

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej



Oznaczenie nieruchomości	Różan ul. Kościuszki 59A, powiat makowski, woj. mazowieckie
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną
Numer księgi wieczystej	OS1P/00040486/4
Numer działek	2088/1 – użytkowanie wieczyste
Powierzchnia działek	1,0348 ha
Autor operatu szacunkowego	Iwona Renata Załęska
Nr uprawnień	5133
Data sporządzenia	14 kwietnia 2022 r.
	Pieczęć i podpis

WYCIĄG Z OPERATU

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną, położona w miejscowości Różan przy ul. Kościuszki 59A, powiat makowski, województwo mazowieckie.

Budynki z przełomu lat 70-tych i 80-tych XX wieku, o łącznej powierzchni zabudowy 2521,00 m², powierzchni użytkowej 2361,20 m². Trzy główne budynki o konstrukcji ramowej, ściany zewnętrzne osłonowe murowane z cegły silikatowej obudowane blachą trapezową. Pozostałe dwa budynki o konstrukcji murowanej. Stan techniczny budynków średni, standard wykończenia zadowalający.

Budynki zlokalizowane są na działce o powierzchni 1,0348 ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 2088/1 – obręb 0001 Różan – działka w użytkowaniu wieczystym. Teren działki zagospodarowany – ogrodzony i utwardzenia z kostki – na dzień wizji nieruchomość nie użytkowana i zaniedbana.

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr OS1P/00040486/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Przasnyszu.

Cel wyceny

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu z dnia wizji dla potrzeb postępowania zabezpieczającego.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości wg stanu z dnia wizji:

5 265 500 zł

słownie: pięć milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych

Autor operatu:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzeczoznawca majątkowy

Nr uprawnień 5133

Ostrołęka, 14 kwietnia 2022 r.

 ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
3.1 PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
3.2 PODSTAWY MATERIALNO - PRAWNE WYCENY	4
3.3 ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	5
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	5
5.1 STAN PRAWNY	5
5.2 OKREŚLENIE STANU TECHNICZNO-UŻYTKOWEGO.....	7
5.3 LOKALIZACJA I ELEMENTY SĄSIEDZTWA	10
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	11
7. SPOSÓB WYCENY.....	12
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	14
8.1 OPIS OGÓLNY POWIATU MAKOWSKIEGO I MIASTA RÓŻAN.....	14
8.2 ANALIZA RYNKU W ZAKRESIE CEN MATERIAŁÓW I STAWEK ROBOCIZNY NA TERENIE GMINY	15
8.3 ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH ZABUDOWANYCH BUDYNKAMI MAGAZYNOWO- PRODUKCYJNYMI Z CZĘŚCIĄ BIUROWĄ.....	15
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	18
9.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU Z PRZED REMONTU	18
10. WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI.....	19
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
12. ZAŁĄCZNIKI	21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana kompleksem budynków produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną, położona w miejscowości Różan przy ul. Kościuszki 59A, powiat makowski, województwo mazowieckie.

Budynki z przełomu lat 70-tych i 80-tych XX wieku, o łącznej powierzchni zabudowy 2521,00 m², powierzchni użytkowej 2361,20 m². Trzy główne budynki o konstrukcji ramowej, ściany zewnętrzne osłonowe murowane z cegły silikatowej obudowane blachą trapezową. Pozostałe dwa budynki o konstrukcji murowanej. Stan techniczny budynków średni, standard wykończenia zadowalający.

Budynki zlokalizowane są na działce o powierzchni 1,0348 ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 2088/1 – obręb 0001 Różan – działka w użytkowaniu wieczystym. Teren działki zagospodarowany – ogrodzony i utwardzenia z kostki – na dzień wizji nieruchomość nie użytkowana i zaniedbana.

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr OS1P/00040486/4 prowadzona przez Sąd Rejonowy, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Przasnyszu.

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu z dnia wizji bez uwzględniania wartości maszyn, urządzeń i wyposażenia.

2. CEL WYCENY

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej wg stanu z dnia wizji dla potrzeb postępowania zabezpieczającego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna wyceny

Podstawę formalną stanowi umowa - zlecenie zawarta w dniu 21 marca 2022 r. pomiędzy: Tomaszem Szadkowskim tymczasowym nadzorcą sądowym, wyznaczonym przez Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy, a Iwoną Renatą Załęską – rzeczoznawcą majątkowym.

3.2 Podstawy materialno - prawne wyceny

- Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1509, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 07 lipca 1994r. „Prawo budowlane” (Dz. U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1188),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207 poz. 2109, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 23.04.1964 r., „Kodeks cywilny” (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. Nr 0, poz. 647 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2013r.), z

późniejszymi zmianami.

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta OS1P/00040486/4.
- Dane ewidencyjne dotyczące działki nr ew. 2088/1, źródło: <http://makow.geoportal2.pl/>
- Dokumentacja techniczna budynków.
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy z dnia 8 marca 2022 roku, w sprawie ustanowienia tymczasowego nadzorca sądowego.
- Oględziny nieruchomości oraz informacje uzyskane od właściciela.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Różan, Uchwała nr XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 r.
- Informacje z bazy danych w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno – magazynowymi na terenie powiatu makowskiego, ostrołęckiego i powiatów sąsiednich uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.
- I. Foryś, A. Gadkiewicz – „Raport z polskiego rynku nieruchomości 2004 rok” – IAiPG, PFRN, Szczecin 2004.
- Z.J. Boczek – „Wycena nieruchomości” – Currenda Sp. z o.o., Sopot 2001.
- M. Prystupa – „Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego” – PFSRM, Warszawa 2001.
- S. Żróbek, M. Bałej – „Podejście porównawcze w szacowaniu nieruchomości” – Educaterra Sp. z o.o., Olsztyn 2000.

4. DATY ISTOTNE DLA SPORZĄDZENIA OPERATU SZACUNKOWEGO

Data sporządzenia wyceny	14 kwietnia 2022 r.
Data, na którą określono wartość prawa do nieruchomości	14 kwietnia 2022 r.
Data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości	23 marca 2022 r.
Data oględzin nieruchomości	23 marca 2022 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

Na podstawie badania księgi wieczystej OS1P/00040486/4 ustalono, iż właścicielem wycenianej nieruchomości jest Gmina Różan a użytkownikiem wieczystym Barbara Gnatowska i Waldemar Franciszek Gnatowski na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Treść księgi wieczystej OS1P/00040486/4:

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Nr działki:	2088/1
Położenie:	Różan, makowski, woj. mazowieckie
Sposób korzystania:	działka gruntu
Obszar:	1,0348 ha
Budynki:	

Przeznaczenie budynku: budynek
 Odrębność: tak
 Przeznaczenie budynku: budowle
 Odrębność: tak

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością

Spis praw: prawo użytkowanie wieczystego
 Okres użytkowania: 2094-06-26
 Sposób korzystania: działka gruntu w użytkowaniu wieczystym do dnia 26 czerwca 2094 roku oraz budynek i budowle stanowiące odrębną nieruchomość

Dział II

Własność: Gmina Różan
 Użytkownicy wieczyści: wspólność ustawowa majątkowa małżeńska
 Barbara Gnatowska (Ludwik, Stanisława)
 Waldemar Franciszek Gnatowski (Ginter, Danuta)

Dział III

Prawa, roszczenia, ograniczenia

1. Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość;
 rodzaj wpisu: ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością;
 treść wpisu: wszczęcie egzekucji z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynku stanowiącego odrębną własność (...);
 inna osoba prawna lub jednostka administracyjna: Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o., Różan.

Dział IV

Hipoteki:
 Hipoteka umowna łączna – 7.540.000 zł – na rzecz Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w Myszyńcu;
 Hipoteka umowna łączna – 5.160.000 zł - na rzecz Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w Myszyńcu;
 Hipoteka umowna łączna – 600.000 zł – na rzecz Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w Myszyńcu;

Ewidencja gruntów:

Województwo : mazowieckie
 Powiat : makowski
 Jednostka ewidencyjna : RÓŻAN miasto
 Obręb : RÓŻAN

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 14-04-2022

Jednostka rejestrowa : G.395

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
2088/1 Id działki : 141107_4.0001.2088/1	KOŚCIUSZKI	Klasoużytek Bi	Pow. 1,0348	1,0348

Kartoteka budynków

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
675	KOŚCIUSZKI 59A	Zbiorniki silosy i budynki magazynowe	1 / 0	1402
Id. budynku: 141107_4.0001.675_BUD (jednostka rej.: B.47) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1976				
676	KOŚCIUSZKI 59A	Budynki przemysłowe	1 / 0	1170
Id. budynku: 141107_4.0001.676_BUD (jednostka rej.: B.47) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1987				
677	KOŚCIUSZKI 59A	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	25
Id. budynku: 141107_4.0001.677_BUD (jednostka rej.: B.47) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1987				

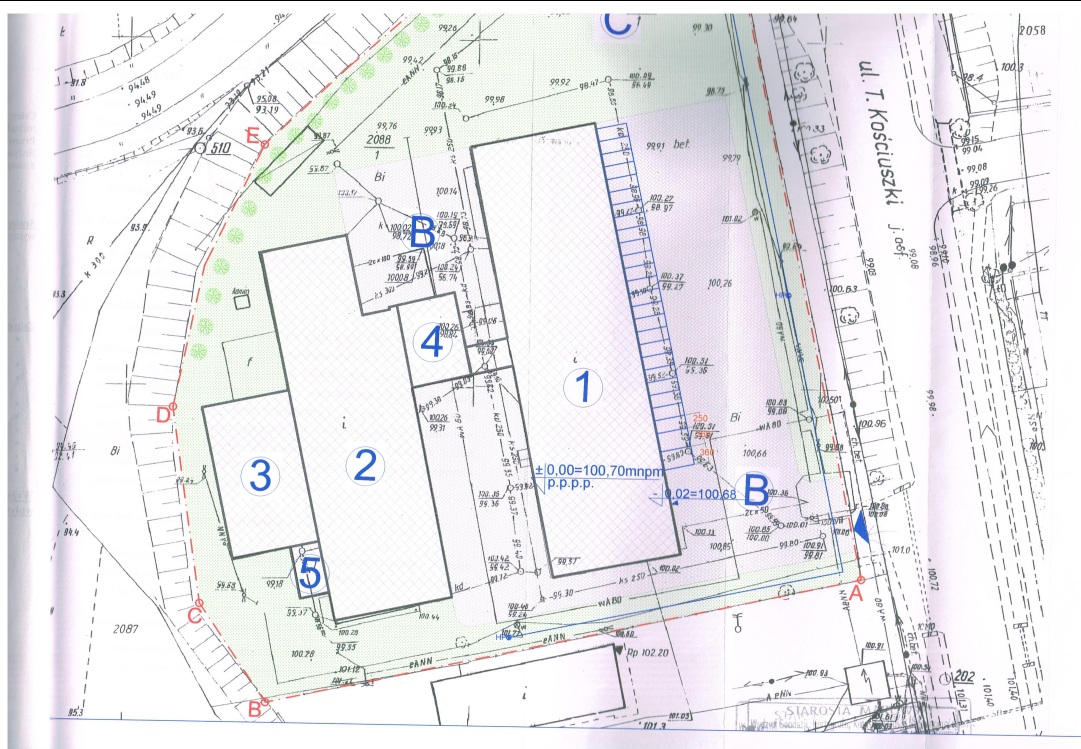
Źródło: <http://makow.geoportal2.pl/>

Rzeczoznawca stwierdza, że zapisy odnoszące się do szacowanej nieruchomości, zawarte w księdze wieczystej i rejestrze gruntów są zgodne. Księga wieczysta stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

5.2 Określenie stanu techniczno-użytkowego

Działka nr ew. 2088/1 zabudowana jest kompleksem budynków produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną. Teren utwardzony ogrodzony i kostką brukową, przed budynkiem miejsca parkingowe – na dzień wizji nieruchomość nie użytkowana, zaniedbana. Kształt działki nieregularny, ze względu na dużą powierzchnię dający możliwość racjonalnego zagospodarowania.





Mapa zagospodarowania terenu

Zestawienie powierzchni poszczególnych budynków:

Budynek nr 1:

- powierzchnia zabudowy – 1194,00 m²,
- powierzchnia użytkowa – 1082,70 m²,
- kubatura – 7560,00 m³.

Budynek nr 2:

- powierzchnia zabudowy – 827,00 m²,
- powierzchnia użytkowa – 830,00 m²,
- kubatura – 4750,00 m³.

Budynek nr 3:

- powierzchnia zabudowy – 302,00 m²,
- powierzchnia użytkowa – 285,00 m²,

- kubatura – 2420,00 m³.

Budynek nr 4:

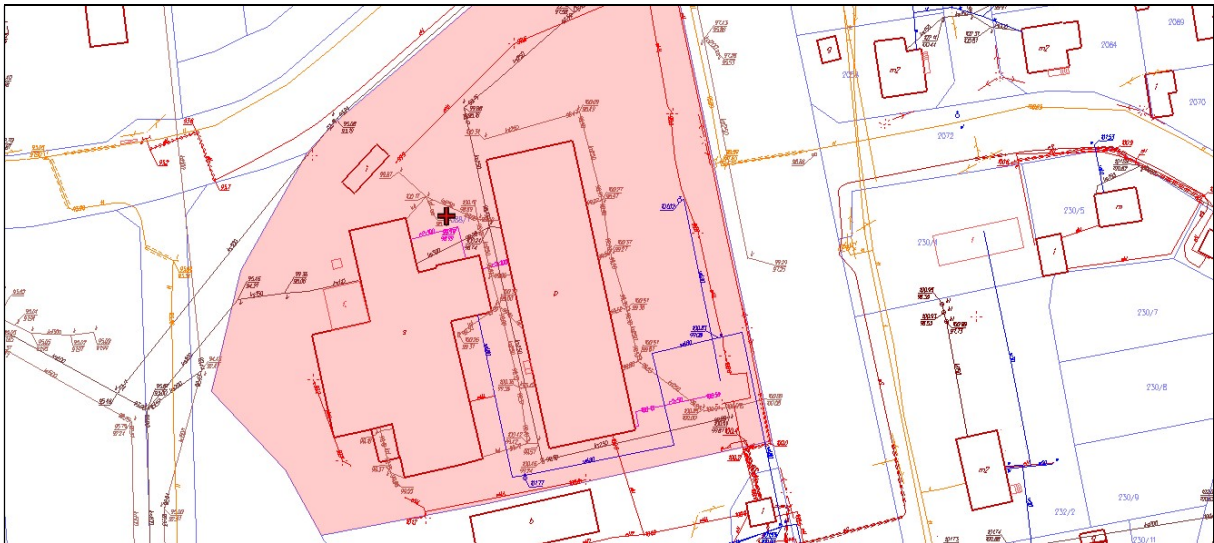
- powierzchnia zabudowy – 120,00 m²,
- powierzchnia użytkowa – 108,00 m²,
- kubatura – 780,00 m³.

Budynek nr 5:

- powierzchnia zabudowy – 33,00 m²,
- powierzchnia użytkowa – 28,00 m²,
- kubatura – 110,00 m³.

Istniejąca infrastruktura techniczna:

- wody – sieć miejska,
- centralnego ogrzewania – własna kotłownia olejowa,
- kanalizacji sanitarnej – sieć miejska,
- odprowadzenie ścieków deszczowych – do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
- elektryczną,
- telefoniczną.



DANE KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE:

Budynek nr 1 – parterowy, nie podpiwniczony z półpiętrzem, o konstrukcji ramowej:

- ściany zewnętrzne osłonowe – murowane z cegły silikatowej,
- ściany zewnętrzne od strony frontowej obudowane blachą trapezową na ruszcie z wypełnieniem termicznym,
- ściany wewnętrzne – murowane z bloczków betonowych,
- konstrukcja dachu – stalowa, kratownica, dach dwuspadowy,
- pokrycie dachu – blacha,
- ściany wykończone tynkiem cementowo – wapiennym z malowaniem,
- posadzki betonowe – częściowo wykończone terakotą i częściowo brak wykończenia.

Budynek nr 2 – parterowy, nie podpiwniczony z półpiętrzem, o konstrukcji ramowej:

- ściany zewnętrzne osłonowe – murowane z cegły silikatowej,
- ściany zewnętrzne od strony frontowej obudowane blachą trapezową na ruszcie z wypełnieniem termicznym,
- ściany wewnętrzne – murowane z bloczków betonowych,
- konstrukcja dachu – stalowa, kratownica, dach dwuspadowy,
- pokrycie dachu – blacha,
- ściany wykończone tynkiem cementowo – wapiennym z malowaniem,
- posadzki betonowe – częściowo wykończone terakotą i częściowo brak wykończenia.

Budynek nr 3 – parterowy, nie podpiwniczony z półpiętrzem, o konstrukcji ramowej:

- ściany zewnętrzne osłonowe – murowane z cegły silikatowej,
- ściany zewnętrzne od strony frontowej obudowane blachą trapezową na ruszcie z wypełnieniem termicznym,
- ściany wewnętrzne – murowane z bloczków betonowych,
- konstrukcja dachu – stalowa, kratownica, dach dwuspadowy,
- pokrycie dachu – blacha,
- ściany wykończone tynkiem cementowo – wapiennym z malowaniem,
- posadzki betonowe – częściowo wykończone terakotą i częściowo brak wykończenia.

Budynek nr 4 – parterowy, nie podpiwniczony, o konstrukcji murowanej:

- ściany zewnętrzne osłonowe – murowane z bloczków gazobetonowych,
- konstrukcja dachu – stalowa, kratownica, dach dwuspadowy,
- pokrycie dachu – blacha,
- ściany wykończone tynkiem cementowo – wapiennym z malowaniem,
- posadzki betonowe – częściowo wykończone terakotą i częściowo brak wykończenia.

Budynek nr 5 – parterowy, nie podpiwniczony, o konstrukcji murowanej:

- ściany zewnętrzne osłonowe – murowane z bloczków gazobetonowych,
- konstrukcja dachu – drewniana, dach dwuspadowy,
- pokrycie dachu – blacha,
- posadzki betonowe – brak wykończenia.

Stan techniczny budynków, funkcjonalność oraz walory architektoniczne oceniono na średnie, standard wykończenia zadowalający. Średnioważone zużycie budynku oceniono na 40%.

5.3 Lokalizacja i elementy sąsiedztwa

Nieruchomość położona jest w miejscowości Różan przy ul. Kościuszki 59A. Najbliższe sąsiedztwo stanowi stacja paliw, inne nieruchomości komercyjne oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (po przeciwnej stronie ulicy). Wjazd na nieruchomość odbywa się z drogi krajowej nr 61 łączącej Warszawę z Augustowem, co dobrze pozycjonuje ją na rynku.



Dojazd – ul. Kościuszki, droga krajowa nr 61



Lokalizacja ogólna nieruchomości oraz lokalizacja szczegółowa

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Różan, Uchwała XXXIV/209/2014 Rady Miejskiej w Różanie z dnia 22 sierpnia 2014 roku, działka nr ew. 2088/1 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 2PU – teren obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i usług.

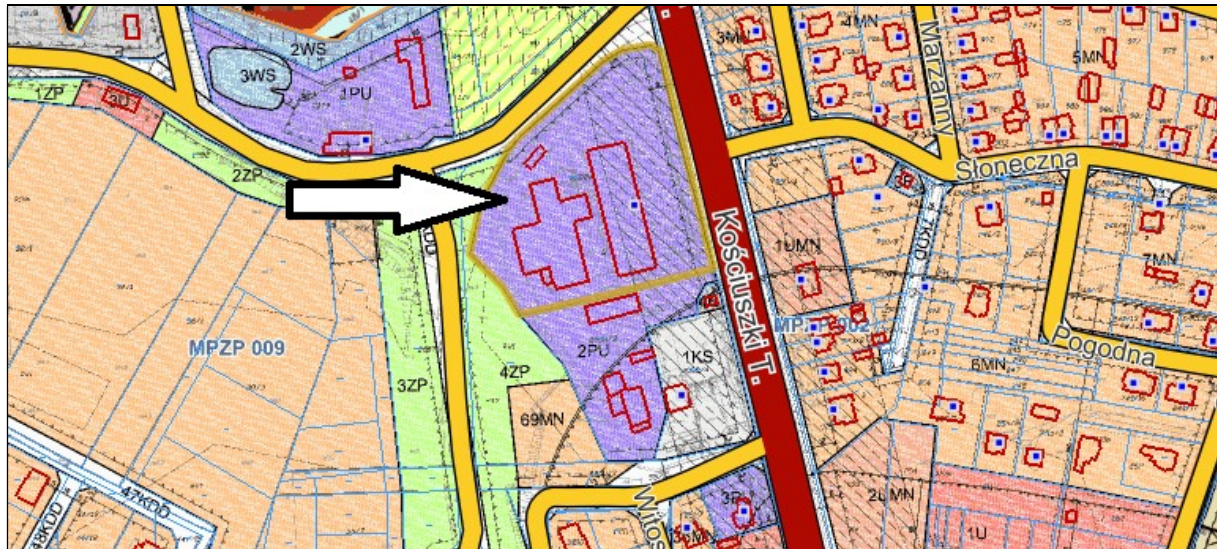
Przeznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie

Obowiązującego	planu	TAK/ NIE	Uchwała Nr XXXIV/209/2014 z dnia 22 sierpnia 2014 roku
zagospodarowania przestrzennego			

14.04.2022 r.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
MGR IWONA RENATA ZAŁESKA
RZECZOZNAWCA MAJATKOWY TEL. 601-554-608

Decyzji o warunkach zabudowy:	TAK /NIE	
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	TAK /NIE	
Faktyczny sposobu użytkowania	TAK/ NIE	Ustalono na podstawie wizji lokalnej - nieruchomości zabudowana kompleksem budynków produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną
Uwagi dodatkowe:	Wyceniana nieruchomość użytkowana jest zgodnie z zapisami w planie.	



7. SPOSÓB WYCENY

Zgodnie z art. 150 pkt. 1 i 2 **ustawy o gospodarce nieruchomościami** w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się między innymi określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Art. 151 definiuje co stanowi wartość rynkową nieruchomości. Art. 152 zawiera w pkt. 2 katalog podejść możliwych do zastosowania przy wycenie nieruchomości. Natomiast art. 153 pkt. 1, 2 i 3 precyzuje poszczególne podejścia, a art. 154 umożliwia rzeczoznawcy wybór właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości przy uwzględnieniu w szczególności celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, funkcji wyznaczonej w planie miejscowym, stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz dostępnych danych o cenach nieruchomości podobnych.

W związku z art. 156 rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie operat szacunkowy. Art. 175 pkt. 1 zobowiązuje m.in. rzeczoznawcę majątkowego do wykonywania czynności szacowania nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi.

Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego jest szczegółowym przepisem regulującym postępowanie, w wyniku którego następuje określenie wartości nieruchomości. Przy czym poprzez zwrot „określenie wartości nieruchomości” rozumie się zgodnie z §3, określenie wartości prawa własności lub innych praw do nieruchomości. Rozdział 4 zawiera sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

W procesie wyceny zastosowano **Powszechne Krajowe Zasady Wyceny** rzeczoznawców majątkowych, które stanowią normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości.

Wartością rynkową nieruchomości jest wartość określona na podstawie przepisów Działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.).

W niniejszym operacie oszacowano **wartość rynkową nieruchomości dla aktualnego sposobu wykorzystania**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm) – „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.”

Biorąc pod uwagę aktualne przeznaczenie i funkcję nieruchomości, wyceny dokonano **podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej** dla określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, zgodnie z notą interpretacyjną „zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.

Wyceny nieruchomości dokonano przy uwzględnieniu cen kształtujących się w obrocie nieruchomościami o takiej samej funkcji przeznaczenia, o podobnym stopniu atrakcyjności lokalizacji, stanie wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej i podobnym standardzie wykończenia budynku.

Zgodnie z ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 153.1. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej.”

Zgodnie z treścią § 4.1. rozporządzenia RM z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

„§ 4.1. 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.

§ 4.2. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku.

§ 4.3. 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.

§ 4.4. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny 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 różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.”

Decydując się na przyjęcie opisanej metody wyceny, wzięto pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

8.1 Opis ogólny powiatu makowskiego i miasta Różan

Powiat makowski jest położony na obszarze funkcjonalnym "Zielonych Płuc Polski". Stąd dbałość o ochronę środowiska w gminach i profilaktykę ekologiczną w szkołach powiatu. Jest jednym z najczystszych regionów Mazowsza, docenianym ze względu na walory turystyczne, a także nieprzeciętne wartości krajobrazowe. Uroczym mazowieckie zakątki przyciągają ludzi kochających nienaruszoną cywilizacją przyrodę i nieskażone środowisko. Piękne lasy, które pokrywają blisko trzecią część terenu powiatu, stanowią świetne tereny łowieckie pełne zwierzyny, bogactwo zaś runa leśnego przyciąga amatorów grzybobrania i jagód. Na szczególną uwagę zasługują meandry rzek i jeziora pochodzenia rzeczno- i polodowcowego. To raj dla wędkarzy, a także sposób na aktywny wypoczynek podczas spływów kajakowych i wędrówek nadnarwiańską skarpą. Wytchnienie na makowskiej ziemi mogą uatrakcyjnić Państwu zabytkowe obiekty, liczne pomniki przyrody, wiekowe kaplice i kościoły, architektura starego miasta w Makowie Maz., Różanie czy Krasnosielcu.



Warto wybrać się też na Górę Krzyżewską - najwyższe wzniesienie Północnego Mazowsza, znajdujące się w Krzyżewie Borowym.

Spośród wielu atrakcji powiatu makowskiego należy wymienić: coroczny Mazowiecki Przegląd Wiejskich Zespołów Kabaretowych "STOPA", który odbywa się w Karniewie, Międzynarodowy Konkurs Poetycki "O wstęgę Orzyca" organizowany przez Miejski Dom Kultury w Makowie Mazowieckim, Wystawa Maszyn Rolniczych połączona ze "Świętem Mleka" w Płoniawach, "Święto kapusty" w Drądzewie, czy wreszcie uroczystości jubileuszowe i dni poszczególnych gmin. Wspomnieć przy tym należy, że właśnie tu rozwija się coraz popularniejszy w Polsce sport zaprzęgowy (psie zaprzęgi).

Inwestycyjne oczekiwania powiatu i gmin wchodzących w jego skład to przede wszystkim przetwórstwo rolno-spożywcze, co jest zrozumiałe - biorąc pod uwagę rolniczy charakter powiatu. Gminy oferują miejsca pod inwestycje, a usytuowanie powiatu przy ważnych szlakach komunikacyjnych i niewielka odległość od Warszawy stwarzają możliwości do łatwej dystrybucji towarów. Powiat makowski ma wielu partnerów, szczególnie bliskie stosunki utrzymuje z białoruskim powiatem swisłockim oraz rejonem podbrodzkim na Litwie. Daje to możliwość wymiany kulturalnej oraz w przyszłości, ożywionych kontaktów gospodarczych.

Gmina położona jest w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego. Siedzibą gminy jest miasto Różan, które leży na skrzyżowaniu dwóch ważnych tras turystycznych: Warszawa-Suwałki tzw. Gościńcem Mazurskim i Ciechanów-Białystok, łączącej się z trasą międzynarodową E-67 zwaną Szlakiem Słowińskim.

Różan położony jest na wysokiej skarpie, którą opływa rzeka Narew i jej dopływ Różanica, stanowiąca atrakcyjny szlak łączący Jeziora Mazurskie z Wisłą. Różan szczyty się bogatą, ponad 600-letnią historią. Prawa miejskie otrzymał w 1378 roku. O wydarzeniach minionych wieków przypominają zabytki i miejsca pamięci; kościół parafialny p.w. Św. Anny w stylu neogotyckim, kopia XVI - wiecznego obrazu św. Anny, pomnik Anioła na cmentarzu w Różanie, forty różańskie, pomnik poświęcony pamięci mieszkańcom Różana wymordowanych przez bolszewików w 1920 roku. W skład gminy wchodzi miasto Różan i 18 sołectw. Gmina liczy 4676 mieszkańców, w tym: miasto - 2835 osób, wieś- 1841 osoby.

Ciekawe położenie geograficzne, urozmaicony krajobraz oraz specyficzny klimat przyczyniły się do rozwoju budownictwa letniskowego, głównie indywidualnego w następujących wioskach: Dąbrówka, Chelsty, Dyszobaba, Dzbańdz, Kaszewiec. Obecnie jest około 650 działek rekreacyjnych w tym 350 domków i liczba ta ciągle rośnie.

Ogólna powierzchnia Gminy wynosi - 8410 ha, w tym: miasto - 667 ha, wieś - 7743 ha. Grunty rolne zajmują powierzchnię - 4178 ha, użytki zielone - 387 ha. Powierzchnia lasów zajmuje - 2403 ha, w tym: lasy państwowe - 923 ha, lasy prywatne - 1480 ha. Krajobraz okolic Różana urozmaicają kompleksy leśne.

Z dniem 1 stycznia 1999 r. Gmina Różan weszła w skład powiatu makowskiego, w którym się osadniczą stanowią miasta Maków Mazowiecki i Różan.

W mieście istnieje stacja uzdatniania wody i oczyszczalnia ścieków. Gmina Różan należy do najlepiej wyposażonych w powiecie makowskim w sieć wodociągową i kanalizacyjną - miasto oraz 6 wsi są w pełni zwodociągowane.

Funkcjonuje nowoczesne ekologiczne wysypisko śmieci oraz zorganizowany sposób odbioru z poszczególnych posesji. Miasto Różan należy do najlepiej wyposażonych w sieć telefoniczną w powiecie makowskim. Gmina Różan znajduje się na drugim miejscu w powiecie pod względem ilości zarejestrowanych w systemie REGON podmiotów gospodarczych.

8.2 Analiza rynku w zakresie cen materiałów i stawek robocizny na terenie gminy

W miejscowości Różan i okolicach istnieje duży rynek firm budowlanych. W ostatnim okresie zaobserwowano równowagę podaży robót budowlanych oferowanych przez firmy wykonawcze nad popytem ze strony potencjalnych odbiorców-inwestorów. Ma to istotne odbicie w cenach za roboty budowlano-instalacyjne. Ceny jednostkowe firm budowlano-instalacyjnych są niższe o ok. 10 - 15% od cen publikowanych w wydawnictwach Sekocenbud i Orgbud. Różnica jest spowodowana niższymi cenami materiałów, pracy sprzętu oraz stawkami robocizny jak również niższymi wskaźnikami kosztorysowymi (koszty pośrednie, koszty zakupu oraz zysk) lokalnych firm budowlanych. Ceny roboczogodziny kosztorysowej kształtują się w przedziale 25-30 zł., zaś narzuty: koszty zakupu ok. 5-10%, koszty pośrednie ok. 50-60%, zysk ok. 5-10%. Ceny oferowane przez oferentów w przetargach publicznych na roboty budowlano-instalacyjne na tym terenie odbiegają znacznie /10-15%/ od kosztorysów inwestorskich sporządzonych przez zamawiających ogłaszających przetargi nieograniczone.

8.3 Analiza rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami magazynowo-produkcyjnymi z częścią biurową

Szczegółową analizą objęto rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami produkcyjno – magazynowymi z częścią biurowo - socjalną, położonych w powiecie makowskim i ostrołęckim w latach

2020 – 2022. Ze względu na brak w obrocie rynkowym nieruchomości podobnych do wycenianej, obszar badania rynku zwiększono o powiaty sąsiednie. Ceny jednostkowe 1m² powierzchni użytkowej mieszczą się w przedziale od 1482 zł/m² do 2842 zł/m².

Analiza potencjalnych nabywców i inwestorów na rynku budynków biurowo – produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną wykazuje, że spośród cech mających największy wpływ na cenę nieruchomości wymienia się przede wszystkim dogodną lokalizację, stan techniczny budynku, funkcjonalność i standard wykończenia, znaczenie ma bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie, wielkość i kształt działki.

W podejściu porównawczym zakłada się, że wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną a ceną maksymalną, jakie zanotowano na rynku lokalnym w okresie monitorowania cen. Na poziom cen na rynku nieruchomości mają wpływ rynkowe cechy nieruchomości, które w decydującym stopniu określają poziom cen i poziom wartości rynkowej.

Cechy rynkowe mają różną wagę. Wagą cechy jest jej procentowy udział w ΔC , a $\Delta C = C_{\max} - C_{\min}$. Bezwzględna wartość ΔC stanowi zakres kwotowy wszystkich poprawek w procesie porównywania nieruchomości wycenianej z nieruchomością o znanych cechach i znanej cenie.

Poniżej zamieszczono zaobserwowane transakcje nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi na badanym rynku w latach 2020-2022.

Z posiadanego zbioru wyeliminowano ceny transakcyjne tych nieruchomości, dla których w akcie notarialnym zapisano uwagi dotyczące ok. płatności w ratach lub wymuszonej sprzedaży oraz transakcje o wysokich cenach znacznie odbiegających od średniej.

Znaleziono następujące transakcje sprzedaży:

L.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. działki /m ² /	Pow. budynku /m ² /	Cena transak. /zł./	Cena 1 m ² pow. bud. /zł./m ² /
1	2020-01-20	Wyszków	28652	4149,00	6 150 000	1482
2	2020-02-03	Raszków	6091	1139,58	2 180 000	1913
3	2020-03-17	Ostrołęka	6057	1287,00	2 300 000	1787
4	2020-02-03	Konarzyce	1773	334,00	500 000	1498
5	2020-03-10	Łukówiec	18327	1542,00	3 370 200	2186
6	2020-04-16	Łomża	636	450,00	810 000	1800
7	2020-06-23	Otwock	4239	1040,00	1 850 000	1779
8	2020-07-17	Zbrzeźnica	3029	257,00	550 000	2142
9	2020-08-26	Gaj	23686	5170,10	9 840 000	1903
10	2020-09-30	Wyszków	10113	1713,25	3 900 000	2276
11	2020-09-15	Olszewo-Borki	5131	427,00	660 000	1546
x	2020-12-07	Ostrów Maz.	41336	751,00	2 649 500	3528
12	2020-12-11	Lesznówola	2133	1644,44	4 674 000	2842
13	2021-01-29	Rząśnik	2243	232,00	650 000	2802
x	2021-01-27	Ostrów Maz.	41336	762,00	2 649 500	3477
14	2021-04-23	Ostrołęka	6592	2088,00	4 428 000	2121
x	2021-05-31	Baranowo	9594	826,37	3 684 000	4458
15	2021-06-22	Ostrołęka	8669	825,00	1 480 500	1795
16	2021-09-29	Kadzidło	73100	2200,00	5 900 000	2682

Cena minimalna: $C_{\min} = 1\,482\text{ zł/m}^2$

Cena maksymalna: $C_{\max} = 2\,842\text{ zł/m}^2$

Cena średnia: $C_{\text{sr}} = 2\,035\text{ zł/m}^2$

Po przeanalizowaniu całokształtu rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami usługowo – handlowo – magazynowymi, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Cechy rynkowe	Ocena	Opis
Lokalizacja i otoczenie	bardzo dobra	Nieruchomość zlokalizowana na terenie miasta lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie z bardzo dobrym dostępem do drogi krajowej lub wojewódzkiej
	dobra	Nieruchomość zlokalizowana na terenie miejscowości gminnej przy drodze lokalnej z dobrym dostępem do drogi krajowej lub wojewódzkiej
	słaba	Strefa peryferyjna, duże odległości od dróg krajowych, wojewódzkich
Stan techniczny budynku	bardzo dobry	Element budynku nie wykazuje zużycia. Stopień zużycia 0-20%
	dobry	Element budynku nie wykazuje większego zużycia. Mogą wystąpić nieznaczne uszkodzenia wynikające z użytkowania szczególnie mechaniczne. Element wymaga konserwacji. Stopień zużycia 21-35%
	średni	Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji i impregnacji. Stopień zużycia powyżej 36-50%
Standard i funkcjonalność	dobry	Budynek w dobrym standardzie wykończenia. Zastosowano materiały dobrej jakości. Funkcjonalny rozkład pomieszczeń oraz ich kształt
	średni	Budynek w średnim stanie technicznym. Wymagający bieżącego remontu i odświeżenia. Standardowe wyposażenie, korzystny rozkład pomieszczeń
	zadawalający	Budynek wymagający bieżącego remontu, brak wykończeń pomieszczeń
Powierzchnia działki	bardzo dobry	Od 10.000 m ²
	dobry	od 5.000 m ² do 10.000 m ²
	słaby	Do 5.000 m ²
Stan zagospodarowania	bardzo dobry	Teren nieruchomości ogrodzony, utwardzony, oświetlony i w pełni zagospodarowany
	dobry	Teren nieruchomości ogrodzony i częściowo utwardzony
	zadawalający	Działka ogrodzona
Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	Najbliższe otoczenie to zabudowa o podobnym przeznaczeniu, brak zabudowy uciążliwej
	dobre	Najbliższe otoczenie to zabudowa podobnym przeznaczeniu i tereny niezabudowane
	słabe	Najbliższe otoczenie to tereny niezabudowane

Cechy rynkowe nieruchomości mają charakter lokalny, a nie uniwersalny. Wagi ich określa się dla przyjętego rynku lokalnego, np. miasta, gminy, dzielnicy, obrębu ewidencyjnego, grupy obrębów ewidencyjnych. Odnoszą się też do konkretnego rodzaju nieruchomości.

Określanie wag cech rynkowych jest pomiarem wpływu oddziaływania zmiennych, którymi są cechy rynkowe nieruchomości na ich ceny. Najczęściej spotykanym sposobem pomiaru wagi cechy jest wykorzystywanie zasady nazywanej po łacinie *ceteris paribus* (pozostałe równe). Według tej zasady można określić, o ile zmieni się cena nieruchomości, jeśli zmieni się jej cecha. Korzystając z zakresu zmienności wartości rynkowej pomiędzy ceną minimalną (C_{min}), a ceną maksymalną (C_{max}), poszukuje się zmian cen i zmian wartości rynkowej w przedziale [C_{max} , C_{min}].

Wagi cech rynkowych określić można w sposób analityczny ze wzoru :

$$W_{Ci} = \frac{C_w - C_m}{\Delta C} \times 100\%$$

gdzie:

W_{Ci} – waga i-tej cechy,

C_w – cena większa nieruchomości różniącej się tylko jedną cechą, której wagę określamy, pozostałe równe,

C_m – cena mniejsza nieruchomości różniącej się tylko cechą, której wagę określamy,

ΔC – zakres cenowy tj. różnica między ceną maksymalną jednostki obszarowej (m²) występujące na lokalnym rynku a ceną minimalną tej jednostki na analizowanym rynku lokalnym.

Aby obliczyć wagi cech rynkowych w sposób analityczny potrzeba zbioru co najmniej kilkunastu transakcji podobnych do siebie i zaistniałych na rynku, niestety posiadany zbiór transakcji jest niewystarczający. Dlatego przy określaniu wag cech rynkowych kierowano się głównie preferencjami potencjalnych nabywców tego typu nieruchomości oraz danymi uzyskanymi z badania rynku lokalnego oraz podobnych rynków równoległych.

Cechy te oraz przypisane im wagi można uporządkować następująco:

Lp.	Cecha rynkowa	Waga
1.	Lokalizacja	30%
2.	Stan techniczny budynku	25%
3.	Standard i funkcjonalność	20%
4.	Powierzchnia działki	10%
5.	Stan zagospodarowania	10%
6.	Sąsiedztwo i otoczenie	5%

Wartości wag cech rynkowych zostały potwierdzone badaniami preferencji potencjalnych nabywców oraz na podstawie analizy rynku lokalnego i rynków równoległych.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI

9.1 Określenie wartości rynkowej nieruchomości wg stanu z przed remontu

Określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, określając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania WRU. Jako kryterium porównawcze przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynków. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana
1	Lokalizacja	bardzo dobra
2	Stan techniczny budynku	średni
3	Standard i funkcjonalność	zadowolający
4	Powierzchnia działki	bardzo dobra
5	Stan zagospodarowania	bardzo dobry
6	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{\text{dolny}} = C_{\text{min}} / C_{\text{śr}} \quad G_{\text{dolny}} = 0,7283$$

$$G_{\text{górn}} = C_{\text{max}} / C_{\text{śr}} \quad G_{\text{górn}} = 1,3966$$

Obliczenia współczynników korygujących dokonano w poniższej tabeli dla budynku biurowego z zapleczem socjalnym oraz budynku portierni:

L.p.	Cechy porównawcze	Udział cechy w Δc [%]	Zakresy współczynników korygujących		Ocena cechy	Wartość U_i
1	Lokalizacja	30%	0,2185	0,4190	bardzo dobra	0,4190
2	Stan techniczny budynku	25%	0,1821	0,3492	średni	0,1821
3	Standard i funkcjonalność	20%	0,1457	0,2793	zadowolający	0,1457
4	Powierzchnia działki	10%	0,0728	0,1397	bardzo dobra	0,1397
5	Stan zagospodarowania	10%	0,0728	0,1397	bardzo dobry	0,1397
6	Sąsiedztwo i otoczenie	5%	0,0364	0,0698	bardzo dobre	0,0698
Razem		100 %				1,0960

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni zabudowy wycenianych budynków wynosi:

$$W_{r1} = C_{\text{śr}} \times \Sigma U_i$$

gdzie:

W_{r1} - oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku,

$C_{\text{śr}}$ - cena średnia,

ΣU_i - suma współczynników korygujących U_i ,

$$W_{r1} = 2\,035 \text{ zł/m}^2 \times 1,0960 = 2\,230 \text{ zł/m}^2$$

$$W_r = W_{r1} \times p.u.$$

gdzie:

$p.u.$ - powierzchnia użytkowa w/w budynków – 2 361,20 m²,

W_{r1} - oszacowana wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynków,

$$W_r = 2\,230 \text{ zł/m}^2 \times 2\,361,20 \text{ m}^2 = 5\,265\,476 \text{ zł}$$

Przyjęto 5 265 500 zł

10. WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej kompleksem budynków produkcyjno – magazynowych z częścią socjalną, położonej w miejscowości Różan przy ul. Kościuszki 59A, powiat makowski, województwo mazowieckie wg stanu z dnia wyceny wynosi:

5 265 500 zł

słownie: pięć milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych

Oszacowana wartość jest aktualna na dzień sporządzenia operatu.

Wyceniona wartość znajduje się w przedziale cen nieruchomości podobnych. Jest zbliżona do ceny średniej nieruchomości z bazy danych. Ze względu na cechy indywidualne jest ona podobna do

14.04.2022 r.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI MGR IWONA RENATA ZAŁĘSKA RZECZOZNAWCA MAJATKOWY TEL. 601-554-608
---------------	---

średnich nieruchomości ze zbioru branego do analizy i dlatego jej cena jest zbliżona do średniej ceny transakcyjnej z rozpatrywanego zbioru.

W wyniku analizy powyższych transakcji, uwzględniając lokalizację, stan techniczny, standard wykończenia oraz wielkość działki pod budynkami otrzymany wynik dla wycenianej nieruchomości można uznać za realny.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE

- Oświadczam, że spełniam warunki niezależności przy sporządzaniu przedmiotowej wyceny – z właścicielami wycenianej nieruchomości lub jej części oraz osobami posiadającymi prawa do wycenianej nieruchomości, a także osobami z nimi powiązanymi nie łączą mnie żadne powiązania lub zależności, które mogłyby ograniczać niezależność sporządzonej wyceny.
- Operat sporządzono w oparciu o dane zgromadzone w trakcie wizji terenowej, dokumenty dostarczone przez zamawiającego, informacje uzyskane z jednostek administracji terenowych i obrotu nieruchomościami o cenach transakcyjnych nieruchomości podobnych do wycenianej.
- Ustalona wartość rynkowa wynika z aktualnego poziomu cen i może ulec zmianie w czasie.
- Operat sporządzono zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych.
- Operat może być wykorzystany wyłącznie przez Zleceniodawcę i dla celu określonego w nin. operacie.
- Niniejszy operat szacunkowy nie może być kopiowany i publikowany w całości ani w części w jakikolwiek sposób i jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści takiej publikacji.
- Wartość nieruchomości nie została zwiększona o sumę odpowiadającą podatkowi i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem oraz podatku VAT.
- Do celów niniejszej wyceny przyjęto, że nie występuje żadne skażenie, bądź koszty prac odkażających nie mają znaczenia dla wartości nieruchomości. Nie przeprowadzono badania obecnego ani przyszłego sposobu użytkowania nieruchomości i terenów z nią sąsiadujących pod kątem występowania skażonej nieruchomości i określono wartość wychodząc z założenia, że skażenie nie występuje. Autor nie ponosi żadnej odpowiedzialności za obecność czynników powodujących skażenie ani za specjalistyczne ekspertyzy czy wiedzę naukową potrzebne do jego wykrycia. Jeżeli w późniejszym okresie stwierdzi się występowanie skażenia w samej nieruchomości lub na sąsiadującym z nią terenie, lub będzie ona użytkowana w sposób prowadzący do powstania skażenia, wartość podana w operacie szacunkowym może ulec zmniejszeniu.
- Ocena stanu technicznego wycenianych budynków nie stanowi ich ekspertyzy technicznej.
- Wycena nie obejmuje wartości wyposażenia znajdującego się w budynkach.
- Wykorzystywanie operatu przez osoby trzecie i do innych celów jest niedozwolone i autor nie ponosi za to odpowiedzialności.
- Operat wraz z załącznikami sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach.

Autor operatu:
mgr Iwona Renata Załęska
Rzecznawca majątkowy
Nr uprawnień 5133

Ostrołęka, 14 kwietnia 2022 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Księga wieczysta Kw Nr OS1P/00040486/4.
- Dokumentacja techniczna budynku – fragment.
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Białymstoku, VIII Wydział Gospodarczy z dnia 8 marca 2022 roku, w sprawie ustanowienia tymczasowego nadzorca sądowego.
- Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.