

OPERAT SZACUNKOWY

określenie wartości rynkowej



Oznaczenie nieruchomości	Ławy, gm. Rzekuń, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie
Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurowo – socjalną
Numer księgi wieczystej	OS10/00042928/8
Numer działek	284/62
Powierzchnia działek	0,2148 ha
Autor operatu szacunkowego	Iwona Renata Załęska
Nr uprawnień	5133
Data sporządzenia	12 kwietnia 2022 r.
	Pieczęć i podpis

WYCIĄG Z OPERATU

Opis nieruchomości

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurowo – socjalną, położona w miejscowości Ławy, gmina Rzekuń, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie.

Budynek z przylegającą do niego halą magazynową o łącznej powierzchni zabudowy 1171 m², powierzchni użytkowej 1083,95 m². Budynek główny wykonany w technologii murowanej, jednokondygnacyjny, rok budowy 1995, rozbudowany w późniejszych latach o część magazynową o konstrukcji stalowej. Stan techniczny dobry, standard wykończenia średni.

Budynek zlokalizowany jest na działce o powierzchni 0,2148ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 284/62 – obręb 0010 Ławy. Teren działki zagospodarowany – utwardzenia z kostki.

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr OS1O/00042928/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Ostrołęce.

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:

2 380 400 zł

słownie: dwa miliony trzysta osiemdziesiąt tysięcy czterysta złotych

Autor operatu:

mgr Iwona Renata Załęska
Rzecznawca majątkowy
Nr uprawnień 5133

Ostrołęka, 12 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	9
6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI.....	11
7. SPOSÓB WYCENY.....	11
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	13
8.1 OPIS OGÓLNY OSTROŁĘKI ORAZ GMINY RZEKUŃ	13
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.....	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	18
9.1 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI WG STANU Z PRZED REMONTU	18
10. WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI.....	20
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	20
12. ZAŁĄCZNIKI	21

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurowo – socjalną, położona w miejscowości Ławy, gmina Rzekuń, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie.

Budynek z przylegającą do niego halą magazynową o łącznej powierzchni zabudowy 1171 m², powierzchni użytkowej 1083,95 m². Budynek główny wykonany w technologii murowanej, jednokondygnacyjny, rok budowy 1995, rozbudowany w późniejszych latach o część magazynową o konstrukcji stalowej. Stan techniczny dobry, standard wykończenia średni.

Budynek zlokalizowany jest na działce o powierzchni 0,2148ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ew. 284/62 – obręb 0010 Ławy. Teren działki zagospodarowany – utwardzenia z kostki.

Dla przedmiotowej nieruchomości urządzona jest księga wieczysta KW Nr OS1O/00042928/8 prowadzona przez Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w Ostrołęce.

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., Nr 0, poz. 707) z późniejszymi zmianami.

3.3 Źródła danych merytorycznych

- Księga wieczysta OS10/00042928/8.
- Dane ewidencyjne dotyczące działki nr ew. 284/62, Źródło: <http://powiatostrolecki.geoportal2.pl>
- Projekt techniczny adaptacji budynku.
- 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.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekuń, Uchwała nr IV/19/2066 Rady Gminy w Rzekuniu z dnia 29 grudnia 2006 r.
- Informacje z bazy danych w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości zabudowanych budynkami produkcyjno – magazynowymi na terenie powiatu 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	12 kwietnia 2022 r.
Data, na którą określono wartość prawa do nieruchomości	12 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 OS10/00042928/8 ustalono, iż właścicielem wycenianej nieruchomości są Barbara Gnatowska i Waldemar Franciszek Gnatowski na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Treść księgi wieczystej OS10/00042928/8:

Dział I – oznaczenie nieruchomości

Nr działki:	284/62
Położenie:	Ławy, Rzekuń, pow. ostrołęcki, woj. mazowieckie
Sposób korzystania:	działka gruntu z zabudowaniami oraz przeznaczona pod przemysł i składy
Obszar:	0,2148 ha

Dział I-SP – spis praw związanych z własnością

Spis praw:	Nieodpłatna służebność gruntowa w postaci prawa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 284/62
------------	--

12.04.2022 r.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI MGR IWONA RENATA ZAŁĘSKA RZECZOZNAWCA MAJATKOWY TEL. 601-554-608
---------------	---

obciążająca działki nr 284/50, 284/56, które to prawo przysługiwać będzie po pasie gruntu o szer. 6m prowadzącym do ulicy Granicznej w Ostrołęce do działki nr 284/62 (...)

Dział II

Własność:

wspólność ustawowa majątkowa małżeńska

Barbara Gnatowska (Ludwik, Stanisława)

Waldemar Franciszek Gnatowski (Ginter, Danuta)

Dział III

Prawa, roszczenia, ograniczenia

1. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: dożywotnia nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdoczesnych właścicieli działek nr 284/53 i 284/57 (...);
2. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: dożywotnia nieodpłatna służebność gruntowa i budynkowa polegająca na prawie korzystania z urządzeń rozdzielni wysokiego napięcia oraz pomieszczenia w którym znajduje się rozdzielnia, usytuowanego na działce nr 284/19 i śmietnika znajdującego się na działce nr 284/19 na rzecz każdoczesnych właścicieli działki nr 284 bądź działek z niej powstałych (...);
3. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: dożywotnia nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez drogę biegnącą wzdłuż działki nr 284/29 (...) na rzecz każdoczesnych właścicieli działki nr 284/11 (...);
4. Ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością: dożywotnia nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu po działkach nr 284/19, 284/37 na rzecz każdoczesnych właścicieli działki nr 284/38 (...);
5. Inny wpis: wzmianka o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i wezwanie do zapłaty długu z wniosku wierzyciela: Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej (...);
Przyłączenie się kolejnego wierzyciela Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w Myszyncu (...);

Dział IV

Hipoteki:

Hipoteka umowna łączna – 7.540.000 zł – na rzecz Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w Myszyncu;

Hipoteka umowna – 600.000 zł – na rzecz Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w Myszyncu;

Hipoteka umowna łączna – 5.160.000 zł - na rzecz Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w Myszyncu.

Ewidencja gruntów:

Województwo : mazowieckie
Powiat : ostrołęcki
Jednostka ewidencyjna : RZEKUŃ
Obręb : ŁAWY

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 12-04-2022

Jednostka rejestrowa : G.394

Nr działki	Położenie działki	Użytki		Pow. działki[ha]
		Klasoużytek	Pow.	
284/62		Ba	0,2148	0,2148
Id działki :				
141510_2.0010.284/62				

12.04.2022 r.

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

Kartoteka budynków

Informacja o budynkach:

Nr ewid. bud	Adres	Rodzaj wg KŚT	Kondyg. n / p	Pow. zabud.
100	Ławska	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	846
Id. budynku: 141510_2.0010.100_BUD (jednostka rej.: G.394) Materiał ścian: Mur Rok budowy: 1993				
101	Ławska	Pozostałe budynki niemieszkalne	1 / 0	149
Id. budynku: 141510_2.0010.101_BUD (jednostka rej.: G.394) Materiał ścian: Inne Rok budowy: 1995				

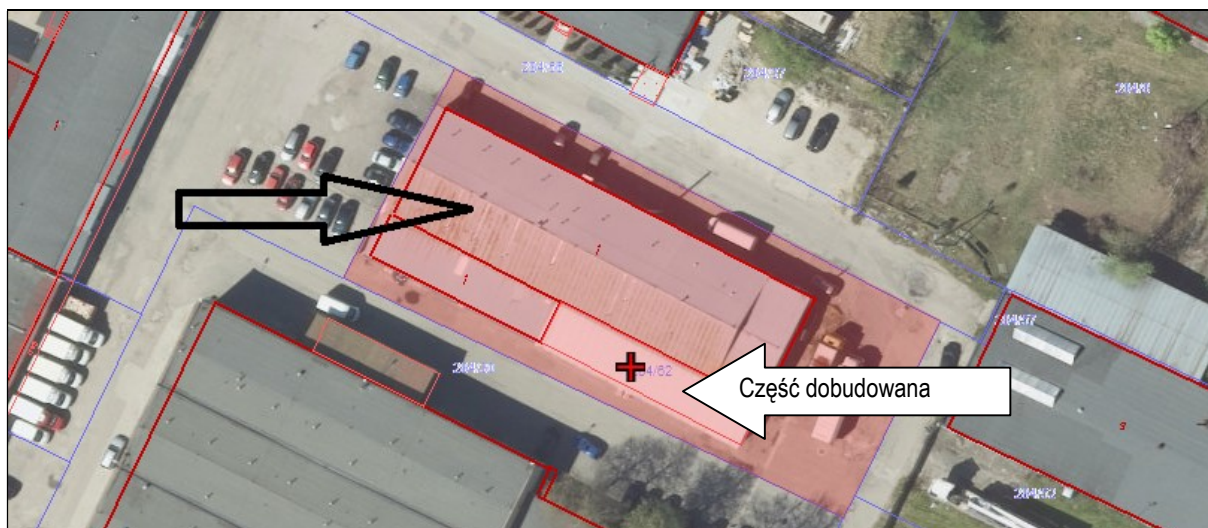
Źródło: <http://powiatostrolecki.geoportal2.pl>

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. 284/62 zabudowana jest budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurowo - socjalną. Teren utwardzony kostką brukową, przed budynkiem miejsca parkingowe. Kształt działki regularny, prostokątny. Budynek zajmuje dużą część działki.





BUDYNEK PRODUKCYJNO – MAGAZYNOWY Z CZĘŚCIĄ BIUROWO – SOCJALNĄ



Budynek zrealizowany w technologii tradycyjnej murowanej w części produkcyjno – biurowo – socjalnej i o konstrukcji stalowej w części magazynowej, jednokondygnacyjny, kryty blachą. Część murowana z częścią magazynu wybudowana w latach 90-tych XX wieku, w późniejszych latach dobudowano część magazynową (nie jest ujawniona w KB) i obecnie część magazynowa ciągnie się po całej długości budynku głównego.

Dane techniczne budynku (na podstawie danych z projektu oraz z KB i wizji w terenie):

- powierzchnia zabudowy: 996,00 m² + 175,00 m² (część dobudowana) = 1171,00 m²;
- powierzchnia użytkowa: 908,95 + 175,00 m² (część dobudowana) = 1083,95 m².

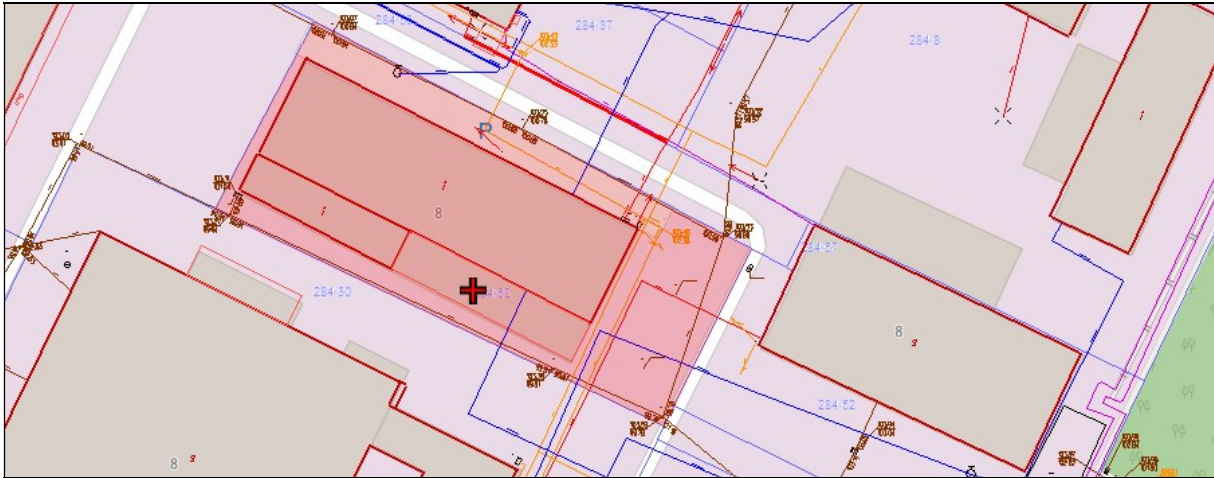
Na układ funkcjonalny budynku składa się:

- parter – hala produkcyjna, hydrofornia, pomieszczenia socjalne wraz z toaletami, komunikacja, kotłownia, pomieszczenia biurowe, szatnie, pomieszczenia magazynowe.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wody – sieć miejska,
- centralnego ogrzewania – własna kotłownia olejowa,
- kanalizacji sanitarnej – sieć miejska,
- wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej,
- elektryczną,

- klimatyzacji,
- telefoniczną.



Opis szczegółowy budynku wg stanu na dzień wizji:

Element	Opis
ławy fundamentowe	żelbetowe wylewane zbrojone stałą żebrowaną
ściany konstrukcyjne nadziemne	murowane z pustaków gazobetonowych, ocieplone styropianem z tynkiem cienkowarstwowym akrylowym, konstrukcja stalowa w części magazynowej
ścianki działowe	murowane z pustaków gazobetonowych
dach	stropodach prefabrykowany z dźwigarów stalowych kratowych opartych na ścianach zewnętrznych oraz płyt żelbetowych prefabrykowanych pawiowych, pokrycie blacha
tynki i okładziny wewnętrzne	tynki cementowo-wapienne na ścianach i sufitach, malowane farbą emulsyjną, w sanitariatach i pomieszczeniu socjalnym oblicowania z płytek glazury,
podłogi i posadzki	płytki terakoty, panele i wykładzina w części biurowej i socjalnej, terakota w części produkcyjnej, posadzki betonowe bez wykończenia w części magazynowej
stolarka drzwiowa	zewnętrzna stalowa, wewnętrzna pływiniowa
stolarka okienna	dwu-szybowa PCV
instalacja wodno-kanalizacyjna	– zamontowany osprzęt sanitarny i armatura wodna w średnim standardzie
instalacja c.o.	ogrzewanie z własnej kotłowni olejowej, rozprowadzenia z rur stalowych i miedzianych
instalacja elektryczna	okablowanie instalacji elektrycznej i telefonicznej, zamontowany osprzęt elektryczny i oprawy oświetleniowe

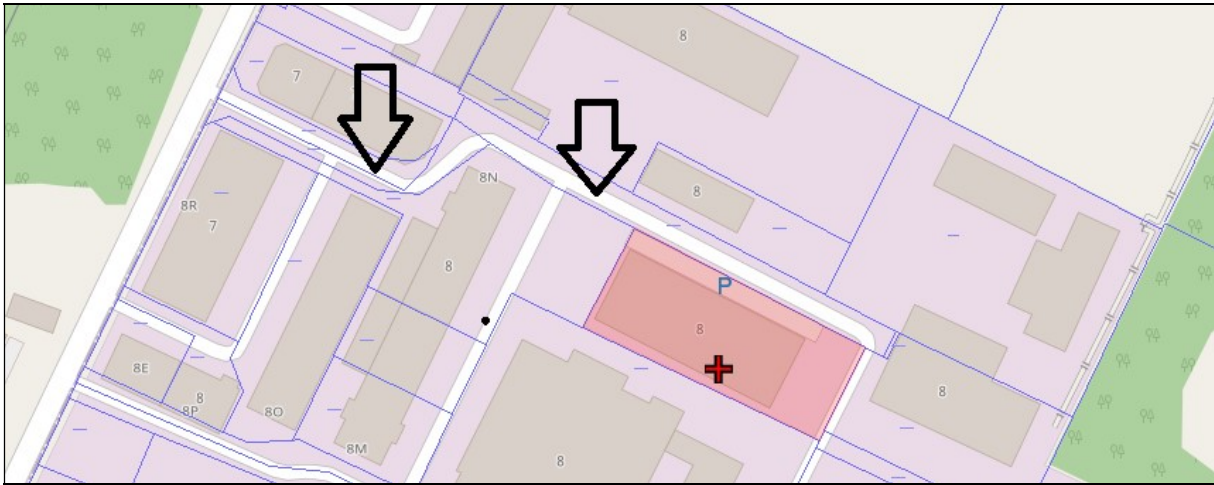
Stan techniczny budynku, funkcjonalność oraz walory architektoniczne oceniono na dobre, standard wykończenia średni. Średnioważone zużycie budynku oceniono na 25%.

5.3 Lokalizacja i elementy sąsiedztwa

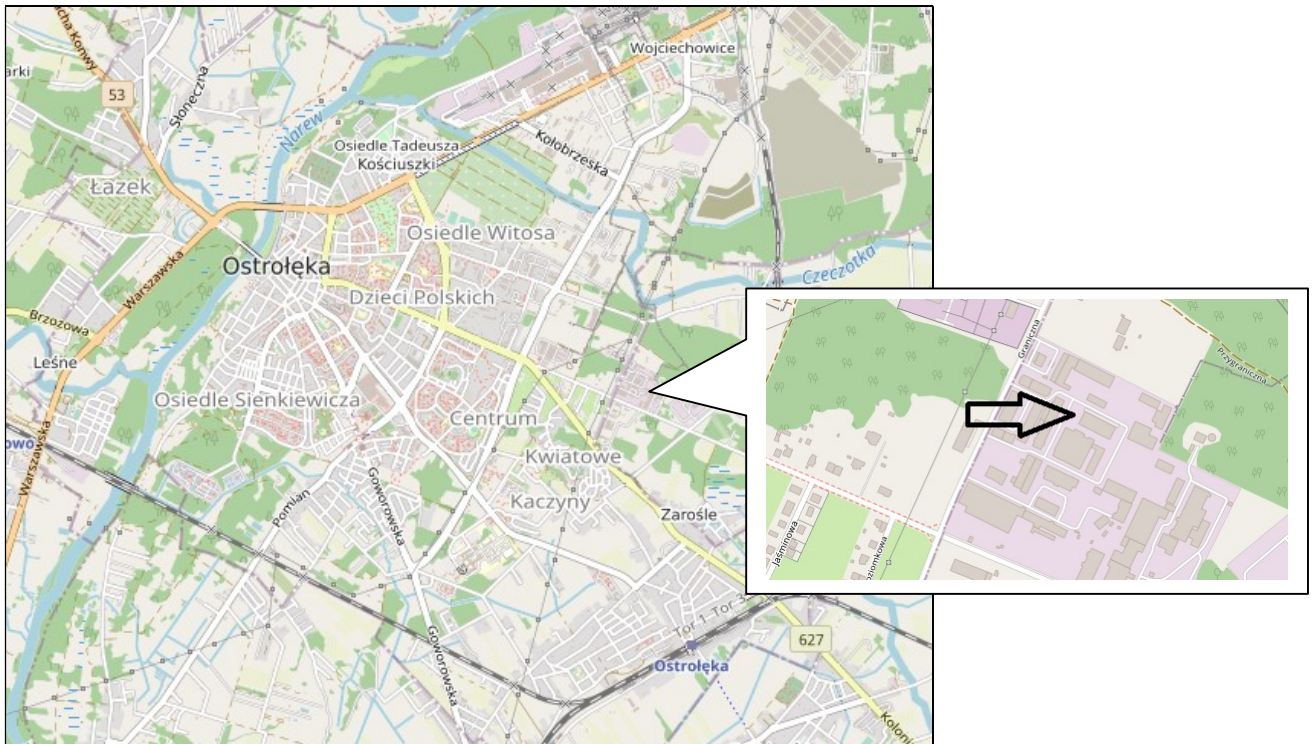
Nieruchomość położona jest w miejscowości Ławy, gmina Rzekuń. Najbliższe sąsiedztwo stanowią inne nieruchomości o podobnym przeznaczeniu. Wjazd na nieruchomość odbywa się z ul. Granicznej poprzez działkę nr ew. 284/56 i 284/50, na której ustanowiona jest służebność przejazdu i przechodu na rzecz działki nr ew. 284/62.

Na przedmiotowej działce znajdują się miejsca parkingowe. Nieruchomość zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie z miastem Ostrołęka, w odległości ok. 800m od drogi wojewódzkiej nr 627

łączącej Ostrołękę z Sokółwem Podlaskim oraz w odległości ok. 3,5km od drogi krajowej nr 61 łączącej Warszawę z Augustowem, co dobrze pozycjonuje ją na rynku.



Dojazd – działka nr ew. 284/56, ustanowiona służebność



Lokalizacja ogólna nieruchomości w stosunku do centrum miasta Ostrołęki oraz lokalizacja szczegółowa

6. OKREŚLENIE PRZEZNACZENIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Rzekuń, Uchwała IV/19/2006 Rady Gminy w Rzekuniu z dnia 29 grudnia 2006 roku, działka nr ew. 284/62 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 10PBS – teren obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.

Przeznaczenie nieruchomości ustalono na podstawie			
Obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego	TAK/ NIE	Uchwała Nr IV/19/2006 z dnia 29 grudnia 2006 roku	
Decyzji o warunkach zabudowy:	TAK / NIE		
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	TAK / NIE		
Faktyczny sposobu użytkowania	TAK/ NIE	Ustalono na podstawie wizji lokalnej - nieruchomość zabudowana budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurowo – 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.

12.04.2022 r.	WYCENA NIERUCHOMOŚCI MGR IWONA RENATA ZAŁESKA RZECZOZNAWCA MAJATKOWY TEL. 601-554-608
---------------	---

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 Ostrołęki oraz gminy Rzekuń

Ostrołęka (ok. 55 000 mieszkańców) jest położona w północno-wschodniej Polsce w Nizinie Północno-Mazowieckiej, na skraju Puszczy Zielonej, w środkowej części powiatu ostrołęckiego, w województwie mazowieckim. Przez miasto przepływają trzy rzeki: Narew, Omulew i Czeczotka. Nazwa miasta ściśle związana jest z topograficznymi właściwościami terenu ("ostre" łąki nad rzeką, które wiosną zalewa woda).

Historia miasta sięga aż Średniowiecza, natomiast "złoty wiek" dla Ostrołęki nastąpił po roku 1526 za panowania królowej Bony; niestety, późniejsze epidemie i częste bitwy ze Szwedami w roku 1656 przynoszą miastu niemal całkowitą destrukcję. Ze względu na swoje strategiczne położenie miasto ucierpiało także podczas kolejnych wojen, zwłaszcza podczas I i II wojny św. (pod rządami III Rzeszy nazwę miasta przemianowano na Scharfenwiese, a śmierć poniosło ponad 1000 ostrołęczan). Prawa miejskie Ostrołęka otrzymała już przed rokiem 1373, do roku 1975 była miastem powiatowym, w latach 1975-1998 - miastem wojewódzkim, po reformie administracyjnej jest Miastem Grodzkim a także siedzibą Powiatu Ziemskiego w województwie mazowieckim.

Bogactwo Ostrołęki to przede wszystkim jej naturalne walory turystyczne - rzeźba terenu, klimat, rzeki (Narew, Omulew, Rozoga) i lasy (Puszcza Zielona), a także walory środowiska antropologicznego (budownictwo kurpiowskie, muzea). Narew jako szlak wodny z Mazur do Warszawy to doskonałe miejsce dla uprawiania sportów wodnych, zwłaszcza kajakarstwa. Miasto może się również poszczycić dobrą infrastrukturą turystyczną dzięki ośrodkom wczasowym i kempingom, a także coraz bardziej rozwijającą się formą spędzania wolnego czasu jaką jest agroturystyka.

Najcenniejszym zabytkiem jest dawny klasztor Bernardynów (wzniesiony w XVII w.) wraz z Kościołem św. Antoniego z barokowym wyposażeniem i polichromią; budynek dawnej poczty z ok. 1828 r. mieści obecnie Muzeum Kultury Kurpiowskiej z ciekawymi wystawami stałymi (min. zabytki grodziska) i czasowymi. Z ważniejszych imprez odbywających się w mieście wymienić należy "Dni Ostrołęki" (maj), a także Ostrołęckie Spotkania z Piosenką Kabaretową "OSPA" (listopad).

W Ostrołęce funkcjonuje 5100 przedsiębiorstw zatrudniających 20 tys. osób. Dominują małe i średnie firmy prywatne. Ostrołęka pełni rolę ważnego dla północno-wschodniego Mazowsza ośrodka

administracyjnego i gospodarczego. Struktura gospodarcza miasta zdominowana jest przez przemysł drzewno-papierniczy, energetyczny, materiałów budowlanych oraz przetwórstwa rolno-spożywczego.

Wśród największych ostrołęckich przedsiębiorstw należy wymienić: Zespół Elektrowni Ostrołęka, firmę Stora Enso - wiodącego obecnie w Polsce producenta celulozy oraz opakowań z papieru i tektury. Rozwojowi gospodarczemu miasta sprzyja fakt, że od 2007 r. obszar o powierzchni 86,1 ha w Ostrołęce-Wojciechowicach należy do Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, wyposażony w pełną infrastrukturę techniczną, stworzono dogodne warunki do prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej. W wyniku otwarcia obwodnicy miasta dostępne stały się kolejne tereny inwestycyjne.

Ostrołęka jest ważnym ośrodkiem drogowym i kolejowym w tej części województwa. Leży na skrzyżowaniu dróg z centrum i południa kraju na północny wschód. Od południa graniczy z obszarem aglomeracji warszawskiej, dla której jest naturalnym zapleczem. Wiedzie przez nią tzw. "gościniec mazurski", czyli droga krajowa nr 61 z Warszawy nad jeziora. Ma bezpośrednie połączenie drogowe z Warszawą, Olsztynem i Białymstokiem, od których oddalona jest o ok. 120 km.

Struktura powierzchni:

Według danych z roku 2005 Ostrołęka zajmuje obszar 29,00 km², z czego:

- użytki rolne: 32% powierzchni
- użytki leśne: 6% powierzchni

Miasto stanowi 0,08% powierzchni województwa mazowieckiego.

W ostatnich latach w Ostrołęce powstało kilka nowych obiektów min.:

- budynek wielorodzinny przy ul. Steyera, w którym znajduje się 110 lokali mieszkalnych i 37 lokali niemieszkalnych - garaży;
- budynek wielorodzinny TBS przy Alei Jana Pawła II, w budynku znajduje się 110 mieszkań w wielkości od 33 m² do 77 m², w piwnicach wydzielono miejsce na 37 garaży; obecnie trwa budowa następnego bloku;
- dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami na parterze przy ul. Ciepłińskiego. W skład budynku wchodzi mieszkania o powierzchni 38 m² - 75 m² oraz lokale handlowe o powierzchni 24 m² - 150 m²; cztery budynki mieszkalne wielorodzinne z miejscami postojowymi w garażu podziemnym; obecnie trwają prace przy budowie następnych budynków wielorodzinnych;
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Stańskiego - oddany do użytkowania pod koniec 2015 roku;
- trzy nowe bloki przy ul. Boh. Warszawy - inwestor Novdom; dwa budynki są w trakcie realizacji oraz rozpoczęto budowę przy następnych dwóch budynkach;
- na skrzyżowaniu ulic Goworowskiej i Sienkiewicza oraz Gorbatowa i Kopernika powstały dwa nowe budynki handlowo-usługowe;
- budynek handlowo-usługowy przy zbiegu ulic Kościuszki i Świętokrzyskiej o powierzchni użytkowej ok. 1.000 m² i z garażami podziemnymi;
- budynek handlowo - usługowy przy ul. Gorbatowa - Galeria Alius;
- budynek handlowo - usługowy przy ul. Insurekcyjnej o powierzchni użytkowej ok. 1.500 m²;
- budynek handlowo - usługowy zlokalizowany przy ul. Pileckiego; budynek oddany do użytku – znajduje się tam przychodnia, apteka, oddział banku;

- uroczyste otwarcie miała największa w Ostrołęce galeria handlowo - usługowa przy ul. Gorbatowa;
- budynek handlowo - usługowy przy ul. Prądyńskiego - Hala Targowa Feniks;
- cztery budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Rogalewicz, piąty i szósty budynek w trakcie realizacji - inwestor ISBUS z Pułtusza;
- oddane do użytkowania w 2019 roku zostały lokale mieszkalne w budynku mieszkalno - usługowym zlokalizowanym przy ul. Gołasia;
- oddany w 2019 roku został budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Natury, obecnie trwa budowa dwóch następnych budynków, Inwestor z Ostrołęki Trony Sp. z o.o.;
- został oddany do użytkowania budynek handlowo - usługowo - biurowy zlokalizowany przy ul. Hallera;
- na początku 2020 roku został oddany budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami na parterze budynku przy ul. Goworowskiej w ścisłym centrum miasta.

Gmina Rzekuń to gmina wiejska w województwie mazowieckim, w powiecie ostrołęckim. W latach 1975-1998 gmina położona była w województwie ostrołęckim.

Siedziba gminy to Rzekuń.

Według danych z 30 czerwca 2008, gminę zamieszkiwały 9902 osoby.

Według danych z roku 2008, gmina Rzekuń ma obszar 135,5 km², w tym:

- użytki rolne: 65%
- użytki leśne: 28%

Gmina stanowi 6,45% powierzchni powiatu.

Sołectwa: Borawe, Czarnowiec, Daniszewo, Drwęcz, Dzbenin, Goworki, Kamianka, Korczaki, Laskowiec, Ławy, Nowa Wieś Wschodnia, Nowa Wieś Wschodnia-Osiedle Leśniewo, Przytuły Nowe, Przytuły Stare, Nowy Susk, Ołdaki, Rozwory, Rzekuń, Stary Susk, Teodorowo, Tobolice, Zabiele.

Sąsiednie gminy to: Czerwin, Goworowo, Lelis, Miastkowo, Młynarze, Olszewo-Borki, Ostrołęka, Troszyn.

Rzekuń jest nowoczesną gminą wiejską. Ma charakter osadniczy, usługowy. Rejon, w którym znajduje się nieruchomości charakteryzuje się średnim stopniem zurbanizowania.

Gmina Rzekuń jest położona w centralnej części powiatu ostrołęckiego. Korzystne położenie (wzdłuż tras Warszawa - Suwałki, Ostrołęka - Ostrów Maz.) zapewnia dobre warunki dla rozwoju różnych gałęzi przemysłu i handlu. Powyższe czynniki, rozbudowana sieć dróg, sieć gazowa, sieć elektryfikacyjna, wodociągowa i kanalizacyjna, stanowią doskonałe miejsce dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz prowadzenia działalności gospodarczej.

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

W Ostrołęce i okolicach istnieje duży rynek firm budowlanych. W ostatnim okresie zaobserwowano nadmiar 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 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	Rasztów	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	Lesznów	2133	1644,44	4 674 000	2842

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 /
13	2021-01-29	Rząśnik	2243	232,00	650 000	2802
*	2021-01-27	Ostrów Maz.	41336	762,00	2 649 500	3477
14	2021-04-23	Ostrołęka	6592	2088,00	4 428 000	2121
*	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 (m^2) 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 m^2 powierzchni użytkowej

budynków. Dla określenia wartości rynkowej nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

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

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

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

$$G_{\text{górnny}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} \quad G_{\text{górnny}} = 1,3966$$

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	dobra	0,3188
2	Stan techniczny budynku	25%	0,1821	0,3492	dobry	0,2656
3	Standard i funkcjonalność	20%	0,1457	0,2793	średni	0,2125
4	Powierzchnia działki	10%	0,0728	0,1397	słaba	0,0728
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 %				1,0792

Wartość rynkowa 1 m² powierzchni zabudowy wycenianych budynków wynosi:

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

gdzie:

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

C_{sr} - cena średnia,

ΣU_i - suma współczynników korygujących U_i ,

$$W_{r1} = 2\,035 \text{ zł/m}^2 \times 1,0792 = 2\,196 \text{ zł/m}^2$$

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

gdzie:

$p.u.$ - powierzchnia użytkowa w/w budynków – 1 083,95 m²,

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

$$W_r = 2\,196 \text{ zł/m}^2 \times 1\,083,95 \text{ m}^2 = 2\,380\,354 \text{ zł}$$

Przyjęto 2 380 400 zł

10. WYNIK WRAZ Z WNIOSKAMI

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem produkcyjno – magazynowym z częścią biurowo – socjalną, położonej w miejscowości Ławy, gmina Rzekuń, powiat ostrołęcki, województwo mazowieckie wg stanu z dnia wyceny wynosi:

2 380 400 zł

słownie: dwa miliony trzysta osiemdziesiąt tysięcy czterysta 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 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 podatkom 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, 12 kwietnia 2022 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Dokumentacja fotograficzna
- Księga wieczysta Kw Nr OS10/00042928/8.
- Projekt adaptacji 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.