

**OPERAT SZACUNKOWY
z określenia prawa własności nieruchomości
gruntowej zabudowanej**

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
Tomasz Pawelec
Al. Solidarności 60a/104
00-240 Warszawa
Tel. 668 282 287

Rodzaj
nieruchomości

**Nieruchomość gruntowa
zabudowana**

Adres
nieruchomości

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: Rypiński
Gmina: Rogowo
Miejscowość: Huta Chojno
Działka nr: 2, 38, 66/1, 67, 69, 73/2
Powierzchnia: 11,6942 ha

Autor operatu
szacunkowego

**Tomasz Pawelec
Ireneusz Gołębiowski**



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Sporządzony zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Określenie nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerem: 2, 38, 66/1, 67, 69, 73/2, położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat Rypiński, województwo kujawsko - pomorskie o łącznej powierzchni 11,6942 ha. Dla działki nr 69 Sąd Rejonowy w Lipnie, IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Rypinie prowadzi KW WL1Y/00020765/2. Dla działek nr 38, 66/1, 67 Sąd Rejonowy w Lipnie, IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Rypinie prowadzi KW WL1Y/00009235/5. Dla działek nr 2, 73/2 Sąd Rejonowy w Lipnie, IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Rypinie prowadzi KW WL1Y/00020845/7.
Rodzaj nieruchomości	nieruchomość gruntowa zabudowana
Opis nieruchomości	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi służącymi do hodowli koni. Część mieszkalna składa się z budynku mieszkalnego oraz garażu, część zabudowana bazą gospodarczą z dwóch stajni, wiaty, piwnicy, pomieszczenia gospodarczego oraz składu drewna, pozostałe działki stanowią grunty orne obsiane zbożem, łąki oraz las. Stan techniczny budynków dobry. Grunty orne i użytki zielone w dobrej kulturze. Zabiegi agrotechniczne wykonywane na bieżąco. Las - dębowo-sosnowo - brzozowy. Na terenach podmokłych występuje olcha.
Podmioty którym przysługują prawa do nieruchomości	Fundacja Ewy Błaszczak AKOGO z/s w Warszawie
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości
Data na którą określono wartość rynkową nieruchomości	2 lipca 2014 r.
Określenie wartości rynkowej	1 713 000,00 zł. słownie: jeden milion siedemset trzysta tysięcy złotych
Data sporządzenia operatu	2 lipca 2014 r.
 Opracował: Tomasz Pawelec, Ireneusz Gołębiowski (pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego) 	

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1. PODSTAWY FORMALNE.....	4
3.2. PODSTAWY PRAWNE.....	4
3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE.....	4
3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH.....	5
4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI	5
5.1. KSIĘGA WIECZYSTA.....	5
5.2. OZNACZENIE DZIAŁEK W EWIDENCJI GRUNTÓW.	7
5.3. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE	9
5.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI.....	9
6. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY, TECHNIKI WYCENY.	15
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU GOSPODARSTW AGROTURYSTYCZNYCH.	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	24
8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI I CZĘŚCI FUNKCJONALNEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM.....	24
8.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI II CZĘŚCI FUNKCJONALNEJ ZABUDOWANEJ BAZA GOSPODARCZĄ.....	30
8.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI III CZĘŚCI FUNKCJONALNEJ STANOWIĄCEJ GRUNTY ORNE ORAZ LASY.....	35
9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	40
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	41
11. ZAŁĄCZNIKI	41

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków numerem: 2, 38, 66/1, 67, 69, 73/2, położonej w miejscowości Huta Chojno, gmina Rogowo, powiat Rypiński, województwo kujawsko - pomorskie o łącznej powierzchni 11,6942 ha.

Dla działki nr 69 Sąd Rejonowy w Lipnie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Rypinie prowadzi KW WL1Y/00020765/2.

Dla działek nr 38, 66/1, 67 Sąd Rejonowy w Lipnie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Rypinie prowadzi KW WL1Y/00009235/5.

Dla działek nr 2, 73/2 Sąd Rejonowy w Lipnie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Rypinie prowadzi KW WL1Y/00020845/7.

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowe działki tworzą jedną nieruchomość (w rozumieniu Kodeksu Cywilnego), pomimo prowadzenia dla nieruchomości trzech odrębnych ksiąg wieczystych w procedurze wyceny użyto sformułowania „nieruchomość”.

Zakresem wyceny objęto nieruchomość gruntową zabudowaną. Zakresem wyceny nie objęto upraw i zasiewów znajdujących się na nieruchomości.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.

3.1. PODSTAWY FORMALNE.

Operat wykonano na podstawie umowy zawartej pomiędzy Fundacją Ewy Błaszczak AKOGO z siedzibą w Warszawie a rzeczoznawcą majątkowym Tomaszem Pawelec.

3.2. PODSTAWY PRAWNE.

- ❖ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm),
- ❖ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109, z późn. zm.),

3.3. PODSTAWY METODOLOGICZNE

- Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW),
- „Szacowanie nieruchomości” pod red. Jerzego Dydenki – Dom Wydawniczy ABC, 2006r.
- „Wycena nieruchomości. Zasady i procedury” Ryszard Cymerman, Andrzej Hopfer – wyd. W-wa 2006 r.,
- „Ile jest warta nieruchomość” E. Mączyńska, M. Prystupy, K. Rygiel –Poltext W-wa 2008 r.,
- „Źródła informacji o gospodarowaniu nieruchomościami” pod red. A Hopfer i R Cymerman Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Warszawa 2009r
- Wycena Nieruchomości Leśnych, A. Nowak, Olsztyn 2008 r.
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” pod red. Sabiny Żróbek – Educaterra 2007 r.,
- „Wycena nieruchomości”, kwartalnik Wacetob.

- „Nieruchomości Beck”.
- „Rzeczoznawca Majątkowy”, kwartalnik PFSRM.

3.4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH

- ❖ Wypis i mapa z ewidencji gruntów,
- ❖ Kartoteka budynków,
- ❖ Oględziny nieruchomości przeprowadzone w dniu 28 i 29 czerwca 2014 r.,
- ❖ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, przyjęte Uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 r., zmienione Uchwałą nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo,
- ❖ KW WL1Y/00020845/7, WL1Y/00009235/5, WL1Y00020765/2,
- ❖ Przegląd aktów notarialnych kupna - sprzedaży nieruchomości udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Rypinie,
- ❖ Informacje z literatury fachowej dotyczące trendów w obrocie nieruchomościami na danym terenie,
- ❖ Informacje z prasy lokalnej: notowania cen nieruchomości,
- ❖ Informacje z biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- ❖ Informacje od Zamawiającego wycenę,
- ❖ Własne badania rynku i baza danych cen nieruchomości,
- ❖ Statystyka publiczna i opracowania GUS.

4. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny:	2 lipca 2014 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	2 lipca 2014 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:	2 lipca 2014 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości:	28, 29 czerwca 2014 r.

5. Opis i określenie stanu nieruchomości

5.1. KSIĘGA WIECZYSTA

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Lipnie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w Rypinie prowadzi następujące księgi wieczyste:

1. KW WL1Y/00020765/2

Dział I

Oznaczenie nieruchomości

gmina Rogowo, miejscowość Huta Chojno

Działka ewidencyjna: 69

Sposób korzystania: grunty orne, pastwiska trwałe, lasy i grunty leśne, nieużytki

Obszar: 1,5000 ha

Spis praw związanych z nieruchomością

Brak Wpisów

Dział II – Własność

Nr zmian: Dz.KW/WL1Y/1385/14/1*

Edward Osiński

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia
Brak wpisów

Dział IV Hipoteka
Brak wpisów

2. WL1Y/00009235/5

Dział I

Oznaczenie nieruchomości

gmina Rogowo, miejscowość Huta Chojno

Działka ewidencyjna: 38, 66/1, 67,

Sposób korzystania: -

Obszar: 2,9900 ha

Spis praw związanych z nieruchomością
Brak Wpisów

Dział II – Własność

Nr zmianek: Dz.KW/WL1Y/1384/14/1*

Edward Osiński

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia
Brak wpisów

Dział IV Hipoteka
Brak wpisów

3. WL1Y/00020845/7

Dział I

Oznaczenie nieruchomości

gmina Rogowo, miejscowość Huta Chojno

Działka ewidencyjna: 2, 73/2

Sposób korzystania: -

Obszar: 7,2042 ha

Spis praw związanych z nieruchomością
Brak Wpisów

Dział II – Własność

Nr zmianek: Dz.KW/WL1Y/1383/14/1*

Edward Osiński

Dział III Prawa, roszczenia i ograniczenia
Brak wpisów

Dział IV Hipoteka
Brak wpisów

Uwaga. Istnieje rozbieżność pomiędzy aktualnym stanem prawnym, a zapisami ksiąg wieczystych. Wzmianka w dziale II KW dotyczy ujawnienia nowego właściciela nieruchomości. Na podstawie aktu notarialnego Rep A 6387/2014 z dnia 30 maja 2014 r. właścicielem nieruchomości jest Fundacja Ewy Błaszczak AKOGO z/s w Warszawie. Na dzień sporządzenia przedmiotowego operatu, wniosek o ujawnienie nowego właściciela nie został rozpatrzony. Wydruk z centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych stanowi załącznik do operatu.

5.2. OZNACZENIE DZIAŁEK W EWIDENCJI GRUNTÓW.

W wyniku badania zapisów ewidencji gruntów i budynków ustalono następujący stan wpisów:

Tabela. Badanie zapisów ewidencji gruntów

Województwo	kujawsko - pomorskie		
Powiat	Rypiński		
Jednostka ewidencyjna	041203_2 Rogowo		
Obręb	0008 Huta Chojno		
Właściciel	Edward Osiński *		
Nr działki	Rodzaj użytku	Powierzchnia użytku [ha]	Pow. działki [ha]
2	PsV	0,17	0,22
	N	0,05	
38	RVIZ	0,27	0,27
66/1	RVI	2,18	2,18
67	RVI	0,54	0,54
69	RV	0,20	1,50
	PsV	0,09	
	LsV	1,19	
	N	0,08	
73/2	RIVa	0,8618	6,9842
	RIVb	1,9344	
	RV	0,8800	
	B-RV	0,1200	
	RVI	0,2700	
	PsIV	0,2500	
	PsV	0,6180	
	B-PsV	0,8300	
	B-PsVI	0,1800	
	LsV	1,4700	
	LsVI	0,1300	
	N	0,2000	
	Wp	0,0400	
Łączna powierzchnia działek [ha]	11,6942 ha		
Księga wieczysta	WL1Y/20845, WL1Y/9235, KW 20765		
Arkusz mapy	1		

Rys. Mapa z zaznaczeniem orientacyjnych granic nieruchomości



gł. 205

Uwaga. Istnieje rozbieżność pomiędzy aktualnym stanem prawnym a zapisami ewidencji gruntów i budynków. Na podstawie aktu notarialnego Rep A 6387/2014 z dnia 30 maja 2014 r. właścicielem nieruchomości jest Fundacja Ewy Błaszczyk AKOGO z/s w Warszawie. Na dzień sporządzenia przedmiotowego operatu nie ujawniono nowego podmiotu w ewidencji.

Badaniem objęto również kartotekę budynków.

Tabela. Badanie kartoteki budynków

Lp.	Nr ew. budynku	Działka	Adres	Funkcja budynku	Kondygnacja	Pow. zabudowy w m	Pow. użytkowa	Rok zakończenia budowy	Materiał
1	73/2.1	73/2	Huta Chojno	Inne niemieszkalne	1.0	215,00	215,00	2005	Mur
2	73/2.2	73/2	Huta Chojno	Inne niemieszkalne	1.0	67.00	53.00	2005	Mur
3	73/2.4	73/2	Huta Chojno	Inne niemieszkalne	1.0	27.00	21.00	2005	Drewno
4	73/2.5	73/2	Huta Chojno	Inne niemieszkalne	1.0	65.00	52.00	2005	Mur
5	73/2.6	73/2	Huta Chojno	Inne niemieszkalne	1.0	26.00	21.00	2005	Drewno
6	73/2.7	73/2	Huta Chojno	Inne niemieszkalne	1.0	98.00	78.00	2005	Drewno
7	73/2.8	73/2	Huta Chojno	Inne niemieszkalne	1.0	240.00	218.00	2007	Mur

Podczas lustracji stwierdzono, iż dane zawarte w kartotece budynków w zakresie niektórych obiektów, nie odpowiadają rzeczywistości na nieruchomości. I tak na podstawie dokonanych obmiarów stwierdzono:

1. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny (dworek). Jest to budynek parterowy z użytkowym poddaszem (1½ kondygnacji). Powierzchnia zabudowy 94 m². Materiał mieszany. W kartotece budynków nie występuje budynek mieszkalny.
2. Garaż z częścią mieszkalną. Powierzchnia zabudowy – 52 m². Jest to budynek parterowy z użytkowym poddaszem (1½ kondygnacji). Materiał mieszany
3. Stajnia na konie I wraz z częścią mieszkalną – budynek parterowy z możliwością wykorzystania poddasza na składowanie słomy/siana. Powierzchnia zabudowy 368 m². Materiał Mur.
4. Stajnia na konie II – budynek parterowy. Powierzchnia zabudowy – 297 m². Materiał mur.
5. Wiata na maszyny – budynek parterowy. Powierzchnia zabudowy – 165 m². Materiał mieszany.
6. Budynek gospodarczy przy wiacie. Budynek parterowy. Powierzchnia zabudowy – 28 m². materiał drewno.
7. Budynek gospodarczy – skład na drewno. Budynek parterowy. Powierzchnia zabudowy – 26m². Materiał drewno.
8. Piwnica. Budynek parterowy. Powierzchnia zabudowy – 64 m². Materiał mur.

Uwaga. W dalszych czynnościach szacowania przyjęto ilość budynków oraz ich powierzchnie ustaloną na podstawie wizji i obmiarów dokonanych podczas niej. Ewentualna korekta danych w ewidencji budynków, wymaga dokonania inwentaryzacji przez właściciela.

5.3. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OCHRONNE

Znowelizowana Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w art. 154 ustala cztery źródła określania przeznaczenia nieruchomości:

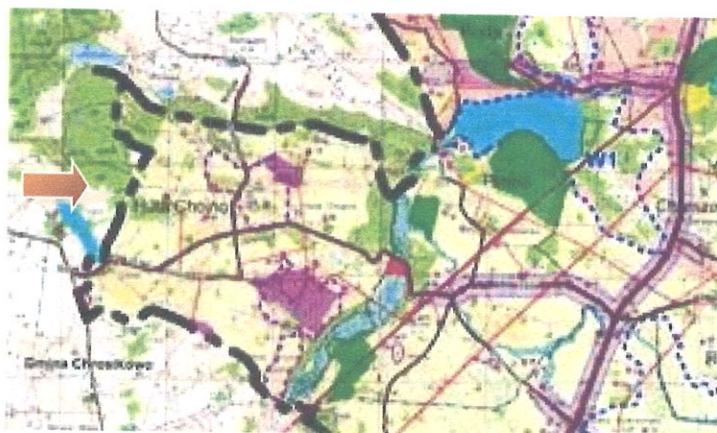
- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**,
a w przypadku jego braku
- 2) **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy**,
lub
- 3) **Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**,
a w przypadku braku któregokolwiek z powyższych dokumentów
- 4) **Faktyczny sposób użytkowania terenu**.

Na podstawie uzyskanych informacji z Urzędu Gminy Rogowo stwierdzono, iż na teren będący przedmiotem wyceny nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, przyjęte Uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 r., zmienione Uchwałą nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, ustala następujące kierunki zagospodarowania nieruchomości:

gleby średniej i niskiej przydatności rolniczej

Zaświadczenie ze Studium ... stanowi załącznik do operatu.

Rys. Fragment rysunku studium



Źródło: Studium uwarunkowań gminy Rogowo

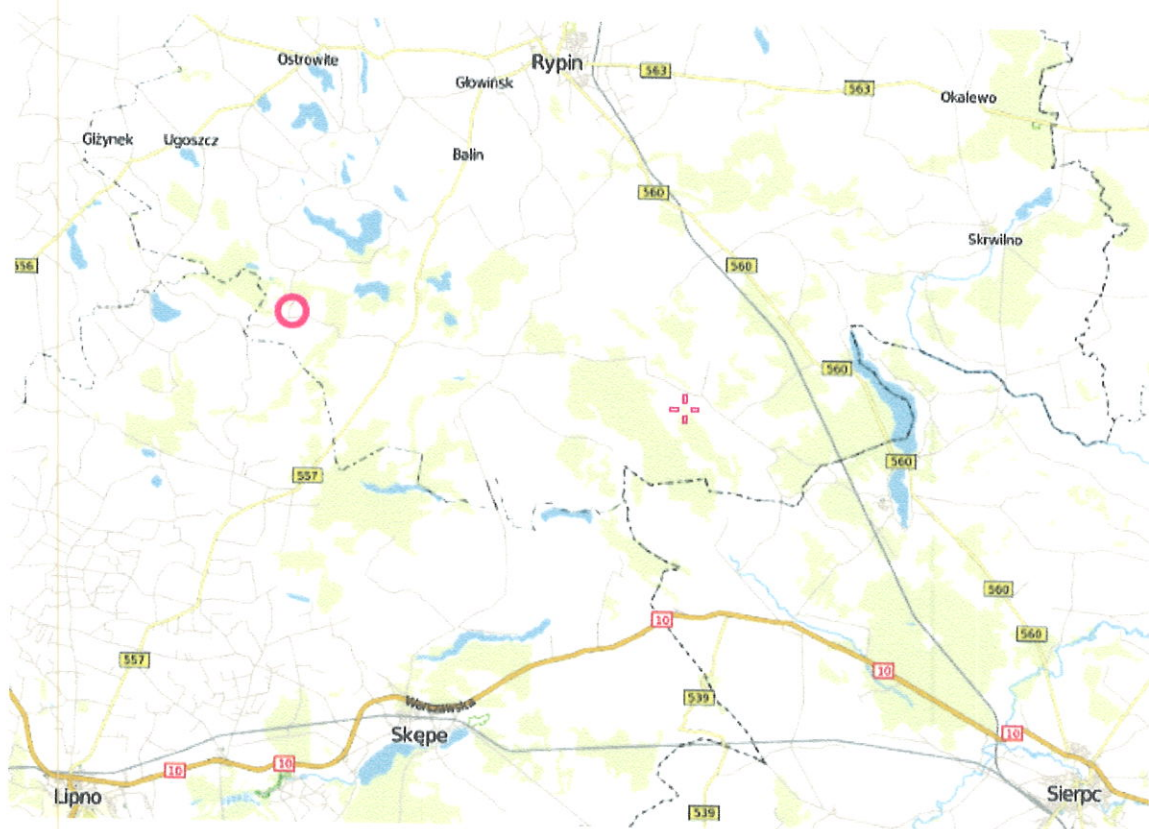
5.4. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w miejscowości Huta Chojno, gminie Rogowo, powiecie rypińskim, województwie kujawsko - pomorskim. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą nr 557 relacji Rypin - Lipno a następnie drogą gminną na odległości ok 3 km. Gmina Rogowo położona jest we wschodniej części województwa kujawsko - pomorskiego w powiecie rypińskim. Graniczy z gminami: Brzuze, Rypin i Skrwilno (powiat rypiński), Chrostkowo i Skępe (powiat lipnowski) oraz Szczutowo (powiat sierpecki - województwo Mazowieckie). Najbliżej położonymi miastami są Rypin i Lipno. Gmina leży w obrębie dwóch jednostek fizyczno - geograficznych, jej część zachodnia, północna i południowo - zachodnia leżą w obrębie Pojezierza Dobrzyńskiego, natomiast wschodnia i południowo - wschodnia znajduje się w obrębie Równiny Urszulewskiej. Pod względem hydrograficznym przeważająca

Jan Rog

część obszaru gminy leży w dorzeczu Drwęcy, a południowa i wschodnia część gminy leży w dorzeczu Skrwy.

Rys. Mapa z zaznaczeniem orientacyjnego położenia nieruchomości – lokalizacja ogólna



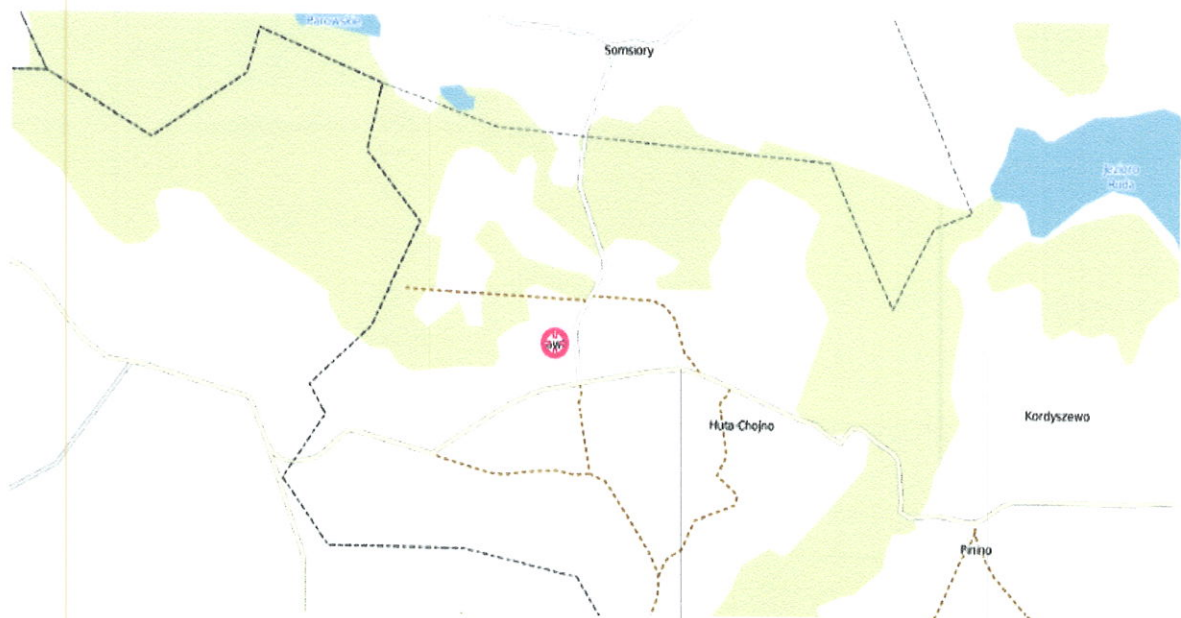
Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy charakteryzuje się zabudową jednorodzinną przede wszystkim w miejscowości gminnej Rogowo oraz zabudową zagrodową ukształtowaną historycznie w formie niewielkich jednostek osadniczych. Na terenie gminy dominuje funkcja mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa uzupełniona dodatkowo funkcją rekreacyjną.

W przestrzeni gminy można wyróżnić duże kompleksy leśne, tereny rolne, jeziora, tereny eksploatacji kruszywa naturalnego przede wszystkim w miejscowości Huta Chojno oraz tereny zabudowane o zabudowie zwartej i rozproszonej zabudowy zagrodowej. Większość miejscowości na terenie gminy jest wynikiem rozwoju sieci drogowej i zlokalizowana jest wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych. Ograniczeniem dla rozwoju osadnictwa na terenie gminy są duże zwarte kompleksy leśne.

Na obszarze gminy Rogowo przeważają gleby wytworzone z piasków i żwirów pochodzenia morenowego i wodnolodowcowego. Są to gleby bielicoziemne obszarów niezwydmionych oraz częściowo torfowe torfowisk niskich i mursze. W części północnej gminy odnaleźć można gleby płowe i brunatne, powstałe z glin i piasków gliniastych. Na podstawie klasyfikacji bonitacyjnej ustalonej w celu określenia wartości produkcyjnej gleb można zaliczyć gleby tego terenu w przeważającej części do klasy V i VI (ponad 80 % gruntów ornych gminy).

Gruf 205

Rys. Mapa z zaznaczeniem orientacyjnego położenia nieruchomości – lokalizacja szczegółowa



Bezpośredni dojazd do nieruchomości następuje poprzez działkę 73/2 urządzoną drogą polną. Nieruchomość tworzy sześć działek ewidencyjnych, zlokalizowanych obok siebie w kształcie zbliżonym do wydłużonego prostokąta. Zabudowania znajdują się na części działki 72/3, pozostała część działki stanowi las oraz wykorzystywana była jako padok dla koni. Pozostałe działki są niezabudowane stanowią grunty orne oraz lasy. Przedmiotowa nieruchomość stanowiła gospodarstwo agroturystyczne z możliwością korzystania z rekreacji konnej.

Na podstawie wizji na nieruchomości ustalono, iż na nieruchomości występują wyraźny podział, co do sposobu wykorzystywania gruntów. Elementem centralnym nieruchomości jest budynek mieszkalny wraz z garażem, stawem oraz ogrodem. Następnie po prawej stronie od zabudowań mieszkalnych (oddzielonych żywopłotem) znajduje się część gospodarcza (budynki stajni, budynki gospodarcze oraz wybieg dla koni). Pozostałe tereny stanowią grunty leśne oraz grunty orne (obsiane zbożem) oraz łąka.

Teren przedmiotowej nieruchomości jest nierówny – występują liczne wzniesienia i obniżenia terenu. Urozmaicona rzeźba terenu wpływa korzystnie na założony profil nieruchomości – gospodarstwo agroturystyczne.

Na nieruchomości znajdują się następujące obiekty budowlane:

1. Budynek mieszkalny – dworek



Budynek parterowy, niepodpiwniczony z użytkowym poddaszem. Rok oddania do użytkowania 2005. Na podstawie obmiarów powierzchnia zabudowy wynosi 94 m², powierzchnia użytkowa – 108 m². technologia budowy – szkieletowa wypełniona wełną mineralną. Dach – gont wiórowy. Ogrzewanie własne (piec c.o.). Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana. Budynek posiada instalacje elektryczną, c.o., kanalizacyjną. Stan techniczny budynku dobry. Budynek składa się z następujących pomieszczeń:

Łódź 2005

Tabela. Wykaz pomieszczeń

Parter	
Przedpokój	4,23 m ²
Spiżarnia	2,24 m ²
Kuchnia z salonem	39,10 m ²
Garderoba	1,84 m ²
Hol	4,86 m ²
Pokój I	9,14 m ²
Pokój II	7,72 m ²
Łazienka	2,24 m ²
Razem	71,37
Poddasze	
Hol	3,85 m ²
Pokój III	7,31 m ²
Pokój IV	6,18 m ²
Pokój V	14,80 m ²
Łazienka	2,50 m ²
Garderoba	1,93 m ²
Razem	36,57 m ²
Powierzchnia użytkowa łącznie	107,94 przyjęto 108,00

2. Budynek garażu z mieszkalnym poddaszem



Budynek parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony. Rok oddania do użytkowania 2005. Budynek wybudowany w technologii mieszanej. Parter – pustak. Poddasze drewno. Dach dwuspadowy kryty gontem wiórowym. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Na podstawie obmiarów. powierzchnia zabudowy 52 m². Powierzchnia użytkowa – 60 m². Na parterze budynku znajduje się garaż, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze. Na poddaszu – pokój z aneksem kuchennym, hol i łazienka. Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, c.o., kanalizacyjną. Stan techniczny obiektu oceniono jako dobry.

3. Utwardzenie podwórza wraz z bramą wjazdową i ogrodzeniem



Wrota wjazdowe drewniane na cokołach murowanych. Droga dojazdowa wyłożona z kostki brukowej, o szerokości ok 2,5 m. utwardzony wjazd rozciąga się od bramy wjazdowej aż do domu mieszkalnego. Powierzchnia utwardzenia ok 600 m².

Janusz Róś

4. Stajnia I



Budynek parterowy, niepodpiwniczony z możliwością wykorzystania poddasza jako magazynu na słomę lub siano dla koni. Oddany do użytkowania w 2005 r. Powierzchnia zabudowy na podstawie obmiarów – 368 m². Budynek składa się z dwóch części tj. części mieszkalnej oraz części gospodarczej – boksów dla koni. Część mieszkalna obejmuje powierzchnię ok 22 m². Składa się z przedpokoju, pokoju z aneksem kuchennym oraz łazienki. Pozostała część budynku stanowi część gospodarczą – boksy dla koni (15 boksów – każdy o powierzchni ok 8 m²). Budynek wybudowany z pustaka, dach dwuspadowy kryty blachodachówką. Stan techniczny budynku – dobry.

5. Stajnia II



Budynek parterowy, niepodpiwniczony, z poddaszem użytkowym mogącym służyć jako magazyn siana lub słomy dla koni. Oddany do użytkowania w 2005 r.. Powierzchnia zabudowy na podstawie obmiarów – 297 m². Budynek składa się z dwóch części tj. zaplecza gospodarczego (dwóch pomieszczeń gospodarczych) oraz części gospodarczej (boksów dla koni – 14 szt.). Budynek wybudowany z pustaka, dach dwuspadowy kryty blachodachówką. Stan techniczny budynku oceniono jako dobry.

6. Piwnica



Budynek parterowy, wybudowany z pustaka. Dach jednospadowy kryty eternitem. Otwory okienne i drzwiowe stalowe. Powierzchnia zabudowy – 64 m². Stan techniczny budynku oceniono jako dobry.

Handwritten signature

7. Szopa na drewno



Budynek parterowy, wybudowany z drewna. Dach dwuspadowy kryty gontem wiórowym. Powierzchnia zabudowy 26 m².

8. Wiata na maszyny



Budynek parterowy, niepodpiwniczony, wybudowany z pustaka. Dach dwuspadowy kryty blachodachówką. Budynek składa się z dwóch części tj. części zabudowanej stanowiącej garaże wraz z wrotami wjazdowymi oraz części otwartej, czterostanowiskowej, pełniącej funkcję garażowe. Powierzchnia zabudowy 165 m².

9. Budynek gospodarczy – kurnik



Budynek gospodarczy przy wiacie. Budynek parterowy, wybudowany z drewna, niepodpiwniczony. Dach dwuspadowy kryty blachodachówką. Powierzchnia zabudowy – 28 m².

Pozostała część gospodarstwa tj. część działki 73/2, 2, 38, 66/1, 67, 69 stanowi grunty orne oraz las. Grunty orne są częściowo obsiane (żyto) a w pozostałej części stanowią użytki

zielone. W przypadku lasu, jest to las mieszany głównie dębowo – sosnowo – brzozowy, stanowiący głównie młodniki (wiek drzewostanu oceniono na ok 40 lat). Wzdłuż cieków wodnych oraz na zagłębieniach terenu występuje olsza. Współczynnik zadrzewienia wynosi średnio 0,7.

6. Wybór podejścia, metody, techniki wyceny.

Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny, Krajowy Standard Wyceny Podstawowy Nr 1, Wartość Rynkowa i Wartość Odtworzeniowa Wyboru sposobu użytkowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając przepisy prawa, cel wyceny, stan i przeznaczenie nieruchomości oraz stan rynku.

W celu określenia wartości rynkowej rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić sposób najkorzystniejszego użytkowania nieruchomości. Użytkowanie to może stanowić kontynuację aktualnego sposobu użytkowania lub może polegać na innym sposobie jej użytkowania. Biorąc powyższe pod uwagę oraz analizując przedmiotową nieruchomość pod względem jej przeznaczenia oraz możliwości rozwojowych uznano, iż najkorzystniejszym sposobem użytkowania nieruchomości będzie kontynuacja dotychczasowej jej funkcji czyli nieruchomości funkcjonującej jako gospodarstwo agroturystyczne.

Wartość rynkową nieruchomości oszacowano dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania nieruchomości – gospodarstwo agroturystyczne - określoną w Powszechnych Krajowych Zasadach Wyceny przy założeniu, że wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy spełnieniu następujących warunków:

- ❖ Strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- ❖ Mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- ❖ Są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- ❖ Nie działają w sytuacji przymusowej,
- ❖ Upłynął czas niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Z uwagi na nietypowy charakter zabudowy na nieruchomości – budynek mieszkalny wraz z zapleczem gospodarczym przystosowanym do hodowli koni – nie jest możliwa wycena całości gruntu na podstawie porównań z podobnymi nieruchomościami z rynku, gdyż transakcji takich nie odnotowano. Na rynku lokalnym zaobserwowano, iż sprzedawane są głównie gospodarstwa rolne z budynkiem mieszkalnym (przedwojennym lub wybudowanym zaraz po wojnie) oraz baza budynkową – stara zabudowa gospodarcza o funkcji i materiałach budowlanych odbiegających od technologii wybudowania nieruchomości wycenianej. Wobec powyższego wartość przedmiotowej nieruchomości określono na podstawie podziału przedmiotowej nieruchomości na trzy oddzielne części funkcjonalne. Wartość nieruchomości stanowić będzie suma następujących jej części:

1. Części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym
2. Części nieruchomości zbudowanej budynkami gospodarczymi służącymi do hodowli koni.
3. Części nieruchomości wykorzystywanej jako grunty rolne oraz lasy.

Do określenia wartości części nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi oraz użytkowanymi jako grunty orne i lasy, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Założenia podejścia porównawczego

Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga *szczegółowego uzasadnienia*.

Rzeczoznawca majątkowy określa na potrzeby wyceny właściwy rynek nieruchomości podobnych, biorąc pod uwagę przedmiot, zakres i cel wyceny oraz dostępność danych, przedstawiając w szczególności:

- a) rodzaj rynku (np. rynek lokali mieszkalnych, lokali handlowych, gruntów niezabudowanych, gruntów zabudowanych, itp.);
- b) obszar rynku (np. osiedle mieszkaniowe, dzielnica, miasto, gmina);
- c) okres badania cen (np. miesiąc, kwartał, rok);
- d) informacje o popycie i podaży (w tym oferty), potencjał rozwojowy oraz inne czynniki ekonomiczne, które uzna za istotne

Analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.

Cechy rynkowe, na podstawie, których porównuje się nieruchomość szacowaną z nieruchomościami podobnymi, są to m.in. ich właściwości lokalizacyjne, fizyczne, techniczno-użytkowe i prawne, wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen.

Do wyceny przyjmuje się informacje o cenach transakcyjnych pochodzących z umów zawartych w formie aktu notarialnego. Rzeczoznawca majątkowy powinien dokonywać oceny przydatności cen podanych w tych umowach pod kątem możliwości ich wykorzystania w procesie szacowania.

Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny. Nie wyklucza się także innych sposobów wyrażania wpływu cech rynkowych na ceny.

Rzeczoznawca majątkowy określa jednostkę porównawczą, do której odnosi się cena transakcyjna, a także stosuje identyczne jednostki dla nieruchomości wycenianej i nieruchomości porównawczych (np. m² powierzchni gruntu, m² powierzchni budynku, m³ kubatury). W szczególnie uzasadnionych wypadkach jednostką porównawczą może być nieruchomość.

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając: wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości; analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych; badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości; inny wiarygodny sposób.

Zastosowano następujący algorytm postępowania

1. Utworzono zbiór nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach, stanowiącego podstawę wyceny,
2. Zaktualizowano ceny transakcyjne na datę wyceny.
3. Ustalano cechy rynkowe wpływające w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości.
4. Oceniono wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych.
5. Ustalono zakres skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych.
6. Wybrano do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzy nieruchomości najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

7. Dokonano charakterystyki wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych.
8. Przeprowadzano porównania nieruchomości wycenianej kolejno z nieruchomościami wybranymi do wyceny i określono wielkości poprawek wynikających z różnicy ocen nieruchomości wycenianej i nieruchomości wybranych do porównań.
9. Obliczono skorygowaną cenę transakcyjną dla każdej nieruchomości przyjętej do porównań przy użyciu określonych poprawek.
10. Obliczono wartość jednostkową wycenianej nieruchomości jako średnią arytmetyczną z cen transakcyjnych skorygowanych, uzyskanych z porównań w poszczególnych parach,
11. Określono wartość wycenianej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych m² powierzchni działki

Do oszacowania części funkcjonalnej zabudowanej budynkami gospodarczymi, zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę, kapitalizacji prostej.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości i stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. W metodzie inwestycyjnej dochodami z nieruchomości są wpływy z czynszów i wpływy pozaczynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości. W przypadku braku danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych, natomiast stopę dyskontową na podstawie rentowności bezpiecznych, długo-terminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W metodzie inwestycyjnej, kapitalizacji prostej wartość rynkową nieruchomości oszacowano wg formuły:

$$\text{WRD} = \text{DON} \times 1/R \text{ lub } \text{WR} = \text{DON} \times \text{WK}$$

DON - Dochód Operacyjny Netto
 R - Stopa Kapitalizacji
 WK - Współczynnik Kapitalizacji

$$\text{DON} = \text{EDB} - \text{WO}$$

gdzie:

EDB - Efektywny Dochód Brutto
 WO - wydatki operacyjne (obejmują: podatki od nieruchomości, koszty dostaw mediów, nakłady na konserwację i nakłady bieżące, koszty zakupu paszy, opieka weterynaryjna, przeglądy przez kowala, koszty zarządzania, koszty ubezpieczenia i

ochrony nieruchomości oraz inne koszty ponoszone okresowo)

$$EDB = PDB - S$$

gdzie:

- PDB - Potencjalny Dochód Brutto (wyznaczany przy założeniu 100% wykorzystania potencjału wynajmu nieruchomości tzn. że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszów i zaległości czynszowych, a szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości)
- S - straty w dochodach (uzasadnione rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości straty w dochodach np. pustostany, zaległości czynszowe, zwolnienia w płatnościach)

$$PDB = C \times Pu \times Im$$

gdzie:

- C - miesięczne dochody z czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej budynku (lub innych części składowych nieruchomości przynoszących dochód z czynszu najmu – w przypadku nieruchomości wycenianej będą to dochody z wynajmu boksów oraz dochody z tytułu sprzedaży obornika)
- Pu - powierzchnia użytkowa budynku (lub powierzchnia innych części składowych nieruchomości przynoszących dochód z czynszu najmu – w wycenie przyjęto ilość boksów dla koni)
- Im - liczba miesięcy, Im = 12

$$R = r - rg$$

gdzie:

- r - stopa dyskontowa
- rg - korekta stopy dyskontowej uwzględniająca ryzyko zmienności dochodu

$$r = ro + rN + rNX$$

gdzie:

- ro - realna stopa długoterminowych lokat bezpiecznych na rynku kapitałowym
- rN - korekta stopy dyskontowej uwzględniająca ryzyko inwestowania w nieruchomości
- rNX - korekta stopy dyskontowej uwzględniająca ryzyko inwestowania w nieruchomość stanowiącą przedmiot wyceny

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU GOSPODARSTW AGROTURYSTYCZNYCH¹

Agroturystyka odgrywa i w przyszłości nadal będzie odgrywała znaczącą rolę w tworzeniu pozarolniczych miejsc pracy na obszarach wiejskich. Z roku na rok powiększa się grupa osób umotywowanych na rozwój tej działalności, pomimo tego, że kwatery agroturystyczne są nadal rzadko wybieranym rodzajem zakwaterowania podczas podróży krajowych. Dane Instytutu Turystyki w Warszawie nt. „Aktywności turystycznej Polaków” [2012] donoszą, że

¹ Opracowano na podstawie „Wstępna analiza potencjału agroturystycznego w województwie kujawsko – pomorskim”, J. Cichowska.

zaledwie 3% mieszkańców kraju wybierało ją jako miejsce wypoczynku. W porównaniu z rokiem 2011 jest to o 1% mniej.

Najwięcej gospodarstw agroturystycznych położonych jest na obszarach o najcenniejszych zasobach środowiska, a mianowicie w północno-zachodniej części województwa. Jest to rejon Borów Tucholskich, Doliny Brdy oraz Pojezierza Brodnickiego. Duże skupiska gospodarstw trudniących się tą pozarolniczą działalnością zlokalizowane są w powiatach: tucholskim (84), świeckim (44), brodnickim (32) oraz bydgoskim (28). Łącznie na obszary te przypada 188 (53,7%) gospodarstw, występujących w otoczeniu dużej liczby jezior oraz lasów. To podnosi zdecydowanie ich wartość rekreacyjną i jest korzystnym uwarunkowaniem dla rozwoju agroturystyki. Na pozostałych obszarach rozrzut gospodarstw jest bardzo duży – po 5 zlokalizowanych w powiatach inowrocławskim i włocławskim, do 24 w powiecie żnińskim. Gospodarstwa rolne nie prowadzą tu działalności agroturystycznej na dużą skalę. Większość położona jest na terenach, które ze względu na cechy estetyczno-krajobrazowe stwarzają możliwości do organizacji wypoczynku, aczkolwiek mają obniżone walory środowiska przyrodniczego. Do takich obszarów zalicza się Pojezierze Dobrzyńskie (powiat lipnowski), Pojezierze Gostynińskie (powiat włocławski), rejon Jeziora Gopło (powiat radziejowski) i Pojezierze Żnińskie (powiat żniński). Co ciekawe patrząc na liczby gospodarstw agroturystycznych w okresie 2005-2013, zauważa się, że ich największy przyrost był na terenach o niższym potencjale przyrodniczym. W przeciągu ośmiu lat liczba ich wzrosła tam o 85 (średnio rocznie o 10,6). Natomiast na terenach o najcenniejszych zasobach środowiska zmniejszyła się o 24 (średnio o 3 rocznie).

Tabela. Liczba gospodarstw agroturystycznych w województwie kujawsko-pomorskim w latach 2005 i 2013.

Lp.	Nazwy powiatów województwa	Liczba gospodarstw agroturystycznych				
		2005*	2013**	„+/-”***	2013**	
					przynależnych do stowarzyszenia, agencji, fundacji	mających nadane przez ich właścicieli charakterystyczne nazwy
1.	Aleksandrowski	7	15	+8	4	13
2.	Brodnicki	40	32	-8	15	24
3.	Bydgoski	34	28	-6	11	21
4.	Chełmiński	3	10	+7	4	6
5.	Golubsko-dobrzyński	8	16	+8	2	10
6.	Grudziądzki	4	6	+2	1	5
7.	Inowrocławski	3	5	+2	0	5
8.	Lipnowski	9	12	+3	1	9
9.	Mogileński	0	9	+9	1	5
10.	Nakielski	2	7	+5	1	4
11.	Radziejowski	10	12	+2	11	7
12.	Rypiński	4	8	+4	8	7
13.	Sępoleński	1	14	+13	1	11
14.	Świecki	34	44	+10	10	27
15.	Torunski	8	10	+2	3	9
16.	Tucholski	104	84	-20	50	61
17.	Wąbrzeski	5	9	+4	1	8
18.	Włocławski	3	5	+2	2	4
19.	Żniński	10	24	+14	10	19
	razem	289	350	+61	136	255

Zestawienie usług, które proponują gospodarze w swojej zagrodzie pozwala stwierdzić, że duża grupa badanych (68,8%) umożliwia turystom przyjazd do kwatery ze zwierzętami i posiada dostęp do Internetu (68,3%). Wśród innej najczęściej wymienianej usługi były też zorganizowane place zabaw dla dzieci (67,7%). Jeśli chodzi o sprzęt turystyczny i rekreacyjny będący w wyposażeniu gospodarstw, to podawano głównie rowery (60,8%), rzadziej wypożyczenie sprzętu wodnego (27,4%) czy też skorzystanie z gry w tenisa stołowego (24,3%). Wśród propozycji spędzania czasu wolnego znalazły się: **jazda konna (30,8%)**, gra w tenisa ziemnego (3,7%), możliwość plażowania przy pobliskim kąpielisku (34,3%) oraz

Jan 2015

wędkowanie (58,3%). Usługi typu siłownia (7,4%), basen (4,3%) czy sauna (4,0%) podawane były rzadko. Podobnie wyciąg narciarski (0,8%). W 26,8% zagród pobyt umilają funkcjonujące w nich mini zoo, będące atrakcją, zwłaszcza dla dzieci.

Analiza usług agroturystycznych w poszczególnych powiatach województwa nie wykazuje dużego zróżnicowania. Zauważa się jednak, że wśród wszystkich 19 powiatów 4 przodują w liczbie wskazań odnoszących się do całościowej oferty rekreacyjno-wypoczynkowej. Ocena pozwoliła uplasować je na 4 pierwszoplanowych miejscach spośród wszystkich analizowanych jednostek. W ocenie uwarunkowań powiat tucholski zajął miejsce pierwsze. Na kolejnej pozycji uplasował się powiat świecki. Trzecią lokatę zajął powiat bydgoski, a czwartą brodnicki.

Analiza wykazała, iż gospodarstwo agroturystyczne powinno składać się z obiektu mieszkalnego, oferującego możliwość noclegu oraz wyżywienia. Dodatkowo obiekt taki powinien mieć atrakcje „utrzymujące” turystę na nieruchomości. Niewątpliwie takimi atrakcjami może być jazda konna. Ponadto nieruchomość powinna leżeć na terenie, który daje możliwość alternatywnego spędzenia czasu np. las, bliskość jeziora, rzeki lub obiektów godnych zwiedzenia.

Biorąc pod uwagę przedmiotowe elementy oraz analizując strukturę nieruchomości wycenianej, autorzy operatu uznali, iż nieruchomość ma możliwości jej wykorzystania w kierunku gospodarstwa agroturystycznego. Nieruchomość posiada bazę noclegową (ewentualna konieczność rozbudowy) znajdująca się w głównym domu (dworku), części nad garażem oraz pomieszczeniem mieszkalnym obok pierwszej stajni. Niewątpliwym atutem nieruchomości jest przystosowanie nieruchomości do hodowli koni lub też stworzenia dla nich pensjonatu. Działalność ta może być głównym dochodem generowanym przez nieruchomość. Położenie nieruchomości wśród lasów również odgrywa pozytywną rolę dla potencjału nieruchomości. Jednym ze słabych stron nieruchomości może być jedynie brak w pobliżu innych atrakcji oprócz lasów a także znaczne oddalenie od większych miejscowości.

W celu zobrazowania rynku nieruchomości agroturystycznych z zapleczem jeździeckim, przeanalizowano również oferty sprzedaży takich obiektów. Ze względu na znikomą liczbę ogłoszeń poszerzono badany obszar na tereny polski centralnej.

Tabela. Oferty sprzedaży gospodarstw agroturystycznych z bazą jeździecką

Lp.	Zdjęcie obiektu	Położenie Cena ofertowa	Charakterystyka obiektu
1.		Bory Tucholskie 9 000 000,00 zł.	Nieruchomość o powierzchni ok. 22 ha, położona nad jeziorem (wraz z linią brzegową). W skład nieruchomości wchodzi: budynek mieszkalny, stajnie, budynek gospodarczy, dwa baseny, boiska, korty, padoki.
2.		Dziemiany 699 000,00 zł.	Stajnia z 18 boksami i z pensjonatem na 20 pokoi i karczmą. Do nieruchomości należy kilka hektarów pastwisk, możliwość dokupienia ziemi, niewielki las oraz staw, domek letniskowy, pole namiotowe z miejscem na ognisko, płyty obornikowe, stodoła, nad stajnią mieszkanie i magazyn na siano

Grzegorz

3.		Sochaczew 999 000,00 zł.	Nieruchomość położona Ok. 50 km od Warszawy, 38 boksów na konie, zaplecze mieszkalne w stajni do wykończenia, drewniana hala o wymiarach 20m x 41m, plac do jazdy o wymiarach 70x70 metrów, podłoga piaskowa, duża siodlarnia, myjka zewnętrzna oraz wewnętrzna z ciepłą wodą. Powierzchnia Ok.5 ha.
4.		Sierakowski Park Krajobrazowy 530 000,00 zł.	Nieruchomość o powierzchni 8 ha w odległości ok 45 km od Poznania. Obszar ten objęty jest programem Natura 2000. Stadnina prowadzona jest jako gospodarstwo ekologiczne. Ziemia w jednym kawałku przy budynkach w klasie IVa. Zabudowania to stodoła wyremontowana w 2006 roku, w której znajdują się 4 boksy, pomieszczenie dla odsadzonych źrebiąt 6 stanowiskowe, pomieszczenie dla klaczy ze źrebakami 8 stanowisk, gdzie klacze są wiązane a źrebaki chodzą luzem, ze wszystkich tych pomieszczeń jest bezpośrednie wyjście na pastwisko. Budynek stajni z 2009 roku na 18 boksów, pomieszczenie na składowanie ziarna, garaż dla ciągnika, oraz siodlarnia i stanowisko do mycia koni. Stary mały budynek gospodarczy w, którym przebywał ogier, oraz budynek mieszkalny Na parterze tego budynku pomieszczenia



			magazynowe z możliwością łatwej przeróbki na pokoje gościnne, kotłownia z przejściem do zamkniętej wiaty na opał i miejsca przechowywania maszyn. Na piętrze mieszkanie składające się z 5 pokoi kuchnio jadalni i dwóch łazienek, (może funkcjonować jako dwa oddzielne mieszkania każde trzy pokojowe) ogrzewanie centralne, okna plastikowe. Przy każdym budynku szambo. Woda z wodociągu. Stadnina posiada płytę gnojową. Pastwiska podzielone na dwie części. Padok zimowy.
		Jezioro Sławskie 459 000,00 zł.	Ośrodek składa się z dwóch działek o łącznej powierzchni 1,2244 ha. Na terenie obiektu znajdują się: budynek stajni drewnianej na 11 koni o powierzchni wraz z wozownią i pomieszczeniami gospodarczymi, budynek letniskowy murowany wykończony drewnem, budynek letniskowy murowany wykończony drewnem, domek letniskowy drewniany, budynek gospodarczy murowany, wiatra z paleniskiem , karuzela do nauki jazdy dla 6 koni. Ośrodek w całości ogrodzony, pomiędzy J.Sławskim (400 m do jeziora) i J. Steklono (100 m do jeziora) do wsi Lubiatów 150 m. Ponadto na terenie ośrodka znajdują się boiska do gry w siatkówkę i piłkę nożną oraz kosz.

Z powyższego zestawienia wynika, iż rozpiętość cenowa oferowanych do sprzedaży nieruchomości jest duża. Głównie zależy ona od stanu technicznego budynków i lokalizacji.

Hand 205

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Ze względu na brak transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, konieczne było określenie wartości przedmiotowej nieruchomości z podziałem na części funkcjonalne. Na potrzeby niniejszej wyceny wyodrębniono następujące jej części:

1. Części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym – **0,7885 ha**
2. Części nieruchomości zbudowanej budynkami gospodarczymi służącymi do hodowli koni lub ich przechowywania – **1,8600 ha**
3. Części nieruchomości wykorzystywanej jako grunty rolne oraz lasy – **9,0457 ha**

8.2. OKREŚLENIE WARTOŚCI I CZĘŚCI FUNKcjONALNEJ ZABUDOWANEJ BUDYNKIEM MIESZKALNYM

8.2.2. Charakterystyka części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym

Przedmiotowa część nieruchomości położona jest w centralnej części nieruchomości wycenianej i obejmuje ona część działki 73/2 i 2 o powierzchni (według pomiarów) 0,7885 ha.

Rys. Określenie granic I części funkcjonalnej



Przedmiotowa część funkcjonalna w kształcie zbliżona jest do prostokąta, ogrodzona. Teren nieruchomości jest nierówny, ze znacznym spadkiem w kierunku południowym. W północnej jej części znajduje się budynek mieszkalny, po jego prawej stronie zaś budynek garażu wraz z mieszkalnym poddaszem. Południowa część działki obejmuje staw wraz z wiatą ogrodową i miejscem do grillowania. Całość nieruchomości zagospodarowana jest w zieleń przydomową.

Dokumentacja zdjęciowa

Yolif 2015



8.2.3. Analiza rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi

- **rynek nieruchomości:** gruntowe zabudowane domami całorocznymi wybudowanymi po 2000 r.
- **obszar rynku:** gmina Rogowo, Brzuze, Rypin
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w latach 2012-2014

Rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych na analizowanym terenie gminy Rogowo jest słabo rozwinięty, dlatego rozszerzono rynek o sąsiednie gminy Brzuze i Rypin. W badanym okresie na przedmiotowym terenie odnotowano kilka transakcji sprzedaży których przedmiotem były podobne nieruchomości zabudowane domami mieszkalnymi. Na analizowanym terenie rozwija się głównie budownictwo mieszkaniowe indywidualne i rekreacyjne. Atrakcyjne położenie w pobliżu terenów zielonych oraz bliskość jezior zachęcają wiele osób do budowy domów właśnie w tym rejonie. Ceny transakcyjne w badanym okresie mieściły się w przedziale od 1365 zł./m² do 3846 zł./ m² powierzchni użytkowej budynku. Średnia cena transakcyjna to około 2486 zł./ m² powierzchni użytkowej budynku. W toku analizy cen sprzedaży pominięto transakcje mało wiarygodne, bądź transakcje o niepełnych informacjach dotyczących mienia sprzedanego. Zestawienie transakcji nieruchomościami podobnymi do wycenianej w analizowanym okresie przedstawiono w tabeli poniżej.

Rep	Gmina	Obręb	DATA	POW. U. domu	Pow. Działki	nr działki	CENA	CENA JEDNOST.	Uwagi
1502/12	Brzuze	Ostrowie	2012-07-26	76,80	1390	24/7	125000	1 628	garaż
2102/12	Brzuze	Gulbiny	2012-06-04	52,00	1500	6/21	200000	3 846	-
1393/13	Rogowo	Charszewo	2013-04-10	159,00	664	110/11	217000	1 365	garaż, 2006
2965/13	Rypin	Rusinowo	2013-07-11	160,95	17507	443/36 443/39 443/40	500000	3 107	2009, garaż

W trakcie monitorowania rynku nieruchomości podobnych odnotowano następującą cenę minimalną i maksymalną:

- cenę minimalną: $C_{min} = 1365 \text{ zł/m}^2$
- cenę maksymalną: $C_{max} = 3846 \text{ zł/m}^2$
- $\Delta C = C_{max} - C_{min} = 3846 \text{ zł/m}^2 - 1365 \text{ zł/m}^2 = 2481 \text{ zł/m}^2$

8.2.4. Trend czasowy

Trend zmiany cen rynkowych określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania. Obarczone są również dużym ryzykiem popełnienia błędu. Można go określić również za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen. Na rynku lokalnym nie zaobserwowano wzrostu cen wskutek upływu czasu, wobec czego zastosowano współczynnik wzrostu cen w wysokości 0%.

8.2.5. Określenie cech wraz z ich wagami wpływających na wartość nieruchomości

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób matematyczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Skutkuje to brakiem możliwości ustalenia wag cech rynkowych na podstawie udokumentowanych transakcji. Wśród nieruchomości kandydujących do

porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomości różnią się jedną cechą. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autorzy określili wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- rozmów z mieszkańcami podczas dokonywanych wizji na nieruchomości,
- analizy rynku lokalnego,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami.

Ustalono następujące cechy wpływające na wartość nieruchomości:

Tabela: Cechy wpływające na wartość nieruchomości

Cecha rynkowa	Ocena	Opis
LOKALIZACJA I DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA	Dobra	W pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych - dogodny dojazd do dróg powiatowych, wojewódzkich. Sąsiedztwo zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowo produkcyjna
	Średnia	W znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych - dróg powiatowych, wojewódzkich. Sąsiedztwo rozproszona zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowo produkcyjna
	Gorsza	W znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych - dróg powiatowych, wojewódzkich. W oddaleniu od zabudowań
Czynniki dodatkowe - wpływające na atrakcyjność lokalizacji	Dobre	Bliskość jezior, rzeki, terenów leśnych, dużych ośrodków miejskich
	Zadowalające	Tereny leśne w pobliżu, tereny rolnicze
Powierzchnia użytkowa budynku	Bardzo dobra	Powierzchnia użytkowa do 120 m ² .
	Dobra	Powierzchnia użytkowa powyżej 120 m ² .
Standard i stan techniczny budynku, atrakcyjność architektoniczna zabudowy	Bardzo dobry	Budynek bardzo dobrze utrzymany, bardzo dobry standard wykończenia, Materiały wykończeniowe dobrej jakości. Ciekawa architektura.
	Dobry	Dobry stan techniczny i standard budynku. Typowe materiały wykończeniowe. Ewentualnie przeciętna architektura lub jego obniżona funkcjonalność
	Zadawalający	Przeciętny standard i stan techniczny budynku, ewentualnie obiekt nie wykończony. Materiały wykończeniowe starszego typu. Obiekt w pogorszonej stanie techniczno-estetycznym, ewentualnie nie ciekawa architektura budynku lub jego obniżona funkcjonalność
Powierzchnia działki	Bardzo dobra	Powierzchnia powyżej 1000 m ² , kształt prostokątny lub kwadratowy lub umożliwiający racjonalne wykorzystanie.
	Dobra	Powierzchnia poniżej 1000 m ² , zadowalający kształt działki lub działka większa o niekorzystnym kształcie
Stan zagospodarowania, dodatkowa zabudowa na działce	Bardzo Dobry	Istnieje dodatkowa zabudowa, działka zagospodarowana, ogród, zieleni urządzona.
	Dobry	Istnieje dodatkowa zabudowa, ewentualnie w złym stanie, działka zagospodarowana, ogród, zieleni urządzona, itp.
	Zadowalający	Brak dodatkowej zabudowy, ewentualnie działka niezagospodarowana, zaniedbana.

Uwzględniając zebrane opinie oraz wyniki własnej analizy kształtowania się cen w zależności od ich charakterystyki, przyjęto następujące cechy rynkowe i ich wagi:

Graf 205

- | | | |
|----|--|-------|
| 1. | Lokalizacja i dostępność komunikacyjna | - 30% |
| 2. | Czynniki dodatkowe - wpływające na atrakcyjność lokalizacji | - 10% |
| 3. | Powierzchnia użytkowa budynku | - 10% |
| 4. | Standard i stan techniczny budynku, atrakcyjność architektoniczna zabudowy | - 25% |
| 5. | Powierzchnia działki | - 15% |
| 6. | Stan zagospodarowania, dodatkowa zabudowa na działce | - 10% |

8.2.6. Charakterystyka nieruchomości porównawczych

Z zamieszczonego powyżej wykazu obiektów do porównań wybrano najbardziej podobne pod względem cech rynkowych do przedmiotu wyceny. Są to obiekty oznaczone w wykazie numerami: 2, 3, 4.

Tabela. Opis nieruchomości porównawczych

Lp.	Zdjęcie obiektu	Położenie Cena transakcyjna	Charakterystyka obiektu
1.		Gulbiny 200 000,00 zł.	Nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 1500 m ² , położona blisko jeziora). Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 52 m ² . Data transakcji - 04.06.2012 r. Cena jednostkowa - 3846 zł/m ² .
2.		Charszewo 217 000,00 zł.	Nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 664 m ² , położona blisko jeziora). Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 159 m ² . Garaż w przyziemiu. Data transakcji - 10.04.2013 r. Cena jednostkowa - 1365 zł/m ² .
3.		Rusinowo 500 000,00 zł.	Nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 17507 m ² , położona w bliskiej odległości od Rypina, w pobliżu zabudowy usługowej, jednorodzinnej i terenów niezabudowanych użytkowanych rolniczo. Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 160,95 m ² . Garaż wolnostojący. Data transakcji - 11.07.2013 r. Cena jednostkowa - 3107 zł/m ² .

Analiza nieruchomości porównawczych wykazała, iż posiadają one następujące cechy:

Łukasz 205

Tabela.

Lp.	Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	Czynniki dodatkowe - wpływające na atrakcyjność lokalizacji	Powierzchnia użytkowa budynku	Standard i stan techniczny budynku, atrakcyjność architektoniczna zabudowy	Powierzchnia działki	Stan zagospodarowania, dodatkowa zabudowa na działce
1	dobra	dobra	bardzo dobra	dobry	bardzo dobra	dobry
2	średnia	dobra	dobra	dobry	dobra	bardzo dobry
3	dobra	zadowalające	dobra	bardzo dobry	bardzo dobra	bardzo dobry
wyceniana	średnia	zadowalające	bardzo dobra	bardzo dobry	bardzo dobra	bardzo dobry

8.2.7. Określenie wartości I części funkcjonalnej

	waga cechy	zakres kwotowy cechy	nieruchomość wyceniana	nieruchomość porównawcza nr 1	nieruchomość porównawcza nr 2	nieruchomość porównawcza nr 3
Lokalizacja i dostępność komunikacyjna	30%	744,30	średnia	dobra	średnia	dobra
				-372,15	0,00	-372,15
Czynniki dodatkowe - wpływające na atrakcyjność lokalizacji	10%	248,10	zadowalające	dobra	dobra	zadowalające
				-248,10	-248,10	0,00
Powierzchnia użytkowa budynku	10%	248,10	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	dobra
				0,00	+248,10	+248,10
Standard i stan techniczny budynku, atrakcyjność architektoniczna zabudowy	25%	620,25	bardzo dobry	dobry	dobry	bardzo dobry
				+310,15	+310,15	0,00
Powierzchnia działki	15%	372,15	bardzo dobra	bardzo dobra	dobra	bardzo dobra
				0,00	+372,15	0,00
Stan zagospodarowania, dodatkowa zabudowa na działce	10%	248,10	bardzo dobry	dobry	bardzo dobry	bardzo dobry
				-124,05	0,00	0,00
Razem	100%	2481,00	suma	-434,15	+682,30	-124,05
wartość 1 m ² powierzchni użytkowej budynku				3846,00	1365,00	3107,00
wartość 1 m ² po poprawkach				3411,85	2047,30	2982,95
wartość średnia 1 m ²					2814,05	
powierzchnia nieruchomości w m ²					108,00	
Współczynnik K ²					1,10	
wartość nieruchomości					334 309,14	
przyjęto wartość nieruchomości					334 000,00	

² Zastosowano współczynnik eksperta K=1,10. Zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny można zastosować współczynnik eksperta jeśli nieruchomość posiada parametry wykraczające poza cechy nieruchomości porównawczych. Nieruchomość wyceniana posiada urządzony ogród wraz z alejkami oraz oczkiem wodnym wraz ze strukturą rekreacyjną – grill, wiata. Pod względem dodatkowych elementów architektury krajobrazu, nieruchomości porównawcze nie posiadały ww. parametrów. Wobec powyższego uznano, iż zastosowanie ww. współczynnika jest zasadne.

8.2.8. Omówienie wyniku końcowego

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności wynosi:

334 000,00 zł.
słownie: trzysta trzydzieści cztery tysiące złotych

Przedmiotowa wartość nieruchomości mieści się w górnych granicach uzyskiwanych cen na rynku lokalnym. Spowodowane jest to dobrym stanem technicznym budynku oraz dużą powierzchnią działki.

8.3. OKREŚLENIE WARTOŚCI II CZĘŚCI FUNKCJONALNEJ ZABUDOWANEJ BAZA GOSPODARCZA

Przedmiotowa część nieruchomości położona jest we wschodniej części nieruchomości i obejmuje ona część działki 73/2 o powierzchni (według pomiarów) 1,8600 ha.

Rys. Określenie granic II części funkcjonalnej



Przedmiotowa część gospodarstwa w kształcie zbliżona do prostokąta, ogrodzona. Stanowi ona teren ze spadkiem w kierunku zachodnim. Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się następujące budynki:

1. Stajnia I na Konie - budynek z częścią mieszkalną oraz z 15 boksami przystosowanymi do hodowli koni
2. Stajnia II na konie - budynek z częścią gospodarczą oraz z 14 boksami przystosowanymi do hodowli koni
3. Wiata na maszyny
4. Budynek gospodarczy
5. Wiata na drewno

Jan R05

6. Piwnica

Zabudowania znajdują się w zachodniej części działki , pozostała jej część stanowi padok (wybieg) dla koni.

Dokumentacja zdjęciowa



Handwritten signature

8.3.2. Analiza rynku nieruchomości

Na potrzeby określenia wartości przedmiotowej nieruchomości analizą rynku objęto:

- **rynek nieruchomości:** gruntowe zabudowane
- **obszar rynku:** gmina Rogowo, Brzuze, Rypin
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w latach 2012-2014

Na tak określonym rynku nie zanotowano transakcji sprzedaży nieruchomości o parametrach zabudowy i funkcji jak nieruchomość wyceniana. Analiza aktów notarialnych wykazała, iż bazy gospodarcze są przedmiotem obrotu jednakże bazy te stanowią „stare gospodarstwa rolne” zabudowane małymi budynkami gospodarczymi (oborami) oraz stodołami (najczęściej wybudowanymi z drewna. Stan techniczny i technologia wybudowania są niepodobne do parametrów nieruchomości wycenianej. Zatem, określenie wartości tej części nieruchomości porównując jej do podobnych obiektów będących przedmiotem obrotu było niemożliwe.

Wobec powyższego, przy założeniu możliwości generowania przez tą część nieruchomości dochodu, zastosowano podejście dochodowe. Wartość nieruchomości tej części nieruchomości określono przy założeniu, że nieruchomość będzie generowała dochód³. Podstawowym źródłem dochodu będzie dochód związany z pensjonatem dla koni, dodatkowo przychody można uzyskać ze sprzedaży obornika. W wycenie pominięto dochód z usług związanych z rekreacyjnym wykorzystaniem koni. Możliwość generowania dochodu z tej usługi wymaga zaangażowania dodatkowych środków w postaci zakupu koni.

Na podstawie analizy ustalono, iż na rynku lokalnym stawki najmu boksu dla konia kształtują się następująco:

Tabela. Stawki najmu boksu dla koni

Lp.	Położenie	Cena wynajmu boksu w zł.
1	Jeżewice	500,00
2	Czarne	650,00
3	Bochlin	480,00
4	Oborowo - Skośna	650,00
5	Biały Bór	400,00
6	Paparzyn	400,00
7	Gorzeń	450,00
8	Jarużyn	500,00
9	Sąsieczno	550,00
	średnia	508,89
	przyjęto	510,00

Dodatkowo ustalono, iż na rynku lokalnym tona obornika kształtuje się na poziomie 25 zł/tona

³ Źródła dochodowości gospodarstwa ustalono w oparciu o opracowanie „Ekonomiczna efektywność ośrodka jeździeckiego na terenach wiejskich”. A. Sobolewska, M. Kossowska.

8.3.3. Określenie wartości II części funkcjonalnej

Tabela.

Określenie potencjalnego dochodu brutto - PDB	510 zł/boks x 29 szt. x 12 miesięcy = 177 480,00 zł.
	29 koni x 8t/rok x 25 zł./t obornika = 5 800,00 zł.
Razem EDB	183 280,00 zł.
Straty w dochodach	15% EDB
Efektywny Dochód Brutto	155 788,00 zł.
Wydatki operacyjne – 25% EDB	38 947,00 zł.
Dochód Operacyjny Netto	116 841,00 zł.

Określenie stopy kapitalizacji

Dla potrzeb określenia stopy kapitalizacji netto, rynek nieruchomości został przeanalizowany pod kątem sprzedaży nieruchomości o zbliżonym charakterze. Na rynku nie stwierdzono sprzedaży nieruchomości podobnej do wycenianej. Stąd dla potrzeb szacowania wartości rynkowej nieruchomości stopę kapitalizacji określono na bazie rynku kapitałowego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości ..., w przypadku braku danych z rynku nieruchomości, stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej określonej z nieruchomości podobnych. Z kolei § 12 Rozporządzenia stanowi, iż w przypadku braku danych rynkowych do określenia stopy dyskontowej następuje na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym.

Stopę kapitalizacji można obliczyć z następującej zależności.

$$k = r_b + r_r + r_k$$

Gdzie:

r_b - Realna stopa wolna od ryzyka, oparta na poziomie aktualnego oprocentowania papierów wartościowych obciążonych ryzykiem.
Poziom ryzyka bazowego ustala się na podstawie rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym (wieloletnie obligacje Skarbu Państwa). Wyznaczenie ryzyka bazowego należy oprzeć na informacjach o nominalnej stopie wolnej od ryzyka (r_m) oraz stopie inflacji (r_{ni})

Według informacji z Banku PKO BP .S.A aktualne oprocentowanie obligacji wynosi

- dwuletnich o stałym oprocentowaniu – 3,00%
- trzyletnich o zmiennym oprocentowaniu – 3,30%
- dziesięcioletnich o zmiennym oprocentowaniu – 4,00%

Według informacji z GUS aktualny wskaźnik inflacji wynosi – 0,9%

Zatem realna stopa wyniesie:

$$r_b = [(1+0,04) / (1+0,0090)] - 1 = 3,07 \%$$

r_r - Ryzyko płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość
Wynosi on:
0,5% - 1% z tytułu braku płynności
do 1% za zarządzanie
1 - 2% za atrakcyjność lokaty kapitału
łącznie : nie więcej niż 4% korekty
przyjęto 3,8%

r_k - Ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości, przyjmuje się około:
Dla nieruchomości dobrych – 1-2%
Dla nieruchomości średnich – 3-4 %

Graf 205

Dla nieruchomości słabych – 5% i więcej
przyjęto: 4,00%

Zatem

$$k = 3,07\% + 3,08\% + 4,00\% = 10,15\%$$

dla szacowanej nieruchomości przyjęto stopę kapitalizacji netto na poziomie 10.15%. przyjęty poziom stopy kapitalizacji odzwierciedla aktualny stan rynku oraz stan nieruchomości (w szczególności jej wielkość, stan techniczny i użytkowy oraz jej położenie).

Wartość II części funkcjonalnej wynosić będzie :

$$\text{WRD} = \text{DON} \times 1/R$$

$$\text{WRD} = 116\,841,00 \text{ zł} \times 1/10,15\% = 1\,151\,142,86 \text{ zł.}$$

Przyjęto

1 151 000,00 zł.

8.3.4. Wynik końcowy

Wartość II części funkcjonalnej oszacowanej w podejściu dochodowym wynosi:

1 151 000,00 zł.

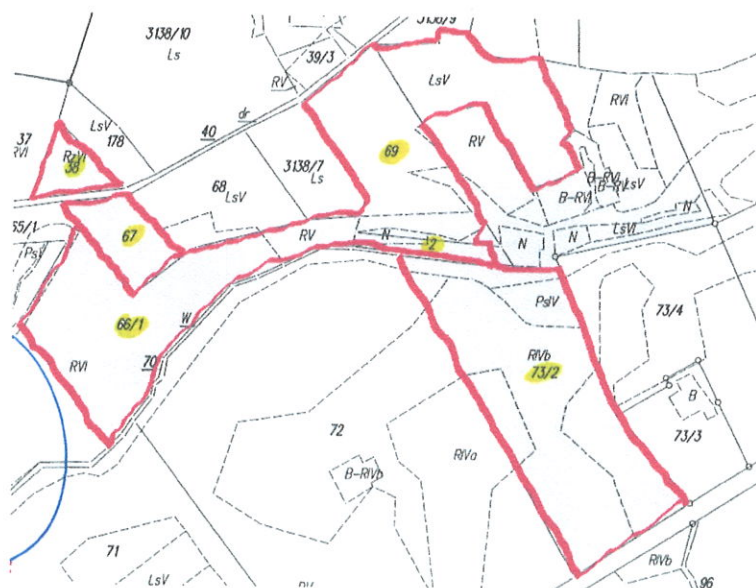
słownie : jeden milion sto pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych

8.4. OKREŚLENIE WARTOŚCI III CZĘŚCI FUNKcjONALNEJ STANOWIĄCEJ GRUNTY ORNE ORAZ LASY

8.4.2. Charakterystyka III części funkcjonalnej

Cześć funkcjonalna obejmuje działki nr 38, 67, 66/1, 69 oraz część działki 2 i 73/2 o łącznej powierzchni 9,0457 ha.

Tabela. Zaznaczenie orientacyjnych granic III części funkcjonalnej



Grunty orne stanowią głównie klasy IV i VI, zatem są to grunty orne słabych klas bonitacyjnych. Grunty położone są w II okręgu podatkowym. Bonitacja wynosi 0,24. Działki stanowią wydłużone prostokąty. Ze względu na nierówny teren mogą występować utrudnienia w ich zagospodarowaniu. Dojazd do działek dogodny albo z głównych ciągów komunikacyjnych lub drogami wewnętrznymi.

Grunty utrzymane są w dobrej kulturze, zabiegi agrotechniczne wykonywane są na bieżąco. Grunty obsiane są zbożem (cz. działki 73/2) pozostałe grunty stanowią użytki zielone.

Na przedmiotowej części funkcjonalnej występują również lasy. Bonitacja siedliska – las mieszany świeży. Drzewostan głównie sosnowo – dębowo – brzozowy. Wiek ok 40 lat (młodniki). Na obniżeniach terenu (podmokły teren) występuje drzewostan olszowy. Stopień zadrzewienia od 0,5 do 0,7. Warunki pozyskania i zrywki dobre. Brak uciążliwości z tytułu przemysłu w okolicy.

Dokumentacja zdjęciowa



Graf 205



8.4.3. Analiza rynku nieruchomości rolnych i leśnych

- **rynek nieruchomości:** gruntowe rolne i leśne
- **obszar rynku:** gmina Rogowo, Brzuze
- **okres badania cen:** transakcje zawarte w latach 2012-2014

na tak określonym rynku dokonano transakcji następującymi nieruchomościami:

Graf 205

Lp.	Rep.	Data transakcji	Gmina	Lokalizacja	Cena	Powierzchnia w ha	Rodzaje użytków		Cena za 1 ha (skorygowana)	Bonitacja
1	671/14	2014-02-19	Rogowo	Karbowizna	30 000,00	2,3200	RV	0,12	13 448,27	0,15
							RVI	2,14		
							LsV	0,06		
2	763/13	2013-02-25	Rogowo	Huta	25 000,00	1,0000	RVI	0,5	26 000,00	0,13
							RVIz	0,39		
							LsVI	0,07		
							N	0,04		
3	8193/13	2013-12-06	Rogowo	Huta Chojno	250 000,00	10,0000	RV	8,7346	26 400,00	0,19
							RVI	0,4925		
							PsV	0,5982		
							N	0,0494		
							Wp	0,1253		
4	54/14	2014-01-08	Rogowo	Rojewo	20 000,00	1,6400	RVI	1,3	12 780,48	0,16
							RV	0,34		
5	5460/13	2013-12-12	Rogowo	Karbowizna	17 250,00	1,0462	RVI	1,0226	17 250,06	0,15
							N	0,0236		
							RV	0,3975		
6	5047/13	2013-11-20	Rogowo	Borowo	30 000,00	2,2604	RVI	1,118	24 761,36	0,15
							RVIz	0,4422		
							PsV	0,1808		
							N	0,1219		
7	7408/13	2013-11-08	Rogowo	Pinino	45 000,00	3,0002	RV	0,0324	15 958,94	0,15
							RVI	2,9678		
8	1370/13	2013-04-09	Rogowo	Prączki	140 000,00	6,7748	RIVb	0,29	23 144,60	0,35
							RV	1,66		
							PsV	0,93		
							w	0,157		
							ŁIV	0,85		
							dr-RIVb	0,14		
							N	0,48		
							ŁV	0,56		
9	6205/13	2012-12-21	Rogowo	Lasoty	31 500,00	1,4997	RIVb	0,5597	24 196,84	0,46
							RV	0,9079		
							RVI	0,0154		
							W	0,0134		
							N	0,0033		
10	6031/12.	2012-12-14	Rogowo	Huta Chojno	30 000,00	1,3729	RIVb	0,49	25 173,00	0,46
							RV	0,8829		
11	6121/12.	2012-12-18	Rogowo	Prączki	44 000,00	2,1700	RIVa	0,1	23 358,53	0,71
							RIVb	1,81		
							RV	0,26		
12	5299/12.	2012-11-08	Rogowo	Lasoty	81 500,00	5,9900	RIVb	1,56	15 782,97	0,32
							RV	0,52		
							RVI	3,34		
							PsV	0,4		
13	2954/13.	2013-07-10	Brzuze	Somsiory	100 000,00	4,3800	RV	0,29	25 022,83	0,12
							RVI	2,7374		
							LsV	1,2726		
							ŁV	0,06		
							PsVI	0,02		
								C min	12 780,48	
								C max	26 400,00	
								C śr	21 021,38	

Z powyższego zestawienia wynika, iż średnia ceny sprzedaży 1 ha gruntu wynosi ok 21 000,00 zł/ha. W analizie pominięto transakcje znaczący sposób odbiegające od średnich cen wykazujące

447 705

parametry transakcji nierynkowych. W analizie pominięto również nieruchomości rolne ze złożami piasku.

8.4.4. Trend czasowy

Trend zmiany cen rynkowych określić można za pomocą kilku technik. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Można go określić również za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Szacowanie tendencji rozwojowej zjawiska wymaga również dość długiego okresu badania cen.

Przechodząc do analizy cen nieruchomości rolnych niezabudowanych, można zaobserwować stopniowy wzrost cen jednostkowych w ostatnich latach. Jest to zgodne z publikowanymi przez Główny Urząd Statystyczny oraz ANR danymi. Ma to bezpośredni związek z rozwojem rolnictwa, znacznie wzmocnionym finansowaniem unijnym. Rosnący popyt na ziemię nie jest zaspokajany przez stosunkowo ograniczoną podaż.

Największy procentowy wzrost cen gruntów rolnych miał miejsce w 2007 r., kiedy to zwiększyły się one o 33%. Od tego momentu dynamika słabła osiągając w 2008 r. i 2009 r. odpowiednio 28% i 19%. W roku 2010 wyniosła ona jedynie 1,3% by w 2011 wzrosnąć do 11% a w 2013 r do 8,3%.

W pierwszym kwartale 2014 r. wg. danych GUS średnie ceny zakupu/sprzedaży gruntów rolnych w województwie kujawsko -pomorskim kształtowały się w zależności od rodzaju gruntu na poziomie:

Grunty dobre (klasa I, II, IIIa) - 49 577,00 zł/ha

Grunty średnie (klasa IIIb, IV) - 40 950,00 zł/ha

Grunty słabe (klasa V, VI) - 29 622,00 zł/ha

Cena średnia dla województwa kujawsko - pomorskiego wyniosła zaś - 40 932,90 zł/ha.

Wykonane obliczenia (w tym poniższy wykres) wykazały, iż w okresie od 2012 r. do dnia wyceny, ceny transakcyjne nieruchomości rolnych wzrastały średnio o 0,8% miesięcznie czyli ok. 9,6 % w skali roku. Z uwagi na powyższe skorygowano ceny jednostkowe, uwzględniając liniowy trend wynoszący + 0,8% miesięcznie.

8.4.5. OKREŚLENIE CECH WPŁYWAJĄCYCH NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech rynkowych w sposób matematyczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty lepsza jest tańsza od nieruchomości gorszej. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczoznawców Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem i ewidencją nieruchomości (pośrednicy, pracownicy Urzędu Miasta).

Ustalono następujące cechy wpływające na wartość nieruchomości:

Tabela. Cechy rynkowe

Cecha	Ocena	Opis
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	Dobra	W pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych - dogodny dojazd do dróg powiatowych, wojewódzkich. Sąsiedztwo zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowo produkcyjna
	Średnia	W znacznej odległości od głównych ciągów komunikacyjnych - dróg powiatowych, wojewódzkich. Sąsiedztwo rozproszona zabudowa mieszkaniowa i/lub usługowo produkcyjna
Bonitacja	Słaba	Współczynnik bonitacji do 20
	Średnia	Współczynnik bonitacji od 20 do 35
	Dobra	Współczynnik bonitacji powyżej 31
Lesistość	Brak	Na nieruchomości nie występuje drzewostan
	Średnia	Na nieruchomości występuje drzewostan o powierzchni poniżej 1 ha
	Dobra	Na nieruchomości występuje drzewostan o powierzchni powyżej 1 ha

8.4.6. ANALIZA NIERUCHOMOŚCI PORÓWNAWCZYCH

Analiza nieruchomości porównawczych wykazała, iż posiadają one następujące cechy:

Tabela

Lp.	Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	Bonitacja	Lesistość
1	słaba	słaba	średnia
2	średnia	słaba	średnia
3	słaba	słaba	brak
4	średnia	słaba	brak
5	słaba	słaba	brak
6	średnia	słaba	brak
7	średnia	słaba	brak
8	średnia	średnia	brak
9	średnia	dobra	brak
10	słaba	dobra	brak
11	średnia	dobra	brak
12	średnia	średnia	brak
13	słaba	słaba	dobra
wyceniana	słaba	słaba	dobra

8.4.7. OKREŚLENIE WARTOŚCI III CZĘŚCI FUNKCJONALNEJ

Tabela. Określenie wartości

Cecha	% udział cechy	zakres kwotowy	nieruchomość wyceniana	nieruchomość porównawcza 3	nieruchomość porównawcza 5	nieruchomość porównawcza 13
Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie	35%	4766,832	słaba	słaba 0	słaba 0	słaba 0
Bonitacja	40%	5447,808	słaba	słaba 0	słaba 0	słaba 0
Lesistość	25%	3404,88	dobra	brak 3 404,88	brak 3 404,88	dobra 0,00
Razem	100%	13619,52	suma poprawek	3 404,88	3 404,88	0,00
wartość nieruchomości przed poprawkami				26 400,00	17 250,06	25 022,83
wartość nieruchomości po korekcie				29 804,88	20 654,94	25 022,83
wartość średnia 1 ha				25 160,88		
powierzchnia III cz. funkcjonalnej				9,0457		
wartość części funkcjonalnej				227 597,79		
przyjęto wartość				228 000,00		

8.4.8. Wynik końcowy

Określona na poziomie 25 160,88 zł/ha wartość gruntu wraz z drzewostanem mieści się w górnych granicach osiąganych cen na rynku. Spowodowane jest to głównie dużym udziałem lasu w powierzchni nieruchomości. Do określenia wartości przyjęto nieruchomości położone w najbliższej nieruchomości wycenianej. Wobec powyższego można przyjąć, iż tak określona wartość jest wartością rynkową i jest możliwa do osiągnięcia na rynku.

9. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej jako przedmiotu prawa własności wynosi:

Wartość I części funkcjonalnej	334 000,00 zł.
Wartość II części funkcjonalnej	1 151 000,00 zł.
Wartość III części funkcjonalnej	228 000,00 zł.
Razem	1 713 000,00zł.
Przyjęto wartość	1 713 000,00 zł,

Zatem określona wartość nieruchomości wynosi:

1 713 000,00 zł.
słownie: jeden milion siedemset trzysta tysięcy złotych

Gof 205

Określona wartość nieruchomości uwzględnia wszystkie parametry nieruchomości wycenianej. Wobec braku na rynku obrotu nieruchomościami podobnymi do nieruchomości wycenianej trudno jest odnieść wynik wyceny do transakcji rynkowych.

10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

1. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
2. Operat nie może być wykorzystywany do innego celu niż określono w operacie.
3. Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wyceniającego wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w celu innym, niż określony w operacie.
5. Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte, prawne i fizyczne nieruchomości których występowania nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej ani też na podstawie dokumentacji prawnej.
6. Powierzchnię poszczególnych budynków przyjęto na podstawie obmiarów dokonanych na nieruchomości. Operat szacunkowy nie jest ekspertyzą w zakresie stanu technicznego budynków.
7. W operacie szacunkowym mogą występować zaokrąglenia wynikające z przeprowadzania obliczeń przy pomocy arkusza kalkulacyjnego i przyjmowania lub wykazywania w operacie określonego zakresu cyfr znaczących. W ocenie rzeczoznawcy zaokrąglenia nie mają merytorycznego wpływu na oszacowaną wartość.
8. Określona wartość jest wartością netto.

11. Załączniki

- rejestr ewidencji gruntów i budynków,
- mapa ewidencyjna,
- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w planie zagospodarowania,
- wydruk z centralnej ewidencji ksiąg wieczystych,

