

Operat Szacunkowy

**nieruchomości zabudowanej położonej w Krasnopolu
gm. Krasnopol na działkach o numerach geodezyjnych 1428/1 i 1428/2.**

Wykonawca: Grzegorz Klimach – rzeczoznawca majątkowy nr 994

08 styczeń 2010r.

2. Spis treści:	3
3. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	4
4. DANE WYJŚCIOWE	4
4.1. Podstawy formalne	4
4.1.1. Zleceniodawca	4
4.1.2. Przedmiot wyceny	4
4.1.3. Cel wyceny	4
4.1.4. Data wyceny	4
4.2. Podstawa prawna	4
4.3. Podstawy merytoryczne	4
4.3.1. Przepisy uzupełniające	4
4.3.2. Źródła informacji	5
4.3.3. Materiały pomocnicze	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. Stan prawny	5
5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów	5
5.3. Opis techniczno użytkowy budynku	5
5.3.1. Opis położenia	5
5.3.2. Opis gruntu	5
5.3.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne	6
5.3.4. Opis budynków	6
5.3.4.1. Budynek szkoły z dobudówką	8
5.3.4.2. Budynek szkoły	9
6. PROCEDURA SZACOWANIA	9
6.1. Wybór sposobu szacowania	10
7. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA	10
7.1. ANALIZA RYNKU	10
7.1.1. Rodzaj rynku	10
7.1.2. Obszar rynku	10
7.1.3. Okres badania rynku	10
7.1.4. Relacje pomiędzy popytem i podażą na nieruchomości oraz charakterystyka rynku	10
7.1.5. Stan środowiska naturalnego	10
7.1.6. Rejestr zabytków	10
7.1.7. Trend czasowy	10
7.1.8. Określenie wag cech rynkowych	11
7.2. Wycena nieruchomości	12
7.3. Wynik wyceny	12
8. DANE KOŃCOWE	12
8.1. Klauzule i zastrzeżenia	12
8.2. PODPIS I PIECZĄTKA RZECZOZNAWCY	12

3. Wyciąg z operatu szacunkowego

(art. 158 ustawy o gospodarce nieruchomościami)

1	Położenie nieruchomości: Powiat: Sejny Gmina: Krasnopol Obręb: Krasnopol Ulica / Nr: Działka(i) nr ewid.: 1428/1 i 1428/2 Powierzchnia: 6 600m ²
2	Cel wyceny: Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości w celu jej zbycia na przetargu.
3	Rodzaj prawa: prawo własności do Mienia Komunalnego Gminy Krasnopol.
4	Przedmiot wyceny: nieruchomość zabudowana
5	Oszacowana wartość nieruchomości: Ustalona wartość nieruchomości podejściem porównawczym wynosi: 147 300 zł. Słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy trzysta zł.
6	Data określenia wartości: 08 styczeń 2010r.
7	Data sporządzenia operatu: 08 styczeń 2010r.
8	Uprawnienia autora operatu: Grzegorz Klimach – rzeczoznawca majątkowy uprawnienia nr 994 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa
9	Inne dane dot. nieruchomości, uwagi
10	Podpis rzeczoznawcy majątkowego i pieczęć, data



4. Dane wyjściowe

4.1. Podstawy formalne

4.1.1. Zleceniodawca

Zlecenie Urzędu Gminy w Krasnopolu.

4.1.2. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość zabudowana położona w Krasnopolu, na działkach o numerach geodezyjnych 1428/1 i 1428/2. Prawo własności należy do Mienia Komunalnego Gminy Krasnopol.

4.1.3. Cel wyceny

Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości w celu jej zbycia na przetargu.

4.1.4. Data wyceny

- Data sporządzenia wyceny- 08-01-2010r.
- Data, na którą określono wartość – 08-01-2010r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości -08-01-2010r.
- Data, dokonania oględzin nieruchomości -05-01-2010r.

4.2. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. z 2004 nr 207 poz. 2109)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 września 2005r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, (Dz. U. z 2005 nr 196 poz. 1628)

4.3. Podstawy merytoryczne

4.3.1. Przepisy uzupełniające

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 19 poz. 147 z późniejszymi zmianami

4.3.2. Źródła informacji

Ewidencja gruntów i budynków (wypis oraz kopia fragmentu mapy ewidencyjnej
Kopia fragmentu mapy zasadniczej będącej w zasobie geodezyjnym Ośrodka Dokumentacji
Geodezyjno-Kartograficznej
Dokumenty prawne będące podstawą zmian do ewidencji gruntów
Wywiad terenowy (wizja lokalna)

4.3.3. Materiały pomocnicze

Hopfer, Cymerman – System i procedury szacowania nieruchomości – Olsztyn 1999
 Bieniek, Hopfer, Marmaj, Mzyk, Żróbek – Komentarz do Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, Zachodnie Centrum Organizacji – 1998
 Hopfer, Jędrzejewski – Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw

5. Opis przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Prawo własności należy do Mienia Komunalnego Gminy Krasnopol.

5.2. Oznaczenie w ewidencji gruntów

Powiat: Sejny
 Gmina: Krasnopol
 Obręb: Krasnopol
 Ulica / Nr:
 Działka(i) nr ewid.: 1428/1 i 1428/2
 Powierzchnia: 6 600m²

5.3. Opis techniczno użytkowy budynku

5.3.1. Opis położenia

Wycenia nieruchomość położona jest w miejscowości Krasnopol przy drodze gruntowej w centralnej części miejscowości. Około 50 m od drogi krajowej Suwałki – Sejny. Miejscowość Krasnopol jest miejscowością gminną. Dojazd do miejscowości Krasnopol drogą asfaltową około 20 km od miasta Suwałki. Sąsiedztwo nieruchomości to nowa szkoła podstawowa i gimnazjum, plebania, zabudowa rolnicza siedliskowa i grunty rolne.

Lokalizacja i dojazd do przedmiotowej nieruchomości średnia. Dojazd do nieruchomości droga o nawierzchni asfaltowej.

Nieruchomość podłączona jest do:

- Kanalizacja – lokalna szambo 2-komorowe,
- Wodociąg lokalny – ujęcie wody ze studni kopanej,
- Sieć teletechniczna,
- Energia elektryczna,

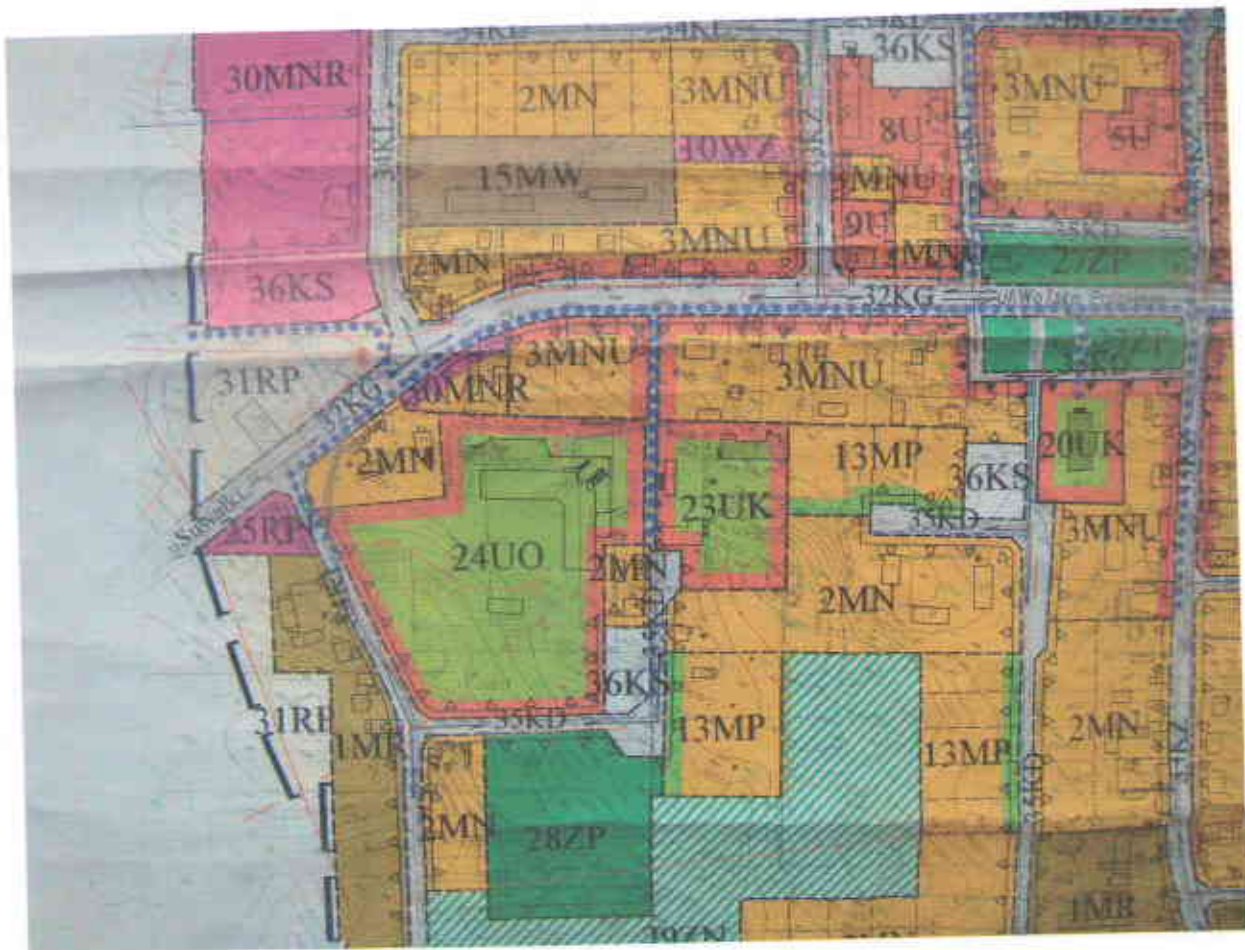
5.3.2. Opis gruntu

Działka, na której położona jest omawiana nieruchomość posiada kształt regularny. Teren nieruchomości jest płaski porośnięty drzewami w okolicach granicy działki jesiony, klony, brzoza, lipa oraz kasztan. Teren nieruchomości jest ogrodzony, ogrodzenie jest częściowo rozebrane. Do nieruchomości doprowadzona jest energia elektryczna i linia telefoniczna oraz woda z wodociągu wiejskiego, na nieruchomości jest szambo.

5.3.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne

Teren wycenianej działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Krasnopol (UCHWAŁA NR VIII/40/03 RADY GMINY KRASNOPOL z dnia 30 czerwca 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Krasnopol) oznaczony jest symbolem – UK - Teren istniejących

nieczynnych obiektów szkolnych, przewidziany do adaptacji na potrzeby hotelu turystycznego, gastronomii oraz muzeum regionalnego (m.in. sztuki i rękodzieła ludowego). Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków województwa podlaskiego. Wszelkie prace przy nim oraz w jego otoczeniu winny być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dojazd z ulicy publicznej głównej 32 KG poprzez ulicę lokalną 34 KL i system projektowanych dróg dojazdowych 35 KD.



5.3.4. Opis budynków

5.3.4.1. Budynek szkoły z dobudówką.

Budynek parterowy, wolnostojący, częściowo podpiwniczony, z dachem dwuspadowym zrealizowany w technologii tradycyjnej drewnianej z dobudówką murowaną o wymiarach 12,2 x 8,1 m.

OPIS TECHNICZNY	
Powierzchnia zabudowana	322,80 m ²
Powierzchnia użytkowa	306,20 m ²
Kubatura	1640 m ³
Rok budowy	Budynek wybudowano w przed II wojną światową – dobudówka lata 70-te
Konstrukcja	Drewniana tradycyjna
Fundamenty	Kamienno ceglane
Ilość kondygnacji	Jedna

Podpiwniczenie	brak
Ściany zewnętrzne	Drewniane z bali gr około 15 cm dobudówka murowana z gazobetonu
Ściany wewnętrzne	Drewniane
Strop	Drewniany na dobudówką stropodach żelbetowy
Dach	Więźba dachowa drewniana
Pokrycie	blacha ocynkowana
Schody	drewniane
Stolarka okienna	Okna drewniane
Stolarka drzwiowa	Drewniane
Posadzki	Drewniane
Tynki wewnętrzne	Wyprawy wapienne
Tynki zewnętrzne	Deski szalunkowe
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Instalacja elektryczna ➤ Wodno - kanalizacyjna ➤ Ogrzewanie piecowe
Stan techniczny	Zły
Uwagi	

SERWIS FOTOGRAFICZNY



5.3.4.2. Budynek szkoły

Budynek parterowy, wolnostojący, częściowo podpiwniczony, z dachem dwuspadowym zrealizowany w technologii tradycyjnej drewnianej.

OPIS TECHNICZNY	
Powierzchnia zabudowana	383,90 m ²
Powierzchnia użytkowa	535,80 m ²
Kubatura	2140 m ³
Rok budowy	Budynek wybudowano w przed II wojną światową
Konstrukcja	Drewniana tradycyjna
Fundamenty	Kamienno ceglany
Ilość kondygnacji	Jedna + poddasze częściowo użytkowe
Podpiwniczenie	częściowe
Ściany zewnętrzne	Drewniane z bali gr około 15 cm
Ściany wewnętrzne	Drewniane
Strop	Drewniany
Dach	Wieżba dachowa drewniana
Pokrycie	Eternit płaski
Schody	drewniane
Stolarka okienna	Okna drewniane
Stolarka drzwiowa	Drewniane
Posadzki	Drewniane
Tynki wewnętrzne	Wyprawy wapienne
Tynki zewnętrzne	Deski szalunkowe
Instalacje	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Instalacja elektryczna ➤ Wodno - kanalizacyjna ➤ Ogrzewanie piecowe
Stan techniczny	Zły
Uwagi	

SERWIS FOTOGRAFICZNY





6. Procedura szacowania

6.1. Wybór sposobu szacowania

Wartość rynkowa jako podstawa wyceny

1.1. Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- a) strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- b) mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- c) są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- d) nie działają w sytuacji przymusowej,
- e) upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.

Na podstawie szczegółowych ustaleń wynikających przepisów prawnych przytoczonych w punkcie 4.2. oraz na podstawie celu szacowania przyjęto dla nieruchomości podejście porównawcze. Przeprowadzono szacowanie wartości rynkowej wykorzystując podejście porównawcze, metodą korygowania ceny średniej. Podejście porównawcze, pozwala określić wartość nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Podejście porównawcze stosuje się do określenia wartości rynkowej nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy nieruchomości podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny były w obrocie na określonym rynku w okresie ostatnich dwóch lat poprzedzających wycenę. Na ceny, a w konsekwencji na wartość rynkową nieruchomości zasadniczy wpływ mają cechy rynkowe nieruchomości. Wartość nieruchomości skorygowano ze względu na cechy różniące te nieruchomości w stosunku do nieruchomości wycenianej.

Określając wartość rynkową nieruchomości wycenianej, zbadano rynek nieruchomości analiza rynku wskazała, że w okresie ostatnich 2 lat nieruchomości o podobnej wielkości programie użytkowym nie były przedmiotem obrotu rynkowego, na terenie gminy dlatego poszerzono rynek o gminy sąsiednie i wydłużono okres badania transakcji.

7. Ustalenie wyniku szacowania

7.1. Analiza rynku

7.1.1. Rodzaj rynku

Rynek nieruchomości zabudowanych o funkcji oświatowej.

7.1.2. Obszar rynku

Jako obszar analizy rynku przyjęto teren powiatów Suwałki i Sejny. Ze wszystkich znanych transakcji przyjęto transakcje, dla których przedmiot obrotu był najbardziej zbliżony do nieruchomości wycenianej.

7.1.3. Okres badania rynku

Przeanalizowano transakcje od roku 2006.

7.1.4. Relacje pomiędzy popytem i podażą na nieruchomości oraz charakterystyka rynku

Na rynku podaż zdecydowanie przewyższa popyt, szczególnie po odebraniu dla Suwałk statusu miasta wojewódzkiego. Rynek charakteryzuje się stałym wzrostem bezrobocia, a współczynnik bezrobocia jest jednym z najwyższych w kraju. Zauważa się znaczne zubożenie społeczeństwa, znaczny spadek zainteresowania przedsiębiorców nieruchomościami przemysłowymi. Fakty te negatywnie wpływają na rynek nieruchomości. Należy jednak stwierdzić, iż w ostatnim okresie nastąpił wzrost zainteresowania nieruchomościami w tym związanymi kiedyś z oświatą.

7.1.5. Stan środowiska naturalnego

Na wartość wycenianej nieruchomości nie ma wpływu stan środowiska naturalnego.

7.1.6. Rejestr zabytków

Nieruchomości są wpisane do rejestru zabytków.

7.1.7. Trend czasowy

Na rynku nieruchomości na podstawie zebranego materiału porównawczego wywnioskowano, że w okresie, z którego przyjęto transakcje, na zmianę cen nie wpływała inflacja ani wzrost popytu i podaży na nieruchomości. Materiał porównawczy był bardzo zbliżony czasowo, nie wprowadzono, więc do ceny transakcyjnej poprawki ze względu na upływ czasu, jaki minął pomiędzy datą zawarcia transakcji i datą wyceny.

7.1.8. Określenie wag cech rynkowych

Cechy rynkowe ustalono na podstawie analizy baz danych o cenach i cechach nieruchomości będących przedmiotem obrotu rynkowego, oraz na podstawie danych z biur pośrednictwa obrotu nieruchomości.

7.2. Wycena nieruchomości

Dane przyjęte do porównań:

(A) styczeń 2008 gm. Raczki obręb Witówka działka o łącznej powierzchni 0,5109 ha zabudowane : budynek parterowy drewniany po szkole podstawowej o powierzchni 114,20m² za cenę 30300 zł (cena za 1 m² pow budynku 266 zł.)

(B) lipiec 2007r. gm. Szypliszki obręb Andrzejewo działka nr 122/3,122/2 i 119,/1 o powierzchni 1,30 ha zabudowana budynkiem szkolnym 2 – kondygnacyjnym i bud gospodarczym o powierzchni 520,00 m² za cenę 101 000 zł (cena za 1 m² pow budynku 194,23 zł.)

(C) grudzień 2007r. gm. Szypliszki obręb Andrzejewo działka nr 122/3,122/2 o powierzchni 0,55 ha zabudowana budynkiem szkolnym 2 – kondygnacyjnym i bud gospodarczym o powierzchni 520,00 m² za cenę 101 000 zł (cena za 1 m² pow budynku 245,19 zł.)

(D) marzec 2008 gm. Wizajny obręb Okliny działka o powierzchni 1,2711 ha zabudowana budynkiem szkolnym o powierzchni 1274,00 m² sprzedana za 707 000 zł. (cena za 1 m² pow budynku 554,94 zł.)

(E) marzec 2008 gm. Wizajny obręb Burniszki działka o powierzchni 0,1638 ha zabudowana budynkiem szkolnym o powierzchni 124,00 m² sprzedana za 60500 zł. (cena za 1 m² pow budynku 487,90 zł.)

Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Określenie ΔC =	360,71 zł / m ²
C max	554,94 zł / m ²
C min	194,23 zł / m ²

Określenie cech rynkowych i ich wag

Cecha rynkowa	udział cechy w ΔC w %	Zakres kwotowy w zł
położenie	30,00	108,21
zagospod i uzbr.	15,00	54,11
dojazd	10,00	36,07
stan techniczny	30,00	108,21
wielkość działki	15,00	54,11
Razem ΔC	100,00	360,71

Cecha rynkowa	Zakres kwotowy w zł	nieru. wyceniana	a	pop w zł	b	pop w zł	E	pop w zł
położenie	108,21	średnie	średnie		średnie		średnie	
zagospod i uzbr.	54,11	słabe	słabe		słabe		słabe	
dojazd	36,07	średni	słaby	9,02	średni		średni	
stan techniczny	108,21	zły	średni	-54,11	średni	-54,11	średni	-54,11
wielkość działki	54,11	duża	duża		b. duża	-27,05	duża	
ilość m ²		842		114,00		520,00		520,00
wartość 1 m ² obiektu por				265,78		194,23		245,19
suma poprawek					-45,09		-81,16	-54,11
wartość poprawiona				220,69		113,07		191,08
wartość rynkowa obiektu wycenianego					147 306			

7.3. Wynik wyceny

Ustalona wartość nieruchomości podejściem porównawczym wynosi: 147 300 zł.
Słownie: sto czterdzieści siedem tysięcy trzysta zł.

8. DANE KOŃCOWE

8.1. Klauzule i zastrzeżenia

- Wartość nieruchomości określona w operacie nie zawiera podatków i opłat jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem a w szczególności nie zawiera podatku VAT.
- Z operatu sporządzono wyciąg, który zostanie przekazany do katastru.
- Operat ma charakter poufny i może być wykorzystany tylko przez zamawiającego zgodnie z celem wyceny.
- Wykorzystanie operatu niezgodnie z celem wyceny lub przez osoby trzecie wyklucza odpowiedzialność wykonawcy.
- Określenie stanu nieruchomości zostało dokonane wyłącznie na potrzeby operatu i nie stanowi ekspertyzy w rozumieniu przepisów prawa.
- Wykonawca oświadcza, że wszystkie zawarte w operacie stwierdzenia faktów są prawdziwe i zgodne z rzeczywistością, zaś informacje uzyskane od zleceniodawcy i osób trzecich uznano za wiarygodne.
- Zakłada się, że nie ukryto żadnych faktów, które mogłyby mieć istotny wpływ na wycenę nieruchomości.
- Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić w czasie wywiadu terenowego ani na podstawie dostępnych dokumentów.
- Operat nie może być cytowany, powielany ani publikowany, tak w całości jak i w części, w żadnej formie bez uprzedniej pisemnej zgody wykonawcy.
- Operat może być aktualizowany jedynie przez wykonawcę.

8.2. Podpis i pieczęć rzeczoznawcy



Załączniki:

Wypis i wyrys z ewidencji gruntów.

Województwo podlaskie

Jednostka ewidencyjna KRASNOPOL

Obwód KRASNOPOL

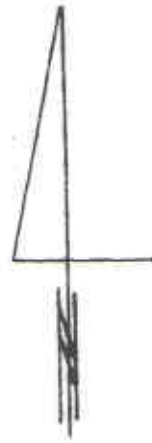
OPIS I MAPA
(odrys-wrys) z mapy ewidencyjnej
Skala 1: ...1000.....

Jednostki rejestrowej G.89-28 Nr Księgi Własności

..... WYKAZIKI MIENIE KOMUNALNE GMINY KRASNOPOL 1/1, administrator URZĄD GMINY W KRASNOPOLU 1/1

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Numer Działki	Powierzchnia całkowita		Grunty urodz.		Sady		Łąki trwałe		Pastwiska trwałe		Lasy		Grunty nieurodz.		Inne		Wzrost zabudowania		Tereny niezabudowane		Wartość szacunkowa		Miejscowość		
	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	ha	m ²	
STAN PRZED PODZIAŁEM																									
142	0	6600																0	1400	0	5200				
Razem:		0	6600															0	1400	0	5200				
STAN PO PODZIALE																									
10	0	2225																0	0600	0	2355				
10	0	353																0	0800	0	2813				
Razem:		0	6600															0	1400	0	5200				
skąd:																									



1430

