

MGR IWONA RENATA ZAŁĘSKA

UPRAWNIENIA NR 5133

CZŁONEK PÓŁNOCNO – WSCHODNIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

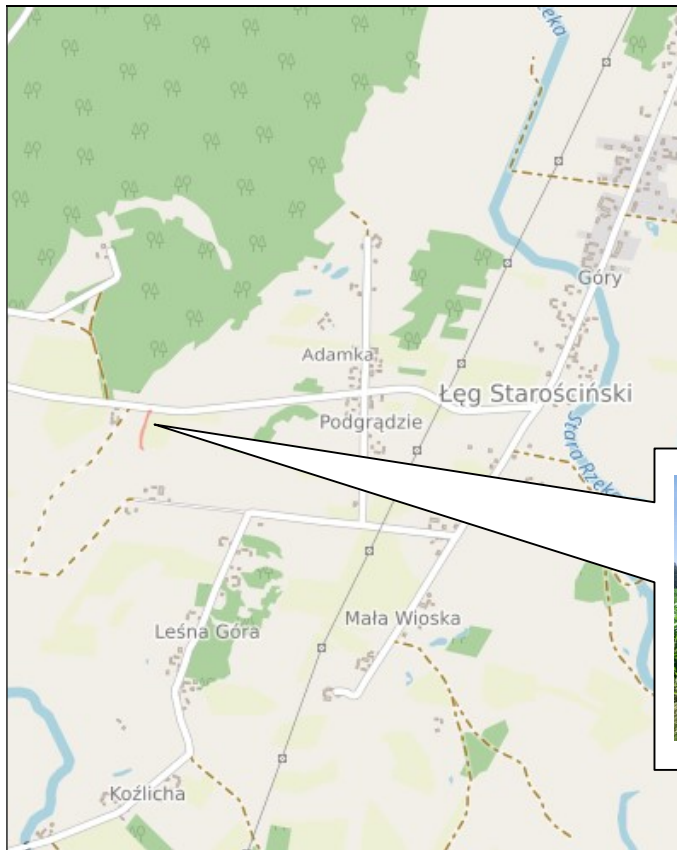
NALEŻĄCEGO DO POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

TEL. 601-554-608, e-mail: 1974iwonaz@wp.pl

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej udziału 4/12 w prawie własności nieruchomości
gruntowej niezabudowanej – działka ew. nr 558/3, obręb 0012 Łęg Starościński,
gmina Lelis, pow. ostrołęcki, woj. mazowieckie

Księga wieczysta Nr OS10/00080037/3 prowadzona przez VI Wydział Ksiąg
Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrołęce



AUTOR OPERATU:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzeczoznawca Majątkowy

Nr uprawnień: 5133

Ostrołęka, 24 lipca 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości			
Województwo: mazowieckie	Powiat: ostrołęcki	Gmina: Lelis	Dzielnica: -
	Miejscowość: Łęg Starościński	Ulica: brak	Nr domu: -
Krótki opis lokalizacji	Nieruchomość położona w miejscowości Łęg Starościński, w gminie Lelis. Najbliższe otoczenie i sąsiedztwo stanowią tereny rolne, leśne i pojedyncza zabudowa siedliskowa. Nieruchomość zlokalizowana jest ok. 1,4km od centrum wsi, ok. 11km od centrum miasta Ostrołeki i ok. 10 km miejscowości gminnej w Lelisie, gdzie znajdują się punkty handlowo – usługowe, szkoła podstawowa i przedszkole, kościół, Urząd Gminy. We wsi Łęg Starościński znajduje się szkoła podstawowa z przedszkolem oraz punkty handlowe, kościół.		
Dostęp do nieruchomości	Dojazd drogą publiczną utwardzoną asfaltową, działka nr ew. 1784.		
Opis nieruchomości	Rodzaj nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	
	Stan nieruchomości	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	
	Powierzchnia zabudowy [m ²]: nie dotyczy	Powierzchnia gruntu [ha]: 0,0907	
	Rok budowy: nie dotyczy	Przewidywana data końca inwestycji (jeśli dotyczy): nie dotyczy	
Oznaczenie nieruchomości	Przeważająca forma władania	Prawo własności	
	Nr KW	OS1O/00080037/3	
	Obręb/nr arkusz map/y	0012 Łęg Starościński	
	Nr działki/ek w ewidencji gruntów	558/3	
	Przeznaczenie w MPZP	Działka przeznaczona na cele rolne	
Wartość rynkowa nieruchomości wg stanu z dnia wizji	3 800 zł słownie: trzy tysiące osiemset złotych		
Wartość udziału 4/12 w działce nr ew. 558/3	1 300 zł słownie: tysiąc trzysta złotych		
Dane dot. operatu:	<u>Cel wyceny:</u> dla potrzeb postępowania upadłościowego <u>Metoda wyceny:</u> podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej. <u>Specjalne założenia do wyceny:</u> brak uwag.		
Data sporządzenia operatu:	24 lipca 2024 r.		
Imię i nazwisko autora operatu, nr uprawnień podpis i pieczęć	mgr Iwona Renata Załęska Rzecznawca Majątkowy Nr uprawnień: 5133		

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	4
1.1. Przedmiot wyceny.....	4
1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	4
3.1.Podstawa formalna	4
3.2. Podstawy materialno – prawne.....	4
3.3. Podstawy merytoryczne wyceny	4
3.4. Źródła danych metodologicznych.....	5
4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	5
5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości.....	5
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.....	7
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM.....	8
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	9
7.1. Położenie – opis ogólny miasta Ostrołęki	9
7.2. Opis powiatu ostrołęckiego i gminy Lelis.....	11
7.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne.....	14
8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY	16
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ.....	18
9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności działki nr ew. 558/3 wg stanu z dnia wizji.....	18
10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM	19
11. KLAUZULE I OGRANICZENIA	19
12. ZAŁĄCZNIKI	20

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr 558/3 z obrębu 0012 Łęg Starościński o pow. 0,0907 ha. Nieruchomość położona jest w miejscowości Łęg Starościński, gminie Lelis, powiecie ostrołęckim, województwie mazowieckim. Kształt działki wydłużony, prostokątny, działka używana jako droga dojazdowa do działek rolnych. Na dzień wizji niezabudowana, porośnięta trawą. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną utwardzoną asfaltową.

Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta nr OS1O/00080037/3 przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrołęce

1.2. Zakres i uwarunkowania wyceny

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej udziału 4/12 w prawie własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wizji.

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny dla potrzeb postępowania upadłościowego.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1. Podstawa formalna

Podstawą opracowania operatu szacunkowego jest zlecenie **p. Tomasza Szadkowskiego - syndyka**.

3.2. Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 roku, w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1832).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

3.3. Podstawy merytoryczne wyceny

- Księga wieczysta OS1O/00080037/3.
- Dane z rejestru gruntów.

- Postanowienie Sadu Rejonowego w Białymstoku, Sygn. Akt BI1B/GU/307/2024 z dnia 29 maja 2024 roku, w/s upadłości Pana Grzegorza Nalewajk.
- Oględziny nieruchomości w dniu 16 lipca 2024 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelis zatwierdzony Uchwałą Nr VII/41/03 Rady Gminy Lelis z dnia 28.08.2003 roku.
- Informacje z bazy danych w zakresie kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne na terenie gminy Lelis oraz gmin sąsiednich uzyskane z odpisów aktów notarialnych

3.4. Źródła danych metodologicznych

- „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny” – wydawnictwo Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników Majątkowych
- Nota Interpretacyjna – „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”.
- „Metodyka określania wartości rynkowej nieruchomości” – pod red. S. Żróbek, Educaterra Olsztyn 2007.

4. DATY ISTOTNE DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

1. Data sporządzenia wyceny	24 lipca 2024 r.
2. Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny	24 lipca 2024 r.
3. Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny	16 lipca 2024 r.
4. Data oględzin wycenianej nieruchomości	16 lipca 2024 r.

5. OPIS, OKREŚLENIE STANU PRZEDMIOTU WYCENY

5.1. Określenie stanu prawnego nieruchomości

Księga wieczysta OS10/00080037/3

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr **OS10/00080037/3** prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostrołęce. Na podstawie badania jej zapisów stwierdzono co następuje:

Dział I – Oznaczenie nieruchomości

Działka ewidencyjna nr 558/3, położenie Łęg Starościński, gmina Lelis, powiat ostrołęcki, woj. mazowieckie; sposób korzystania – łąki trwałe; obszar całej nieruchomości 0,0907 ha;

Dział I – SP – Spis praw związanych z własnością

Brak wpisów

Dział II – Własność

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska:

Tadeusz Karczewski (Edward, Zofia) – udział 3/12

Bożena Karczewska (Piotr, Janina) – udział 3/12

Wspólność ustawowa majątkowa małżeńska:

Robert Szczubełek (Stanisław, Krystyna) – udział 3/12

Aneta Szczubełek (Miroslaw, Barbara) – udział 3/12

Grzegorz Andrzej Nalewajk (Marian, Halina) – udział 4/12

Jarosław Mrozek (Stanisław, Grażyna) – udział 2/12

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wobec nieujawnienia decyzji Wójta Gminy Lelis nr BGG.6831.15.2013 z dnia 05.04.2013 roku

Dział IV – Hipoteka

Hipoteka przymusowa 1.579.749,24 zł – na rzecz Skarby Państwa – Naczelnik Mazowieckiego Urzędu Celno – Skarbowego w Warszawie;

Hipoteka przymusowa – 905.568,00 zł – na rzecz Skarby Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w Ostrołęce.

Dane z rejestru gruntów:

Województwo : mazowieckie

Powiat : ostrołęcki

Jednostka ewidencyjna : LELIS

Nazwa obrębu : ŁĘG STAROŚCIŃSKI

Numer obrębu : 0012

INFORMACJA O DZIAŁCE

z dnia: 24-07-2024

Jednostka rejestrowa : G 631

Grupa rejestrowa : 7

Nr działki	Położenie działki	Klasoużytki		Pow. działki[ha]
		Oznaczenie	Pow.	
558/3		ŁVI	0,0887	0,0907
Id działki :		W-ŁVI	0,0020	
141506_2.0012.558/3				

**Stwierdzono zgodność zapisów księgi wieczystej z zapisami w ewidencji gruntów.
Księga wieczysta stanowi załącznik do niniejszego opracowania.**

Dostęp do drogi publicznej

Dojazd do nieruchomości drogą publiczną asfaltową, działka nr ew. 1784.

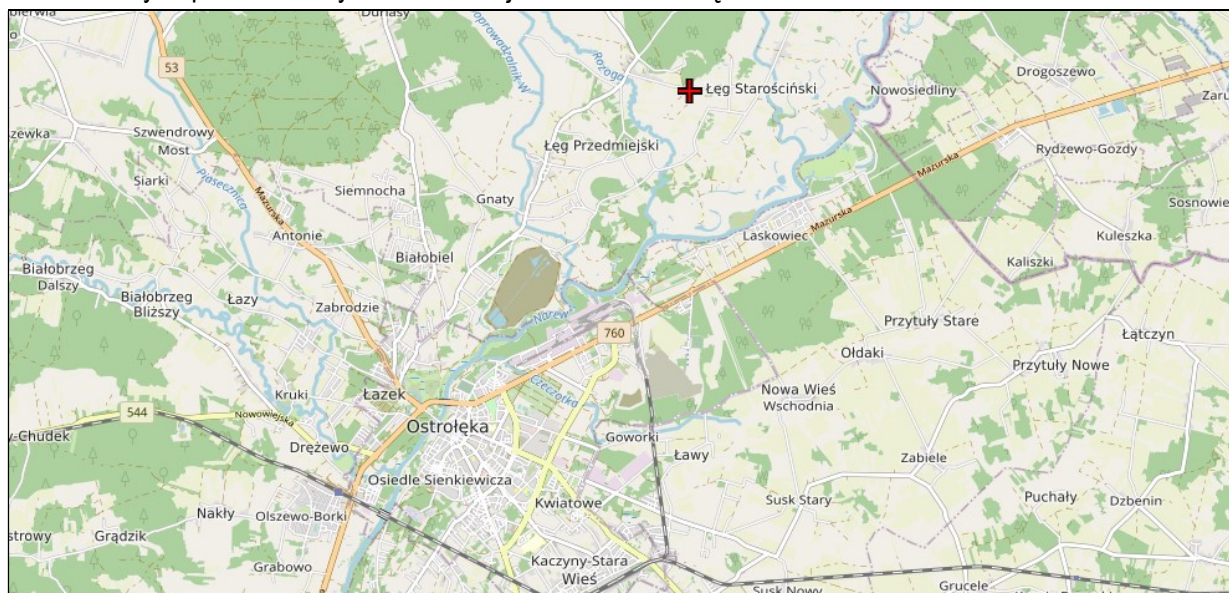


Dojazd do nieruchomości

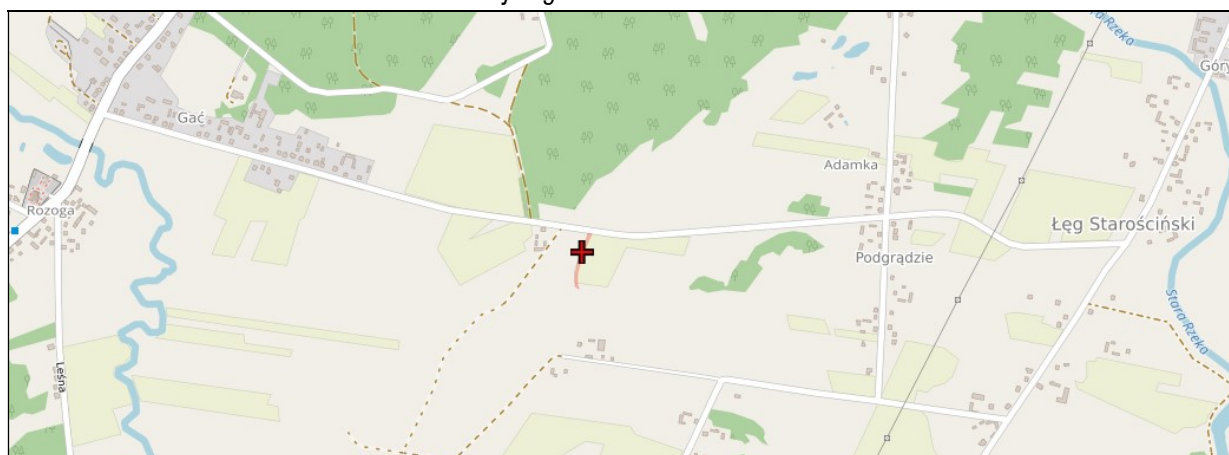
5.2. Opis stanu techniczno – użytkowego nieruchomości

Lokalizacja i opis nieruchomości

Nieruchomość położona w miejscowości Łęg Starościński, w gminie Lelis. Najbliższe otoczenie i sąsiedztwo stanowią tereny rolne, leśne i pojedyncza zabudowa siedliskowa. Nieruchomość zlokalizowana jest ok. 1,4km od centrum wsi, ok. 11km od centrum miasta Ostrołęki i ok. 10 km miejscowości gminnej w Lelisie, gdzie znajdują się punkty handlowo – usługowe, szkoła podstawowa i przedszkole, kościół, Urząd Gminy. We wsi Łęg Starościński znajduje się szkoła podstawowa z przedszkolem oraz punkty handlowe, kościół. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono żadnych uciążliwości mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości. W odległości ok. 5km trwa budowa „małej obwodnicy”, która poprzez nową przeprawę mostową na rzece Narew polepszy komunikację z miastem Ostrołęka. Lokalizację w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych porównawczych określono jako bardzo dobrą.



Lokalizacja ogólna nieruchomości



Lokalizacja szczegółowa nieruchomości

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

Opis nieruchomości

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z działki nr ew. 558/3 z obrębu 0012 Łęg Starościński o pow. 0,0907 ha. Kształt działki wydłużony, prostokątny, działka używana jako droga dojazdowa do działek rolnych. Na dzień wizji niezabudowana, porośnięta trawą. Dojazd do nieruchomości drogą publiczną utwardzoną asfaltową. Działka posiada VI klasę bonitacji.

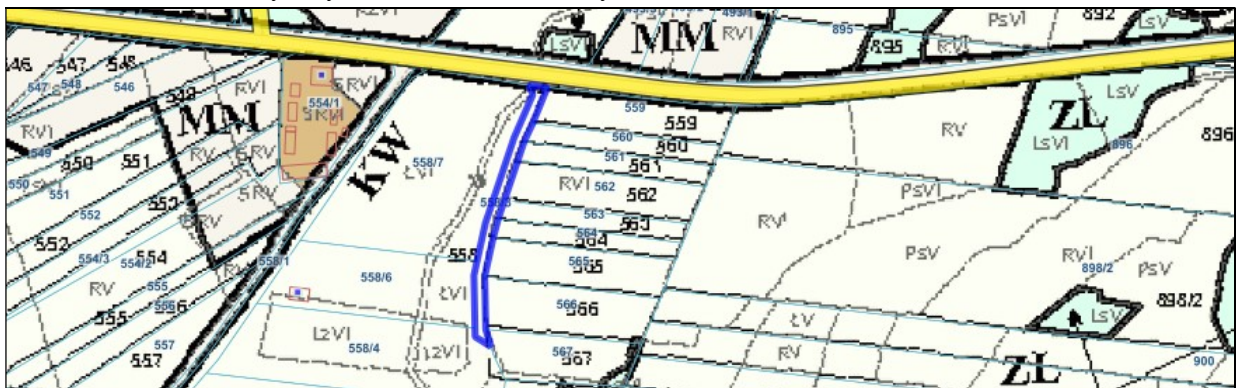
Działka na dzień wizji nie uzbrojona, możliwość podłączenia wodociągu gminnego i td.

Fragment mapy



6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W PLANIE MIEJSCOWYM

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lelis zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/41/03 Rady Gminy Lelis z dnia 28.08.2003 roku, działka nr ew. 558/3 położona jest na terenie oznaczonym symbolem R – teren rolny.



7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO

Na potrzeby niniejszej analizy określono:

- rodzaj rynku – ceny transakcyjne kupna - sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne;
- obszar rynku – gmina Lelis;
- okres badania cen – od stycznia 2023 roku do dnia wyceny.

7.1. Położenie – opis ogólny miasta Ostrołęki

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 ramach strefy funkcjonuje już kilka firm, w tym Lacroix-Opakowania Sp. z o.o. z kapitałem francuskim. W wyniku otwarcia obwodnicy miasta dostępne stały się kolejne tereny inwestycyjne. Nowi inwestorzy mogą liczyć na ulgi w podatku od nieruchomości.

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;
- dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami na parterze w rejonie ulic Ciepłińskiego (za istniejącymi blokami Agromaszu). W skład budynku wchodzi mieszkania o powierzchni 38 m² - 75 m² oraz lokale handlowe o powierzchni 24 m² - 150 m²; obecnie trwają prace przy budowie następnego budynku wielorodzinnego; w sumie powstało już 11 budynków wielorodzinnych - osiedle „Kwiatowe Łąki”;
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Stańskiego - oddany do użytkowania pod koniec 2015 roku;
- trwa budowa nowych bloków przy ul. Boh. Warszawy - inwestor Novdom; na dzień dzisiejszy 6 budynków zostało już oddanych do użytkowania;
- 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 oraz apteka;
- największa w Ostrołęce galeria handlowo - usługowa przy ul. Gorbatowa;
- budynek handlowo - usługowy przy ul. Prądyńskiego - Hala Targowa Feniks;

- sześć budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Rogalewicz, trzy budynki w trakcie realizacji - inwestor ISBUS z Pułtuska;
- jeden budynek wielorodzinny przy ul. Natury, obecnie w trakcie budowy znajdują się dwa budynki mieszkalne wielorodzinne - osiedle „Zielona Dolina”;
- Został oddany do użytkowania budynek handlowo - usługowo - biurowy zlokalizowany przy ul. Hallera;
- Przy ul. Podróżników powstało osiedle domków jednorodzinnych „Osada Invest” wybudowanych przez miejscowego dewelopera, obecnie rozpoczęto budowę następnych budynków jednorodzinnych z apartamentami;
- Przy ul. Żniwnej powstaje budynek wielorodzinny oraz kilka mniejszych budynków wielolokalowych - inwestor Eldor - Bud z Łomży - osiedle Dębowa Oaza;
- Przy ul. Pomian zostało oddane do użytkowania 6 budynków jednorodzinnych dwulokalowych każdy - inwestor Optima Home Sp. z o.o., obecnie przy ul. Zbożowej trwa druga inwestycja tego dewelopera - „Osiedle Bliski Pomian 2”;
- Przy ul. Magnoliowej powstał kompleks budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych - inwestor Domus Wiśniewscy Sp. J.;

7.2. Opis powiatu ostrołęckiego i gminy Lelis

Powiat ostrołęcki leży w północno-wschodniej Polsce, jest największym powiatem w województwie mazowieckim. Graniczy z województwami: warmińsko-mazurskim i podlaskim. Powierzchnia powiatu wynosi 2099 km², zamieszkuje go 84 tys. osób (z Ostrołęką - 140 tys.). W jego skład wchodzi 11 gmin: Baranowo, Czarnia, Czerwin, Goworowo, Kadzidło, Lelis, Łyse, Myszyniec (gmina miejsko-wiejska), Olszewo Borki, Rzekuń i Troszyn, na terenie których znajduje się 391 miejscowości. W centralnej części powiatu położona jest Ostrołęka - miasto na prawach powiatu i siedziba powiatu ziemskiego. Zamieszkuje ją 55 tys. ludzi. Gęstość zaludnienia powiatu ostrołęckiego wynosi 40 osób na km².

Powiat ma dość korzystny układ komunikacyjny. Tędy przebiegają główne szlaki wiodące od wschodnich i północnych granic Polski na południe i zachód kraju: trasa nr 61 z Warszawy do Suwałk i dalej do państw nadbałtyckich, trasa nr 53 z Warszawy na Warmię i Mazury (tzw. Gościniec Mazurski) i droga nr 60 będąca częścią trasy z Białogostoku do miast środkowej Polski.

Powiat położony jest na ziemiach będących częścią trzech krain geograficznych: Równiny Kurpiowskiej (północna część powiatu), Doliny Dolnej Narwi (środkowa) i Międzyrzecza Łomżyńskiego (południowa). Na Równinie Kurpiowskiej znajduje się jeden z najciekawszych regionów etnograficznych w Polsce - Kurpie.

Na terenie tym rośnie Puszcza Kurpiowska (zwana też Zieloną, Myszyńską lub Zagajnicą). Równina Kurpiowska jest mało urodzajna, pokryta sandrem (piaskami polodowcowymi), urozmaicona wydmy, na których rosną lasy. Obniżenia zajęte są przez łąki i pastwiska. Wysokości bezwzględne na jakich położony jest powiat wynoszą od 87 m n.p.m. w Dolinie Dolnej Narwi (gm. Goworowo) do 158 m n.p.m. na Równinie Kurpiowskiej (okolice Czarni).



Pod względem klimatycznym powiat należy do tzw. dzielnicy wschodniej, chłodniejszej od dzielnicy środkowej, w której leży zachodnia część Mazowsza. Średnia temperatura roczna w Ostrołęce wynosi 6,6°C. Pierwsze jesienne przymrozki przypadają tu na początek października a ostatnie wiosenne na początek maja. Śnieg leży 80-90 dni, miesiąc dłużej niż na zachodnim Mazowszu. Liczba dni pochmurnych waha się między 150 a 170. Opady są tu dość intensywne, wynoszą 550-650 mm rocznie.

W ogólnej liczbie podmiotów gospodarczych działających w powiecie przewagę stanowią małe firmy, w których znajdują zatrudnienie z reguły członkowie rodziny. Wśród około 3700 firm działających na terenie gmin powiatu większość zajmuje się handlem i usługami, w dalszej kolejności świadczone są roboty budowlane i transportowe. Istnieją też zakłady zajmujące się przetwórstwem drewna oraz mleka i mięsa.

W życiu gospodarczym regionu pierwszoplanową rolę odgrywa rolnictwo. Z nim związanych jest 71% mieszkańców. Wyłącznie z rolnictwa utrzymuje się 29,4% mieszkańców. Prawie cały areal ziemi należy do indywidualnych gospodarzy (99,3%). Średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi około 10,5 ha. W ostatnich latach obserwuje się spadek ilości gospodarstw na rzecz wzrostu ich powierzchni (obecnie około 12100 gospodarstw). Na terenie powiatu dominują grunty rolne. Większość stanowią V i VI klasę (70%). Wyznaczają one kierunek upraw - zdominowany przez uprawę zbóż (58%), i ziemniaków (15%). Uprawy te występują w gminach położonych w południowej części powiatu: Goworowo, Czerwin, Troszyn i Rzekuń. Występują tu również uprawy warzyw, owoców i buraków cukrowych. Tu również dominuje hodowla trzody chlewnej. Surowce te są wykorzystywane przez lokalne zakłady przetwórcze. Największe, dostosowane do standardów europejskich to Zakłady Mięsne JBB w Łysych.

Podstawowy kierunek produkcji zwierzęcej - hodowlę bydła mlecznego - wyznacza duży, aż 50% udział użytków zielonych w strukturze użytków rolnych. Najwięcej łąk i pastwisk położonych jest w północnej części powiatu. W gminie Baranowo stanowią one 69,6% użytków rolnych, w gminie Myszyniec - 62,3%, w gminie Lelis - 58,7%, w gminie Kadzidło - 55,8%, w gminie Łyse - 55,7%. Należy zaznaczyć, że powiat ostrołęcki jest regionem o najwyższej obsadzie bydła na 100 ha użytków rolnych i najwyższej produkcji mleka w województwie mazowieckim.

Charakter i specyfika powiatu wyznacza kierunki współpracy w zakresie rolnictwa ekologicznego, przetwórstwa rolno-spożywczego, ochrony środowiska oraz kultury i agroturystyki.

Rozwój powiatu jest ściśle związany z produkcją mleka. Istnieje duże zapotrzebowanie na mleko dobrej jakości, które od dawna jest wykorzystywane przez wiodące na polskim rynku zakłady przetwórstwa mleczarskiego. Mleczarstwo nadal jest magnesem przyciągającym inwestorów.

Świadczy to o wysokiej jakości produkowanych tu surowców, wynikającej przede wszystkim z niewielkiego zużycia nawozów sztucznych, środków ochrony roślin i produkcji w czystym środowisku naturalnym.

Wysoka koncentracja produkcji zwierzęcej może jednak prowadzić do zagrożeń dla środowiska naturalnego. Zapobiegając tym zagrożeniom, rejon o najwyższej koncentracji bydła objęto programem "Ochrona środowiska na terenach wiejskich" realizowanym ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przy wsparciu Banku Światowego. W ramach programu obok działalności edukacyjnej prowadzona była działalność inwestycyjna.

Przed rolnikami powiatu stoją zadania dostosowania produkcji do wymogów Unii Europejskiej. Aby przyspieszyć ten proces realizowany był program "Przygotowanie producentów mleka do standardów Unii Europejskiej" finansowany w ramach Projektu Inicjatywy Proeuropejskie PHARE`97 Integracja Europejska.

Priorytetem na wsi staje się rozwój infrastruktury. Notuje się szybką, coroczną poprawę zaopatrzenia wsi w wodę. Intensywnie postępuje kanalizacja wsi. Systematycznej poprawie ulega stan dróg. Postępuje telefonizacja i gazyfikacja.

Nadal rolnictwo powiatu ostrołęckiego poszukuje alternatywnych źródeł dochodów. Rolnicy przedstawiają dotychczasową produkcję na uprawę grzybów - pieczarek i boczników, ziół i kwiatów, drobne rzemiosło - rozwija się produkcja wyrobów sztuki ludowej oraz agroturystyka. Sprzyjają temu walory przyrodnicze, dobry stan środowiska i bliskie sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej.

Gmina Lelis położona jest w północno - wschodniej części województwa mazowieckiego, w centralnej części powiatu ostrołęckiego. Powierzchnia gminy wynosi 19 709 ha, stanowiąc 0,6 % powierzchni województwa mazowieckiego. Odległość gminnej miejscowości Lelis od miasta powiatowego Ostrołęka wynosi 12 km, natomiast od stolicy województwa mazowieckiego 130 km.

Gmina Lelis jest położona na skraju Kurpiowskiej Puszczy Zielonej, charakteryzuje się wysoką leśnością. Przez teren gminy przepływa 5 rzek, tj. Rozoga, Piasecznica, Omulew, Narew oraz Szkwa, która jako jedyna z ostatnich rzek kurpiowskich dotychczas nie została uregulowana. Gmina nie jest zasobna w żadne bogactwa naturalne, jednakże jej bogactwo stanowią lasy obfite w grzyby i jagody, różnorodna roślinność i zwierzęta, czyste powietrze oraz harmonijna cisza. Gmina przebogata w różnorodność krajobrazu staje się rajem dla zwierząt. Do dzisiaj w lasach można spotkać: jelenie, sarny, dziki, wiewiórki, kuny leśne, zające, lisy, czasem pojawiają się wilki. Duża powierzchnia lasów posiadających rzadkie gatunki roślin i zwierząt, ptactwa przesądziła, o tym, że gmina została zaliczona do obszaru "Zielonych Płuc Polski". Charakterystyczne piękno i wyjątkowość dla gminy stanowią wydmy paraboliczne we wsi Durlasy. Również nieodzownym elementem krajobrazu gminy są liczne kapliczki oraz krzyże przydrożne (Szafarnia, Płoszyce, Durlasy, Nasiadki), przypominające o głębokiej wierze ludu puszczańskiegogo. Najciekawsze krajobrazowo tereny położone są w północno - wschodniej części gminy. W rejonie tym zachowała się jeszcze drewniana architektura ludowa (chałupy kurpiowskie). Specyfiką Niziny Kurpiowskiej są piaszczyste tereny, o znacznej przewadze lasów i użytków zielonych, dlatego, też 58% powierzchni gminy to użytki zielone, użytki rolne stanowią 54,9% obszaru, natomiast 36% powierzchni obejmują lasy. Gmina Lelis liczy 8 595 mieszkańców, w tym 4 363 mężczyzn i 4 232 kobiet. Gęstość zaludnienia wynosi 44 osób/km².

Pod względem administracyjnym w skład gminy wchodzi 22 miejscowości stanowiące 22 sołectwa tj. Białobiel, Dąbrówka, Długi Kąt, Durlasy, Gaški, Gnaty, Gibalka, Kurpiowskie, Lelis, Łęg Przedmiejski, Łęg Starościński - Walery, Łęg Starościński, Łodziska, Nasiadki, Obierwia, Olszewka, Płoszyce, Siemnocha, Szafarnia, Szafarczyka, Szkwa, Szwendrowy Most. Gmina Lelis graniczy z siedmioma gminami ościennymi: Gmina-Miasto Ostrołęka, Baranowo, Kadzidło, Olszewo-Borki, Rzekuń Zbójna (województwo Podlaskie, powiat łomżyński), Miastkowo (województwo Podlaskie, powiat łomżyński).

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 53 Ostrołęka - Olsztyn, która stanowi najkrótszą drogę wyjazdową do Krainy Jezior Mazurskich z Ostrołęki oraz z aglomeracji warszawskiej, okre-

ślona mianem "gościńca mazurskiego", stanowiąc zarazem priorytetowy szlak tranzytowy w handlu na rynki wschodnie. Odległość gminnej miejscowości Lelis od drogi krajowej nr 53 wynosi 5 km. Ciąg dróg powiatowych zlokalizowanych na terenie Gminy w sumie 86 km, zapewnia połączenie komunikacyjne Ostrołęki z sąsiednimi powiatami oraz województwami.

Gmina Lelis graniczy z Gminą - Miastem Ostrołęka stając się jej zapleczem magazynowo - biurowym, sprzyjają ku temu liczne, a zarazem korzystne tereny pod inwestycję oraz bezpośrednio położenie z najbliższą aglomeracją miejską. Sektor inwestycji posiadający możliwości rozwoju na terenie gminy to: przemysł rolno-spożywczy, budowlany, przetwórczy, usługowy, turystyczny (turystyka wiejska), w tym agroturystyka, gospodarstwa ekologiczne.

Gmina Lelis jako typowa rolnicza gmina, na terenie której prowadzone są wyspecjalizowane gospodarstwa rolne - zorientowane na chów bydła mlecznego decydują o rozwoju przemysłu mleczarskiego. Rolnicy dostarczają "biały surowiec" odbiorcom z powiatu ostrołęckiego, którzy posiadają uprawnienia Unii Europejskiej do eksportu swoich produktów na cały rynek wspólnoty oraz odbiorcom z pobliskich gmin, powiatów, a nawet województwa określanego mianem "zagłębia mleczarstwa polskiego".

7.3. Analiza rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele rolne

Analizą objęto rynek nieruchomości rolnych przeznaczonych w studium i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz wykorzystywanych na cele rolne sprzedanych w okresie ostatnich kilkunastu miesięcy.

W celu dokonania analizy i charakterystyki rynku nieruchomości, na podstawie wypisów aktów notarialnych znajdujących się w Starostwie Powiatowym w Ostrołęce zebrano informacje odnośnie obrotu nieruchomościami rolnymi położonymi na obszarze gminy Lelis.

Z zebranych informacji wyłączono transakcje, które nie uznano za wiarygodne lub transakcje ze szczególnymi warunkami sprzedaży.

W wyniku analizy zebranych informacji o transakcjach nieruchomościami rolnymi zawartych w monitorowanym okresie stwierdzono:

- ceny nieruchomości stanowiących grunty rolne w badanym okresie wyniosły od 28.226 zł/ha do 55.482 zł/ha,
- w analizowanym okresie ceny transakcyjne nie wykazywały tendencji wzrostowej, nie uwzględniano wpływu czasu na cenę.

Na podstawie przeprowadzonych analiz transakcji sprzedaży stwierdzono, że ceny nieruchomości rolnych są głównie zależne od:

- jakości gruntów,
- lokalizacji szczegółowej /odległości od terenów zabudowanych oraz sąsiedztwa/,
- dojazdu do nieruchomości /rodzaj nawierzchni dojazdowej/,
- oddziaływania na nieruchomość użytków przyległych.

W procesie ustalania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości rolnej monitorowano nieruchomości o tej samej funkcji, które były przedmiotem obrotu rynkowego i znane są dla nich ceny transakcyjne uzyskane przy sprzedaży na wolnym rynku.

Na podstawie analizy zawartych transakcji przyjęto do zbioru nieruchomości reprezentatywnych 23 działki. Zestawienie działek:

Lp.	Data transakcji	Powierzchnia w ha	Cena 1 ha powierzchni	Cena transakcyjna	Miejscowość
1	17.07.2024	2,8400	52817	150 000	Długi Kąt
2	05.06.2024	1,2400	28226	35 000	Łęg Starościński
3	16.05.2024	2,1700	41475	90 000	Szafarczyska
4	08.05.2024	2,2500	35556	80 000	Olszewka
5	16.05.2024	1,7200	34884	60 000	Nasiadki
6	10.05.2024	3,5100	38462	135 000	Łęg Przedmiejski
7	27.03.2024	0,9600	46875	45 000	Lelis
8	20.02.2024	1,1817	33850	40 000	Łęg Starościński
9	25.01.2024	5,5100	35390	195 000	Płoszyce
10	16.02.2024	1,4800	47297	70 000	Lelis
11	15.02.2024	1,2300	40650	50 000	Długi Kąt
12	07.02.2024	2,5600	31250	80 000	Dąbrówka
13	26.01.2024	1,8200	43956	80 000	Lelis
14	10.01.2024	3,1400	35032	110 000	Kurpiewskie
15	28.11.2023	1,3518	55482	75 000	Łęg Przedmiejski
16	20.11.2023	0,4900	30612	15 000	Obierwia
17	06.10.2023	1,8700	50000	93 500	Szafarczyska
18	28.07.2023	0,9400	53191	50 000	Obierwia
19	01.08.2023	1,4791	54087	80 000	Durlasy
20	17.07.2023	2,8400	52817	150 000	Długi Kąt
21	30.06.2023	1,3100	30534	40 000	Nasiadki
22	19.06.2023	2,9300	51195	150 000	Siemnocha
23	05.06.2023	2,4200	48140	116 500	Olszewka
			Cena minimalna		28226
			Cena maksymalna		55482
			Cena średnia		42251
Granice współczynników korygujących			Cmin/Cśr		0,6681
			Cmax/Cśr		1,3132

Z posiadanego zbioru wyeliminowano ceny transakcyjne tych nieruchomości, dla których w akcie notarialnym zapisano uwagi dotyczące np. rozłożenia płatności w ratach lub wymuszonej sprzedaży oraz o cenach zbyt ekstremalnych znacznie odbiegających od przeciętnych.

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które jak wynika z zachowań nabywców, mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Cechy te oraz przypisane im wagi można uporządkować następująco:

I.p.	Cechy rynkowe	Waga
1.	Wartość bonitacyjna	45%
2.	Położenie w odniesieniu do działek siedliskowych	15%
3.	Jakość drogijazdowej	15%
4.	Oddziaływanie na nieruchomość użytków przyległych	15%
5.	Różnorodność użytku	10%

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

Po przeanalizowaniu rynku nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele rolne i leśne, zbioru cen transakcyjnych uzyskanych dla nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalone zostały następujące cechy rynkowe, potrzebne do obliczenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1.	Wartość bonitacyjna (klasy bonitacyjne) i zdolność produkcyjna gleby	dobra	Klasa IV, dobra zdolność produkcyjna,
		średnia	klasa V, średnia zdolność produkcyjna,
		słaba	klasa VI, słaba zdolność produkcyjna,
2.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do działek siedliskowych	bardzo dobre	nieruchomość położona w odległości do 1000 m od zabudowy siedliskowej wsi,
		dobre	nieruchomość położona w odległości od 1000 do 1500 m od zabudowy siedliskowej wsi,
		zadawalające	nieruchomość położona w odległości od 1500 do 2500 m od zabudowy siedliskowej wsi,
3.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra	nawierzchnia bitumiczna,
		dobra	częściowo nawierzchnia bitumiczna, częściowo utwardzona,
		niska	droga gruntowa,
4.	Oddziaływanie na nieruchomości użytków przyległych	bardzo dobre	przylegają użytki rolne o wysokiej kulturze, dla gruntów leśnych użytki leśne
		przeciętne	przylegają częściowo użytki rolne o przeciętnej kulturze i częściowo użytki leśne,
		niekorzystne	przylegają użytki o niskiej kulturze rolnej oraz użytki leśne,
5.	Różnorodność użytku	bardzo dobra	Jeden rodzaj użytku
		dobra	Dwa – trzy rodzaje użytku
		słaba	Powyżej trzech rodzajów użytku

8. RODZAJ OKREŚLANEJ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI, ZASTOSOWANE PODEJŚCIE, METODA I TECHNIKA WYCENY

Na podstawie umowy zawartej z zamawiającym, przedmiotem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie zagrodowej wraz z zabudową towarzyszącą dla potrzeb własnych Zamawiającego .

Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Wyboru metody zastosowanej do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

- postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości;
- cel wyceny;
- wyniki analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych;
- wyniki analizy podaży i popytu na nieruchomości o zbliżonej wartości użytkowej na rynku lokalnym;
- lokalizację i rodzaj nieruchomości;
- informacje rynkowe o stawkach czynszów i podstawowych atrybutach cenotwórczych.

Celem opracowania jest określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny, dla potrzeb własnych właściciela.

W niniejszym operacie oszacowano **wartość rynkową nieruchomości**.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami (Dz. U. 1997 Nr 115, poz. 741) – „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 charakter nieruchomości oraz dostępne dane rynkowe wartość rynkową nieruchomości wg stanu z dnia wizji określono w **podejściu porównawczym, przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej**.

Podejście porównawcze

Uwzględniając stan szacowanej nieruchomości oraz lokalny rynek nieruchomości - wartość przedmiotowej nieruchomości oszacowano w następujący sposób:

- wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej według stanu na dzień wizji oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej,
- 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 art. 153 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.”

Metoda korygowania ceny średniej polega na porównaniu nieruchomości wycenianej, o znanych cechach, ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych, o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

W przypadku, gdy szacowana nieruchomość posiada oceny cech lepsze od nieruchomości o cenie najwyższej lub gorsze od nieruchomości o cenie najniższej, można wykorzystać zasadę ekstrapolacji przy wyznaczaniu współczynników korygujących w opisywanej metodzie.

Przy zastosowaniu opisywanej metody można stosować dodatkowy współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90; 1,10]. Współczynnik ten może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uza-

sadnionych przypadkach, na przykład, gdy nieruchomość posiada wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnienie współczynnika korekcyjnego K winno być w każdym przypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli.

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI PRZEDMIOTU WYCENY I PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ

9.1. Określenie wartości rynkowej prawa własności działki nr ew. 558/3 wg stanu z dnia wizji

Określenia wartości rynkowej działki dokonano w podejściu porównawczym metodą korygowanej ceny średniej, określając wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania.

Dla wycenianych nieruchomości przyjęto następującą ocenę cech rynkowych:

Lp.	Rodzaj cechy	Waga cechy
1.	Wartość bonitacyjna	45%
2.	Położenie w odniesieniu do działek siedliskowych	15%
3.	Jakość drogi dojazdowej	15%
4.	Oddziaływanie na nieruchomość użytków przyległych	15%
5.	Różnorodność użytku	10%

Charakterystyka szacowanej nieruchomości w aspekcie cech rynkowych:

Lp.	Cechy rynkowe	Działka nr ew. 558/3
1.	Wartość bonitacyjna (klasy bonitacyjne) i zdolność produkcyjna gleby	slaba
2.	Położenie nieruchomości w odniesieniu do działek siedliskowych	bardzo dobre
3.	Jakość drogi dojazdowej	bardzo dobra
4.	Oddziaływanie na nieruchomość użytków przyległych	bardzo dobre
5.	Różnorodność użytku	dobra

Wartości brzegowe współczynników korygujących wynoszą:

$$G_{\text{dolny}} = C_{\text{min}} / C_{\text{sr}} \quad G_{\text{dolny}} = 0,6681$$

$$G_{\text{gorny}} = C_{\text{max}} / C_{\text{sr}} \quad G_{\text{gorny}} = 1,3132$$

Określenie wartości rynkowej:

Lp.	Cechy porównawcze	Udział cechy w ΔC [%]	Ocena cechy	Zakresy współ. Korygujących	Wart. wsp. u_i
1	Wartość bonitacyjna	45%	slaba	0,3006 0,5909	0,3006
2	Położenie nieruchomości w odniesieniu do działek siedliskowych	15%	bardzo dobre	0,1002 0,1970	0,1970
3	Jakość drogi dojazdowej	15%	bardzo dobra	0,1002 0,1970	0,1970
4	Oddziaływanie na nieruchomość użytków przyległych	15%	bardzo dobre	0,1002 0,1970	0,1970
5	Różnorodność użytku	10%	dobra	0,0668 0,1313	0,0991
Razem		100%			0,9907

Wartość rynkowa 1 ha powierzchni wycenianych działek wynosi:

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

gdzie:

W_{r1} – oszacowana wartość rynkowa 1 ha powierzchni działki,

C_{sr} – cena średnia,

Σu_i – suma współczynników korygujących u_i ,

K – współczynnik ekspercki.

$$W_{r1} = 42\,251 \text{ zł/ha} \times 0,9907 \times 1,00 = 41\,858 \text{ zł/ha}$$

Wartość rynkowa prawa własności gruntu wynosi:

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

gdzie:

p.d. – powierzchnia działki nr ew. 558/3 – 0,0907 ha

W_{r1} – oszacowana wartość rynkowa 1 ha powierzchni działki – 41 858 zł/ha

$$W_r = 41\,858 \text{ zł/ha} \times 0,0907 \text{ ha} = 3\,797 \text{ zł}$$

Przyjęto 3 800 zł

10. WYNIK KOŃCOWY WRAZ Z WNIOSKAMI I UZASADNIENIEM

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień wizji (**3 800 zł**) jest wartością rynkową i uwzględnia atrybuty nieruchomości takie jak: lokalizacja, klasa bonitacji, jakość drogijazdowej.

Do określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeanalizowano rynek lokalny gminy Lelis.

11. KLAUZULE I OGRANICZENIA

- 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,
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć wpływ na wartość wycenianej nieruchomości. Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za stan prawny nieruchomości,
- Przedstawione prawa do nieruchomości uznano za wiarygodne i nie podlegały one odrębnemu badaniu,
- Operat nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w celu szacowania,
- Operat sporządzono w jednym egzemplarzu,
- Ocena stanu technicznego nie stanowi ekspertyzy, został określony podczas oględzin nieruchomości dla celów wyceny,

- **Oszacowana wartość nieruchomości nie zawiera podatku VAT,**
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa i Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.

Autor operatu:

mgr Iwona Renata Załęska

Rzeczoznawca Majątkowy

Nr uprawnień: 5133

Ostrołęka, 24 lipca 2024 r.

12. ZAŁĄCZNIKI

- Księga wieczysta OS1O/00080037/3.
- Postanowienie Sadu Rejonowego w Białymstoku, Sygn. Akt BI1B/GU/307/2024 z dnia 29 maja 2024 roku, w/s upadłości Pana Grzegorza Nalewajk.
- Kopia ubezpieczenia OC rzeczoznawcy majątkowego.