

I. PRZEDMIOT, STAN PRAWNY I ZAKRES WYCENY

1. PRZEDMIOT WYCENY :

- Przedmiotem wyceny jest zabudowana nieruchomość położona w Konarzewie
- W skład nieruchomości wchodzi kompleks budynków inwentarskich stanowiących część gospodarstwa rolnego HZZ Żołędnica.
- Oznaczenie wg ewidencji gruntów: - Konarzewo, arkusz mapy 1, działka nr 21/14 o pow. 2,3341 ha.
- Własność: HZZ Żołędnica Sp. z o.o.

2. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI :

2.1. STAN WG KSIĘGI WIECZYSTEJ

Księga wieczysta nr **PO1R/00038625/7** prowadzona przez Sąd Rejonowy w Rawiczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

- Dział I-O (oznaczenie nieruchomości)
Konarzewo, gm. Rawicz, działka nr 21/14 stanowiąca grunty rolne zabudowane oraz działka nr 21/12 o powierzchni łącznej 2,4624 ha.
- Dział I-SP (spis praw związanych z własnością)
wpisów brak
- Dział II (własność)
Hodowla Zarodowa Zwierząt „Żołędnica” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- Dział III (prawa, roszczenia i ograniczenia)
 - wzmianka o zabytku: zespół pałacowo - parkowy obejmujący działkę nr 45/2, położoną w Dąbrówce wpisany do rejestru zabytków woj. wielkopolskiego pod nr 480/WLKP/A
 - prawo służebności gruntowej nieodpłatnie i na czas nieokreślony na nieruchomości stanowiącej działkę nr 21/14, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez część działki nr 21/14 w granicy z działką nr 21/13 w pasie drogi o szerokości 5 metrów, w zakresie niezbędnym do korzystania z nieruchomości władnącej i umożliwiającym dostęp do drogi publicznej prowadzącej z Rawicza do Ponieca zgodnie z § 2 umowy ustanowienia służebności gruntowej.
- Dział IV (hipoteka)
wpisów brak

2.2. STAN WEDŁUG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

Na terenie objętym niniejszą opinią nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W zakresie planowania przestrzennego Rada Gminy Rawicz podjęła uchwałę (Nr XXVI/265/2016 z dnia 11 lipiec 2016 r.) w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W studium tym działka nr 21/14 znajduje się na terenach oznaczonych jako ośrodek produkcji rolnej oraz tereny zabudowane i zainwestowane.

2.3. STAN WG EWIDENCJI GRUNTÓW:

Województwo	wielkopolskie
Powiat	rawicki
Gmina	Rawicz
Obręb	Konarzewo
Działka	21/14
Powierzchnia	2,3341 ha
Użytek	B-RIVa

3. ZAKRES OPRACOWANIA :

- Zakres opracowania obejmuje wszystkie składniki nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencyjnym obrębu Konarzewo jako działka nr 21/14.

II. CEL WYCENY

- Określenie wartości rynkowej nieruchomości w celu jej sprzedaży.

III. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY:

1. PODSTAWY FORMALNE

1.1. ZLECENIODAWCA

- Zamawiającym wycenę jest HZZ Żołędnica Sp. z o.o., z siedzibą w Żołędnicy.

1.2. ZLECENIOBIORCA

- **NIERUCHOMOŚCI AZYMUT KOŁECZKO & WĘCLAŚ** Rawicz ul. Piłsudskiego 5.
Krzysztof Kołeczko - rzeczoznawca majątkowy posiadający państwowe uprawnienia zawodowe nr 1284 w zakresie szacowania nieruchomości - wyd. przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Warszawa, grudzień 1994 r.

2. PODSTAWY PRAWNE:

- Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz.1945)
- Ustawa z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2204).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1025).
- Ustawa z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1916)

3. PODSTAWY METODOLOGICZNE:

Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), a w szczególności:

- KSWP - Ogólne reguły postępowania.

4. ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH:

- Badanie księgi wieczystej nr PO1R/00038625/7 z dnia 10 styczeń 2019 roku.
- Ewidencja gruntów - dane ze Starostwa Powiatowego w Rawiczu.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rawicz
- Analiza rynku nieruchomości – zespoły folwarczne wpisane do rejestru zabytków.
- Informacje od zleceniodawcy.
- Oględziny i pomiar nieruchomości.
- Materiały szkoleniowe PFSRM - Uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury z uwzględnieniem służebności gruntowej. Warszawa, listopad 2009 r.
- Mieczysław Prystupa - Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2001 r.
- Zespół autorski Mieczysław Cyran i inni - Przykłady wycen nieruchomości - Instytut doradztwa Majątkowego Sp. z o.o.. Warszawa, marzec 2015 r.
- Ryszard Cymerman i Andrzej Hopfer - System i procedury szacowania nieruchomości - Zachodnie Centrum Organizacji. Olsztyn - Zielona Góra 1999 r.
- Mieczysław Cyran, Andrzej Hołownia, Agnieszka Michalak, Ryszard Wyszogrodzki - Przykłady wycen nieruchomości – Instytut doradztwa Majątkowego. Warszawa, luty 2003 r.
- Wycena nieruchomości – komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego – Jerzy Dydenko, Tomasz Telega - 2016 r.

5. ISTOTNE DATY PRZY WYKONANIU OPERATU SZACUNKOWEGO :

5.1. DATA SPORZĄDZENIA WYCENY

- 14 styczeń 2019 roku

5.2. DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ PRZEDMIOTU WYCENY

- 14 styczeń 2019 roku

5.3. DATA, NA KTÓRĄ UWZGLĘDNIONO STAN PRZEDMIOTU WYCENY

- 14 styczeń 2019 roku

5.4. DATA OGŁĘDZIN NIERUCHOMOŚCI

- 10 styczeń 2019 roku

IV. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

1. LOKALIZACJA I OTOCZENIE

Nieruchomość stanowiąca gospodarstwo rolne położona jest w Konarzewie (obręb Konarzewo, gmina Rawicz, powiat rawicki, woj. wielkopolskie). Miejscowość położona jest 5 km od Rawicza, 70 km od Wrocławia i 110 km od Poznania. Nieruchomość umiejscowiona jest w centralnej części wsi w sąsiedztwie zespołu dworskiego, budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz terenów upraw polowych. Nieruchomość jest zabudowana zespołem folwarcznym z XIX wieku rozbudowywanym w późniejszych latach. Działka jest częściowo utwardzona żelbetowymi płytami prefabrykowanymi, trylinką i brukiem oraz ogrodzona od frontu zabytkowym murem z cegły, a w pozostałej części z betonowych płyt prefabrykowanych. Działka ma kształt nieregularny i leży na terenie o małej deniwelacji. Teren jest uzbrojony w instalację elektryczną, wodociągową i kanalizację lokalną. Położenie nieruchomości umożliwia dostęp do ciągów komunikacyjnych. Dojazd do działki drogą o nawierzchni asfaltowej. Otoczenie charakteryzuje się małym natężeniem ruchu i małą uciążliwością społeczną i sąsiedzką.

2. STAN TECHNICZNO - UŻYTKOWY BUDYNKÓW

1. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-39-182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Wybudowany w 1940 roku jako obora, w latach późniejszych tj. około 1980 r. przekształcony w jałownik boksowy.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- strop mieszany – belki nośne żelbetonowe prefabrykowane, z wierzchu obudowane płytami żelbetonowymi, a od spodu ocieplone płytami trzcinowymi,
- więźba dachowa drewniana,
- dach dwuspadowy pokryty dachówką,
- bramy drewniane,
- okna i rynny stalowe,

Instalacje:

- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 694,21 m²
- Powierzchnia zabudowy – 807,08 m²

2. BUDYNEK SOCJALNO-GOSPODARCZY (D-28-181) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1900 r. jako porodówka dla krów. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Obecnie w budynku znajdują się pomieszczenia socjalne oraz gospodarcze.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- stropodach drewniany, kryty papą,
- posadzka z cegły i betonu,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- bramy i drzwi drewniane,

Instalacje:

- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 50,10 m²
- Powierzchnia zabudowy – 66,58 m²

3. GARAŻ (D-4-115) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1920 r jako garaż na maszyny wysokie. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony. Obecnie budynek nieużytkowany - ruina.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- dach łukowaty,
- stropodach z wiązarów drewnianych kryty papą,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- bramy i drzwi drewniane,

Instalacje:

- elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 122,27 m²
- Powierzchnia zabudowy – 146,63 m²

4. PORODÓWKA MACIOR (D-41-182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1905 r. i modernizowany w 1965 r. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- stropodach łukowaty z wiązarów z drewna kryty papą,
- posadzka betonowa-bruk,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- okna stalowe,

Instalacje:

- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 353,68 m²
- Powierzchnia zabudowy – 400,35 m²

5. STODOŁA (D-21-180) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1905 r. w latach powojennych zaadaptowany na chlewnie. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- nad częścią chlewni strop odcinkowy,
- dach o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką,
- posadzka betonowa,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- okna stalowe,
- bramy i drzwi drewniane,

Instalacje:

- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 148,14 m²
- Powierzchnia zabudowy – 184,88 m²

6. MAGAZYN NAWOZOWO-PASZOWY (D-22-180) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1895 r. jako stodoła, Po modernizacji w 1976 r. pełnił funkcje magazynu paszowego i nawozowego, a obecnie budynek użytkowany jest jako magazyn słomy. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez stropu.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem,
- posadzka betonowa,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- okna stalowe,
- bramy i drzwi drewniane,

Instalacje:

- brak

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 153,65 m²
- Powierzchnia zabudowy – 173,33 m²

7. MAGAZYN ZBOŻOWY (D-3-136) - (dawniej spichlerz) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1890 r. Obiekt IV kondygnacyjny, niepodpiwniczony.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty z kamienia polnego,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- stropy drewniane oparte na ścianach zewnętrznych, słupach i podciągach drewnianych,
- schody drewniane na belkach policzkowych,
- więźba płatwiowa-kleszczowa o stolcu stojącym podwójnym,

- dach pokryty papą na poszyciu z desek,
- tynki cementowo wapienne,
- podłogi drewniane deskowe, na parterze oparte na legarach,
- stolarka drzwiowa drewniana,
- stolarka okienna drewniana pojedyncza,

Instalacje:

- elektryczna

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 410,01 m²
- Powierzchnia zabudowy – 124,80 m²

8. MAGAZYN MASZYN (D/5/182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej wybudowany w 1895 r. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez stropu.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty z kamienia,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- dach dwuspadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem,
- posadzka betonowa,
- tynki wewnętrzne cementowo wapienne,
- okna stalowe,
- bramy drewniane,

Instalacje:

- brak

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 158,98 m²
- Powierzchnia zabudowy – 186,71 m²

9. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-20-182) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w 1937 r. jako stodoła. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w 1976 r. przekształcony w jałownik boksowy.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty betonowe,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej i pustaków,
- stropodach z wiązarów drewnianych,
- dach dwuspadowy pokryty eternitem,
- bramy drewniane,
- okna i rynny stalowe,

Instalacje:

- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 668,88 m²
- Powierzchnia zabudowy – 727,68 m²

10. BUDYNEK GARAŻOWO-WARSZTATOWY (D-30-100) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, w zabudowie wolnostojącej, wybudowany w 1930 r. jako warsztat kowalski i kołodziejski. Obiekt I kondygnacyjny, niepodpiwniczony, w 1991 r. przekształcono warsztat kołodziejski na garaże. Od północnej strony garażu znajdują się nieużytkowana waga. Obecnie budynek warsztatu kowalskiego jest nieużytkowany - ruina.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- nad częścią warsztatu kowalskiego zapadł się stropodach z drewna pokryty papą,
- nad częścią garażu dach jednospadowy o konstrukcji stalowej pokryty eternitem,
- posadzki z cegły i betonu,
- bramy drewniane,
- okna i rynnny stalowe,

Instalacje:

- elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 190,64 m²
w tym:
 - powierzchnia garażu (nadająca się do użytku) – 127,19 m²
 - powierzchnia warsztatu (nie nadająca się do użytku) – 63,45 m²
- Powierzchnia zabudowy – 228,92 m²
w tym:
 - powierzchnia garażu (nadająca się do użytku) – 151,32 m²
 - powierzchnia warsztatu (nie nadająca się do użytku) – 77,60 m²

11. CHLEWIA (D-42-115) - budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, wybudowany w 1925 r., modernizowany w 1963 r. Obiekt parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, użytkowany obecnie jako magazyn.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty betonowe,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej,
- strop betonowy,
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką,
- posadzki z cegły i betonu,
- bramy drewniane,
- okna i rynnny stalowe,

Instalacje:

- wodociągowa,
- elektryczna,

Dane techniczne budynku:

- Powierzchnia użytkowa – 401,63 m²
- Powierzchnia zabudowy – 439,59 m²

12. BUDYNEK ADMINISTRACYJNO – BIUROWO - GOSPODARCZY (D-16-115)

(dawniej stajnia z domem stangreta i wozownia) budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej, wybudowany w 1925 r. Obiekt I kondygnacyjny z poddaszem, niepodpiwniczony, użytkowany jako świetlica wiejska. W skład budynku wchodzi wiatrołap, świetlica, korytarz, pomieszczenie gospodarcze, przedsionek, kuchnia, skrytka i łazienka, a w części gospodarczej garaże, chlewnia, skrytka na opał z wejściem z zewnątrz oraz jedno pomieszczenie socjalne. Poddasze wykorzystywane jako magazyn.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe:

- fundamenty betonowe zalane zaprawą,
- ściany z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej, w części garażowej oraz w części inwentarskiej słupy stalowe i drewniane,
- strop drewniany belkowy oparty na podciągach drewnianych,
- stolarka okienna PCV i metalowa
- posadzki betonowe wykończony płytkami lub wykładziną PCV
- ściany malowane lub tapetowane
- grzejniki aluminiowe
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty dachówką karpiówką,
- drzwi drewniane,
- bramy drewniane,
- rynny stalowe,

Instalacje:

- wodociągowa,
- elektryczna,
- kanalizacyjna,
- C.O. piec wolnostojący typu koza

Dane techniczne części administracyjnej:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| • Powierzchnia użytkowa | – 79,09 m ² |
| • Powierzchnia zabudowy | – 112,14 m ² |

Dane techniczne części gospodarczej:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| • Powierzchnia użytkowa | – 202,99 m ² |
| • Powierzchnia zabudowy | 247,59 m ² |
| | – |

Łączna powierzchnia zabudowy budynków przyjęta do obliczeń wynosi 3625,40 m² (nie uwzględniono powierzchni zabudowy budynków przeznaczonych do rozbiórki).

3. DECYZJA WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW (nr rejestru 279/342/A) z dnia 29 października 1968r.

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu decyzją swoją wpisał do rejestru zabytków jako dobro kultury zespół dworski obejmujący dwór, oficynę zabudowania gospodarcze i park w Konarzewie. W uzasadnieniu opisał, że dwór wniesiony został w 1 połowie XIX w., część wschodnia – neogotycka dobudowana została w latach późniejszych. Oficyna, stajnie i zabudowania gospodarcze pochodzą z 1 połowy XIX wieku, a park dworski, krajobrazowy, założony został około połowy XIX w.

Przedmiotowa wycena obejmuje tylko część obiektów zabytkowych wpisanych w tej decyzji, tj. stajni z domem stangreta, spichlerza i ogrodzenia z bramą (załączniki 1, 2, 3, 4 i 5)

V. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

1. ANALIZA RYNKU LOKALNEGO:

Ziemia rawicka leży w południowo - zachodniej części Wielkopolski. Obejmuje od północnego zachodu część Wysoczyzny Leszczyńskiej, a od północnego wschodu sięga Wysoczyzny Kaliskiej, zaś od południa graniczy z Kotliną Żmigrodzką. Główne drogi to: droga ekspresowa S5 i DK5 łącząca Poznań z Wrocławiem oraz droga nr 36 Lubin – Ostrów Wlkp. Najbliższe ośrodki wojewódzkie to: Wrocław (63 km), Poznań (100 km), Zielona Góra (120 km). Obszary leśne zajmują 17,7% powierzchni gminy. Ze względu na walory przyrodnicze na terenie gminy utworzono Rezerwat Dębno, położony w pobliżu wsi Żylice. Gmina Rawicz ma charakter rolniczy. Użytki rolne stanowią tu 70% powierzchni.

1.1. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANYCH ZESPOŁAMI FOLWARCZNYMI WPISANYMI DO REJESTRU ZABYTKÓW

W celu określenia wartości rynkowej nieruchomości przebadano szereg aktów notarialnych. Analiza rynku lokalnego tj. terenu powiatu rawickiego nie wykazała żadnej transakcji sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami związanymi z rolnictwem wpisanymi do rejestru zabytków podobnych do obiektu wycenianego. Ponieważ na rynku lokalnym w okresie ostatnich dwóch lat nie odnotowano w obrocie wolnorynkowym sprzedaży nieruchomości podobnych dlatego postanowiłem poszerzyć analizowany okres do lat trzech i obszar analizowany do województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego. Na podstawie w/w dokumentów stwierdzono w okresie od 2017 do 2019 roku na tym rynku nieruchomości sprzedaż 5 nieruchomości podobnych do wycenianych (Tablica 1) i postanowiono określić wartość rynkową szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.

Dla wszystkich nieruchomości współczynnik intensywności zabudowy (stosunek powierzchni budynku do powierzchni działki) mieści się w przedziale 7% – 22% co świadczy o podobieństwie obiektów. Nieruchomości porównawcze można dość dobrze scharakteryzować zarówno co do lokalizacji, sąsiedztwa, powierzchni, rodzajów budynków, zużycia technicznego, jak i dostępności infrastruktury technicznej.

Wartość 1 m² powierzchni zabudowy budynków, które były przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży, wahała się od 91,74 zł do 335,43 zł. Średnia arytmetyczna z próbki wynosi 174,67 zł/m². Ponieważ nie zauważono wzrostu wartości tego typu nieruchomości, odrzucono współczynnik korekcyjny wyrównujący poziom cen na dzień wyceny.

Tablica 1

Lp.	Data	Położenie	Powierzchnia działki [m ²]	Powierzchnia budynków [m ²]	Cena [zł]	Cena m ² p.z [zł]	Współczynnik intensywności zabudowy [%]
1	6.02.2017	Antoniewo	0,7368	1 625	253 000	155,69	22
2	30.03.2017	Głoska	1,3252	940	315 300	335,43	7
3	30.10.2017	Brzezina Sułowska	1,7856	2 520	365 000	144,84	14
4	7.11.2017	Gołańcz	2,7702	3 982	365 300	91,74	14
5	15.03.2018	Linie	5,9918	4 795	698 300	145,63	8

1.2. ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZURBANIZOWANYCH

W celu określenia wartości rynkowej 1m² gruntu przebadano szereg aktów notarialnych. Z przeprowadzonej analizy można zauważyć, że rynek obrotu nieruchomościami gruntowymi pod zabudowę mieszkaniową na terenach wiejskich, jest rynkiem dobrze rozwiniętym, na którym występują liczne transakcje kupna - sprzedaży. Na podstawie zgromadzonych dokumentów wybrano z okresu ostatnich dwóch lat 21 transakcji kupna - sprzedaży o zbliżonych parametrach do nieruchomości wycenianej. Mając odpowiednią liczbę transakcji postanowiono określić wartość rynkową 1m² gruntu zurbanizowanego w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Nieruchomości te można dość dobrze scharakteryzować zarówno co do lokalizacji, położenia, uzbrojenia terenu jak i wielkości i dostępu komunikacyjnego. Wartość 1 m² powierzchni gruntu, który był przedmiotem transakcji kupna - sprzedaży, wahała się od 23,00 zł. do 55,13 zł. (Tabela 2). Średnia arytmetyczna cena 1 m² nieruchomości wybranych z próbki wynosi 35,94 zł. Ponieważ nie zauważono wzrostu wartości tego typu nieruchomości, odrzucono współczynnik korekcyjny wyrównujący poziom cen na dzień wyceny.

Tablica 2

Lp.	Data transakcji	Położenie	Cena transakcji [zł]	Powierzchnia działki [m ²]	Cena 1 m ² [zł]
1	29 czerwca 2018	ŁASZCZYN	52000	1296	40,12
2	27 czerwca 2018	STWOLNO	30000	884	33,94
3	15 czerwca 2018	ŁASZCZYN	45000	1117	40,29
4	29 maja 2018	ŁASZCZYN	50545	919	55,00
5	14 maja 2018	SOWY	30000	1200	25,00
6	9 maja 2018	OSIEK	32000	1291	24,79
7	29 marca 2018	NOWY SIELEC	100000	1814	55,13
8	7 marca 2018	TARCHALIN	6000	221	27,15
9	23 stycznia 2018	NIEDŹWIADKI	23000	1000	23,00
10	19 stycznia 2018	ŁASZCZYN	48000	1031	46,56
11	19 grudnia 2017	DĄBROWA	45000	1919	23,45
12	11 grudnia 2017	ŁASZCZYN	37000	1031	35,89
13	9 października 2017	TARCHALIN	31500	1062	29,66
14	3 października 2017	KONARY	40000	1520	26,32
15	31 sierpnia 2017	DĄBROWA	47952	999	48,00
16	26 maja 2017	STWOLNO	25000	993	25,18
17	24 maja 2017	SZYMONKI	34500	848	40,68
18	24 maja 2017	SZYMONKI	34500	848	40,68
19	18 maja 2017	ŁASZCZYN	28000	848	33,02
20	17 maja 2017	ŁASZCZYN	82000	1808	45,35
21	25 kwietnia 2017	ŁASZCZYN	35000	987	35,46

Podstawą do określenia arealu gruntu, na którym będzie wykonywana służebność gruntowa stanowi własny pomiar. W oparciu o te dane obliczono powierzchnię służebności gruntowej, która wynosi **400 m²**.

2. PRZYJĘTE Z ANALIZY DANE PODSTAWOWE :

Dla potrzeb niniejszego opracowania ustalono:

- rynek cen nieruchomości zespołów folwarcznych wpisanych do rejestru zabytków oraz rynek cen nieruchomości gruntowych zurbanizowanych
- współczynnik intensywności zabudowy 16%
- obszar analizy: teren województwa wielkopolskiego i dolnośląskiego
- **okres badania cen: 2017 - 2019 r.**

VI. SPOSÓB WYCENY

1. WSKAZANIE RODZAJU OKREŚLANEJ WARTOŚCI

Wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku w dniu wyceny, przy przyjęciu następujących założeń:

- strony umowy są od siebie niezależne,
- nie działają w sytuacji przymusowej
- kupujący ma stanowczy zamiar zawarcia umowy
- sprzedający ma stanowczy zamiar zawarcia umowy
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku

Interpretacja definicji wartości rynkowej:

1. Pojęcie *jej najbardziej prawdopodobna cena* oznacza wyrażoną w pieniądzu (zazwyczaj w miejscowej walucie) kwotę, którą, rozsądnie biorąc, można uzyskać w transakcji rynkowej w dniu, na który wartość rynkowa została określona. Jest to najlepsza cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, może uzyskać sprzedawca oraz najbardziej korzystna cena, którą, rozsądnie rzecz biorąc, zgodzi się zapłacić kupujący. Kwota ta nie dotyczy ceny, która została podwyższona lub obniżona ze względu na szczególne warunki lub okoliczności, takie jak na przykład sprzedać z bonifikatą.

2. Pojęcie *możliwa do uzyskania na rynku* oznacza, iż wartość nieruchomości jest wielkością szacowaną, a nie kwotą z góry ściśle określoną lub faktycznie zapłaconą ceną. Jest to hipotetyczna cena, za którą w dniu wyceny można zawrzeć transakcję odpowiadającą wszystkim wymogom definicji wartości rynkowej.

3. Pojęcie *w dniu wyceny* stawia wymóg, aby wartość rynkowa była właściwa w danym momencie, na który została określona. Może to być data opracowania operatu szacunkowego lub wcześniejsza.

Wartość podana w operacie szacunkowym odzwierciedla stan rynku oraz uwarunkowania istniejące w dniu wyceny, a nie w dniu wcześniejszym lub późniejszym. W definicji zakłada się także jednoczesne zawarcie i wykonanie umowy.

2. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY

2.1 Ogólne zasady

Zgodnie z celem wyceny oraz przyjętymi podstawami prawnymi i metodologicznymi określono wartość rynkową nieruchomości w **podjęciu porównawczym**, wykorzystując **metodę porównywania parami** – przy określeniu wartości nieruchomości zabudowanej oraz **metodę korygowania ceny średniej** przy określeniu wartości gruntu niezbędnej do ustalenia wartości służebności gruntowej.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji, a także cechy tych nieruchomości.

Metoda korygowania ceny średniej polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości na podstawie zbioru co najmniej kilkunastu nieruchomości reprezentatywnych przyjętych do porównań, które były przedmiotem transakcji sprzedaży. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości należy dochodzić w drodze korekty średniej ceny rynkowej uzyskanej z tego zbioru, współczynnikami przypisanymi odpowiednim cechom rynkowym nieruchomości.

2.2 Określanie wartości służebności gruntowej (wg M. Nowakowskiej)

Z działu III przedmiotowej księgi wieczystej wynika, że istnieje prawo służebności gruntowej nieodpłatne i na czas nieokreślony na nieruchomości stanowiącej działkę nr 21/14, polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez część działki nr 21/14 w granicy z działką nr 21/13 w pasie drogi o szerokości 5 metrów, w zakresie niezbędnym do korzystania z nieruchomości władnącej i umożliwiającym dostęp do drogi publicznej prowadzącej z Rawicza do Ponieca zgodnie z § 2 umowy ustanowienia służebności gruntowej.

Określenie wartości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej obliczamy poprzez skapitalizowanie dochodu rocznego z tej części nieruchomości.

Dla potrzeb oszacowania wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności założono, że ustanowienie w/w ograniczonego prawa rzeczowego polegającego na udostępnieniu części gruntu wpłynie tylko na wartość tej części obciążanej działki; na której ta służebność będzie wykonywana.

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej obliczono z wykorzystaniem wzoru:

$$S = Dr \times Wk$$

w którym:

S - wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej

Dr - potencjalny roczny dochód, jaki mógłby uzyskać właściciel z tytułu udostępnienia prawa do korzystania z pasa gruntu

Wk - współczynnik kapitalizacji określony na podstawie analizy rynku nieruchomości oraz rynku kapitałowego.

Wysokość potencjalnego rocznego dochodu, jaki mógłby uzyskać właściciel nieruchomości z tytułu udostępnienia prawa do gruntu obliczono z wykorzystaniem wzoru:

$$Dr = W_G \times S_T \times P_G \times U$$

w którym:

Dr - potencjalny roczny dochód, jaki mógłby uzyskać właściciel nieruchomości z tytułu udostępnienia prawa do gruntu

W_G - wartość jednostkowa gruntu określona w podejściu porównawczym

S_T - potencjalna roczna stawka czynszu jest przyjmowana na podstawie danych rynkowych.

W przypadku ich braku przedmiotową stawkę można określić na podstawie publikacji „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletnich terenów zurbanizowanych” A. Trybusz „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olsstenensis (ART. Olsztyn) nr 24/1993r.)

P_G - powierzchnia gruntu, na którym będzie wykonywana służebność gruntowa

U - współczynnik odzwierciedlający udział - proporcję korzystania z gruntu przez jego właściciela i posiadacza służebności

Współczynnik U określono z uwzględnieniem proporcji korzystania z gruntu objętego wykonywaniem prawa służebności gruntowej.

Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Uprawnionym (posiadaczem służebności) jest każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej.

Służebność zostaje ustanowiona za wynagrodzeniem, a nie za odszkodowaniem (świadczenie ekwiwalentne, pełni funkcję ceny i ma charakter obligacji realnej).

Wynagrodzenie ustala się wg cen rynkowych, lecz nie ma ustawowych wskazówek, jak należy określić podstawę do oszacowania zwiększenia się wartości nieruchomości władnącej i obniżenia wartości nieruchomości obciążonej.

Wynagrodzenie powinno być „stosowne”, czyli uwzględniać skutki przekroczenia granicy tj. rodzaj i stopień uciążliwości dla właściciela nieruchomości obciążonej oraz korzyści uzyskane przez właściciela nieruchomości władnącej (w okresie kilku lub kilkunastu lat). Biegły ustala hipotetyczne wynagrodzenie, jakie musiałby zapłacić właściciel nieruchomości obciążonej za korzystanie z cudzej nieruchomości.

Informacje do wycen prawa własności:

- obligatoryjne - dane z ewidencji gruntów i budynków, uzbrojenia podziemnego (w przyszłości dane z katastru), dane z księgi wieczystej, przeznaczenie w planie miejscowym, operatów wodnoprawnych, ewentualnie SIT

fakultatywne - dokumentacja techniczna i geodezyjna obiektu, monitoring rynku nieruchomości, w tym ceny transakcyjne oraz dane do obliczeń metodami dochodowymi (np. poziom czynszu, stopa kapitalizacji), dane do obliczeń metodami kosztowymi (koszty przebudowy sieci, odtworzenia lub rozbiórki obiektów, ceny materiałów budowlanych, ceny materiału nasadzeniowego etc).

Informacje do oszacowania różnicy wartości prawa własności i wartości służebności

- informacje o aktualnych uwarunkowaniach prawnych
- informacje z monitoringu rynku lokalnego dotyczące różnic pomiędzy w/w prawami

Metodologia i procedury oszacowania wartości wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Metodę wyceny służebności wybiera rzeczoznawca na podstawie:

- rodzaju służebności
- celu wyceny
- odpowiednich przepisów prawnych
- rodzaju dostępnych informacji.

Często wartość służebności określamy poprzez obliczenie jako podstawy wartości jednostkowej gruntu nieruchomości obciążonej, a następnie poprzez przemnożenie tej wartości przez powierzchnię gruntu objętego służebnością i pomnożenie przez współczynnik zależny np. od tego czy właściciel nieruchomości obciążonej może również korzystać z tej części gruntu.

Ten sposób szacowania można stosować tylko wówczas, gdy wartość pozostałej części nieruchomości nie ulega zmianie na skutek ustanowienia służebności.

Wpływ służebności na wartość nieruchomości władnącej

Należy pamiętać, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub oznaczonej jej części oraz, że zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Rzeczoznawca powinien sobie postawić pytanie: czy, jakie i na jak długo osiąga korzyści właściciel nieruchomości władnącej (lub może osiągać) i to zarówno obecnie jak i w przyszłości.

Czyli wyliczamy wartość „odstępnego”. Rozróżniamy dwa rodzaje korzyści:

- korzyści bieżące (różnice w konsekwencjach finansowych)
- korzyści przyszłe (w tym ryzyko ewentualnych zmian legislacyjnych).

Wpływ służebności na wartość nieruchomości obciążonej

Ustanowienie służebności zwykle obniża wartość rynkową nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy nie ocenia wyłącznie części nieruchomości, na której, ustanowiono służebność, lecz wielkość utraty wartości całej nieruchomości obciążanej

Przy określaniu wartości służebności podobnie jak przy określaniu wartości prawa użytkowania rzeczoznawca powinien sobie postawić pytanie: czy, jakie i na jak długo ponosi straty właściciel nieruchomości obciążonej.

W naszym przypadku służebność gruntowa na nieruchomości obciążonej spowoduje zwiększenie ruchu przez właścicieli nieruchomości władnącej poprzez wjazd (np. samochodem) na swoją posesję.

Źródłem ustanowienia prawa służebności gruntowej może być:

- czynność prawna (umowa w formie aktu notarialnego)
- orzeczenie administracyjne (decyzja)
- orzeczenie sądu (postanowienie) lub ugoda sądowa
- zasiedzenie.

VII. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

1. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ WEDŁUG WYBRANEJ METODY I TECHNIKI

1.1. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ ZESPOŁEM FOLWARCZNYM

1.1.1 CHARAKTERYSTYKA RYNKU I SZACOWANEJ NIERUCHOMOŚCI W ASPEKTCIE CECH RYNKOWYCH

Wartość rynkową (W_B) 1 m² powierzchni zabudowy budynków wyliczono na podstawie porównania sprzedanych nieruchomości zabudowanych podobnymi budynkami o charakterze rolniczym w ostatnim okresie czasu. Przyjęto następujący wybór cech rynkowych różnicujących nieruchomości na rynku lokalnym.

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę (wg cechy)
1	położenie nieruchomości	30
2	sąsiedztwo i otoczenie	10
3	powierzchnia działki	25
4	stan techniczny budynków	20
5	dostępność komunikacyjna	15
Razem :		100 %

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech.

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy	Opis cechy
1	położenie nieruchomości	bardzo dobre dobre zadowalające słabe	- wpływ dużych ośrodków miejskich, - wpływ średnich ośrodków miejskich - wpływ małych ośrodków miejskich - wpływ ośrodków pozamiejskich
2	sąsiedztwo i otoczenie	korzystne średnio korzystne niekorzystne	- sąsiedztwo terenów niezabudowanych - sąsiedztwo zabudowy zagrodowej - sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej
3	powierzchnia działki	korzystna średnio korzystna niekorzystna	- powyżej 3 ha - od 1,5 ha do 3 ha - poniżej 1,5 ha
4	stan techniczny budynków	dobry zadowalający słaby zły	Obiekty nowe Obiekty użytkowane lub po remoncie Obiekty wymagające remontu Obiekty nie nadające się do użytkowania
5	dostępność komunikacyjna	korzystna przeciętna niekorzystna	- dojazd z dróg głównych, - dojazd z dróg lokalnych, - dojazd z dróg lokalnych nieutwardzonych i inne

1.1.2. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	położenie nieruchomości	dobre
2	sąsiedztwo i otoczenie	niekorzystne
3	powierzchnia działki	średnio korzystna
4	stan techniczny budynków	słaby
5	dostępność komunikacyjna	przeciętna

1.1.3. ANALIZA TRANSAKCJI PRZYJĘTYCH DO PORÓWNANIA

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech poszczególnych obiektów				
		1	2	3	4	5
1	wartość rynkowa w zł.	253 000	315 300	365 000	365 000	698 300
2	uzyskana cena za 1 m ² pz	155,69	355,43	144,84	91,74	145,63
3	data transakcji	6.02.2017	30.03.2017	30.10.2017	7.11.2017	15.03.2018
4	położenie nieruchomości	słabe	dobre	dobre	dobre	zadowalające
5	sąsiedztwo i otoczenie	korzystne	średnio korzystne	niekorzystne	niekorzystne	niekorzystne
6	powierzchnia działki	0,7368 ha niekorzystna	1,3252 ha niekorzystna	1,7856 ha średnio korzystna	2,7702 ha średnio korzystna	5,9918 ha korzystna
7	stan techniczny budynków	zadowalający	słaby	słaby	zadowalający	słaby
8	dostępność komunikacyjna	niekorzystna	przeciętna	przeciętna	korzystna	przeciętna

9	opis nieruchomości porównywanych	Nieruchomość położona w Antoniewie, gm. Miejska Górka w sąsiedztwie terenów upraw polowych oraz lasów, dojazd drogą nieutwardzoną, śródpolną	Nieruchomość położona w Miejscowości Głoska, gm. Miękinia w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej oraz terenów upraw polowych, dojazd drogą asfaltową	Nieruchomość położona w Brzezynie Sułowskiej, gm. Milicz w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej oraz terenów upraw polowych, dojazd z drogi lokalnej	Nieruchomość położona w gminnej miejscowości Gołańcz w sąsiedztwie terenów upraw polowych oraz zabudowy mieszkaniowej, dojazd z drogi krajowej	Nieruchomość położona w miejscowości Linie gm. Lwówek w sąsiedztwie terenów upraw polowych oraz zabudowy mieszkaniowej, dojazd z drogi lokalnej
10	opis zabudowań	Budynek mieszkalny, obora i stodoła o łącznej powierzchni zabudowy 1625 m ² . Budynki w stanie zadowalającym	Trzy budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy 940 m ² . Budynki w stanie słabym wymagające remontów	Siedem budynków o łącznej powierzchni zabudowy 2520 m ² . Budynki w stanie słabym wymagające remontów	Siedem budynków o łącznej powierzchni zabudowy 3982 m ² . Budynki w stanie zadowalającym	14 budynków gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy 4795 m ² . Budynki w stanie słabym wymagające remontów. Na działce dodatkowo 2 budynki przeznaczone do rozbiórki

1.1.4. PRZEDZIAŁ CENOWY DLA RYNKU LOKALNEGO

Po odrzuceniu skrajnych wartości przedział kształtuje się następująco:

Cena max. zł/m ²	Cena min zł/m ²	Różnica zł/m ²
C _{max}	C _{min}	DC
335,43	91,74	243,69

1.1.5. ZESTAWIENIE PARAMI NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ Z NIERUCHOMOŚCIAMI PORÓWNYWALNYMI.

Nr cechy	Cecha różniąca	Przedział cenowy	Udział % w całości	Udział kwotowy	Różnica kwotowa				
					1	2	3	4	5
1	położenie nieruchomości	243,69	30%	73,11	48,74	0	0	0	24,37
2	sąsiedztwo i otoczenie	243,69	10%	24,37	-24,37	-12,19	0	0	0
3	powierzchnia działki	243,69	25%	60,92	30,46	30,46	0	0	-30,46
4	stan techniczny budynków	243,69	20%	48,74	-16,25	0	0	-16,25	0
5	dostępność komunikacyjna	243,69	15%	36,55	18,28	0	0	-18,28	0
Razem:			100%	243,69	56,86	18,27	0	-34,53	-6,09
Cena 1m ² :					212,55	353,7	144,84	57,21	139,54
Ostateczna cena 1m ² pz nieruchomości wycenianej :					181,57 zł				

1.1.6. OBLICZENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ

Wartość rynkową nieruchomości o powierzchni zabudowy budynków 3625,40 m² wynosi:

$$W_B = 181,57 \text{ zł./m}^2 * 3625,40 \text{ m}^2 \approx \underline{658\ 300 \text{ zł.}}$$

1.2. OKREŚLANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1M² GRUNTU NIE OBCIĄŻONEGO W PODEJŚCIU PORÓWNAWCZYM (w celu obliczenia służebności gruntowej)

Wartość rynkową (W_G) 1 m² powierzchni gruntu zurbanizowanego wyliczono na podstawie wzoru:

$$W = (C_{sr} \times \sum_{i=1}^n u_i) \times K$$

gdzie:

C_{sr} - średnia cena 1 m² powierzchni gruntu zurbanizowanego na rynku lokalnym

u_i - współczynniki korygujące odpowiadające cechom rynkowym ($i = 1, \dots, 5$)

K - współczynnik korekcyjny z zakresu [0,9 - 1,1]

Procentowy wpływ poszczególnych cech na badanym rynku lokalnym określono na podstawie analizy własnej uwzględniając transakcje sprzedaży gruntów w badanym okresie.

L.p.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na cenę (wg cechy)
1	położenie - lokalizacja	30 %
2	sąsiedztwo i otoczenie	15 %
3	dostępność komunikacyjna	20 %
4	infrastruktura techniczna	15 %
5	kształt i wielkość	20 %
		100 %

1.2.1. OCENA RYNKU W ASPEKCIE CECH RYNKOWYCH

Ceny tego typu gruntów na ww. rynku zależne są przede wszystkim od cech rynkowych podanych poniżej.

L.p.	Cechy rynkowe	Ocena	Opis cechy
1	położenie - lokalizacja	dobrze	- duże wsie - małe wsie - przysiółki
		średnie	
		słabe	
2	sąsiedztwo i otoczenie	dobrze	- nieuciążliwe, - parametr pośredni - uciążliwe
		średnie	
		słabe	
3	dostępność komunikacyjna	dobrze	- droga utwardzona - droga urządzona złej jakości - służebność przejazdu / brak
		przeciętna	
		zła	
4	infrastruktura techniczna	pełna	- wszystkie media - częściowe media - brak mediów
		niepełna	
		brak	
5	kształt i wielkość	korzystna	- działka o regularnym kształcie, ponad 0,800 ha - działka o możliwie regularnym kształcie, 0,0400 ha - 0,800 ha z możliwością wybudowania praktycznego budynku - działka o nieregularnym kształcie, poniżej 0,0400 ha bez możliwości zaprojektowania samodzielnego budynku
		średnio korzystna	
		niekorzystna	

1.2.2. OPIS WYCENIANEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	Położenie - lokalizacja	średnie
2	Sąsiedztwo i otoczenia	słabe
3	Dostępność komunikacyjna	dobra
4	Infrastruktura techniczna	niepełna
5	Kształt i wielkość działki	niekorzystna

1.2.3. ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI WYCENIANEJ Z NIERUCHOMOŚCIAMI PORÓWNYWALNYMI

Próbka reprezentacyjna średniej ceny transakcyjnej 1m² dla wycenianego typu gruntu zurbanizowanego na terenach wiejskich, uwzględniając jego położenie, sąsiedztwo i otoczenie, dostępność komunikacyjną, infrastrukturę techniczną oraz kształt i wielkości znajduje się w przedziale 19,95 zł/m² – 47,12 zł/m². Dla niniejszej wyceny przyjęto następujące dane wyjściowe:

C_{sr} - średnia cena 1m² gruntu określona na podstawie próbki reprezentatywnej z działek położonych na obszarze określonego wyżej rynku lokalnego wynosi 35,94 zł/m²

C_{min} - cena minimalna w próbce wynosi 23,00 zł/m²

C_{max} - cena maksymalna w próbce wynosi 55,13 zł/m²

Charakterystyka gruntu o cenie minimalnej C_{min} w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	Położenie - lokalizacja	średnie
2	Sąsiedztwo i otoczenia	średnie
3	Dostępność komunikacyjna	dobra
4	Infrastruktura techniczna	niepełna
5	Kształt i wielkość działki	korzystna

Charakterystyka gruntu o cenie maksymalnej C_{max} w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Zestawienie cech charakteryzujących nieruchomość	Parametry cech nieruchomości
1	Położenie - lokalizacja	średnie
2	Sąsiedztwo i otoczenia	dobre
3	Dostępność komunikacyjna	przeciętna
4	Infrastruktura techniczna	brak
5	Kształt i wielkość działki	korzystna

Granice współczynników korygujących wynoszą:

$$\frac{C_{\min}}{C_{\text{śr}}} = 0,640 \qquad \frac{C_{\max}}{C_{\text{śr}}} = 1,534$$

Tabela przedstawia zakresy współczynników korygujących i określone dla poszczególnych cech rynkowych wartości tych współczynników.

Lp.	Cechy rynkowe	Procentowy wpływ na cenę (waga cechy)	Zakres współczynnika		Korekta
			dolny	górnny	
1	Położenie - lokalizacja	30%	0,192	0,460	0,326
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15%	0,096	0,230	0,096
3	Dostępność komunikacyjna	20%	0,128	0,307	0,307
4	Infrastruktura techniczna	15%	0,096	0,230	0,163
5	Kształt i wielkość	20%	0,128	0,307	0,128
		100%			1,020

Współczynnik korekcyjny przyjęto równy 1,00 z przedziału [0,9 - 1,1],

Wartość 1 m² gruntu przy K = 1,00 równa się:

$$W_G = 35,94 \text{ zł/m}^2 \times 1,020 \times 1,00 = 36,66 \text{ zł/m}^2$$

1.3. OKREŚLANIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA „Dr”

1.3.1. WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA „S_T” DLA GRUNTÓW ZURBANIZOWANYCH

W przypadku braku danych rynkowych z rynku lokalnego jego wielkość jest ustalana na podstawie danych z rynku równoległego. W przypadku braku wiarygodnych danych rynkowych wielkość „S_T” jest wyrażana na podstawie wniosków z analizy przeprowadzonej w publikacji „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych: A.Trybusz „Acta Academiae Agriculturae Technicae Olstenensis” (ART. Olsztyn), Nr 24/1993 r., gdzie został określony zakres procentowy współczynnika w wysokości 6,4 % - 8,3%. Dla przedmiotowej działki ustalono wielkość S_T = 7 % (grunt pod zabudowę).

1.3.2. WIELKOŚĆ WSPÓŁCZYNNIKA „U”

Współczynnik U odzwierciedla udział - proporcję korzystania z gruntu przez nieruchomości obciążonej i właścicieli działki władnącej korzystających z tej służebności.

Ze względu na rodzaj służebności (przejazd), zabudowę nieruchomości i współużytkowanie przez współwłaścicieli wzajemną proporcję ustaliłem następująco:

- właściciel nieruchomości władnącej (działka nr 21/5) - przyjęto 50%
- właściciel nieruchomości obciążanej (działka nr 21/14) - przyjęto 50%

1.3.3. WIELKOŚĆ WSPÓLCZYNNIKA KAPITALIZACJI „W_k”

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny oraz sporządzenia operatu szacunkowego wysokość współczynnika kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację pomiędzy cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne, a dochodami uzyskanymi z nieruchomości podobnych.

Dla rynku słabo rozwiniętego, gdzie brak jest informacji niezbędnych dla określenia rynkowej stopy zwrotu, przepisy prawa dopuszczają określenie jej z rynku równoległego dla danego segmentu lub na podstawie długoterminowych bezpiecznych lokat na rynku kapitałowym z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do wycenianej.

Stopę kapitalizacji ze względu na brak danych rynkowych, oszacowałem na podstawie rynku finansowego. Nominalną stopę określiłem na podstawie rentowności długoterminowych (dziesięcioletnich) obligacji państwowych która wynosi 2,752%.
(<https://pl.investing.com/rates-bonds/poland-10-year-bond-yield-historical-data>)

Według projektu ustawy budżetowego rząd zakłada średnioroczną inflację w 2019 r. w wysokości $i = 2,3\%$.
(https://www.mf.gov.pl/ministerstwo-finansow/dzialalnosc/finanse-publiczne/budzet-panstwa/ustawy-budzetowe/2019/zalozenia-do-ustawy/-/asset_publisher/Ex5p/content/zalozenia-do-projektu-budzetu-panstwa-na-rok-2019?redirect=https%3A%2F%2Fwww.mf.gov.pl%2Fministerstwo-finansow%2Fdzialalnosc%2Ffinanse-publiczne%2Fbudzet-panstwa%2Fustawy-budzetowe%2F2019%2Fzalozenia-do-ustawy%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_Ex5p%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-2%26p_p_col_count%3D1)

$$r_{real} = \frac{r_{nom} - i}{(100 + i)} \cdot 100\%$$

$$r_{real} = \frac{2,752 - 2,3}{100 + 2,3} \cdot 100 = 0,44$$

Dla przedmiotowej wyceny przyjmuję wartość realnej stopy kapitalizacji w wysokości $r_{real} \approx 0,44\%$,

Wartość stopy dyskontowej dla przedmiotowej nieruchomości określono ze wzoru:

$$r_{dysk} = r_{real} + r_f + r_o$$

r_{real} – stopa realna długotrwałych obligacji państwowych: 0,44%,

r_{rn} – premia za ryzyko inwestowania na rynku nieruchomości

(dla przedmiotowej wyceny zakłada się w granicach 2% - 5%) przyjęto: 4,0%,

r_{kn} – premia za ryzyko inwestowania w daną nieruchomość

(dla przedmiotowej wyceny zakłada się w granicach 2% - 10%) przyjęto: 5,0 %

Stopa dyskontowa dla przedmiotowej nieruchomości wynosi:

$$r_{dysk} = 0,44\% + 4,0\% + 5,0\% = 9,44\%$$

Stopę R wyliczamy ze wzoru:

$$\frac{CF}{r} = \frac{DON}{R}$$

gdzie:

CF - przepływy pieniężne

r - stopa dyskontowa (obliczana w tym przypadku z rynku kapitałowego)

DON - dochód operacyjny netto.

Dla analizowanej nieruchomości **CF = DON**

Ze względu na rodzaj nieruchomości, jej stan zagospodarowania i położenie, zakłada się, że będzie ona generować stały dochód na stałym poziomie przez dłuższy czas. W takich przypadkach zgodnie z teorią, potwierdzoną doświadczeniami, poziom stopy kapitalizacji odpowiada wartości stopy dyskonta. Przyjęto zatem do obliczeń wartość stopy kapitalizacji równą wartości stopy dyskontowej.

$$R = r_{\text{dysk}} = 9,44 \%$$

$$Wk = 100/R = 100 / 9,44 = \underline{10,593}$$

1.3.4. OBLICZENIE WARTOŚCI WSPÓŁCZYNNIKA „Dr”

Zgodnie z punktem VI. 2.2 niniejszej opinii współczynnik „Dr” obliczamy ze wzoru:

Wartość „Dr” jest równa jednorocznemu wynagrodzeniu z tytułu służebności gruntowej.

$$Dr = W_G \times S_T \times P_G \times U$$

$$Dr = 36,66 \text{ zł/m}^2 \times 0,07 \times 400 \text{ m}^2 \times 0,5 = 513,24 \text{ zł.}$$

1.4. OKREŚLANIE WARTOŚCI PRAWA SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

Wartość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej określa zależność:

$$S = Dr \times Wk$$

$$S = 513,24 \text{ zł.} \times 10,593 \approx \underline{5\,400 \text{ zł.}}$$

2. ZESTAWIENIE OSZACOWANYCH WARTOŚCI

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami i obliczeniami określam wartość rynkową pomniejszoną o wartość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności gruntowej nieruchomości położonej w Konarzewie (działka nr 21/14), na kwotę:

$$658\,300 \text{ zł} - 5\,400 \text{ zł} = \underline{652\,900 \text{ zł}}$$

652 900 zł

słownie: sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset złotych

3. ANALIZA WYNIKU WYCENY

- W procesie wyceny otrzymano wartość 1 m² powierzchni zabudowy wycenianych budynków stanowiących gospodarstwo rolne na poziomie 181,57 zł. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, który wynika z analizy rynku przedstawionego w pkt. V. 2, tj. 91,74 zł do 335,43 zł/m². Otrzymany wynik jest wyższy od ceny średniej, ponieważ cechy nieruchomości wycenianej, są wyższe od cech obiektów porównywalnych.
- W procesie wyceny otrzymano wartość 1m² powierzchni gruntu zurbanizowanego, który wynosi z obliczeń 36,66 zł. Otrzymany wynik mieści się w przedziale cen, który wynika z analizy rynku przedstawionego w pkt. V. 2, tj. 23,00 zł do 55,13 zł. Średnia cena otrzymana w wyniku analizy rynku za 1 m² gruntów podobnych wynosiła 35,94 zł.
- Znajomość rynku, oraz uwzględniając usytuowanie, położenie i wielkość nieruchomości, powierzchnię budynków i ich stan techniczny, sąsiedztwo, dostępność komunikacyjną, zagospodarowanie terenu uważam otrzymaną wartość za możliwą do uzyskania na lokalnym rynku.

VIII. UWAGI KOŃCOWE

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).
- Wartość rynkową nieruchomości określono bez uwzględnienia kosztów transakcji kupna- sprzedaży oraz związanych z tą transakcją podatków i opłat.
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez dotychczasowego właściciela dokumenty i materiały oraz badanie KW PO1R/00038625/7
- Określona w niniejszym operacie wartość rynkowa obejmuje wszystkie elementy wchodzące w skład nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach występujących na rynku lokalnym. Zakłada się, iż autorom opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości.

IX. ZASTRZEŻENIA

- Zastrzega się wykorzystanie opinii do celów innych niż wymienione w punkcie II. Cel wyceny niniejszej opinii szacunkowej.
- Publikowanie opracowania bez zgody rzeczoznawcy w całości lub części lub bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji jest zabronione.
- Niniejszy operat szacunkowy ma znaczenie wyłącznie posiłkowe i nie może przesądzać o wysokości udzielonego kredytu.

X. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



1. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-39-182)



2. BUDYNEK SOCJALNO - GOSPODARCZY (D-28-181)



3. GARAŻ (D-4-115)



4. PORODÓWKA MACIOR (D-41-182)



5. STODOŁA (D-21-180)



6. MAGAZYN NAWOZOWO - PASZOWY (D-22-180)



7. MAGAZYN ZBOŻOWY (D-3-136) - (dawniej spichlerz)



8. MAGAZYN MASZYN (D/5/182)



9. JAŁOWNIK BOKSOWY (D-20-182)



10. BUDYNEK GARAŻOWO - WARSZTATOWY (D-30-100)



11. CHLEWNIA (D-42-115)



12. BUDYNEK ADMINISTRACYJNO - BIUROWO - GOSPODARCZY (D-16-115)

XI. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków
- 2) Szkic obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- 3) Karta ewidencyjna zabytku stajni z domem stangreta i wozowni
- 4) Karta ewidencyjna zabytku - spichlerza
- 5) Karta ewidencyjna zabytku - muru z bramą wjazdową
- 6) Odpis z księgi wieczystej
- 7) Odpis z rejestru gruntów