OPERAT SZACUNKOWY

nieruchomości zabudowanej kompleksem ośrodka wczasowego dla potrzeb zbycia.

Oznaczenie: województwo kujawsko – pomorskie, powiat mogileński, jednostka ewidencyjna Jeziora Wielkie, obręb ewidencyjny Gaj (nr 0004), działka nr 295 o pow. 0,1466 ha objęta KW BY1M/00017797/3

Położenie: Gmina Jeziora Wielkie, Przyjezierze

Właściciel nieruchomości: **NIERUCHOMOŚCI MICHALSKI SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W BYDGOSZCZY**,

Wartość przedmiotu wyceny: **790 000 zł**

Autor opracowania: **mgr Paweł Michalski**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ MICHALSKI
86-031 OSIELSKO
UL. KOLONIJNA 73
TEL. 608 449 743
UPRAWNIENIA NR 7062

Data szacowania: **23.12.2017 r.**

według stanu na dzień: **23.12.2017 r.**

- Bydgoszcz-

BIURO OBSŁUGI RYNKU NIERUCHOMOŚCI
MICHALSKI sp. z o.o.
ul. Szajnochy 11 85-738 Bydgoszcz
tel./fax 52 342-16-16 e-mail: biuro.michalski@onet.pl

WYPIS Z OPERATU SZACUNKOWEGO

I. OKREŚLENIE NIERUCHOMOŚCI:

1. Położenie: Gmina Jeziora Wielkie, Przyjezierze
2. Oznaczenie: Województwo kujawsko – pomorskie, powiat mogileński, jednostka ewidencyjna Jeziora Wielkie [040902_2], obręb ewidencyjny Gaj (nr 0004), działka nr 295, objęta KW BY1B/00021459/3
3. Powierzchnia działki: 0,1466 ha
4. Zagospodarowanie: Nieruchomość zabudowana budynkiem wypoczynkowym o powierzchni użytkowej: 1147 m^2

II. CEL WYCENY:

Wycenę wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej sporządzono dla potrzeb zbycia

III. ZAKRES WYCENY:

Oszacowaniu podlega prawo własności nieruchomości zabudowanej.

IV. PRAWA DO NIERUCHOMOŚCI:

Właściciel nieruchomości: **NIERUCHOMOŚCI MICHALSKI SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W BYDGOSZCZY**,

V. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI i JEJ RODZAJ, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE

Wartość przedmiotu wyceny określa się na: **790 000 zł**
Rodzaj wartości: **rynkowa**
Podejście: porównawcze

VI. DATA OKREŚLENIA WARTOŚCI: **23.12.2017 r.**
VII. DATA SPORZĄDZENIA OPERATU: **23.12.2017 r.**
VIII. AUTOR OPERATU: **mgr Paweł Michalski**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ MICHALSKI
56-031 OSIELSKO
UL. KOLONIJNA 73
TEL. 608 449 743
UPRAWNIENIA NR 7052

Spis zawartości Operatu Szacunkowego

I. Dane wyjściowe

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Podstawy wyceny.
4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.
5. Źródła danych merytorycznych i metodycznych.
6. Warunki i ograniczenia.

II. Charakterystyka przedmiotu wyceny

1. Stan nieruchomości.
2. Przeznaczenie gruntu.
3. Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości.

III. Wycena.

1. Określenie sposobu wyceny ze wskazaniem rodzaju określonej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania.
2. Określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej obiektami ośrodka wypoczynkowego.
3. Wynik końcowy wyceny.

IV. Zastrzeżenia, klauzule

V. Załączniki

I. Dane wyjściowe do wyceny.

1. Określenie przedmiotu i zakresu wyceny.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana budynkiem wypoczynkowym, zapisana w księdze wieczystej numer KW BY1M/00017797/3, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mogilnie obejmująca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 295 o pow. 0,1466 ha w jednostce ewidencyjnej Jeziora Wielkie [040902_2], w obrębie Gaj (nr 0004).

Oszacowaniu podlega prawo własności nieruchomości zabudowanej.

2. Cel wyceny.

Wycenę wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanej sporządzono dla potrzeb zbycia.

3. Podstawy wyceny.

3.1. Podstawy formalne.

- **Zleceniodawca:** Pan Sławomir Jan Michalski

3.2. Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 tekst jednolity ze zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 poz. 2109 z późniejszymi zmianami).

3.3. Podstawy metodologiczne.

- „Wycena nieruchomości" – APPRAISAL INSTITUTE - wydanie polskie (PFSRz.M. Warszawa 2000 r.)

4. Określenie dat istotnych dla operatu szacunkowego.

- data sporządzenia wyceny: **23.12.2017 r.**
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: **23.12.2017 r r.**
- data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny **23.12.2017 r r.**
- data dokonania oględzin nieruchomości: **23.12.2017 r r.**

5. Źródła danych merytorycznych.

- wizja lokalna przedmiotu wyceny i jego otoczenia przeprowadzona w dniu 23.12.2017 r.
- badanie treści księgi wieczystej o numerze BY1M/00017797/3 z dnia 23.12.2017 r. (www.ms.gov.pl)
- wypis z rejestru gruntów z dnia 12.09.2017 r. oraz badanie aktualności danych na dzień wyceny.
- wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 26.01.2017 r. oraz badanie aktualności danych na dzień wyceny

- wypis z kartoteki budynków z dnia 26.01.2017 r . oraz badanie aktualności danych na dzień wyceny
- badanie przeznaczenia gruntu przeprowadzone w dniu 23.12.2017 r.
- informacje z serwisów internetowych
- pomiary budynku dokonane z natury

6. Warunki i ograniczenia.

Podstawowe informacje odnośnie praw do nieruchomości zostały uzyskane od Zamawiającego w formie dokumentacji. Przeprowadzono wizję lokalną w dniu 23.12.2017 r., przeprowadzono wywiady we właściwych urzędach i dokonano pomiarów obiektu.

W szczególności informacje na których oparto wycenę obejmują:

- adres i lokalizacja
- zagospodarowanie nieruchomości
- powierzchnię i kształt nieruchomości
- stan prawny nieruchomości
- przeznaczenie gruntu
- informacje z wizji lokalnej

Wycena nieruchomości uwzględnia stan prawny oraz zagospodarowanie nieruchomości na podstawie wizji lokalnej. Wycena została sporządzona przy uwzględnieniu aktualnie kształtujących się cen na tego typu nieruchomości, położenia, stopnia wyposażenia w urządzenia komunalne i techniczne oraz stanu zagospodarowania gruntu jak również najbliższego otoczenia.

II. Charakterystyka przedmiotu wyceny.

1. Stan nieruchomości.

1.1. Stan prawny wg zapisów w księdze wieczystej nr BY1M/00017797/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mogilnie określony na podstawie przeprowadzonego badania z dnia 23.12.2017 roku.

DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI				
				Nr podstawy wpisu
Numer bieżący nieruchomości	**1**			1
Działki ewidencyjne				
Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Numer działki	**295**			1, 38
Identyfikator działki	040902_2.0004.AR_17.295			
Obręb ewidencyjny *(numer, nazwa)*	0004, GAJ			
Położenie *(numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)*	Lp. 1.	1	KUJAWSKO-POMORSKIE, MOGILEŃSKI, JEZIORA WIELKIE, PRZYJEZIERZE	
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE			

					Nr podstawy wpisu
Obszar całej nieruchomości	**0,1466 HA**				
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ					
BRAK WPISÓW					
DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ					
Właściciele					
Lp. 1.	---				Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**5**	**1 /1**		---39
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną *(Nazwa, siedziba, REGON)*	**NIERUCHOMOŚCI MICHALSKI SPÓŁKA JAWNA Z SIEDZIBĄ W BYDGOSZCZY**, BYDGOSZCZ, 340755270				
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA					
Komentarz do migracji					
DZIAŁ IV - HIPOTEKA					
BRAK WPISÓW					

1.2.1. Stan wg zapisów w rejestrze gruntów.

Województwo: Kujawsko – pomorskie
Powiat: mogileński
Jednostka ewidencyjna: Jeziora Wielkie [040902_2]
Obręb ewidencyjny: Gaj [nr 0004]

Ark. mapy	Numer działki	Położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek lub klasa		Nr księgi wieczystej
				Rodzaj	Pow. [ha]	
17	295	Przyjezierze	0,1466	Bi	0,1466	17797
				Suma:	0,1466	

1.2.2. Stan wg zapisów w kartotece budynków.

Nr ewidencyjny	590	powierzchnia zabudowy	492
identyfikator	040902_2.0004.590_BUD		
Status	wybudowany		
Działka	295		
Adres lub położenie			
Rodzaj wg KŚT	pozostałe budynki niemieszkalne		
Klasa wg PKOB	pozostałe budynki niemieszkalne		

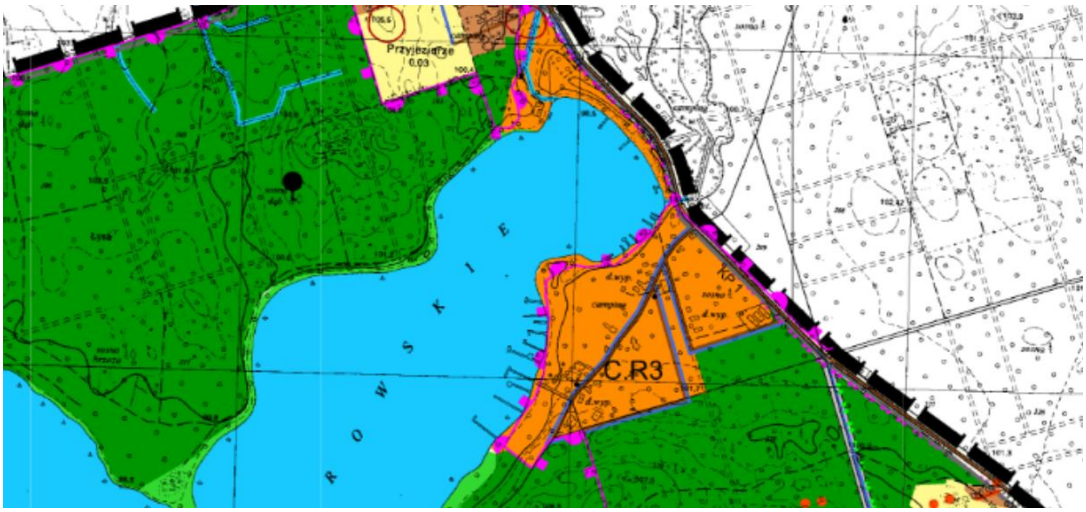
Konstrukcja ścian zewnętrznych	mur	Rok zakończenia budowy		nr jednostki rejestrowej	
Kondyg. Nad./pod.	3/-				

2. Przeznaczenie gruntu.

Na podstawie przeprowadzonego w Urzędzie Gminy Jeziora Wielkie badania stwierdzono, iż na przedmiotową działkę nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziora Wielkie

CR3



C- strefa wypoczynku i gospodarki leśnej "C"
Jest to strefa położona w zachodniej części gminy, obejmuje wody Jeziora Ostrowskiego i Jeziora Wójcińskiego oraz Lasy Miradzkie objęte ochroną w formie Obszarów Chronionego Krajobrazu Lasów Miradzkich. Część strefy znajduję się w systemie Natura 2000 jako specjalny obszar chroniony siedlisk,. W miejscowości Przyjezierze i na gruntach wsi Wójcin zlokalizowane, są ośrodki wypoczynkowe, stanowiące bazę wypoczynkowo - turystyczną południowej części województwa bydgoskiego o województw sąsiednich. Przewiduje się, że wiodącą funkcję strefy stanowi rekreacja , wypoczynek, sport i turystyka. W ramach strefy wyznaczono następujące obszary inwestycyjne:
rekreacyjne C.R.3. - wieś letniskowa
W obszarach przewiduję się rozwój funkcji usługowej nastawionej na zaspokojenie potrzeb własnych mieszkańców gminy i sezonowo związanej z obsługą ruchu turystyczno - wypoczynkowego, poprzez rozbudowę bazy pensjonatowo - hotelowej, stwarzanie warunków do uprawiania sportów wodnych i uprawiania turystyki pieszej. Konieczne są zmiany jakościowe w zakresie ładu przestrzennego.

3. Stan użytkowy przedmiotowej nieruchomości.

3.1. Lokalizacja, usytuowanie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w gminie Jeziora Wielkie w miejscowości Przyjezierze.

Gmina Jeziora Wielkie położona jest na obszarze Pojezierza Gnieźnieńskiego. Stanowi pomost pomiędzy Wielkopolską, a Kujawami. Administracyjnie znajduje się w województwie kujawsko-pomorskim, w powiecie mogileńskim. Graniczy z pięcioma gminami: Strzelno, Kruszwica, Skulsk, Wilczyn i Orchowo. Gmina zajmuje powierzchnię 12.396 ha w tym pod wodą znajdują się 863 ha. Mieszka na tym terenie ponad 5 tys. osób. Terytorium gminy ma kształt nieregularny. Powierzchnia została wykształcona przez lądolody późniejszych faz zlodowacenia. Cechą charakterystyczną terenu są wysoczyzny oraz liczne rynny jeziorne ukształtowane ok. 15 tys. lat temu. Skupione są one w części wschodniej i zachodniej gminy. Tworzą jeziora: Gopło, Lubstówek, Skulskie, Wójcińskie i Ostrowskie. Największa lesistość terenów to obszar centralny i zachodni gminy.
Od północnego zachodu gminę otacza Kompleks Lasów Miradzkich wchodzący w skład Obszaru Krajobrazu Chronionego Lasów Miradzkich, natomiast wschodnie tereny to obszar Nadgoplańskiego Parku Tysiąclecia. Ogółem prawną ochroną objęte jest 90% powierzchni gminy.
Teren gminy podzielony jest na 21 sołectw w skład których wchodzą następujące miejscowości: Berlinek, Budy, Dobsko, Gaj, Golejewo, Jeziora Wielkie, Kożuszkowo, Kuśnierz, Krzywe Kolano, Kościeszki, Lenartowo, Lubstówek, Nożyczyn, Nowa Wieś, Pomiany, Proszyska, Przyjezierze, Rzeszyn, Rzeszynek, Radunek, Sierakowo, Sierakówek, Siedlimowo, Siemionki, Wola Kożuszkowa, Wycinki, Wysoki Most, Wójcin, Włostowo i Żółwiny.
Dobre warunki geograficzne, glebowe i klimatyczne sprawiają, że ziemia sprzyja rozwojowi rolnictwa i turystyki. Duże znaczenie dla gminy ma dobrze rozwinięta sieć dróg bitych. Stwarza to możliwości szybkich połączeń drogowych z całym krajem. To wszystko powoduje, że na przedmiotowy teren przyjeżdża coraz więcej turystów To dla nich powstał kompleks turystyczno-rekreacyjny w Przyjezierzu i jest tworzony nowy kompleks zabudowy rekreacyjnej i mieszkalno-pensjonatowej nad J. Wójcińskim. Zostały stworzone warunki do przekształcenia wsi Gaj i Nowa Wieś w enklawy turystyczno – wypoczynkowe.

Miejscowość Przyjezierze położona jest nad jeziorem Ostrowskim o pow. 349 ha wśród lasów Miradzkich. Przyjezierze to duży zespół turystyczno-rekreacyjny, który na bezleśnych przestrzeniach Kujaw Zachodnich, przyciąga licznych wczasowiczów i turystów krajowych i zagranicznych.
Leży przy drodze Mogilno – Konin na całkowitej powierzchni około 40 ha. Kryształowo czysta woda jeziora oraz szerokie, piaszczyste plaże z łagodnym zejściem do wody stanowi o jego atrakcyjności i niepowtarzalnym charakterze. Przyjezierze to jeden z niewielu tego typu obiektów w kraju posiadających własną oczyszczalnię ścieków wraz z siecią kolektorów.
Do dyspozycji turystów są tutaj domy wycieczkowe i wczasowe, ośrodki kolonijne, domki letniskowe, pole biwakowe. Całość wraz z okolicznymi miejscowościami leży w Obszarze Krajobrazu Chronionego. Dobrze rozwinięta

sieć placówek handlowych, usługowych i gastronomicznych zaspakajają w pełni potrzeby przebywających w Przyjezierzu gości.
Wypożyczalnie sprzętu wodnego oraz 50-cio metrowa zjeżdżalnia wodna stanowią ofertę dla wszystkich spragnionych rekreacji związanej z wodą.
W sezonie letnim od czerwca do września wśród propozycji towarzyszących rekreacji jest duża liczba imprez kulturalnych i sportowych. Kolejnym walorem Przyjezierza i jego okolic jest specyficzny mikroklimat który już od szeregu lat bardzo sobie cenią stali bywalcy. Wody jeziora Ostrowskiego stwarzają wspaniałe warunki do uprawiania wędkarstwa, a okoliczne lasy to raj dla myśliwych. Wrzesień i październik to oddzielna propozycja dla tych wszystkich którzy szukają ciszy wśród lasów - grzybiarzy, ornitologów. Jednakże okres wiosenny i późnojesienny jak i zimowy są czasem turystycznym martwym.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy drodze lokalnej bocznej od drogi gminnej w kierunku Jezior Wielkich. Najbliższe otoczenie stanowią nieruchomości zabudowane domkami letniskowymi, ośrodkami wczasowymi, i budynkami uzupełniającymi infrastrukturę miejscowości wypoczynkowej w tym licznych punktów gastronomicznych.

3.2 Zagospodarowanie, funkcja, użytkowanie nieruchomości.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana budynkiem rekreacyjnym wypoczynkowym. Teren ośrodka jest ogrodzony płotem drewnianym w złym stanie technicznym. Teren nieruchomości wokół budynku porośnięty drzewami samosiejkami, częściowo utwardzony kostką, do uporządkowania.
Nieruchomość wyposażona jest w następujące instalacje:
- elektryczna
- wodociągową
- kanalizacyjna

3.3. Charakterystyka budynku

Budynek rekreacyjny trzykondygnacyjny, murowany, bez podpiwniczenia. Dach płaski kryty papą, do bieżącego remontu. Budynek ocieplony w latach 2005-2006. Okna PCW częściowo z roletami wewnętrznymi. Na parterze pomieszczenia wczasowe oraz pomieszczenia socjalne (kuchnia, łazienka, toaleta, sala rekreacyjna), na wyższych kondygnacjach pomieszczenia wczasowe z łazienkami i komunikacją. Część pomieszczeń wymaga kapitalnego remontu. Na podłogach panele podłogowe w złym stanie oraz płytki pcw. Stolarka drzwiowa płytowa uszkodzona i pcw, oszklona.
Część pomieszczeń na II Pietrze w trakcie adaptacji.

Stan techniczny budynku określa się jako dostateczny, w trakcie wizji stwierdzono:
- odpadające tynki
- zawilgocenie ścian
- stolarka i podłogi zniszczone

III. Wycena

1. **Określenie sposobu wyceny ze wskazaniem rodzaju określonej wartości wyboru podejścia , metody techniki szacowania.**

Oszacowaniu podlega wartość rynkowa nieruchomości, definiowana jako szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość, w transakcji sprzedaży zawieranej w warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działa z rozeznaniem i postępują rozważnie i nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej ośrodek wczasowy dokonano podejściem porównawczym, metodą porównywania parami z uwagi na stosunkowo niewielką ilość odnotowanych transakcji kupna- sprzedaży na przedmiotowym rynku.

Metoda porównywania parami polega na określeniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach , które były przedmiotem obrotu rynkowego . W ten sposób dokonuje się korekty cen dla każdej z porównywanych nieruchomości pod kątem różnic pomiędzy nimi wynikających z odmienności cech i ich wag.
Jako jednostki dla porównania przyjęto 1 m^2 powierzchni użytkowej budynku z uwagi na wielkość oraz porównywalność parametrów.

2. **Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami ośrodka wypoczynkowego.**

2.1. Rodzaj rynku:	nieruchomości zabudowane obiektami turystyczno-rekreacyjnymi, ośrodki wczasowe położone nad jeziorami i zalewami
2.2. Obszar rynku:	jako obszar analizy przyjęto pas obejmujący od Jezior Wielkich, Strzelna, przez Żnin w kierunku Tucholi, Chojnic, Świecia
2.3. Okres badania cen:	lata 12.2014 – 12.2017 (z uwagi na niewystarczającą liczbę transakcji badanie rynku rozszerzono na 3 lata)

2.4. Analiza badanego rynku.

W pierwszej kolejności badaniu poddano rynek nieruchomości z obszaru gmin Jeziora Wielkie, Strzelno i Mogilno, gdzie nie stwierdzono w badanym okresie transakcji kupna-sprzedaży ośrodków wypoczynkowych. Z uwagi na specyficzny rynek jakim jest rynek ośrodków wczasowych położonych nad jeziorami i ograniczoną ilość transakcji, obszar badania poszerzono o gminy z:

- województwa kujawsko-pomorskiego z powiatów żnińskiego (gmina Rogowo) bydgoskiego (gmina Koronowo), świeckiego
- południowo-zachodniej części województwa pomorskiego - powiat chojnicki (gmina Chojnice), biorąc jako centrum odniesienia miasto Bydgoszcz,

o podobnych walorach przyrodniczych - położone nad jeziorami oraz zalewami. Przeprowadzona analiza wykazała, że najbardziej rozwinięty rynek nieruchomości zabudowanych ośrodkami wypoczynkowymi.
W pozostałych gminach o sprzyjających wypoczynkowi warunkach przyrodniczych, cieszących się zainteresowaniem urlopowiczów tj. Strzelno, Gąsawa, Koronowo, przedmiotem transakcji były głównie nieruchomości z zabudową wypoczynkową indywidualną, czyli zabudowane prywatnymi domkami letniskowymi.

Wśród odnotowanych transakcji znalazły się nieruchomości zarówno z prawem wieczystego użytkowania gruntu, jak i prawem własności. Przeprowadzona analiza wykazuje, że rynek nieruchomości zabudowanych ośrodkami wypoczynkowymi nie rozróżnia tych praw.

2.5. Opis i charakterystyka zbioru transakcji wybranych do porównań nieruchomości, najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości wycenianej, których ceny uznano za najbardziej podobne i wiarygodne.

L.p.	Data	Lokalizacja	powierzchnia [m^2]	cena [zł/m^2]	cena [zł]	Pow. działki [m^2]
A	22.12.2014	Charzykowy, ul. Wczasowa, nieruchomość zabudowana ośrodkiem wypoczynkowym	3100,00	1451,61	4500000	10602
B	15.05.2015	Koronowo, ul. Warszawskich, zabudowana budynkiem handlowo-gastronomicznym z cz. pensjonatowa	783,00	676,88	530000	3019
C	23.03.2016	Recz, gmina Rogowo nieruchomość zabudowana budynkiem parterowym , niepodpiwniczonym, poddasze użytkowe, funkcja turystyczna, po generalnym remoncie	1118,00	3220,04	3600000	26879

Uwaga! Na rynku lokalnym nie zdefiniowano trendu czasowego.

2.6. Zakres cen na analizowanym rynku.

Jako kryterium podstawowe, które najbardziej odzwierciedla stan rynku nieruchomości, określono za jednostkę do wyceny cenę za 1 m^2 powierzchni użytkowej łącznie z infrastrukturą. Ceny jednostkowe z transakcji za nieruchomości przyjęte jako najbardziej porównywalne, mieszczą się w poniżej określonym przedziale

C_{max} = 3220,04 zł/m^2 pow. uż. (cenę maksymalną)
C_{min} = 677,88 zł/m^2 pow. uż. (cenę minimalną)

Δ C = 3220,04 zł/m^2 ($C_{max.}$) - 677,88 zł/m^2 ($C_{min.}$) = 2288,84 zł/m^2

* Δ C stanowi różnicę pomiędzy C_{max} a C_{min} przyjętych do porównań nieruchomości i zgodnie z „zasadami dobrej praktyki" stanowi Δ małą, gdyż posłużono się transakcjami 3 nieruchomości zabudowanych ośrodkami wypoczynkowymi jako najbardziej podobnych.

2.7. Analiza badanego rynku pod kątem wyboru cech rynkowych (atrybutów) nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na poziom cen.

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku - dokonanych transakcji, ofert biur pośrednictwa oraz obserwacji preferencji nabywców ustalono poniższy rodzaj cech rynkowych mających istotny wpływ na kształtowania się cen:

- lokalizacja szczegółowa – walory przyrodnicze:

* bardzo korzystna (1)	nieruchomości położone bezpośrednio przy linii jeziora, zalewu
* korzystna (0,5)	nieruchomości położone w pobliżu linii jeziora, zalewu
* średnia (0)	nieruchomości oddalone od jeziora, zalewu

- powierzchnia użytkowa: (pomiędzy 800 -1300) (1)
(poniżej 800 m^2 i powyżej 1300)(0)

- stan techniczny:

* bardzo dobry (1)	obiekty nowe lub po generalnym remoncie, o wysokim standardzie wykończenia
* dobry (0,66)	obiekty wyremontowane, ze stolarką okienną w stanie dobrym, z estetycznym wykończeniem elewacji i wnętrz,
* średni (0,33)	obiekty w średnim stanie technicznym, wymagające odświeżenia lub remontów ale z możliwością natychmiastowej obsługi turystów
* dostateczny (0)	obiekty wymagające generalnego remontu, nie nadające się do obsługi turystów

- stan funkcjonalny:

* bardzo dobry (1)	obiekty z rozwiniętym zapleczem socjalnym, dodatkową infrastrukturą służącą rozrywce turystów- obiekty całoroczne
* średni (0,5)	obiekty z rozwiniętym zapleczem socjalnym,
* dostateczny (0)	obiekty z ubogim zapleczem socjalnym

- powierzchnia gruntu:	* bardzo dobra (powyżej 16000 m^2) (1) * średnia (pomiędzy 9000 a 16000 m^2)(0,5) * dostateczna (poniżej 9000 m^2) (0)
- wyposażenie obiektu:	*bardzo dobre (obiekt z wyposażeniem dla gości) (1) *dostateczne (brak wyposażenia lub do wymiany(0)

2.8. Analiza wpływu wybranych cech rynkowych na ceny nieruchomości na badanym rynku z określeniem stopnia ich oddziaływania za pomocą przypisania każdemu atrybutowi odpowiedniej wagi.

Wagi wybranych cech rynkowych przedstawia poniższa tabela.

Nr cechy	Nazwa cechy rynkowej	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]
1	Lokalizacja szczegółowa	30%	762,95
2	Powierzchnia użytkowa	10%	254,32
3	Stan techniczny	30%	762,95
4	Stan funkcjonalny	10%	254,32
5	Powierzchnia gruntu	10%	254,32
6.	Wyposażenie obiektu	10%	254,32

2.9. Utworzenie par porównawczych nieruchomości, w których cechy wycenianej nieruchomości porównuje się kolejno z cechami każdej z wybranych nieruchomości.

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomości porównawcze		
			A	B	C
1	Lokalizacja szczegółowa	0	1	0	1
2	Powierzchnia użytkowa	1	0	0	1
3	Stan techniczny	0	0	0,33	1
4	Stan funkcjonalny	0	0,5	0	1
5	Powierzchnia gruntu	0	0,5	0	1
6.	Wyposażenie obiektu	0	0	0	1

2.10. Wyliczenie poprawek kwotowych stanowiących wynik uwzględnienia różnicy cech i przypisanych im wag pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi.

A

Cecha	**Zakres [zł]**	**Współczynnik**			**Poprawka [zł]**
		X	**A**	**X-A**	
Lokalizacja szczegółowa	762,95	0	1	-1	-762,95
Powierzchnia użytkowa	254,32	1	0	1	254,32
Stan techniczny	762,95	0	0	0	0,00
Stan funkcjonalny	254,32	0	0,5	-0,5	-127,16
Powierzchnia gruntu	254,32	0	0,5	-0,5	-127,16
Wyposażenie obiektu	254,32	0	0	0	0,00
Razem	**2543,16**	X	X	X	**-762,95**
Cena transakcyjna					**1451,61**
Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych					**688,66**

B

Cecha	**Zakres [zł]**	**Współczynnik**			**Poprawka [zł]**
		X	**B**	**X-B**	
Lokalizacja szczegółowa	762,95	0	0	0	0,00
Powierzchnia użytkowa	254,32	1	0	1	254,32
Stan techniczny	762,95	0	0,33	-0,33	-251,77
Stan funkcjonalny	254,32	0	0	0	0,00
Powierzchnia gruntu	254,32	0	0	0	0,00
Wyposażenie obiektu	254,32	0	0	0	0,00
Razem	**2288,84**	X	X	X	**2,55**
Cena transakcyjna					**676,88**
Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych					**679,43**

C

Cecha	**Zakres [zł]**	**Współczynnik**			**Poprawka [zł]**
		X	**C**	**X-C**	
Lokalizacja szczegółowa	762,95	0	1	-1	-762,95
Powierzchnia użytkowa	254,32	1	1	0	0,00
Stan techniczny	762,95	0	1	-1	-762,95
Stan funkcjonalny	254,32	0	1	-1	-254,32
Powierzchnia gruntu	254,32	0	1	-1	-254,32
Wyposażenie obiektu	254,32	0	1	-1	-254,32
Razem	**2288,84**	X	X	X	**-2288,86**
Cena transakcyjna					**3220,04**

Cena transakcyjna skorygowana o sumę poprawek kwotowych	**931,18**

2.11. Określenie wartości 1 m^2 powierzchni użytkowej przedmiotu wyceny jako średnioważonej z wartości uzyskanych z porównań w poszczególnych parach.

766,42 zł/m^2 pow. uż.

2.12. Wartość rynkową nieruchomości zabudowanej obiektami ośrodka wypoczynkowego określa się na:

766,42 zł/m^2 p.uż. x 1147 m^2 x 0,9* = 791175,37 zł

* współczynnik ekspercki wprowadzony z uwagi na fakt, iż obiekt nie był użytkowany od lat.

po zaokrągleniu: **790 000 zł**

3. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wypoczynkowym określono na:

790 000 zł

***Uzasadnienie osiągniętego wyniku*:**

Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości, wielkość zabudowy oraz gruntu a także inne atrybuty określone w operacie szacunkowym, określona wartość rynkowa odzwierciedla stan rynku. Określona wartość mieści się w przedziale cenowym uzyskanym ze zbioru transakcji przyjętych do porównań.

IV. Zastrzeżenia i klauzule.

1. Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
2. Z operatu szacunkowego sporządzono wyciąg zgodnie z art. 158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.
3. Niniejszy operat może służyć wyłącznie dla celów określonych w pkt. 2 rozdział I.
4. Wykonawca zastrzega prawa autorskie. Operat nie może być udostępniany osobom trzecim i powielany bez zgody autora.
5. Operat nie stanowi ekspertyzy technicznej wycenianych budynków, nie określa cech zastosowanych materiałów i ich wpływu na bezpieczeństwo użytkowników.
6. Określona wartość nie obejmuje podatku VAT.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
PAWEŁ MICHALSKI
86-031 OSIELSKO
UL. KOLONIJNA 73
TEL. 608 449 743
UPRAWNIENIA NR 7062