

RAPORT Z WYCENY		
Autor opracowania:	Uprawniony Rzecznik Majątkowy [7831] mgr inż. Marcin Kaźmierski	
Zleceniodawca:	Miasto i Gmina Lipisko	
Cel wyceny:	Ustalenie ceny wyjściowej do negocjacji przy zakupie przedmiotu wyceny przez Miasto i Gminę Lipisko	
Zakres wyceny:	Prawo własności do przedmiotu wyceny w postaci działek 1716/1 oraz 1718/1	
Identyfikacja przedmiotu wyceny:	Województwo:	mazowieckie
	Powiat:	lipski
	Jednostka ewidencyjna:	Lipisko - Miasto
	Obręb ewidencyjny:	Lipisko
	Identyfikator	140903_4.0001.AR_19.1716/1 140903_4.0001.AR_19.1718/1
	Księga Wieczysta:	RA1L/00031547/1
	Sąd prowadzący Księgę Wieczystą:	Sąd Rejonowy w Lipsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
	Dodatkowe informacje:	W księdze wieczystej RA1L/00031547/1, ujawnione są działki ewidencyjne 1717, 1740/5, 1719/2 nieobjęte zakresem wyceny
Podstawa wyceny:	Zlecenie wykonania operatu szacunkowego z dnia 27 marca 2023 roku, przez Miasto i Gminę Lipisko	
Zakres czynności:	Ogłędziny przedmiotu wyceny przeprowadzone w dniu 1 maja 2023 roku	
	Dokonano ustaleń istotnych w procesie wyceny oraz wykonano dokumentację fotograficzną.	
Źródła informacji:	W toku wyceny korzystano z danych rynkowych, zawartych w aktach notarialnych, księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków.	
Data wyceny:	6 czerwca 2023 roku	
Zastosowane podejście, metoda, technika:	Podejście porównawcze; Metoda porównywania parami, Wybór uzasadniony dostępnością wiarygodnych danych rynkowych na temat transakcji nieruchomościami podobnymi na analizowanym obszarze	



Opis przedmiotu wyceny:	Numer	1716/1	1718/1
	Własność	1. Magdalena Ewa Cuza Paumier, własność w udziale 1/6, 2. Anna Karina Szczukiewicz, własność w udziale 1/6, 3. Elżbieta Szczukiewicz, własność w udziale 2/3	
	Powierzchnia	0,0756 ha	0,0441 ha
	Użytki	Łąki trwałe - Ł V	Łąki trwałe - Ł V
	Kształt	Regularny, zbliżony do prostokąta, za wyjątkiem wycięcia w północno - wschodniej części	Regularny, zbliżony do prostokąta, za wyjątkiem wycięcia w północno - wschodniej części
	Dojazd	Bezpośredni, drogą asfaltową - ulica Turystyczna	Bezpośredni, drogą asfaltową - ulica Turystyczna
	Uzbrojenie	Sieć elektroenergetyczna	Sieć elektroenergetyczna
	Zagospodarowanie	Niezagospodarowane tereny stanowiące łąki trwałe	Niezagospodarowane tereny stanowiące łąki trwałe
	Przeznaczenie	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lipisko: ZP - Tereny zieleni urządzonej	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Lipisko: ZP - Tereny zieleni urządzonej
	Lokalizacja	Południowo wschodnia część miasta Lipisko, w sąsiedztwie Zalew oraz rzeka Krępianka, tereny niezagospodarowane, po drugiej stronie ulicy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, po drugiej stronie rzeki zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zieleni urządzonej, około 700 metrów od centrum miasta.	Południowo wschodnia część miasta Lipisko, w sąsiedztwie Zalew oraz rzeka Krępianka, tereny niezagospodarowane, po drugiej stronie ulicy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, po drugiej stronie rzeki zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny zieleni urządzonej, około 700 metrów od centrum miasta.
Zabudowanie	Brak zabudowań	Brak zabudowań	

Wartość nieruchomości przedmiotowej

Nieruchomość gruntowa, zgodna ze zleceniem Urzędu Miasta i Gminy Lipisko:

Wartość rynkowa prawa własności do działki numer 1716/1

35 800 zł

trzydzieści pięć tysięcy osiemset złotych

Wartość rynkowa prawa własności do działki numer 1718/1

20 900 zł

dwadzieścia tysięcy dziewięćset złotych

2. Określenie stanu nieruchomości

Zgodnie z art 4. punktem 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez stan nieruchomości rozumie się: „(...)stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.”

2.1. Stan zagospodarowania

Stan zagospodarowania określony został w trakcie oględzin, których protokół stanowi integralny załącznik do niniejszego operatu szacunkowego.

Działka ewidencyjna numer:	1716/1	Położona w obrębie	Lipsko
Zagospodarowanie podstawowe:	Niezabudowana działka stanowiąca nieużytkowane łąki trwałe		
Zagospodarowanie budynkami:	Brak budynków		
Zagospodarowanie pozostałymi obiektami:	Brak pozostałych obiektów		
Nasadzenia i naniesienia:	Typowa roślinność związana z niezagospodarowanymi terenami stanowiącymi nieużytkowane łąki trwałe, zakrzewienia		
Utwardzenia:	Brak utwardzeń		
Ogrodzenia:	Brak ogrodzeń		
Utrudnienia:	Teren niezagospodarowany i nieuprzętnięty		



Działka ewidencyjna numer: 1718/1 Położona w obrębie Lipisko

Zagospodarowanie podstawowe: Niezabudowana działka stanowiąca nieużytkowane łąki trwałe

Zagospodarowanie budynkami: Brak budynków

Zagospodarowanie pozostałymi obiektami: Brak pozostałych obiektów

Nasadzenia i naniesienia: Typowa roślinność związana z niezagospodarowanymi terenami stanowiącymi nieużytkowane łąki trwałe, zakrzewienia

Utwardzenia: Brak utwardzeń

Ogrodzenia: Brak ogrodzeń

Utrudnienia: Teren niezagospodarowany i nieuprzętnięty

