

Operat Szacunkowy

**nieruchomości zabudowanej położonej w Romanowcach
gm. Krasnopol na działce o numerze geodezyjnym 432.**

Wykonawca:

Grzegorz Klimach – rzeczoznawca majątkowy nr 994

06 październik 2010r.

2. Spis treści:

3. WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	3
4. DANE WYJŚCIOWE	4
4.1. <i>Podstawy formalne</i>	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. <i>Podstawa prawna</i>	4
4.3. <i>Podstawy merytoryczne</i>	4
4.3.1. Przepisy uzupełniające	4
4.3.2. Źródła informacji	4
4.3.3. Materiały pomocnicze	5
5. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
5.1. <i>Stan prawny</i>	5
5.2. <i>Oznaczenie w ewidencji gruntów</i>	5
5.3. <i>Opis techniczno użytkowy budynku</i>	5
5.3.1. Opis położenia	5
5.3.2. Opis gruntu	6
5.3.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne	6
5.3.4. Opis budynku	6
6. PROCEDURA SZACOWANIA	8
6.1. <i>Wybór sposobu szacowania</i>	8
7. USTALENIE WYNIKU SZACOWANIA	9
7.1. ANALIZA RYNKU	9
7.1.1. <i>Rodzaj rynku</i>	9
7.1.2. <i>Obszar rynku</i>	9
7.1.3. <i>Okres badania rynku</i>	9
7.1.4. <i>Relacje pomiędzy popytem i podażą na nieruchomości oraz charakterystyka rynku</i>	9
7.1.5. <i>Stan środowiska naturalnego</i>	10
7.1.6. <i>Rejestr zabytków</i>	10
7.1.7. <i>Trend czasowy</i>	10
7.1.8. <i>Określenie wag cech rynkowych</i>	10
7.2. <i>Wycena nieruchomości</i>	10
7.3. <i>Wynik wyceny</i>	11
8. DANE KOŃCOWE	11
8.1. <i>Klauzule i zastrzeżenia</i>	11
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: nr 0022 - Romanowce Ulica / Nr: Działka(i) nr ewid.: 432 Powierzchnia: 17 600m²
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: 151 669 zł. Słownie: sto pięćdziesiąt jeden sześćset sześćdziesiąt dziewięć zł.
6	Data określenia wartości: 06 październik 2010 r.
7	Data sporządzenia operatu: 06 październik 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 Romanowach , na działce o numerze geodezyjnym 432. 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- 06-10-2010r.
- Data, na którą określono wartość -06-10-2010r.
- Data, na którą uwzględniono w wycenie stan nieruchomości -06-10-2010r.
- Data, dokonania oględzin nieruchomości -23-09-2010r.

4.2. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651,
- 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: nr 0022 Romanowce

Ulica / Nr: Romanowce

Działka(i) nr ewid.: 432

Powierzchnia: 17600m²

5.3. Opis techniczno użytkowy budynku

5.3.1. Opis położenia

Nieruchomość położona we wsi Romanowie, przy drodze o nawierzchni asfaltowej w odległości około 0,7 km od drogi Sejny – Szypliszki, w odległości około 7 km od miasta Sejny. W sąsiedztwie wycenianej nieruchomości znajdują się grunty rolne i zabudowa rolnicza siedliskowa. Lokalizacja i dojazd do przedmiotowej nieruchomości dobra. 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. Droga dojazdowa do budynku to droga utwardzona, otoczenie budynku urządzone i zagospodarowana, działka ogrodzona ogrodzeniem stałym, przy granicy działki nasadzenia drzew liściastych..

5.3.3. Uwarunkowania planistyczne i ochronne

W nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Krasnopol, plan został zatwierdzony Uchwałą Nr VII/35/94 Rady Gminy w Krasnopolu z dnia 01 grudnia 1994r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 43 z dnia 16 grudnia 1994r. poz. 333 teren omawiany w wycenie oznaczony został jako 12.3. UO – Teren istniejącej szkoły.



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krasnopol zatwierdzone uchwałą Nr XXXIV/173/01 Rady Gminy Krasnopol z dnia 25 maja 2001 roku Rada Gminy Krasnopol nie zmienia przeznaczenia terenu,.

5.3.4. Opis budynku

Budynek szkoły podstawowej.

Budynek szkolny- częściowo podpiwniczony, wolnostojący, w części piętrowy. Z dachem płaskim, zrealizowany w technologii tradycyjnej.

Dane ogólne:

powierzchnia zabudowana – 580,00 m²

powierzchnia użytkowa – 678,17 m²

Rok budowy – 1960.

Dane konstrukcyjne:

Fundamenty	- betonowe
Konstrukcja	- murowana tradycyjna
Ściany zewnętrzne	- murowane z cegły ceramicznej,
Ściany wewnętrzne	- murowane z cegły ceramicznej,
Schody	- zewnętrzne betonowe,
Stropy	- płaskie Dz-4,
Dach	- stropodach płaski, pokryty papa na lepiku,
Okna	- stolarka drewniana,
Drzwi	- drewniane i drewniane płycinowe,
Tynki wew.	- cem-wap w pomieszczeniach sanitarnych płytki ceramiczne
Elewacja	- tynk nakrapiany
Posadzka	- terrakota w kuchniach i pomieszczeniach socjalnych, w klasach i mieszkaniach parkiet, w piwnicy posadzka betonowa na korytarzu lastiko,
Instalacje	- wod- kan, c.o. z kotłowni lokalnej, elektryczna, teletechniczna, w stołówce i kuchniach trzony kuchenne.
Stan techniczny	- średni, standard – niski.

SERWIS FOTOGRAFICZNY



Budynek gospodarczy

Budynek nie podpiwniczony, wolnostojący, parterowy. Z dachem płaskim, zrealizowany w technologii tradycyjnej.

Dane ogólne:

powierzchnia zabudowana – 84,64 m²

powierzchnia użytkowa – 70,51 m²

Rok budowy – 1960.

Dane konstrukcyjne:

Fundamenty	- betonowe
Konstrukcja	- murowana tradycyjna
Ściany zewnętrzne	- murowane z cegły ceramicznej,
Ściany wewnętrzne	- murowane z cegły ceramicznej,
Dach	- stropodach płaski, pokryty papa na lepiku,
Okna	- stolarka drewniana,
Drzwi	- drewniane,,
Tynki wew.	- cem-wap,
Elewacja	- tynk nakrapiany
Posadzka	- betonowa,
Instalacje	- elektryczna,
Stan techniczny	- średni, standard – niski.

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:

- strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- 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 ubożenie 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 nie 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 wprowadzano, 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 $\Delta C =$	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	nienu, 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	slabe	slabe		slabe		slabe	
dojazd	36,07	średni	slaby	9,02	średni		średni	
stan techniczny	108,21	zły	średni	-27,05	średni	-27,05	średni	-27,05
wielkość działki	54,11	b duza	duza	18,94	b duza		duza	18,94
ilość m ²		678,17	114,00		520,00		520,00	
wartość 1 m ² obiektu por			265,78		194,23		245,19	
suma poprawek				0,90		-27,05		-8,12
wartość poprawiona			266,68		167,18		237,07	

wartość rynkowa obiektu wycenianego

151 669 zł

7.3. Wynik wyceny

Ustalona wartość nieruchomości podejściem porównawczym wynosi: 151 669 zł.

Słownie: sto pięćdziesiąt jeden sześćset sześćdziesiąt dziewięć 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
Powiat
Jednostka ewidencyjna
Obwód

podlaskie
Sejneński
200903_2-KRASNOPOL
0022-ROMANOWCE

Nr Kancelaryjny:

INFORMACJA Z REJESTRU GRUNTÓW

STRA REJESTROWA : G2

WŁAŚCICIELE

Właściciel:
adres: 1/1, MIEJSCOWOŚĆ KOMBINATNE GMINY KRASNOPOL, siedziba: KRASNOPOL

WŁADAJĄCY

Instalator:
adres: 1/1, URZĄD GMINY W KRASNOPOLU, SIEDZIBA: 10-502 KRASNOPOL UL. WÓJSKA POLSKIEGO 4

GRUNTY

nazwa działki		Bliższe określenie powierzchni	Opis i klas sieboznawczych		POWIERZCHNIA w ha		Numer księgi wieczystej /oznaczenie innych dokument
rodz	nr działki		Opis	Oznac.	użytków i klas	działki	
	432		Ter. zab. mieszkalnej	B	0.2000	1.7600	
			Ter. zab. ogólnie zabudow.	Bp	1.4600		

Wzrost: 200903_2_0002_02_1400 | Data ust. i wartości: /

Technia: 1.7600 ha, słownie: siedemnasie tysięcy sześćset m²

adzone według stanu rejestru o data: 2007-05-24, sprawca(a): Delnicki Jozef

nijszy dokument słuzy wyłącznie do celow informacyjnych.

Arkusz nr 1

