



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

uprawnienia państwowe, uprawnienia bankowe

Marek Matuszczak

ul. Czarnieckiego 13 • 64-100 LESZNO • tel. kom. 605 603 657

OPERAT SZACUNKOWY

dotyczący określenia rynkowej wartości dla przyszłej sprzedaży (WRP) zabudowanych gruntowych nieruchomości zurbanizowanych położonych we wsi

ZBARZEWO Nr 53a i Nr 54

gmina: Włoszakowice, powiat: leszczyński, województwo: wielkopolskie

- oznaczonych działkami:

- 1) - Nr 236 o powierzchni 1,3500 ha,
- Nr 244/1 o powierzchni 1,3200 ha,
zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00030117/2**,
arkusz mapy Nr 1,
numer jednostki rejestrowej: G 107,
- 2) - Nr 244/5 o powierzchni 1,7265 ha,
zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00041706/8**,
arkusz mapy Nr 1,
numer jednostki rejestrowej: G 107,
- 3) - Nr 238 o powierzchni 0,1200 ha,
zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00024729/0**,
arkusz mapy Nr 1,
numer jednostki rejestrowej: G. 113.

Właściciel nieruchomości :

GMINA WŁOSZAKOWICE

Wartość rynkowa nieruchomości :

1.132.000 zł

Wykonawca operatu :

Marek Matuszczak
Rzecznawca Majątkowy
- upr. zawodowe nr 1285.

Leszno, 20 kwietnia 2017 r.



W Y C I A G

- z operatu szacunkowego z dnia 20 kwietnia 2017 r.

I. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny :

Określenie rynkowej wartości dla przyszłej sprzedaży (WRP)
zabudowanych gruntowych nieruchomości zurbanizowanych
położonych we wsi

ZBARZEWO Nr 53a i Nr 54

gmina: Włoszakowice, powiat: leszczyński, województwo:
wielkopolskie

- oznaczonych działkami:

- 1) - Nr 236 o powierzchni 1,3500 ha,
- Nr 244/1 o powierzchni 1,3200 ha,
zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00030117/2**,
arkusz mapy Nr 1,
numer jednostki rejestrowej: G 107,
 - 2) - Nr 244/5 o powierzchni 1,7265 ha,
zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00041706/8**,
arkusz mapy Nr 1,
numer jednostki rejestrowej: G 107,
 - 3) - Nr 238 o powierzchni 0,1200 ha,
zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00024729/0**,
arkusz mapy Nr 1,
numer jednostki rejestrowej: G. 113.
- w skład, której wchodzi następujące składniki majątkowe:
- 1) Grunty,
 - 2) Budynek pałacu,
 - 3) Budynek magazynu I,
 - 4) Budynek spichlerza,
 - 5) Budynek magazynu II,
 - 6) Budynek chlewni,
 - 7) Budynek obory I,
 - 8) Budynek obory II,
 - 9) Budynek stodoły,



c.d. - wente

I. Określenie nieruchomości i zakresu wyceny :

Określenie rynkowej wartości dla przyszłej sprzedaży (WRP)
zabudowanych gruntowych nieruchomości zurbanizowanych
 położonych we wsi

ZBARZEWO Nr 53a i Nr 54

gmina: Włoszakowice, powiat: leszczyński, województwo:
 wielkopolskie

- oznaczonych działkami:

- 1) - **Nr 236** o powierzchni 1,3500 ha,
 - **Nr 244/1** o powierzchni 1,3200 ha,
 zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00030117/2**,
 arkusz mapy Nr 1,
 numer jednostki rejestrowej: G 107,
 - 2) - **Nr 244/5** o powierzchni 1,7265 ha,
 zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00041706/8**,
 arkusz mapy Nr 1,
 numer jednostki rejestrowej: G 107,
 - 3) - **Nr 238** o powierzchni 0,1200 ha,
 zapisanej w księdze wieczystej Nr **PO1L/00024729/0**,
 arkusz mapy Nr 1,
 numer jednostki rejestrowej: G. 113.
- w skład, której wchodzi następujące składniki majątkowe:
- 1) Grunty,
 - 2) Budynek pałacu,
 - 3) Budynek magazynu I,
 - 4) Budynek spichlerza,
 - 5) Budynek magazynu II,
 - 6) Budynek chlewni,
 - 7) Budynek obory I,
 - 8) Budynek obory II,
 - 9) Budynek stodoły,
 - 10) Budynek chlewni pracowniczej,
 - 11) Drzewostan parkowy,
 - 12) Ogrodzenie zewnętrzne.



II. Cel wyceny :

Określenie rynkowej wartości nieruchomości dla ustalenia ich ceny, w związku z zamiarem zbycia nieruchomości w trybie umowy cywilno - prawnej w drodze przetargu nieograniczonego.

III. Zamawiający : Wójt Gminy Włoszakowice

- zlecenie z dnia 1 marca 2017 r. Nr B-NiB.6810.4.5.2013 na sporządzenie niniejszego operatu szacunkowego w zakresie i w celu określonym w punktach I i II niniejszego opracowania.

IV. Właściciel nieruchomości : GMINA WŁOSZAKOWICE**V. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego :****a) w stosunku do działek nr 236, nr 238 i nr 244/1:**

Brak aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianej nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice, wyceniane nieruchomości przeznaczone są jako tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna (UM).

b) w stosunku do działki nr 244/5:

Zgodnie z obowiązującym ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice, zatwierdzonym uchwałą Nr XII/123/2000 Rady Gminy Włoszakowice z dnia 24 lutego 2000 r., wyceniana nieruchomość przeznaczona jest jako tereny wysypiska oraz sortowni, przetwórstwa i utylizacji odpadów komunalnych (5.10NUw).

VI. Aktualny sposób korzystania :

a) działki nr 236:

- nieruchomość jest niezabudowana i stanowi nieużytek parkowy porośnięty zaniedbanymi drzewami ozdobnymi z gatunku: lipy, klony, dęby i kasztanowce oraz samosiejkami nieużytkowych drzew i krzewów.

Z frontu działka jest ogrodzona fragmentem ogrodzenia, o którym mowa w punkcie I.12. niniejszego opracowania.

b) działki nr 244/1:

- nieruchomość jest zabudowana budynkiem pałacu niewykorzystywanym na żadne cele a w części zagospodarowana jest jak w punkcie a).

c) działki nr 244/5:

- nieruchomość stanowi staw.

VII. Rodzaj określonej wartości :

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości dla przyszłej sprzedaży (WRP).

VIII. Sposób wyceny :

Kompilacja dwóch podejść wyceny a mianowicie:

1) W stosunku do gruntu nieruchomości:

- Podejście : Porównawcze
- Metoda : Porównywania nieruchomości parami

Podejście porównawcze ma zastosowanie do określenia wartości rynkowej nieruchomości w przypadku, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich kilku lat poprzedzających wycenę a także, gdy ich ceny i cechy wpływające na te ceny oraz warunki transakcji są znane.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównywanie kolejno z co najmniej 3 nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego o znanych cechach i cenach.

W ten sposób dokonuje się korekty cen każdej z porównywalnych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.

Z uzyskanych w ten sposób kilku wartości wycenianej nieruchomości, ustala się wartość średnią.

2) W stosunku do budynków:

- Podejście : Kosztowe
- Metoda : Kosztów odtworzenia
- Technika : Wskaźnikowa

Podejście kosztowe polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości.

Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych.

Za koszt odtworzenia części składowych gruntu, przyjmuje się kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub kosztom ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych.

Metoda kosztów odtworzenia określa koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych.

Technika wskaźnikowa określa koszty jako iloczyn ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których ta cena została ustalona. Technika wskaźnikowa stosowana jest

wtedy gdy obiekty, których wartość określa się, są porównywalne z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe.

Przy użyciu niniejszej techniki, uwzględnia się także koszty dokumentacji i nadzoru.

IX. Data wyceny :

Według stanu nieruchomości na dzień zawarcia umowy kupa - sprzedaży i poziomu cen na dzień 10 kwietnia 2017 r.

X. Podstawa prawna :

1. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147),
2. rozporządzenie Rady Ministrów dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późniejszymi zmianami),
3. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późniejszymi zmianami).

XI. Materiały i czynności pomocnicze :

1. aktualnie kształtujące się ceny w obrocie podobnymi niezabudowanymi nieruchomościami na terenie wsi Zbarzewo i innych porównywalnych wsi regionu południowo - zachodniego województwa wielkopolskiego (własna baza danych z aktów notarialnych zawartych w okresie od 2015 roku do kwietnia 2017 r.),
2. informacja w sprawie przeznaczenia części nieruchomości w aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego oraz

przeznaczenia części nieruchomości w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Włoszakowice - uzyskana w Urzędzie Gminy we Włoszakowicach,

3. Cennik Scalone Normatywy do wycen budynków i budowli Nr 117 Warszawskiego Centrum Postępu Techniczno - Organizacyjnego Budownictwa WACETOB Sp. z o.o.,
4. własna analiza aktualnych cen materiałów budowlanych i stawek roboczogodzin w budownictwie obowiązujących na terenie gminy Włoszakowice (dla potrzeb określenia wskaźnika regionalnego),
5. dane z ewidencji gruntów dot. wycenianych nieruchomości - uzyskane w Starostwie Powiatowym w Lesznie,
6. badanie stanu ksiąg wieczystych wycenianych nieruchomości prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Lesznie,
7. oględziny i inwentaryzacja wycenianej nieruchomości przeprowadzone w dniu 10 kwietnia 2017 r.,
8. oględziny nieruchomości podobnych,
9. aktualne Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW) uchwalone przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych,
10. informacja Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu - Delegatura w Lesznie o wpisie do rejestru zabytków Nr 1025/A z 10 września 1987 r. wycenianych nieruchomości jako zespół pałacowy i folwarczny.

XII. Opis nieruchomości :

W skład wycenianych nieruchomości wchodzi następujące składniki majątkowe:

- Grunty,
- Budynek pałacu,
- Budynek magazynu I,
- Budynek spichlerza,
- Budynek magazynu II,
- Budynek chlewni,
- Budynek obory I,
- Budynek obory II,
- Budynek stodoły,
- Budynek chlewni pracowniczej,
- Drzewostan parkowy,
- Ogrodzenie zewnętrzne.

1) Rodzaj i charakter nieruchomości :

a) dwie zabudowane i jedna niezabudowana nieruchomości zurbanizowane, przeznaczone jako tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej oraz tereny wysypiska oraz sortowni, przetwórstwa i utylizacji odpadów komunalnych,

b) powierzchnia nieruchomości:

- terenów zabudowy usługowej lub mieszkaniowej:

$$13.500 \text{ m}^2 + 1.200 \text{ m}^2 + 13.200 \text{ m}^2 = \underline{27.900 \text{ m}^2}$$

- terenów wysypiska oraz sortowni, przetwórstwa i utylizacji odpadów komunalnych:

$$\underline{17.265 \text{ m}^2}$$

$$\text{Ogółem powierzchnia:} \quad \underline{\underline{45.165 \text{ m}^2}}$$

c) kształt nieruchomości : regularny – w normie.

2) Położenie - lokalizacja i czynniki środowiskowe :

- Położenie :

a) wieś : Zbarzewo Nr 53a i Nr 54,

b) strefa: wiejska,

c) lokalizacja : w normie (w stosunku do nieruchomości podobnych),

d) Czynniki środowiskowe : w normie(w stosunku do nieruchomości podobnych).

3) Stopień i stan wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

- Stopień wyposażenia:

a) sieć elektryczna,

b) sieć wodociągowa,

- Stan urządzeń : dobry.

4) Stan usług, zaplecza bytowego i komunikacji w miejscu położenia nieruchomości oraz stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości:

a) w otoczeniu nieruchomości znajdują się pola uprawne, nieużytki oraz zabudowa mieszkaniowa oraz gospodarska,

b) usługi: brak,

c) komunikacja : autobusowa,

d) dostęp do nieruchomości : dobry,

- położenie przy drodze publicznej o trwałej nawierzchni asfaltowej z urządzonym chodnikiem i oświetleniem ulicznym.

5) Inne uwarunkowania : ograniczenia w zarządzaniu wynikające z wpisu do rejestru zabytków, o którym mowa w punkcie XI.10. niniejszego opracowania.

6) Szczegółowy opis budynków i innych składników majątkowych:

A) BUDYNEK PAŁACU

Budynek eklektyczny z 1902 r., wolnostojący, piętrowy z poddaszem strychowym, podpiwniczony, wiek budynku 115 lat, objęty wpisem do rejestru zabytków.

Budynek murowany z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo - wapiennej - stan techniczny: zadawalający.

Ściany wewnętrzne murowane jw.

Tynki zewnętrzne występują fragmentarycznie - stan techniczny: awaryjny.

Tynki wewnętrzne cementowo - wapienne, gładkie, malowane - stan techniczny: zły.

Fundamenty kamienno - betonowe - stan techniczny: zadawalający.

Dach wielospadowy, konstrukcji drewnianej, kryty dachówką cementową i ceramiczną - stan techniczny: zły.

Rynny i rury spustowe kompletne, z blachy ocynkowanej - stan techniczny: zadawalający.

Posadzki betonowe na parterze, podłogi w części pomieszczeń deskowe - stan techniczny: awaryjny.

Strop nad piwnicą ceglany na belkach stalowych - stan techniczny: zły, a nad parterem i piętrem drewniany z podbitką cementowo - trzcinową - stan techniczny: bardzo awaryjny.

Schody wewnętrzne ceglane z okładziną drewnianą, a na strych drewniane - stan techniczny: zły.

Stolarka okienna drewniana, malowana - stan techniczny: awaryjny.

Stolarka drzwiowa drewniana - stan techniczny: awaryjny.

Instalacje w budynku: elektryczna (częściowo) - stan techniczny: awaryjny.

Stan techniczny budynku określa się jako zły.

Stopień zużycia budynku wynosi:

- | | | |
|-------------------|---|------|
| a) technicznego | = | 70 % |
| b) funkcjonalnego | = | 70 % |
| c) środowiskowego | = | 70 % |

Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany na żadne cele.

- Powierzchnia zabudowy	=	725,7 m ²
- Kubatura budynku	=	<u>7.574 m³</u>

B) BUDYNEK MAGAZYNU I

Budynek w zabudowie szeregowej, parterowy, niepodpiwniczony.

Wiek budynku ca 85 lat.

Budynek murowany z cegły pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej - stan techniczny: średni. Ścianek działowych brak.

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo - wapienne, gładkie - stan techniczny: dobry.

Fundamenty betonowe, lane - stan techniczny: zadawalający.

Posadzki betonowe, podłóg brak - stan techniczny: średni.

Dach stropodach dwuspadowy, drewniany, kryty eternitem - stan techniczny: dobry.

Obróbek blacharskich brak.

Stolarki okiennej brak.

Stolarkę drzwiową stanowią wrota drewniane deskowe, dwuskrzydłowe, typu gospodarskiego - stan techniczny: dobry.

Instalacje w budynku: elektryczna i odgromowa - stan techniczny: średni.

Stan techniczny budynku określa się jako średni.

Stopień zużycia budynku wynosi:

a) technicznego	=	45 %
b) funkcjonalnego	=	10 %
c) środowiskowego	=	10 %

Aktualnie budynek wykorzystywany jest na cele magazynowe.

- Powierzchnia zabudowy	=	644,0 m ²
- Kubatura budynku	=	<u>3.349 m³</u>

C) BUDYNEK SPICHLERZA

Budynek w zabudowie szeregowej, dwupiętrowy, podpiwniczony w około 2/3 powierzchni zabudowy.

Wiek budynku około 145 lat.

Budynek murowany z cegły pełnej palonej na zaprawie cementowo-wapiennej, ścianki działowe murowane jw. - stan techniczny: zadawalający.

Tynki wewnętrzne wapienne, gładkie, białkowane - stan techniczny: zły.

Tynków zewnętrznych brak.

Fundamenty kamienno - betonowe, lane - stan techniczny: zadawalający.

Posadzki w piwnicy i w parterze betonowe, podłóg brak, na pozostałych kondygnacjach podłogi drewniane deskowe - stan techniczny: zły.

Strop nad piwnicą łukowy ceglany na dźwigarach stalowych, pozostałe drewniane - stan techniczny: zły.

Schody drewniane deskowe, typu gospodarskiego - stan techniczny: zły.

Dach stropodach, dwuspadowy, drewniany, kryty papą - stan techniczny: awaryjny.

Obróbek blacharskich brak.

Stolarki okiennej brak - otwory okienne zamurowane.

Stolarka drzwiowa drewniana, deskowa, typu gospodarskiego - stan techniczny: zły.

Instalacje w budynku: elektryczna - stan techniczny: awaryjny.

Stan techniczny budynku określa się jako awaryjny.

Stopień zużycia budynku wynosi:

- | | | |
|-------------------|---|------|
| a) technicznego | = | 75 % |
| b) funkcjonalnego | = | 75 % |
| c) środowiskowego | = | 60 % |

Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany na żadne cele.

- | | | |
|-------------------------|---|----------------------------|
| - Powierzchnia zabudowy | = | 175,0 m ² |
| - Kubatura budynku | = | <u>1.872 m³</u> |

D) BUDYNEK MAGAZYNU II

Budynek w zabudowie szeregowej, parterowy, niepodpiwniczony.

Wiek budynku ca 85 lat.

Budynek murowany z cegły pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej - stan techniczny: średni. Ścianek działowych brak.

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo - wapienne, gładkie - stan techniczny: średni.

Fundamenty betonowe, lane - stan techniczny: zadawalający.

Posadzki betonowe, podłóg brak - stan techniczny: średni.

Dach stropodach dwuspadowy, drewniany, kryty eternitem - stan techniczny: średni.

Obróbek blacharskich brak.

Stolarki okiennej brak.

Stolarkę drzwiową stanowią wrota drewniane deskowe, dwuskrzydłowe, typu gospodarskiego - stan techniczny: średni.

Instalacje w budynku: elektryczna i odgromowa - stan techniczny: średni.

Stan techniczny budynku określa się jako średni.

Stopień zużycia budynku wynosi:

a) technicznego = 45 %

b) funkcjonalnego = 10 %

c) środowiskowego = 15 %

Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany na żadne cele.

- Powierzchnia zabudowy = 635,4 m²

- Kubatura budynku = 3.304 m³

E) BUDYNEK CHLEWNI

Budynek w zabudowie szeregowej, parterowy z poddaszem strychowym, niepodpiwniczony.

Wiek budynku ca 145 lat.

Budynek murowany z cegły pełnej na zaprawie wapiennej - stan techniczny: zadawalający. Ścianki działowe murowane jw.

Tynki zewnętrzne cementowo - wapienne, gładkie - stan techniczny: zły.

Tynki wewnętrzne jw. lecz białkowane - stan techniczny: zły.

Fundamenty betonowe, lane - stan techniczny: zadawalający.

Posadzki betonowe, podłóg brak - stan techniczny: zadawalający.

Strop ceglany łukowy na dźwigarach stalowych - stan techniczny: zadawalający

Dach dwuspadowy, drewniany, wysoki, kryty dachówką cementową a w ca ¼ części blachą trapezową - stan techniczny: zadawalający.

Obróbek blacharskich brak.

Stolarka okienna stalowa, pojedyncza, typu gospodarskiego - stan techniczny: awaryjny.

Stolarka drzwiowa stalowo - blaszana - stan techniczny: średni.

Instalacje w budynku: elektryczna - stan techniczny: zły i odgromowa - stan techniczny: zadawalający.

Stan techniczny budynku określa się jako zły.

Stopień zużycia budynku wynosi:

a) technicznego = 70 %

b) funkcjonalnego = 50 %

c) środowiskowego = 50 %

Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany na żadne cele.

- Powierzchnia zabudowy = 537,9 m²

- Kubatura budynku = 1.883 m³

F) BUDYNEK OBORY I

Budynek w zabudowie szeregowej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony.

Wiek budynku ca 145 lat.

Budynek murowany z cegły pełnej i kamienia polnego na zaprawie wapienno - glinianej - stan techniczny: awaryjny.

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne wapienne, gładkie, białkowane - stan techniczny: zewnętrznych - awaryjny, wewnętrznych - zły.

Fundamenty kamiennie - betonowe - stan techniczny: zły.

Posadzki betonowe, podłóg brak - stan techniczny: zły.

Strop drewniany - stan techniczny: zły

Dach dwuspadowy, drewniany, wysoki, kryty eternitem - stan techniczny: zły.

Obróbek blacharskich brak.

Stolarki okiennej i drzwiowej brak.

Instalacje w budynku: brak.

Stan techniczny budynku określa się jako awaryjny.

Stopień zużycia budynku wynosi:

a) technicznego = 80 %

b) funkcjonalnego = 60 %

c) środowiskowego = 60 %

Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany na żadne cele.

- Powierzchnia zabudowy = 336,6 m²

- Kubatura budynku = 1.346 m³

G) BUDYNEK OBORY II

Budynek w zabudowie szeregowej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony.

Wiek budynku ca 145 lat.

Budynek murowany z cegły pełnej i kamienia polnego na zaprawie wapienno - glinianej - stan techniczny: awaryjny.

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne wapienne, gładkie, białkowane - stan techniczny: zły.

Fundamenty kamienno - betonowe - stan techniczny: zły.

Posadzki betonowe, podłóg brak - stan techniczny: awaryjny.

Strop drewniany - stan techniczny: awaryjny.

Dach dwuspadowy, drewniany, wysoki, kryty eternitem, w połowie ruina - stan techniczny: bardzo awaryjny.

Obróbek blacharskich brak.

Stolarki okiennej i drzwiowej brak.

Instalacje w budynku: brak.

Stan techniczny budynku określa się jako awaryjny.

Stopień zużycia budynku wynosi:

a) technicznego = 90 %

b) funkcjonalnego = 70 %

c) środowiskowego = 70 %

Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany na żadne cele.

- Powierzchnia zabudowy = 511,5 m²

- Kubatura budynku = 2.046 m³

H) BUDYNEK STODOŁY

Budynek w zabudowie wolnostojącej, parterowy, niepodpiwniczony.

Wiek budynku ca 145 lat.

Budynek murowany z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, ścianek działowych brak - stan techniczny: zły.

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne wapienne, gładkie - w ilościach śladowych - stan techniczny: awaryjny.

Fundamenty kamienno - betonowe - stan techniczny: zły.

Posadzek brak - klepisko gliniane, podłóg brak.

Dach stropodach dwuspadowy, drewniany, wysoki, kryty eternitem w ca 1/3 części budynku brak dachu - stan techniczny: awaryjny.

Stolarki okiennej i drzwiowej brak.

Instalacje w budynku: brak.

Stan techniczny budynku określa się jako awaryjny.

Stopień zużycia budynku wynosi:

a) technicznego = 95 %

b) funkcjonalnego = 80 %

c) środowiskowego = 80 %

Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany na żadne cele.

- Powierzchnia zabudowy = 457,9 m²

- Kubatura budynku = 3.159 m³

I) BUDYNEK CHLEWNI PRACOWNICZEJ

Budynek w zabudowie wolnostojącej, parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony.

Wiek budynku ca 145 lat.

Budynek murowany z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, ścianki działowe murowane jw. - stan techniczny: zły.

Tynków zewnętrznych brak, tynki wewnętrzne wapienne, gładkie, białkowane - stan techniczny: awaryjny.

Fundamenty kamiennie - betonowe - stan techniczny: zły.

Posadzki betonowe, podłóg brak - stan techniczny: zły.

Dach stropodach jednospadowy, z płyt żelbetowych, kryty papą na lepiku - stan techniczny: zły.

Obróbek blacharskich brak.

Stolarki okiennej i drzwiowej brak.

Instalacje w budynku: brak.

Stan techniczny budynku określa się jako awaryjny.

Stopień zużycia budynku wynosi:

- | | | |
|-------------------|---|------|
| a) technicznego | = | 90 % |
| b) funkcjonalnego | = | 90 % |
| c) środowiskowego | = | 85 % |

Aktualnie budynek nie jest wykorzystywany na żadne cele.

- Powierzchnia zabudowy = 200,0 m²

- Kubatura budynku = 1.110 m³

J) DRZEWOSTAN PARKOWY

Drzewostan parkowy obejmuje następujące gatunki drzew ozdobnych: lipy, klony, dęby i kasztanowce oraz bezwartościowe duże ilości samosiejek drzew i krzewów liściastych.

Drzewostan jest zaniedbany, w związku z czym nie przedstawia istotnej wartości rynkowej.

K) OGRODZENIE ZEWNĘTRZNE

Ogrodzenie zewnętrzne wzdłuż zewnętrznej (od strony drogi) granicy działek nr 236, i nr 244/1.

Ogrodzenie murowane z cegły ceramicznej na fundamencie betonowo - kamiennym z przęsłami stalowymi.

Długość ogrodzenia: 70 mb.

Stan techniczny określa się jako niski.

(nie przedstawia istotnej wartości rynkowej).

U w a g a !

- 1) Wszystkie składniki majątkowe wymienione w punktach A-K, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie z dnia 10 września 1987 r., wpisane są do rejestru zabytków pod numerem 1025/A jako dobra kultury wymagającego trwałego zachowania.
- 2) Klasyfikację stanów technicznych elementów budynków oraz całych budynków, określono w oparciu o obowiązujące przepisy w branży budowlanej.

Natomiast ocena stanów technicznych dla potrzeb niniejszej wyceny, nie stanowi ekspertyzy technicznej tych obiektów.

XIII. Analiza i charakterystyka rynku :

Na terenie wsi Zbarzewo oraz innych wsi porównywalnych do wsi Zbarzewo regionu południowo – zachodniego województwa wielkopolskiego (rynek lokalny i regionalny) w okresie ostatnich kilku lat, nie stwierdzono żadnego przypadku obrotu podobnymi nieruchomościami zabudowanymi porównywalnymi budynkami wymienionymi w punktach I.2-10 niniejszego opracowania.

Natomiast na terenie ww. wsi stwierdzono kilkanaście przypadków obrotu niezabudowanymi gruntami zurbanizowanymi.

W związku z powyższym wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano z zastosowaniem podejścia kosztowego w stosunku do części składowych gruntu występujących na terenie wycenianej nieruchomości oraz metody porównywania parami w stosunku do gruntu.

W celu określenia wartości rynkowej części składowych gruntu uwzględniono również wielkość i atrakcyjność miejscowości, w której są położone oraz położenie – strefę w tej miejscowości, a także „poziom zbywalności poszczególnych części składowych na rynku”, poprzez zastosowanie

współczynników korygujących, których wysokość ustalono na podstawie obserwacji zachowań cen „na rynku” obrotu różnymi nieruchomościami zabudowanymi na przestrzeni ostatnich kilku lat, w stosunku do cen zastosowanych z cennika WACETOB.

Tak więc stwierdza się, że wybór sposobu wyceny, tj. podejścia, metody i techniki, przedstawiony w punkcie VIII niniejszego opracowania, jest w pełni uzasadniony dla celu, któremu ma służyć niniejsze opracowanie.

XIV. Określenie wartości nieruchomości :

A. GRUNT ZURBANIZOWANY

1) Określenie rynku lokalnego :

- a) rodzaj rynku : podobne niezabudowane nieruchomości zurbanizowane,
- b) obszar rynku : wieś Zbarzewo i inne porównywalne wsie regionu południowo - zachodniego województwa wielkopolskiego,
- c) okres badania cen : od 2015 r. do kwietnia 2017 r.

2) Rodzaj i liczba cech rynkowych z określeniem wag cech rynkowych:

- a) ustalenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego :

$$\begin{array}{rclcl} C \text{ max} & - & C \text{ min.} & = & \Delta C \text{ tj.} \\ 19,92 \text{ zł/m}^2 & - & 9,22 \text{ zł/m}^2 & = & \underline{10,70 \text{ zł/m}^2} \end{array}$$

- b) cechy rynkowe wpływające na poziom cen na rynku lokalnym i wagi tych cech :

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Udział cechy (waga cechy) %	Zakres kwotowy w zł/m ²
1.	Wielkość nieruchomości	35 %	3,74 zł
2.	Położenie – strefa i lokalizacja	35 %	3,74 zł
3.	Dojazd - dostęp	10 %	1,07 zł
4.	Infrastruktura techniczna	20 %	2,15 zł
RAZEM:		100 %	10,70 zł/m ²

3) Charakterystyka i opis wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównania :

- a) szczegółowy opis i charakterystyka nieruchomości wycenianej :
- patrz : punkty V, VI i XII niniejszego operatu.

- b) opis i charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań - najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne :
Do porównań wybrano następujące nieruchomości zurbanizowane niezabudowane, położone na terenie wsi:

Obiekt I :

- Gronówko, gmina: Lipno,
- działka o powierzchni 20.005 m²,
- akt notarialny z 15 stycznia 2016 r.
- cena: 398.500 zł. tj. 19,92 zł/m²

Obiekt II :

- Kąkolewo, gmina: Osieczna,
- działka o powierzchni 12.609 m²,
- akt notarialny z 26 października 2015 r.,
- cena: 217.679 zł. tj. 17,26 zł/m²

Obiekt III :

- Gronówko, gmina: Lipno,
- działka o powierzchni 35.006 m²,
- akt notarialny z 29 kwietnia 2016 r.,
- cena: 328.200 zł. tj. 9,38 zł/m²

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Obiekt wyceniany	Obiekty do porównania		
			Obiekt I	Obiekt II	Obiekt III
1	2	3	4	5	6
1.	Cena transakcyjna za 1 m ²	-	19,92 zł	17,26 zł	9,38 zł
2.	Data wyceny - transakcji	10.04.2017 r.	15.01.2016 r.	26.10.2015 r.	29.04.2016 r
3.	Skorygowana cena na dzień wyceny	-	0 % 19,92 zł	0 % 17,26 zł	0 % 9,38 zł
4.	Wielkość nieruchomości	▪ 45.165 m ²	▪ 20.005 m ²	▪ 12.609 m ²	▪ 35.006 m ²
5.	Położenie – strefa i lokalizacja	▪ Zbarzewo ▪ w normie	▪ Gronówko ▪ w normie	▪ Kąkolewo ▪ w normie	▪ Gronówko ▪ w normie
6.	Dojazd - dostęp	▪ dobry	▪ zły	▪ średni	▪ zły
7.	Infrastruktura techniczna : ▪ sieć elektryczna ▪ sieć wodociąg.	▪ występuje ▪ występuje	▪ występuje ▪ występuje	▪ występuje ▪ występuje	▪ brak ▪ brak

- 4) Zestawienie par obiektów porównywalnych z wyliczeniem poprawek i określeniem wartości tych obiektów oraz średniej ceny:

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Waga cechy w zł za 1 m ²	Obiekty do porównania		
			Obiekt I Poprawki w % i zł	Obiekt II Poprawki w % i zł	Obiekt III Poprawki w % i zł
1	2	3	4	5	6
1.	Wielkość nieruchomości	3,74 zł	- 50 % - 1,87 zł	- 75 % - 2,80 zł	- 25 % - 0,93 zł
2.	Położenie – strefa i lokalizacja	3,74 zł	- 100 % - 3,74 zł	- 100 % - 3,74 zł	- 100 % - 3,74 zł
3.	Dojazd - dostęp	1,07 zł	+ 50 % + 0,53 zł	+ 25 % + 0,27 zł	+ 50 % + 0,53 zł
4.	Infrastruktura techniczna	2,15 zł	0 %	0 %	+ 100 % + 2,15 zł
Skorygowana cena transakcyjna na dzień wyceny (w zł za 1m ²)			19,92 zł	17,26 zł	9,38 zł
Suma poprawek (w zł za 1m ²)			- 5,08 zł	- 6,27 zł	- 1,99 zł
Cena po poprawkach (w zł za 1m ²)			14,84 zł	10,99 zł	7,39 zł
Średnia cena za 1m² gruntu			11,07 zł/m²		

- 5) Ostateczne określenie wartości :

$$\text{pow. } 45.165 \text{ m}^2 \quad \times \quad 11,07 \text{ zł/m}^2 \quad = \quad 499.977 \text{ zł}$$

Dodatkowego współczynnika korekcyjnego „K” nie zastosowano.

B. BUDYNEK PAŁACU

- Kubatura obiektu	=	7.574 m ³
- Stopień zużycia technicznego	=	70 %
- Koszt jednostkowy 1m ³ kubatury (ob. Nr 116)	=	844,42 zł/m ³
- Wskaźnik regionalny	=	0,916
- Koszt dokumentacji i nadzoru	=	+ 1 %
- Wskaźniki korygujące ze względu na :		
▪ wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę	=	0,50
▪ poziom zbywalności tego rodzaju obiektów	=	0,50
- Korygowanie kosztu jednostkowego:		
▪ za brak ślusarki	=	- 3,84 %
▪ za brak kanałów wew.	=	- 0,15 %
▪ za brak elementów ślusarskich	=	- 0,10 %
▪ za brak rusztowań wew.	=	- 0,17 %
▪ za brak ocieplenia ścian	=	- 1,00 %

R a z e m = - 5,26 %

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$$844,42 \text{ zł} \times (1 - 0,0526) \times 0,916 \times 1,01 \times 0,50 \times 0,50 = 185,03 \text{ zł/m}^3$$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$$7.574 \text{ m}^3 \times 185,03 \text{ zł/m}^3 = 1.401.417 \text{ zł}$$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 70 % - wartość rynkowa wynosi :

$$1.401.417 \text{ zł} \times (1 - 0,70) = \underline{420.425 \text{ zł}}$$

C. BUDYNEK MAGAZYNU I

- Kubatura obiektu	=	3.349 m ³
- Stopień zużycia technicznego	=	45 %
- Koszt jednostkowy 1m ³ kubatury (ob. Nr 31)	=	252,50 zł/m ³
- Wskaźnik regionalny	=	0,916
- Koszt dokumentacji i nadzoru	=	+ 2 %
- Wskaźniki korygujące ze względu na :		

▪ wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę
= 0,50

▪ poziom zbywalności tego rodzaju obiektów = 0,50

- Korygowanie kosztu jednostkowego:

▪ za brak ścianek działowych = - 2,50 %

▪ za brak stolarki okiennej = - 6,00 %

▪ za brak różnych robót zewn. = - 0,05 %

▪ za instalację elektryczną i odgromową = + 3,50 %

R a z e m = - 5,05 %

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$$252,50 \text{ zł} \times (1 - 0,0505) \times 0,916 \times 1,02 \times 0,50 \times 0,50 = 56,00 \text{ zł/m}^3$$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$$3.349 \text{ m}^3 \times 56,00 \text{ zł/m}^3 = 187.544 \text{ zł}$$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 45 % - wartość rynkowa wynosi :

$$187.544 \text{ zł} \times (1 - 0,45) = \underline{103.149 \text{ zł}}$$

D. BUDYNEK SPICHLERZA

- Kubatura obiektu = 1.872 m³

- Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego = 75 %

- Koszt jednostkowy 1m³ kubatury (ob. Nr 11) = 340,62 zł/m³

- Wskaźnik regionalny = 0,916

- Koszt dokumentacji i nadzoru = + 3 %

- Wskaźniki korygujące ze względu na :

▪ wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę
= 0,50

▪ poziom zbywalności tego rodzaju obiektów = 0,50

- Korygowanie kosztu jednostkowego:

▪ za brak stolarki okiennej = - 1,37 %

▪ za brak elewacji = - 9,42 %

▪ za brak ślusarki = - 6,03 %

▪ za piwnicę = + 13,00 %

R a z e m = - 3,82 %

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$$340,62 \text{ zł} \times (1 - 0,0382) \times 0,916 \times 1,03 \times 0,50 \times 0,50 = 77,27 \text{ zł/m}^3$$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$$1.872 \text{ m}^3 \times 77,27 \text{ zł/m}^3 = 144.649 \text{ zł}$$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 75 % - wartość rynkowa wynosi :

$$144.649 \text{ zł} \times (1 - 0,25) = \underline{36.162 \text{ zł}}$$

E. BUDYNEK MAGAZYNU II

- Kubatura obiektu = 3.304 m³
- Stopień zużycia technicznego = 45 %
- Koszt jednostkowy 1m³ kubatury (ob. Nr 31) = 252,50 zł/m³
- Wskaźnik regionalny = 0,916
- Koszt dokumentacji i nadzoru = + 2 %
- Wskaźniki korygujące ze względu na :
 - wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę = 0,50
 - poziom zbywalności tego rodzaju obiektów = 0,50
- Korygowanie kosztu jednostkowego:
 - za brak ścianek działowych = - 2,50 %
 - za brak stolarki okiennej = - 6,00 %
 - za brak różnych robót zewn. = - 0,05 %
 - za instalacje elektryczną i odgromową = + 3,50 %

R a z e m = - 5,05 %

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$$252,50 \text{ zł} \times (1 - 0,0505) \times 0,916 \times 1,02 \times 0,50 \times 0,50 = 56,00 \text{ zł/m}^3$$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$$3.304 \text{ m}^3 \times 56,00 \text{ zł/m}^3 = 185.024 \text{ zł}$$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 45 % - wartość rynkowa wynosi :

$$185.024 \text{ zł} \times (1 - 0,45) = \underline{101.763 \text{ zł}}$$

F. BUDYNEK CHLEWNI

- Kubatura obiektu = 1.883 m³
- Stopień zużycia technicznego = 70 %
- Koszt jednostkowy 1m³ kubatury (ob. Nr 27) = 249,15 zł/m³
- Wskaźnik regionalny = 0,916
- Koszt dokumentacji i nadzoru = + 3 %
- Wskaźniki korygujące ze względu na :
 - wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę = 0,50
 - poziom zbywalności tego rodzaju obiektów = 0,50
- Korygowanie kosztu jednostkowego:
 - za brak różnych robót zewn. = - 1,51 %
 - za instalacje elektryczną i odgromową = + 3,50 %

$$\text{R a z e m} = + 1,99 \%$$

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$$249,15 \text{ zł} \times 1,0199 \times 0,916 \times 1,03 \times 0,50 \times 0,50 = 59,94 \text{ zł/m}^3$$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$$1.883 \text{ m}^3 \times 59,94 \text{ zł/m}^3 = 112.867 \text{ zł}$$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 70 % - wartość rynkowa wynosi :

$$112.867 \text{ zł} \times (1 - 0,70) = \underline{33.860 \text{ zł}}$$

G. BUDYNEK OBORY I

- Kubatura obiektu = 1.346 m³
- Stopień zużycia technicznego = 80 %
- Koszt jednostkowy 1m³ kubatury (ob. Nr 27) = 249,15 zł/m³
- Wskaźnik regionalny = 0,916
- Koszt dokumentacji i nadzoru = + 3 %

- Wskaźniki korygujące ze względu na :

▪ wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę

= 0,50

▪ poziom zbywalności tego rodzaju obiektów = 0,50

- Korygowanie kosztu jednostkowego:

▪ za brak stolarki okiennej i drzwiowej = - 9,77 %

▪ za brak różnych robót zewn. = - 1,51 %

R a z e m = - 11,28 %

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$249,15 \text{ zł} \times (1 - 0,1128) \times 0,916 \times 1,03 \times 0,50 \times 0,50 = 52,14 \text{ zł/m}^3$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$1.346 \text{ m}^3 \times 52,14 \text{ zł/m}^3 = 70.180 \text{ zł}$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 80 % - wartość rynkowa wynosi :

$70.180 \text{ zł} \times (1 - 0,80) = \underline{14.036 \text{ zł}}$

H. BUDYNEK OBORY II

- Kubatura obiektu = 2.046 m³

- Stopień zużycia technicznego = 90 %

- Koszt jednostkowy 1m³ kubatury (ob. Nr 27) = 249,15 zł/m³

- Wskaźnik regionalny = 0,916

- Koszt dokumentacji i nadzoru = + 3 %

- Wskaźniki korygujące ze względu na :

▪ wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę

= 0,50

▪ poziom zbywalności tego rodzaju obiektów = 0,50

- Korygowanie kosztu jednostkowego:

▪ za brak stolarki okiennej i drzwiowej = - 9,77 %

▪ za brak różnych robót zewn. = - 1,51 %

R a z e m = - 11,28 %

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$$249,15 \text{ zł} \times (1 - 0,1128) \times 0,916 \times 1,03 \times 0,50 \times 0,50 = 52,14 \text{ zł/m}^3$$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$$2.046 \text{ m}^3 \times 52,14 \text{ zł/m}^3 = 106.678 \text{ zł}$$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 90 % - wartość rynkowa wynosi :

$$106.678 \text{ zł} \times (1 - 0,90) = \underline{10.668 \text{ zł}}$$

I. BUDYNEK STODOŁY

- Kubatura obiektu = 3.159 m³

- Stopień zużycia technicznego = 95 %

- Koszt jednostkowy 1m³ kubatury (ob. Nr 29) = 198,19 zł/m³

- Wskaźnik regionalny = 0,916

- Koszt dokumentacji i nadzoru = + 2 %

- Wskaźniki korygujące ze względu na :

▪ wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę

$$= 0,50$$

▪ poziom zbywalności tego rodzaju obiektów = 0,50

- Korygowanie kosztu jednostkowego:

▪ za brak ścianek działowych = - 0,67 %

▪ za brak stropu = - 3,27 %

▪ za brak stolarki okiennej i drzwiowej = - 18,12 %

▪ za brak 1/3 części dachu = - 7,84 %

$$\text{R a z e m} = - 29,90 \%$$

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$$198,19 \text{ zł} \times (1 - 0,2990) \times 0,916 \times 1,02 \times 0,50 \times 0,50 = 32,45 \text{ zł/m}^3$$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$$3.159 \text{ m}^3 \times 32,45 \text{ zł/m}^3 = 102.510 \text{ zł}$$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 95 % - wartość rynkowa wynosi :

$$102.510 \text{ zł} \times (1 - 0,95) = \underline{5.125 \text{ zł}}$$

J. BUDYNEK CHLEWNI PACOWNICZEJ

- Kubatura obiektu	=	1.110 m ³
- Stopień zużycia technicznego	=	90 %
- Koszt jednostkowy 1m ³ kubatury (ob. Nr 27)	=	249,15 zł/m ³
- Wskaźnik regionalny	=	0,916
- Koszt dokumentacji i nadzoru	=	+ 3 %
- Wskaźniki korygujące ze względu na :		
▪ wielkość i atrakcyjność miejscowości oraz położenie i strefę	=	0,50
▪ poziom zbywalności tego rodzaju obiektów	=	0,50
- Korygowanie kosztu jednostkowego:		
▪ za brak stolarki okiennej i drzwiowej	=	- 9,77 %
▪ za brak tynków zew. i różnych robót zew.	=	- 8,56 %
R a z e m	=	- 18,33 %

- Skorygowany koszt jednostkowy :

$$249,15 \text{ zł} \times (1 - 0,1833) \times 0,916 \times 1,03 \times 0,50 \times 0,50 = 47,99 \text{ zł/m}^3$$

- Wartość obiektu w stanie nowym :

$$1.110 \text{ m}^3 \times 47,99 \text{ zł/m}^3 = 53.269 \text{ zł}$$

- Uwzględniając stopień zużycia technicznego obiektu wycenianego w wysokości 90 % - wartość rynkowa wynosi :

$$53.269 \text{ zł} \times (1 - 0,10) = \underline{5.327 \text{ zł}}$$

XV. **Zestawienie wartości i wynik końcowy :**A) Zestawienie wartości:

1) Grunt zurbanizowany	=	499.977 zł
2) Budynek pałacu	=	420.425 zł
3) Budynek magazynu I	=	103.149 zł
4) Budynek spichlerza	=	36.162 zł
5) Budynek magazynu II	=	101.763 zł
6) Budynek chlewni	=	33.860 zł
7) Budynek obory I	=	14.036 zł

8) Budynek obory II	=	10.668 zł
9) Budynek stodoły	=	5.125 zł
10) Budynek chlewni pracowniczej	=	5.327 zł

R a z e m = 1.230.492 zł

B) Wynik końcowy:

Dodatkowo zastosowano współczynnik korygujący „K”
uwzględniający dodatkowo:

- 1) Wartość drzewostanu parkowego i ogrodzenia zewnętrznego,
o których mowa w punktach XII.J-K. niniejszego
opracowania - w wysokości: 1,02
- 2) Ograniczenia konserwatorskie w świetle wpisu obiektu do
rejestrów zabytków - w wysokości: 0,90

R a z e m: 0,92

tj.: 1.230.492 zł x 0,92 = 1.132.053 zł

Ostateczna wartość rynkowa dla przyszłej sprzedaży (WRP)
przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi zatem :

- po zaokrągleniu: **1.132.000 zł**

słownie. jeden milion sto trzydzieści dwa tysiące złotych.

XVI. Określenie rynkowej wartości nieruchomości dla Alternatywnego Sposobu Użytkowania (WRA)

Dla potrzeb zamawiającego wycenę (zleceniodawcy) zgodnie ze
zleceniem z dnia 1 marca 2017 r., wycenę przedmiotowych
nieruchomości dokonuje się przy założeniu perspektywicznego
wykorzystania nieruchomości dla celów innych niż aktualnie.

Zgodnie z informacją zleceniodawcy określenie tej wartości jest
niezbędne w związku z przygotowywanym nowym miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego, obejmującego cały zakres
wycenianych nieruchomości.



Zgodnie z wstępnymi ustaleniami nowego planu, przeznaczenie tych nieruchomości przedstawia się następująco:

- „Tereny zabudowy usługowej, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” (2U/MW)

- obejmują część działki nr 244/1 o powierzchni (wg pomiarów własnych): $64 \text{ m} \times 66 \text{ m} = \underline{4.224 \text{ m}^2}$

- „Tereny zabudowy usługowej” (5U)

- obejmują przeważającą część działki nr 244/5 o powierzchni (wg pomiarów własnych):

$$17.265 \text{ m}^2 - (42 \text{ m} \times 8 \text{ m}) = \underline{16.929 \text{ m}^2}$$

- „Tereny zieleni urządzonej” (1ZP)

- obejmują:

- działki nr 236 i nr 238 o łącznej powierzchni:

$$13.500 \text{ m}^2 + 1.200 \text{ m}^2 = \underline{14.700 \text{ m}^2}$$

- część działki nr 244/5 o powierzchni

(wg pomiarów własnych):

$$42 \text{ m} \times 8 \text{ m} = \underline{336 \text{ m}^2}$$

- część działki nr 244/1 o powierzchni

(wg pomiarów własnych):

$$13.200 \text{ m}^2 - (64 \text{ m} \times 66 \text{ m}) = \underline{8.976 \text{ m}^2}$$

$$\text{Ogółem powierzchnia wynosi} = \underline{24.012 \text{ m}^2}$$

$$\text{tj.} = \underline{2,4012 \text{ ha}}$$

Dla potrzeb obliczeniowych ustalono zakres użytków i klas bonitacyjnych terenów zieleni urządzonej, tj.:

- Grunty orne RV o powierzchni: 0,6000 ha

- Tereny mieszkaniowe i rekreacyjno - wypoczynkowe (B i Bz)

o powierzchni:

$$0,0300 \text{ ha} + 0,7200 \text{ ha} + 0,0336 \text{ ha} + 0,8976 \text{ ha} = \underline{1,6812 \text{ ha}}$$

- Grunty pod rowami (W)

o powierzchni: 0,1200 ha

W wyniku przeprowadzonej analizy wyżej wymienionych przeznaczeń nieruchomości w założeniach do nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stwierdzam, że założenia te będą miały wpływ na określenie rynkowej wartości tych nieruchomości ale wyłącznie w zakresie gruntów.

Natomiast nie będą one miały wpływu na wysokość wartości pozostałych składników majątkowych występujących na terenie przedmiotowych nieruchomości.

W świetle powyższych ustaleń, dodatkowej wycenie tych nieruchomości podlegają wyłącznie grunty w sposób następujący:

- grunty terenów zabudowy usługowej, a także zabudowy mieszkaniowej (2U/MW i 5U):
 - jak w punkcie XIV.A. niniejszego opracowania
- grunty terenów zieleni urządzonej (1ZP):
 - w oparciu o przepis §45 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów, o którym mowa w punkcie X.2. niniejszego opracowania.

Zgodnie z tym przepisem przy określaniu wartości gruntów zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych poza strefami zainwestowania miejskiego, udostępnionych publicznie lub przeznaczonych na te cele, stanowiących parki, ogrody ozdobne, zieleńce lub lasy ochronne, w razie braku transakcji rynkowych oraz braku transakcji rynkowych dokonywanych na gruntach przyległych - stosuje się metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

Z uwagi na brak transakcji, o których mowa wyżej, dla gruntów przeznaczonych na cele zieleni urządzonej zastosowano ww. metodę wyceny.

Określenie wartości nieruchomości:**A. GRUNT terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej****1) Określenie rynku lokalnego :**

- a) rodzaj rynku : podobne niezabudowane nieruchomości zurbanizowane,
- b) obszar rynku : wieś Zbarzewo i inne porównywalne wsie regionu południowo - zachodniego województwa wielkopolskiego,
- c) okres badania cen : od 2015 r. do kwietnia 2017 r.

2) Rodzaj i liczba cech rynkowych z określeniem wag cech rynkowych:

- a) ustalenie przedziału cenowego dla rynku lokalnego :

$$\begin{array}{rclcl} C \text{ max} & - & C \text{ min.} & = & \Delta C \text{ tj.} \\ 19,92 \text{ zł/m}^2 & - & 9,22 \text{ zł/m}^2 & = & \underline{10,70 \text{ zł/m}^2} \end{array}$$

- b) cechy rynkowe wpływające na poziom cen na rynku lokalnym i wagi tych cech :

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Udział cechy (waga cechy) %	Zakres kwotowy w zł/m ²
1.	Wielkość nieruchomości	35 %	3,74 zł
2.	Położenie – strefa i lokalizacja	35 %	3,74 zł
3.	Dojazd - dostęp	10 %	1,07 zł
4.	Infrastruktura techniczna	20 %	2,15 zł
RAZEM:		100 %	10,70 zł/m ²

3) Charakterystyka i opis wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości przyjętych do porównania :

- a) szczegółowy opis i charakterystyka nieruchomości wycenianej :
- patrz : punkty V, VI i XII niniejszego operatu.

- b) opis i charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównań - najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny są wiarygodne :
Do porównań wybrano następujące nieruchomości zurbanizowane niezabudowane, położone na terenie wsi:

Obiekt I :

- Gronówko, gmina: Lipno,
- działka o powierzchni 20.005 m²,
- akt notarialny z 15 stycznia 2016 r.
- cena: 398.500 zł. tj. 19,92 zł/m²

Obiekt II :

- Kąkolewo, gmina: Osieczna,
- działka o powierzchni 12.609 m²,
- akt notarialny z 26 października 2015 r.,
- cena: 217.679 zł. tj. 17,26 zł/m²

Obiekt III :

- Gronówko, gmina: Lipno,
- działka o powierzchni 35.006 m²,
- akt notarialny z 29 kwietnia 2016 r.,
- cena: 328.200 zł. tj. 9,38 zł/m²

Lp.	Rodzaj cechy rynkowej	Obiekt wyceniany	Obiekty do porównania		
			Obiekt I	Obiekt II	Obiekt III
1	2	3	4	5	6
1.	Cena transakcyjna za 1 m ²	-	19,92 zł	17,26 zł	9,38 zł
2.	Data wyceny - transakcji	10.04.2017 r.	15.01.2016 r.	26.10.2015 r.	29.04.2016 r
3.	Skorygowana cena na dzień wyceny	-	0 % 19,92 zł	0 % 17,26 zł	0 % 9,38 zł
4.	Wielkość nieruchomości	▪ 21.153 m ²	▪ 20.005 m ²	▪ 12.609 m ²	▪ 35.006 m ²
5.	Położenie – strefa i lokalizacja	▪ Zbarzewo ▪ w normie	▪ Gronówko ▪ w normie	▪ Kąkolewo ▪ w normie	▪ Gronówko ▪ w normie
6.	Dojazd - dostęp	▪ dobry	▪ zły	▪ średni	▪ zły
7.	Infrastruktura techniczna : ▪ sieć elektryczna ▪ sieć wodociąg.	▪ występuje ▪ występuje	▪ występuje ▪ występuje	▪ występuje ▪ występuje	▪ brak ▪ brak

- dla W = 67 dt.

d) wycena szczegółowa:

- RV	= 0,6000 ha x 35 dt. x 52,44 zł/dt.	=	1.101 zł
- B i Bz	= 1,6812 ha x 145 dt. x 52,44 zł/dt.	=	12.784 zł
- W	= 0,1200 ha x 67 dt. x 52,44 zł/dt.	=	422 zł

R a z e m = 14.307 zł

C. POZOSTAŁE SKŁADNIKI MAJĄTKOWE

- patrz: wycena jak w punktach XIV.B-J.

Zestawienie wartości i wynik końcowy:

A) Zestawienie wartości:

1. Grunt - terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej	=	273.720 zł
2. Grunt - terenów zieleni urządzonej	=	14.307 zł
3. Budynek pałacu	=	420.425 zł
4. Budynek magazynu I	=	103.149 zł
5. Budynek spichlerza	=	36.162 zł
6. Budynek magazynu II	=	101.763 zł
7. Budynek chlewni	=	33.860 zł
8. Budynek obory I	=	14.036 zł
9. Budynek obory II	=	10.668 zł
10. Budynek stodoły	=	5.125 zł
11. Budynek chlewni pracowniczej	=	5.327 zł

R a z e m = 1.018.542 zł

B) Wynik końcowy:

Dodatkowo zastosowano współczynnik korygujący „K”
uwzględniający dodatkowo:

1) Wartość drzewostanu parkowego i ogrodzenia zewnętrznego,
o których mowa w punktach XII.J-K. niniejszego
opracowania - w wysokości: 1,024

- 2) Ograniczenia konserwatorskie w świetle wpisu obiektu do rejestru zabytków - w wysokości: 0,90

R a z e m: 0,924

tj.: 1.018.542 zł x 0,924 = 941.133 zł

Ostateczna wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania (WRA) przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi zatem :

- po zaokrągleniu: **941.000 zł**

słownie. dziewięćset czterdzieści jeden tysięcy złotych.

XVII. Wnioski końcowe :

1. Ustalona wartość jest rynkową wartością netto przedmiotowych nieruchomości i stanowi podstawę do wykorzystania dla celu określonego w punkcie II niniejszego operatu.
2. Niniejszy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.
3. Z niniejszego operatu sporządzony został wyciąg, który zostanie przekazany organowi prowadzącemu kataster nieruchomości, w terminie 3 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
4. Wykonawca operatu spełnia warunki niezależności i nie pozostaje w żadnych stosunkach osobistych i służbowych z właścicielem nieruchomości – zamawiającym wycenę, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.



XVIII. Warunki i ograniczenia :

1. Zleceniobiorca przyjął w dobrej wierze dane dotyczące przedmiotu wyceny oraz inne dane przekazane przez zleceniodawcę niezbędne do wykonania niniejszego opracowania.
2. Niniejszy operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie.
3. Niniejszy operat nie może być publikowany i powielany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody i bez uzgodnienia ze sporządzającym operat co do formy i treści publikacji.
4. Sporządzający niniejszy operat nie bierze odpowiedzialności za wady ukryte wycenianego obiektu, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu wizji lokalnej, ani też na podstawie dokumentacji techniczno – prawnej.

Leszno, 20 kwietnia 2017 r.

