



Biuro Rzecznawców Majątkowych
87- 800 Włocławek ul. Brzeska 18

Rok założenia 1998

tel. 602 512 318

OPERAT SZACUNKOWY

**Określenie wartości działki gruntowej, położonej w miejscowości
Orle gm. Topólka, na działce nr 217/10.
(KW Nr WL1R/00030181/2)**



ZLECENIODAWCA

„FEBUS – AUTO” Sp. z o.o. w upadłości i likwidacyjnej
Łódź ul. Zbąszyńska 2.

CEL WYCENY:

Określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości w celu ustalenia sprzedaży.

DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI:

Data – 25.04.2017 r.

DATA SPORZĄDZENIA:

Data – 25.04.2017 r.

OPERAT WYKONAŁ:

Rzecznawca Majątkowy: mgr inż. Stefan Pięta


Podpis rzeczoznawcy:

BIURO RZECZOWNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
„WYCENA” s.c.
ul. Brzeska 18, tel. (054) 411 72 60
87-800 W Ł O C Ł A W E K
NIP 888-22-94-395



Włocławek 25.04.2017 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO.

Określenie nieruchomości	Nieruchomość niezabudowana, położona w miejscowości Orle gm. Topólka, na działce nr 217/10.	
Rodzaj i opis nieruchomości	Działka posiada powierzchnię 1 216 ha o kształcie wydłużonego czworoboku z regularnymi granicami. Działka położona jest w obszarze stanowiącym tereny turystyczno - usługowe. Układ hipsometryczny płaski. Dojazd do działki drogą o nawierzchni gruntowej, w niedalekiej odległości znajduje się droga o nawierzchni asfaltowej (około 200 m). Działka znajduje się około 150 m od linii brzegowej jeziora Głuszyńskiego.	
Stan prawny	Nieruchomość jest własnością „FEBUS-AUTO” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Zbąszyńskiej 2. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Radziejowie księga wieczysta WL1R/00030181/2.	
Cel wyceny	Dokonuje się określenia wartości nieruchomości w celu określenia ceny sprzedaży.	
Zastosowana procedura	Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.	
Daty:	<ul style="list-style-type: none"> - sporządzenia operatu szacunkowego: 25.04.2017 r. - na którą określono wartość nieruchomości: 25.04.2017 r. - wizji lokalna: 21.04.2017 r. - na którą określono stan przedmiotu wyceny: 25.04.2017 r. 	
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny:	Działka gruntowa nr 217/10 z naniesieniami.	52 000 zł
	Słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące złotych	
Data i miejsce sporządzenia:	Włocławek dnia 25.04.2017 r.	
Opracował:	Rzeczoznawca majątkowy: mgr inż. Stefan Pięta <div style="text-align: right;">  Podpis rzeczoznawcy </div>	

Spis treści

1. Dane formalno – prawne	3
2. Dane o nieruchomości	5
3. Obliczenie wartości gruntu działki nr 217/10 wraz z naniesieniami	8
4. Podsumowanie i wnioski	13

Spis załączników

1. Wypisy z rejestru gruntów.
2. Wrys z mapy ewidencyjnej gruntów.
3. Protokół z badania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
4. Wydruk z księgi wieczystej.

1.0. DANE FORMALNO – PRAWNE

1.1. Zleceniodawca.

Niniejszy operat szacowania sporządzono na zlecenie FEBUS AUTO Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Zbąszyńskiej 2.

1.2. Wykonawca.

Wykonawcą wyceny jest Biuro Rzeczoznawców Majątkowych „Wycena” z siedzibą we Włocławku przy ul. Brzeskiej 18.

Operat szacowania wykonał Stefan Pięta.

1.3. Przedmiot wyceny.

Przedmiotem opracowania jest działka gruntowa nr 217/10, położona w miejscowości Orle gm. Topólka wg stanu na dzień 25.04.2017 r. **Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości.**

1.4. Cel wyceny.

Dokonyje się określenia wartości rynkowej nieruchomości opisanej w pkt. 1.3. niniejszego opracowania w celu ustalenia ceny wyjściowej do sprzedaży

1.5. Metoda wyceny.

Wartość rynkową gruntu określa się w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej.

1.6. Podstawa prawna przyjętej metody wyceny.

- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21.08.1997 r. (T.j. Dz.U. z 2016r. poz. 2147).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, p. 2109).

1.7. Podstawy formalne wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości.

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej – ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późniejszymi zmianami)
- Kodeks Cywilny – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 495)

1.8. Klauzule i ograniczenia.

- niniejszy operat wykonano zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW).
- operat może być wykorzystany jedynie w zakresie i celu podanym w opracowaniu, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami
- kopiowanie i rozpowszechnianie niniejszego operatu może nastąpić jedynie za zgodą jego autorów

1.8. Źródła informacji i materiały źródłowe.

- wypis z rejestru gruntów
- mapa ewidencyjna
- zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości
- wizja lokalna z dnia 21.04.2017 r., w ramach której dokonano oględzin nieruchomości
- własna baza danych cen transakcyjnych nieruchomości na terenie powiatu radziejowskiego opracowana na podstawie analizy aktów notarialnych

1.9. Wybór właściwego podejścia i metody szacowania.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami, dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając następujące czynniki:

- cel wyceny
- rodzaj i położenie nieruchomości
- funkcje wyznaczoną dla niej w planie miejscowym
- stan jej zagospodarowania
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych

Ponadto rzeczoznawca uwzględnia informacje uzyskane od Zleceniodawcy oraz wpływ na wartość wycenianej nieruchomości czynników sąsiedztwa, czynników ekologicznych i rodzaju zabudowy.

W przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na

podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości.

Określenie wartości nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej.

W objętym analizą okresie na badanym rynku zebrano dostateczną ilość danych transakcyjnych, których przedmiotem były nieruchomości niezabudowane z obiektami nie związanymi trwale z gruntem o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem gruntów wycenianych.

Zgodnie z § 4 punkt 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, w metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

1.10. Daty istotne dla czynności rzeczoznawcy.

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Data sporządzenia wyceny | - 25.04.2017 r. |
| 2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny | - 25.04.2017 r. |
| 3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny | - 25.04.2017 r. |
| 4. Data oględzin wycenianej nieruchomości | - 21.04.2017 r. |

2.0. DANE O NIERUCHOMOŚCI

2.1. Stan prawny.

Nieruchomość jest własnością „FEBUS-AUTO” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Zbąszyńskiej 2.

Dla powyższej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Radziejowie księga wieczysta **WL1R/00030181/2**.

Wydruk z księgi wieczystej stanowi załącznik do operatu.

2.2. Oznaczenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków.

Nieruchomość stanowi działka gruntowa nr 217/10, jednostka ewidencyjna: 041107_2- Topólka, obręb: 0014 Orle.

2.3. Lokalizacja i przeznaczenie.

Nieruchomość położona jest w miejscowości Orle gm. Topólka. Działka nr 217/10 znajduje się w terenie dla którego brak aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obowiązywał do dnia 31.12.2003 r. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka (IX/73/12 Rady Gminy Topólka z dnia 29 marca 2012 roku) stanowi tereny turystyczno-usługowe . Dojazd do nieruchomości drogą o nawierzchni gruntowej w pobliżu droga asfaltowa (ok. 200 m). Sąsiedztwo nieruchomości stanowią tereny rekreacyjne. Działka znajduje się w odległości około 150 m od jeziora. Biorąc pod uwagę położenie i przeznaczenie nieruchomości, lokalizację należy uznać za zadowalającą (st. pośrednia).



Droga dojazdowa

2.4. Opis działki gruntowej nr 217/10.

Działka posiada powierzchnię 1 216 ha o kształcie wydłużonego czworoboku z regularnymi granicami. Działka położona jest w obszarze stanowiącym tereny turystyczno - usługowe. Układ hipsometryczny płaski. Dojazd do działki drogą o nawierzchni gruntowej, w niedalekiej odległości znajduje się droga o nawierzchni asfaltowej (około 200 m). Działka znajduje się około 150 m od linii brzegowej jeziora Głuszyńskiego.



Widok ogólny na działkę



Brama wjazdowa na teren nieruchomości



Ogrodzenie



Szambo zlokalizowane na działce



Domek typu holenderskiego (tzw. przyczepa campingowa)



Kontener blaszany jako pomieszczenie gospodarcze

3.0. OBLICZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

3.1. Założenia do wyceny.

- 1) Wyceny gruntu dokonano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Jako obiekty porównawcze przyjęto działki rekreacyjne położone na terenie gminy Topólka, których transakcje kupna – sprzedaży dokonane zostały w ostatnim czasie.
- 2) Jako jednostkę porównawczą przyjęto 1 m² powierzchni działki.
- 3) W procesie wyceny w stosunku do obiektów porównawczych wprowadzono poprawki uwzględniające:
 - upływ czasu
 - powierzchnię
 - lokalizacja ogólną
 - lokalizację szczegółową
 - uzbrojenie techniczne
 - stopień zagospodarowania Budowla znajdujące się na nieruchomości)
- 4) Analiza rynku lokalnego gruntów rekreacyjnych w okresie ostatnich dwóch lat wykazała, że średni trend zmiany cen tych nieruchomości był bliski 0%.

3.2. Analiza miejscowego rynku nieruchomości.

Dokonano analizy miejscowego rynku nieruchomości na podstawie umów kupna – sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przyjmując następujące kryteria:

- rodzaj rynku lokalnego – działki gruntowe niezabudowane położone na terenach rekreacyjno-usługowych.
- obszar rynku – teren rekreacyjne na terenie gminy Topólka w pobliżu jezior.
- okres monitorowania cen – 2 lata.
- nieruchomości na terenie których znajdują się obiekty i budowle (ogrodzenie, instalacje wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, domki letniskowe nie związane trwale z gruntem).

Przeanalizowano 11 umów transakcji kupna sprzedaży działek gruntowych, niezabudowanych.

Zestawienie transakcji nieruchomości rekreacyjnych na terenie gminy Topólka.

L. p.	Lokalizacja	Cena transakcyjna	Pow. [m ²]	Droga dojazd.	Kształt działki	Data transakcji	Cena 1 m ² [zł]	Opis
1	Miłachówek St. pośrednia	32.000	600	grunt.	korzystny	20.01.17	53,33	Domek holenderski na kołach z tarasem i pomieszczeniem na narzędzia. Działka ogrodzona, przyłącza elekt. wod. i szambo.
2	Głuszynek St. centralna	100.000	1545	grunt.	korzystny	14.12.16	64,72	Bud. letniskowy o konstrukcji drewnianej, pod eternitem. Działka ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
3	Głuszynek St. centralna	40.000	603	grunt.	korzystny	14.07.16	66,33	Bud. letniskowy o konstrukcji drewnianej, ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
4	Kamieńczyk St. centralna	55.500	816	grunt.	korzystny	29.04.16	68,01	Bud. letniskowy o konstrukcji drewnianej, ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
5	Miłachówek St. centralna	24.000	325	grunt.	korzystny	14.01.16	73,85	Bud. letniskowy o konstrukcji drewnianej, ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
6	Orle St. centralna	50.000	600	grunt.	korzystny	20.07.16	83,33	Bud. letniskowy o konstrukcji drewnianej, ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
7	Orle St. pośrednia	40.000	694	asfalt.	korzystny	06.07.16	57,64	Bud. letniskowy o konstrukcji drewnianej, ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
8	Kamieńczyk St. pośrednia	65.000	1227	grunt.	korzystny	31.07.15	52,97	Bud. letniskowy o konstrukcji drewnianej nie związany trwale z gruntem. Działka ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
9	Głuszynek St. pośrednia	20.000	394	grunt.	korzystny	24.08.15	50,76	Bud. letniskowy bez fundamentów o konstrukcji drewnianej pod dachem z blacho-dachówki. Działka ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
10	Głuszynek St. peryferyjna	27.500	681	grunt.	korzystny	07.11.15	40,38	Bud. letniskowy bez fundamentów o konstrukcji drewnianej. Działka ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
11	Głuszynek St. peryferyjna	20.000	615	grunt.	korzystny	01.09.15	32,52	Domek campingowy typu PKZ6 z drewna. Działka ogrodzona, przyłącza elekt. wodociąg. i szambo.
Średnia arytmetyczna							58,53	

W zbiorze transakcji przyjętych do analizy określono:

$$C_{\min} = 32,52 \text{ zł/m}^2 ; \quad C_{\max} = 83,33 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\text{śr}} = 58,53 \text{ zł/m}^2$$

Z uwagi na małą ilość zawartych transakcji kupna – sprzedaży nieruchomości niezabudowanych o przeznaczeniu rekreacyjnych, dokonano analizy zachowań uczestników rynków na podstawie przeprowadzonej ankiety wśród nabywców nieruchomości rekreacyjnych. W wyniku przeprowadzonej analizy umów na badanym rynku oraz na podstawie zdiagnozowanych preferencji potencjalnych najemców, ustalono następujące cechy rynkowe i ich wagi:

- 1) lokalizacja - 30%
- 2) powierzchnia - 40%
- 3) dojazd do nieruchomości - 10%
- 4) rodzaj obiektów na działce - 20%

Lokalizacja szczegółowa – ze względu na położenie szczegółowe rynek podzielono na trzy strefy: bezpośrednia – bezpośrednio przylegająca do linii brzegowej, pośrednia – oddalona od jeziora lub rzeki, ale z widokiem na jezioro, peryferyjna – bez widoku na jezioro lub rzekę.

Powierzchnia działki: Działki pod względem powierzchni podzielono na 3 grupy.

- małe o powierzchni do 400 m²
- średnie o powierzchni od 401 - 800 m²
- duże o powierzchni ponad 800 m²

Dojazd do nieruchomości – cecha ta określa dostępność do drogi publicznej i nawierzchnie.

- słaba – nawierzchnia gruntowa, dostęp do drogi publicznej przez służebność dojazdu
- dobra – droga asfaltowa lub w pobliżu, bezpośredni dostęp do drogi publicznej

Typ obiektów – cecha ta określa rodzaj obiektów znajdujących się na nieruchomości pod względem konstrukcji.

3.2. *Obliczenie ceny średniej ze skorygowanych na datę wyceny cen w zł/m².*

$$C_{\text{sr}} = \frac{C_1 + \dots + C_{11}}{11} = 58,53 \text{ zł/m}^2$$

3.3. *Określenie zakresu sumy współczynników korygujących:*

$$\text{Granica dolna } \frac{C_{\text{min}}}{C_{\text{sr}}} = \frac{32,52}{58,53} = 0,5556$$

$$\text{Granica górna } \frac{C_{\text{max}}}{C_{\text{sr}}} = \frac{83,33}{58,53} = 1,4237$$

3.4. *Atrybuty wycenianej nieruchomości i ocena rynku*

L.p.	Cechy rynkowe	Działka (C _{min})	Działka (C _{max})	Działki wyceniane	Cech rynku nieruchomości
1	Lokalizacja szczegółowa	peryferyjna	centralna	peryferyjna	-st. peryferyjna -st. pośrednia -st. centralna
2	Powierzchnia	średnia	mała	duża	-mała -średnia -duża
3	Typ obiektów	domek campingowy	bud. kontr. drewnianej	przyczepa campingowa i kontener	- domki o kontr. drewnianej - kontenery, campingowe, przyczepy
4	Droga dojazdowa	zadowalająca	dobra	dobra	- dobra - zadowalająca

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : CP. II. 66M. z. 719 2017

UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2017-04-19

Jednostka rejestrowa : G.445

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	"FEBUS-AUTO" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ZBĄSZYŃSKA 2; 91-342 ŁÓDŹ;	Własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
217/10	1	ORLE	tereny mieszkaniowe	B	0.1216	0.1216	WL1R/00030181/2
Id działki: 041107_2.0014.217/1Wartość gruntów:							

Razem powierzchnia działek :

0.1216 ha

Słownie : jeden tysiąc dwieście sześćnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2017-04-19

Sporządził : Ewelina Ładzińska

2017-04-19.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

Z up. STAROSTY

inż. Dorota Pasoda
Kierownik Wydziału Geodezji,
Kartografii, Archiwizacji i Ewidencji
GEODEZJA POWIATOWA

STAROSTA RADZIEJOWSKI

Województwo: KUJAWSKO-POMORSKIE

Powiat: RADZIEJOWSKI

Jednostka ewidencyjna: TOPOLKA

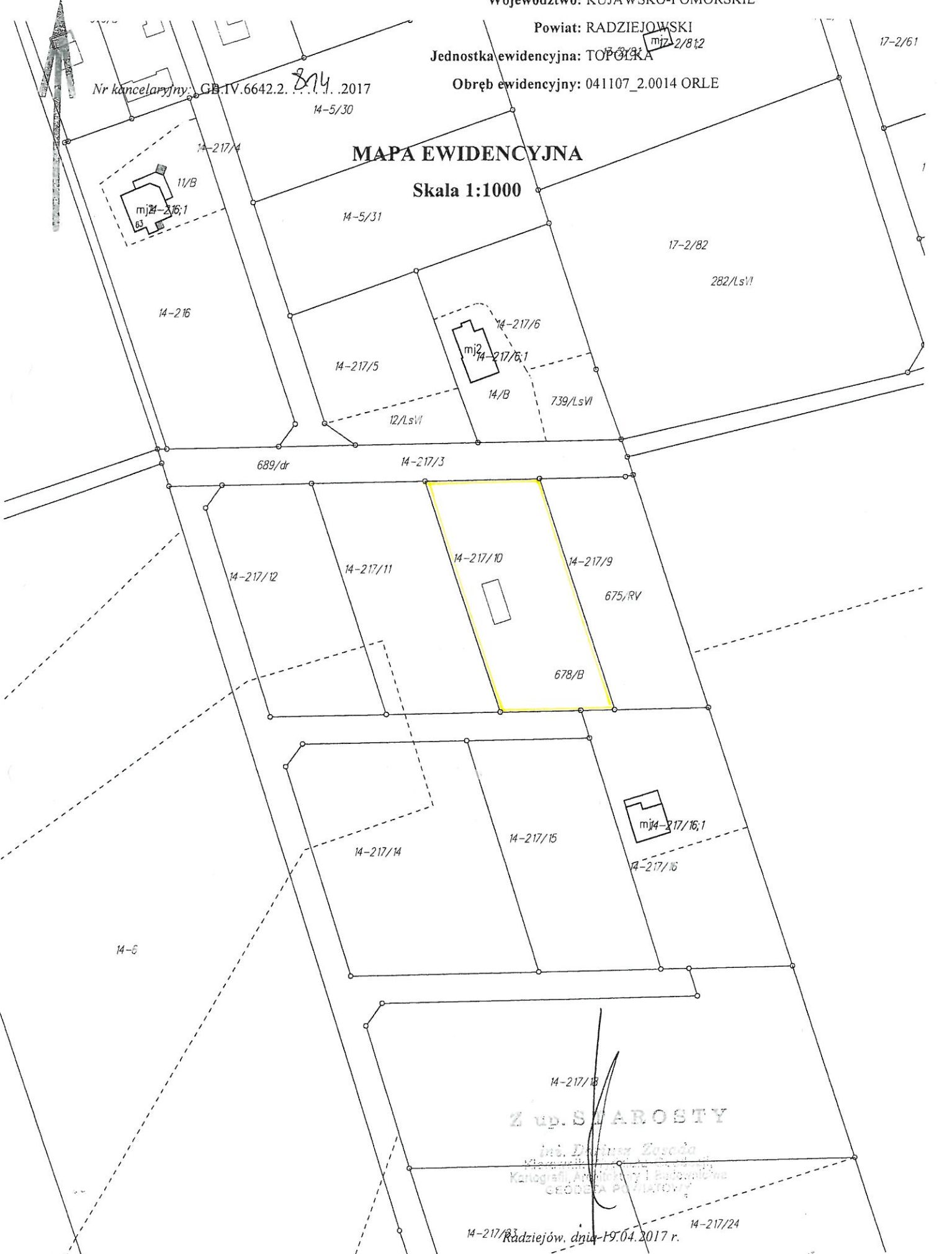
Obręb ewidencyjny: 041107_2.0014 ORLE

Nr kancelaryjny: GB-TV.6642.2. 2017

14-5/30

MAPA EWIDENCYJNA

Skala 1:1000



Z up. STAROSTY

inż. Dariusz Szosza
Kartografi, Architektury i Budownictwa
GEORGEA POLAKOWY

Radziejów, dnia 19.04.2017 r.

**PROTOKÓŁ Z BADANIA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TOPÓLKA**

1. Miejscowość i data sporządzenia protokołu	Włocławek - 25.04.2017 r.
2. Określenie miejsca sporządzenia protokołu	Włocławek
3. Data, na którą określono stan nieruchomości	25.04.2017 r.
4. Oznaczenie badanej nieruchomości	Działka nr 217/10 Orle, gm. Topólka
5. Ustalenia dokonane w trakcie czynności	<p>Działka oznaczona numerem 217/10 położona w miejscowości Orle gmina Topólka położona jest w terenie, który w dniu 25.04.2017 r. nie posiadał aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z aktualnym na dzień 25.04.2017 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka, teren w którym jest położona znajduje się w obszarze rekreacji indywidualnej, usług turystyczno-rekreacyjnych.</p>  <p style="text-align: center;">● położenie działki</p> <p style="text-align: center;"></p>
6. Dokumenty udostępnione przez gminę	Uchwała Nr IX/73/12 Rady Gminy Topólka z dnia 29.03.2012 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Topólka .
7. Podpis rzeczoznawcy majątkowego	