

BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
GRZEGORZ KUBACKI
18-402 Łomża, ul. Wiązowa 8 tel. 661934386
NIP : 718-102-14-51

OPERAT SZACUNKOWY

z wyceny działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 288 o pow.3,34 ha położonej w województwie podlaskim, w jednostce ewidencyjnej Wizna, w obrębie ewidencyjnym 0026 SULIN STRUMIŁOWO sporządzony dla potrzeb jej sprzedaży.



Właściciel nieruchomości:

GMINA WIZNA

siedziba: pl. kpt. Władysława Raginisa 35, 18-430 Wizna.

Wartość rynkowa prawa własności gruntu:

WRN = 59 118,- zł.

Data sporządzenia operatu :

26 lutego 2021r.

Autor wyceny :

mgr inż. Grzegorz Kubacki
Rzecznawca majątkowy ds. szacowania nieruchomości
Uprawnienia zawodowe nr 4420 nadane przez Ministra
Transportu i Budownictwa.

SPIS TREŚCI:

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1. Rodzaj nieruchomości.....	3
1.2. Oznaczenie nieruchomości w rejestrze gruntów.....	3
1.3. Księga wiczysta.....	3
1.4. Rodzaj praw.....	3
2. CEL WYCENY.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Autor opracowania.....	3
3.3. Podstawy materialno - prawne.....	3
3.4. Źródła danych o nieruchomości.....	3
4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.....	4
4.1. Data sporządzenia wyceny.....	4
4.2. Data określenia wartości nieruchomości.....	4
4.3. Data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny.....	4
4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości.....	4
5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.....	4
6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.....	5
7. SPOSÓB WYCENY.....	5
7.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.....	6
7.3. Podejście porównawcze.....	6
8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	6
9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	8
10. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE.....	10
11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.....	10
12. ZAŁĄCZNIKI.....	11

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1. Rodzaj nieruchomości.

Niezabudowana nieruchomość gruntowa, niezabudowana działka gruntu ozn. numerem ewidencyjnym **288 o pow. 3,34 ha** położona we wsi Sulin Strumiłowo, gmina Wizna.

Zakres wyceny obejmuje wyłącznie określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu.

1.2. Oznaczenie nieruchomości w rejestrze gruntów.

Województwo: podlaskie

Powiat: łomżyński,

Jednostka ewidencyjna: 200708_2, Wizna

Obręb ewidencyjny: 200708_2 0026, Sulin Strumiłowo

Jednostka rejestrowej: **G.1**

Nr działki: **288**

Powierzchnia: **3,34 ha,**

Rodzaj użytku: K

Księga wieczysta: **brak**

Właściciel: Gmina Wizna, z siedzibą: pl. kpt. Władysława Raginisa 35, 18-430 Wizna.

1.3. Księga wieczysta.

Działka gruntu stanowi nieruchomość dla której nie jest prowadzona księga wieczysta.

1.4. Rodzaj praw.

Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Gmina Wizna, z siedzibą: pl. kpt. Władysława Raginisa 35, 18-430 Wizna.

2. CEL WYCENY.

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności działki gruntu na potrzeby sprzedaży w trybie przetargowym.

Niniejszy operat szacunkowy sporządzono wyłącznie dla powyższego celu i tylko w tym celu może być wykorzystywany.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA.

3.1. Podstawa formalna.

Podstawę formalną opracowania stanowi Umowa nr GNŚ.271.21.2020 zawarta 11 stycznia 2021 roku pomiędzy: Gminą Wizna z siedzibą: pl. kpt. Władysława Raginisa 35, 18-430 Wizna. reprezentowaną przez Wójta Gminy Wizna Mariusza Soliwodę, a wykonawcą: Biurem Wyceny Nieruchomości – Grzegorz Kubacki z siedzibą ul. Wiązowa 8, 18-402 Łomża reprezentowanym przez Grzegorza Kubackiego.

3.2. Autor opracowania.

Autorem opracowania (wykonawcą) jest *mgr inż. Grzegorz Kubacki* posiadający uprawnienia zawodowe w dziedzinie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Transportu i Budownictwa (*Świadectwo Nr 4420 wydane w dniu 11 kwietnia 2006r.*).

3.3. Podstawy materialno - prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. – O gospodarce nieruchomościami (t.j. – Dz. U. z 2020 r. poz. 65, ze zm.), zwana dalej *UGN*
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.); zwane dalej *RRz*
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz. U. 2019 poz. 1145 ze zm.).

3.4. Źródła danych o nieruchomości.

- Lustracja nieruchomości przeprowadzona w dniu **25 lutego 2021r.**
- Informacja z rejestru gruntów,
- Kopia mapy ewidencyjnej
- Księga wieczysta: brak
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wizna,
- Informacje uzyskane w Urzędzie Gminy w Wiźnie
- Informacje uzyskane w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Łomży na temat wolnorynkowych cen transakcyjnych działek niezabudowanych rolnych

zawartych na rynku lokalnym, na terenie gminy Wizna w okresie dwóch ostatnich lat.
- Informacje własne autora opracowania dotyczące lokalnego rynku nieruchomości

4. DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

4.1. Data sporządzenia wyceny.

Operat szacunkowy sporządzono w dniu 26 lutego 2021r.

4.2. Data określenia wartości przedmiotu wyceny.

Wartość przedmiotu wyceny określono na dzień 26 lutego 2021r.

4.3. Data określenia i uwzględnienia stanu przedmiotu wyceny.

Stan przedmiotu wyceny określono na dzień 25 lutego 2021 r.

4.4. Data dokonania oględzin nieruchomości.

Oględzin nieruchomości dokonano w dniu 25 lutego 2021r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w powiecie łomżyńskim, w gminie Wizna na terenie miejscowości Sulin Strumiłowo oddalonej od Wizny o ok. 3,3 km w kierunku wschodnim, oraz ok. 1,2 km w kierunku od centrum wsi, w strefie peryferyjnej. Działka położona bezpośrednio przy drodze krajowej Nr 64 Piątница Poduchowna – Jeżewo (tam łączy się z drogą ekspresową S8). Dojazd z drogi krajowej drogą gruntową. Teren działki obniżony w stosunku do drogi krajowej, płaski porośnięty samosiewami drzew, głównie brzozy i świerków, oraz krzewów. Stanowią ją grunty opisane jako kopaliny K. Zlecający wycenę, jak też wykonawca niniejszego operatu szacunkowego nie posiadają udokumentowanych informacji na temat wielkości, rodzaju potencjalnego złoża kopaliny (żwiru) zlokalizowanego na działce. Sąsiedztwo stanowią grunty niezabudowane wykorzystywane podobnie jak szacowana działka, tereny leśne, oraz dalej tereny po byłym PGR Sulin. Wieś Sulin Strumiłowo położona jest w pobliżu rzeki Narwi; ze względu na uwarunkowania przyrodniczo krajobrazowe we wsi rozwijają się liczne gospodarstwa agroturystyczne.

W Wiźnie zlokalizowane: większe punkty usługowo-handlowe (markety spożywcze), oświatowe - szkoła podstawowa, przedszkole, parafia rzymsko katolicka, OSP, posterunek policji, Urząd Gminy i inne.



Lokalizacja działki na mapie ewidencyjnej, (dane ze strony internetowej Starostwa Powiatowego w Łomży <https://lomzynski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>)

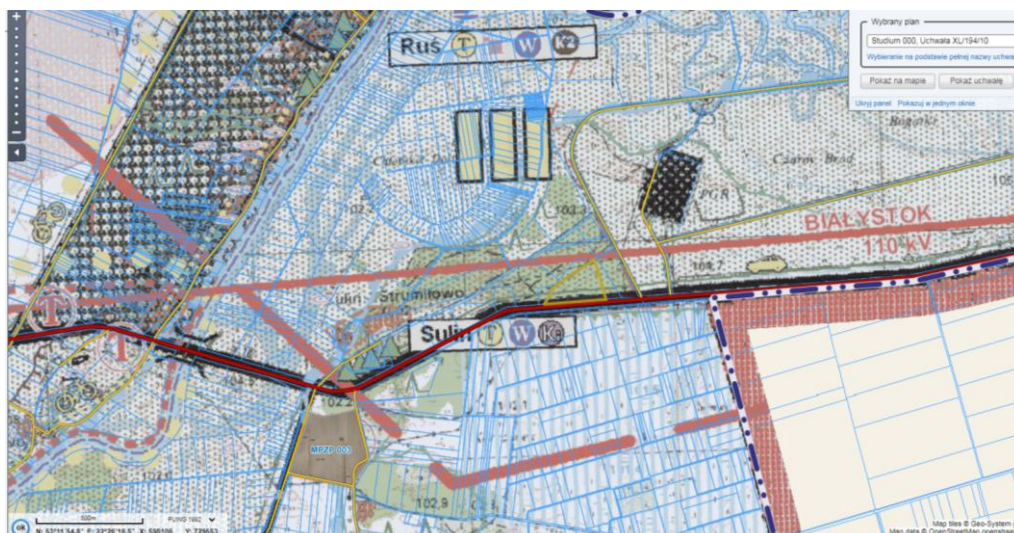


Lokalizacja działki na ortofotomapie (dane ze strony internetowej Gminy Wizna w systemie informacji przestrzennej)

6. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

Przedmiotowa nieruchomość położona na obszarze nie objętym planem miejscowym. Zgodnie z artykułem 154 ust. 2 i 3 UGN: „W przypadku braku planu miejscowego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub faktycznego sposobu jego wykorzystania.

Zgodnie z Uchwałą Nr XL/194/10 Rady Gminy Wizna z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wizna” przedmiotowa nieruchomość położona jest obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej.



7. SPOSÓB WYCENY.

Przedmiotową nieruchomość wyceniono zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, („UGN”)
- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego („RRz”)
- Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny wydanymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

7.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości

W niniejszym operacie oszacowano określoną w UGN w art. 151 ust. 1 wartość rynkową nieruchomości, którą 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.

7.2. Wybór podejścia, metody i techniki wyceny.

Zgodnie z **Art. 154. 1.** UGN „Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.”

Uwzględniając cel wyceny, oraz rodzaj nieruchomości, aktualną funkcję użytkowania dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej.

7.3. Podejście porównawcze

Zgodnie z **§ 4.1. RRz**” Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen.

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

Zgodnie z **Art. 4** ust 16 UGN.

Pod pojęciem nieruchomości podobnej – 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. Szacując wartość prawa własności nieruchomości gruntowej, określa się ją z rynku nieruchomości, dobierając ceny sprzedaży nieruchomości podobnych na rynku wtórnym.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym zakłada się, że racjonalnie postępujący inwestor nie zapłaci za określoną nieruchomość więcej, niż wynosi cena, jaką miałby zapłacić za nieruchomość podobną, jeżeli nie wymagałoby to dodatkowego czasu oczekiwania. Istotą podejścia porównawczego jest to, że wartość rynkowa nieruchomości zależy bezpośrednio od cen porównywalnych nieruchomości. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z 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 różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Zgodnie z powyższą procedurą dla potrzeb niniejszej wyceny określono lokalny rynek nieruchomości pod względem rodzajowym, obszarowym i okresu badania cen transakcyjnych, wyodrębniając w szczególności:

- Rodzaj rynku: rynek niezabudowanych działek rolnych,
- Obszar rynku: gmina Wizna
- Okres badania: od marca 2019r. do dnia wyceny.

8. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.

Gmina położona jest we wschodniej części powiatu łomżyńskiego, na obszarze "Zielonych Płuc Polski", na południowo - zachodnim skraju Kotliny Biebrzańskiej w pobliżu rozległego bagna Wizna, w sąsiedztwie Biebrzańskiego Parku Narodowego i Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. Siedziba władz gminnych, miejscowość Wizna leży na prawym brzegu Narwi, na trasie Nr 64 Łomża - Białystok. Gmina Wizna jest regionem typowo rolniczym, głównym źródłem utrzymania mieszkańców gminy jest rolnictwo, hodowla bydła mlecznego i trzody chlewnej oraz uprawą zbóż i ziemniaków. Obecnie produkcja towarowa indywidualnych gospodarstw rolnych tworzy sprzyjające warunki dla rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego na terenie gminy. Miejscowość Wizna jest lokalnym ośrodkiem handlowo -

usługowym. Walory turystyczne gminy czyste, nieskażone przez zakłady przemysłowe środowisko sprawia, że gmina posiada doskonale warunki przyrodniczo - krajobrazowe. Na obszarze gminy są warunki do rozwoju różnych form turystyki: wodnej, pieszej i rowerowej. Największym atutem gminy jest bliskość dwóch rzek: Narwi i Biebrzy. Gminę zamieszkuje 4300 osób; ma obszar 133,05 km², w tym: użytki rolne 82%; użytki leśne: 10%. Gmina stanowi 9,83% powierzchni powiatu.

Dane merytoryczne związane z wysokościami transakcji wolnorynkowych kupna – sprzedaży takich nieruchomości uzyskano w Starostwie Powiatowym w Łomży. Zbadano obszar rynku lokalnego (gmina Wizna) w okresie od marca 2019r. do dnia wyceny. Wybrane transakcje kupna – sprzedaży nieruchomości są zróżnicowane pod względem uzyskanych cen transakcyjnych, złożoności i zależności transakcji, ale też najbardziej zbliżone i podobne do nieruchomości wycenianej. Wyniki analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych tj. działki jedno użytkowe, wieloużytkowe, grunty zadrzewione, lasy – grunty o niskiej bonitacji. które przedstawiono w Tabeli 1.

W badanym okresie otrzymano, po przesegregowaniu z uwzględnieniem treści art. 4 pkt 16 UGN, § 5 RRz i pkt 3.7. NI_1 (obecnie – „Nota porównawcza”), 12 podobnych nieruchomości gruntowych niezabudowanych, które przyjęto do dalszej analizy.

Tabela nr 1. Badanie lokalnego rynku nieruchomości.

L.p.	Data transakcji	Położenie	Pow. działki [m ²]	Rodzaj użytku, Rodzaj nieruchomości	Cena transakcyjna [zł]	Wartość 1 m ² [zł/m ²]	Opis
1.	2020.11.13	Wizna	6380	R - jednorużytkowa	25000	3,92	
2.	2020.10.11	Nowe Bożejewo	16500	R,Lz - wieloużytkowa	30000	1,82	
3.	2020.08.04	Włochówka	8700	Ps,N	15000	1,72	
4.	2020.07.30	Męczki	20703	R,Ps - wieloużytkowa	70000	3,38	
5.	2020.07.27	Stare Bożejewo	400	Ls	1330	3,33	
6.	2020.07.27	Stare Bożejewo	500	Ls	1000	2,00	
7.	2020.07.21	Wizna	21682	R - jednorużytkowa	80000	3,69	
8.	2020.05.07	Bronowo	19900	R,Ps,N- wieloużytkowa	53500	2,69	
9.	2020.01.21	Sulin Strumiłowo	11400	Ł,N	15000	1,32	
10.	2020.01.21	Sulin Strumiłowo	27400	Ł,Ps	47120	1,72	
11.	2020.01.13	Sulin Strumiłowo	5300	Ł,N	8000	1,51	
12.	2019.12.17	Drozdowo	7453	Ł,Lzr-Ł,N wieloużytkowa	7000	0,94	
						2,34	Cśr

Nieruchomość o cenie jednostkowej maksymalnej.

Nieruchomość położona w Wiźnie – jednorużytkowa działka o powierzchni 21682 m², którą stanowią grunty orne RIV i RV. Działka położona przy drodze gminnej o nawierzchni żwirowej; kształt prostokąt, sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane wykorzystywane rolniczo. Transakcja wolnorynkowa dotycząca kupna - sprzedaży nieruchomości dokonana przez osoby fizyczne. Data transakcji – 2020.07.21. Wartość 1 m² = 3,69 zł/m²

Nieruchomość o cenie jednostkowej minimalnej.

Nieruchomość położona we wsi Drozdowo nad rz. Narew, w gminie Piątница– wieloużytkowa ŁIV, N Grunty zadrzewione o powierzchni 7453 m²; sąsiedztwo stanowią tereny niezabudowane wykorzystywane rolniczo, oraz rzeka Narew. Posiada dostęp do drogi publicznej żwirowej. Transakcja wolnorynkowa dotycząca kupna - sprzedaży nieruchomości dokonana przez osoby fizyczne. Data transakcji – 2019.12.17, cena 1 m² gruntu – 0,94 zł/m².

9. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z przeprowadzonym badaniem lokalnego rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych, zamieszczonym w Tabeli nr 1 niniejszego opracowania, uzyskano następujące dane:

Cena maksymalna – 3,69 zł./m²

Cena minimalna – 0,94 zł./m²

Cena średnia – 2,34 zł./m²

Granica dolna – $C_{\min}/C_{\text{śr}} = 0,94 : 2,34 = 0,402$

Granica górna – $C_{\max}/C_{\text{śr}} = 3,69 : 2,34 = 1,577$

Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku, stwierdzono, iż do atrybutów mających wpływ na wartość nieruchomości gruntowych niezabudowanych nabywanych pod uprawy rolnicze należy zaliczyć:

- Lokalizacja ogólna,
- Lokalizacja szczegółowa
- Warunki techniczno - użytkowe,

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto, w ramach ustalonych cech rynkowych, następującą skalę ocen:

Lokalizacja ogólna:

Cecha ta określa walory lub czynniki wpływające na wartość nieruchomości związane z lokalizacją ogólną nieruchomości i uwzględnia między innymi takie elementy jak położenie w stosunku do ciągów komunikacyjnych, oraz odległość od miasta oraz siedzib władz gminnych i powiatowych.

Skala ocen:

- Dobra – nieruchomości położona w bezpośrednim sąsiedztwie dróg krajowych, powiatowych i gminnych urządzonych, wieś gminna;
- Średnia – nieruchomości położona w niewielkiej odległości od dróg, powiatowych i gminnych urządzonych, oddalona od wsi gminnej do 5 km
- Słaba – nieruchomości położona w dalszej odległości od dróg publicznych urządzonych, oddalona od wsi gminnej ponad 5 km

Lokalizacja szczegółowa:

Cecha ta określa walory lub czynniki wpływające na wartość nieruchomości związane z lokalizacją szczegółową nieruchomości i uwzględnia między innymi takie elementy jak odległość od zabudowy i bezpośrednie otoczenie nieruchomości (sąsiedztwo)

Skala ocen:

- Dobra – nieruchomości zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie zorganizowanej zabudowy – sąsiedztwo działka zabudowana.
- Średnia – nieruchomości położona do 500 m od istniejącej zorganizowanej zabudowy.
- Słaba – nieruchomości położona w dalszej odległości od istniejącej zabudowy.

Warunki techniczno użytkowe.

Wartość tej cechy jest uzależniona od warunków, które można określić jako techniczne i użytkowe, na które składają się takie cechy jak np. bonitacja, kształt działki, ukształtowanie terenu, uwarunkowania geologiczne, które są związane z występowaniem potencjalnych trudności w użytkowaniu nieruchomości.

Skala ocen:

- Dobre,
- Średnie,
- Słabe

Ocena cechy *warunki techniczno-użytkowe* jest oceną, na którą składa się wiele wymienionych wyżej elementów i z tego powodu ma ona charakter subiektywnej oceny rzeczoznawcy. Nie można więc w tym miejscu każdej ze składowych przypisać enumeratywnego katalogu czynników ją opisujących.

Określenie wag cech rynkowych

Zgodnie z zapisem Noty interpretacyjnej N11 *Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości*, analiza rynku ma na celu ustalenie cech nieruchomości (atrybutów), zwanych dalej cechami rynkowymi. Rzeczoznawca majątkowy powinien ocenić wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych, które mogą stanowić wagi cech rynkowych.

Wagą cechy może być jej udział procentowy w różnicy pomiędzy ceną maksymalną i ceną minimalną ze zbioru zaktualizowanych cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiących podstawę wyceny.

Analityczny sposób określenia wag cech rynkowych możliwy jest wówczas, gdy dysponuje się bazą danych liczącą kilkadziesiąt wiarygodnych transakcji z analizowanego rynku.

Wielkość wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych oraz skalę ocen danej cechy można określić w zależności od stanu rynku, uwzględniając:

- Wyniki analizy danych o cenach i cechach rynkowych nieruchomości podobnych
- Będących przedmiotem obrotu rynkowego na określonym na potrzeby wyceny rynku nieruchomości,
- Analogię do podobnych pod względem rodzaju i obszaru rynków lokalnych,
- Badanie i/lub obserwację preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości,
- Inny wiarygodny sposób.

Do określenia wag cech rynkowych posłużono się więc analizą preferencji uczestników rynku nieruchomości, którą wykonano na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród specjalistów – rzeczoznawców majątkowych i pośredników w obrocie nieruchomościami, której wyniki zaprezentowano poniżej.

Ankietowani dysponują wiedzą na temat charakteru analizowanego rynku i o występujących na nim zależnościach. Posiadali również informacje o charakterze i cechach nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej wyceny.

Tabela. 2.

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy według ankietowanych					Średnio	Przyjęto
		A ₁	A ₂	A ₃	A ₄	A ₅		
1	Lokalizacja ogólna	35%	40%	30%	35%	45%	37%	40%
2	Lokalizacja szczegółowa	25%	20%	15%	25%	20%	21%	20%
3	Warunki techniczno-użytkowe	40%	40%	55%	40%	35%	42%	40%
Razem:		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabela. 3.

Lp	Rodzaj cechy	Waga cechy
1.	Lokalizacja ogólna	40%
2.	Lokalizacja szczegółowa	20%
3.	Warunki techniczno - użytkowe	40%
Razem:		100%

Poniżej w Tabeli 4 dokonano obliczenia sumy wartości współczynników korygujących u_i , niezbędnych do obliczenia wartości nieruchomości

Tabela 4. Określenie sumy współczynników korygujących

Lp.	Cechy rynkowe	Udział cechy w ΔC (waga cechy) [%]	Zakres współczynników korygujących		Charakterystyka szacowanej nieruchomości	Wartości współczyn- ników u_i
			MIN	MAX		
1.	Lokalizacja ogólna	40	0,161	0,631	2	0,396
2.	Lokalizacja szczegółowa	20	0,080	0,315	2	0,198
3.	Warunki techniczne	40	0,161	0,631	1	0,161
SUMA		100	0,402	1,577		0,755

Wartość rynkowa 1 m² prawa własności przedmiotowej nieruchomości stanowi iloczyn ceny średniej uzyskanej z badania lokalnego rynku nieruchomości (Tabela nr 1.) i sumy wartości współczynników korygujących (Tabela nr 4.).

Wartość 1 m² nieruchomości wynosi:

$$W_{1m^2} = 2,34 \text{ zł./m}^2 \times 0,755 = 1,77 \text{ zł./m}^2$$

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości o powierzchni 33 400 m² położonej w miejscowości Sulin Strumiłowo wynosi:

$$W_N = 33400 \text{ m}^2 \times 1,77 \text{ zł./m}^2 = 59118,00 \text{ zł}$$

Przyjęto: $W_N = 59\ 118,- \text{ zł.}$

słownie złotych: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto osiemnaście.

10. WYNIK I WNIOSKI KOŃCOWE.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, którą stanowi działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym **288** o pow. **3,34 ha** położonej we wsi Sulin Strumiłowo, gmina Wizna, określona w podejściu porównawczym wynosi:

59 118,- zł.

słownie złotych: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto osiemnaście.

11. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE.

- Operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i standardami zawodowymi.
- Niniejszy operat szacunkowy sporządzono wyłącznie do wiadomości Zleceniodawcy oraz jego profesjonalnych doradców i tylko do celów określonych w punkcie 2. niniejszego opracowania.
- Autor operatu nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania operatu szacunkowego w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
- Operat nie może być udostępniany osobom trzecim oraz nie może być publikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez pisemnej zgody autorów co do formy i treści takiej publikacji.
- Nie przeprowadzono na przedmiotowych działkach badań geotechnicznych gruntu mających na celu określenie wytrzymałości gruntu i poziomu wód gruntowych.
- Nie badano stanu technicznego istniejących na tym terenie mediów instalacyjnych.
- Adresy i dane nieruchomości przyjętych do analizy porównawczej w posiadaniu autora opracowania.
- Wyliczona wartość nieruchomości jest wartością netto, bez podatku VAT.

12. ZAŁĄCZNIKI.

- Lokalizacja nieruchomości (zał.1.).
- Kopia mapy ewidencyjnej (zał.2.).
- Wypis rejestru gruntów (zał.3.).
- Protokół z wizji lokalnej (zał.4.).
- Dokumentacja fotograficzna (zał.5.).

Łomża, 26 lutego 2021r.

Operat sporządził:

