

## **2. PRZEDMIOT WYCENY**

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana, składająca się z działki ewidencyjnej nr 2160 z obrębu 0015 Wąsosz o łącznej powierzchni 633 m<sup>2</sup>. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LM1G/00041941/2.

## **3. ZAKRES WYCENY**

Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki ew. nr 2160 z obrębu 0015 Wąsosz, według stanu i poziomu cen aktualnych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego.

## **4. STAN PRZEDMIOTU WYCENY**

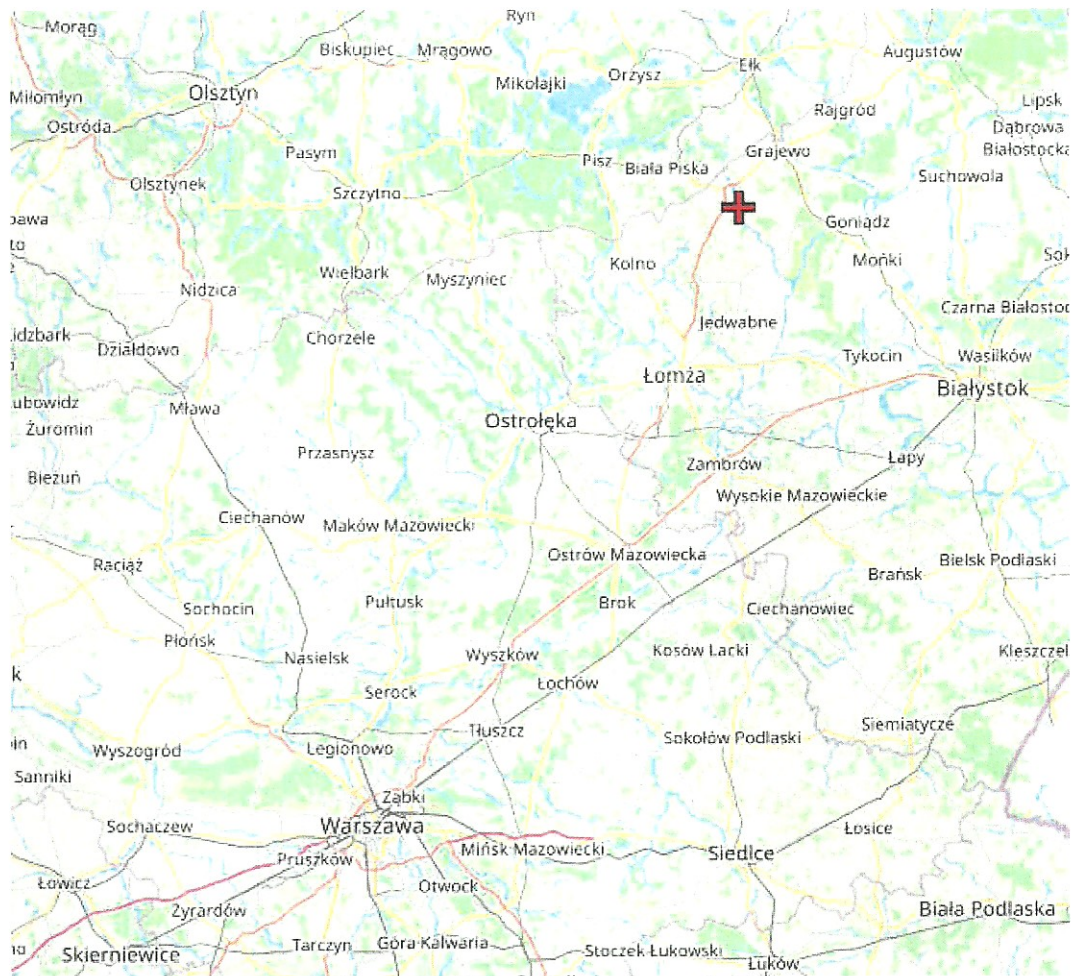
### **4.1. Lokalizacja, stan otoczenia i sąsiedztwo nieruchomości**

#### Lokalizacja

Nieruchomość, będąca przedmiotem wyceny, zlokalizowana jest w województwie podlaskim, powiecie grajewskim, gminie Wąsosz, w miejscowości Wąsosz. Odległość od miasta powiatowego – Grajewa (Starostwo Powiatowe w Grajewie) wynosi ok. 21 km, zaś od centrum Warszawy ok. 202 km.

Nieruchomość położona jest ok. 3,5 km w linii prostej od drogi ekspresowej S61. Lokalizację przedmiotowej nieruchomości przedstawia *Rysunek nr 1*.

**Rysunek 1. Lokalizacja przedmiotu wyceny**

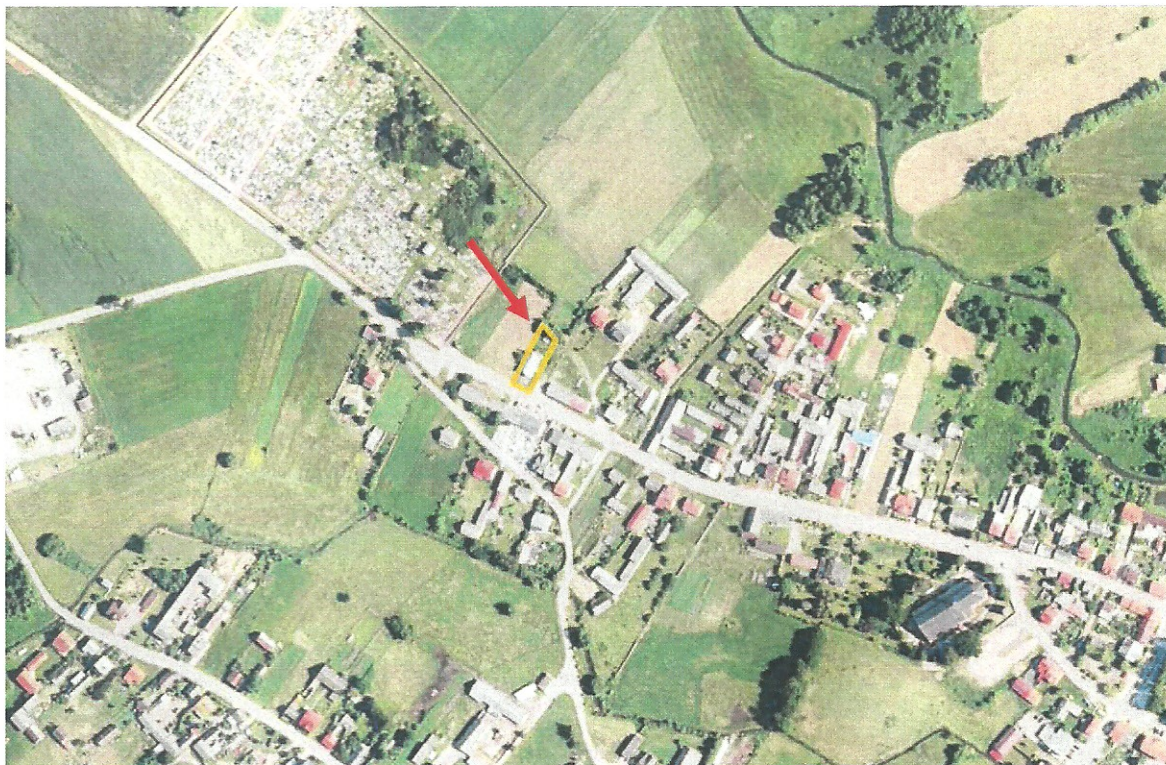


Źródło: <http://starostwograjewo.geportal2.pl/>

### Otoczenie i sąsiedztwo

Bliskie otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa gospodarstwa rolnego oraz cmentarz (w odległości ok. 60 m od przedmiotowej nieruchomości). Wąsosz jest miejscowością gminną. Dalsze otoczenie analogiczne z bezpośrednim, dodatkowo obiekty użyteczności publicznej, obiekty handlowo-usługowe zlokalizowane w promieniu ok. 700 m. W kierunku północnym, ok. 300 m w linii prostej, przepływa rzeka Wissa. W odległości 3,5 km na południe rozciąga się Rezerwat przyrody Ławski Las, natomiast ok. 20 km w kierunku wschodnim rozciąga się Biebrzański Park Narodowy. Aktualne otoczenie nieruchomości przedstawia *Rysunek 2*.

Rysunek 2. Aktualne otoczenie nieruchomości



Źródło: <https://grajewski.e-mapa.net/>

Położenie względem instytucji użyteczności publicznej, oświaty oraz obiektów handlowych

Urząd Gminy w Wąsoszu zlokalizowany przy placu Rzędziana 8 znajduje się w odległości ok. 600 m od przedmiotu wyceny. Najbliższa Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza w Wąsoszu oddalona jest o ok. 900 m, natomiast Przedszkole Samorządowe w Szczuczynie o ok. 6 km. Najbliższa placówka Poczty Polskiej znajduje się w odległości ok. 600 m. W miejscowości, 350 m od przedmiotowej nieruchomości mieści się Kościół Rzymskokatolicki pw. Przemienienia Pańskiego. W Wąsoszu siedzibę ma Bank Spółdzielczy w Szczuczynie oddział w Wąsoszu. Dostęp do podstawowych obiektów handlowo-usługowych jest na średnim poziomie. W pobliżu nieruchomości umiejscowionych jest kilka sklepów spożywczych i wielobranżowych. Najbliższy sklep spożywczy Lewiatan, mieści się ok. 600 m od przedmiotowej nieruchomości, natomiast dyskont spożywczy Biedronka w oddalonym o ok. 6 km Szczuczynie. Szeroki wachlarz usług dostępny jest w odległym o ok. 21 km Grajewie.

Dostęp do komunikacji miejskiej

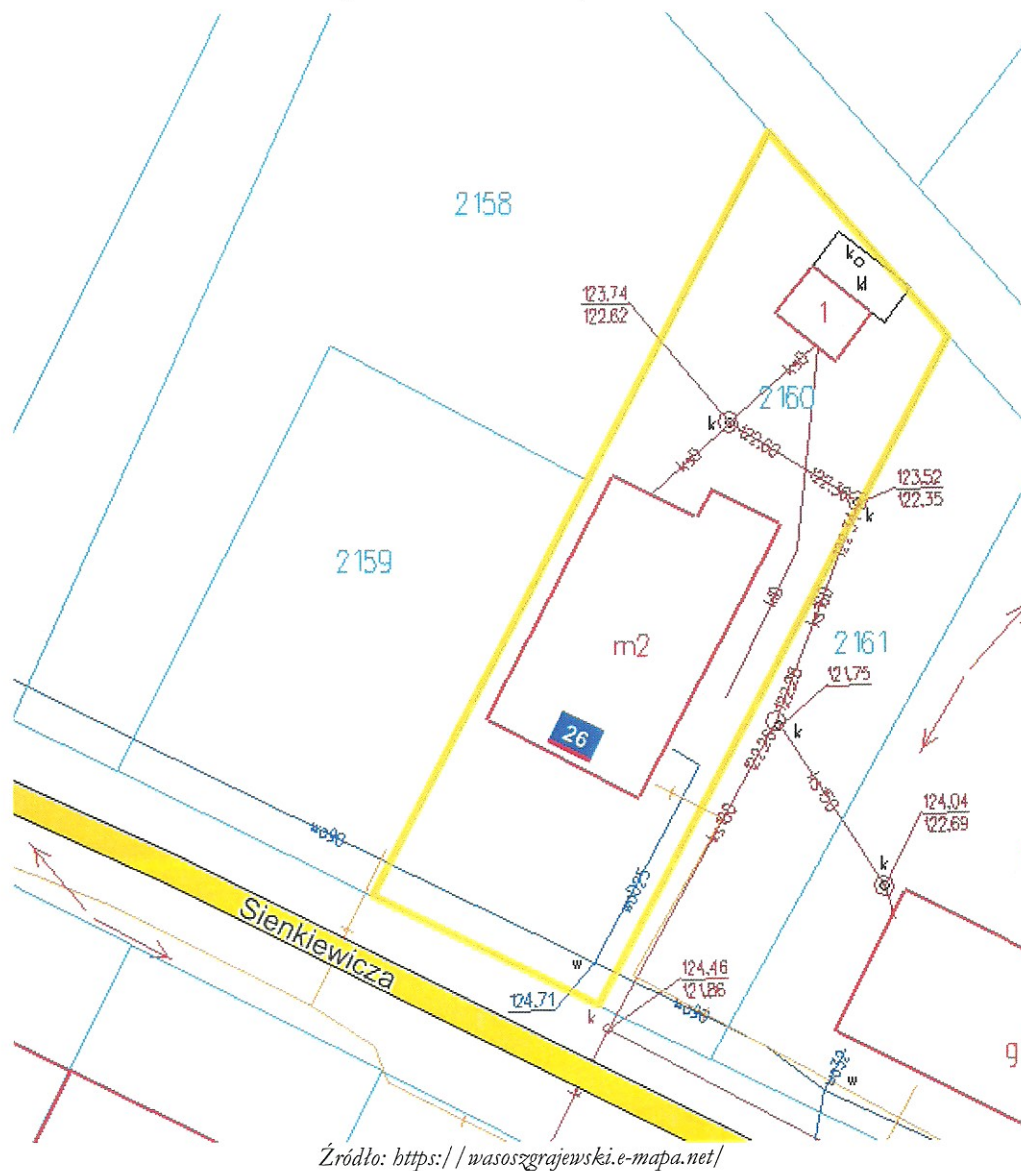
Na podstawie informacji, uzyskanych ze strony internetowej <https://www.e-podroznik.pl/>, najbliższy przystanek komunikacji miejskiej „Wąsosz, ul. 11 listopada” zlokalizowany ok. 700 m od przedmiotowej nieruchomości. Przewoźnik ten, w dni robocze, wykonuje kilka kursów dziennie do Szczuczyna i Grajewa oraz dwa kursy do Łomży.

## 4.2. Grunt

Działka ewidencyjna nr 2160 z obrębu 0015 Wąsosz o powierzchni 633 m<sup>2</sup> jest zabudowana budynkiem mieszkalnym 1,5 kondygnacyjnym oraz budynkiem gospodarczym. Ukształtowanie terenu w przybliżeniu płaskie. Kształt działki regularny, pozwalający na racjonalne zagospodarowanie, zbliżony do trapezu prostokątnego o długościach podstaw 42 m i 48 m, wysokości 14 m. Zgodnie z uproszczonym wypisem z rejestru gruntów opis użytku działki to B-tereny mieszkaniowe.

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej. Budynek mieszkalny posiada przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i telekomunikacyjne.

Rysunek 3. Sieci uzbrojenia terenu



Teren nieruchomości nieogrodzony. Nieruchomość porośnięta samosiejkami, krzewami i niską roślinnością trawiastą. Dojazd do nieruchomości możliwy od południa nieruchomości, droga asfaltowa, ulicą Sienkiewicza. Na poniższym rysunku przedstawiono stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Rysunek 4. Zagospodarowanie nieruchomości



Źródło: <https://grajewski.e-mapa.net/>

#### 4.3. Budynek mieszkalny

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym murowanym o powierzchni zabudowy 152 m<sup>2</sup>. Dach budynku pokryty blachą łączoną na rąbek.. Budynek jest niezamieszkały i zaniedbany. Wnętrze budynku w stanie do generalnego remontu. Stolarka okienna i drzwiowa w złym stanie. Miejscowy brak okien, drzwi zdewastowane. Tynki na ścianach popękane i odpadające, farby odchodzące ze ścian, częściowo brak tynków. Ściany pomieszczeń, które wyłożone są płytkami ceramicznymi są w złym stanie technicznym. Uszkodzone i częściowo wybrakowane, spalone lub usunięte. Schody w budynku murowane. Budynek wykorzystywany

był częściowo jako budynek przemysłowy – w budynku mieściła się piekarnia. Układ funkcjonalny budynku został częściowo dostosowany do tej funkcji. Uwzględniając wykorzystane materiały do budowy budynku, można sądzić, że został on wzniesiony w latach 90-tych XX wieku.

Na potrzeby sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego, nie została udostępniona dokumentacja wskazująca na parametry techniczne budynku. Nie udostępniono również, dokumentów skazujących na prawidłowy przebieg inwestycji w odniesieniu do przepisów administracyjnych. W operacie przyjęto, że budynek został wzniesiony zgodnie z prawem.

Z uwagi na brak wskazanych parametrów technicznych budynku, w tym powierzchni użytkowej, parametr ten wyznaczono na podstawie powierzchni zabudowy, liczby kondygnacji budynku (w omawianym przypadku liczba kondygnacji wynosi 1,5) oraz współczynnika określającego stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Powierzchnię całkowitą wyznaczano jako iloczyn powierzchni zabudowy budynku oraz liczby kondygnacji, zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_C = P_{Zab} \cdot \text{liczba kondygnacji}$$

$P_C$  – powierzchnia całkowita

$P_{Zab}$  – powierzchnia zabudowy

Współczynnik relacji między powierzchnią użytkową, a powierzchnią całkowitą w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych podobnych do przedmiotowego ustalono na podstawie Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych, zgodnie z którym stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni użytkowej wynosi ok. 0,75 i taką wartość współczynnika przyjęto do obliczeń. Ostatecznie, powierzchnię użytkową budynku, obliczono jako iloczyn powierzchni całkowitej i współczynnika relacji powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej na poziomie 0,75, zgodnie z poniższym wzorem:

$$P_u = P_c \cdot 0,75,$$

$P_C$  – powierzchnia użytkowa

$P_C$  – powierzchnia całkowita

Ostatecznie, korzystając z powyższej zależności otrzymujemy następującą powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego:

$$P_u = 152 \text{ m}^2 \cdot 1,5 \cdot 0,75 = \underline{171 \text{ m}^2}$$

#### 4.4. Stan prawny nieruchomości gruntowej

##### Stan prawny uwidoczniiony w księdze wieczystej nr LM1G/00041941/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Grajewie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej. Księgę zapisano i ujawniono w systemie elektronicznym 13 czerwca 2016 r. Księgę wieczystą założono w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej.

Zgodnie z działem **I-O** księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 2160 z obrębu 0015 Wąsosz o powierzchni 0,0633 ha, położonej w województwie podlaskim, powiecie grajewskim, gminie Wąsosz, w miejscowości Wąsosz. Sposób korzystania określony został jako B – tereny mieszkaniowe. Nieruchomość powstała w wyniku odłączenia działki z księgi wieczystej nr LM1G/00018209/9.

Dział **I-Sp** nie zawiera wpisów.

Zgodnie z działem **II** właścicielem nieruchomości jest Bogusława Januszewska.

Dział **III** zawiera ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością o treści wpisu: „wszczęto egzekucję z nieruchomości”. Wierzycielem jest KK Europe 2018 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kutnie, KRS 0000533952.

Dział **IV** zawiera hipotekę przymusową, do kwoty 200 000,00 (dwieście tysięcy) złotych, stanowiącą zabezpieczenie należność głównej, kosztów procesu i odsetek ustawowych. Wierzycielem hipotecznym jest "Maschio - Gaspardo Poland" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Toruniu, REGON 14034613500000.

##### **Stan w zakresie prawa obligacyjnego:**

Na potrzeby sporządzenia niniejszego operatu szacunkowego Zamawiający oraz osoba udostępniająca nieruchomość podczas oględzin, nie wskazała, że nieruchomość aktualnie jest objęta umowami najmu. Ponowną próbę weryfikacji w zakresie prawa obligacyjnego poczyniono w trakcie sporządzania operatu szacunkowego – w kontakcie telefonicznym oraz e-mail z przedstawicielem właściciela nieruchomości ustano, że nieruchomość nie jest objęta umowami najmu/dzierżawy.

##### **Prawo pierwokupu nieruchomości w umowie sprzedaży**

Przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje prawo pierwokupu.

#### **5. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

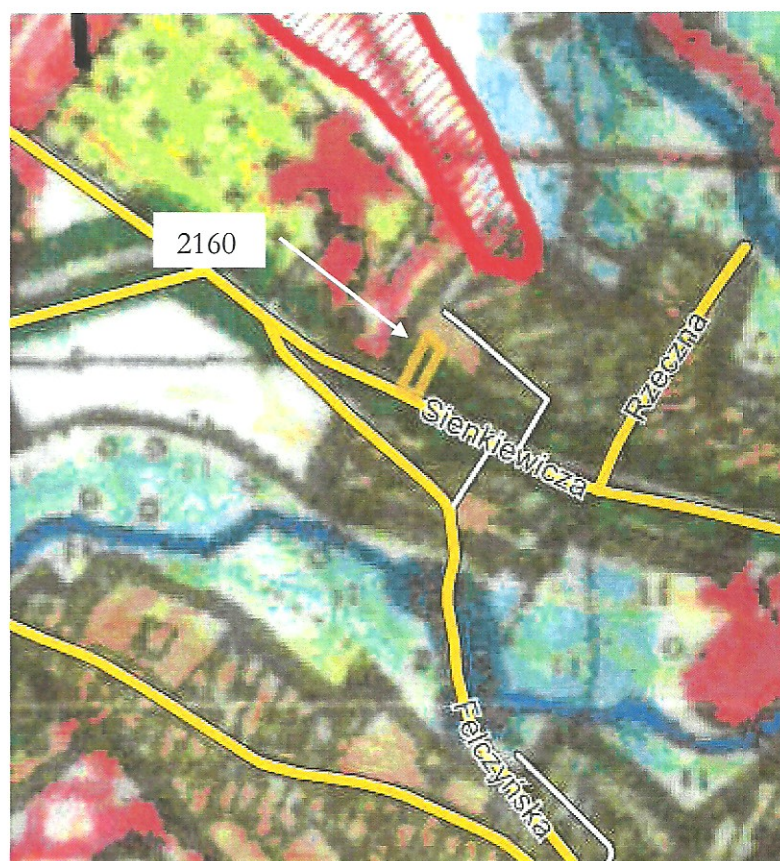
Na dzień sporządzenia wyceny przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zago-

spodarowania Przestrzennego gminy Wąsosz, zatwierdzonym uchwałą nr XX/130/02 Rady Gminy Wąsosz z dnia 27 marca 2002 r. nieruchomość:

1. znajduje się na obszarze zabudowy wiejskiej do utrzymania i uzupełnienia z dopuszczeniem przekształcenia zabudowy zagrodowej w mieszkaniowo-usługową i rekreacyjną,
2. nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy,
3. nie jest położona na obszarze rewitalizacji, o którym mowa w art. 8 ustawy z 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485) oraz na terenie specjalnej strefy rewitalizacji, o którym mowa w art. 25 w/w ustawy.

Poniżej przedstawiono fragment rysunku SUiKZP.

Rysunek 5. Fragment rysunku SUiKZP



Źródło: <https://wasoszgrajewski.e-mapa.net/>

## 6. RODZAJE SZACOWANYCH WARTOŚCI

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, według stanu i cen aktualnych na dzień sporządzenia operatu szacunkowego dla potrzeb procesu restrukturyzacji działalności gospodarczej prowadzonej pod nazwą Zakład Obsługi Rolnictwa „BIRAWIT Witold Januszewski” Bogusława Januszewska w restrukturyzacji.



*Dokumentacja fotograficzna*

