminie Rogowo, w powiecie rypińskim, we wschodniej części województwa kujawsko - pomorskiego

Najbliżej położonymi miastami jest Rypin (16km) i Lipno (24 km).

Dojazd do nieruchomości drogą gminną asfaltową (z Pinina do Obór) odchodząc od drogi wojewódzkiej z Rypina do Lipna. Od asfaltowej drogi gminnej dojazd do zabudowanego siedliska gospodarstwa drogą gruntową stanowiącą część działki nr 73/2 wchodzącej w skład gospodarstwa.

Gmina Rogowo leży w obrębie dwóch jednostek fizyczno/ geograficznych- w obrębie Pojezierza Dobrzyńskiego oraz w obrębie Równiny Urszulewskiej. Pod względem hydrograficznym przeważająca część obszaru gminy leży w dorzeczu Drwęcy i Skrwy.

Teren położenia charakteryzuje się słabymi glebami o małej przydatności rolniczej. Ponad 80 % gruntów ornych gminy Rogowo , stanowią gleby najsłabsze V i VI klasy bonitacyjnej.

Rzeźba terenu miejscowości Huta Chojno jest urozmaicona ze znacznymi wyniesieniami i obniżeniami terenu. Na terenie gminy Rogowo występują złoża surowców skalnych, z których największe znaczenie mają kruszywa naturalne (piaski i żwiry). Udokumentowane i eksploatowane obecnie są złoża w obrębie dwóch obszarów: zasobniejszego w obrębie Huta/Huta Chojno oraz uboższych w obrębie Swieżawy, Kobrzyniec.

W Hucie Chojno funkcjonuje Wytwórnia Mas Bitumicznych oraz liczne odkrywkowe kopalnie żwiru.

Nieruchomość wyceniana leży poza terenem działalności górniczej.

Przeznaczenie planistyczne

Gmina Rogowo nie posiada dla miejscowości Huta Chojno planu przestrzennego zagospodarowania. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy Rogowo Przyjętym uchwałą Rady Gminy nr IX/33/11 z dnia 28.09.2011 r. teren położenia nieruchomości jest przeznaczony dla użytkowania rolniczego z możliwością dolesienia.

Oznaczenie w ewidencji gruntów i użytkowanie gruntów

W ewidencji gruntów nieruchomość jest oznaczona : województwa kujawsko-pomorskie, powiat rypiński, jednostka ewidencyjna gmina Rogowo, obręb Huta Chojno, mapa nr 1, jednostka rejestrowa nr G.12, działki :

KW nr WL1Y/00009235/5

- * działka nr 38 o powierzchni 0,27 ha o klasie bonitacyjnej RViz
- * działka nr 66/1 o powierzchni 2,18 ha o klasie bonitacyjnej RVI
- * działka nr 67 o powierzchni 0,54 ha o klasie bonitacyjnej RVI

Powierzchnia łączna : 2,99 ha – grunty rolne

KW nr WL1Y/00020765/2

- * działka nr 69 o powierzchni 1,50 ha w tym klasoużytki
- grunt rolny o powierzchni 0,31 ha o kl.bonitacyjnej RV,PsV, N
- las o gruncie kl.LsV, o powierzchni 1,19 ha

KW nr WL1Y/00020845/7

- * działka nr 2 o powierzchni 0,22 ha o klasie bonitacyjnej PsV, N – użytek rolny
- * działka nr 73/2 o powierzchni 6,9842 ha w tym klasoużytki :
 - grunty rolne w klasach bonitacyjnych RIVa, RIVb, RV,RVI, PsIV,PsV,N,Wp o powierzchni łącznej 5,0542 ha
 - lasy o gruncie kl.LsV, LsVI o powierzchni łącznej 1,60 ha
 - grunt rolny zabudowany (siedlisko) o powierzchni 0,33 ha

Powierzchnie łączne poszczególnych rodzajów użytków wynoszą :

- grunt rolny : 8,5742 ha
- lasy : 2,7900 ha
- ośrodek gospodarstwa (siedlisko) z zabudową : 0,3300 ha

Łącznie : 11.6942 ha

Opis poszczególnych rodzajów użytków :

- * grunty rolne są użytkowane rolniczo – uprawa żyta ozimego, pastwisko
- * lasy :
 - na powierzchni ok.1,47 ha las o zasadniczym drzewostanie dębowym, o zróżnicowanych pierśnicach od 12 cm do 50 cm, średnio ok. 25 cm, w podszybie sosna, dąb, świerk, jarzębina i inne liściaste, zadrzewienie ok.0,6. Dla potrzeb wyceny przyjęto wiek przeciętny drzewostanu ok.50 lat.
 - na powierzchni ok. 1,19 ha las mieszany (brzoza, sosna, dąb + inne) o pierśnicach od 10 cm do 30 cm, w podszybie różne liściaste, zadrzewienie ok.0,7.
Dla potrzeb wyceny przyjęto przeciętny wiek drzewostanu ok.30 lat.
 - na powierzchni ok.0,13 ha, w zagłębieniu terenowym, przy wodościeku, las olszynowy o średniej pierśnicy ok.25 cm, zadrzewienie ok.0,9. Dla potrzeb wyceny przyjęto przeciętny wiek drzewostanu ok. 20 lat.
- * grunt rolny zabudowany (siedlisko) składa się z dwóch części odrębnie ogrodzonych, z odrębnymi wjazdami:
 - **część z domem mieszkalnym i garażem** ogrodzona ogrodzeniem drewnianym i z siatki stalowej, z powierzchniami komunikacyjnymi utwardzonymi kostką betonową, z pielęgnowanymi trawnikami z nasadzeniami ozdobnymi i oświetleniem przyziemnym. W części najniższej znajduje się staw ziemny a przy nim budowle : drewniane zadaszenie pokryte wiórem osikowym, gril murowany zadaszony, murowana suszarnia do grzybów.
 - **część z budynkami niemieszkalnymi** – 2 stajnie, wiata garażowa, wiata na opał, kurnik, piwnicą. Ogrodzenie w części drewniane i w części z siatki stalowej. Droga wjazdowa utwardzona betonem, powierzchnia podwórza utwardzona żwirem.

Zgodnie z informacją zawartą w wypisie z geodezyjnej kartoteki budynków, budynki zostały wybudowane w okresie 2005 – 2007 r.

W udostępnionym przez zamawiającego wycenę wypisie z ewidencji gruntów i wypisie z kartoteki budynków(dokument Starostwa Powiatowego w Rypinie) podane są parametry (pow.zabudowy, pow.użytkowa) budynków istniejących na działce geodezyjnej nr 73/2.

Autor wyceny, w trakcie oględzin nieruchomości, wykonał prowizoryczny pomiar budynków, wyłącznie dla potrzeb identyfikacji poszczególnych budynków/podania ich rodzaju i funkcji użytkowej. Między pomiarem wykonanym przez autora wyceny a danymi z kartoteki budynków wystąpiły istotne różnice utrudniające prawidłową identyfikację.

W wyniku próby uzyskania danych w ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej Starostwa Powiatowego w Rypinie nie udało się, na podstawie map, uzyskać danych o budynkach.

Na mapie dz.73/2 naniesiony jest kontur tylko jednego budynku. Starostwo nie posiada jeszcze dokładnej ewidencji budynków na mapach.

W związku z powyższym za podstawę, dla potrzeb wyceny, przyjęto sumę powierzchni zabudowy budynków podaną w wypisie z kartoteki budynków dokonując jedynie podziału powierzchni łącznej na powierzchnię domu mieszkalnego (pomiar powierzchni prowizoryczny) oraz powierzchnię łączną budynków niemieszkalnych.

(Wskazaniem było by wykonanie inwentaryzacji geodezyjnej lub budowlanej, przez osoby uprawnione, zabudowań w gospodarstwie. Starostwo zapowiada wykonanie modernizacji ewidencji gruntów i budynków w przyszłym roku.

Dla potrzeb Właściciela dodatkowo dołącza się pakiet dokumentów projektowych uzyskanych w f.Dworek Polski)

Widok ogólny z drogi dojazdowej



Stan zagospodarowania części mieszkalnej nieruchomości





Opis budynków

Dom mieszkalny - wolnostojący, parterowy z poddaszem mieszkalnym, niepodpiwniczony, wybudowany we współczesnej atrakcyjnej technologii budowlanej w 2005 r. wg projektu autorstwa firmy „Dworek Polski” z Zalesia Górnego.

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| - powierzchnia zabudowana kubaturowa | - ok. 94 m ² |
| - powierzchnia zabudowana ogólna | - ok. 107 m ² |
| - powierzchnia całkowita | - ok. 169 m ² |
| - powierzchnia netto | - ok. 140 m ² |
| - kubatura | - ok. 520 m ³ |

Konstrukcja techniczna : fundamenty betonowe, ściany warstwowe o konstrukcji nośnej szkieletowej drewnianej osłoniętej ścianą zewnętrzną warstwową (płyta elewacyjna zewnętrzna wiórowo-cementowa pokryta zbrojonym tynkiem, izolacja przeciwwilgociowa i termiczna z wełny mineralnej, płyta kartonowo-gipsowa od wewnątrz) ze ścianami działowymi warstwowymi (szkielet drewniany, płyty kartonowo-gipsowe) , strop nad pustką izolacyjno-techniczną drewniany izolowany przeciwwilgociowo i termicznie z podłogą z deszczulek drewnianych oraz z płytek ceramicznych (aneks kuchenny, wiatrołap, łazienka) na podłożu z płyty osb, nad parterem strop drewniany z izolacją termiczną z podłogą z deszczulek drewnianych oraz płytek ceramicznych (łazienka), komin murowany, schody zewnętrzne murowane na gruncie wyłożone płytami kamiennymi, schody wewnętrzne drewniane, okna i drzwi indywidualne drewniane, tynki zewnętrzne cementowo-wapienne malowane, tynki wewnętrzne cienkowarstwowe malowane a w sanitariatach i aneksie

kuchennym wyłożone płytkami ceramicznymi, dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej z facjatkami i zadaszeniem na tarasami, wsparty na konstrukcji ścian oraz słupach drewnianych, pokryty wiórem osikowym na podłożu drewnianym, z orynnowaniem, dach w obrębie pomieszczeń mieszkalnych ocieplony wełną mineralną instalacje : elektryczna oświetleniowa i zasilająca, alarmowa, czujnik dymu, wodociągowa zimnej wody zasilana z sieci wiejskiej, kanalizacyjna z szambem, ciepłej wody użytkowej zasilana z kotłowni, centralnego ogrzewania z grzejnikami aluminiowymi, przewodami z tworzywa sztucznego, zasilana z kotłowni położonej w sąsiednim budynku garażowym oraz kominek na opał stały. Stan techniczny budynku oraz stan i standard wykonania wewnątrz są bardzo dobre.





Budynek garażowy wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym i podcieniem.

Konstrukcja techniczna : fundamenty betonowe, ściany nadziemne murowane, dach o konstrukcji drewnianej dwuspadowy z facjatką, pokryty wiórem osikowym na podłożu drewnianym, wsparty na ścianach i słupach drewnianych, dach w obrębie pomieszczenia na poddaszu ocieplony z tynkiem cienkowarstwowym malowanym, z orynnowaniem, komin murowany, elewacje w parterze z tynkiem cementowo-wapiennym malowane, szczyty pokryte deską, okna drzwi i wrota drewniane, schody na poddasze zewnętrzne drewniane, tynki wewnętrzne cementowo-wapienne malowane, posadzki betonowe, na poddaszu podłoga z paneli podłogowych i kafli ceramicznych w łazience,

Instalacje : elektryczna oświetleniowa i zasilająca, wodociągowa zasilana z sieci wiejskiej, kanalizacyjna z szambem, centralnego ogrzewania z kotłem na opał stały (zasila również dom mieszkalny) grzejnikami konwekcyjnymi oraz podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej.

Stan i standard budynku bardzo dobry.



Budynek gospodarczy- stajnia I – wolnostojący, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym/strychem, niepodpiwniczony, z jednostronnym podcieniem.

W budynku : powierzchnia do utrzymania koni z 15 boksami, 2 pomieszczenia gospodarcze i 1 pomieszczenie oraz łazienka dla obsługi. Poddasze do składowania paszy suchej i ściółków.

Konstrukcja techniczna : fundamenty betonowe, ściany parteru murowane z pustaków otynkowane i pomalowane, szczyty pokryte deskowaniem, komin murowany, dach o konstrukcji drewnianej wsparty na ścianach i słupach podcienia, pokryty blachodachówką , z orynnowaniem, z facjatkami, okienka z profili PCV, drzwi i wrota drewniane, drzwi wejściowe do pomieszczeń obsługi z profili pcv, drewniane wygrody 15 boksów dla koni, posadzki betonowe a w łazience wyłożone płytkami ceramicznymi, instalacja : elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna odprowadzająca ścieki do szamba, c.o lokalne z kotłem na opał stały dla pomieszczeń gospodarczych i obsługi.

Stan techniczno-użytkowy budynku b.dobry.





Budynek gospodarczy- stajnia II – wolnostojący, jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym/strychem, niepodpiwniczony, z jednostronnym podcieniem.

W budynku : powierzchnia do utrzymania koni z 14 boksami, 2 pomieszczenia gospodarcze.

Poddasze do składowania paszy suchej i ściółków.

Konstrukcja techniczna : fundamenty betonowe, ściany zewnętrzne i działowe murowane z pustaków otynkowane i pomalowane, komin murowany, dach o konstrukcji drewnianej wsparty na ścianach i słupach podcienia, pokryty blachodachówką , z orynnowaniem, z facjatką załadunkowa, strop w obrębie ścian żelbetowy, nad podcieniem drewniany, okienka metalowe i okna z profili PCV, drzwi i wrota drewniane, metalowe wygrody boksów dla koni, posadzki betonowe, instalacja : elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna odprowadzająca ścieki do szamba.

Stan techniczno-użytkowy budynku b.dobry.



Budynek gospodarczy - wiata garażowa - w zabudowie szeregowej z kurnikiem, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, w 3/7 stanowiąca garaże i w 4/7 wiata na maszyny.

Konstrukcja techniczna : fundamenty i posadzki betonowe, ściany części magazynowej murowane i otynkowane, 3 ściany wiaty drewniane, dach wsparty na ścianach i słupach drewnianych o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką , nad częścią garażową strop drewniany, wrota garażowe metalowe, instalacja elektryczna. Stan budynku b.dobry.

Budynek gospodarczy - kurnik – w zabudowie szeregowej z wiatą garażową, drewniany z dachem pokrytym blachodachówką z drzwiami drewnianymi, posadzka betonowa, wyposażony w instalację elektryczną, przy budynku ogrodzony wybieg.

Stan techniczno-użytkowy budynku dobry.



Budynek gospodarczy – piwnica – budynek wolnostojący jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany z pustaków, z izolacyjną warstwą styropianową w murze, ze stropodachem betonowym pokrytym papą, elewacje otynkowane, brak tynków wewnętrznych, bez posadzki (grunt) okienka metalowe, drzwi metalowe, instalacja elektryczna.

Stan techniczno-użytkowy dobry.



Wiatą na opał – jednokondygnacyjna, o konstrukcji drewniane, z 3 ścianami drewnianymi, dach pokryty deszczułkami imitującymi dachówkę.

Stan zadawalający.



Łączna powierzchnia użytkowa, zgodnie z informacją zawartą w wypisie geodezyjnym z kartoteki budynków wynosi **738 m² p.z.** i **658 m² p.u.**

w tym : budynek mieszkalny **94 m² p.z.**

budynki niemieszkalne gospodarcze **644 m² p.z.**

III. Analiza rynku nieruchomości i metodyka wyceny

Do analiz porównawczych przyjęto transakcje sprzedaży nieruchomości gruntowych z domami mieszkalnymi jednorodzinnymi i zabudową towarzyszącą, które w okresie do ok.2 lat w stosunku do daty wyceny, były przedmiotem obrotu rynkowego na lokalnym i rozszerzonym pozawielkomiejskim rynku nieruchomości, obejmującym powiat rypiński, golubsko-dobrzyński, wąbrzeski i toruński.

Na podstawie analizy nieruchomości przyjętych do bazy nieruchomości porównawczych oraz odrębnych analiz, z uwzględnieniem preferencji nabywców i specyfiki rynku z którego przyjęto nieruchomości porównawcze, wyodrębniono cechy wpływające istotnie na cenę/wartość oraz określono wagi dla tych cech (poziom wpływu na cenę/wartość).

Lokalny rynek nieruchomości mieszkalnych z domami jednorodzinnymi jest bardzo słabo rozwinięty co było przyczyną przyjęcia transakcji sprzedaży nieruchomości rolnych zabudowanych z rynku rozszerzonego. Nie uzyskano informacji o sprzedaży nieruchomości bardzo podobnych do wycenianej.

Ceny rynkowe sprzedaży nieruchomości gruntowych z zabudową mieszkalną i gospodarczą, w zależności od ich położenia, stanu technicznego i standardu, stylu architektonicznego, wielkości działki, udziału zabudowania mieszkalnego w stosunku do łącznej powierzchni zabudowy kubaturowej, stanu urządzenia posesji, kształtowały się od 337 – 2942 zł/m²p.u. zabudowy kubaturowej.

W badanym okresie nie stwierdzono istotnej zależności cen nieruchomości od daty sprzedaży i w związku z tym nie korygowano cen ze względu na datę sprzedaży .

Transakcje sprzedaży nieruchomości porównawczych z zabudową kubaturową podano w Tabeli nr 1. Transakcje sprzedaży gruntów rolnych niezabudowanych przyjęto z lokalnego rynku nieruchomości.

W zależności od atrakcyjności położenia, jakości i przydatności rolniczej gruntów rolnych oraz wielkości powierzchni ceny gruntów kształtowały się w zakresie od 12.195 do 38.100 zł/ha.

W miejscowościach Huta Chojno występują również ceny na poziomie 50-100 tysięcy zł/ha.

Ceny te dotyczą gruntów rolnych położonych na udokumentowanych złożach kopalin (żwiru).

Ze względu na obowiązującą poufność informacji i ochronę danych osobowych nie podaje się danych identyfikacyjnych nieruchomości porównawczych. Dane te znajdują się w bazie danych autora wyceny a informacje w zakresie niezbędnym dla procesu wyceny zawierają zestawienia tabelaryczne.

Na rynku nieruchomości rolnych istnieje istotna rozbieżność między popytem na grunty rolne niezabudowane oraz grunty rolne z zabudową (siedliska).

Popyt na grunty rolne niezabudowane przydatne dla użytkowania rolniczego, głównie ze strony gospodarstw dążących do powiększenia swojej bazy produkcyjnej, jest duży. Natomiast popyt na zabudowane siedliska jest mniejszy niż podaż.

Przedmiotem obrotu rynkowego są głównie siedliska z zabudową zdekapitalizowaną. Transakcje sprzedaży siedlisk rolniczych z dobrą zabudową są sporadyczne.

Przy zakupie siedlisk z zabudową mieszkalną (często przez osoby spoza rolnictwa) największy wpływ na cenę ma stan i wielkość domu mieszkalnego.

Ze względu na istotne zróżnicowanie poszczególnych części nieruchomości pod względem przydatności użytkowej i popytu, dla potrzeb wyceny, podzielono nieruchomość wycenianą na części, które wyceniono odrębnie.

Odrębnie wyceniono : siedlisko z zabudową kubaturową ; grunty rolne niezabudowane ; lasy. Wartość gruntu rolnego niezabudowanego określono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Wartość gruntu rolnego zabudowanego wyceniono stosując podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej według reguły :

$$W = P \times C_{\text{śr.}} \times U$$

gdzie : P - powierzchnia zabudowań

C_{ś.} - jednostkowa cena średnia zabudowań

U - wskaźnik korygujący cenę średnią określony w drodze analizy porównawczej

Wartość lasów określono w podejściu mieszanym, gdzie :

- wartość gruntu leśnego określono metodą wskaźników szacunkowych na podstawie punktu 7 załącznika do Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

- wartość drzewostanu leśnego (W_D) określono wg reguły :

$$W_D = P \times U \times Z \times D_i \times C$$

Gdzie : P - powierzchnia lasu

U – udział danego gatunku drzew w danym wieku i bonitacji

Z - wskaźnik zadrzewienia określony dla danego lasu

D_i – dochód netto z 1 ha drzewostanu normalnego w określonym wieku, bonitacji i wieku rębności wyrażony wyrażony w przelicznikach tj. m^3 sosnowego (tabele stanowiące załącznik nr 3 do zarządzenia M.L.i P.D. z 1985 r.

C - cena netto 1 m^3 przelicznika tj. sosny tartacznej wielkowymiarowej kl.B pomniejszona o koszt pozyskania i zrywki

Tok postępowania metodycznego podany jest w dalszej części operatu.

Suma szacunkowych wartości poszczególnych części nieruchomości stanowi wartość szacunkową całej nieruchomości.

IV. Określenie wartości

IV.1. Określenie wartości rynkowej gruntu rolnego

W wyniku badania i analizy transakcji sprzedaży gruntów rolnych do bazy nieruchomości porównawczych przyjęto nieruchomości wyszczególnione w Tabeli nr 1.

Tabela nr 1 - Nieruchomości gruntowe niezabudowane przyjęte do porównawczego szacowania wartości nieruchomości wycenianej

Lp.	Data sprzedaży	Pow. działki ha	Miejscowość	Ocena położenia	Ocena jakości gleby	Cena sprzedaży zł	Cena sprzedaży zł/ha
1	05/2014	4,1435	Rusinowo	dobre	średnia	120.000	28.961
2	05/2014	4,0004	Czumak Mały	średnie	b.słaba	72.000	17.998
3	04/2014	15,63	Czyżewo	dobre	słabsza	335.000	21.443
4	04/2014	1,53	Karbowizna	średnie	b.słaba	23.000	14.744
5	05/2014	4,56	Kosiorzy	średnie	słaba	122.000	26.754
6	12/2013	8,01	Huta Chojno	średnie	słabsza	200.250	25.000
7	06/2013	10,0	Huta Chojno	średnie	słaba	250.000	25.000
8	12/2013	11,4245	Czumsk Duży	średnie	b.słaba	160.000	14.000
9	01/2014	1,64	Rojewo	słabe	b.słaba	20.000	12.195
10	01/2014	8,53	Nadróż	dobre	dobra	325.000	38.100
11	11/2013	2,2604	Borowo	słabe	b.słaba	30.000	13.272
12	11/2013	3,0002	Pinino	średnie	b.słaba	45.000	15.000
13	03/2013	1,00	Nadróż	średnie	średnia	16.000	16.000
14	04/2013	6,7748	Prączki	słabe	średnia	140.000	20.665
15	03/2013	3,2758	Huta Chojno	średnie	b.słaba	50.000	15.263
16	07/2012	2,92	Huta Chojno	średnie	słabsza	82.000	28.082
Cena najwyższa							38.100
Cena najniższa							12.195
Δ cen							25.905

Na podstawie analizy transakcji przyjętych do bazy nieruchomości porównawczych, z uwzględnieniem tendencji rynkowych i preferencji nabywców, przyjęto niżej określone cechy najbardziej istotne dla ceny/wartości, ich wagi, skalę oceny cech oraz kwotę dla korekty różnic.

Przyjęta skala oceny cech nieruchomości

- **położenie** - waga cechy 25%, zakres kwotowy dla korekty 0 – 6.476 zł

Skala oceny : b.dobre, dobre, średnie, słabe

- **jakość gruntu rolnego** - waga cechy 50% , zakres kwotowy dla korekty 0 – 12.953 zł

Skala oceny : dobra (głównie R,IIIb, RIIIa, RIVa), średnia (głównie R.Ivb, RV ,u.z.IV), słabsza

(głównie RV , RVI ,Ł,PsV + W+N) słaba (głównie RVI ,RViz ,Ł,□S.VI + W+N),

b. słaba (RVI ,RViz duży udział użytków zielonych Ł,□S.V,VI + W+N)

- **wielkość powierzchni** - waga 25% , zakres kwotowy dla korekty 0 – 6.476 zł

Skala oceny : mała do 3,0000 ha , średnia 3,0001- 5,0000 ha,

duża 5,0001 – 10,0000 ha, b.duża ponad 10,0 ha

Cechy nieruchomości wycenianej

- położenie przy drodze asfaltowej, w znacznym oddaleniu od terenów miejskich - średnie
- jakość gruntu rolnego niezabudowanego - słabsza
- wielkość powierzchni gruntu rolnego niezabudowanego 8,5742 ha - duża

Szacunkową wartość rynkową określono w porównaniu z nieruchomościami nr 6, 7, 15, 16 wyszczególnionymi w Tabeli nr 1.

Tabela nr 2 . Określenie wartości w porównaniu z nieruchomością nr 6.

Lp.	Cechy rynkowe	Zakres kwotowy zł (+/-)	Nieruchom. wyceniana	Nieruchom. porównawcza	Poprawki zł
1	Położenie	0 – 6476	średnie	średnie	0
2	Jakość gruntu	0 – 12195	słabsza	słabsza	0
3	Wielkość powierzchni	0 – 6476	duża	duża	0
	Razem :				0

Wartość jednostkowa dla nieruchomości wycenianej : $25000 \text{ zł/ha} + 0 \text{ zł/ha} = 25.000 \text{ zł/ha}$.

Tabela nr 3 . Określenie wartości w porównaniu z nieruchomością nr 7.

Lp.	Cechy rynkowe	Zakres kwotowy zł (+/-)	Nieruchom. wyceniana	Nieruchom. porównawcza	Poprawki zł
1	Położenie	0 – 6476	średnie	średnie	0
2	Jakość gruntu	0 – 12195	słabsza	słaba	+3048
3	Wielkość powierzchni	0 – 6476	duża	duża	0
	Razem :				+3048

Wartość jednostkowa dla nieruchomości wycenianej : $25000 \text{ zł/ha} + 3048 \text{ zł/ha} = 28.048 \text{ zł/ha}$.

Tabela nr 4 . Określenie wartości w porównaniu z nieruchomością nr 15.

Lp.	Cechy rynkowe	Zakres kwotowy zł (+/-)	Nieruchom. wyceniana	Nieruchom. porównawcza	Poprawki zł
1	Położenie	0 – 6476	średnie	średnie	0
2	Jakość gruntu	0 – 12195	słabsza	b.słaba	+4065
3	Wielkość powierzchni	0 – 6476	duża	średnia	-2159
	Razem :				+1906

Wartość jednostkowa dla nieruchomości wycenianej: $15.263 \text{ zł/ha} + 1906 \text{ zł/ha} = 17.169 \text{ zł/ha}$.

Tabela nr 5 . Określenie wartości w porównaniu z nieruchomością nr 16.

Lp.	Cechy rynkowe	Zakres kwotowy zł (+/-)	Nieruchom. wyceniana	Nieruchom. porównawcza	Poprawki zł
1	Położenie	0 – 6476	średnie	średnie	0
2	Jakość gruntu	0 – 12195	słabsza	słabsza	0
3	Wielkość powierzchni	0 – 6476	duża	mała	-4317
	Razem :				-4317

Wartość jednostkowa dla nieruchomości wycenianej : $28.082 \text{ zł/ha} - 4317 \text{ zł/ha} = 23.765 \text{ zł/ha}$.

Szacunkowa wartość rynkowa gruntu rolnego niezabudowanego :

$$8,5742 \text{ ha} \times (25000 + 28048 + 17169 + 23765 \text{ zł/ha} / 3) = 8,5742 \times 23.495,50 = 201.455,11$$

w zaokrągleniu **201.500 zł**

IV.2. Określenie wartości rynkowej gruntu rolnego z zabudową (siedliska)

W drodze analizy rynku , porównań cech nieruchomości porównawczych i preferencji nabywców, określono rodzaje i wagi cech mających istotny wpływ na poziom cen, oraz określono zakres kwotowy dla korekty różnic poszczególnych cech nieruchomości wycenianej z porównawczymi.

- Atrakcyjność położenia - waga cech 15 %,

Skala oceny : b.dobre - wieś podmiejska dobrze zurbanizowana

dobrze – wieś dobrze zurbanizowana

średnie - wieś o typowym poziomie zurbanizowania

mniej atrakcyjne – wieś znacznie oddalona od aglomeracji miejskich,
o rozsianej zabudowie zagrodowej

- Stan techniczno-użytkowy zabudowy - waga 40 %

Skala oceny : b.dobry- budynki w miarę nowe w b.dobrym stanie techniczny i architektonicznym

dobry - budynki w dobrym stanie dobrze utrzymane

średni – budynki starsze w średnim stanie utrzymania

poniżej średniego – budynki wymagające napraw i konserwacji

niezadowolające – budynki wymagające znacznych nakładów na remont

- Wielkość powierzchni budynków - waga 15%

Skala oceny : mała do 500 m^2 , średnia $501 - 1000 \text{ m}^2$, duża - $1001 - 1500 \text{ m}^2$, b. duża $1501 - 2000 \text{ m}^2$, b.b. duża ponad 2000 m^2

- udział powierzchni domu mieszkalnego w łącznej powierzchni budynków - waga 25%,

Skala oceny : b. duży ponad 60%, duży 41-60%, średni 21-40%, mały 10-20%, b.mały poniżej 10%

Tabela nr 6 – Nieruchomości rolnicze gruntowe z zabudową mieszkalną i gospodarską przyjęte do porównawczego określenia wartości rynkowej nieruchomości wycenianej

Lp.	Nieruchomość	Data sprzedaży	Powierzchnia domu mieszkalnego m ²	Powierzchnia bud. gospodarczych m ²	Pow. łączna zabud. m ²	Stan techniczny	Miejscowość ocena położenia	Pow. gruntu m ²	Udział pow. zab. kubat. w pow. gruntu. %	Cena sprzedaży zł	Cena sprzedaży zł/m ² /zabudowy kubaturowej
1	Dom parterowy z podd użytkowym (strych), Niepodpiwniczony, pokryty eternitem, z l. 60-siatych + stodoła i garaż	04/2014	115	199	314	niezadawal. – do remontu	Kowalki średnie	1500	21	205.000	653
2	Dom mieszkalny parterowy z podd użyt., + garaż, stodoła, 2 chlewnie, wiatła na maszyny	12/2012	127	1967	2094	dobry	Orzechówko średnie	3500	60	1.120.000	534
3	Dom mieszkalny parterowy z podd mieszkalnym, współczesny z 2001 r., Niepodpiwniczony + 2 bud.gospodarcze	03/2013	216	95	311	b.dobry	Czystochleb dobre	12747	2	915.000	2.942
4	Dom mieszkalny murowany + 2 budynki gospodarcze	09/2013	148	531	679	dobry	Grabowiec średnie	3350	20	654.000	963
5	Dom mieszkalny z cz.biurową, b.magazynowy, b.warsztatowy, b.inwentarski	12/2013	160	1040	1600	średni	Lubiec Dolny b.dobre	23872	7	1.651.730	1.032
6	Dom mieszkalny murowany piętrowy, garaż + 2 budynki gospodarcze + 2 bud.usługowe	04/2014	140	520	660	dobry	Grębocin b.dobre	12327	5	1.590.000	2.409
7	Dom mieszkalny parterowy + b.inwent-składowy + b.garazowy - b.gospodarczy	05/2012	128	464	592	średni	Uciąż średnie	5775	10	264.000	446
8	Dom parterowy częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym, kryty eternitem. z okresu międzywojennego + 3 b.gospodarczy	03/2013	80	341	421	poniżej średniego	Orzechówko średnie	1300	32	140.000	337
9	Dom mieszkalny parterowy ze strychem, niepodp.z 1960 r. + 2 murowane budynki gospodarcze	01/2013	320	510	830	średni	Papowo Tor. dobre	8000	11	700.000	843
10	Dom mieszkalny + b.inwentarski + b.składowo-garazowy	01/2012	128	220	348	średni	Chełmoniec średnie	3228	11	229.000	658
11	B.mieszkalny, obora, garaż	02/2012	208	165	373	dobry	Lipienica średnie	3029	11	300.000	804
12	Dom mieszk.piętrowy, 2 budynki gospodarskie	12/2011	157	553	710	b.dobry	Bielsk dobre	3108	23	1.205.630	1.698
										Cena najniższa Cena najwyższa Cena średnia	337 2942 1110

- powierzchnia działki zabudowanej wyrażona stosunkiem %-owym powierzchni budynków do powierzchni gruntu z zabudową - waga 5%,

Skala oceny : b. duża- do 10%, duża – 11-20%, średnia 21-35%, mała 36 – 50%, b.mała ponad 50%

Cechami nieruchomości wycenianej istotnymi dla określenia wartości jest :

- atrakcyjność położenia (teren znacznie oddalony od terenów miejskich o rozsianej zabudowie zagrodowej) – mniej atrakcyjny
- stan techniczny budynku, standard – b. dobry nowoczesny
- wielkość powierzchni budynków 738 m^2 - średnia
- udział powierzchni domu w łącznej powierzchni budynków ok. 94 m^2 tj. ok.13% – mały
- powierzchnia działki zabudowanej , udział zabudowy $738 : 3300 = 0,22$ tj.22% - średni

Cechą istotną zabudowanego siedliska jest bardzo dobre zagospodarowanie powierzchni niezabudowanej gruntu siedliska w części związanej z domem mieszkalnym.

Korektę dla cech nieruchomości mieszczących się w zakresie skali określonej na bazie nieruchomości porównawczych określono stosując interpolację a dla cech wykraczających poza skalę określono stosując ekstrapolację.

Określenie wartości brzegowych sum wskaźników korygujących :

$$C \min < C \text{ śr.} \times U < C \max \quad \text{tj.} \quad 337 \text{ zł/m}^2 < 1110 \times U < 2605 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} : C_{\text{śr.}} < U > C_{\max} : C_{\text{śr.}}$$

$$\text{tj.} 337 : 1110 < U > 2605 : 1110$$

$$0,30 < U > 2,35$$

Tabela nr 7 - Określenie zakresów wskaźnika korygującego U

U	Cecha	Waga cechy %	Zakres wskaźnika korygującego
U ₁	Atrakcyjność położenia	15	0,045 – 0,353
U ₂	Stan techniczno-użytkowy zabudowy	40	0,120 – 0,940
U ₃	Wielkość powierzchni budynków	15	0,045 – 0,353
U ₄	Udział powierzchni domu mieszkalnego w łącznej powierzchni budynków	25	0,075 – 0,587
U ₅	Powierzchnia działki zabudowanej	5	0,015 – 0,117
Razem :		100%	0,30 – 2,35

Tabela nr 8 - Określenie wskaźnika korekty U ceny średniej dla nieruchomości wycenianej.

U	Cecha	Zakres wskaźnika korygującego	Szacunkowy wskaźnik korygujący U
U ₁	Atrakcyjność położenia	0,045 – 0,353	0,045
U ₂	Stan techniczno-użytkowy zabudowy	0,120 – 0,940	0,940
U ₃	Wielkość powierzchni budynków	0,045 – 0,353	0,276
U ₄	Udział powierzchni domu mieszkalnego w łącznej powierzchni budynków	0,075 – 0,587	0,203
U ₅	Powierzchnia działki zabudowanej	0,015 – 0,117	91
Razem :			1,555

Ze względu na bardzo atrakcyjne zagospodarowanie części niezabudowanej nieruchomości jak i bardzo atrakcyjną formę architektoniczną budynków, istotnie przewyższającą atrakcyjność zabudowy nieruchomości przyjętych jako baza nieruchomości porównawczych, wartość określoną w wyniku porównania z nieruchomościami stanowiącymi bazę porównawczą, dodatkowo powiększa się o 15% - mnożnik 1,15.

Szacunkowa wartość rynkowa części gospodarstwa z zabudową mieszkalną i gospodarską wynosi :

$$738 \text{ m}^2 \times 1110 \text{ zł/m}^2 \times 1,555 \times 1,15 = 1.464.898,60 \sim \mathbf{1.464.900 \text{ zł}}$$

IV.3. Określenie wartości lasów

- na powierzchni ok.1,47 ha las o zasadniczym drzewostanie dębowym, o zróżnicowanych pierśnicach od 12 cm do 50 cm, średnio ok. 25 cm, w podszycie sosna, dąb, świerk, jarzębina i inne liściaste, zadrzewienie ok.0,6. Dla potrzeb wyceny przyjęto wiek przeciętny drzewostanu ok.40 lat.
- na powierzchni ok. 1,19 ha las mieszany (brzoza 0,3, sosna 0,5, dąb 0,2) o pierśnicach od 10 cm do 30 cm, średnio ok. 20 cm, w podszycie różne liściaste, zadrzewienie ok.0,7. Dla potrzeb wyceny przyjęto przeciętny wiek drzewostanu ok.25 lat.
- na powierzchni ok.0,13 ha, w zagłębieniu terenowym, przy wodościeku, las olszynowy o średniej pierśnicy średniej ok.25 cm, zadrzewienie ok.0,9. Dla potrzeb wyceny przyjęto przeciętny wiek drzewostanu ok. 20 lat.

Wartość gruntu leśnego określono metodą wskaźników szacunkowych gruntu, techniką wskaźnikowa

Wartość gruntu zalesionego wynosi :

$$W = P \times N_{S_{zj}} \times C \text{ jedn drewna} = 2,7900 \text{ ha} \times 29 \text{ m}^3 \text{drewna/ha} \times 278,47 \text{ zł/m}^3 = 22.531,00$$

$\sim \mathbf{22.500 \text{ zł}}$

Tabela nr 9 Wartość drzewostanu na gruncie wynosi :

Lp	Gatu-nek	Pow. ha	Średni wiek lat.	Bonitacja	Szacunko- wy udział	Szacunko- wy wskaźnik zadrzewie- nia	Wartość wyrażona w przeliczniku - m ³ drewna m ³ /ha	Cena drewna głastego wielkowymia- rowego zł/m ³	Wartość Zł (3x6x7x8 x 9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Dąb	1,47	50	II	1,0	0,6	42,5	278,47	10.438
2	Brzoza	1,19	30	II	0,3	0,7	27,9	278,47	1.941
	Sosna				0,5		32,0		3.711
	Dąb				0,2		11,8		547
3	Olcha	0,13	15	I	1,0	0,9	10,6	278,47	345
									16.982 ~17.000

Szacunkowa wartość lasów : - wartość gruntu leśnego 22.500 zł

- wartość drzewostanu 17.000 zł

Łącznie : **39.500 zł**

Zestawienie wartości szacunkowych :

- wartość gruntu rolnego niezabudowanego : 201.500 zł

- wartość gruntu rolnego zabudowanego : 1.464.900 zł

- wartość lasu : 39.500 zł

1.705.900 zł w zaokr. **1.706.000 zł**

**Szacunkowa wartość rynkowa gospodarstwa rolnego
położonego w miejscowości Huta Chojno 21A w gminie Rogowo
w powiecie rypińskim
wynosi : 1.706.000 zł**

V.. Uwagi i zastrzeżenia

- Niniejszy operat wyceny nieruchomości został wykonany zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Operat nie może być wykorzystany niezgodnie z celem opracowania podanym w poz. I.3.

- Autor nie odpowiada za niedokładności powstałe w wyniku ewentualnych wad ukrytych nieruchomości jak i nieścisłości informacji osób/jednostek kompetentnych.
- Publikowanie operatu w całości lub części wymaga zgody autora.
- Oszacowana wartość nie uwzględnia podatku VAT .

VI. Załączniki

1. Wypisy z rejestru gruntów oraz wypis z kartoteki budynków
2. Mapka geodezyjna ewidencyjna
3. Wydruk mapki z geoportalu
4. Informacja Urzędu Gminy w Rogowie o przeznaczeniu planistyczny.
5. Kserokopia aktu notarialnego Rep.A nr 6387/2014
6. Wydruk treści ksiąg wieczystych z internetowej bazy danych ksiąg wieczystych
7. Pakiet dokumentów udostępnionych przez f.Dworek Polski (w odrębnym skrószycie)

17.07.2014 r.



ZAŁĄCZNIKI